Nachhaltigkeitsbericht 2021

Unternehmensgruppe Sahle Wohnen

Eine Unternehmensphilosophie im Einklang
mit ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit

SAHLE WOHNEN
ZUFRIEDEN WOHNEN

Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Einleitung	**3**
1	**Unternehmensgruppe Sahle Wohnen**	**5**
1.1	Geschäftstätigkeit	5
1.2	Konstruktionsprinzip der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen – ein ganzheitlicher Ansatz	6
1.2.1	Das Tochterunternehmen die Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH als operatives Herz der Sahle Wohnen Gruppe	7
1.2.2	Die Enkelfirmen der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG, die die Strategie der tiefen Wertschöpfungskette abrunden	8
1.2.2.2	Bauwirtschaft	10
1.2.2.3	Immobilienhandel	11
2	**Die Familienverfassung, als Fundament unseres unternehmerischen Handelns**	**12**
3	**Die Qualitätssiegel der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen für den nachhaltigen Erfolg**	**17**
3.1	Das Qualitätssiegel „Wohnklima“ – Leitbild der Bewirtschaftungsphilosophie	17
3.2	Qualitätssiegel „Wertbeständigkeit aus Erfahrung“ – Leitbild der immobilienwirtschaftlichen Investitionstätigkeiten	19
4	**Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen**	**22**
4.1	Strategische Ausrichtung	23
4.2	Ökonomische Nachhaltigkeit	28
4.3	Ökologische Nachhaltigkeit	30
4.3	Soziale Nachhaltigkeit	37
4.3.1	Lieferanten	38
4.3.2	Gemeinwesen – Mieter	39
4.3.3	Arbeitgeber (GRI SRS-405-1)	40
5	**Fazit**	**47**

Einleitung

Die Unternehmenstradition der Familie Sahle reicht bis in das 19. Jahrhundert hinein. Nach dem Tod seines Vaters Hermann-Heinrich übernahm Albert Sahle sen. im jugendlichen Alter von 17 Jahren als ältester Sohn die 1896 vom Vater gegründete Holzschuhmanufaktur und entwickelte daraus in den goldenen 20er Jahren des vorherigen Jahrhunderts ein Unternehmen für die industrielle Holzschuhfertigung.

Nach seinem ebenfalls sehr frühen Tod – er verstarb 1950 im Alter von 48 Jahren an den Spätfolgen einer Kriegsverletzung – war es die nächste Generation, namentlich Paul Sahle, der die unternehmerischen Aktivitäten weiter ausbaute. Auch Dank des unermüdlichen Einsatzes seiner Frau Wilma Sahle hat sich nach dem 2. Weltkrieg aus der ursprünglichen Holzschuhfabrik Albert Sahle die Firma ‚Ladystar entwickelt, ein Unternehmen, das modische Damenschuhe herstellte.

Das ursprüngliche Thema Fußbekleidung gehört seit dem Verkauf der insolventen Damenschuhfabrik „Ladystar" Ende der 70er Jahre des vorherigen Jahrhunderts mittlerweile zur unternehmerischen Geschichte der Familie Sahle. Aber die größte Lebensleistung von Paul Sahle war, die Etablierung eines weiteren unternehmerischen Standbeins. Über den für die Schuhfabrik vorgesehenen Werkswohnungsbau legte er den Grundstock für die jetzige, von seinen beiden Söhnen Albert und Uwe Sahle geführte, bau- und immobilienwirtschaftliche Unternehmensgruppe Sahle Wohnen.

Im Jahr 1963 erwarb Paul Sahle im Hansaviertel in Greven erstmals eine Wohnanlage für die Mitarbeiter der familieneigenen Schuhfabrik. Als diese dort jedoch nicht einziehen wollten, wurden die Wohnungen an das niederländische Militär vermietet. In den 1970er Jahren begann das Sahle Baubüro, sich im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu engagieren. So entstanden etwa in Köln und Wuppertal Neubauprojekte mit mehreren hundert Wohnungen. Das Unternehmen übernahm auch die bauwirtschaftlichen Tätigkeiten selbst.

In den 1980er Jahren wuchs Sahle Wohnen rapide, unter anderem durch den Zukauf von rund 5.500 Wohnungen der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft (NWDS). Zum Angebotsspektrum des Unternehmens zählten nun auch Eigenheime, so dass umfassende städtebauliche Lösungen für große Areale geplant und verwirklicht werden konnten. In den 1990er Jahren hielt die Expansion an. Zugleich begannen in vielen Wohnanlagen energetische Modernisierungen, um Energie und Emissionen einzusparen.

In den 2000er Jahren wurde in Frankfurt am Main ein ganzer Stadtteil neu errichtet, in Duisburg ein Areal zum Mehrgenerationenwohnen umgebaut und in Bonn große Teile des städtischen Wohnungsbestands übernommen und modernisiert.

Ab dem Jahr 2010 kamen Gewerbeimmobilien in zentralen Innenstadtlagen dazu. Bis 2015 stieg der Bestand auf gut 24.500 Wohneinheiten.

Zum Ende 2015 erfolgte eine Portfoliobereinigung. Zum idealen Zeitpunkt konnten weniger zukunftsträchtige Bestände in Ostwestfalen abgestoßen werden, da durch die Wachstumsstrategien börsennotierter Wettbewerber und das Zinstief eine ausgezeichnete Marktlage für größere Immobilienpakete entstanden war. Insgesamt rund 3.500 Wohnungen in Detmold, Bielefeld, Minden, Lippstadt, Arnsberg und Dorsten wurden an die LEG veräußert. Mit den Verkaufserlösen wird die erneute Expansion in die zukunftsträchtigeren Märkten Hessens, Nordrhein-Westfalens und Hamburgs vorangetrieben.

Mit der Gründung der Sahle-Holding Familienbeteiligungs GmbH in 2016 betritt nun mit Tessa, Friederich, Jan-Philipp, Anna und Felix Sahle die 4. Generation die unternehmerische Bühne. Der Gesellschafterkreis ist größer und bunter geworden und der Altersunterschied beträchtlich. Bei dieser nunmehr inhomogenen Struktur im Gesellschafterkreis ist es wichtig, dass die Inhaberfamilie Sahle sich im Hinblick auf ihre unternehmerischen Aktivitäten eine Verfassung gibt, die das Verhältnis zwischen Familie und Unternehmen konstitutiv – also mit Berufungscharakter – regelt, mit dem Ziel, dass die Unternehmensgruppe auch weiterhin dauerhaft als Familienunternehmen angelegt bleibt.

Denn auch im jetzt erweiterten Gesellschafterkreis sollten sich die familiären Gesellschafter und die Unternehmensgruppe als Schicksalsgemeinschaft verstehen und die neuen Gesellschafter sich ebenfalls verpflichtet fühlen, den unternehmerischen Familienauftrag an eine zukünftige 5. Generation weiterzugeben. Die jetzt von ihnen gehaltenen Gesellschaftsanteile sind daher nach dem auch weiterhin geltenden Familienverständnis nur eine Leihgabe auf Lebenszeit. Sie bleiben unverkäuflich, haben sich Dank klug verhaltender Gesellschafter wirtschaftlich stabil zu entwickeln und stehen auch für soziale Verantwortung.

Als Mitglieder der unternehmerisch aktiven Inhaberfamilie ist die Familie Sahle sich besonderer Verantwortung gegenüber den Kunden und Mitarbeitern sowie Vor- und Nachfahren bewusst. Nur wenn das Verhältnis zum Unternehmen von Professionalität geprägt ist und in jeder Beziehung auf Hygiene bedacht ist, können die jetzigen und zukünftigen, zentralen Herausforderungen, die sich dem Familienunternehmen Sahle Wohnen stellen, in der Rolle als Gesellschafter bewältigt werden.

Als Mitinhaber wollen die Gesellschafter ihre Aufgabe im Einklang mit den nachfolgenden, grundsätzlichen Leitsätzen erfüllen und auch die persönliche Beziehung zur Unternehmensgruppe danach ausrichten. Die Ausübung der Mitinhaber schafft und ermöglicht Transparenz und Nachvollziehbarkeit für jedermann.

1 Unternehmensgruppe Sahle Wohnen

... DNK allgemeines

Sahle Wohnen ist eine Unternehmensgruppe aus rund 15 Einzelunternehmen im Bereich Wohnungswirtschaft und Bauhauptgewerbe. Die familiengeführte Gruppe baut, besitzt, vermietet und betreut etwa 22.000 Wohnungen. Hauptsitz ist Greven in Nordrhein-Westfalen.

1.1 Geschäftstätigkeit

... DNK allgemeines

Sahle Wohnen ist die Dachmarke der Unternehmensgruppe, die im handelsrechtlichen Sinne keinen Konzern bildet. Die verwalteten Wohnungen stehen im Eigentum der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG.

Die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten der Unternehmensgruppe werden von der Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH koordiniert, bei der auch ein großer Teil der rund 370 Vollzeit- sowie 435 Teilzeitmitarbeiter beschäftigt ist. Das Wohnungsunternehmen ist im öffentlich geförderten sowie im frei finanzierten Wohnungsbau tätig und in bundesweit über 40 Städten vertreten. Einen regionalen Schwerpunkt bilden Wohnanlagen in den Zentren Nordrhein-Westfalens, z. B. in Köln, Essen, Düsseldorf, Duisburg, Bonn und Münster. Darüber hinaus ist das Unternehmen auch in Hamburg, Frankfurt am Main, Mannheim und Wiesbaden aktiv. 24 regionale Kundencenter vertreten das Unternehmen in den einzelnen Städten. Mit einer Beteiligung an der gemeinnützigen Gesellschaft "Parea" soll nachhaltig nachbarschaftliches Miteinander und aktives Seniorenwohnen gefördert werden. Das Tochterunternehmen Ihr Haus Sahle Massivbau GmbH erstellt und vermarktet Eigenheime.

Das Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen GmbH & Co. KG bietet alle Formen des Wohnens an. Neben der klassischen Mietwohnung, sowohl im öffentlich geförderten als auch im frei finanzierten Bereich, ist auch das Marktsegment Wohnen im Alter stark vertreten. Zu den klassischen Seniorenwohnungen hat das Unternehmen Pflegeimmobilien – von der Kurzzeitpflege über Pflegeinseln bis hin zu großen vollstationären Pflegeheimen – in seinem Produktportfolio. Ebenso gehört studentisches Wohnen als auch Wohnraum für kinderreiche Familien in Reihenhäusern zur Angebotspalette des Unternehmens. Selbst ein Hotel ist im Immobilienportfolio vorhanden. Selbstverständlich gehört arrondierende soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, etc.) sowie Nahversorgungsinfrastruktur zum Produktangebot von Sahle Wohnen. Die Gesellschaft hält kein Personal vor. Sie ist als reine Eigentumsgesellschaft konzipiert.

In der Unternehmensgruppe sind Bau- und Wohnungswirtschaft eng miteinander verzahnt. Alle wesentlichen Einzelleistungen von der Planung der Wohnanlagen und Einfamilienhäuser über den Bau und Betrieb bis hin zur dauerhaften Vermietung werden von Teilen der Gruppe in gegenseitiger Abstimmung erbracht.

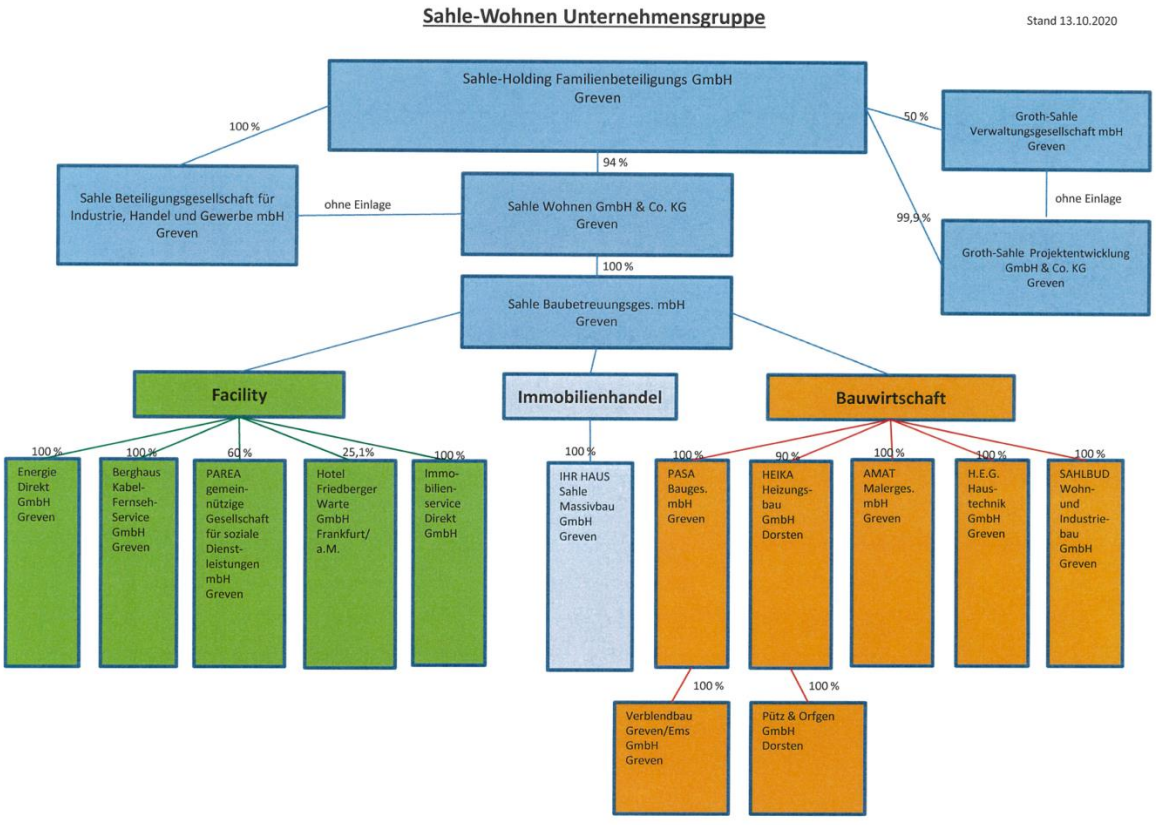
1.2 Konstruktionsprinzip der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen – ein ganzheitlicher Ansatz ... DNK1

Als Konstruktionsprinzip der Unternehmensfamilie wird die Wertschöpfung über den gesamten Lebenszyklus wohnungswirtschaftlicher Investitionen gesehen. Geprägt durch die zwei internen Qualitätssiegel „Wohnklima" und „Wertbeständigkeit aus Erfahrung".

Eine Besonderheit der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen liegt darin begründet, dass der Wohnungsbestand nicht nur eigenständig bewirtschaftet wird, sondern auch der gesamtheitliche Lebenszyklus strategisch von der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen verfolgt wird und sich die Unternehmensgruppe von den traditionellen Wohnungsunternehmen abgrenzt.

Dabei werden in regelmäßigen Dauerterminen mit der Geschäftsführung strategische Entscheidungen diskutiert und Rahmenbedingungen für die weitere nachhaltige Entwicklung getroffen. In diesem Zusammenhang wird die strategische Ausrichtung auf den Prüfstand gestellt. Ab 2023 ist geplant, dass eine jährliche Strategiekonferenz über wesentliche Themen beraten soll.

Denn Bestandteil der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen sind mitunter Architekten und Bauingenieure wie auch die Bauwirtschaft, die zum unternehmerischen Familienverbund gehören. Diese besondere Konstellation eröffnet Sahle Wohnen große Chancen, wertbeständig und zugleich preiswert zu bauen.



Das operative Herz der Unternehmensgruppe ist die Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, einzige Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens. Hier sind die Divisionen Projektentwicklung, Wohn- und Gebäudemanagement sowie Betriebswirtschaft angesiedelt. Diese wiederum hält weitere Tochtergesellschaften in den Bereichen Facility Service, Bauwirtschaft und Immobilienhandel. Somit runden diese Enkelunternehmen der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG die tiefe Wertschöpfungskette der Sahle Unternehmensgruppe ab.

1.2.1 Das Tochterunternehmen die Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH als operatives Herz der Sahle Wohnen Gruppe

Die Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH ist für das Planen, Bauen und Bewirtschaften der Wohnobjekte und -anlagen zuständig und zeichnet eine eigene Dienstleistungsgesellschaft ab. Die technische Bauunterhaltung des Bestandes und die kaufmännische Wohnungsverwaltung mit der Bestandsverwaltung, der Mietensachbearbeitung und der Neubauvermietung stellen die zentralen Geschäftsfelder dieses Teils der Unternehmensgruppe dar. Ergänzt werden die Aufgabenfelder durch weitere interne Aufgaben wie Rechnungswesen, Personal, Controlling, Marketing, Kommunikation etc.. Darüber hinaus erstreckt sich das Dienstleistungsspektrum der Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH auch auf den Bereich Projektentwicklung. Folglich versteht sich die Sahle Baubetreuungsgesellschaft als modernes und leistungsfähiges Dienstleistungsunternehmen. Kundennähe und Servicebereitschaft bestimmen die Geschäftspolitik und sind zugleich Gradmesser des Erfolgs.

Projektentwicklung

Die Projektentwicklung verantwortet die wohnungswirtschaftlichen Investitionen von der Grundstücksakquisition, der kaufmännischen und finanzwirtschaftlichen Betreuung über die Produktentwicklung bis hin zur Steuerung der bauwirtschaftlichen Produktion. Mit diesem Aufgabenspektrum trägt sie als Dienstleister einen erheblichen Teil des Erfolges oder Misserfolges des wohnungswirtschaftlichen Investitionsprogrammes der Sahle Wohnen bei.

Diese Division steht für die Ausweitung des Wohnungsbestandes, womit sie wesentlicher Bestandteil des Wachstumsmotors der Unternehmensgruppe ist.

Bestandsbewirtschaftung

Zudem obliegt der Tochtergesellschaft der Sahle Wohnen die Bewirtschaftung der wohnungswirtschaftlichen Investitionen. Für die Vermietung und Kundenbetreuung zeichnet das Wohnmanagement Verantwortung. Die technische Betreuung der Wohnungen, der Gebäude und Außenanlagen ist dem Gebäudemanagement zugeordnet. Indessen ist die Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, diejenige Gesellschaft, die zum wirtschaftlichen Hausbewirtschaftungserfolg der Sahle Wohnen beiträgt.

Die Bewirtschaftungsdivision, also das Wohn- und Gebäudemanagement, ist die tragende Säule des wirtschaftlichen Erfolgs der Unternehmensgruppe. Schließlich besteht der wesentliche Unternehmenszweck der Sahle Wohnen Gruppe in der Vermietung von Wohnraum.

Betriebswirtschaft
Die Division Betriebswirtschaft ist für das gesamte Rechnungswesen fast aller Firmenmitglieder der Unternehmensgruppe verantwortlich. Die Betriebswirtschaft ist sowohl in Form von Bilanzen, als auch über das interne Rechnungswesen für die operative Steuerung der einzelnen Firmen und Geschäftsbereiche zuständig.

1.2.2 Die Enkelfirmen der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG, die die Strategie der tiefen Wertschöpfungskette abrunden

Darüber hinaus sind weitere Gesellschaften der Sahle Wohnen verbunden. Denn der Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH sind wiederum Tochtergesellschaften zugeordnet, die unter die Rubrik „Facility" und „Bauhauptgewerbe" fallen und den Bewirtschaftungs- und Neubauprozess aktiv unterstützen.

Berghaus Kabel-Fernseh-Service GmbH
Hierzu zählt die Berghaus-Kabel-Fernseh- Service GmbH mit der Bereitstellung und Instandhaltung des Fernsehempfangs und der Telefon- und Internetverbindung in den Bestandswohnungen von Sahle Wohnen.

Ziel ist es, allen Mietern unterschiedlicher Herkunftsländer individuelle Produktangebote zur Verfügung zu stellen, um somit den Satellitenschüsseln auf den Balkonen ihre Existenzberechtigung zu nehmen. Des Weiteren werden von der Gesellschaft Installationen und Wartungen von u.a. Videoüberwachungen in Eingangsbereichen und Aufzügen abgewickelt.

Energie Direkt GmbH
Die Hauptaufgabe der Energie Direkt GmbH ist die verlässliche und preiswerte Versorgung der Mieter mit Energie. Ziel ist es, für die Mieter die Warmmiete möglichst gering zu halten. Angefangen beim börsenorientierten Gas- und Stromeinkauf bis hin zu Mieterstromprojekten mit Kundenanlagen und Wärmecontracting ist die Energie Direkt GmbH im Sinne der Mieter unternehmerisch tätig. Durch die Kundenanlagen können Sahle-Liegenschaften zu günstigen Konditionen mit Strom, teilweise bereits Ökostrom beliefert werden. Des Weiteren sind Abrechnungsdienstleistungen wie z. B. die Heizkostenabrechnung (Verbrauchserfassung/ Ablesung/Abrechnungsstellung) sowie die Legionellenprüfung und die Rauchwarnmelder-Wartung Aufgaben der Energie Direkt GmbH.

Immobilienservice Direkt GmbH
Neben der Energielieferung ist die Immobilienservice Direkt GmbH eine weitere Tochtergesellschaft der Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH. Die

Immobilienservice Direkt GmbH umfasst die Durchführung von Gebäudedienstleistungen für die Immobilienwirtschaft. Zum Leistungsportfolio gehören die Gebäudereinigung, die Schädlingsbekämpfung, die Außenanlagenpflege inkl. gärtnerischer Umgestaltungsmaßnahmen wie auch weitere Handwerksleistungen.

Somit kann im Bereich der Bestandsimmobilien die Sauberkeit und Ordnung in und an den Wohnanlagen kontinuierlich auf einem qualitativ hohen Niveau gehalten werden, in dem dies durch das eigens aufgestellte Leistungsportfolio gezielt gesteuert werden kann.

Schließlich zählen die

- Treppenhausreinigung,
- die Grundreinigung von Wohnungen,
- die Glasreinigung,
- die Reinigung der Service-Büros und
- Gemeinschaftsräume,
- die Reinigung von Vordächern und Tiefgaragenabgängen,
- wie auch die Fassadenreinigung,
- Graffitientfernung und
- die Beseitigungen von sonstigen Versicherungsschäden (Rohrbruch, Hochwasserschäden)
- die Überprüfung von Köderstationen und aktiver Schädlingsbekämpfung wie auch
- die Durchführung von Malerarbeiten,
- Schreinerarbeiten,
- Mauerer- und Putzarbeiten sowie
- das Verlegen von PVC-Böden

zum operativen Geschäft der Immobilienservice Direkt GmbH.

PAREA gGmbH

Daneben wird im Bereich „Facility" das Gemeinwesen durch die gemeinnützige Gesellschaft „Parea" geprägt.

Das Wort „Parea" kommt aus dem Altgriechischen und bedeutet „Miteinander". Für uns hat dieser Name besondere Bedeutung, denn nur miteinander und gemeinsam lassen sich Verbesserungen der Lebenssituation in Groß- und Hochhaussiedlungen erzielen. Wirkliche Veränderungen bedürfen eines Zusammenspiels von Bewohnern, Nachbarn und Wohnungswirtschaft.

Parea ist ein erst- und einmaliges Projekt der Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland, das von dem mittelständischen und überregional tätigen Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen ins Leben gerufen wurde. Die Parea ist auch für andere Wohnungsunternehmen und Kommunen tätig. Als gemeinnützige Gesellschaft für soziale Dienstleistungen ist es das Ziel, soziales Engagement in

den Mieterschaften von Groß- und Hochhaussiedlungen zu fördern und die Wohn- und Lebenssituation hier und in den angrenzenden Stadtteilen zu verbessern. Durch die enge Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft werden bedarfsgerechte Angebote erstellt und dann gemeinsam mit dem Wohnungswirtschaftler begleitet. Mit den Tätigkeiten geht die Parea neue Wege in der Ansprache und Betreuung von Mietern. Hilfe zur Selbsthilfe ist dabei zugleich Motto und Arbeitsprinzip.

Die Parea ist auch ein Beispiel dafür, dass man soziale Verantwortung mit den Interessen der Wohnungswirtschaft verbinden kann. Die Dienstleistungen und das Know-how bietet die Parea allen Wohnungsbauunternehmen an, die sich um zukunftsorientierte wohnbegleitende Dienstleistungen und um eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität von Mietern und Bewohnern bemühen.
Parea ist als gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung organisiert. Sie finanziert sich aus Mitteln der Wohnungswirtschaft, Spenden und öffentlichen Förder- sowie Projektmitteln.[1]

1.2.2.2 Bauwirtschaft

Darüber hinaus gibt es diverse gewerbliche Tochterunternehmen innerhalb der Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH. Diese Bauunternehmen, die sich im Auftrag der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG dem Kostenminimierungs- und nicht dem Gewinnmaximierungsprinzip verschrieben haben, vervollständigen die extrem tiefe Wertschöpfungskette der Sahle Unternehmensgruppe.

Pasa Bau-Gesellschaft mbH

Die Pasa Bau-Gesellschaft mbH erstellt für die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG alle Rohbauten deutschlandweit. Von der Bauablaufplanung, angefangen mit dem Abbruch vorhandener Gebäude, über Erdarbeiten, Ausschreibungen, Vergaben inkl. Bodenmanagement und Genehmigungen werden Leistungsbereiche abgebildet. Im Bereich der Rohbauerstellung gehört die Baustelleneinrichtung, Termin- und Kalkulationsplanung wie auch die Baukostenkontrolle zu den Aufgaben der Pasa Bau-Gesellschaft mbH. Des Weiteren verfügt die Baugesellschaft über weitere administrative Tätigkeiten, die das Baugeschäft für die Sahle Wohnen GmbH erfolgreich erfüllen.

Heika Heizungsbau GmbH

Mit der Heika Heizungsbau GmbH wird ein weiterer wichtiger Kompetenzbereich abgebildet. Die Tochtergesellschaft der Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH verfügt über Heizungs- und Sanitärbauer. Hierdurch kann im Bereich der Heizungen, Sanitär- und Lüftungsbereiche fachliche Kompetenz zur Verfügung gestellt werden. Neubau- und Altbausanierungen wie auch Kundendienst- und Notdienstleistungen werden von der Heika Heizungsbau GmbH abgebildet. Darüber hinaus ist die Gesellschaft auch für externe Firmen tätig und damit die einzige Gesellschaft, die für Externe, wie z. B. Bilfinger, Züblin, Zechbau etc. arbeitet.

H.E.G. GmbH
Zu den Geschäftstätigkeiten der H.E.G. Haustechnik GmbH gehören Elektroinstallationen von Neubau- und Sanierungsobjekten der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen. Reparaturarbeiten und Installationen, u. a. die Mängelbeseitigung nach TÜV-Prüfungen an Objekten, wie auch in Tiefgaragen, zählen zu den operativen Tätigkeiten der H.E.G. Haustechnik GmbH. Auch die Instandsetzung und Nachrüstung von Sprechanlagen gehörten zum Aufgabenportfolio.

Zudem werden von der Tochtergesellschaft die Aufzugsanlagen sowie diverse Rolltoranlagen betreut. Neben der Instandsetzung werden Notdiensteinsätze abgewickelt und turnusmäßige Wartungen controlled und durchgeführt. Ebenfalls werden TÜV-Prüfungen begleitet.

Sahlbud Wohn- und Industriebau GmbH
Die Sahlbud Wohn- und Industriebau GmbH ist in der Bauwirtschaft eine weitere Tochtergesellschaft der Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH. In dem Geschäftsbereich des Tochterunternehmens werden Putz-, Maler-, Wärmedämm-, Trockenbau-, Fliesen-, und Betonsanierungsarbeiten für den gesamten Sahle-Bestand durchgeführt.

Die Einsatzbereiche sind die Neubauten, Großsanierungen an Bestandsgebäuden wie auch Instandhaltungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden. Die Aufgaben umfassen von der Baustelleneinrichtung über die Material- und Gerätebeschaffung auch die Personaleinsatzplanung wie auch die Terminkoordination und Qualitätskontrolle sowie Baustellenabrechnung.

1.2.2.3 Immobilienhandel
Letztendlich ist auch noch der Immobilienhandel in Form eines Bauträgers, der Ihr Haus Sahle Massivhaus GmbH in der Unternehmensgruppe vertreten.

Ihr Haus Sahle Massivhaus GmbH
Die Ihr Haus Sahle Massivhaus GmbH plant, baut und verkauft schlüsselfertige Häuser und Eigentumswohnungen. Das Tochterunternehmen ist in den Bereichen eigener Grundbesitz, Projektplanung und -entwicklung wie auch im Bauträgergeschäft und in der Immobilienbetreuung tätig.

Sonderwunschberater sorgen dafür, dass individuelle Wünsche dem Kunden geboten werden. Nicht zu vernachlässigen sind die Nachhaltigkeits- und Klimaschutzanforderungen, die ebenfalls bereits in der Planung mit einbezogen werden.

Schließlich bilden die Tochterunternehmen in der Bauwirtschaft diverse Tätigkeiten ab, die zum Gesamtkonzept der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen gehören.

2 Die Familienverfassung, als Fundament unseres unternehmerischen Handelns

... GRI-SRS-102-16

Zu den Grundlagen des unternehmerischen Handelns gehören Entscheidungen, die auf dem Fundament der grundsätzlichen Prüfbausteine der Familienverfassung gestellt werden.

Als letzte Entscheidungsinstanz des Familienunternehmens tagen die Gesellschafter. Die Entscheidungen haben langfristige Tragweiten. Aus diesem Grund sind die Entscheidungen von den Gesellschaftern klug abzuwägen. Transparenz und Nachvollziehbarkeit für alle Beteiligten sind zu gewährleisten. Grundlage für nachvollziehbare Entscheidungen bilden die Prüfbausteine, die für alle Entscheidungen verbindlich in der Familienverfassung verabredet sind:

1. „Wir wollen dauerhaft ein Familienunternehmen bleiben. Entscheidungen, die unsere Unabhängigkeit als Familienunternehmen offensichtlich gefährden könnten, sind zu unterlassen. Entscheidungsalternativen, die im besonderen Maße die Unabhängigkeit als Familienunternehmen fördern, sind zu priorisieren."

2. „Unsere Geschäfte müssen eine gesellschaftliche Akzeptanz haben. Sie dürfen nicht unter gesellschaftlicher Ächtung stehen. Unsere unternehmerischen Aktivitäten sollten im weitesten Sinne zum gesellschaftlichen Gemeinwohl beitragen."

Das charakterliche Profil der Sahle Wohnen Gruppe soll gemäß der Familienverfassung durch Eigenschaften geprägt sein, die von den Gesellschaftern zu bewahren sind. Im Wesentlichen soll auch die Weiterentwicklung dieser Charakterzüge zu den vornehmlichsten Pflichten der Gesellschafter zählen.

Maßgebliche Charaktereigenschaften der Sahle Wohnen Gruppe gemäß der Familienverfassung sollen die folgenden sein:

1. Die Zuverlässigkeit: Die Unternehmensgruppe soll als verlässlicher Partner in Ihrer Außenbeziehung zu Politik, Partner, Lieferanten und Kunden wahrgenommen werden. Zusagen werden mit Bedacht gemacht und müssen eingehalten werden.

2. Der langfristige Erfolg: Spekulative Risiken sind nicht mit dem Geschäftsmodell der Sahle Wohnen Gruppe vereinbar. Investitionen sind nach ihrem Beitrag zum langfristigen Unternehmenserfolg zu bewerten.

3. Das Gespür für den Wandel: Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen darf dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel nicht hinterherlaufen. Die Unternehmensgruppe hat offen für Veränderungen zu sein und sich diesen rechtzeitig gestaltend zu stellen.

4. Eine Entwicklung zu verschlafen ist unternehmerisch schlimm. Andererseits als Vorreiter einer sich schemenhaft abzeichnenden neuen Entwicklung mit noch nicht erbprobten Geschäftsmodellen zu huldigen, birgt das enorme Risiko mit einer Bauchlandung und einem finanziellen Fiasko zu enden. Es ist mit einer konservativen Grundhaltung klug abzuwägen, wann und wie sich die Unternehmensgruppe offensiv dem Wandel stellt.

5. Gleichbedeutend ist die Entscheidungskompetenz: Eindeutige Entscheidungen sind nach zielstrebigem Erarbeiten von Entscheidungsalternativen durch kluges Abwägen zu treffen und vom jeweiligen Entscheidungsträger zu verantworten. Geprägt durch die flache Hierarchie in der Unternehmensgruppe sollen auch Entscheidungswege kurz gehalten werden.

Im Abwägungsprozess sind die für das jeweilige Unternehmen bzw. dessen Geschäftsbereiche grundsätzlich gültigen Prüfbausteine – hierarchisch geordnet nach ihrer Bedeutung für den langfristigen Unternehmenserfolg – abzuarbeiten. Die Sicherstellung von Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Entscheidungsprozess kann folglich gewährleistet werden, was wiederum unverzichtbar für die Führungskultur ist. Grundsätzlich sollten die Prozessstrukturen der permanenten Prüfung unterliegen und beurteilen, ob die Prozessstrukturen zur Entscheidungsfindung auf dem Fundament von Prüfbausteinen verankert sind.

Die Korrektur eigener Entscheidungen ist ebenfalls ein Bestandteil der Führungskultur der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen. Entscheidungen haben in der Regel begrenzte Lebensdauer. Eine Revision ist unumgänglich, sobald erhebliche, neue entscheidungsrelevante Erkenntnisse sichtbar werden. Nichtsdestotrotz muss der mögliche Schaden im Blick sein, den diese Entscheidungskorrektur betrifft, wenn die ursprünglich getroffenen Entscheidungen revidiert werden. Denn für die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist Vertrauensschutz ein hohes Gut, weil diese in der Beziehungswelt nach innen und nach außen als zuverlässig wahrgenommen werden soll.

6. Demgemäß folgt die Verantwortungskultur: Der Begriff „Verantwortung" steht in der Unternehmensgruppe für Verantwortung tragen, selbstkritisch und ehrlich dafür stehen, wofür Verantwortung übernommen wurde.

Insofern sollen gegenüber Kunden oder Lieferanten und Partnern keine Ausreden und Beschwichtigungen ausgesprochen werden. Gefordert wird eine ernstgemeinte Entschuldigung von dem Verantwortlichen, anstatt krampfhaft nach einer Entschuldigung zu suchen. Durch eine unverzügliche Schadensbegrenzung und dem baldigen Einleiten von Lösungs-

ansätzen zur endgültigen Schadensbehebung sollte sich das Unternehmen seiner Verantwortung stellen.

Das unternehmerische Lebenselixier wird nicht gewahrt, wenn das Unternehmen nichts mehr wagt, sich Neuem nicht mehr stellt, und nur auf altbewährten Pfaden bewegt. Ohne Vitalität kann die Zukunft vom Unternehmen nicht gemeistert werden. Ergo ist mit Wagemut auch Risiko verbunden, dem Scheitern eingeschlossen. Infolgedessen ist nach einem Scheitern die Ursachenforschung unabdingbar, denn das Unternehmen soll aus dem Scheitern für die Zukunft lernen.

Die Verantwortungskultur der Sahle Wohnen Gruppe toleriert auch individuelle Fehler, wenn diese vom Übeltäter geläutert und seiner Verantwortung angenommen werden sowie tatkräftig Mithilfe geleistet wird, um den durch den persönlichen Fehler verursachten Schaden zu beseitigen.

7. Demzufolge ist der Unternehmenserfolg einem hohen Maße der Sozialpartnerschaft durch engagierte Mitarbeiterschaft geschuldet: Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist durch eine faire und tiefverwurzelte Sozialpartnerschaft geprägt.

Der wirtschaftliche Rahmen bestimmt maßgeblich die Ausweitung möglicher Chancen. Das Familienunternehmen soll gemäß der Familienverfassung unabhängig bleiben. Ziel ist es, dass das Unternehmen stetig wächst und die unternehmerischen Chancen zur Diversifikation nutzt.

Darüber hinaus, ist in der Familienverfassung verankert, dass eine unternehmerische Überdehnung aus

- finanziellen Gründen,
- organisatorischen und komplexen Aufgabenfüllen
- oder auf Grund von fehlenden spezifischen Marktkenntnissen

vermieden wird.

Es sollte immer aus einer starken Eigenkapitalposition heraus agiert werden. Folglich soll der Verschuldungsgrad nicht in risikobehaftete Höhen getrieben werden. Unterdessen ist die Unternehmensgruppe gefordert, die ihm gestellten Aufgaben auf hohem Qualitätsniveau zu erledigen und nur dann neue Märkte zu erkunden, wenn eine ausreichende Expertise vorliegt.

Vor diesem Hintergrundwissen haben die Gesellschafter Rechte und Pflichten, die mit hohem Verantwortungsbewusstsein wahrgenommen werden müssen.

Die Gesellschafter

Die Gesellschafter sollen sich mit hohem Verantwortungsbewusstsein im Hinblick auf das Wohl der Unternehmensgruppe und dem Erhalt als Familienunternehmen stellen. Hierfür gelten grundsätzliche Regelungen, die zu einer aktiven, professionellen Mitarbeit in der Gesellschafterversammlung, die Übertragung von Gesellschaftsanteilen, der Ausschüttungspolitik und der persönlichen Mitarbeit in der Unternehmensgruppe gelten und als Leitplanken für ein verantwortungsbewusstes Handeln als Gesellschafter dienen.

Verpflichtungen der Gesellschafter

Die Teilnahme der Gesellschafter an der Gesellschafterversammlung ist verpflichtend. In der Gesellschafterversammlung werden die persönlichen Rechte und Pflichten vertreten. Dergestalt werden dynastische Ansätze gepflegt, sodass Unternehmen und Familie dauerhaft eine Schicksalsgemeinschaft bleiben. Die Beteiligung an der Sahle-Holding Familienbeteiligungs GmbH ist nur eine Leihgabe auf Lebenszeit, die an die Nachkommen weiterzureichen ist.

Regelungsgrundsätze sichern den Erhalt des Familienunternehmens ohne Fremdeinfluss.

Nachhaltige Eigenkapitalbasis

Demzufolge ist auch die Ausschüttungspolitik geregelt. Die Ausschüttungspolitik ist vom Grundsatz geprägt, dass der erwirtschaftete Jahresüberschuss der Sahle Wohnen Gruppe überwiegend im Unternehmensverbund zu verbleiben hat. Hierdurch kann die Eigenkapitalbasis der Unternehmensgruppe gestärkt werden und die unternehmerischen Aktivitäten Stabilität verschaffen und der Unternehmensgruppe eine vornehmliche Wachstumsperspektive eröffnen.

Als reine Beteiligungsgesellschaft unterliegt die Sahle-Holding Familien Beteiligungs GmbH keinem Thesaurierungsangebot. Jeder Gesellschafter kann den auf ihn entfallenden bilanziellen Gewinnanteil jederzeit entnehmen.

Dagegen gilt für den Jahresüberschuss der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG ein Thesaurierungsgrundsatz zur Stärkung der Eigenkapitalbasis:
Fünfzig Prozent des festgestellten Jahresüberschuss vor Ertragssteuern sind der Gewinnrücklage der Gesellschaft zuzuführen, wobei die Gewerbesteuerlast ergebnismindernd bei der Ermittlung des Jahresüberschusses vorab zu berücksichtigen ist. Aus dem so ermittelten ausschüttungsfähigen Teilbetrag des Jahresüberschusses sind die Ertragssteuern auf das Jahresergebnis zu begleichen. Der danach verbleibende Restteilbetrag steht den Gesellschaftern zur freien Verfügung.

Schlussendlich soll mit dieser Ausschüttungspolitik eine Vorsorge getroffen werden, um die Unabhängigkeit des Familienunternehmens gegenwärtig sicher zu stellen.

Gesellschafterführerschein als Voraussetzung zur aktiven Mitgestaltung

Jeder Gesellschafter muss die Fähigkeit besitzen, im Abwägungsprozess zu erkennen, ob die fundamentalen Gebote (Prüfbausteine) eingehalten werden. Ebenfalls muss er abwägen können, ob die Charaktereigenschaften der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen sowie der wirtschaftliche Rahmen gewahrt werden.

Überdies hat ein aktiver Gesellschafter betriebswirtschaftliche Grundkenntnisse nachzuweisen. Zudem sind unternehmensspezifische Kenntnisse wie z. B.

- die Marktdynamik,
- das Wettbewerbsumfeld,
- die Schlüsselfunktionen sowie
- die Schlüsselmitarbeiter in der Unternehmensgruppe

als fachliche Qualifikation gefordert.

Mithin ist auch ein Verständnis für die Bewirtschaftungsphilosophie der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen und das Zusammenwirken der einzelnen Teile der Unternehmensgruppe zur Umsetzung der vorgenannten Philosophie Grundvoraussetzung. Der aktive Gesellschafter muss die Fähigkeit besitzen, Führungskräfte zu beurteilen und zu führen, um der Geschäftsleitung in strategischen Fragen auf Augenhöhe zu begegnen und diese in angemessener Weise zu kontrollieren und fachliche Expertise zu teilen.

Schließlich kann ein Gesellschafterführerschein erworben werden, welcher auf Grundlage der vorgenannten Punkte konzipiert ist. Nach erfolgreichem Abschluss eines Assessments hat der Gesellschafter das Recht in den Aufsichtsrat der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG gewählt zu werden, um die Geschicke des Unternehmens maßgeblich mit beeinflussen zu können.

3 Die Qualitätssiegel der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen für den nachhaltigen Erfolg

Neben der unternehmerischen Souveränität, geprägt durch den nachhaltigen Ansatz der Familienverfassung, stehen die Leitbilder der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen.

3.1 Das Qualitätssiegel „Wohnklima" – Leitbild der Bewirtschaftungsphilosophie

... DNK 1

Das Qualitätssiegel „Wohnklima" wird durch zufriedenes Wohnen ausgezeichnet. Die langfristige Vermietung von Wohnraum bildet die Kapitalgrundlage der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wie auch die Mieter- und Kundenzufriedenheit ist der Schlüssel zum Erfolg. Die Mieter bilden die wichtigste Kundengruppe des Unternehmens. Daher ist eine erfolgreiche Bewirtschaftung der Wohnungen ein zentrales unternehmerisches Ziel.

Die Ausgestaltung der Produkt- und Servicepolitik sowie die Kundenkommunikation und Vertrieb neben der Preispolitik sind Kernpflichten des Unternehmens.

Die harmonische Verbindung von technisch-funktionalem Wohnen und der emotionalen Seite des Wohnens müssen in Einklang gebracht werden. Schließlich gewährleistet die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen als Wohnraumversorger den Lebensmittelpunkt der Gesellschaft und somit auch den Mittelpunkt des Wohnens in allen Facetten eines menschlichen Lebens, aller Bevölkerungsschichten, ab.

Damit bilden wir in unserer Unternehmensstrategie bereits einzelne Nachhaltigkeitsthemen ab, die mitunter in der Mietpreispolitik, die Belegungspolitik sowie Servicepolitik und Produktpolitik widergespiegelt werden. Strategisch geplant ist, dass in 2023 ein Nachhaltigkeitspfad aufgeführt wird, der für die Produktpolitik einen Standard festlegt und an die Grundsätze der Unternehmensphilosophie anknüpft.

Mietpreispolitik

Schließlich richtet sich die Wohnraumbereitstellung an die breite Schicht der Bevölkerung. Zufriedenes Wohnen soll u. a. auch durch die Vermeidung von einer zu hohen Miet- und Einkommensbelastung der jeweiligen Zielgruppen gefördert werden. Vor diesem Hintergrund wird u. a. auch die Mietpreisgestaltung ausjustiert.

Preispolitische Benachteiligungen bei Bestandskunden werden durch Untersagen von Willkür in der Preispolitik vermieden, sodass keine Nachteile zu Neukunden entstehen. Dabei wird immer eine marktgerechte Miete, bei geringem Mietausfallrisiko angestrebt. Abgewägt wird zum einen die Miethöhe versus Vollvermietung und zum anderen die Miethöhe versus Fluktuationsrate/Leerstand.

Als Treuhänder der Mieter hat Sahle Wohnen die treuhänderische Aufgabe im Interesse der Mieter zu agieren und die beeinflussbaren Nebenkosten, die zweite Miete, auf konstantem Niveau zu halten und zu senken.

Die Qualität steht nichtdestotrotz jederzeit im Vordergrund. So wird durch eine bewusst gewählte hohe Hauswartdichte, eine außerordentlich gute Außenanlagenpflege auch höherer Kosten in Kauf genommen. Zugleich sichert dies eine überaus zufriedene Mieterschaft, wodurch das Fluktuationsrisiko geringgehalten werden kann.

Zudem sorgt die Preispolitik, durch eine angemessene Mietbelastung im Verhältnis zur Einkommenssituation für zufriedene Kunden.

Belegungspolitik

Die Grundsätze der Belegungspolitik legen das Fundament für harmonische und langfristige Nachbarschaften in den Wohnanlagen.

Das Wohnmanagement prüft bereits bei der Auswahl potenzieller Mieter, ob die soziokulturellen Hintergründe nachbarschaftsfördernd in die vorhandene Mieterstruktur passen, um ein intaktes Nachbarschaftsleben in den Wohnanalagen zu fördern. Dieser nachhaltige Ansatz trägt positiv dazu bei, dass bereits im Vorfeld soziale Konflikte unterbunden werden können.

Gegenwärtig steht die Gleichberechtigung der Kunden, unserer Mieter, im Mittelpunkt. Der Fokus der Belegungspolitik liegt auf der Förderung von Nachbarschaften innerhalb der jeweiligen Wohnanlagen, sodass durch die strikten Vorgaben eine Stigmatisierung und Fluktuationsrisiko vermieden wird.

Vorrangig prägt die Bewirtschaftungsphilosophie den Grundsatz der Belegungspolitik, die im Mittelpunkt des Familienunternehmens steht. Gewahrt wird der Grundsatz der Bewirtschaftungspolitik, indem die Mietverträge sowohl durch den Vertriebler wie auch durch den Kundenbetreuer gemeinsam unterschrieben werden. Dergestalt ist der Kundenbetreuer der Garant einer nachbarschaftlichen Belegungspolitik.

Servicepolitik

Das kundenorientierte Unternehmen Sahle Wohnen zeichnet sich durch sein tägliches Handeln aus.

Zufriedene Kunden fordern Zuverlässigkeit, Pünktlichkeit, Kulanz und Hilfsbereitschaft, wie auch die Übernahme von Verantwortung.

Die nachhaltige Denkweise der Unternehmensgruppe sorgt für eine wohnklimafördernde Kundenservicepolitik, die zukunftsorientiert ausgerichtet ist. Mit dem zunehmenden demografischen Wandeln ändert sich nicht nur das Alter der Bevölkerungsschichten, sondern auch der Anspruch der Kunden, unserer Mieter.

In Zusammenarbeit mit der Parea wird in den Kundenanlagen der Sahle Wohnen ein abgestimmter, und vor allem bedarfsgerechter Kundenservice etabliert. Der Schwerpunkt liegt insbesondere bei den Senioren-/Großwohnanlagen. Ebenfalls werden Wohnanlagen fokussiert, bei denen Stigmatisierungsgefahr besteht, wodurch der Nachhaltigkeitsansatz gefährdet werden kann.

Die flexible und nachhaltig orientierte Ausrichtung der Servicepolitik der Sahle Wohnen zeichnet den ausgeprägten sozialen Gedanken der Unternehmensgruppe aus.

Je nach Bedürfnissen und Mieterstruktur werden die Anforderungen in den Wohnanlagen an die Mieter angepasst. Soziale Anreize werden geschaffen. Obgleich es sich um eine Seniorenwohnanlage oder eine Familienwohnanlage handelt. Durch den gezielten Einsatz des Wohnmanagements kann über den gesamten Wohnbestand deutschlandweit ein extrem hohes und konstantes Qualitätsniveau in der Servicepolitik erreicht werden.

Produktpolitik

Die Ausgestaltung der Preis- und Servicepolitik sowie die Kundenkommunikation und der Vertrieb gehören neben der Produktpolitik zu den Kernpflichten.

Durch die Einbindung aller Divisionen in die Entwicklung des Produktes zur Umsetzung des Markenkerns werden ganzheitlich alle Faktoren für zufriedenes Wohnen berücksichtigt. Zufriedenes Wohnen hat sowohl eine technisch-funktionale wie auch eine emotionale Seite. Als Wohnraumversorger bildet die Sahle Wohnen beide Seiten des Wohnens ab. Das Produkt der Sahle Wohnen ist an die breite Schicht der Bevölkerung gerichtet. Wertkonservative Wohnvorstellungen werden in dem Leitbild Wohnklima abgebildet.

Ausgezeichnet durch Mindeststandards, sowohl technisch-funktional, nachhaltig effektiv als auch sozial-ökonomisch wird die Produktpolitik bestimmt. Eine homogene und somit nachbarschaftsfördernde Belegungsstruktur in den Wohnanlagen kann durch den optimalen Wohnungsmix sichergestellt werden.

3.2 Qualitätssiegel „Wertbeständigkeit aus Erfahrung“ – Leitbild der Immobilienwirtschaftlichen Investitionstätigkeiten

Zur Sicherstellung der Mietpreis,- Belegungs-, Service- und Produktpolitik kann die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen aufgrund der nachhaltigen Ausrichtung durch Erfahrung und Kompetenz punkten. Durch das Leistungsportfolio, welches

gesamtheitlich in der Unternehmensgruppe abgebildet wird, ist es möglich, das Produkt vom Anfang bis zum Ende des Lebenszyklus nachhaltig zu gestalten und jederzeit zu optimieren. Stellschrauben können in jeden einzelnen Prozessschritt auf jeder Ebene nachhaltig angepasst werden.

Von der Planung mit eigenen Architekten über das Bauen mit eigenen gewerblichen Unternehmen bis hin zur Bewirtschaftung mit eigenen Personal kann ein umfangreicher Erfahrungsschatz vorgelegt werden. Somit nimmt die Erfahrung aus allen Segmenten Einfluss auf die erfolgreiche nachhaltige Bewirtschaftung.

Grundlage für die Produktentwicklung sind die Vorgaben aus den Gesetzen sowie Bestimmungen über ökologische Aspekte und ökonomische Fördergrundlagen. Im Fokus bei jeder Produktentwicklung steht der Markenkern, der soziale Aspekt, das „zufriedene Wohnen".

Um in gebündelter Kompetenz das fertige Produkt auch optimal und nachhaltig zu bewirtschaften, setzt die Unternehmensgruppe auf die Inhouse angesiedelten Kompetenzzentren. Neben dem Kompetenzzentrum für Wärme und Energie verfügt die Unternehmensgruppe über Kompetenzzentren für Haustechnik und Betriebstechnik. Die Wertigkeit der angebotenen Produkte kann gesteigert werden, indem Kompetenz, Erfahrung, Wissen und Innovation zusammengeführt werden.

Im direkten Kontakt mit den Herstellern kann entscheidender Einfluss auf Produktpaletten genommen werden, sodass bei Häufung mangelhafter Produkte die Serien eingestellt werden, bis diese reibungslos und störungsfrei angewandt werden können. Aus diesem Grund wird nach der Übergabe vom Neubau in den Bestand ein regelmäßiges Schadenscontrolling durchgeführt, wobei Fehlerquellen im technischen Betrieb aufgedeckt werden sollen.

Die intensive Zusammenarbeit ermöglicht es, dass auftretende Probleme im laufenden Prozess erkannt, angegangen und behoben werden können. Die Zusammenarbeit auch mit Externen macht es möglich, dass durch die Fehleranalyse im laufenden Prozess schwerwiegende Störungen in der Bewirtschaftung vorgebeugt werden können. Von Vorteil ist, dass die Bautätigkeiten überwiegend Inhouse durchgeführt werden, sodass Konstruktionen und Vorgehensweise gängige Standards beinhalten.

Hinzuzufügen ist, dass die Qualität der Bestandsbewirtschaftung nicht nur durch die Erfahrung der Kompetenzzentren hoch ist, sondern durch die Inhouse Dienstleister, die auch mitunter für die Reinigung, Schädlingsbekämpfung und Außenanlagenpflege zuständig sind. Bei dem gezielten Einsatz der Schädlingsbekämpfungsmittel wird besonders darauf geachtet, dass diese mit den Nachhaltigkeitssiegel gekennzeichnet sind. Durch ein besonderes Verfahren können z. B. die Eichenprozessionsspinner in den Wohnquartieren eingedämmt werden.

Durch die Bündelung der technischen Kompetenzen, dem gezielten Dienstleistungsmanagement sowie dem architektonischen Geschick in der Grundrissgestaltung kann dem Kunden ein ganzheitliches Konzept vorgelegt werden.

Mit den ständigen gesammelten eigenen Erfahrungen rund um den Immobilienlebenszyklus unterliegt die Produktentwicklung einem stetigen Verbesserungsprozess, um die Produkte optimal auf den Bedarf der Kunden auszurichten.

Zusammengefasst sind die ... DNK 3

1. **Ökonomischen Ziele:**
   - Vermögenserhalt und Wertsteigerung der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen
   - Schaffung von Wohnraum für die breite Schicht der Bevölkerung
2. **Ökologischen Ziele:**
   - Verfolgung der Klimaschutzziele 2045 in Anlehnung an die Vorgaben der Bundesrepublik
   - Kompetenz durch Erfahrung
   - Effizienzsteigerung der Wohnquartiere
   - Nachhaltiger Ressourcenverbrauch
3. **Sozialen Ziele:**
   - Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
   - Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit
   - Umsetzung der Wohnklimastrategie
   - Gründung und Festigung von Nachbarschaften in Quartieren (Parea)

4 Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ... DNK 2

Um den unternehmerischen Grundsätzen und dem Markenartikel der Unternehmensgruppe zukunftsorientiert auszurichten, gilt es zukunftsorientiert zu denken und die gesellschaftliche Verantwortung zu tragen.

Als privatgeführtes Wohnungsunternehmen stellt sich die Unternehmensgruppe der Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, den wirtschaftlichen Erfolg sicherzustellen und den Zielvorgaben der Bundesrepublik zu folgen. Herausforderungen, die unter Berücksichtigung der Wettbewerbsfähigkeit geleistet werden müssen.

Nicht nur die sich ständig verändernden Anforderungen der Gesellschaft stellt uns als Wohnungsunternehmen vor Herausforderungen, sondern auch die regelmäßig sich ändernden Anforderungen aus der Politik schaffen neue Herausforderungen. Neue Gesetzesauflagen und Verordnungen führen zu einem stetigen Anpassungsprozess von Maßnahmen in dem Unternehmen. Unter Berücksichtigung der veränderten Wertevorstellung und den neuen Trends wie z. B. E-Mobilität und Digitalisierung steigen die Ansprüche an uns als Vermieter. Zugleich fordern die steigenden Migrantenzahlen eine gut gewählte Belegungsstrategie, die durch einen gut überlegten Wohnungsmix in den Wohnquartieren für den geforderten sozialen Zusammenhalt und ein nachbarschaftliches Miteinander sorgen soll.

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen zeichnet sich durch Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit aus. Dahingehend ist die Unternehmensstrategie langfristig und das unternehmerische Wirken für Kunden, Lieferanten, Mitarbeiter und in der Öffentlichkeit zuverlässig und dauerhaft erkennbar. Der Vermögenserhalt hat höchste Priorität.

Die nachhaltige Wirtschaftlichkeit wie auch der Garant für die Wirtschaftlichkeit von Immobilieninvestitionen und die Verpflichtung zum Gemeinwohl sind Teil des Ziels. Die unternehmerischen Aktivitäten sollen einen positiven gesellschaftlichen Beitrag leisten und keinesfalls dem Gemeinwohl widerlaufen.

Dies wird auch bei der Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Im Bestand werden energetische Sanierungen durchgeführt und je nach technischer Beurteilung ausgeweitet. Berücksichtigt werden dabei immer die Bedürfnisse der Mieter, damit das zufriedene Wohnen gewährleistet wird.

Zudem bieten die Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen große Chancen für unsere Kunden. Mitunter werden die Nachbarschaftshilfen von den Mietern positiv entgegengenommen.

Schließlich ergeben sich durch die sich wandelnde Gesellschaft neue Herausforderungen, die Chancen und Risiken mit sich bringen und eine langfristige Strategie

fordern. Mitunter fordert der demografische Wandel ein langfristiges Ziel, welches in der Bewirtschaftung große Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Seniorenwohnungen werden barrierearm modernisiert und an die veränderten Anforderungen angepasst.

Die langfristige Vermietung von Wohnraum ist die Kapitalgrundlage der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen. Eine erfolgreiche Bewirtschaftung der Wohnungen ist daher das zentrale unternehmerische Ziel. Der Schlüssel ist die Wohn- und Kundenzufriedenheit, das „Wohlfühlwohnen".

4.1 Strategische Ausrichtung

Dahingehend ist auch die strategische Ausrichtung des Unternehmens aufgestellt.

Ein wichtiger Bestandteil der strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen sind mitunter Architekten und Bauingenieure sowie die Bauwirtschaft, die zum unternehmerischen Familienverbund gehören. Diese besondere Konstellation eröffnet Sahle Wohnen große Chancen, wertbeständig und zugleich preiswert zu bauen.

... DNK 19

Durch Besetzung eines Vorstandspostens im Landesverband BfW NRW und durch die Mitgliedschaft im Dachverband ZIA versucht die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen politisch Einfluss zu nehmen. Partei- und Politikerspenden sind in 2021 keine geflossen und werden nicht gewährt.

Die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen wird durch eine Vielzahl gesetzlich verabschiedeter Rahmenbedingungen wie z. B. das Klimaschutzgesetz oder die Verordnung über die Heizkostenabrechnung etc. geleitet. Gleichwohl gewinnt die Wohnraumvermietung in Deutschland durch die Politik und die Gesellschaft langfristig an Bedeutung, wodurch die Maßgaben für die Geschäftstätigkeit vorgegeben werden.

Kompetenz für langfristigen Erfolg ... DNK 4

Die Erfahrungen aus dem Bewirtschaftungsprozess sind für zukünftige Investitionen und Sicherung der Wertbeständigkeit unverzichtbar. Zugleich profitiert die Unternehmensgruppe durch die Implementierung eines Aufsichtsrates mit externer, fachbezogener Kompetenz. Der familiengeführte Aufsichtsrat ist durch externes Know How erweitert und soll somit zum langfristigen Erfolg beitragen. Mit der fachlichen Besetzung können durch Dritte Entscheidungsempfehlungen an die Entscheidungsträger der Unternehmensgruppe herangetragen werden, wodurch die strategische Ausrichtung nachhaltig durch Dritte auf den Prüfstand gestellt wird.

Schließlich geht die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen eine lebenslange Partnerschaft mit den Wohnimmobilien ein. Die Strategie ist Grundlage für die erfolgreiche Unternehmensführung auf allen Ebenen des Geschäftsportfolios.

Die strategische Ausrichtung und die Implementierung durch fachliche Kompetenz innerhalb der Unternehmensgruppe werden am Beispiel der einzelnen Divisionen sichtbar. Der Grundsatz der Unternehmensphilosophie wird zugleich mit dem nachhaltigen Ansatz in allen Ebenen gelebt. Durch die Bereitstellung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen richtet sich das Wohnungsangebot der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen an die breite Schicht der Bevölkerung.

Bestandsbewirtschaftung – Wohnmanagement
In der Division „Bestandsbewirtschaftung – Wohnmanagement" besteht der unmittelbare Kontakt zum Kunden, unseren Mietern. Als Vorort-Manager des Zufriedenen Wohnens, als hausinterner Anwalt für berechtigte Kundenbeschwerden und als Vertriebseinheit mit dem Ohr am regionalen Wohnungsmarkt kann diese Bewirtschaftungsdivision den wichtigen Input für die konkreten, vom Markt erwarteten Qualitätsanforderungen an die Produktwelt der Wohnklima-Philosophie geben.

Entsprechend den Kundenwünschen kann durch den Inhouse Kabel-Fernseh-Betreiber in jeder Wohnanlage, das auf den Mieter zugeschnittene Fernsehprogramm angeboten werden. Diese Leistungen können am Markt in dieser Passgenauigkeit nicht zugekauft werden. Gleiches gilt für unsere gemeinnützige Gesellschaft PAREA GmbH, die allein auf die Stärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen ausgerichtet ist und sich darüber hinaus um die Betreuung von Senioren in unseren Wohnanlagen kümmert.

Bestandsbewirtschaftung – Gebäudemanagement
Ökologisch nachhaltiger und zugleich technischer Fürsorger der Wohnanlagen ist die Division „Bestandsbewirtschaftung – Gebäudemanagement".

Technisch präventives Handeln wie auch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach EnEV-Vorgaben führen die Zielaufgaben des Gebäudemanagements auf. Ein wohnklimagerechter Erhaltungs- und Pflegezustand der Wohnanlagen wird gewährleistet und für einen störungsfreien und effizienten Gebäudebetrieb gesorgt.

Das Gebäudemanagement wird täglich Qualitätstests unterzogen. Diagnostische Erfahrungen zu Schadens- und Störanfälligkeit aufgrund mangelhafter Ausführung, fehlerhafter Konstruktionstechniken wie auch Betriebseinrichtungen minderer Qualität können unmittelbar als Erfahrungsschatz mit Hinweis auf Verbesserungspotential an die Neubau- und Planungsabteilung gegeben werden. Erfah-

rungen aus Wartungs- und Pflegeintensität sowie Energieeffizienz können gesammelt und an die eigenen Tochterunternehmen wie z. B. der Energie Direkt GmbH, HEG GmbH, etc. weitergegeben werden. Der erworbene Erfahrungsschatz führt bei der Konfiguration von Neubau- und Modernisierungsvorhaben zu einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess, der fest in die Strategie und Workflows der Unternehmensgruppe eingebunden ist.

Aus den genannten Vorteilen entsteht wiederum der Mehrwert, wohnungswirtschaftliche Investitionen Preiswert herzustellen und nicht Billigbauweise anzubieten. Der hausinterne Erfahrungsschatz ermöglicht es preiswert und gleichzeitig wertbeständig und ökologisch wie auch ökonomisch nachhaltig zu bauen. Die Wertbeständigkeit unserer Wohnklimagerechten Wohnwelt ist unabdingbar und hat oberste Priorität. Mit dem Bewusstsein, dass die wohnungswirtschaftlichen Investitionen einen langen Amortisierungszeitraum haben und marktgängig, zeitlos und zeitgleich pflegeleicht bewirtschaftet werden müssen, wird das Ziel durchweg in allen Divisionen verfolgt.

Durch das absolutistische Wertbeständigkeitsgebot ist Ziel der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG, dass die Qualität im Vordergrund steht und dem Wunsch der Mieter, unsere Kunden, Wohlfühlwohnen gewährleistet wird.

Projektentwicklung

In den Bereichen der Produktentwicklung und technischen Prozesssteuerung- und Produktion in der Division der Projektentwicklung werden die Anforderungen nach Maßanzug gefertigt. Mit Unterstützung der Bauwirtschaft, der PASA Baugesellschaft mbH, als Schlüsselfunktionär, werden die Leistungen in hohem Maße umgesetzt.

Mit der kaufmännischen Vernunft wird unter Einhaltung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit ökonomisch gehandelt. Ausgezeichnet durch besonders produktive Fertigungsverfahren in der Herstellung und auch in der Baustellenorganisation ist es möglich, einen reibungslosen Bauablauf zu garantieren. Folgerichtig können Investitionsaufwendungen eingespart werden, ohne dass die Werthaltigkeit der Wohnimmobilie unter den Spätfolgen leidet.

Unumgänglich ist das Bauträgergeschäft, welches durch den wohnungswirtschaftlichen Eigentumsmarkt die Vielseitigkeit und die Wesentlichkeit der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen im Ganzen abrundet und bündelt.

Durch das Bauträgergeschäft wird der Immobilienhandel den Wertschöpfungsprozess bei der Entwicklung von großen Grundstücksflächen abrunden und gleichzeitig attraktiv halten. In Form des Mischwohnungsbaus durch Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser können in jedem Quartier stabile soziale Verhältnisse sichergestellt werden. Die Verwertung dieser für die Eigentumsbildung

identifizierten Grundstücksflächen ist vornehmlich Aufgabe des Bauträgers. Immobilienwirtschaftliche Investitionen, die von der Unternehmensgruppe getätigt werden und für die Erstellung ganzer Wohnquartiere benötigt werden, können somit ohne Rückgriff auf fremde Immobilienunternehmen eigenständig getätigt werden.

Darüber hinaus können die externen Erfahrungen des Bauträgers gesammelt werden und profitabel dem Qualitätsniveau in der Sparte des klassischen Mietwohnungsbaus dienlich sein.

Beschaffung und Auftragsabwicklung ... DNK 17

In Abhängigkeit von der Qualität in der Bestandsbewirtschaftung und Produktentwicklung steht die Geschäftsbeziehung zu den Lieferanten und Dienstleistern. Im Einkauf der Materialien profitiert die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen durch langjährige Partnerschaften und Regionalität. Ziel ist es kostengünstig und sicher zu bauen und zu bewirtschaften. Dabei beruft sich die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen auf den Erfahrungsschatz aus der Bestandsbewirtschaftung, den hausinternen Kompetenzzentren und den Erfahrungsaustauschen mit den Geschäftspartnern.

Die Materialbeschaffung erfolgt überwiegend durch regionale Dienstleister. In der Regel stammen die Baustoffe aus dem europäischen Wirtschaftsraum.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) verpflichten die Geschäftspartner. Regelmäßige Gespräche mit den Dienstleistern und individuelle Vertragsverhandlungen fördern erfolgreiche und langfristige Partnerschaften. Ausgezeichnet durch generationsübergreifende Geschäftsbeziehungen mit namenhaften regionalen Familienunternehmen spiegelt sich die sozioökonomische Philosophie der Unternehmensgruppe wider. Im engen Austausch mit den Fachfirmen werden Feinabstimmungen getroffen und Verträge maßgeschneidert auf individuelle Bauvorhaben angepasst.

In den besonderen Vertragsbedingungen für Bauleistungen werden Vertragsgrundlagen beschrieben. Bestimmungen zur Sicherstellung der Bezahlung nach MiLoG werden vereinbart, wodurch eine Sicherstellung der Arbeitsbedingungen gewährleistet werden soll. Das Risiko zur Nicht-Einhaltung der Menschenrechte soll hierdurch minimiert werden. Zugleich soll die Entlohnung der Mitarbeitenden unserer Auftraggeber sichergestellt werden. Das Risiko für Minderqualitäten soll reduziert und die Qualität gesteigert werden.

In der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen besteht kein wesentliches Risiko auf Zwangs- und Kinderarbeit. Menschenrechte werden gewahrt und das deutsche Arbeitsrecht wird uneingeschränkt eingehalten. Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen überwacht fortlaufend die Menschenrechte und stellt die Einhaltung fortlaufend sicher.

Die Vorgaben und Lieferantenbedingungen werden gemäß den Gesetzesvorgaben regelmäßig überprüft und angepasst. Von jedem Lieferanten und Dienstleister werden Nachweise über die Zugehörigkeit von z. B. BG Bau-Bescheinigungen, Krankenkassenmeldung sowie Versicherungsscheinen eingefordert.

... DNK 20

Die Geschäftsführer tragen in letzter Instanz die Gesamtverantwortung für die Vertragsgrundlagen und für die Einhaltung rechtlicher Vorgaben. Rechte und Pflichten werden gebündelt in den Vertragsvereinbarungen verfasst. Eine Delegation der Verantwortung auf Führungs- oder Stabstellen erfolgt nicht. Zusätzliche Compliancevereinbarungen liegen nicht vor. Die Geschäftsführer verwalten die Organisation mit voller Handlungsbefugnis.

Maßgebliche Charaktereigenschaften der Sahle Wohnen Gruppe gemäß der Familienverfassung sollen die Folgenden sein:

- Zuverlässiger langfristiger Erfolg
- Gespür für den Wandel
- Konservative und kluge Entscheidungen zu neuen Entwicklungen
- Entscheidungskompetenz
- Verantwortungskultur
- Sozialpartnerschaft

Die aufgeführten Charaktereigenschaften implementieren zugleich den Verhaltenskodex an dem die Geschäftsführer sowie die Führungskräfte und alle Mitarbeitenden gebunden sind. Die Charaktereigenschaften gemäß der Familienverfassung sind fester Bestandteil der Unternehmensstrategie und werden stringent durch die Führungsebene gelebt. Die Charaktereigenschaften der Familienverfassung bilden zugleich einen Teil des Wohnklimagedankens ab, der zuletzt auch in den Stellenbeschreibungen aller Mitarbeitenden fest verankert ist.

Von jedem Mitarbeitenden ist u. a. die Datenschutzverordnung zu unterzeichnen.

Des Weiteren sollen in 2022 Führungsgrundsätze verabschiedet werden, die nachhaltig für gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten sorgen sollen.

Auch mit externen Dienstleistern und Lieferanten werden im permanenten Austausch Fachthemen und aktuelle Probleme offen besprochen, um gemeinsam im Bereich der Bau- und Wohnungswirtschaft der Negativentwicklung aufgrund von Lieferengpässen und Kostenexplosionen und Personalengpässen positiv entgegenzuwirken. Negative Risiken hinsichtlich Korruptions- oder Bestechungsvorwürfen wurden nicht analysiert, da hier kein separater Bedarf gesehen wird. Alle erforderlichen Normen, Vorschriften und Verhaltensrichtlinien liegen vor und werden bei neuen Vertragsabschlüssen überprüft und eingefordert.

4.2 Ökonomische Nachhaltigkeit

Gesamtheitlich werden die Vorzüge des Unternehmensverbundes deutlich. Im Wesentlichen profitiert die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe aus den Wettbewerbsvorteilen des Unternehmensverbundes. Denn nur mit einem ausreichenden Erfahrungsschatz, einer bauwirtschaftlichen Kostensicherheit und kontinuierlichem Verbesserungsprozess lässt sich die geforderte Qualität gegenüber dem Kunden gewährleisten und zukunftsorientiert ausbauen. Zugleich ermöglicht der intensive Kundenkontakt je Quartier deutschlandweit eine ausgeprägte Kundenorientierung, die wiederum die Bewirtschaftungsphilosophie „Wohnklima" prägt.

Die Verknüpfung der Unternehmensgruppe durch die umsatzsteuerliche Organschaft führt zu einem weiteren Kostenvorteil, wodurch auf einen nicht erheblichen Anteil an Mehrwertsteuer verzichtet werden kann.

Investitionsplanung ... DNK 10

Durch mittel- und langfristige Investitionsmaßnahmen werden in der Bestandsbewirtschaftung gezielt Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verabschiedet. Jährlich zum Jahresende werden Instandhaltungs-Investitionsplanungen vorgelegt und klug abgewägt.

Die Entscheidung einer Investition wird nicht anhand des Budgets festgelegt, sondern anhand von drei wesentlichen Kriterien entschieden. Unter Berücksichtigung des Wohnklimagedankens erfolgt die Maßnahmenabstimmung mit dem Wohnmanagement. Folglich ist die soziale Ebene ein wesentliches Kriterium. Die Maßnahmen werden auf technische Notwendigkeit und präventive Investitionen hin überprüft. Sollten im Laufe eines Jahres in den Wohnanlagen außerordentliche Investitionen erforderlich sein, werden diese nach den sozialen und technischen Kriterien ebenfalls geprüft und mittels einer Adhoc-Maßnahme unmittelbar nach Auftreten des Schadens behoben.

... DNK 6

Alle Maßnahmen, die im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden, unterliegen einer sorgfältigen Prüfung der ökologischen Nachhaltigkeitsaspekte.

Die Modernisierungsmaßnahmen erfolgen seit einigen Jahren bereits nach dem Grundsatz der Energieeffizienz. Nach sach- und fachgerechter Prüfung werden Teil- und Vollmodernisierungen verabschiedet.

Unter anderem werden Fenster-, Fassaden- und Dachsanierungen energetisch nachhaltig geprüft, geplant und fachmännisch umgesetzt. Die Modernisierungsmaßnahmen zeichnen sich durch Termintreue, reibungslose Abwicklung und Rücksichtnahme auf Mieter aus. Eine Leerziehung von Wohnanlagen ist nicht erforderlich.

Um die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Singularisierung und auch der Energiewende zu meistern, werden sowohl Programme des öffentlich geförderten Wohnens, als auch energetische Maßnahmen im Bereich der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bereits durch Inanspruchnahme „grüner Finanzierungen" umgesetzt.

Bereits seit einigen Jahren nimmt die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen die Finanzierungsmittel auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene zur positiven Unterstützung und gegebenenfalls Maßnahmenausweitung in Anspruch. Es werden Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau abgerufen und parallel mit den Mindestvorgaben der Energieeinsparungen vom Bund kumuliert.

EnEv-Vorgaben sind als Mindestmaß angesetzt und sollen nach Möglichkeit unterschritten werden. In der Sanierung werden die Maßnahmen an der Gebäudehülle bereits gemäß den BEG-Anforderungen umgesetzt. Dabei bilden unterstützend die Sustainable Development Goals (SDGs) die Leitplanken für die Einhaltung der globalen Herausforderung.

Eine Kontrolle des Erreichungsgrades der ökologischen Ziele kann jährlich anhand einer CO2-Bilanzierung oder anhand von Betriebskostenanalysen im Rahmen der Zertifizierung durchgeführt werden. Ab dem Jahr 2022 sollen die Analysen jährlich aufbereitet und ausgeweitet zur Verfügung gestellt werden. Die Ergebnisse sollen im Rahmen des jährlichen Controllings aufgestellt werden.

Finanzierung

Bei den aufgeführten Investitionssummen wird keine Budgetplanung vorangestellt. Gemäß dem Leitbild und dem Markenkern „zufriedenes Wohnen" werden zu jedem Zeitpunkt alle erforderlichen finanziellen wie auch technischen Mittel eingesetzt, um dieses Ziel permanent stets sicherzustellen.

Jährlich werden allein über 3 Millionen Euro aufgewendet, um Großinstandhaltungsmaßnahmen umzusetzen. Neben den geplanten Maßnahmen im operativen Geschäft wurden für das Geschäftsjahr 2021 über 9,0 Millionen Euro für Kleininstandhaltungsmaßnahmen eingebracht, um den Gebäudebetrieb durchweg zu gewährleisten. Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 hatte die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG 20.902 Wohneinheiten mit einer Gesamt-Wohnfläche von 1.381.713 qm.

Im Neubaubereich werden Investitionen angestrebt, sodass jährlich bis zu 500 neue Wohneinheiten entstehen. Hierfür steht ein Grundstückpotential für über 5.000 Wohneinheiten deutschlandweit zur Verfügung

4.3 Ökologische Nachhaltigkeit

Vor dem Hintergrund der ambitionierten Klimaziele bis 2045 hat die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen in Verantwortung und Verpflichtung gegenüber den Kunden die Aufgabe, sich mit der Thematik zu befassen. Neben der Steigerung der Energieeffizienz und der Senkung der THG-Emissionen aus dem Klimaschutzgesetzt hat die Unternehmensgruppe sich in die Verantwortung gezogen, den Vorgaben gerecht zu werden.

Wertschöpfungskette

... DNK 4

Dabei verfolgt die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen keine globale Wertschöpfungskette. Die Sahle Wohnen versteht sich durch seine dezentrale Organisation als regionaler Partner für ortsansässige klein- und mittelständische Unternehmen. Die Auswahl der Nachunternehmer wird anhand von Qualitätsmerkmalen festgelegt, die sich durch die standardisierten Material- und Produktvorgaben ergeben.

Eine Kontrolle der Wertschöpfungskette bis hin zur Herstellung der Baustoffe findet nicht statt. Die gesetzlichen Vorgaben für die Einhaltung der Mindestanforderungen und zur Sicherung der Qualität werden durch die Vertragsbestimmungen verbindlich weitergegeben.

Für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen im operativen Geschäft sind Einheitspreisabkommen und Rahmenverträge mit den regionalen Partnern abgeschlossen. Die Anforderungen an die zu verwendenden Materialien werden regelmäßig angepasst. Dabei wird auch der Stand der Technik berücksichtigt und geforderte Nachhaltigkeitskriterien umgesetzt.

Die Qualitätsmerkmale werden in der Produktentwicklung in Abstimmung mit den Eigentümern festgelegt. Die Umsetzung erfolgt im Neubaubereich, wie auch im Bestand werden hier die Produkte verwendet. Bei schlechter Qualität erfolgt eine Rückmeldung durch die Mieter über das Wohnmanagement oder auch durch die Partner, welche schlechte Erfahrungen in der Verarbeitung der Produkte sammeln.

Bei Minderqualitäten wird die Erfahrung und Kompetenz der Partner und des hausinternen Erfahrungsschatzes gebündelt und gemeinsam eine höhere Qualität durch optimierte Produktlösungen entwickelt.

Weiterführend ist geplant, dass im Jahr 2022 eine Qualitätsmanagement-App zur Kontrolle, Sicherung und Überwachung der Qualität eingeführt werden soll. Nicht nur die Produktqualitäten sollen damit kontrolliert werden, sondern auch die fachliche und technische Bauausführung.

Daneben wird großer Wert daraufgelegt, dass die Versorgung der Wohnimmobilien durch die regionalen Partner mit Heizwärme und Strom erfolgt. Im Neubaubereich werden gezielt regenerative Energien eingesetzt. Zum Beispiel wurden

Pelletheizungen verbaut. Auch nachhaltige Baustoffmaterialien werden eingesetzt, sofern diese gezielt von den Kommunen gefordert werden.

... DNK 5

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der Philosophieansätze werden gezielt einzelne Maßnahmen angestoßen. Die Sahle Wohnen hat sich als Ziel gesetzt, trotz aller energetischer Vorgaben keine Abstriche in der Wohnqualität zu machen. Um der Ungewissheit in der Wohnungswirtschaft über die anstehenden Maßnahmen und Vorschriften zu strotzen, hat die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen zum Ende des Jahres 2021 eine Projektgruppe zum Thema „Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie" aufgesetzt. Eine Nachhaltigkeitsbeauftragte wurde festgelegt, die sich unternehmensübergreifend vollumfänglich mit dem Thema „Nachhaltigkeit" auseinandersetzt. Die Nachhaltigkeitsbeauftragte fungiert als Stabstelle. In Planung ist, ob ein separater Bereich entwickelt wird.

In Abstimmung mit den Geschäftsführern werden Ansätze für Nachhaltigkeitsstrategien divisionsübergreifend entwickelt, wobei festgelegt wurde, dass im Bereich der Nachhaltigkeit keine unerprobten Vorreiterprojekte umgesetzt werden sollen, sondern man sich auf die Erfahrungen und Kompetenzen externer Dritte berufen wird. Ein Maßnahmenplan wurde entworfen, der sich stetig einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess unterzieht.

S	Durchführungsverantwortung (Sachbearbeiter)
E	Zustimmung / Genehmigung (Entscheider)
H	Beteiligt / Mitarbeit (Helfer)
I	Informieren (Information)

Maßnahmenplan: Energieeinsparungen + CO2-Reduktion					
Nr.	**Aufgaben/ Prozessschritt**	**Bereich Nachhaltigkeit**	**Energieberater**	**Fachingenieur**	**Termin**	**IT-Systeme**
1.	Erfassung + Überprüfung des IST- Energiestand	S				ReLion
2.	Überprüfung der Objekte auf Modernisierungsstand (Gebäudehülle + techn. Anlagen)	S				
3.	Ermittlung CO2-Bilanz und THG-Emissionen (gem. Arbeitshilfe 85 GdW)	S				Excel
4.	Analyse der CO2-Bilanz und THG-Emissionen	S	H			
5.	Feststellung von ineffizienten Gebäuden (Benchmark Klimaziel 2045 - Klimaschutzgesetz)	S				
6.	Erstellung von Varianten für eine Bewirtschaftungsstrategie	E	H	H		
7.	Entwicklung von Maßnahmenpaketen (inkl. Alternativen) zur CO2-Reduzierung / Dekarbonatisierung	I	S	H		
8.	Überprüfung der Maßnahmepakete (techn. Ausführungsmöglichkeiten) in Rücksprache mit einem Fachingenieur	E		S		
9.	Beantragung von Fördermitteln	S				BEG/Bafa

Abbildung 1
Maßnahmenplan

... DNK 6

Der Maßnahmenplan führt die Vorgehensweise auf, die zum Entscheidungsprozess einer Energieeinsparmaßnahme beitragen soll. Aufgrund der vorliegenden Berichte und Erfahrungen Dritter soll zukünftig die CO2-Reduktion fokussiert werden. Anlässlich der angekündigten CO2-Bepreisung steht die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen in seiner sozialen Verantwortung und in seiner treuhänderischen Funktion, der Nebenkostenentwicklung positiv entgegenzuwirken.

Neben der Prüfung energetischer Maßnahmen werden verstärkt Maßnahmen zur Dekarbonisierung in Erwägung gezogen. Das Mieterstrom-Modell der Bundesregierung wird aktuell geprüft. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird die Wärmelieferung durch eine Tochtergesellschaft, Energie Direkt GmbH, sichergestellt, wodurch wiederum in schwierigen Zeiten eine Preisstabilität gegenüber den Mietern entgegengewirkt werden kann.

... DNK 7

Zur ersten Einschätzung der Energieeffizienz der Sahle Wohnen wurde eine CO2-Bilanzierung für die Bestandsobjekte in einem Rechenmodell durchgeführt. Anhand von Heiz-Endenergieverbräuchen der Liegenschaften und den zugehörigen Verbrauchswerten für Warmwasser wurde gemäß der Empfehlung der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mittels der Arbeitshilfe 85 eine erste CO2-Bilanz ermittelt. Zur Berechnung von CO2 oder CO2-Äquivalente werden branchenübliche Emissionsfaktoren auf Grundlage der Arbeitshilfe 85 des GdW eingesetzt.

Eine genaue Analyse und Plausibilisierung der Zahlen wird zukünftig erfolgen. In die Plausibilisierung der Daten werden unter anderem Baujahr, Bauart und Modernisierungsgrad miteinbezogen. Die Plausibilisierung der Daten erfolgt im Rahmen des Betriebskosten-Benchmarking.

Ökologie und Emissionen ... DNK 13

Ersten Einschätzungen nach ist der Sahle-Bestand mit dem deutschlandweiten Trend der CO2-Emissionen vergleichbar. Der Ausstoß von CO2-Emissionen nach GdW-Berechnung ohne Vorkette liegt im Schnitt bei ca. 30–40 kg CO2/m2a.

Bei den Wohnobjekten, bei denen in den 1990er Jahren eine Modernisierungsoffensive stattgefunden hat, liegt eine erkennbar gute CO2-Bilanz vor. Die Neubauobjekte der letzten Jahre können im Vergleich zum Deutschlandtrend eine überdurchschnittlich gute CO2-Bilanz vorweisen. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Sahle-Bestände, die in Eigenleistung gebaut wurden, in Klinkerbauweise erstellt werden. Der Sahle-Standard zeichnet sich durch die nachhaltige und sehr effiziente Klinkerbauweise aus.

Weitere Analysen hängen von den Vorgaben der Bundesregierung ab, die abschließend in die CO2-Bilanzierung der Unternehmensgruppe einfließen sollen. Im

gesamten Sahle-Bestand werden weniger als ein Dutzend Objekte in den Energieeffizienzklassen G und H gelistet. Bei den Objekten handelt es sich mitunter um Abrissgebäude und ältere Gebäude, die in Teilen unter Denkmalschutz stehen.

Bei den verwendeten Energieträgern wird ebenfalls ein Trend deutlich. Überwiegend, ca. zu 90 %, werden Gasheizungen eingesetzt. Die Unternehmensgruppe setzt auch auf nachhaltige Fernwärme. In Teilen werden auch BHKW´s eingesetzt. Sukzessiv werden die letzten wenigen dezentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen auf Zentralheizungen umgestellt. Eine Umstellung von dezentraler auf eine zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt bei einem Defekt der Heizungsanlage oder im Zuge von geplanten Modernisierungen.

Durch die Vorgaben zum Einsatz von regenerativen Energien werden diese, wie beschrieben, im Neubau und in der Bestandsbewirtschaftung eingesetzt und ausgebaut. Einen prozentualen Anteil an der im Bestand zu erreichenden regenerativen Energien gibt es derzeit noch nicht.

Der Einsatz und die Effizienz von Photovoltaikanlagen wird noch beobachtet. Einschätzungen von Fachexperten werden eingefordert, um eine Strategie hinsichtlich des Einsatzes von erneuerbaren Energien als ganzheitliches Konzept auf die Wohnquartiere anzuwenden.

Solarthermie kommt in Teilen im Bestand zum Einsatz.

Die Unternehmensgruppe hat bereits Kooperationen mit Stadtwerken, u. a. Stadtwerke Münster, in dem Mietern ein Ökostromtarif angeboten wird. Es bestehen Kooperation mit der STEAG in Essen. Mieter profitieren von günstigem und nachhaltigem Strom. Diese Vorgehensweise soll sukzessiv auf den gesamten Wohnungsbestand ausgeweitet werden.

Hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Werkzeuge wird kontinuierlich geprüft, ob der Einsatz von nachhaltigen Betriebswerkzeugen, ökologisch abbaubaren Produkten oder Baustoffen in Bezug auf die Bauweise der Sahle Wohnen vorteilhaft ist. Das interne Controlling soll zukünftig die aufgeführte CO2-Bilanzierung beinhalten und in einer jährlichen Berichterstattung als Grundlage für die Kontrolle und den Ausbau der Maßnahmen implementiert werden. Die jährlichen Ergebnisse sollen als Maßstab angesetzt und mit internen Benchmarks oder Deutschland-Trends gegenübergestellt werden.

Ziel der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist es, das ausgerufene Klimaschutzziel der Bundesrepublik für 2045 zu erreichen und auch die Zwischenziele bis 2030 (Minderungsziel 65 %) und 2040 (Minderungsziel 88%) im Vorfeld umzusetzen. Weitere Meilensteine zur Erreichung von Zwischenzielen sind derzeit nicht gesetzt, es werden weitere Vorgaben der Bundesregierung abgewartet.

Für das Geschäftsjahr 2021 liegen noch keine Minderungsziele vor. In 2021 wurde mit der CO2-Bilanzierung begonnen, sodass fortlaufend eine Dokumentation gewährleistet werden kann und die Minderungsziele controlled werden können. Als Basisjahr wird, wie von der Bunderegierung gefordert, das Jahr 1990 genommen.

Quantitative Messgrößen werden festgesetzt, die anhand von Zahlenwerten dargestellt werden können. Die weiteren ökologischen Merkmale werden vorerst in dem Controlling nicht erfasst.

Biodiversität ... DNK 11

Weitere ökologische Merkmale der Sahle Wohnen sind Gründächer, wie auch der Einsatz von Regenwasserversickerung sowie das jährlich wiederkehrende Anpflanzen von Blumenwiesen im Außenanlagenbereich. Das Verhältnis von Außenanlagen zu Wohnfläche ist in jedem Wohnobjekt nahezu 1:1. Der Anteil der verdichteten Bodenfläche soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Bewässerung der Außenanlagen wird mit intelligenten Steuerungssystemen geregelt. Die Bepflanzung der Außenanlagen wird durch regionale Partner durchgeführt und auch bewirtschaftet.

Bei den Außenanlagen wird Wert auf die ökologische Vielfalt und die Biodiversität gelegt. Gezielt soll ein intaktes Ökosystem im hausnahen Bereich gewährleistet werden. Die großflächigen Außenanlagen ermöglichen das Vorhalten von Versickerungsflächen. Nicht zu vernachlässigen sind in den Quartieren individuell gestaltete Mietergärten oder Mieteraktionen, die von „Hochbeeten" über „Kunststatuen" bis hin zu „Aktivbereichen" führen.

Auch wird die Biodiversität durch ein Beispielprojekt in einem Quartier in Köln deutlich. In dem Wohnquartier an der Kuskestraße in Köln hat die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen eine „Obstbaum-Pflanzaktion" gestartet. Ziel war es, die Mieter in die ökologische Vielfalt einzubinden und die Nähe zum Mieter herzustellen. Die Obstbäume, in diesem Fall Apfelbäume, konnten durch die Mieter geerntet werden. Ein regionaler Anbau wie auch hausnaher Verzehr wurde positiv entgegengenommen und soll auch zukünftig in weiteren Wohnquartieren umgesetzt werden.

Ressourcenschonung ... DNK 12

Unser Ziel im Bereich Ressourcenmanagement ist es, den Energie- und Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand wie auch bei den Neubauprojekten kontinuierlich zu verringern und die CO2-Bilanz zu verbessern. Dabei sollen alle Stakeholder, unsere Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten in den kontinuierlichen Verbesserungsprozess einbezogen werden.

Vorrangig sollen Mitarbeiter wie auch Mieter sensibilisiert werden, nachhaltiger zur wirtschaften. Regenerative Wärmeversorgungen sollen sukzessiv in den

Wohnungsbestand eingebunden werden und für eine nachhaltige ökologische und ökonomische Versorgung der Wohnobjekte dienen. Bereits 2021 sind über zehn BHKW´s im Einsatz. Geplant ist, dass weitere BHKW´s eingebaut werden. Darüber hinaus sollen Photovoltaikanlagen zum Einsatz kommen und Wärmepumpen eingebunden werden. Auch Fernmonitoring von Heizungsanlagen soll umgesetzt werden. Die Umstellung auf LED-Beleuchtung findet schon statt, um Energie einzusparen.

Als Herausforderung stellt sich die Umstellung der Kunden und Mitarbeiter hinsichtlich eines ressourcenschonenden Umgangs da. Dabei ist nicht nur der Einsatz der Anlagentechnik entscheidend, sondern auch das Nutzerverhalten unserer Kunden, welches nur durch nachhaltige und gezielte Informationsmittel gefördert werden kann.

Gleiches gilt für die Mitarbeiter an den verschiedenen Standorten. Beispielhaft sollen optimierte Prozesse zur Ressourcenschonung beitragen und die Digitalisierung unterstützend wirken.

Die Maßnahmen ergeben sich aus Beschlüssen von Geschäftsführungs- und Beiratssitzungen. Aus Betriebskostenanalysen werden weitere Maßnahmen abgeleitet, die vorrangig zur ökonomischen und ökologischen Einsparung führen sollen. Durch gezieltes Controlling werden u.a. risikobehaftete Betriebskostenbereiche analysiert und gezielt vorrangig behandelt. Risiken durch zu hohe Kosten oder Verbräuche oder Müllvolumen können aufgedeckt werden.

Neue Ziele können jährlich aufgestellt und umgesetzt werden. Mitunter wird seit 2021 die Verringerung des Restmüllvolumens im Bestand verfolgt.

In einem internen aufgesetzten Abfallmanagement-Projekt werden die Müllvolumen digital erfasst und nachhaltig optimiert. Die zahlreichen Müllstellplätze werden auf die Müllvolumen je Person gebenchmarkt und anhand von Fraktionsverhältnissen (Abfallart: Restmüll, Biotonne, Papiertonne, LVP-Tonne) klassifiziert und bemessen.

Bis Ende des Jahres 2022 wird ein optimierter Abfallmanagementbestand in den Wohnquartieren vorzufinden sein. Das Restmüllvolumen soll durch Aufstellen von weiteren Papier- und LVP-Tonnen gesenkt werden, sodass die Mieter weiterhin zum Mülltrennen gedrängt werden. Kosten durch die Reduktion von kostenpflichtigen Restmülltonnen eingespart und die laufenden Betriebskosten gesenkt werden. Seit mehreren Jahren ist ein Abfallmanagement-Unternehmen tätig, welches nach beauftragten Qualitätsstufen die Nachsortierung von Abfallbehältern wie auch das Herausstellen der Mülltonnen durchführt. Die Qualitätsstufen werden in 3x wöchentlich, 4x wöchentlich und 5x wöchentlich unterschieden.

Bei den Müllplätzen werden Investitionskosten getätigt, um die Anzahl und die Größe der Müllstellplätze schrittweise zu erweitern. Bei der Müllplatzerweiterung kommen ausschließlich ökologische Pflastersteine zum Einsatz, die eine nachhaltige Versickerung gewährleisten.

Nachhaltige Innovationen ... DNK 11

Des Weiteren werden in der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG Anreize durch innovative Ideen und neue Dienstleistungsbereiche gesetzt. Neben dem Ausbau bereits bestehender Dienstleistungsbereiche werden auch immer wieder Dienstleistungssparten und Produkte auf den Prüfstand gestellt, um innovativ zu agieren.

Die Auswahlprüfung erfolgt unter Einbezug des Know-Hows vom Wohnmanagement in Verbindung mit den Erfahrungen aus der technischen Bestandsbewirtschaftung mit dem Gebäudemanagement sowie den Inhouse geführten Kompetenzzentren. Erfahrungsschatz, Wissen und unternehmerisches Risiko eröffnen mit einer konstruktiven, messbaren Fehlerkultur die Chancen fürs Innovationsmanagement.

Dabei werden nicht nur Tablets zum Schadenmanagement und zur Vorbereitung der Wohnungsübergabe eingesetzt und elektronische Datenblätter erstellt, sondern auch der Papiereinsatz drastisch gesenkt.

Auch Car-Sharingangebote werden eingekauft und zur Verfügung gestellt, sowie auch neue Produkte in Form von Pilotprojekten getestet. Zeitnah folgt die Einführung einer Mieter-App, in der mitunter Ablesedaten und speziell auf die Mieter abgestimmte Quartiersinformationen bereitgestellt werden sollen. Das Heizungsmonitoring und die Fernauslesung von z. B. Heizungsanlagen ist im Maßnahmenkatalog „Gebäudemanagement 2.0“ inkludiert.

In den Dienstleistungsbereichen wird auf den Einsatz nachhaltiger Produktlösungen gesetzt. Ein Pilotprojekt „ECO“ (Cradle to Cradle GOLD certified, Euro EU Ecolabel, Flasche 100 % recycled) ist seitens der Immobilien Service Direkt im März 2021 in Frankfurt am Main und Essen gestartet. Die bisherige Bilanz ist positiv. Die Gemeinsamkeit der ECO-Produkte sind die geringere Konzentration von Reinigungschemie und der damit einhergehenden reduzierten Wirkungsweise. Im April 2021 sind vier neue Reinigungsautomaten angeschafft worden, die bis zu 50 % weniger Wasser und 60 % weniger Reinigungsmittel benötigen.

Ziel soll sein, dass der Markenartikel „zufriedenes Wohnen“ als Gesamtprodukt angeboten und ausgebaut wird. Ausschlaggebend ist die Angebotsvielfalt, die dem Kunden nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen deutschlandweit zur Verfügung stellen soll.

Schlussendlich stellen Energien (Strom, Gas, Wärme), Treibstoffe, Baustoffe wie auch Flächen den größten Anteil der natürlichen Ressourcen dar. Eine Auflistung über die verbrauchten Mengen und Massen liegt nicht vor und wird derzeit auch nicht dokumentiert. Für das Berichtsjahr 2022 sollen die Daten zur Verfügung gestellt werden und dann über ein Controllinginstrument jährlich abgerufen werden. Derzeit befindet sich in diesem Bereich das Controlling noch im Aufbau.

Bei den Vorgaben der Dienstwagen wird ebenfalls der CO2-Austausch gebenchmarkt. Unterteilt in neun Kategorien nach CO2-Emissionen (zwischen 140 g/km und 220 g/km) und Bruttolistenpreis werden Fahrzeugtypen kategorisiert. Die Kategorien sind an die Funktion des Mitarbeitenden geknüpft.

4.3 Soziale Nachhaltigkeit

Schließlich wird die soziale Verantwortung durch die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen in allen Bereich erfüllt. Neben den Mietern, unseren Kunden, verantworten wir gegenüber den Mitarbeitern eine soziale Verantwortung.

... DNK 9

Die Stakeholder sind in den Unternehmensgrundsätzen festgelegt und Teil der Unternehmensphilosophie. Sowohl in der Familienverfassung als auch in dem Leitbild „Wohnklima“ sind die Stakeholder verankert. Der Kreis der Stakeholder wird dauerhaft fixiert und Teil der Unternehmensstrategie.

Die wichtigsten Stakeholder der Unternehmensgruppe sind die Kunden sowie Mitarbeiter. Mit den aufgeführten Stakeholdern wird ein regelmäßiger Austausch geführt. Individuelle Themen werden diskutiert und gemeinschaftliche, einvernehmliche Lösungen geschaffen. Durch die unterschiedlichen Expertisen ist es möglich, permanent einen nachhaltigen und verträglichen Lösungsweg zu beschließen.

So wird z. B. bei den Mietern sechs Wochen nach Einzug eine „Wohlfühlnachfrage“ durchgeführt, anhand der Nachfrage soll die Zufriedenheit und das Wohlempfinden in den ersten Wochen gemessen werden.

Denn die Philosophieansätze und Ziele können nur mit deckungsgleichen Wertevorstellungen der Stakeholder erfüllt, gelebt und gestaltet werden. Mit der interaktiven Kommunikation mit den unterschiedlichsten Stakeholder-Gruppen lassen sich die unterschiedlichen Interessen in unserem Leistungsportfolio abbilden und ganzheitlich verfolgen. In Abwägungsprozessen wird darüber entschieden, ob die Herausforderungen durch die unterschiedlichen Interessen der Stakeholder in die Geschäftsprozesse integriert und umgesetzt werden können. Obgleich es sich um soziales Engagement, soziale Nachhaltigkeit oder Klimaschutz dreht, die Entscheidungen werden auf den Prüfstand gestellt und abgewägt.

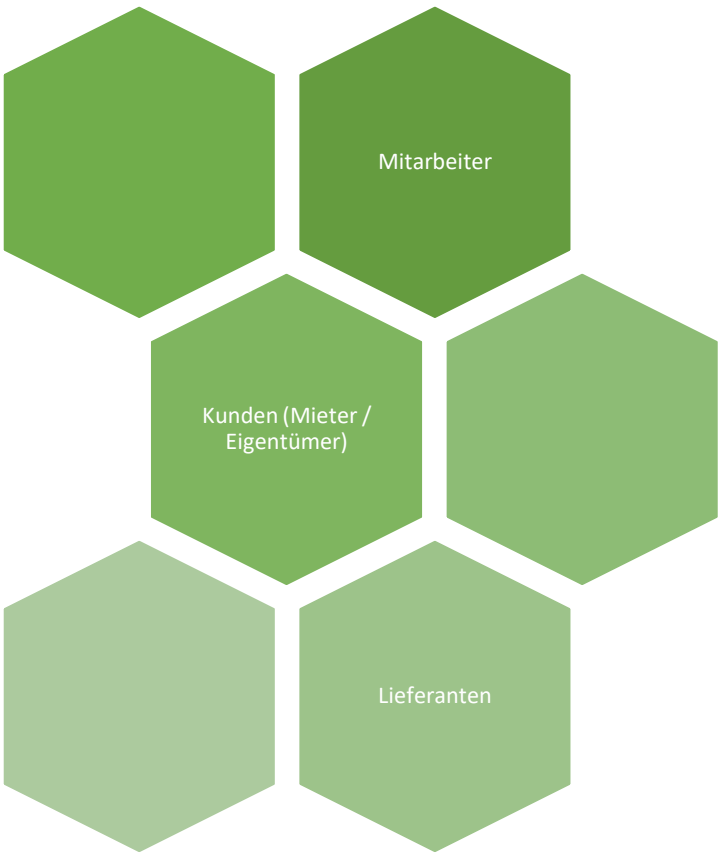


Abbildung 2
Stakeholder Unternehmensgruppe Sahle Wohnen

4.3.1 Lieferanten

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist als Auftraggeber ebenfalls in einer sozialen Verantwortung gegenüber seinen Lieferanten und Dienstleistern. Permanent werden neue partnerschaftliche Zusammenschlüsse gesucht.

Wir setzen auf eine langfristig ausgerichtete Geschäftsbeziehung. Dies bedeutet auch, dass wir auf bewährte Lieferanten setzten, auch wenn Sie nicht immer die Günstigsten sind. Eine auf beiden Seiten ausgerichtete zuverlässige Partnerschaft ist uns wichtiger als den letzten EURO innerhalb der Vergaben einzusparen. Umgekehrt erwarten wir auch, dass in Zeiten des Baubooms unsere langfristigen Lieferanten dies preistechnisch nicht ausnutzen.

Durch die direkte und intensive Verbindung zu den Stakeholdern werden die Charakterzüge und die strategische nachhaltige Ausrichtung umso deutlicher. Gefördert werden soziale Engagements, die mit dem Unternehmen und den Kunden in Verbindung gebracht werden können.

Die Kooperation mit einem regionalen ortsansässigen Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Außenanlagenpflege wird beispielhaft aufgeführt. Bei diesem Projekt geht es um die Integration von behinderten Menschen in den Berufsalltag

eines Landschaftspflegers. Die Unternehmensgruppe sieht darin die Chance, eine persönliche Bindung der behinderten Menschen zu den Wohnanalgen aufzubauen. Nicht nur die Steigerung der Qualität z. B. der Außenanlagen soll hierdurch erzielt werden, sondern auch die Förderung und soziale Weiterentwicklung der beeinträchtigten Menschen. Durch integratives Arbeiten soll die Gemeinschaft das Interesse wahren, gemeinschaftliches Miteinander zu fördern.

Angestrebt wird das Projekt mit einem externen Dienstleister, der in Verbindung mit der Kommune und sozialen Einrichtungen vor Ort die Integration von behinderten Menschen in den Alltag vorantreibt. Das Projekt soll Ende 2022 Anfang 2023 starten.

4.3.2 Gemeinwesen – Mieter

... DNK 18

Durch die Bereitstellung der klassischen Mietwohnungen im öffentlich geförderten Bereich wie auch im frei finanzierten Bereich besteht eine große Angebotspalette. Das Marktsegment Wohnen im Alter ist ebenfalls stark vertreten.

Zu den klassischen Seniorenwohnungen hat das Unternehmen Pflegeimmobilien – von der Kurzzeitpflege über Pflegeinseln bis hin zu großen vollstationären Pflegeheimen – in seinem Produktportfolio. Ebenso gehört studentisches Wohnen als auch Wohnraum für kinderreiche Familien in Reihenhäusern zur Angebotspalette des Unternehmens. Selbstverständlich gehört arrondierende soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, etc.) sowie Nahversorgungsinfrastruktur zum Produktangebot von Sahle Wohnen.

Anknüpfend an die breite Angebotspalette in der Wohnraumbereitstellung folgt das soziale Engagement der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen. Gerichtet an die breite Schicht der Bevölkerung werden die Projekte gezielt auf die Mietergruppen abgestimmt und gefördert. Es wird der Grundsatz des „gemein- und nachbarschaftlichen Miteinanders“ verfolgt. Ausgezeichnet durch die enge Verbindung zum Mieter fördern wir insbesondere die Nachbarschaften nachhaltig.

Es werden verschiedene Initiativen in den Quartieren ergriffen und gezielt von den Kundencentern vor Ort organisiert und auf die Mieter abgestimmt.

Nicht nur die Nachbarschaftshilfe durch die eigens angesiedelten Kundencenter wird im Unternehmen in den Mittelpunkt gestellt, sondern auch die Integration von Hausaufgabenbetreuung und Unterstützung für Senioren gehört zur Angebotspalette der gemeinnützigen Gesellschaft „Parea“.

Nachbarschaftsfeste und saisonale Aktionen, wie z. B. das „Bepflanzen der Balkone“ sind feste Termine in den Kalendern der Mieter. Auch Ausflüge und Mieterfeste sowie weitere Aktivitäten gehören zu den sozialen Aufgaben der Parea.

Mieter ... DNK 18

Zudem betreibt die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ein „Sozialinkasso", d. h. wenn ein Mieter einmal im Mietrückstand sein sollte, wird er nicht direkt gekündigt, sondern wir versuchen gemeinsam einen Weg zu finden. Z. B. durch Vereinbarung von Ratenzahlungen.

Ebenfalls werden mit unseren Mietern Beratungsleistungen z. B. zum Thema Wohngeld und Wohnberechtigungsschein durchgesprochen.

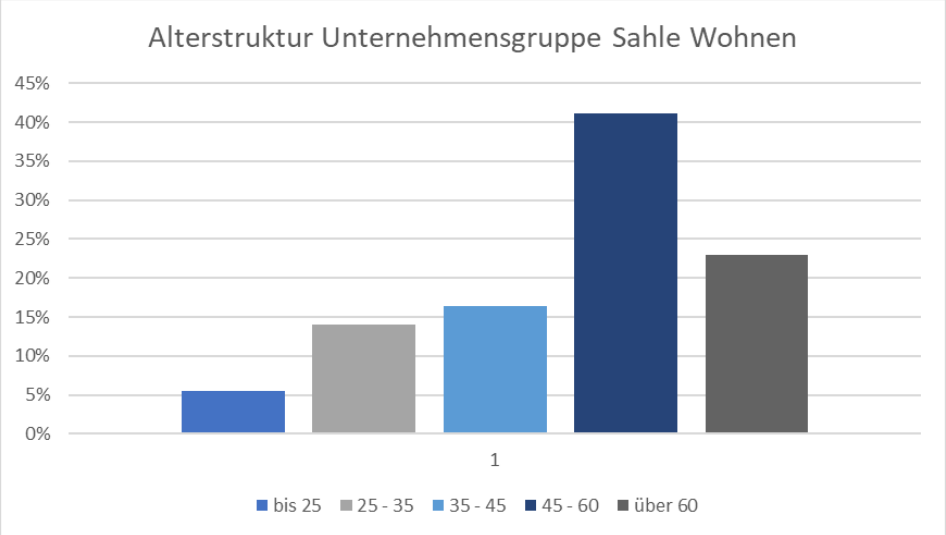
Mietpreise werden u.a. auch an die zu erwartende Mieteinkommensbelastung der zukünftigen Zielgruppe ausgerichtet.

Des Weiteren wollen wir faire Mieten anbieten (gutes Preis–Leistungsverhältnis) und nicht die momentane Situation der angespannten Wohnungsmärkte ausnutzen. Auch Bestandsmieter sollen von der Mietbelastung immer besser dastehen als Neumieter.

Zudem werden langjährige Mieter für die Treue honoriert. Sie erhalten z. B. Gutscheine, Blumensträuße etc.. Grundsätzlich zeichnet sich die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen als zuverlässiger und sozialer Partner in der Mietpreispolitik aus.

4.3.3 Arbeitgeber ... GRI SRS-405-1

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen beschäftigt aktuell ca. 1.200 Mitarbeitende, die an den verschiedenen Standorten eingesetzt sind, 280 davon in der Hauptverwaltung in Greven. Der familiäre Charakter der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen wird in der langen Betriebszugehörigkeit durch die Mitarbeiter bestätigt. Daraus lässt sich auf eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit schließen. Weit über 30% der Mitarbeitenden sind mehr als 10 Jahre in der Unternehmensgruppe beschäftigt, entsprechend niedrig ist die Fluktuation und entsprechend hoch und nachhaltig ist der Erfahrungsschatz, der an neue Mitarbeitende weitergegeben wird. Das Durchschnittsalter liegt dementsprechend bei Frauen bei 48 und bei Männern bei 49 Jahren.



Quelle:
Infoniqa,
Stand 4.8.2022

Die Aufteilung setzt sich wie folgt zusammen:

		Unter 30	30–50	Über 50
Kontrollorgane	m	0,00 %	16,67 %	83,33 %
	w	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Angestellte	m	4,85 %	19,14 %	27,49 %
	w	7,55 %	18,06 %	22,91 %

... DNK 16

Als sicherer Arbeitgeber hat sich das familiengeführte Unternehmen in Greven mit seiner über 125-jährigen Betriebsgeschichte bewährt und während der Corona-Zeit als verlässlicher Partner gezeigt. Es wurden Vorkehrungen getroffen, um den Mitarbeitenden durchgängig eine sichere Arbeitsumgebung zu schaffen, die vor einer Infektion schützt. Neben mobilen Arbeitsplätzen wurden Einzelbüros zur Verfügung gestellt. Notfall- bzw. Stufenpläne wurden entwickelt, die auf die Pandemieentwicklung flexibel anpassbar waren.

Ziel des gesamten Unternehmensverbundes ist es, eine hohe Arbeitgeberattraktivität zu bieten und für alle Mitarbeitenden einen sicheren Arbeitsplatz mit Zukunftsaussichten zu schaffen.

Als Familienunternehmen nehmen wir auch die persönlichen Probleme unserer Mitarbeitenden ernst und haben ein offenes Ohr für ihre Anliegen. Im Rahmen unserer Möglichkeiten unterstützen und helfen wir mit individuellen und unkomplizierten Lösungen, z. B. bei der Betreuung von Kindern durch ad hoc Schaffung von mobilem Arbeiten oder anderen Maßnahmen.

Chancengleichheit ... DNK 15

Mit Blick auf die Statistik sind im Bereich der Führungsebene knapp 27 % der Führungskräfte Frauen und knapp 73 % der Führungskräfte Männer. Eine Frauenquote ist derzeit noch nicht angestrebt. Ziel der Unternehmensgruppe trotz ausbleibender Frauenquote ist die weibliche Nachbesetzung in Führungsfunktionen. Insgesamt sind in der Unternehmensgruppe 37 % der Beschäftigten Frauen und 63% Männer.

Durch die flachen Hierarchien und den familiären Charakter besteht für jeden Mitarbeiter die Möglichkeit, sich durch besonders herausragende Leistungen oder individuelle Qualifikationen für Stellen im Unternehmensverbund zu empfehlen. Egal ob Frauen oder Männer, jedermann ist in dem Unternehmensverbund der Sahle Wohnen willkommen und wird unterstützt seine eigene Geschichte zu schreiben.

Seit ein paar Jahren setzt die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen auch auf Fachkräfte aus dem Ausland. Bedingt durch den Fachkräftemangel möchte die Unternehmensgruppe besonders durch die Mitwirkung der ausländischen Fachkräfte von Wissen, Innovation und Kompetenz profitieren. Durch die Heterogenität in der Mitarbeiterzusammenstellung in den einzelnen Fachbereichen profitieren zugleich beide Seiten. Die Förderung von Integrations-, Weiterbildungs- und Eingliederungsmöglichkeiten im Bereich der deutschen Sprache und in das öffentliche Leben werden von der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen aktiv unterstützt.

Auch die Integration von behinderten Menschen wird gefördert. Unabhängig von der Einschränkung oder den Lebensumständen werden den Mitarbeitern gleichberechtigt alle Möglichkeiten der Weiterentwicklung geboten. Jeder Arbeitsplatz in der Unternehmenszentrale wie auch den örtlich angesiedelten Kundencentern ist nahezu barrierefrei zu erreichen. Diskriminierungsfälle sind nicht bekannt.

Quantitative Ziele bezüglich der Chancengleichheit sind nicht festgelegt, da es gelebte Praxis in der Unternehmensgruppe ist, die Besetzung von Positionen AGG-konform unabhängig von Alter, Geschlecht oder Schwerbehinderung vorzunehmen. Dieses wird auch deutlich in der aktuellen Employer Branding Kampagne „Sie haben Ihre eigene Geschichte? Wir auch!"

Qualifizierung ... DNK 16

Berufseinsteigern und Routiniers werden verantwortungsvolle und sichere Perspektiven, in Teil- und in Vollzeit, geboten. Die Sahle Wohnen Akademie bietet allen Mitarbeitenden Schulungsmöglichkeiten, um Methoden-, Fach-, Soziale und Führungskompetenzen zu erwerben und weiterzuentwickeln. Einmal jährlich wird der individuelle Weiterbildungsbedarf und die Zielsetzung für die nächsten 12 Monate im Rahmen des Mitarbeiter Dialogs ermittelt. Damit sind beste Voraussetzungen für interessierte und qualifizierte Mitarbeitende geschaffen worden, um die Weiterentwicklung bis in die Führungsebene zu ermöglichen. Im Anschluss an die jeweilige Schulungsmaßnahme findet eine Evaluation statt. Sowohl Mitarbeitende als auch Führungskräfte sind für die individuelle Umsetzung der Schulungsziele verantwortlich, die Ergebnisse sind wiederum Bestandteil des nächsten Mitarbeiter Dialogs, das hat sich in der Vergangenheit bewährt. Eine weitergehende Quantifizierung der Schulungsziele findet nicht statt. Die Qualifizierung von Mitarbeitenden für aktuelle und zukünftige Aufgaben hat innerhalb der Unternehmensleitung eine hohe Priorität, daher ergeben sich für die Qualifizierung keine Risiken. Das Unternehmen ist nur national tätig und deutschlandweit auf 42 Standorte verteilt und an das deutsche Arbeitsrecht gebunden. Dabei haben alle Mitarbeitenden die Möglichkeit, Schulungen durchzuführen.

... GRI SRS-404-1

Im Jahr 2021 haben die an Weiterbildung teilnehmenden Mitarbeitenden im Durchschnitt 13 Stunden an Fortbildungen teilgenommen. Eine Aufschlüsselung

pro Geschlecht, Mitarbeiterkategorie und Alter wird bei den Mitarbeitenden nicht erhoben. Ein umfangreicher Schulungskatalog ist im Intranet verfügbar und Mitarbeitende wie Führungskräfte können eigene Vorschläge für Weiterbildungen darüber an die Personalentwicklung weitergeben.

Talentpool ... DNK 16

Beispielhaft für erfolgreiche Weiterbildungsmaßnahmen sei auch der Talentpool genannt, der sich aus Teilnehmenden verschiedener Fachrichtungen und Unternehmen der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen zusammensetzt. Im Talentpool sollen Know-How und Kompetenz mit Erfahrung und Führungskompetenz der TOP-Führungskräfte der Unternehmensgruppe gebündelt werden, um die nächste Generation auf die neuen Herausforderungen vorzubereiten.

In gezielten Schulungen werden die Teilnehmenden innerhalb auf die Zukunftsaufgaben und Herausforderungen vorbereitet. Daneben wird ein Projekt bearbeitet, welches sich ebenfalls mit Zukunftsthemen der Unternehmensgruppe auseinandersetzt. In einem eigens abgestimmten Entwicklungs- und Förderprogramm haben die Nachwuchskräfte die Chance, ihr Können unter Beweis zu stellen. Nicht nur die fachliche Kompetenz wird überprüft, sondern auch die Teamfähigkeit wird auf die Probe gestellt.

Ein weiteres Beispiel ist der Führungscampus, der neuen Führungskräften die Möglichkeit bietet, im Rahmen verschiedener Trainingsmodule ihr persönliches Führungs-Know-How und ein internes Netzwerk aufzubauen.

Durch die jährlichen Fortbildungen und den steigenden Qualifizierungsgrad in der Belegschaft kann die nachhaltige Entwicklung der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen gefördert werden.

Ausbildung ... DNK 16

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist ein anerkannter Ausbildungsbetrieb für gewerbliche, handwerkliche, kaufmännische und technische Ausbildungsberufe. In der Hauptverwaltung sind im Durchschnitt 15 Auszubildende pro Jahr tätig, im gewerblichen Bereich wurde zuletzt eine eigene Berufsschulklasse mit ca. 30 Auszubildenden gebildet. Ziel der Ausbildung ist es, für den eigenen Bedarf und darüber hinaus auszubilden, um so die Stellenbesetzung mit Fachkräften für die Zukunft zu sichern. In der Regel werden alle Auszubildenden nach erfolgreicher Prüfung übernommen. Dadurch wird innerhalb der Belegschaft der demografischen Entwicklung entgegengewirkt und für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Altersgruppen gesorgt.

Neben der Ausbildung in den Fachabteilungen gibt es für Auszubildende die Möglichkeit, sich in Projekten zu engagieren und so ihre Kompetenzen interdisziplinär aufzubauen. Genannt sei hier das Nachhaltigkeitsprojekt für die Hauptverwaltung,

das im Jahr 2021 gestartet wurde und das Immo-Projekt, das im November 2022 erstmalig startet.

Um neuen Mitarbeitenden die Einführung in die neuen Herausforderungen zu erleichtern, wird bereits seit Mitte 2021 über die gesamte Unternehmensgruppe Sahle Wohnen eine Prozessaufnahme durchgeführt, in der jegliche Abläufe aufgenommen, analysiert und optimiert werden.

Gemeinsam mit den erfahrenen Mitarbeitenden können Kompetenzen gesichert und optimierte Prozesse unter Berücksichtigung von Digitalisierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Schnittstellen können überprüft und Workflows aufgeführt werden. Parallel werden durch die Prozessanalyse Defizite aufgedeckt oder Potenzialmöglichkeiten erkannt, die sich als Entwicklungschance für die einzelnen Geschäftsfelder ergeben können.

Gesundheitsförderung ... GRI SRS 403-4

Die Bereiche Arbeitssicherheit und Arbeitsmedizin stellen für alle Mitarbeitenden den Arbeits- und Gesundheitsschutz sicher. Jeder Mitarbeitende erhält zum Start im Unternehmen eine Sicherheitsunterweisung, die jährlich aufgefrischt und entsprechend dokumentiert wird. In regelmäßigen Abständen finden ASA-Sitzungen zu Arbeitsschutz-Bestimmungen statt. In den ASA-Sitzungen werden Gefährdungsbeurteilungen je Arbeitsbereich überprüft und Unterweisungen analysiert.

Teilnehmer der ASA-Sitzungen sind
Intern:

- zwei Geschäftsführer,
- die Personalleitung und die Ltg. Personalbuchhaltung
- zwei Mitarbeitende, die als Sicherheitsbeauftrage weitergebildet wurden
- und eine Mitarbeiterin aus dem GF Sekretariat

extern:

- zwei externe Fachkräfte für Arbeitssicherheit,
- die Betriebsärztin aus dem Betriebsarztzentrum Greven

... GRI SRS-403-9

Es gab drei verletzungsbedingte dokumentierbare Erkrankungen durch Treppenstürze, die insgesamt 153 Tage (0,53 % der Gesamtstunden) gedauert haben. Die Anzahl der gesamt gearbeiteten Stunden betrug 1.010.474 Stunden. Arbeitsplatzbedingte dokumentierbare Erkrankungen sind nicht bekannt, ebenso gibt es keine diesbezüglichen Todesfälle. Darüber hinaus gibt es keine Mitarbeitenden, die nicht angestellt sind und von der Organisation kontrolliert werden. Krankheitsbedingte Fehlzeiten die über 42 Tage der letzten 12 Monate liegen werden systematisch erfasst und die Mitarbeitenden werden zum BEM-Gespräch eingeladen. In 2021 haben 8 von 51 eingeladenen Mitarbeitenden das Angebot für ein BEM-Gespräch angenommen. In 2021 betrug der durchschnittliche Krankenstand pro Mitarbeiter

12 Tage, das entspricht einer Krankenstandsquote von 6,02 %, darin enthalten sind 1,87% Krankenstandsquote aufgrund von meldepflichtigen Arbeitsunfällen.

... DNK 16

Trotz der nationalen Tätigkeit des Unternehmens ist das Unternehmen darauf ausgelegt die Arbeitsanweisungen, Sicherheitsunterweisungen, etc. für Mitarbeitende, die nicht über die deutsche Sprache als Muttersprache verfügen, bereitzustellen.

Darüber hinaus werden turnusmäßig Sehtests und Grippeschutzimpfungen angeboten, auch Coronaschutzimpfungen wurden für interessierte Mitarbeitende angeboten. In Planung ist ein weiter gefasstes BGM, um darüberhinausgehende Maßnahmen zur Gesundheitsförderung zu entwickeln und einzuführen.

Für Mitarbeitende mit Kindern besteht ein Betreuungsangebot für Kinder unter drei Jahren an der Hauptzentrale in Greven. Mitarbeitende wie auch Führungskräfte haben jederzeit die Möglichkeit, Elternzeit zu nehmen, ohne dass es eine anschließende Minderbesetzung einer etwaigen Stelle gibt.

Anreizsysteme DNK 8 (GRI SRS-102-35/GRI SRS-102-38) ... DNK 8

Neben den unternehmerischen und fachlichen Entwicklungschancen gibt es adäquate Anreizsysteme in der Unternehmensgruppe. Mitarbeitenden und Führungskräften wird ein geprüftes monetäres Anreizsystem geboten. Festgelegte Gehaltscluster gewährleisten ein sicheres Vergütungssystem, das regelmäßig angepasst wird. Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung ist erfolgsunabhängig und nicht an Nachhaltigkeitsziele gekoppelt, es gibt keine erfolgsbezogenen Bestandteile. Der Median aller Angestellten im Verhältnis zur höchstbezahlten Person im Unternehmen beträgt 16,94 %.

Die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen ist ebenfalls kein expliziter Bestandteil des bestehenden Anreizsystems. Ziele, die Führungskräfte mit ihren Mitarbeitenden im jährlichen Mitarbeiter Dialog vereinbaren, können auch nachhaltige Themen beinhalten, sie finden jedoch keine Anwendung im Anreizsystem. Die vereinbarten Ziele werden jeweils von den Führungskräften kontrolliert. Für Führungskräfte und Mitarbeitende gibt es individuelle Zielvereinbarungen, die nicht an Prämien gekoppelt sind.

Es werden Zuschüsse zu den vermögenswirksamen Leistungen und zur betrieblichen Altersvorsorge angeboten sowie Wohn- und Einkaufsvorteile und die Möglichkeit eines Bike-Leasings. In der Hauptverwaltung werden flexible Arbeitszeiten in Form von Gleitzeit angeboten, so dass Gutstunden aufgebaut werden können, für die dann regelmäßig ein Gleitzeittag genommen werden kann. Weitere Sozialleistungen werden angeboten und regelmäßig ausgebaut.

Für Mitarbeitende mit Kindern besteht ein Betreuungsangebot für Kinder unter drei Jahren an der Hauptzentrale in Greven. Mitarbeitende wie auch Führungskräfte haben jederzeit die Möglichkeit, Elternzeit zu nehmen, ohne dass es eine anschließende Minderbesetzung einer etwaigen Stelle gibt.

Arbeitnehmerrechte ... DNK 14

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist ausschließlich in der Bunderepublik Deutschland tätig und damit an das deutsche Arbeitsrecht gebunden. Für die Einhaltung und die Wahrung der Arbeitnehmerrechte bedarf es keiner zeitlichen Komponente, da dies permanent überwacht wird und, wenn notwendig, Anpassungen erfolgen.

Ein respektvoller und wertschätzender Umgang mit allen Mitarbeitenden ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur in der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen. Die Führungskräfte sind in der Zusammenarbeit mit den Bereichen des Personalmanagements (operativ und strategisch) für die Einhaltung der Arbeitnehmerrechte verantwortlich, die Unternehmensleitung fordert das aktiv von den Führungskräften ein. Die Mitarbeitenden erhalten regelmäßig Informationen und Angebote zum Gesundheitsschutz und zur Arbeitssicherheit, wie z. B. die Durchführung von Sehtest oder die Überprüfung der Ergonomie am Arbeitsplatz.

Bei Beauftragung von Dritten werden dezidierte Vereinbarungen zu den Fragen des gesetzlichen Mindestlohns, der Leiharbeit und Beauftragung von Subunternehmern Vertragsbestandteil. Gesetzliche Mindeststandards bei den Auftragnehmern können so sichergestellt werden. Detaillierte Prüfungen stellen sicher, dass das Risiko der Nicht-Wahrung von Arbeitnehmerrechten nahezu ausgeschlossen werden kann und gesetzliche Mindeststandards eingehalten werden.

In Nachhaltigkeitsprojekte werden die Mitarbeitenden aktiv mit einbezogen, wie z. B. durch eine Befragung und Umsetzungsunterstützung im Nachhaltigkeitsprojekt der Auszubildenden in 2021. Dieses Projekt wurde und wird durch die Geschäftsführung unterstützt und gefördert.

5. Fazit

Nach dem Leitbild „Wohnklima, Unternehmen und Familie“ wird im Ganzen ein Einklang zwischen der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen als Wohnraumvermieter und Arbeitgeber geschaffen. Die Unternehmensstruktur, die Familienverfassung sowie die Unternehmensphilosophie und auch strategische Ausrichtung sind ökonomisch, ökologisch wie auch sozial nachhaltig geprägt.

Die internen Prozesse stellen sicher, dass innerhalb der Organisationsstruktur der Sahle Wohnen nach den Philosophiegrundsätzen gelebt und agiert wird. Gemäß der Bewirtschaftungsphilosophie „Wohnklima“ werden die strategischen Ansätze verfolgt und auf Grundlage von innovativen und zukunftsorientieren Ansätzen ausgebaut.

Die Unternehmensgruppe zeigt ein nachhaltiges und überaus sozial geprägtes Unternehmensmodell, welches durch ein hohes Maß an Wohlfühlqualität und Gemeinschaftsgefühl geschaffen wird. Durch Transparenz und Konsequenz ist es gelungen, eine Wohn-Qualität zu sichern und diese nachhaltig und zukunftsorientiert auszubauen.

Die wertkonservative Einstellung wie auch strikte Umsetzung tragen mitunter zum Erfolg des münsterländischen Unternehmens bei. Geführt durch eine Inhaberfamilie verleiht es dem Unternehmen, einen familiären Charm, der auch nach außen sichtbar deutlich wird und bei den Kunden, unseren Mietern, spürbar dankbar aufgenommen wird.

Hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeitsstrategie ist im Jahr 2022 durch eine Projektoffensive das Ziel einer messbaren CO2-Bilanz ermöglicht worden, woraus sukzessiv strategische Maßnahmen zur Wahrung der sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung entwickelt werden können.

Anhang

GRI-SRS-102-16

Wohnungswirtschaftsrelevante Eingabefelder Investitionsintensität (Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes): Angabe in EUR/qm Wohnfläche pro Jahr (optional):
Die Aufwendungen der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG für laufende Instandhaltung, Großinstandhaltung und Modernisierung beträgt über 11,40 €/qm-Wfl. p. a.

Gesamtkapitalrentabilität (Ertragskraft des Unternehmens) (optional):
Die Gesamtkapitalrentabilität der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG beträgt 3,0 %.

CO2-Intensität des Gebäudebestands (optional):
Derzeit liegen noch keine verwendbaren Auswertungen vor. Mit dem Jahr 2021 wurde erstmalig die CO2-Bilanzierung aufgesetzt. Die Daten sollen zukünftig gepflegt und jährlich ausgewertet werden.

CO2-Einsparung seit 1990 (Beschreibung des Einsparpotenzials und die Maßnahmen, durch die die CO2-Einsparung erreicht wurde) (optional):
Derzeit liegen noch keine verwendbaren Auswertungen vor. Mit dem Jahr 2021 wurde erstmalig die CO2-Bilanzierung aufgesetzt. Die Daten sollen zukünftig gepflegt und jährlich ausgewertet werden.

Anteil der energetisch voll- bzw. teilmodernisierten Wohnungen am Gesamtbestand (optional):
In den 1990er Jahren wurden im gesamten Wohnungsbestand Vollmodernisierungen durchgeführt.
Es wurden schon damals energetische Maßnahmen an der Fassade, an den Dächern und Fenstern umgesetzt.
Seitdem werden nur noch Restanten, einzelnen Objekten Vollmodernisierungen durchgeführt.
Für 2022 ist zum Beispiel in Hamburg eine Vollmodernisierung an einem Wohnobjekt mit 32 Wohneinheiten geplant. Darüber hinaus werden im operativen Tagesgeschäft Teilmodernisierungen durchgeführt.
Fenster werden energetisch ertüchtigt oder Dächer saniert. Diese Daten werden nicht separat erfasst und werden formell über die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abgewickelt. Über den Anteil der energetischen Objekte kann keine Angabe gemacht werden. Schließlich ist der Bestand zu über 90% vollmodernisiert.

Kosten für soziale Projekte (optional):
Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen kann keine Kosten für soziale Projekte aufführen. Die Kosten für soziale Projekte wie z.B. Nachbarschaftsfeste oder Mietertreffen werden nicht separat erfasst. Der Fokus bei diesen sozialen Projekten liegt im gemeinschaftlichen Miteinander und hängt nicht von gedeckelten Kosten ab. Schließen sollen die sozialen Projekte dem Gemeinwohl beitragen und einen gesellschaftlichen Beitrag leisten.

Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand (optional):
Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen hat im Gesamtbestand einen Anteil von über 17,5 % an barrierefreien/-armen Wohnungen. Absolut sind es über 3.600 Wohneinheiten.

GRI-SRS-102-35

Leistungsindikator GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte, aufgeschlüsselt nach folgenden Vergütungsarten:
   i. Grundgehalt und variable Vergütung, einschließlich leistungsbasierter Vergütung, aktienbasierter Vergütung, Boni und aufgeschoben oder bedingt zugeteilter Aktien;
   ii. Anstellungsprämien oder Zahlungen als Einstellungsanreiz;
   iii. Abfindungen;
   iv. Rückforderungen;
   v. Altersversorgungsleistungen, einschließlich der Unterscheidung zwischen Vorsorgeplänen und Beitragssätzen für das höchste Kontrollorgan, Führungskräfte und alle sonstigen Angestellten.
b. wie Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen stehen:

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung ist erfolgsunabhängig, ohne erfolgsbezogene Bestandteile. Für Führungskräfte und Mitarbeiter gibt es individuelle Zielvereinbarungen die nicht an Prämien gekoppelt sind. Die Firmenstandorte mit Mitarbeitenden sind ausschließlich in Deutschland.

GRI-SRS-102-38

Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

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

Der Median aller Angestellten im Verhältnis zur höchstbezahlten Person im Unternehmen beträgt 16,94%

GRI-SRS-102-44

Leistungsindikator GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und Anliegen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. wichtige, im Rahmen der Einbindung der Stakeholder geäußerte Themen und Anliegen, unter anderem:
   i. wie die Organisation auf diese wichtigen Themen und Anliegen – auch über ihre Berichterstattung – reagiert hat;
   ii. die Stakeholder-Gruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen im Einzelnen geäußert haben.

Bei unseren Mietern wird z. B. sechs Wochen nach Einzug eine "Wohlfühlnachfrage" durchgeführt. Bei dieser Nachfrage wird die Zufriedenheit des Kunden mit dem Unternehmen abgefragt. Die Abwicklung beim Einzug und der Zustand der Wohnung wird abgefragt. Anhand von verschiedenen Kriterien kann die Qualität der zur Verfügung gestellten Wohnung beurteilt werden. Dabei können auch Mängel an Produkten wie z. B. Rauchmeldern, Türen etc. aufgeführt werden. Mitunter werden Hinweise auf die Qualitäten in den Austausch mit den Herstellern und Lieferanten genommen. Zudem werden nach Neubau im Qualitätsmanagement des Neubaubereiches Mängellisten geführt, in denen die Qualität der Produkte durch die Nutzung im Bestand auf den Prüfstand gestellt werden. Bei häufigen genannten mangelhaften Produkten, die im Bestand auffällig sind, werden die Produkthersteller zu Alternativvorschlägen aufgefordert.

G4-FS11

Leistungsindikator G4-FS11

Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen.
(Hinweis: der Indikator ist auch bei einer Berichterstattung nach GRI SRS zu berichten):
Für die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen gibt es keine Vorgabe positive oder negative Auswahlprüfungen durchzuführen. Der Leistungsindikator ist für unsere Unternehmensgruppe Sahle Wohnen als Wohnungsunternehmen nicht relevant. Wir verweisen auf Kriterium 10.

GRI-SRS-301-1

Leistungsindikator GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtgewicht oder -volumen der Materialien, die zur Herstellung und Verpackung der wichtigsten Produkte und Dienstleistungen der Organisation während des Berichtszeitraums verwendet wurden, nach:
   i. eingesetzten nicht erneuerbaren Materialien;
   ii. eingesetzten erneuerbaren Materialien.

Der Leistungsindikator ist für die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen aufgrund Ihrer Haupttätigkeit in der Bestandsbewirtschaftung, der Bereitstellung von Wohnraum, nicht relevant. Wir sind als Wohnungsunternehmen tätig und gehören nicht zum produzierenden Gewerbe. Aus diesem Grund findet eine Erhebung von Materialverbräuchen nicht statt.

GRI-SRS-302-1

Leistungsindikator GRI SRS-302-1: Energieverbrauch

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus nicht erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.

b. Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.
c. In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen den gesamten:
   i. Stromverbrauch
   ii. Heizenergieverbrauch
   iii. Kühlenergieverbrauch
   iv. Dampfverbrauch
d. In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen die/den gesamte(n):
   i. verkauften Strom
   ii. verkaufte Heizungsenergie
   iii. verkaufte Kühlenergie
   iv. verkauften Dampf
e. Gesamten Energieverbrauch innerhalb der Organisation in Joule oder deren Vielfachen.
f. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.
g. Quelle für die verwendeten Umrechnungsfaktoren:

In der Hauptzentrale in Greven wurde folgender Energieverbrauch für das Jahr 2021 erfasst:
Wärme: 734.500 kwh
Allgemeinstrom 266.000 kwh
Heizungsstrom 13.824 kwh
Die Gesamtfläche des Bürogebäudes beträgt 6.806,71 qm. Weitere detaillierte Angabe können nicht aufgeführt werden. Die Energieverbräuche werden je Objekt und Standort dokumentiert und analysiert.
Die Werte werden derzeit noch nicht zentral über die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen betrachtet und zusammengefasst.

GRI-SRS-302-4

Leistungsindikator GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:
a. Umfang der Verringerung des Energieverbrauchs, die als direkte Folge von Initiativen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz erreicht wurde, in Joule oder deren Vielfachen.
b. Die in die Verringerung einbezogenen Energiearten: Kraftstoff, elektrischer Strom, Heizung, Kühlung, Dampf oder alle.
c. Die Grundlage für die Berechnung der Verringerung des Energieverbrauchs wie Basisjahr oder Basis/Referenz, sowie die Gründe für diese Wahl.
d. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm:

Es wurde in 2021 mit dem Nachhaltigkeitsmanagement begonnen, sodass hier noch keine Werte zur Verringerung des Energieverbrauchs vorgelegt werden können. Ein Maßnahmenplan zur Verringerung des Energieverbrauchs wird noch aufgestellt.

GRI-SRS-303-3:

Leistungsindikator GRI SRS-303-3: Wasserentnahme

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:
a. Gesamte Wasserentnahme aus allen Bereichen in Megalitern sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):
   i. Oberflächenwasser;
   ii. Grundwasser;
   iii. Meerwasser;
   iv. produziertes Wasser;
   v. Wasser von Dritten.
b. Gesamte Wasserentnahme in Megalitern aus allen Bereichen mit Wasserstress sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):
   i. Oberflächenwasser;
   ii. Grundwasser;
   iii. Meerwasser;
   iv. produziertes Wasser;
   v. Wasser von Dritten sowie eine Aufschlüsselung des Gesamtvolumens nach den in i-iv aufgeführten Entnahmequellen.

c. Eine Aufschlüsselung der gesamten Wasserentnahme aus jeder der in den Angaben 303-3-a und 303-3-b aufgeführten Quellen in Megalitern nach den folgenden Kategorien:
   i. Süßwasser (≤1000 mg/l Filtrattrockenrückstand (Total Dissolved Solids (TDS)));
   ii. anderes Wasser (>1000 mg/l Filtrattrockenrückstand (TDS)).
d. Gegebenenfalls erforderlicher Kontext dazu, wie die Daten zusammengestellt wurden, z. B. Standards, Methoden und Annahmen:

In der Hauptzentrale in Greven wurde folgender Energieverbrauch für das Jahr 2021 erfasst: Wasser/ Kanal 1.060 cbm. Hingegen lag der Verbrauch für Wasser/Kanal 2019 bei 1.154 cbm und in 2020 bei 1.270 cbm. Detaillierte Angaben können nicht gemacht werden.

GRI-SRS-306-3

Leistungsindikator GRI SRS-306-3 (2020): Angefallener Abfall

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtgewicht des anfallenden Abfalls in metrischen Tonnen sowie eine Aufschlüsselung dieser Summe nach Zusammensetzung des Abfalls.
b. Kontextbezogene Informationen, die für das Verständnis der Daten und der Art, wie die Daten zusammengestellt wurden, erforderlich sind:

Es liegen keine aussagekräftigen Werte für die über 42 Standorte deutschlandweit vor, sodass auf die Angabe verzichtet wird. Durch den eingeführten Abfallmanagementprozess können die Daten zukünftig detaillierter aufgegliedert werden. Es ist ein fortlaufender Prozess, der im operativen Geschäft abgewickelt und umgesetzt wird. In 2022 sollen Daten über das Abfallvolumen der einzelnen Quartiere vorliegen.

GRI SRS-305-1

Leistungsindikator GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15): Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO2-Äquivalent.
b. In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO2, CH4, N2O, FKW, PFKW, SF6, NF3 oder alle.
c. Biogene CO2-Emissionen in Tonnen CO2-Äquivalent.
d. Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
   i. der Begründung für diese Wahl;
   ii. der Emissionen im Basisjahr;
   iii. des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
e. Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
f. Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
g. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

Es liegen noch keine aussagekräftigen Werte vor. Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen steht am Anfang einer CO2-Bilanzierung. Der Großteil der Wohnobjekte liegt in einem Schnitt von ca. 30-40 kg CO2/m2a, ohne Vorkette. Den ersten Auswertungen nach befinden sich im gesamten Sahle-Bestand ca. 10 Wohnobjekte, die einen höheren Ausstoß an CO2 haben als 42 kg/CO2m2a. Es ist noch nicht analysiert worden, welche Objekte sich hinter dieser Anzahl befinden (ob denkmalgeschützte Objekte, Abrissobjekte o.ä.).

GRI SRS-305-2:

Leistungsindikator GRI SRS-305-2: Indirekte energiebezogenene THG-Emissionen (Scope 2)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Bruttovolumen der indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO2-Äquivalent.
b. Gegebenenfalls das Bruttovolumen der marktbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO2-Äquivalent.
c. Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO2, CH4, N2O, FKW, PFKW, SF6, NF3 oder alle.
d. Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
   i. der Begründung für diese Wahl;
   ii. der Emissionen im Basisjahr;
   iii. des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.

e. Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
f. Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
g. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Es liegen noch keine aussagekräftigen Werte vor. Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen steht am Anfang einer CO2-Bilanzierung.

GRI SRS-305-3:

Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Bruttovolumen sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3) in Tonnen CO2-Äquivalenten.
b. Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO2, CH4, N2O, FKW, PFKW, SF6, NF3 oder alle.
c. Biogene CO2 -Emissionen in Tonnen CO2-Äquivalent.
d. Kategorien und Aktivitäten bezüglich sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3), die in die Berechnung einbezogen wurden.
e. Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
   i. der Begründung für diese Wahl;
   ii. der Emissionen im Basisjahr;
   iii. des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
f. Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
g. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Es liegen noch keine aussagekräftigen Werte vor. Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen steht am Anfang einer CO2-Bilanzierung.

GRI SRS-305-5:

Leistungsindikator GRI SRS-305-5: Senkung der THG-Emissionen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Umfang der Senkung der THG-Emissionen, die direkte Folge von Initiativen zur Emissionssenkung ist, in Tonnen CO2 Äquivalenten.
b. In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO2, CH4, N2O, FKW, PFKW, SF6, NF3 oder alle.
c. Basisjahr oder Basis/Referenz, einschließlich der Begründung für diese Wahl.
d. Kategorien (Scopes), in denen die Senkung erfolgt ist; ob bei direkten (Scope 1), indirekten energiebedingten (Scope 2) und/oder sonstigen indirekten (Scope 3) THG-Emissionen.
e. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Es liegen noch keine aussagekräftigen Werte vor. Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen steht am Anfang einer CO2-Bilanzierung.

GRI SRS-412-3:

Leistungsindikator GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtzahl und Prozentsatz der erheblichen Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder auf Menschenrechtsaspekte geprüft wurden.
b. Die verwendete Definition für „erhebliche Investitionsvereinbarungen".

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist Wohnraumanbieter in über 42 Standorten Deutschlands. Aus diesem Grund ist dieser Leistungsindikator nicht relevant, da die Standorte innerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegen.

GRI SRS-412-1:

Leistungsindikator GRI SRS-412-1: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, an denen eine Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte oder eine menschenrechtliche Folgenabschätzung durchgeführt wurde, aufgeschlüsselt nach Ländern.

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist Wohnraumanbieter in über 42 Standorten Deutschlands.
Aus diesem Grund ist dieser Leistungsindikator nicht relevant, da die Standorte innerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegen.

GRI SRS-414-1:

Leistungsindikator GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Prozentsatz der neuen Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden.

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist Wohnraumanbieter in über 42 Standorten Deutschlands.
Aus diesem Grund ist dieser Leistungsindikator nicht relevant, da die Standorte innerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegen. Es wurden keine Überprüfungen bei Lieferanten durchgeführt. Zukünftig ist eine Überprüfung aus dem vorgenannten Grund nicht geplant.

GRI SRS-414-2:

Leistungsindikator GRI SRS-414-2: Soziale Auswirkungen in der Lieferkette

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Zahl der Lieferanten, die auf soziale Auswirkungen überprüft wurden.
b. Zahl der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen ermittelt wurden.
c. Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen, die in der Lieferkette ermittelt wurden.
d. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt und infolge der Bewertung Verbesserungen vereinbart wurden.
e. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt wurden und infolgedessen die Geschäftsbeziehung beendet wurde, sowie Gründe für diese Entscheidung.

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist Wohnraumanbieter in über 42 Standorten Deutschlands.
Aus diesem Grund ist dieser Leistungsindikator nicht relevant, da die Standorte innerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegen. Es wurden keine Überprüfungen bei Lieferanten durchgeführt. Zukünftig ist eine Überprüfung aus dem vorgenannten Grund nicht geplant.

GRI SRS-201-1:

Leistungsindikator GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. den zeitanteilig abgegrenzten, unmittelbar erzeugten und ausgeschütteten wirtschaftlichen Wert, einschließlich der grundlegenden Komponenten der globalen Tätigkeiten der Organisation, wie nachfolgend aufgeführt. Werden Daten als Einnahmen-Ausgaben-Rechnung dargestellt, muss zusätzlich zur Offenlegung folgender grundlegender Komponenten auch die Begründung für diese Entscheidung offengelegt werden:
   i. unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert: Erlöse;
   ii. ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert: Betriebskosten, Löhne und Leistungen für Angestellte, Zahlungen an Kapitalgeber, nach Ländern aufgeschlüsselte Zahlungen an den Staat und Investitionen auf kommunaler Ebene;
   iii. beibehaltener wirtschaftlicher Wert: „unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert“ abzüglich des „ausgeschütteten wirtschaftlichen Werts“.
b. Der erzeugte und ausgeschüttete wirtschaftliche Wert muss getrennt auf nationaler, regionaler oder Marktebene angegeben werden, wo dies von Bedeutung ist, und es müssen die Kriterien, die für die Bestimmung der Bedeutsamkeit angewandt wurden, genannt werden.

Für die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen steht der wirtschaftliche Wert nicht im Vordergrund und wird daher auch nicht gemessen. Der Fokus liegt auf den sozialen Komponenten, sodass u. a. Mieterfeste, Nachbarschaftstreffen und Seniorenveranstaltungen sich nicht am wirtschaftlichen Wert orientieren.

GRI SRS-415-1:

Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

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

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen tätigt keine Parteispenden.

[1] Vgl. https://www.parea.de/ueber-uns/ – Stand 01.01.2022