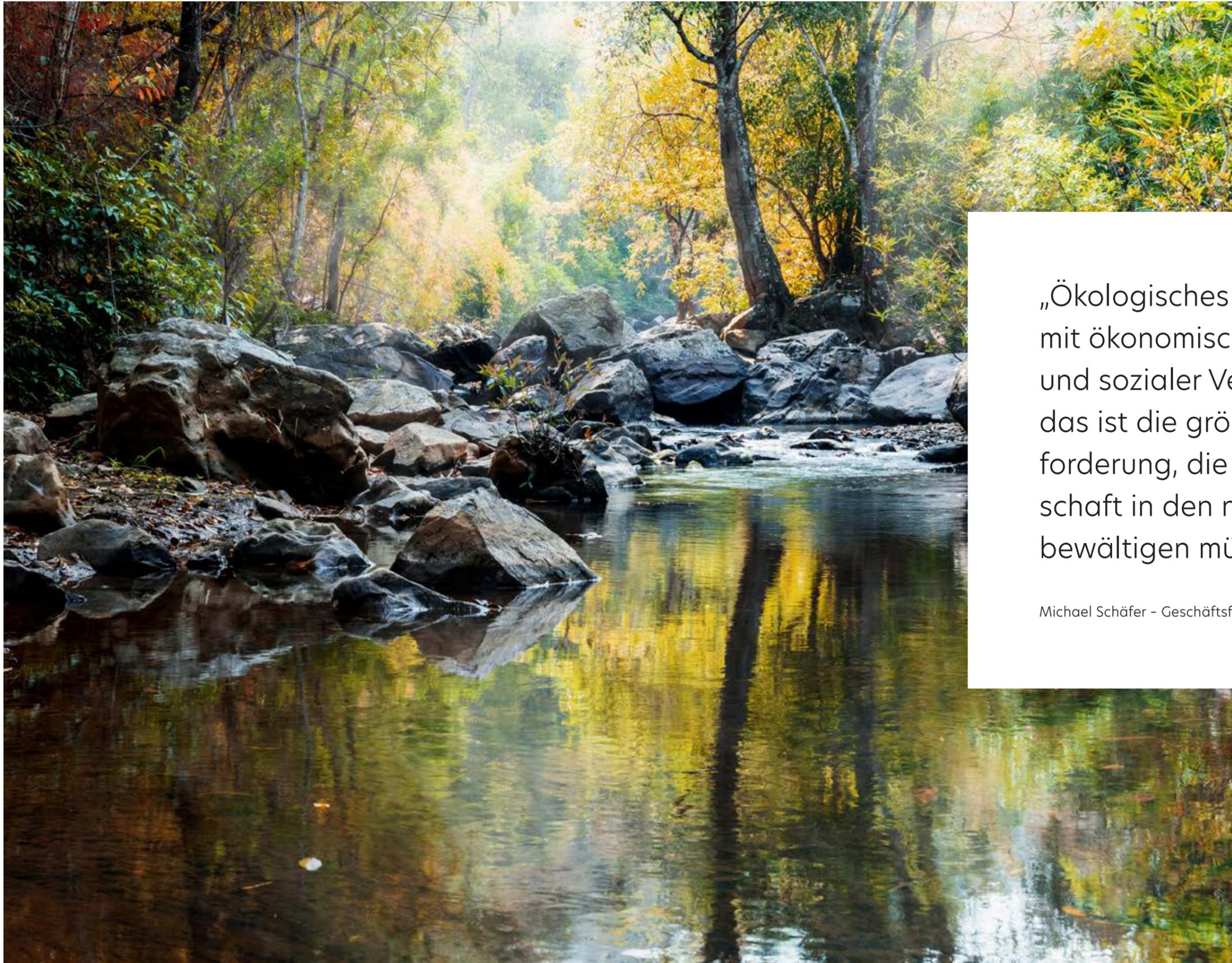




GWG
Wohnungs-
genossenschaft

2024

NACHHALTIGKEITSBERICHT



„Ökologisches Handeln mit ökonomischem Weitblick und sozialer Verantwortung – das ist die größte Herausforderung, die wir als Genossenschaft in den nächsten Jahren bewältigen müssen.“

Michael Schäfer – Geschäftsführender Vorstand

Die GWF Wohnungsgenossenschaft wurde am 26. September 1926 als G.W.F. Gemeinnützige Wohnungsfürsorge des Landesverbandes der württembergischen Mietervereine gegründet. Die Initiative zur Gründung kam aus den Reihen der Mitglieder der württembergischen Mietervereine. Aus dieser Gründungsgeschichte resultiert auch der über 11 Standorte verteilte Wohnungsbestand der GWF.

Seit ihrer Gründung fühlt sich die GWF den drei genossenschaftlichen Grundsätzen – Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – verpflichtet. Seit nunmehr fast einhundert Jahren setzt die GWF den Satzungszweck um und fördert ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Ein wesentlicher Teil der Mieteinnahmen wird in die Modernisierung der Wohnungen reinvestiert, wobei seit vielen Jahren ein Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung der Gebäude liegt.

So bleiben die Warmmieten bezahlbar, der Wert der Immobilien wird erhalten oder gesteigert, sowie Ressourcen und das Klima geschont. Wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit sind somit integrale Bestandteile der Geschäftsstrategie und gelebten Umsetzungspraxis der Genossenschaft.

In der heutigen Zeit treten Serviceleistungen immer mehr in den Vordergrund. Ob es um barrierefreie Wohnungen, kostengünstiges Kabelfernsehen und Internet, Betreuungsleistungen für ältere Menschen, wie z. B. die kostengünstige Installation des Johanniter-Hausnotrufs oder die Einrichtung eines Wohncafés geht, stets wird versucht, ein aktuelles Angebot zu machen. Dabei werden die Mitglieder über das Mieterportal „Meine GWF“, die Homepage, die Mitgliederzeitung oder durch Anschreiben informiert.

Die GWF betreibt eine langfristige Bewirtschaftung von Wohnungen und Vermietung an die Genossenschaftsmitglieder. In der Regel werden genossenschaftliche Immobilien für eine Lebensdauer von mindestens 60 Jahren geplant.

Dieser Bericht soll die Nachhaltigkeitsaktivitäten der GWF zusammenfassen und eine Orientierung bieten, welchen Beitrag die Genossenschaft für eine lebenswerte Zukunft leistet.

In der Wohnungswirtschaft hat das Thema Nachhaltigkeit bereits deshalb eine lange Tradition, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum nur unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte langfristig ökonomisch erfolgreich betrieben werden kann. Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen stellen sich der nachhaltigen Verantwortung, kommenden Generationen eine gleichwertige Lebensgrundlage zu schaffen und zu erhalten.

Ein langfristiges und auf Stabilität ausgelegtes Denken und Handeln, die Bewahrung vorhandener Ressourcen sowie die Annahme gesellschaftlicher Herausforderungen sind dafür die Grundvoraussetzung.

Die Landesregierung hat das Ziel, einen möglichst klimaneutralen Gebäudebestand zu erzielen, bei dem Wohnungen ohne CO₂-Emissionen mit Warmwasser und Wärme versorgt werden. Baden-Württemberg soll bis 2040 klimaneutral werden. Im Sommer 2022 hat der Gemeinderat von Stuttgart das Ziel der Klimaneutralität nachgeschärft und entschieden: Stuttgart soll bereits 2035 klimaneutral werden. Auch dieser großen Herausforderung möchte sich die GWF an ihren Standorten in Stuttgart stellen.

Die GWF übernimmt als Genossenschaft Verantwortung für die Auswirkungen ihres Kerngeschäfts auf die Umwelt. Auch andere Nachhaltigkeitsthemen gewinnen hier an Bedeutung. Um das Nachhaltigkeitsmanagement der GWF transparent und detailliert darzustellen, soll ein Überblick über den Themenbereich Nachhaltigkeit und die bereits umgesetzten oder angestoßenen und in Planung befindlichen Prozesse und Leistungen geschaffen werden. Somit dient dieser Bericht nicht nur der Information, sondern ist vor allem auch ein Steuerungsinstrument, mit dem die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeit überwacht und bei Bedarf nachjustiert werden kann.

Dieser freiwillige Nachhaltigkeitsbericht ist gemäß den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) strukturiert, um möglichst viele Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen. Der DNK beschreibt Mindestanforderungen für Unternehmen in Bezug auf die Berichterstattung von Nachhaltigkeitsaspekten. Eine Entsprechenserklärung beim Rat für Nachhaltige Entwicklung abzugeben, um den DNK vollumfänglich zu erfüllen, ist derzeit nicht geplant.

Wir danken dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes 2024 der GWF begleitet hat.

INHALT

NACHHALTIGKEITSKONZEPT

STRATEGIE	9
Strategische Analyse und Maßnahmen	9
Wesentlichkeit	14
Ziele	17
Tiefe der Wertschöpfungskette	19

PROZESSMANAGEMENT	22
Verantwortung	22
Regeln und Prozesse	23
Kontrolle	24
Anreizsysteme	25
Beteiligung von Anspruchsgruppen	25
Innovations- und Produktmanagement	26

NACHHALTIGKEITSASPEKTE

UMWELTBELANGE	29
Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	29
Ressourcenmanagement	31
Klimarelevante Emissionen	33

GESELLSCHAFT	38
Arbeitnehmerrechte	38
Chancengerechtigkeit	39
Qualifizierung	40
Menschenrechte	40
Gemeinwesen	41
Politische Einflussnahme	43
Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	44

Ergänzende Anmerkungen:

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

NACH- HALTIGKEITS- KONZEPT



Kriterien 01-04 zum Thema

STRATEGIE

01

Strategische Analyse und Maßnahmen

Verankerung der Nachhaltigkeit

Die GWF hat es sich gemäß ihrem satzungsgemäßen Auftrag zur Aufgabe gemacht, ihre Mitglieder mit fairen und bezahlbaren Mieten zu versorgen. Dabei agiert sie ausschließlich regional und langfristig orientiert. Nachhaltigkeit ist somit fest in der DNA der Genossenschaft verankert und wird von der gesamten Belegschaft, dem Aufsichtsrat sowie dem Vorstand vorangetrieben.

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der GWF als Bestandhalterin wird durch ihre nahezu hundertjährige Geschichte und eine stabile Eigenkapitalquote von 53% eindrucksvoll belegt.

Soziale Nachhaltigkeit

Die soziale Nachhaltigkeit zeigt sich in der starken regionalen Verwurzelung, den bezahlbaren Mieten und den

vielfältigen Angeboten im Quartier, wie zum Beispiel am Boskoopweg 1+3 in Ostfildern-Scharnhausen.



Ökologische Nachhaltigkeit

Die ökologische Nachhaltigkeit drückt sich durch Modernisierungen zur Energieeinsparung und eine ambitionierte Dekarbonisierungsstrategie aus, mit dem Ziel, bis 2040 Klimaneutralität zu erreichen – für die Gebäude in Stuttgart sogar schon bis 2035. Um diese große Herausforderung zu meistern, hat die GWF Expertise von spezialisierten Dienstleistern eingeholt, um gemeinsam einen optimierten Klimapfad mit konkreten Maßnahmen für den gesamten Gebäudebestand zu erarbeiten.

Geschäftsmodell



Das zentrale Handlungsfeld der GWF ist die Bewirtschaftung der zum 31. Dezember 2024 erworbenen und errichteten 1.030 Wohn- und Gewerbeeinheiten: 1.023 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten an 11 Standorten in Baden-Württemberg. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart. Die GWF verfügt heute über eine Gesamtwohn- und Nutzfläche von 69.372 m².

Weitere Gebäude befinden sich in Ostfildern, Schwäbisch Gmünd, Göppingen, Kirchheim unter Teck, Reutlingen, Bad Urach, Ulm, Rottweil und Friedrichshafen.

Vor dem Zweiten Weltkrieg entstanden 295 Wohneinheiten, was knapp ein Drittel des heutigen Bestandes ausmacht. In den 50er, 60er und 70er Jahren kamen weitere 506 Wohneinheiten hinzu, also etwa die Hälfte des Gesamtbestandes. Seit den 1980er Jahren wurden noch einmal 199 Wohneinheiten errichtet. In diesen Zahlen sind auch 7 Gewerbeeinheiten enthalten. Durch fortlaufende Modernisierung und Pflege des Immobilienvermögens sowie durch Neubauten und Ankäufe wird das Bestandsportfolio kontinuierlich optimiert. Für 2024 ist der Bau von acht Wohnungen in Leinfelden-Echterdingen und in 2025 voraussichtlich eine neubaugleiche energetische Modernisierung mit sechs Wohnungen in Stuttgart-Degerloch geplant.

Im Jahr 2023 hatte die Genossenschaft insgesamt 1.251 Mitglieder. Die Mitglieder der GWF genießen ein Dauerwohnrecht, profitieren von fairen Preisen und einem im Vergleich zur aktuellen Material- und Handwerkerknappheit schnellen Service für dringende Reparaturen.

Dank kontinuierlicher Modernisierungsarbeiten ist der durchschnittliche energetische Zustand der Gebäude im Bundes- und Landesvergleich gut. Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen der GWF lagen 2022 bei 23 kg CO₂/m²a, was etwa dem Bundesdurchschnitt von 22,91 kg CO₂/m²a (2021) entspricht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in anderen Bundesländern mehr Gebäude an die Fernwärme angeschlossen sind, als dies bei der GWF der Fall ist. Somit spricht der erzielte Wert für eine erfolgreiche und konsequente energetische

und heizungstechnische Modernisierungsgeschichte der GWF.

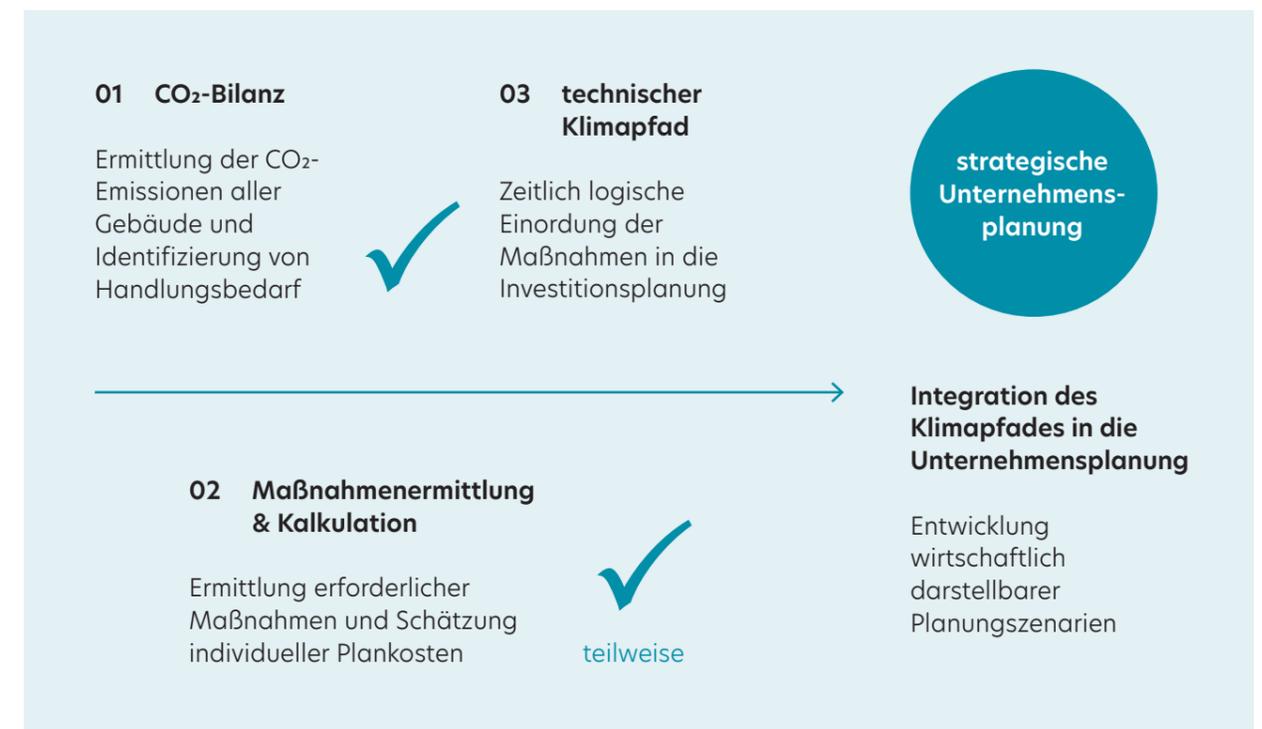
Die Leerstandsquote ist regelmäßig sehr gering bei stabilen 0,3%. Es handelt sich hierbei lediglich um renovierungsbedingte Leerstände von kurzer Dauer, was die Attraktivität der GWF-Gebäude und -Mieten unterstreicht.

Ein eigenständiges Konzept zur Nachhaltigkeitsstrategie befindet sich derzeit im Aufbau und soll zukünftig in die übergreifende Unternehmensstrategie eingebunden werden. Kern der Strategie ist die energetische Erhöhung und Dekarbonisierung der Gebäude. Hierfür wurde 2022 erstmals eine CO₂-Bilanz erstellt und 2023 darauf aufbauend die Erarbei-

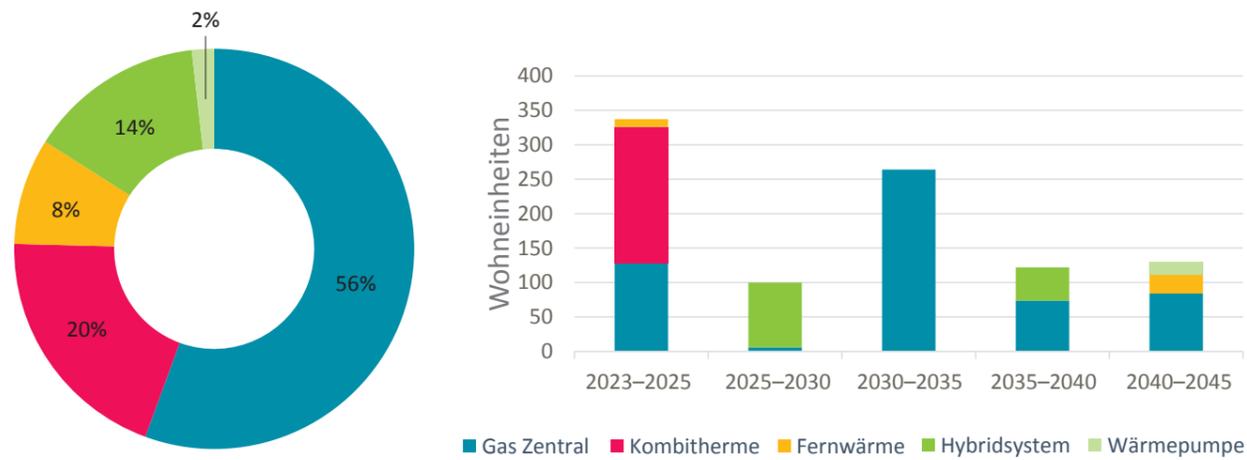
tung eines Klimapfads beauftragt. Im Jahr 2024 wird der Klimapfad fertiggestellt und die Umsetzung der ambitionierten Maßnahmen beginnt.

Derzeit ist der überwiegende Energieträger der meisten Gebäude Erdgas. Fünf Gebäude sind an die Fernwärme angeschlossen, sieben Gebäude sind mit Hybridsystemen ausgestattet, die aus Wärmepumpe und Gasspitzenlastkessel bestehen. Zudem wurden die ersten zwei Häuser mit Wärmepumpen ausgerüstet.

Die GWF erfüllt stadtentwicklungspolitische Vorgaben, wenn sie Bauvorhaben plant.



Übersicht Struktur Heizungsbestand



Der Anteil barrierefreier und teilweise barrierefreier Wohnungen wurde noch nicht erfasst. Bei Wohnungsmodernisierungen und Neubauten wird darauf geachtet, die Wohnungen barrierearm auszustatten bzw. wo möglich umzubauen.

Die GWF schafft bezahlbaren, hochwertigen und attraktiven Wohnraum und ermöglicht ihren Mietern und Mitgliedern ein Leben ohne Sorge um das „Dach über dem Kopf“.

Besonderen Wert legt die GWF auf die ständige und nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung ihrer Gebäude. Neben der Einsparung von Energie und Emissionen ist die Stärkung der genossenschaftlichen Gemeinschaft ein weiterer wichtiger Aspekt. Zu diesem Zweck werden wohnbegleitende Dienstleistungen, Kooperationen mit Sozialträgern, Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Nachbarschaftsaktivitäten organisiert und gefördert. So ist die GWF beispielsweise Mitglied im Verein Integrative Wohnformen e.V., einem Zusammenschluss von 11 Wohnungsbaugenossenschaften aus dem Großraum Stuttgart mit dem Ziel der bedarfsgerechten und generationenübergreifenden Quartiersentwicklung.



Mieterfest im Boskoopweg in Ostfildern.



Seniorengymnastik im WohnCafé Ehrlichweg in Stuttgart-Fasanenhof.

02

Wesentlichkeit

Der Zweck der Genossenschaft gemäß Satzung ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die GWF setzt dies durch den Erhalt und Ausbau des Bestandes, dauerhaft bezahlbare Warmmieten und die Zufriedenheit der Mieter um. Eine ausgewogene Mietenpolitik und eine bezahlbare, energieeffiziente Modernisierungspolitik sind hierbei prägende Elemente.

Fotos zeigen das Objekt Löwenstraße 80 in Stuttgart-Degerloch.



Risiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, werden regelmäßig analysiert und zeitnah an den Aufsichtsrat berichtet. In einer Umfrage, die im Jahr 2023 durch den externen, unabhängigen Partner AktivBo GmbH aus Hamburg durchgeführt wurde, wurde die Mieterzufriedenheit abgefragt. Bei einer Teilnahmequote von 57 % aller Mieter wurde eine Mieterzufriedenheit von über 96 % gemessen.

Die Arbeitsprozesse in der Geschäftsstelle werden dokumentiert, modernisiert und zunehmend digitalisiert. Diese Prozesse werden auch weiterhin fortgeführt.

Umwelt- und Klimawirkungen

Die Umweltauswirkungen des Unternehmens sind am größten in Bezug auf die Klimawirkung der Gebäudebeheizung und Warmwasseraufbereitung. Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen des Klimapfades sollen zunehmend mehr regenerative Energien zum Einsatz kommen. Bei Modernisierung und Neubau wird auf einen sparsamen und schadstofffreien Einsatz von Rohstoffen geachtet.

Die meisten Gebäude entsprechen dem Sanierungsstand der Energieeinsparverordnung (EnEV) und müssen nun gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) weiter modernisiert werden. Der Gebäudebestand muss in den kommenden Jahren durch optimierte und an die Situation jedes Einzelgebäudes angepasste Lösungen für energetische Sanierungen und Dekarbonisierungen modernisiert werden. Ein Beispiel für eine erfolgreiche Sanierung ist ein Gebäude in Degerloch, das von der Energieeffizienzklasse H auf den KfW70-Standard gebracht wurde und nun die Energieeffizienzklasse A erreicht hat.

Strategie und Maßnahmen

Wenige Gebäude im Bestandsportfolio, die sich voraussichtlich wirtschaftlich nicht mehr sanieren lassen, werden mögliche Szenarien betrachtet, um langfristig den Ertrag der Genossenschaft nicht zu gefährden. Neubautätigkeit wird aufgrund der aktuellen Kosten- und Zinssteigerungen nur



sehr sporadisch durchgeführt. In 2025 beträgt das Bauvolumen 14 Wohnungen. Dies ist möglich, da die GWF 2022 zinsgünstige Kapitalmarktdarlehen aufgenommen hatte und eines der Grundstücke bereits in den Vorjahren erworben wurde. Die gegenwärtig relativ hohen Bau- und Zinskosten würden zu sehr hohen Mieten führen, die dem Auftrag der Genossenschaft, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, widersprächen. Wenn das Bauen wieder bezahlbar wird, sollen Neubauten so geplant werden, dass ein möglichst geringer CO₂-Fußabdruck durch die Verwendung umweltfreundlicher

Baustoffe entsteht, beispielsweise durch Holzhybridbauweise. Neubauten werden einen hohen Energieeffizienzstandard besitzen und mit Fernwärme oder Wärmepumpen beheizt werden. Solarpotenziale werden geprüft und im Rahmen der Möglichkeiten realisiert. Planungen finden grundsätzlich im Austausch mit der jeweiligen Kommune statt, um stadtplanerische Vorgaben berücksichtigen zu können.

Erstes Gebäude der GWF in Holz-Hybrid-Bauweise, Hohenstaufenstraße 6+6/1 in Leinfelden-Echterdingen, 2021. Die GWF unterstützt den Wohnungstausch bei Bedarf und fördert barrierearme Grundrisse in den Wohnungen.

Soziale Verantwortung

Zum 31. Dezember 2024 verfügte die GWF über 31 Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindung. Durch diese Bindung kann die Genossenschaft langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern und leistet damit einen

Sicht über das Hochbeet auf das Wohncafé Fasanehof.



wichtigen Beitrag zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte.

Um allen Generationen attraktive Angebote für ein lebenslanges Wohnen in ihrem Quartier zu unterbreiten, ist die GWF vor Jahren dem Verein Integrative Wohnformen e.V. beigetreten. Der Verein entwickelt kleinräumige, sozialraumorientierte Konzepte und Projekte in Quartieren und deren Wohnungsbeständen. Dabei steht nicht nur das Thema „Wohnen“, sondern insbesondere auch die gesamte Bedürfnislage aller Quartiersbewohner im Fokus der sozialen Aktivitäten. Eine bedarfsgerechte und generationenübergreifende Quartiersentwicklung ermöglicht ein langes, selbstständiges Leben. Mit verschiedenen Maßnahmen gewährleistet Integrative Wohnformen e.V. ein „Wohnen mit Versorgungskonzept – ein Leben lang im Quartier“.

Risiken und Chancen

Das größte Risiko der GWF ist derzeit die ambitionierte und gesetzlich vorgeschriebene Zielsetzung in Bezug auf die Dekarbonisierung der Gebäude und die notwendigen Klimaschutzmaßnahmen. In der demografischen Entwicklung liegen sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Das Nachhaltigkeitsmanagement wird als Möglichkeit gesehen, die Qualität und Werthaltigkeit der Gebäude und ihrer Bewirtschaftung zu verbessern.

03

Ziele

Die GWF konzentriert sich auf die bestandserhaltende und wertsteigernde Bewirtschaftung der Gebäude bei Erhalt einer hohen Eigenkapitalquote von ca. 50%. Ein weiteres zentrales Ziel der GWF ist, den Gebäudebestand bis 2040 und in Stuttgart nach Möglichkeit bis 2035 klimaneutral mit Wärme und Warmwasser zu versorgen. Die Geschäftsprozesse sollen weiter digitalisiert und schrittweise im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt werden.

Die GWF stellt sich der Herausforderung, Barrieren in den bestehenden Wohnquartieren zu beseitigen. Dies gilt sowohl für die Außenanlagen als auch die Eingangsbereiche und Wohnungen, insbesondere die Bäder. Eine zunehmende Anzahl unserer Wohnungen kann inzwischen barrierefrei, also ohne Stufen, erreicht werden.

Teilweise mit Zuschüssen der Krankenkassen werden Wohnungen bedarfsgerecht umgebaut, beispielsweise wenn die Mieter einen Rollator oder Rollstuhl benötigen, um länger in der Wohnung leben zu können. Bei Badsanierungen werden konsequent Barrieren beseitigt, indem z.B. bodentiefe Duschen eingebaut werden.



Barrierefreies Badezimmer.

Bei den Neubauprojekten der vergangenen Jahre wurden barrierearme Zugänge und alterstaugliche Wohnungsgrundrisse und Bäder bereits in der Planungsphase berücksichtigt. Ein Beispiel hierfür ist das Neubaugebiet „Ob der Halde“ in Ostfildern am nördlichen Rand des Stadtteils Scharnhäuser. Hier entstanden Wohnhäuser im Geschosswohnungsbau und als Reihenhäuser.

Im Geschosswohnungsbau wurden vor allem Mietwohnungen mit familienfreundlichen Grundrissen, Ein- und Zweizimmerwohnungen für Singles und Paare sowie attraktive seniorengerechte Wohneinheiten fertiggestellt. Gemeinschaftsgärten, ein Quartierstreffpunkt und eine nachhaltige Bauweise gehören zum Konzept des gesamten Baugebiets.

Von den 16 Mietwohnungen der GWF in diesem Baugebiet wurden sechs Wohnungen als geförderte Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Der Bau einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und einer vorbereiteten bzw. teilweise durchgeführten Elektrifizierung vervollständigt das Bauvorhaben, das planerisch durch das Architekturbüro Projekt GmbH aus Esslingen in Zusammenarbeit mit der Firma MÖRK Immobilien GmbH als Generalunternehmer begleitet wurde. Die Gebäude wurden in Holzbauweise errichtet und erfüllen die Anforderungen an ein KfW55-Energieeffizienzhaus.

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung kommt die Fernwärme aus regenerativen Energien der Stadtwerke Ostfildern zum Einsatz. Die Wohnungen besitzen alle eine hochwertige Ausstattung, wie z.B. Fußbodenheizung, Aufzug, Terrasse oder Balkon, und sind

barrierearm konzipiert. Die Holzhybridhäuser wurden in Modulbauweise errichtet, wobei die Module in Hessen gefertigt wurden.

Als Arbeitgeber zeichnet sich die GWF durch flache Hierarchien und wenige Hierarchieebenen aus. Die fachliche und qualitative Weiterentwicklung der Mitarbeiter wird durch stetige Weiterbildungsmaßnahmen gefördert. Auch zukünftig sind diese geplant. Im Rahmen der Möglichkeiten bietet die GWF flexible Arbeitszeitmodelle an, beispielsweise auf Mitarbeiterwunsch die Reduzierung der Arbeitszeit von 100% auf 80%. Die tägliche Arbeitszeit kann überwiegend sehr flexibel gestaltet werden.

Die Verantwortlichkeit für die Einbettung der Unternehmensziele in die nachhaltige Unternehmensentwicklung sowie die Kontrolle der definierten Zielerreichung liegt beim Vorstand.



Neubau Boskoopweg Ostfildern.

04

Tiefe der Wertschöpfungskette

Die GWF ist an allen ihren Standorten regional verwurzelt und greift bei Modernisierungen stets auf einen festen Kreis langjährig etablierter, ortsansässiger Handwerksbetriebe zurück. Diese Betriebe sind überwiegend Ausbildungsbetriebe mit festangestellten Mitarbeitern, die die beauftragten Arbeiten selbst durchführen und nicht an Subunternehmer weitergeben. Konflikte mit Handwerkern und Dienstleistern werden üblicherweise im persönlichen Gespräch einvernehmlich gelöst.

Die Handwerksbetriebe verhalten sich gesetzeskonform, und der GWF sind keine Verletzungen von Menschenrechten in den Lieferketten bekannt. Dennoch werden Beschaffungsthemen aktuell geprüft, insbesondere die Frage, ob für ausgewählte Materialien, die bei Modernisierungen verwendet werden, auch ökosoziale Standards vorgeschrieben werden sollten.

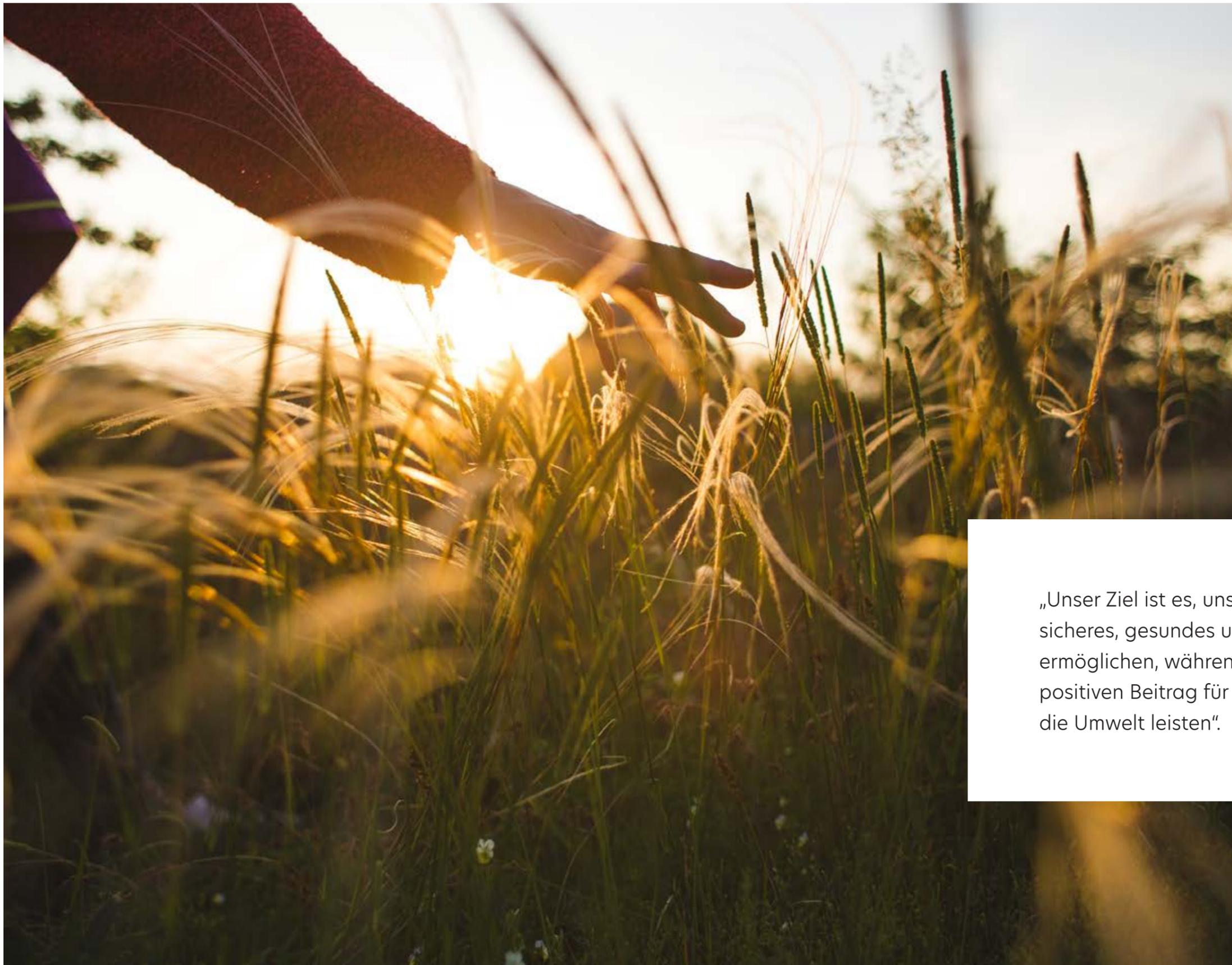
Die Beschaffung von Materialien und Dienstleistungen soll auf ein nachhaltiges Beschaffungsmanagement umgestellt werden. Hierfür werden Kriterien erarbeitet, nach denen die Beschaffung unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte erfolgen soll.

Der Energiebezug erfolgt bis Ende 2024 aufgrund langfristig bestehender Verträge. Der Bezug von Allgemeinstrom wird im Jahr 2025 durch den Abschluss eines neuen Vertrages auf Ökostrom umgestellt. Es wird geprüft, inwieweit sich beim Gas der Bezug einer Biogaskomponente aufbauen lässt. Aufgrund der geographischen Lage der GWF-Standorte kann es sich hierbei teilweise um „virtuelles Biogas“ handeln, welches an anderer Stelle erzeugt und am Einspeiseort verbraucht wird, und nur rechnerisch zur GWF durchgeleitet wird.

Solarthermie-Anlage in der Jochim-von-Schröder-Straße 10 in Leinfelden-Echterdingen.



Des Weiteren werden nach und nach Gasetagenheizungen durch andere Heizungsarten, voraussichtlich Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt und bei Dachsanierungen nach Möglichkeit auch Solarpaneele oder Solarthermie-Anlagen installiert.



„Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern ein sicheres, gesundes und erfülltes Wohnen zu ermöglichen, während wir gleichzeitig einen positiven Beitrag für die Gesellschaft und die Umwelt leisten“.

Kriterien 05-10 zum Thema

PROZESSMANAGEMENT

05

Verantwortung

Die Gesamtverantwortung des Nachhaltigkeitsmanagements für die GWF, bestehend aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit, liegt beim Vorstand.

Angesichts der aktuellen Herausforderungen wie abrupte Stopps in der Förderpolitik, militärische Konflikte im Ausland, massive Energiepreis-, Baukosten- und Zinssteigerungen, Material- und Lieferengpässe sowie zunehmender Fachkräftemangel im Handwerk und bei Fachplanern, ist eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände besonders wichtig.

Der MitMachGarten
im Ehrlichweg in
Stuttgart-Fasanenhof.



06

Regeln und Prozesse

Die GWF beschäftigt zehn Voll- und Teilzeitbeschäftigte sowie 13 geringfügig Beschäftigte im Jahr 2024. Das Nachhaltigkeitsmanagement ist entsprechend der Betriebsgröße informell verankert. Indikatoren und Prozessdokumentationen sind in Planung, ebenso wie die Integration von Nachhaltigkeitsstandards in Betriebsvereinbarungen und Dienstanweisungen. Ein Leitbild, das die Kernaufgaben der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit verankert, ist ebenfalls in Planung. Kennzahlen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht, und ein festes Berichtswesen wird integriert.

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend und regelmäßig mit der Lage und der Strategie der GWF befasst. In mehreren Sitzungen hat er seine Aufgaben gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstands überzeugt. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates bildeten die Erörterung und Überwachung des Investitionsprogrammes und des Wirtschaftsplans. Der Aufsichtsrat war in alle wichtigen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Die Umsetzung der gemeinsam festgelegten Ziele obliegt den jeweiligen Mitarbeitern im operativen Tagesgeschäft. Die Kommunikation der Nachhaltigkeitsziele und -projekte erfolgt über den Geschäftsbericht, die Internetseite der GWF und anlassbezogen über die Mieter-Mitgliederzeitung und soziale Medien. Zukünftig soll eine regelmäßige Nachhaltigkeitsberichterstattung eingeführt werden.

Die Genossenschaftsmitglieder sind sowohl Miteigentümer als auch Nutzer ihrer jeweiligen Wohnung und haben satzungsgemäß besondere Rechte. Diese Doppelfunktion bietet Chancen zur Innovation, beispielsweise durch kleine Quartiersprojekte wie Kooperationen mit WohnCafés oder das gemeinschaftliche Anlegen von Hochbeeten.

„Unsere Verantwortung beschränkt sich nicht nur auf die Bereitstellung von Wohnraum, sondern umfasst ein ganzheitliches Engagement für eine lebenswerte, gerechte und zukunftsfähige Gemeinschaft.“

Neue Mitarbeiter werden über die Satzung, Geschichte und soziale Verantwortung der GWF informiert.

Die Entscheidung zur Erreichung der Klimaziele wurde vom Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat getroffen und führte zur Erstellung einer CO₂-Bilanz des gesamten Gebäudebestandes im Jahr 2023. Ein Klimapfad zum strategischen Umbau der Gebäudewärmeversorgung mit regenerativen und CO₂-neutralen Energieträgern wird aktuell erarbeitet.

07

Kontrolle

Die GWF verfolgt das Ziel einer regelmäßigen Kontrolle unterschiedlichster Faktoren und Abläufe. Dies umfasst unter anderem die Analyse von Jahresabschluss- und Bilanzkennzahlen, wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen (Leerstandsquoten, Fluktuation), Rendite- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Investitionssummen und Kosten energetischer Modernisierungsmaßnahmen, Baukosten- und Instandhaltungskostencontrolling. Auch Kennzahlen aus den Bereichen Eigenkapital- und Gesamtkapitalrendite sowie die grundsätzliche Rentabilitätskontrolle werden berücksichtigt. Ein aussagefähiges Liquiditätsmanagement ist aufgebaut.

Im Rahmen der strategischen und energetischen Bestandsentwicklung werden Mehrjahresplanungen erstellt, deren Maßnahmen regelmäßig überwacht und kontrolliert werden. Energetische Daten aus den Energieausweisen werden ausgewertet und Daten zum tatsächlichen CO₂-Ausstoß jährlich erfasst. Dies dient der Zielerreichungskontrolle und der kontinuierlichen Anpassung des Klimapfades.

Die GWF ermittelt regelmäßig branchenspezifische Kennzahlen, basierend auf den Empfehlungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW). Dazu gehören Bestandsinvestitionen, Nettokaltmieten im Vergleich zu ortsüblichen Durchschnittsmieten, Beheizungsarten der Wohneinheiten, Dauer der Betriebszugehörigkeit, Personalfuktuation, Ausgaben für soziale Projekte/Spenden, Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen und die Fluktuationsrate.



Seniorenweihnachtsfeier 2023.

08

Anreizsysteme

Die GWF verfügt über keine monetären oder nichtmonetären Anreizsysteme für die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Diese werden vom gesamten Team vorangetrieben. Der Vorstand ist offen für Mitarbeitervorschläge und Mieterideen.

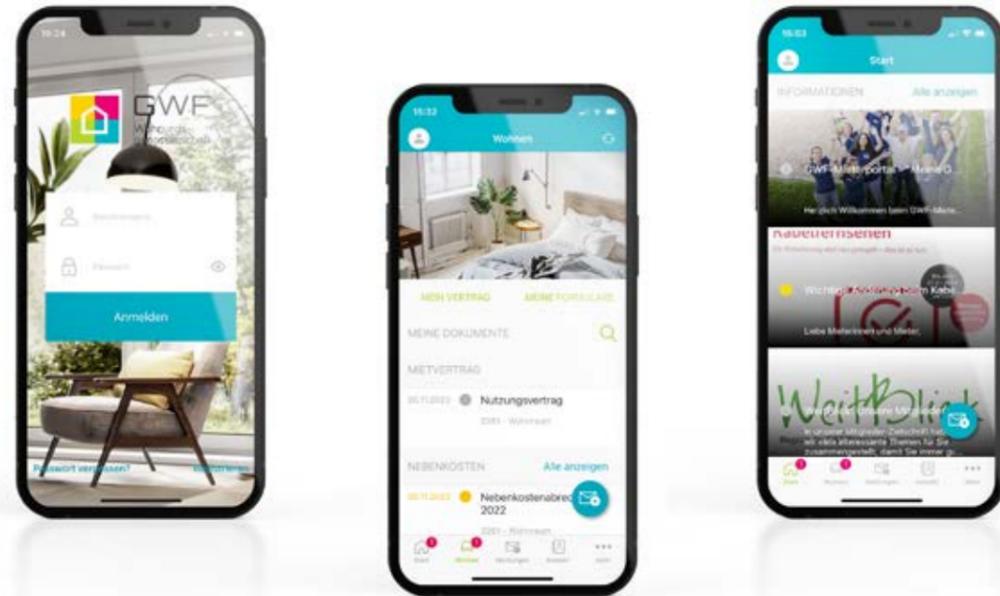
Ein Anreizsystem für die Mitarbeiter entfällt, da die GWF über Tarifverträge in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eingestuft ist. Die Vergütung erfolgt gemäß den bestehenden Vereinbarungen und beinhaltet eine betriebliche Alterszusatzvorsorge. Jahresmitarbeitergespräche dienen der Verbesserung der Zusammenarbeit und Personalentwicklung, ohne monetäre Verflechtungen.

09

Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die GWF setzt sich mit ihren relevanten Anspruchsgruppen (Stakeholder) auseinander. Zu den zentralen Gruppen gehören:

- Mitglieder und Mieter
- Lieferanten und Dienstleister
- Aufsichtsrat
- Banken
- Verbände (Wirtschaftsverbände, Stadtteilinitiativen)
- Landes- und Bundesverbände der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften
- Anwohner und Nachbarschaft
- Kirche, Diakonie und soziale Träger
- Lokale ehrenamtliche Einrichtungen
- Öffentlichkeit/Medien



Digitaler Austausch auch per Smartphone-App.

Die interne und externe Kommunikation erfolgt über regelmäßige Besprechungen, die Internetseite der GWF, die Mieterzeitschrift, Mieterfeste, Feiern, Veranstaltungen zu Jubiläen der Wohnanlagen, WohnCafés und Seniorenweihnachtsfeiern.

Das Mieterportal „Meine GWF“ fördert den digitalen Austausch und ermöglicht den Zugriff auf Vertragsunterlagen sowie Schadensmeldungen.

10

Innovations- und Produktmanagement

Die GWF strebt eine kontinuierliche Verbesserung im Produktmanagement an. Ein innovationsfreundliches Vorstandsteam und Offenheit gegenüber Verbesserungsvorschlägen von Mitarbeitern und Mietern sind zentrale Elemente. Der Austausch mit anderen Baugenossenschaften und die Teilnahme an Veranstaltungen des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. tragen zur Innovationsfähigkeit bei.



Anlieferung Holzteile im Boskoopweg in Ostfildern.

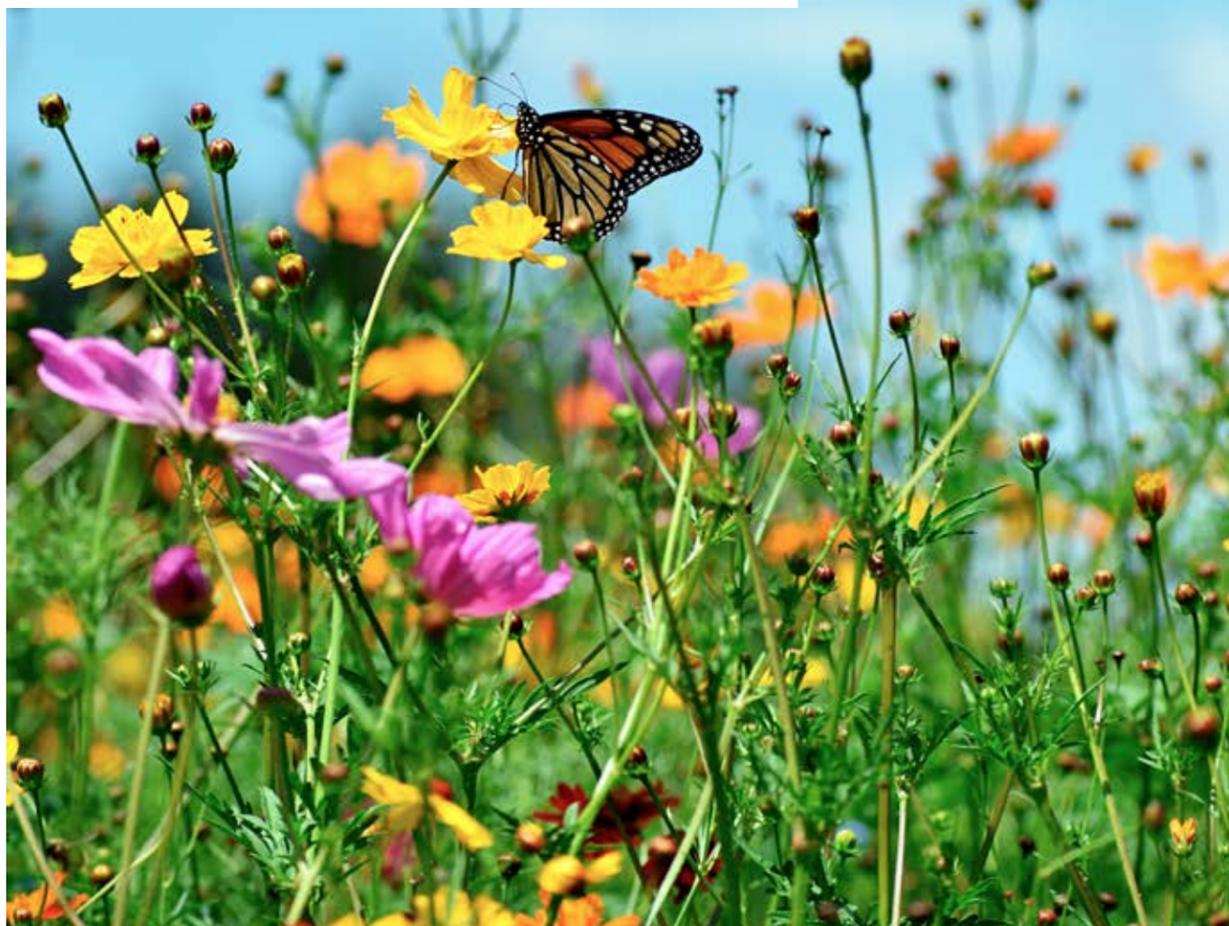
Im Neubau setzt die GWF ökologische Akzente, wie den Holz-Hybrid-Bau. Neue Techniken, Materialien oder Prozesse werden erst eingeführt, wenn sie sich in der Praxis bewährt haben.

Die Erstellung eines Klimapfades prüft alternative Energieträger. Energetische Sanierungen und moderne Heizungs-technik, wie Luft-Wasser-Wärmepumpen, stehen im Mittelpunkt.

Die Digitalisierung wird weiter ausgebaut, wobei Sicherheitsaspekte gewahrt und das Ziel eines papierarmen Büros verfolgt werden.

Der Generationenwechsel in der Mieterschaft erhöht die Nachfrage nach digitalen Angeboten. Regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter sichern die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit der GWF.

NACH- HALTIGKEITS- ASPEKTE



Kriterien 11-13 zum Thema

UMWELTBELANGE

11

Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Die größten Umweltbelastungen der GWF entstehen durch die Beheizung der Wohngebäude und die Warmwasseraufbereitung. Neubauten sind selten, da nur etwa 15 % der Wohnfläche in den letzten 20 Jahren neu entstanden sind. Stattdessen setzt die GWF auf den Ausbau bestehender Dachgeschossflächen, um neuen Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzlichen Boden zu versiegeln. Diese nachhaltige Methode erhöht den Flächennutzungsgrad und spart Ressourcen.

Der Großteil des Gebäudebestands stammt aus dem letzten Jahrhundert, sodass sich der Ressourcenverbrauch hauptsächlich auf Materialien für Modernisierungen und Wärmedämmungen beschränkt.

Ein Beispiel für nachhaltiges Bauen ist das Neubauprojekt in Ostfildern, das in Holzhybridbauweise errichtet wurde. Hierbei wurden umweltfreundliche Materialien wie formaldehydfreie Holzwerkstoffplatten mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ verwendet. Typische Modernisierungsmaßnahmen umfassen:

- Sanierung der Kellerräume und Einbau einer Kellerdeckendämmung
- Brandschutzmaßnahmen
- Barrierefreier Zugang zu Fahrradkellern
- Ersatz von Gasetagenheizungen durch Wärmepumpen mit Gasspitzenlast-Unterstützung
- Aufdopplung der Dämmung und neuer Außenputz
- Treppenhaus- und Außenanstrich
- Dachgeschossausbau

Bei Modernisierungen achtet die GWF auf saubere Baustellen und Wertstoffrecycling. Die Betriebskostenanalyse erfasst Verbräuche an Wasser, Strom und Heizung, um diese zu überwachen und zu senken. Außenanlagen werden nicht mehr bewässert, und gesetzlich vorgeschriebene Mülltrennung wird durch entsprechende Behältnisse ermöglicht.



Löwenstraße 80
in Stuttgart-Degerloch.

Unten: Boskoopweg
in Ostfildern.



Digitalisierungsprojekte haben den Papierverbrauch reduziert, und es werden papierfreie Prozesse angestrebt. Die GWF verfügt über sechs Dienstfahrzeuge (zwei Verbrenner, drei Hybride, ein Elektrofahrzeug) und ein Poolfahrzeug mit Verbrennermotor.

Mittelfristig plant die GWF, auf Elektrofahrzeuge umzustellen.

Das Dach der Geschäftsstelle in Stuttgart soll mit Solarpanelen ausgestattet werden, um Elektrofahrzeuge zu laden.

12

Ressourcenmanagement

Effizientes Ressourcenmanagement ist zentral für die GWF. Durch schrittweise verbesserte Wärmedämmungen und modernisierte Heizsysteme wird der Energieverbrauch gesenkt und CO₂-Emissionen reduziert. Die GWF strebt Klimaneutralität bei der Beheizung und Warmwasseraufbereitung bis 2040 (außerhalb Stuttgarts) bzw. 2035 (in Stuttgart) an. Risiken bestehen in der Verwendung fossiler Ressourcen und steigenden CO₂-Besteuerungen. Qualitative Ziele der GWF:

- Erstellung einer Klimastrategie
- Klimaneutralität für den Wohnungsbestand bis 2040 (außerhalb Stuttgarts) bzw. 2035 (in Stuttgart)
- Ausbau von PV-Anlagen
- Klimaneutralität bei künftig geplanten Neubauten
- Modernisierung zum KfW55-Standard und barrierearme Gestaltung
- Einsatz von modularen Wärmepumpen oder Anschluss an Fernwärmenetze

Die GWF arbeitet mit Handwerksbetrieben und Dienstleistern, die umweltfreundliche Produkte verwenden und Wertstoffe recyceln. Mieter werden regelmäßig über nachhaltiges Handeln informiert und ermutigt, z. B. durch Mülltrennung, Nutzung von Repair-Cafés, Vermeidung von Lebensmittelverschwendung und umweltfreundliche Mobilität.

Zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität bietet die GWF Fahrradboxen an. Informationen zu Energiesparpotenzialen und der Vermeidung von Schimmelbildung werden regelmäßig in der Mieterzeitschrift veröffentlicht.

Die GWF fördert auch Baumpatenschaften und hat in einem Pilotprojekt 200 Bäume in Baden-Württemberg pflanzen lassen.





Die Kompensationsleistung des von der GWF gepflanzten Baum-Mixes beträgt:

30 kg CO₂ nach 10 Jahren
130 kg CO₂ nach 20 Jahren
208 kg CO₂ nach 25 Jahren

13

Klimarelevante Emissionen

CO₂-Bilanz

Die im Jahr 2022 in Auftrag gegebene und 2023 abgeschlossene CO₂-Bilanz hat ergeben, dass der Wohnungsbestand der GWF im Basisjahr 2021 absolute CO₂-Emissionen in Höhe von 1.539 Tonnen verursacht hat, beziehungsweise Treibhausgasemissionen in Höhe von 1.818 t CO₂eq/a. Dies entspricht bei einer untersuchten Wohnfläche von 67.971 m² rund 23 kg CO₂/m²a.

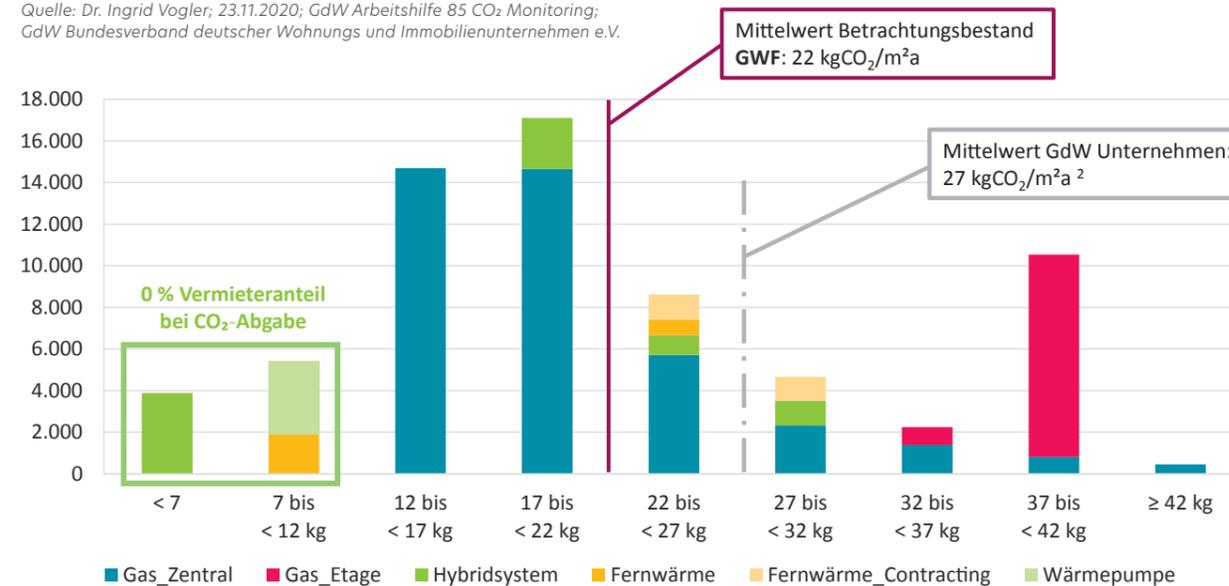
Dieser Wert liegt im Durchschnitt der CO₂-Emissionen von Wohngebäuden der Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., wobei in Baden-Württemberg ein geringerer Anteil der Wohnungen an die Fernwärme angeschlossen ist. Die historische Sanierungs- und Modernisierungsarbeit der GWF zeigt hier ihre Wirkung.

Historische Entwicklung der Emissionen

Im Jahr 2021 wurden sowohl das EU-Klimagesetz als auch das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung verabschiedet, welche als Referenz das Jahr 1990 nutzen. Die Ermittlung der CO₂-Emissionen der GWF im Jahr 1990 erfolgte anhand der GdW-Energie-

CO₂-Fußabdruck Basisjahr

Quelle: Dr. Ingrid Vogler; 23.11.2020; GdW Arbeitshilfe 85 CO₂ Monitoring; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs und Immobilienunternehmen e.V.



Mit 22 kg CO₂/m²a guter Wert im Vergleich zu Mittelwert GdW und iwB-Erfahrung, insbesondere durch FW-Objekte.

prognose 2050 und basierend auf klimabereinigten CO₂-Emissionen im Referenzjahr. Die spezifischen CO₂-Emissionen für Beheizung und Warmwasserbereitung lagen 1990 bei geschätzten 62,6 kg/m²a. Verglichen mit den Werten von 2021 hat die GWF eine Reduktion der CO₂-Emissionen um 64 % pro Quadratmeter Wohnfläche beziehungsweise 55 % in absoluten Zahlen erreicht. Gleichzeitig wuchs die Wohnfläche um 23 % von 55.103 m² auf 67.971 m².

Energiemix und Heizungssysteme

Der Energiemix der GWF hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich verändert. 1990 wurden 76 % der Wohnungen mit Gasetagenöfen beheizt und der Rest mit Stromdirektheizungen. Heute werden 56 % der Wohnungen mit Gaszentralheizungen beheizt, die an Fernwärme angeschlossen werden können. 20 % der Wohnungen nutzen noch Gasetagenheizungen, 8 % sind an Fernwärme angeschlossen, 14 % nutzen Hybridsysteme (Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Gas-Spitzenlastkessel) und 2 % sind ausschließlich mit Luft-Wasser-Wärmepumpen ausgestattet.

Der Bilanzrahmen der CO₂-Bilanz

Grundsätzlich werden drei Arten von Emissionen unterschieden, die sogenannten Scopes.

Scope 1:

Direkte Emissionen aus eigenen Verbrennungsprozessen von stationären Anlagen (Erdgas, Heizöl, betriebseigene Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen), mobilen Anlagen (Benzin, Diesel) oder flüchtigen Gasen (Klimaanlagen)

Scope 2:

Indirekte Emissionen aus leistungsbezogener, zugekaufter Energie wie Strom (Allgemein- und Betriebsstrom), Fernwärme, Fernkälte (durch Verbrennung von Erdgas) und Dampf

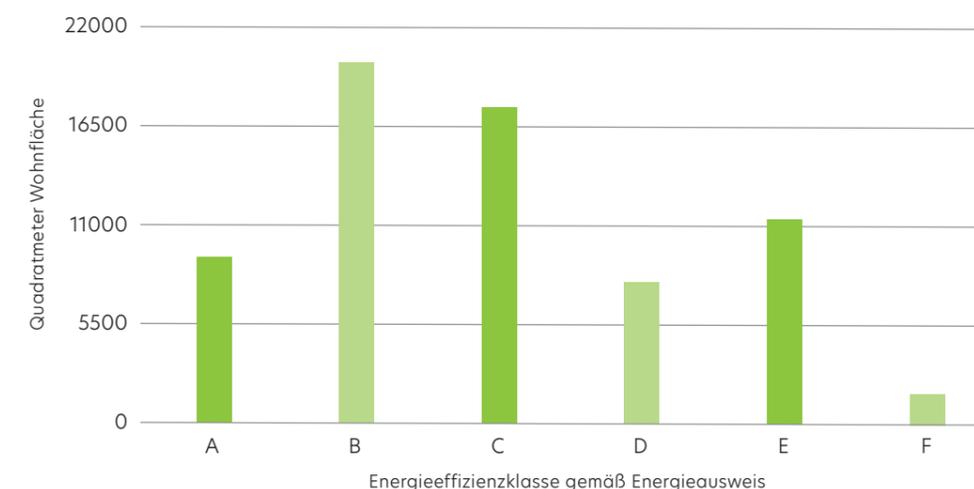
Scope 3:

Sonstige Emissionen aus vor- und nachgelagerten unternehmerischen Aktivitäten in der Wertschöpfungskette (beispielsweise Transport oder Geschäftsreisen)

Für die CO₂-Bilanz verwendete Scopes

Da die Daten für den Scope 3 in der Regel nicht vorliegen, beziehungsweise nicht bekannt sind, werden in der Wohnungswirtschaft üblicherweise nur Scope 1 und Scope 2 bilanziert. Der private Stromverbrauch der Mieter wird grundsätzlich nicht bilanziert. Bezieht der Mieter jedoch Strom für die Wärme- und/oder Warmwasserproduktion, wird dieser Anteil pauschal berücksichtigt.

GWF Verteilung der Energieeffizienzklassen nach Wohnfläche



Klimaschutzstrategie

Im Jahr 2023 beauftragte die GWF die Erstellung eines Klimapfades durch die iwv Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH. Dieser mehrjährige Investitions- und Maßnahmenplan analysiert den energetischen Zustand jedes Gebäudes und entwickelt Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Umstellung auf regenerative Energiequellen bis 2035 (für Gebäude in Stuttgart) beziehungsweise bis 2040 (außerhalb Stuttgarts).

Angenommen wird, dass Fernwärmeanbieter zukünftig CO₂-neutrale Wärme liefern und der Strommix in Baden-Württemberg überwiegend CO₂-neutral sein wird, wodurch Wärmepumpen ebenfalls CO₂-neutral betrieben werden können. Biogas-Blockheizkraftwerke und Pelletheizungen werden nicht als zukunftsweisend eingestuft und finden keine Berücksichtigung.

Maßnahmen und Potenzialanalyse

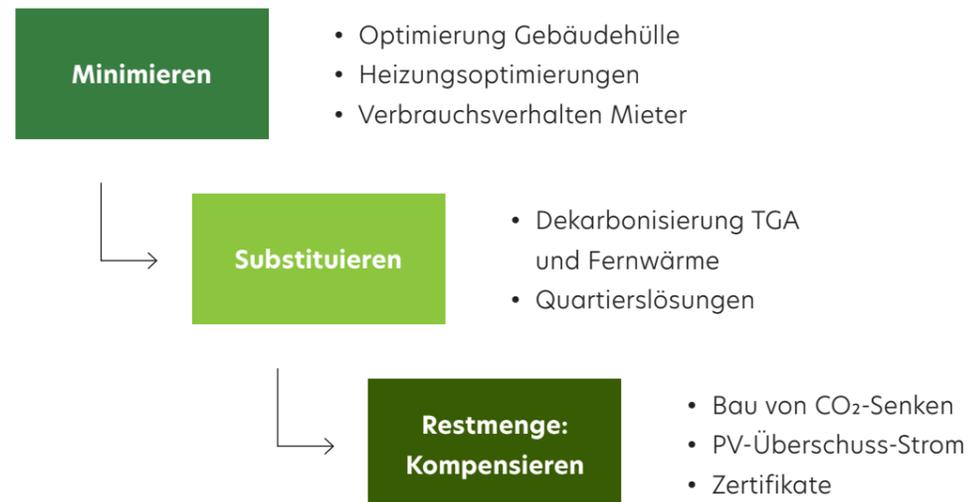
Die Optimierung der Gebäudehülle wird untersucht, einschließlich der Dämmung von Kellerdecken, Fassaden, Fenstern und Dächern. Der Großteil der Wohnfläche der GWF befindet sich bereits in Gebäuden mit Energieeffizienzklassen D bis A, sodass nur geringfügige Maßnahmen notwendig sind.



Die GWF plant die Dekarbonisierung der Gebäudenutzung in Stuttgart überwiegend durch Luft-Wasser-Wärmepumpen, Erdwärme und Fernwärme zu erreichen. Außerhalb von Stuttgart sollen Luft-Wasser-Wärmepumpen, Hybridheizungen und Fernwärme dominieren. Es wird geprüft, ob oberflächennahe Geothermie in Kombination mit Wasser-Wasser-Wärmepumpen in Einzelfällen eine umweltfreundliche Lösung bieten kann, möglicherweise durch Gemeinschaftsprojekte mit anderen Wohnungsunternehmen auf Quartiersebene.

Das folgende Diagramm zeigt die drei üblichen Stufen einer Strategie zur Klimaneutralität. Die GWF plant in dieser Weise vorzugehen, um den eigenen Gebäudebestand klimaneutral umzugestalten.

Strategiestufen zur Klimaneutralität



Quelle:
IWB - Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Prof. Raschper 2023

Zukunftsaussichten

Der aktuelle Klimapfad bildet eine solide Grundlage für die Zukunftsfähigkeit der GWF. Im nächsten Schritt wird eine wirtschaftliche Grundplanung erstellt, um sicherzustellen, dass die Klimaschutzmaßnahmen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GWF unterstützen und die Mieter nicht belasten. Der Klimapfad wird kontinuierlich an gesetzliche, technische und gesellschaftliche Veränderungen angepasst und regelmäßig dem Aufsichtsrat zur Erörterung vorgelegt. Durch diese Maßnahmen ist die GWF gut aufgestellt, um die gesetzlich geforderten Energieeinsparungen zu erreichen und die Gebäude zukunftsfähig und wirtschaftlich nachhaltig zu gestalten.



Kriterien 14-20 zum Thema

GESELLSCHAFT

14

Arbeitnehmerrechte

„Wir sehen es als unsere Aufgabe, Strategien kontinuierlich weiterzuentwickeln, um eine nachhaltige und lebenswerte Zukunft zu gestalten.“

Die GWF ist ausschließlich in Baden-Württemberg aktiv und arbeitet an ihren 11 Standorten im Großraum Stuttgart fast ausschließlich mit regionalen Dienstleistern und Handwerkern zusammen. Alle Mitarbeiter erhalten mindestens Tariflohn und eine zusätzliche Altersvorsorge. Jährliche Mitarbeitergespräche sowie bedarfsabhängige Zielerreichungskontrollen sind fester Bestandteil der Personalstrategie. Ein regelmäßiger Austausch über Verbesserungsmöglichkeiten und nachhaltigere Geschäftsabläufe ist etabliert.

Weitere Vorteile umfassen eine betriebliche Altersvorsorge, Fortbildungsmöglichkeiten, kostenlose Erfrischungsgetränke (Kaffee, Wasser und Säfte), Obstkörbe und Teambuilding-Aktivitäten wie Frühlingsfeste und Weihnachtsfeiern. Ein Zuschuss zum Fitnessstudio unterstützt die Gesundheit der Mitarbeiter. Diese Maßnahmen zielen auf hohe Mitarbeiterzufriedenheit und niedrige Fluktuationsraten, was sich positiv auf die Qualität der Verwaltung und die Mieterzufriedenheit auswirkt.

Die GWF bietet flexible Arbeitszeiten und Gleitzeitregelungen, um den Bedürfnissen der Mitarbeiter gerecht zu werden. Die Geschäftsräume sind angenehm gestaltet. Hin und wieder ein gemeinsames Mittagessen und monatliche Teamfrühstücke fördern den Austausch. Betriebsausflüge, Sommer- und Weihnachtsfeste sind Teil der Unternehmenskultur.

Die GWF strebt an, ein Ausbildungsbetrieb zu werden.



Mitgliederversammlung
2024

15

Chancengerechtigkeit

Die GWF steht für Gleichberechtigung. Bei einer kleinen Mitarbeiterzahl können Personalentscheidungen die prozentuale Verteilung erheblich beeinflussen. 2024 bestand das Team der Geschäftsstelle aus fünf weiblichen und fünf männlichen Mitarbeitern, einschließlich des geschäftsführenden Vorstands. Zwei nebenamtliche Vorstände sind Männer.

Personalentscheidungen basieren auf Qualifikation, persönlicher Eignung und Teamfähigkeit. Das Team ist altersmäßig ausgeglichen, mit einem Durchschnittsalter von 46 Jahren und einer Spanne von 24 bis 63 Jahren. Die überwiegenden Bürotätigkeiten sind auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen geeignet.

Der Aufsichtsrat ist aktuell mit zwei Männern und drei Frauen besetzt. Er wird von den Mitgliedern der Genossenschaft demokratisch gewählt, wobei eine ausgewogene Mischung verschiedener beruflicher Hintergründe angestrebt wird.

Die GWF ermöglicht flexible Arbeitszeiten, Teilzeit und mobiles Arbeiten, sofern die Tätigkeit es zulässt. Private Termine können nach Absprache wahrgenommen werden. Gleitzeit fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Ein Arbeitssicherheitsbeauftragter und zwei Ersthelfer wurden benannt und geschult. Drei Brandschutzhelfer sind ebenfalls benannt und geschult. In den letzten fünf Jahren gab es keine Arbeitsunfälle.

16

Qualifizierung

Die berufliche Fortbildung ist ein zentraler und wichtiger Bestandteil der Zukunftssicherung der GWF. Es wird angestrebt, ein Ausbildungsbetrieb zu werden oder einen dualen Studenten einzustellen.

Mitarbeiter erhalten nach Bedarf Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen in der Wohnungswirtschaft. Der Qualifizierungsbedarf wird in Gesprächen zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern ermittelt. Mitarbeiter können an fachlichen und branchenspezifischen Fortbildungsmaßnahmen teilnehmen, um einen hohen Qualifizierungsgrad und Zufriedenheit zu gewährleisten. Aufstiegs- und Veränderungswünsche werden im jährlichen Mitarbeitergespräch abgefragt und können jederzeit eigeninitiativ geäußert werden.

Ein Anwendungskompetenzaufbau durch „learning by doing“ gewährleistet die Rechtskonformität der Geschäftsprozesse.

17

Menschenrechte

Die GWF hat sich der sozialen Verantwortung und der Achtung der Menschenrechte in den Lieferketten verschrieben. Da die Genossenschaft ausschließlich in Baden-Württemberg tätig ist und keine globalen Wertschöpfungsketten bedient, wird sichergestellt, dass die Geschäftstätigkeit dem deutschen Recht und Grundgesetz entspricht. Lieferanten werden überwiegend regional ausgewählt, wodurch das Risiko von Zwangs- oder Kinderarbeit minimiert wird.

Die Baustoffe für Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen stammen in der Regel aus Deutschland oder dem europäischen Wirtschaftsraum. Materialien und Dienstleister aus Baden-Württemberg werden bevorzugt, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass Baustoffe aus anderen Ländern verwendet werden. Um das Risiko zu minimieren, werden entsprechende Regelungen in die Verträge mit Auftragnehmern aufgenommen.

Die Sicherstellung einer angemessenen Entlohnung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Auftragnehmer wird, soweit die Betriebe der GWF nicht langjährig bekannt sind, in den Auftragschreiben verankert.

Die zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse dient auch der Einsparung von Papierressourcen. In der Geschäftsstelle wird auf den Einkauf von regionalen Bioprodukten geachtet.

Erhebliche negative Auswirkungen der Lieferketten sind nicht bekannt, sodass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

18

Gemeinwesen

Die GWF verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern ein attraktives, sicheres und bezahlbares Wohnen zu bieten. Der Großteil der Einnahmen wird in die Instandsetzung, Modernisierung und energetische Weiterentwicklung des Wohnungsbestands sowie in den Neubau investiert. Die Miethöhen sind fair und liegen unterhalb des Mietpreisspiegels.

Durch kontinuierliche Investitionen in die Pflege des Wohnungsbestands und der Außenanlagen trägt die GWF zur Verbesserung der Wohnqualität bei. Die Beauftragung überwiegend regionaler Dienstleister und Handwerksbetriebe stärkt die wirtschaftliche Stabilität im Großraum Stuttgart.



MitMachGarten beim Quartiersspaziergang für die neu Zugezogenen im Ehrlichweg, Stuttgart-Fasanenhof.

Die GWF leistet einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Maßnahmen wie energetische Fassaden-sanierungen, der Anschluss an das Fernwärme-Netz sowie die Erneuerung von Dächern und Fenstern verbessern die Energieeffizienz, reduzieren den Energieverbrauch und senken die Kosten für die Mieter. Die Erstellung eines Klimapfades ermöglicht es der GWF, die Investitionen in den Gebäudebestand auf die Klimaschutzziele des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Stuttgart auszurichten.

Mieterfest in der Flurstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt.



In Zusammenarbeit mit sozialen Trägern wie Pasodi (Paritätische Sozialdienste) unterstützt die GWF Quartiersmanager und fördert den Tag der Nachbarn. Als Mitglied im Verein Integrative Wohnformen e.V. unterstützt die GWF WohnCafés, die als Räume der Begegnung dienen und die Nachbarschaft stärken. Diese Begegnungsstätten sind barrierearm gestaltet und offen für alle, unabhängig von Herkunft, Alter, Biografie oder Religion.

Das Programm der WohnCafés umfasst einen täglichen Mittagstisch, Themenabende, Nachbarschaftsfrühstücke und Kaffeenachmittage. Ehrenamtlich organisierte Aktivitäten wie das gemeinsame Stricken der „Wooligans“, der interkulturelle Kaffeenachmittag, das Repair Café und ein Qi Gong-Kurs bereichern das Angebot.

Die Mieterzeitschrift Weitblick der GWF bietet Tipps und Rezepte für gesunde Ernährung sowie Anregungen für mehr Bewegung, wie Frühsport, Fahrradfahren, Spaziergänge und Nordic Walking. Zum Tag der Genossenschaften wurde beispielsweise 2022 durch die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. eine große Fahrradtour organisiert, um die Gesundheit der Mieter zu fördern.

Die GWF unterstützt auch Mieterinitiativen, wie die Errichtung und Pflege von Hochbeeten im Jupiterweg in Stuttgart-Rohr oder den MitMachGarten in Stuttgart-Fasanenhof, initiiert vom „Fasanenhof – Hier leben wir e.V.“.

Soziales Engagement

Zu den sozialen Engagements der GWF gehören auch Spenden und Sponsoring. Regelmäßig werden verschiedene lokale Vereine und Aktionen in den Bereichen Sport, Kultur, Umwelt, Kinder und Soziales unterstützt. Beispiele sind:

- Schwäbische Tafel Stuttgart
- EVA Stuttgart, Projekt Aufwind
- Schlupfwinkel Stuttgart
- Stationäres Kinder- und Jugendhospiz
- Leonhardt-Realschule in Degerloch
- Björn-Steiger-Stiftung
- Degerloch Hilft e.V.
- Degerlocher Frauenkreis

Darüber hinaus werden Haus- und Stadtteilstiftungen unterstützt, etwa mit Grillgut, und jährlich eine Seniorenweihnachtsfeier ausgerichtet.

Ab dem 50. Geburtstag und bei weiteren runden Geburtstagen erhalten die Mitglieder eine Gratulationskarte und ab dem 80., 90. und 95. Geburtstag ein Geburtstagsgeschenk. Kinder, die beim Weitblick-Rätsel nicht „das große Los“ gezogen haben, bekommen einen Trostpreis für ihre Teilnahme und ihr Engagement.

Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., deren Mitglied die GWF ist, unterstützt den Sport, beispielsweise durch Sponsoring des deutschen Bob Teams.

Das Deutsche Rote Kreuz, DRK-Degerloch, wurde ebenfalls mit einer Spende unterstützt, was die vielfältigen sozialen Aktivitäten der Genossenschaft abrundet.

19

Politische Einflussnahme

Da die GWF ausschließlich in Deutschland tätig ist, gilt für sie ausschließlich deutsches Recht. Transparenz ist für die Genossenschaft von großer Bedeutung, um eine positive Außenwahrnehmung und den guten Ruf zu wahren. Es ist wichtig für die Beteiligten und Anspruchsgruppen zu wissen, welche Meinungen und Ziele die Genossenschaft verfolgt und wie sie diese erreichen will. Die GWF ist unabhängig und wahrt ihre Neutralität gegenüber Interessen einzelner Gruppen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Sie betreibt keine Lobby-Arbeit und unterstützt keine politischen Parteien oder damit verbundene Einrichtungen.

Die GWF und ihre Mitarbeiter engagieren sich in Verbänden und Organisationen, die ähnliche Ziele der Wohnungsverorgung und Quartiersentwicklung verfolgen. Mitgliedschaften bestehen in folgenden Verbänden und Gremien:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
- vbw Verband der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
- Industrie- und Handelskammer Stuttgart (IHK)
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. (Stuttgart und Baden-Württemberg)
- Gewerbe- und Handelsverein e.V., Degerloch
- Initiative Wohnen.2050
- Verein für Integrative Wohnformen e.V., Stuttgart
- Degerlocher Frauenkreis e.V.
- DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.
- DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Für die GWF sind besonders Gesetzgebungsverfahren im Zivilrecht, speziell im Miet- und Kaufrecht, sowie im öffentlichen Recht, insbesondere Bau- und Bauplanungsrecht und das Gebäudeenergiegesetz, von Bedeutung. Auch die Klimaschutzgesetzgebung auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene spielt eine wichtige Rolle. Die GWF nimmt keinen direkten Einfluss auf Gesetzgebungsverfahren, sondern vertritt ihre Interessen durch Stellungnahmen und Anhörungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände auf Landes- und Bundesebene.

20

Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Die GWF ist sich der Bedeutung gesetz- und richtlinienkonformen Verhaltens bewusst und hat bislang keine Hinweise auf rechtswidriges Verhalten ihrer Mitarbeiter. Die Erstellung spezifischer Compliance-Richtlinien ist geplant, hat jedoch aufgrund der bislang fehlenden Vorfälle derzeit eine geringe Priorität. Der geschäftsführende Vorstand thematisiert regelmäßig Compliance-Fragen, um ein hohes Bewusstsein für mögliche Reputationschäden und rechtliche Konsequenzen bei Regelverstößen zu schaffen.

Weihnachtsgeschenke von Dienstleistern oder Handwerksbetrieben werden transparent kollektiviert, um mögliche

Interessenskonflikte zu vermeiden. Potenzielle Compliance-Risiken bestehen hauptsächlich bei der Vergabe und Vermietung von Wohnungen.

Die GWF hat zahlreiche Arbeitsprozesse dokumentiert, um Transparenz und Regelkonformität zu gewährleisten.

Der GWF sind bisher keine Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften bekannt. Das Risiko der Nichtbeachtung von Umweltschutzrichtlinien sowie kritischen Arbeitsbedingungen wird als gering eingestuft. Sollten Compliance-Verstöße bekannt werden, würden diese dem Aufsichtsratsgremium gemeldet.

Der Aufsichtsrat hat einen Ausschuss für interne Revision gebildet, der zweimal jährlich tagt und Revisionsaufgaben wahrnimmt. Der gesetzliche Prüfungsverband der GWF ist der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die GWF hat die Empfehlungen des vbw zum Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) umgesetzt. Dieses Gesetz ermöglicht es natürlichen Personen, Verstöße im Unternehmen oder in staatlichen Institutionen zu melden, ohne negative Konsequenzen befürchten zu müssen. Die GWF hat eine DSGVO-konforme und anonyme Hinweisgeberplattform eingerichtet, die über das Impressum der Webseite der GWF erreichbar ist.

DSGVO-Schulungen werden über die Fortbildungsakademie des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und das Trainstitute einmal jährlich verpflichtend für alle Mitarbeiter angeboten. Diese umfassen auch Sensibilisierungsschulungen zu IT-Sicherheit, Arbeitsschutz, Verkehrssicherheit, Datenschutz, Brandschutz und Compliance.

Impressum**Herausgeber**

GWF Wohnungsgenossenschaft eG · Albstraße 60 · 70597 Stuttgart
T 0711 76727-5 · info@gwf-stuttgart.de · www.gwf-stuttgart.de

Vorstand: Michael Schäfer · Siegfried Lorenz · Hermann Wohlfarth
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Bernhard Hegemann
Genossenschaftsregisternummer: 187, AG Stuttgart · St.-Nr. 99013/07189
Verantwortlich für den Inhalt: Michael Schäfer

Konzeption, Gestaltung und Produktion

VH7 Medienküche GmbH, www.vh7-m.de

Druck

Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH + Co. KG · Stuttgart · www.scheufele.de

Fotos

Seite 3, 8, 20, 28, 37: Adobe Stock
Seite 9, 13 (oben), 25, 30 (unten), 39: Martin Baitinger Fotografie, Böblingen, www.martinbaitinger.net
Seite 13: PASODI – Paritätischer Sozialdienst, Stuttgart, www.pasodi.de
Seite 14, 15, 17, 18, 30 (oben): Rolf Schwarz Fotodesign, Ludwigsburg, www.schwarz-foto-design.de
Seite 19: Udo Dreesmann, Stuttgart
Seite 26: VH7 Medienküche GmbH, Stuttgart, www.vh7-m.de
Seite 27: Grafikdesign Isabell Munck, Leinfelden-Echterdingen, www.isabell-munck.de
Seite 32: PLANT-MY-TREE. Die Stiftung, Mühlheim, www.pmt-stiftung.org
Seite 41: Integrative Wohnformen e.V., Stuttgart, www.integrative-wohnformen.de
Alle anderen Fotos wurden von der GWF selbst oder von Mietern beigesteuert.

Stand 2024



GWF
Wohnungs-
genossenschaft

GWF Wohnungs-
genossenschaft eG
Albstraße 60
70597 Stuttgart

info@gwf-stuttgart.de
www.gwf-stuttgart.de