



Nachhaltigkeitsbericht 2023

Unternehmensgruppe Sahle Wohnen

Eine Unternehmensphilosophie im Einklang
mit ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit



DNK allgemeines

Unternehmensgruppe Sahle Wohnen

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.

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 Teilzeitarbeitnehmer 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.

DNK / GRI = Verweis auf das jeweilige Kriterium des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) bzw. auf die Global Reporting Initiative (GRI) in der Entsprechenserklärung

Konstruktionsprinzip der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen – ein ganzheitlicher Ansatz

DNK 1

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“. Darin begründen lassen sich auch die Grundlagen der Nachhaltigkeitsstrategie, die übergreifend in die Unternehmensstrategie eingebunden ist. Im Jahr 2022 wurde erstmals die Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Auf der sozialen, ökonomischen und ökologischen Ebene werden die Nachhaltigkeitsansätze unternehmensübergreifend in allen Divisionen verfolgt. Die Schwerpunkte für die relevanten Handlungsfelder wurden durch die Unternehmensführung gesetzt und werden je nach Handlungsbedarf ausgelegt.



Abbildung 1 Fundamente der Nachhaltigkeitsstrategie Unternehmensgruppe Sahle Wohnen

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. Das Kerngeschäft, die Bestandsbewirtschaftung, gibt die Bedarfe für die Ausrichtung aller Geschäftsfelder vor.

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.

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.

Abgeleitet aus dem Qualitätssiegel „Wohnklima“ und der technisch-funktionalen Verbindung des Wohnens wird mittelbar deutlich, dass die Unternehmensziele an die Sustainable Development Goals (SDG) angelehnt sind und die soziale, ökologische und ökonomische Ebene widerspiegeln.

Strategische Ausrichtung

Ebenso sind ein wichtiger Bestandteil der strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen mitunter die 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

Die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen wird durch eine Vielzahl gesetzlich verabschiedeter Rahmenbedingungen wie z. B. das Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder die Verordnung über die Heizkostenabrechnung etc. geleitet. Insbesondere sind die Gesetzgebungsverfahren auf nationaler Ebene relevant. Im Fokus steht dabei eine vorausschauende Auseinandersetzung mit potenziellen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen. Das Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist auf langfristigen und zukunftsorientierten Erfolg gebaut.

Durch Besetzung eines Vorstandspostens im Landesverband BfW NRW und durch die Mitgliedschaft im Dachverband ZIA versucht die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen politisch Einfluss zu nehmen und die Interessen der Wohnungsunternehmen in der Politik und Öffentlichkeit zu vertreten.

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen unterstützt weder Parteien, Politiker oder damit verbundene Einrichtungen.

GRI SRS-415-1

Partei- und Politikerspends sind in 2023 keine geflossen und werden nicht gewährt.

Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

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. Die Geschäftsführer verwalten die Organisation mit voller Handlungsbefugnis.

Maßgebliche Charaktereigenschaften gemäß der Familienverfassung in der Unternehmensgruppe sind folgende:

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

Die aufgeführten Charaktereigenschaften implementieren den Verhaltenskodex an dem die Geschäftsführer sowie die Führungskräfte und alle Mitarbeitenden gebunden sind. Die Integrität und der Ruf des Unternehmens werden durch die Mitarbeitenden geprägt.

Zuverlässigkeit, Ehrlichkeit, Sozialpartnerschaft und Kompetenz bestimmen den Umgang der Mitarbeitenden, Mietern, Geschäftspartnern und Behörden. Werte und Verhaltensweisen sind verständlich definiert und offen kommuniziert.

Wiederkehrend in der Geschäftsführungssitzung wird über das rechtmäßige Verhalten der Mitarbeitenden berichtet.

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.

Die Führungskräfte sind dazu verpflichtet, über kritische Sachverhalte die Geschäftsführung direkt zu informieren. Des Weiteren wurden in 2022 Führungsgrundsätze verabschiedet, die nachhaltig für

gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten sorgen sollen. Von jedem Mitarbeitenden ist u. a. die Datenschutzverordnung zu unterzeichnen. In den jährlichen Sicherheitsunterweisungen wird auf Korruption und Bestechung am Arbeitsplatz hingewiesen.

Grundsätzlich sollen alle Vertragsunterlagen im Vier-Augen-Prinzip unterzeichnet werden. Wesentliche Risiken in den Geschäftsbereichen des Einkaufs, der Vergabe und der Wohnungsvermietung konnten nicht identifiziert werden. Alle erforderlichen Normen, Vorschriften und Verhaltensrichtlinien liegen vor und werden bei neuen Vertragsabschlüssen überprüft und eingefordert.

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 Bestechungsvorfällen wurden nicht analysiert. Es besteht kein Bedarf.

In 2023 wurde beschlossen, dass der Punkt „Compliance“ im Zuge der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) tiefer beleuchtet und geprüft wird, ob weitere Maßnahmen umzusetzen sind. Des Weiteren begründet sich der fehlende Compliance-Prozess in dem fehlenden Managementkonzept, welches derzeit auch nicht implementiert werden soll. Mit der Neuaufstellung der CSRD-Berichterstattung ab dem Berichtsjahr 2025 soll geprüft werden, inwieweit ein Managementkonzept eingebunden werden kann.

Kompetenz für langfristigen Erfolg

DNK 4

Als Bestandshalter von über 22.000 Wohneinheiten bildet das Kerngeschäft die Wohnraumvermietung. Grundstein für die erfolgreiche Wohnraumvermietung ist die tiefe der Wertschöpfungskette.

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.

Durch die Inhouse geführte Produktentwicklung, den Entwicklern von Immobilien unter dem Qualitätssiegel Wertbeständigkeit aus Erfahrung, werden die Grundsteine für die Bestandsbewirtschaftung gelegt. Die Erfahrungen aus dem Bewirtschaftungsprozess sind für zukünftige Investitionen und für die Sicherung der Wertbeständigkeit unverzichtbar. Wodurch auch mit der Projektsteuerung und zugleich Produktion kostenbewusstes Bauen, eine qualitätsorientierte Ausführung und Termintreue gewährleistet werden kann. Für die Vermietung und Kundenbetreuung zeichnet das Wohnmanagement Verantwortung. Die technische Betreuung der Wohnungen, der Gebäude und Außenanlagen ist dem Gebäudemanagement zugeordnet.

Dabei verfolgt die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen keine globale Wertschöpfungskette.

Im Wesentlichen werden für die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände regionale Partner beauftragt. 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. Mit den Lieferanten und Dienstleistern besteht derzeit noch keine gemeinsame Verpflichtung für Nachhaltigkeitskriterien. 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.

Geschäftsbetrieb

DNK4

Zugleich profitiert die Unternehmensgruppe durch die Implementierung eines Aufsichtsrates mit externer, fachbezogener Kompetenz. Der 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.

Probleme können mitunter durch einen fehlenden Zusammenhalt der Mieterschaft entstehen oder sich durch Migrationshintergründe ergeben. 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. Zudem werden Wohnanlagen fokussiert, bei denen Stigmatisierungsgefahr besteht, wodurch der Nachhaltigkeitsansatz gefährdet werden kann.

Ebenfalls bestehen durch Fehlsortierungen bei der Mülltrennung ökologische Defizite. Hinsichtlich der gestiegenen Energiekosten werden die Mieter sensibilisiert, Energie einzusparen. Grundsätzlich arbeitet die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen mit regionalen Partnern zusammen, um die Versorgung der Wohnimmobilien mittel innovativen Energielösungen zu sichern.

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 in sozialen, ökonomischen und ökologischen Bereichen zu tragen. 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.

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. Die breite Schicht der Bevölkerung wird durch das vielfältige Segment in der Wohnraumvermietung angesprochen. Neben freifinanzierten Wohnungen besteht das Wohnungsangebot auch aus öffentlich geförderten Wohnungen. Die ganzheitliche Quartiersentwicklung wird durch die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen vorangetrieben. Primär werden regionale Auftragnehmer akquiriert.

Mit Blick auf die soziale, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit, wurden bei der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen folgende Themen als wesentlich identifiziert:

Sozial

Dabei haben der demografische Wandel, die anhaltende Migration und der Fachkräftemangel Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten der Unternehmensgruppe. Eine gut gewählte Belegungsstrategie,

die durch einen gut überlegten Wohnungsmix in den Wohnquartieren für den geforderten sozialen Zusammenhalt und ein nachbarschaftliches Miteinander sorgen soll, ist erforderlich.

Die Mieterbeziehung und Mieterbindung sowie das Quartiersmanagement vor Ort gehört zu den wesentlichen Punkten, um zufriedenes Wohnen zu gewährleisten.

Anlaufpunkte für die Mieter und Servicegarantie im Punkte Erreichbarkeit gehören zur Angebotspalette. Unterstützt werden die Mieter durch die gemeinnützige Organisation Parea. Gezielt werden Seniorentreffs oder Hausaufgabenbetreuung angeboten und Sport- Bewegungs-, Kulturangebote inkl. Nachbarschaftsfeste zur Stärkung der Gemeinschaft angeboten

Darüber hinaus werden Mitarbeitenden Angebote im Bereich der Gesundheitsförderung, Arbeitssicherheit, Führungskräfteentwicklung gemacht und Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen unterbreitet.

Ökologisch

Das wesentliche Thema im Bereich Umwelt ist der Klimaschutz. Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen hat die Verantwortung im Bereich Neubau sowie im Bestand die Maßnahmen so zu planen, dass möglichst geringer Einfluss auf das Klima genommen wird. Die Energieeffizienz soll optimiert werden, der Einsatz von erneuerbaren Energien vorangetrieben werden und infolgedessen der Ausstoß von Treibhausgasemissionen gesenkt werden.

Unser Ziel ist es, den Gebäudebestand an die zukünftigen Anforderungen anzupassen, energetisch nachhaltig zu optimieren und die Klimaneutralität bis 2045 sicherzustellen. Die Realisierung von energiearmen Nutzungskonzepten für die Bestandsobjekte und innovative Energiekonzepte für die Neubauprojekte soll zu dieser Zielsetzung beitragen. Berücksichtigt wird bei der Quartiersentwicklung der Mix aus öffentlich-gefördertem Wohnungsbau und dem freifinanzierten Wohnungsbau unter der Einbindung von hybriden Energiesystemen.

Ökonomisch

In der wirtschaftlichen Dimension liegt das Augenmerk auf Investitionen, die zum langfristigen Unternehmenserfolg beitragen und ohne spekulative Risiken einhergehen. Die Bestände müssen zukunftsorientiert bewirtschaftet und langfristig instandgehalten werden. Dabei muss eine angemessene Mietpolitik gelebt und Finanzierungen nachhaltig durchdacht werden.

Stakeholder

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.

GRI SRS-102-44

Insbesondere wurde in dem Berichtsjahr 2023 intensive Aufklärungsarbeit im Hinblick auf das Heizverhalten geleistet. Den Mietern wurden Flyer zur Verfügung gestellt und Auswirkungen von enormen Heizverhalten anhand von Kostenrechnungen beispielhaft aufgeführt.

Darüber hinaus wurden auch die Mieterzufriedenheit, Ordnung und Sauberkeit im Quartier fokussiert.

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. 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.

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.

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 und in Verbindung mit der Wesentlichkeitsanalyse (vgl. Abbildung) werden Stakeholder identifiziert und im Anschluss 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

DNK 2

Um die Relevanz der Nachhaltigkeitskriterien für die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen der jeweiligen Stakeholder einzuschätzen, wurde erstmals mit dem Berichtsjahr 2022 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt.

Hierfür wurden unter Berücksichtigung der Stakeholder die unternehmensrelevanten Kriterien aufgeführt und durch die Geschäftsführung in Abstimmung mit den Gesellschaftern festgelegt. Das festgelegte Expertengremium hat insbesondere Wert auf die Anspruchsgruppen gelegt, die wesentlichen Einfluss auf die unternehmerischen Tätigkeiten haben und diese positiv wie auch negativ beeinflussen können. Mit der der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die für die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ab 2025 relevant sein werden, soll die Wesentlichkeitsanalyse in 2025 neu aufgestellt und tiefer beleuchtet werden. Aus diesem Grund wurden die Daten aus 2022 unverändert fortgeschrieben.

Auf der nachfolgenden Abbildung 4 ist die Wesentlichkeitsanalyse detailliert aufgeführt.



1 Ökonomie

- a nachhaltige Investitionen
- b Marktentwicklung
- c Mietentwicklung
- d Bestandswachstum

2 Ökologie

- a Abfallmanagement
- b Energieverbrauch Kunde
- c Energieverbrauch Unternehmensorganisation
- d Emissionsausstoß des Gebäudebestandes
- e natürliche Ressourcen
- f erneuerbare Energien

3 Soziales: Kunden / Bürger

- a Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
- b Niedrige Nebenkosten
- c Kundenzufriedenheit
- d Kundenbindung
- e soziales Engagement
- f Quartiersbelegung / Mieterstruktur

4 Soziales: Mitarbeiter / Arbeitgeberattraktivität

- a Ausbildung
- b Talentförderung
- c Führungskräfteentwicklung
- d monetäres Vergütungssystem
- e Gesundheitsförderung
- f demografischer Wandel / Altersstruktur

Abbildung 3 Wesentlichkeitsanalyse Unternehmensgruppe Sahle Wohnen

Chancen und Risiken

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Nachhaltigkeitskriterien lassen sich die Chancen und Risiken analysieren. Die Chancen definieren sich über die wachsende demografische Entwicklung, den wachsende Gebäudebestand der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen sowie der wohnungs-, klima und gesellschaftliche Entwicklung. Die Nachhaltigkeitswende ist dabei ein Treiber von Innovationen und zugleich verantwortlich für Transformationen im technischen und prozessualen Kontext.

Risiken können Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens nehmen. Aus diesem Grund sind die Risiken frühzeitig zu identifizieren und systematisch zu bewerten. Externe Risiken können unter anderem durch die Deckelung der Mieten und Festigung des Mietrechts entstehen.

Die Energiekrise stellt ein erhebliches Risiko für die Immobilienwirtschaft da. Getrieben durch die Energiekrise hat die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen einen Maßnahmenplan aufgestellt, der zur Energiewende kurzfristig beitragen soll, indem der Gebäudebestand klimaneutral bewirtschaftet wird.

DNK 3

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.

Ab 2024 sollen nachhaltige Energieversorgungssysteme verbaut werden und dadurch gezielt CO₂-Emissionen eingespart werden. Des Weiteren werden bis 2030 die energieintensiven Gebäude analysiert und Konzepte zur Modernisierung vorgelegt. Bis 2045 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Eine konkrete Priorisierung der Ziele gibt es nicht. Bei der Festlegung der Ziele wurden unternehmerischen Interessen vorangestellt und die strategische Ausrichtung berücksichtigt.

Zusammengefasst sind die

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)

Unterstützend bilden die Sustainable Development Goals (SDGs) die Leitplanken für die Einhaltung der globalen Herausforderung. Im Berichtsjahr 2022 hat die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen die 17 Ziele der SDG analysiert und fünf Ziele identifiziert, die Einfluss auf die Geschäftstätigkeiten nehmen.

- Gesundheit und Wohlergehen,
- Geschlechtergleichheit,
- Bezahlbare und saubere Energie,
- Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum sowie
- Maßnahmen zum Klimaschutz



Abbildung 4 Fünf der siebzehn globalen Nachhaltigkeitszielen bei Sahle Wohnen

Eine Kontrolle des Erreichungsgrades der ökologischen Ziele kann jährlich anhand einer CO₂-Bilanzierung oder anhand von Betriebskostenanalysen im Rahmen der Zertifizierung durchgeführt werden.

Seit 2022 werden die Analysen jährlich aufbereitet und ausgeweitet zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des jährlichen Controllings aufgestellt und den Eigentümern vorgetragen. Der Aufsichtsratsvorsitzende übernimmt die Kontrollfunktion und leitet entsprechende Maßnahme im Sinne der Unternehmensstrategie bei Missachtung der Vorgaben ein.

Priorisiert werden die Ziele nach dem Wohlergehen der Mieter im Sinne der Wohnklimastrategie unter Berücksichtigung der Treuhänderfunktion. Neben den ökologischen Zielen wird die Sozialverträglich und Wirtschaftlichkeit durchweg fokussiert.

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und der steigenden Energiekosten fordert treuhänderisches Geschick. Als Maßnahmen folgen die Sensibilisierung der Mieter zur Reduzierung der verbrauchsabhängigen Nebenkosten, energetische Modernisierungen, Pilotprojekte zur Umsetzung von erneuerbaren Energien, energieeffiziente Neubauten und auch der optimierte Heizungsanlagenbetrieb als kurzfristige Ziele, um zum Klimawandel positiven Betrag zu leisten.

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 – und Produktmanagement

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.

Jährlich werden allein über 4,0 Millionen Euro aufgewendet, um Großinstandhaltungsmaßnahmen umzusetzen. Neben den geplanten Maßnahmen im operativen Geschäft wurden für das Geschäftsjahr 2023 ca. 8,7 Millionen Euro für Kleininstandhaltungsmaßnahmen eingebracht, um den Gebäudebetrieb durchweg zu gewährleisten.

Aufgeteilt in Kategorien, werden die Großinstandhaltungsmaßnahmen priorisiert umgesetzt.

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.

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 Entmietung von Wohnanlagen ist nicht erforderlich.

Dabei wird auf Forschungs- und Entwicklungsarbeit verzichtet und auf Erfahrung, Kompetenz und Know-How von eigenen Fachkräften zurückgegriffen. Hersteller und Lieferanten werden bei der Entscheidungsfindung mit einbezogen und beratend tätig.

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

Es konnten Verträge mit Start-Ups abgeschlossen werden, die aus einem Pool an jungen, zukunftsorientierten Entwicklern stammen. Gewährleistet wird der Pool durch Fond-Geschäfte. Ziel ist es, durch die Bestandserfahrung der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen in Verbindung mit dem Know-How der Start-Ups Erfahrungswerte zu sammeln, die langfristig einen positiven Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten sollen.

Mitunter wurde der Fernzugriff auf Heizungsanlagen als Pilotprojekt bei zwei Heizungsanlagen gestartet. Das zusätzliche Monitoring-Instrument soll wesentliche Informationen über den laufenden Betrieb der Heizungsanlagen liefern und für den optimalen Betrieb Daten zur Verfügung stellen. Parameter können über eine Fernauswertung ermittelt werden, sodass bei einem ineffizienten Betrieb die Heizungsanlage optimal eingestellt werden kann.

Ebenfalls wurde die Einführung der Mieter-App zur digitalen Bereitstellung der Verbrauchsdaten vorangetrieben. Die Umsetzung der Mieter-App wurde in das Jahr 2024 verschoben.

Nachhaltigkeitsstrategie

DNK 5

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. 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 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.

Alle weiteren unternehmerischen Aktivitäten, die sich auf das Thema Nachhaltigkeit beziehen, werden von der Geschäftsführung gesteuert und über die Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert. Mitunter gehören Pilotprojekte mit dem Einsatz von erneuerbaren Energien zu den Aufgaben. Außerdem werden kurz- und mittelfristige Maßnahmen von der Geschäftsführung angestoßen, die zur Energieeinsparung beitragen oder die Sensibilisierung von Mietern vorantreiben soll.

| 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 Maßnahmenpakete (techn. Ausführungsmöglichkeiten) in Rücksprache mit einem Fachingenieur | E | | S | | |
| 9. | Beantragung von Fördermitteln | S | | | | BEG/Bafa |

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

Abbildung 5 Maßnahmenplan zur Energieeinsparung + CO2-Reduktion Sahle Wohnen

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. Die Umsetzung der Maßnahmen werden vom Geschäftsbereich „Gebäudemanagement“ sichergestellt und durch die einzelnen Funktionsbereiche innerhalb der Organisation abgewickelt. Eine wiederkehrende Berichterstattung an die Geschäftsführung dient als Monitoring.

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.

Des Weiteren werden die Energielieferverträge mit Externen überprüft und nachverhandelt. Endenergieverbräuche werden in einem regelmäßigen jährlichen Austausch controlled und analysiert. Auffällige Verbrauchsobjekte werden detailliert betrachtet und bis hin zum Mieter auf Auffälligkeiten hin überprüft.

DNK 7

Seit dem Jahr 2021 wird zur ersten Einschätzung der Energieeffizienz der Sahle Wohnen eine CO₂-Bilanzierung für die Bestandsobjekte in einem Rechenmodell aufgeführt. Anhand von Heiz-Endenergieverbräuchen der Liegenschaften und den zugehörigen Verbrauchswerten für Warmwasser wird 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 erfolgt im Anschluss des aufgeführten Rechenmodells. In die Plausibilisierung der Daten werden unter anderem Baujahr, Bauart und Modernisierungsgrad miteinbezogen. Die Plausibilisierung der Daten erfolgt im Rahmen des Betriebskosten-Benchmarking. Die Umsetzung der Maßnahmen werden jährlich festgelegt und erfolgen primär aus den verabschiedeten Großinstandsetzungsmaßnahmen und den geplanten Modernisierungen. Hinzugezogen werden die Daten der Heizungsanlagen sowie die Berichterstattung und Erfahrungswerten aus dem operativen Geschäft. Außerdem wird das Schadenmanagement controlled und zur Entscheidungsfindung hinzugezogen. Gebündelt in einem Berichtswesen werden die Daten anschließend ausgewertet und eine finale Entscheidung herbeigeführt. Im Anschluss werden die Maßnahmen transparent offengelegt, Fehlerquellen aufgedeckt und die energetische Maßnahme durchgeführt.

DNK 5-7 Branchenspezifische Ergänzungen GRI SRS-102-16:

Das Kerngeschäftsfeld der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen steht für die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und einen langfristigen Unternehmenserfolg. 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.

Die durchschnittliche Fluktuation beträgt 5,66 %. Im Vorjahresvergleich ist die Mieterfluktuation um 1,36 % gesunken. Die Leerstandsquote ist auch im Vergleich zum Vorjahr verschwindend gering und liegt bei 0,72 %.

Mit einem Wohnungsbestand von 21.821 Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2023 und 1.450.221 qm-Wohnfläche verfolgt die Sahle Wohnen das langfristige Ziel der Wohnraumvermietung. Die durchschnittlichen Investitionen von 10,03 EUR / qm reinen Instandhaltungskosten tragen zur kontinuierlichen Wertsteigerung bei und verfolgen das langfristige Ziel der Bestandsbewirtschaftung. Die gleichbleibenden Instandhaltungskosten unterstreichen den langfristigen Erfolg und die steigende Bestandsqualität.

In dem Berichtsjahr 2023 wurde ein Wohnungsbestand von rund 463 Wohnungen der GWH-Wohnungsgesellschaft abgekauft. Zudem konnte der Wohnungsbestand um 484 fertiggestellte Neubauwohnungen erweitert werden.

Insgesamt ist der Wohnungsbestand zu ca. 90% vollmodernisiert. Eine genaue Zahl liegt nicht vor. Grundsätzlich werden jährlich Teilmodernisierungen wie z.B. energetische Fenster- oder Dachsanierungen durchgeführt. Die Kosten für die Teilmodernisierungen betragen jährlich über ca. 1,5 Mio. EUR.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete beträgt zum Stichtag 31.12.2023 im öffentlich geförderten Bereich 6,35 EUR / qm und im freifinanzierten Bereich 7,80 EUR / qm.

Die Gesamtkapitalrentabilität der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG beträgt 3,0 %.

Weitergehend werden keine Kosten für soziale Projekte aufgeführt. 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.

Ökologie und Emissionen

DNK 13

Im Bereich der Ökologie verfolgt die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen das Ziel, die klimarelevanten Emissionen langfristig und nachhaltig zu reduzieren. Vorrangig werden die Treibhausgasemissionen des Gebäudebestandes geprüft und analysiert.

Mit dem Berichtsjahr 2022 hat Sahle Wohnen erstmals eine CO₂-Bilanzierung aufgestellt. Zur Ermittlung der THG-Emissionen wurde die Arbeitshilfe 85 des GdW herangezogen. Für die Umrechnung der Emissionen wurden die branchenüblichen Emissionsfaktoren aus der Arbeitshilfe 85 genutzt. Bezugsgröße für die Berechnung der Emissionen ist die Wohnfläche.

Bei der Berechnung der THG-Emissionen wurde der politische Ansatz gewählt und auf die Klimabereinigung verzichtet.

Im gesamten Berichtsjahr 2023 wurde somit ein THG-Ausstoß in Höhe von 39.386 Tonnen in absoluten Zahlen ermittelt. Im Vergleich zum Vorjahr konnte der THG-Ausstoß um 10,5 Prozent gesenkt werden. Die extreme Reduktion des THG-Ausstoßes lässt sich zum einen auf die Heizungsoptimierungsmaßnahmen zurückführen und zum anderen auf das Mieterverhalten. Auffällig ist, dass die Mieter aufgrund der hohen Energiekosten ihr Heizverhalten angepasst haben und der milde Winter zur Verbrauchsreduktion beigetragen hat. Das Berichtsjahr 2023 wird aufgrund dessen nur geringfügig die Zielerreichung der Klimaneutralität 2045 einfließen. Es ist abzuwarten, wie der THG-Ausstoß für 2024 ausfällt.

Der THG-Ausstoß für die Gewerbeobjekte wird derzeit noch nicht aufgeführt und soll im Zuge der nächsten Jahre mit betrachtet werden.

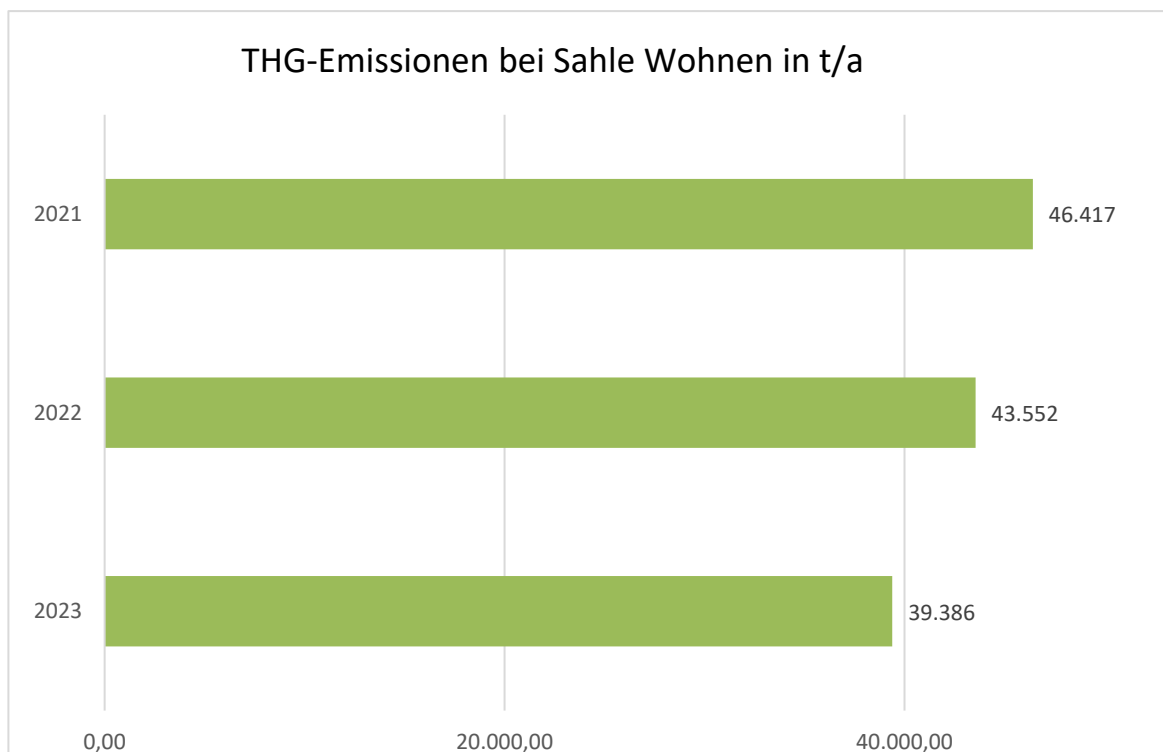


Abbildung 6 THG-Emissionen für den Wohnungsbestand Sahle Wohnen in Tonnen

GRI SRS-302-4

Im Vergleich zum Ausgangsjahr 1990 konnten bis heute annähernd an die 65 Prozent THG-Emissionen reduziert werden.

Als Benchmark wurden die Werte vom GdW aus der Arbeitshilfe 85 angesetzt. Grund für die extreme Reduktion ist die Modernisierungsoffensive in den 1990er Jahren. In dem Zeitraum zwischen 1990 und 2000 wurde ein Großteil des Bestandes modernisiert. Zudem wurden mit Beginn der Energiekrise an allen Heizungsanlagen Effizienzmaßnahmen durchgeführt und Vor- und Rücklauftemperaturen angepasst. Auch die Mieter wurden auf ein korrektes Heizverhalten hingewiesen. Zudem werden im operativen Geschäftsprozess alle geplanten Maßnahmen an der Gebäudehülle, wie zum Beispiel die Fenster- oder Dachsanierungen, energetisch durchgeführt.

Gemäß der Hochrechnung lag der Ausstoß in 1990 bei rund 227 kg/qm. Im Sahle Bestand liegt der THG-Ausstoß im Durchschnitt bei 123 kg/qm.

Weitere Zwischenziele zur Reduktion von THG-Emissionen müssen noch aufgestellt werden. Bis 2045 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein.

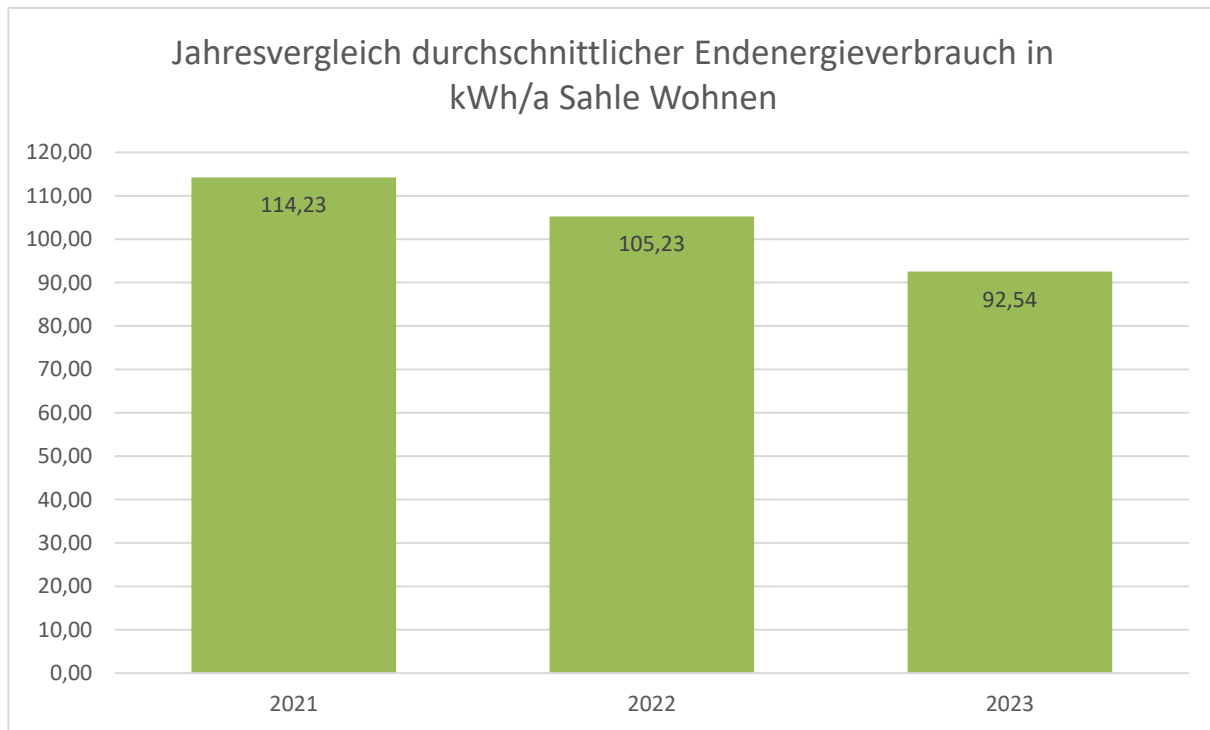


Abbildung 7 Jahresvergleich durchschnittlicher Endenergieverbrauch in kWh/a für Sahle Wohnen

Auffällig ist, dass durch Modernisierungsmaßnahmen, Heizungssanierungen und Heizungsoptimierungen die Verbräuche pro qm-Wfl. / a gesenkt werden konnten. Mit Blick auf das Berichtsjahr 2024 ist abzuwarten, ob die Einsparungen permanent verzeichnet werden können.

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.

Bezogen auf den Kernbestand wurden die Scopes 1 bis 3 ermittelt. Rund 29.669 Tonnen machen die direkten Emissionen aus. Wobei die THG-Emissionen inklusive der Vorkette für den gesamten Wohnungsbestand für die Heizung und Warmwasser insgesamt 42.309 Tonnen ergeben.

Bei der Betrachtung der Scopes 1 bis 3 wurde neben der Heizung und Warmwasser die THG-Emissionen vom Fuhrparkmanagement mit einbezogen. Primäre Auswirkungen auf das Kerngeschäft haben die Emissionsquellen des Wohnungsbestandes.

GRI

SRS-305-1

SRS-305-2

SRS-305-3

| Scope 1 | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| direkte Emissionen | | | |
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Heizung und Warmwasser inkl. Fuhrpark | 33.956 | 31.750 | 29.669 |
| Scope 2 | | | |
| indirekte Emissionen | | | |
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Heizung und Warmwasser | 5.054 | 4.850 | 3.451 |
| Scope 3 | | | |
| Emissionen der Vorkette | | | |
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Heizung und Warmwasser | | | |
| Scope 1 bis 3 | | | |
| THG-Emissionen inkl. Vorkette | | | |
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Heizung und Warmwasser inkl. Fuhrpark | 39.009.266 | 36.599.548 | 33.120.424 |

Tabelle 8 Scope 1 bis 3 der THG-Emissionen

Emissionen im Fuhrpark

Für das Berichtsjahr 2023 ergibt sich im Bereich des Fuhrparks ein CO₂-Ausstoß von 1.180 Tonnen. Im Vergleich zum Vorjahr sind ist eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes zu verzeichnen.

Mit der Dienstwagenrichtlinie verfolgt die Sahle Wohnen weiterhin das Ziel, die CO₂-Emissionen langfristig zu reduzieren. Der Einsatz von Elektrofahrzeugen sowie Hybridfahrzeugen wird kontinuierlich verfolgt und vorangetrieben.

Seit 2022 kommen Elektro- wie auch Hybridfahrzeuge zum Einsatz. Mit dem Anbau an der Hauptzentrale werden auch Ladesäulen gebaut und mit der Fertigstellung Ende 2024 in Betrieb genommen.

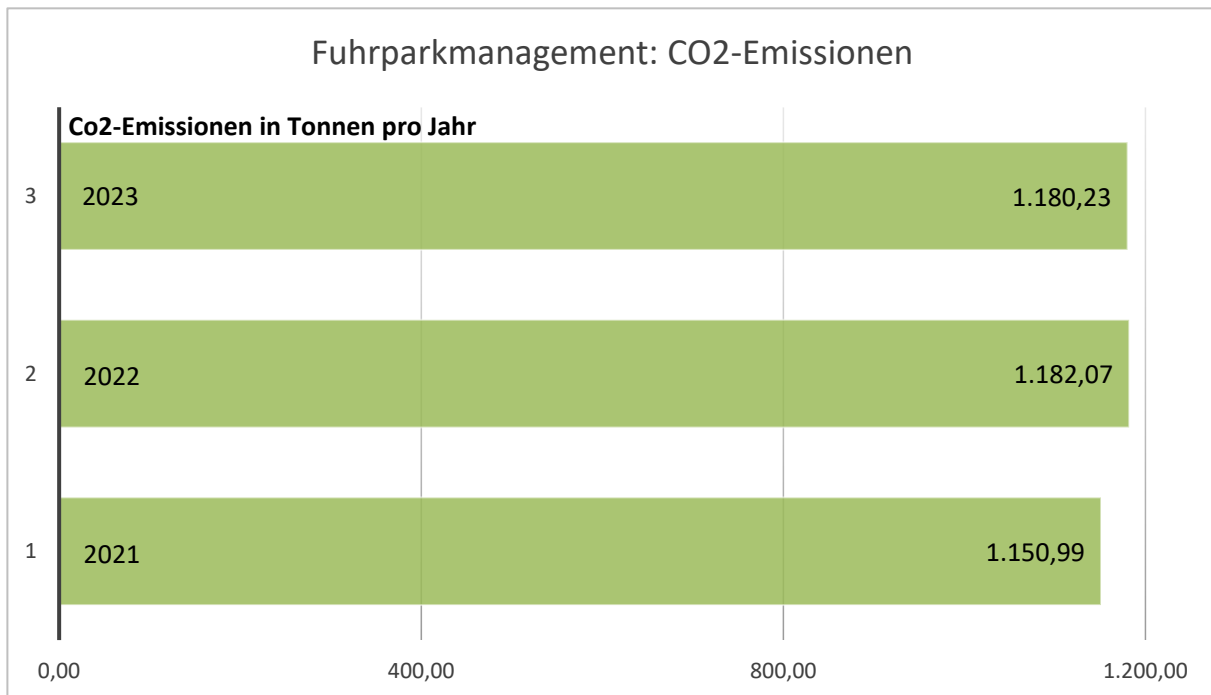


Abbildung 9 Fuhrparkmanagement Sahle Wohnen: CO₂-Emissionen

Emissionen im Gebäudebestand

GRI SRS-305-5

Insbesondere liegt die Herausforderung in der Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand. Der Einsatz von regenerativen Energien sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Anpassung der Technik hinsichtlich der Heizungsanlagen und auch Warmwasserversorgung soll zur Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung beitragen.

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.

Um die Zwischenziele zu erreichen, wurden bis Ende 2023 alle auffälligen Verbrauchsobjekte analysiert und die Emissionstreiber identifiziert. Infolgedessen wurden in 2023 an diversen Heizungsanlagen Optimierungsmaßnahmen durchgeführt und u.a. Nachtabsenkungen etc. angepasst. Ebenfalls konnte mit dem Start-Up Unternehmen Green Fusion durch gezieltes Monitoring die Heizungsanlagen gesteuert werden. Das Pilotprojekt wurde bei einem Objekt in Köln testweise durchgeführt.

In dem Berichtsjahr 2023 wurden anknüpfend an die Analysen aus dem Berichtsjahr 2022 verschiedene Ansätze vor dem Hintergrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) überprüft, um mit Projektende einen reduzierten Emissionsausstoß zu garantieren. Hierfür wurde eine Strategie entwickelt, die in Zukunft die Grundlage zur Analyse der Reduktion von klimarelevanten Emissionen bilden soll (siehe Abbildung 5 – Maßnahmenplan).

Bei den derzeit verwendeten Energieträgern wird ein Trend deutlich. Überwiegend, ca. zu 90 %, werden Gasheizungen eingesetzt. Die Unternehmensgruppe setzt auch auf nachhaltige Fernwärme. In Teilen werden auch BHKW's eingesetzt.

Solarthermie kommt in Teilen im Bestand zum Einsatz.

Aufgrund der Vorgaben der Bundesregierung wurden Ende 2023 Strategieansätze zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes erstellt. Geclustert nach den Objekten, die unter Wärmeplangesetz (WPG) fallen, die eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz haben und als Einzelmaßnahme nach dem GEG umgesetzt werden können. Geplant ist, dass bis Ende 2024 die ersten Bestandsobjekte mit regenerativen Energien betrieben werden. Im Neubaubereich werden die Gebäude gemäß KfW-Vorgabe der Bundesregierung bereits mit regenerativen Energien ausgestattet.

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.

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.

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.

Durch die Vorgaben zum Einsatz von regenerativen Energien werden diese, wie beschrieben, im Neubau und in der Bestandsbewirtschaftung eingesetzt und ausgebaut.

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 in Wohnquartieren der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen deutlich. Es wurden „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. Im Berichtsjahr 2023 wurde eine Absichtserklärung geschlossen, in der beabsichtigt wird, dass ressourcenschonender und klinkereffizienter Beton bei den Neubauvorhaben eingesetzt werden soll.

Schließlich gehen von der Geschäftstätigkeit in der Immobilienbewirtschaftung Risiken aus, die unter Berücksichtigung des ressourcenschonenden Umgangs berücksichtigt werden müssen. Mitunter ist das bezahlbare Wohnen risikobehaftet, sollten die Betriebs- und Heizkosten stetig steigen.

Vorrangig sollen Mitarbeiter wie auch Mieter sensibilisiert werden, nachhaltiger zu wirtschaften. Regenerative Wärmeversorgungen sollen sukzessiv in den Wohnungsbestand eingebunden werden und für eine nachhaltige ökologische und ökonomische Versorgung der Wohnobjekte dienen. Bereits seit 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 wurde erstmals im Berichtsjahr 2022 umgesetzt.

Nachdem im Berichtsjahr 2022 eine Heizungsanlagenoffensive gestartet wurden, bei der kurzfristige Maßnahmen direkt umgesetzt wurden, konnten in 2023 weitere Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden, die in Vorbereitung auf die Klimaziele 2045 initiiert worden sind.

Bei den langfristigen Maßnahmen wird der Strategieansatz des Einsatzes von regenerativen Energien verfolgt. Der Fokus liegt auf hybriden Alternativen. Der Einsatz von Wärmepumpen in Verbindung mit der Einbindung von PV-Anlagen wird verfolgt.

Die Auswahl der Objekte, die mit regenerativen Energien ausgestattet werden sollen, werden nach Beurteilung des Endenergieverbrauchs, dem Zustand der Gebäudehülle sowie dem Stand der Heizungsanlagentechnik (Sanierungsbedarf) von der Geschäftsführung entschieden.

Die Maßnahmen ergeben sich aus Beschlüssen von Geschäftsführungssitzungen. 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. Bislang wurden noch keine quantitativen Ziele festgelegt. Mit fortlaufender Analyse sollen Ziele gesetzt werden. Ziel es, dass bis 2030 die energieintensiven Gebäude aus den Energieeffizienzklassen aufgedeckt und modernisiert werden. Ab 2024 sollen ausschließlich regenerative Heizungssysteme verbaut werden. Bis 2045 soll der gesamte Wohnungsbestand Klimaneutral sein.

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.

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. In dem Jahr 2024 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.

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. Im Leistungsindikator 11, 12 und 13 sind einige Verbrauchsdaten aufgeführt.

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.

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.

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 setzen, 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 Wohnanlagen 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.

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.

DNK 5-7 Branchenspezifische Ergänzungen GRI SRS-102-16:

In der nachfolgenden Abbildung ist die Altersstruktur der Mieter dargestellt. Deutlich wird, dass alle Altersklassen vom Portfolio der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen angesprochen werden.

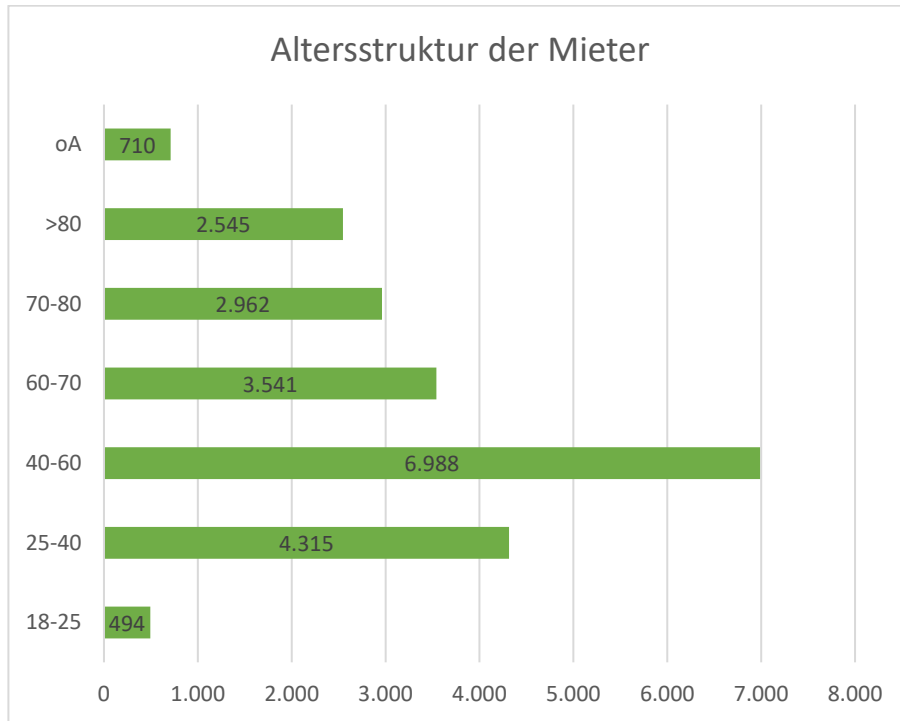


Abbildung 10 Altersstruktur der Mieter im Portfolio der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen

DNK 18

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 Kundencenters wird im Unternehmen in den Mittelpunkt gestellt, sondern auch die Integration von Hausaufgabenbetreuung und Unterstützung für Senioren gehört zur Angebotspalette der gemeinnützigen Gesellschaft „Parea“.

Im Berichtsjahr 2023 wurden mitunter nachfolgende Projekte der „Parea“ umgesetzt:

In Köln-Chorweiler wurde wieder ein 6-wöchiges Sommercamp im Rahmen von „Extra-Zeit zum Lernen NRW“ angeboten. Gefördert wurde Projekt durch das Ministerium für Schule und Bildung vom Land NRW und der Bezirksregierung Köln.

In Düsseldorf wurde das Seniorenprojekt „Sicher im Internet unterwegs“ durchgeführt. Fördergeber war die Stadt Düsseldorf.

In Haan hat die Parea das Mädchenprojekt „Starke Mädchen“ ausgetragen. Unterstützt wurde das Projekt von der Postcode Lotterie.

Des Weiteren sind Nachbarschaftsfeste und saisonale Aktionen, wie z. B. das „Bepflanzen der Balkone“ feste Termine in den Kalendern der Mieter. Auch Ausflüge und Mieterfeste sowie weitere Aktivitäten gehören zu den sozialen Aufgaben der Parea. Weitere Informationen sind auf der Webseite der Parea zu finden: <https://www.parea.de/ueber-uns/>

Mieter

DNK 18

Zudem betreibt die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ein „Sozialkasso“, 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..

DNK 5-7 Branchenspezifische Ergänzungen GRI SRS-102-16:

Die Treue und Wertschätzung der Mieter gegenüber der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen zeichnet sich durch die langjährigen Mietbindungen aus. Über 50 % der Mieter gehen länger als fünf Jahre eine

Mietbindung mit Sahle Wohnen ein. Knapp 5880 der über 20.000 Mieter wohnen sogar länger als 15 Jahre in Wohnungen der Sahle Wohnen.

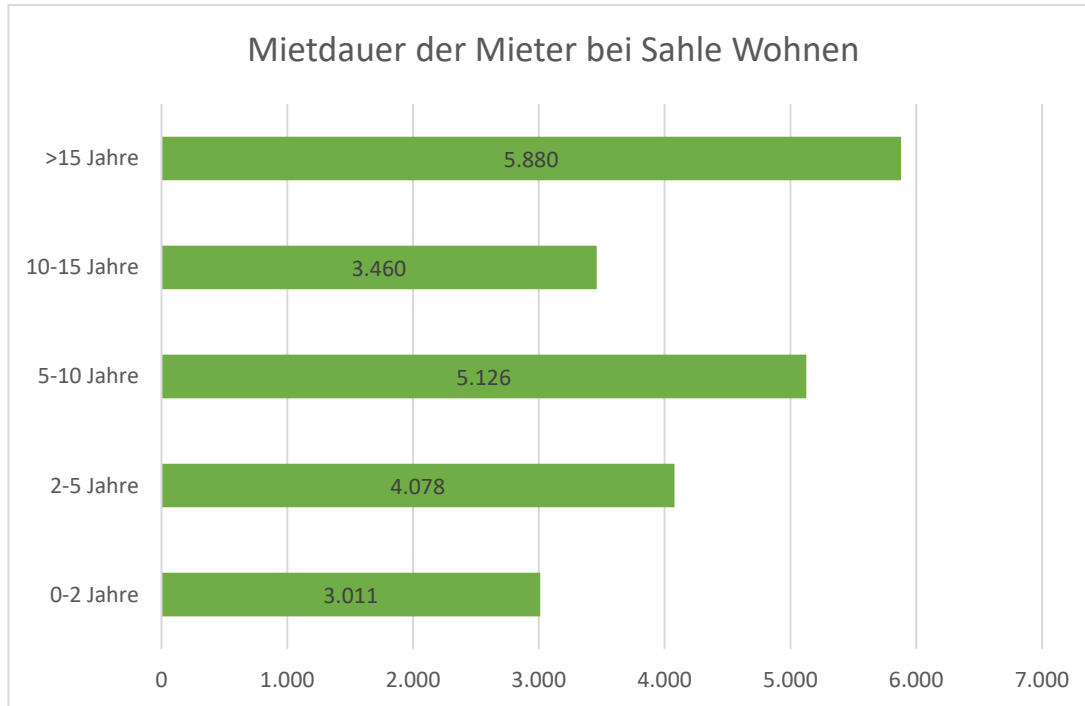


Abbildung 11 Mietdauer der Mieter bei der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen

DNK 18

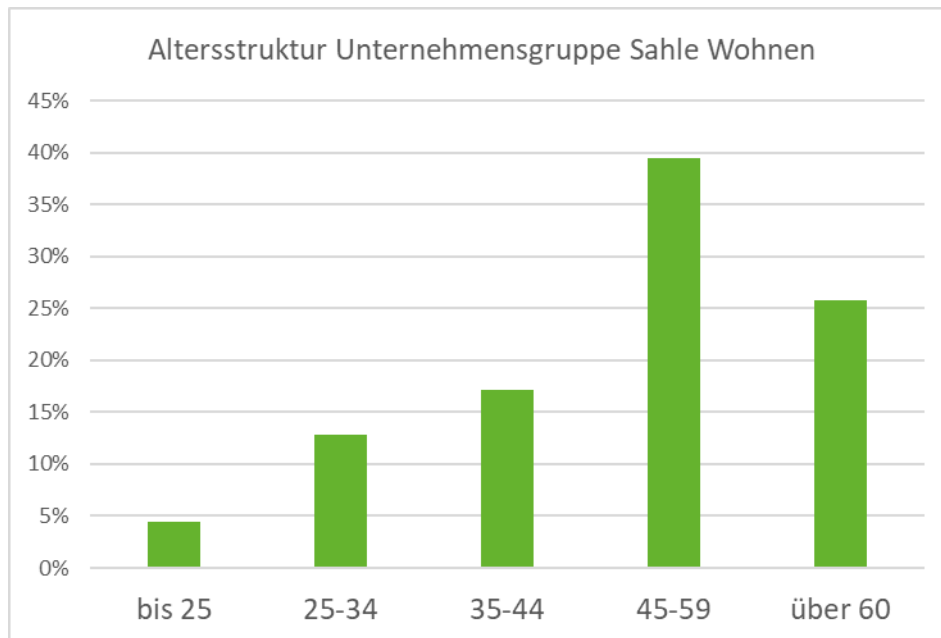
Grundsätzlich zeichnet sich die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen als zuverlässiger und sozialer Partner in der Mietpreispolitik aus. Dabei baut Nachhaltigkeitsstrategie auf den Grundsatz der Unternehmensphilosophie auf und verfolgt die Ziele und Maßnahmen (s. Kriterium 3). Die Analyse und Betrachtung der maßgeblichen Risiken obliegt der Geschäftsführung. Aus der Geschäftstätigkeit heraus ergeben sich keine Risiken und negative Auswirkungen auf soziale Bedürfnisse, weshalb kein separates Managementkonzept zum Gemeinwesen erarbeitet wird.

Arbeitgeber

GRI SRS-405-1

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen beschäftigt im Berichtsjahr 2023 ca. 1.200 Mitarbeitende, die an den verschiedenen Standorten eingesetzt sind, ca. 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 49 und bei Männern bei 51 Jahren.



Quelle: Infoniq

Die Aufteilung setzt sich wie folgt zusammen:

| Kontrollorgane | | unter 30 Jahre alt | 30-50 Jahre alt | über 50 Jahre alt |
|----------------|---|--------------------|-----------------|-------------------|
| | m | 0% | 25% | 75% |
| | w | 0% | 0% | 0% |
| Angestellte | | unter 30 Jahre alt | 30-50 Jahre alt | über 50 Jahre alt |
| | m | 6,31% | 19,67% | 33,95% |
| | w | 4,82% | 14,84% | 20,96% |

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. Zur Steigerung der

Arbeitgeberattraktivität wurde im Jahr 2023 eine Mitarbeitenden Befragung über Great Place to Work durchgeführt.

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

Chancengleichheit und Diversität ist aktiv gelebte Unternehmenskultur in der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen und hat einen hohen Stellenwert. Mit Blick auf die Statistik sind im Bereich der Führungsebene knapp 23 % der Führungskräfte Frauen und knapp 77 % der Führungskräfte Männer. Eine Frauenquote ist derzeit noch nicht angestrebt. Ziel der Unternehmensgruppe ist die weibliche Nachbesetzung in Führungsfunktionen. Insgesamt sind in der Unternehmensgruppe 39 % der Beschäftigten Frauen und 61% 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, Männer oder divers, jedermann ist in dem Unternehmensverbund der Sahle Wohnen willkommen und wird unterstützt seine eigene Geschichte zu schreiben. Die hohen Zustimmungsquoten zur Fairness und Diversität von bis zu 96% in der Mitarbeitenden Befragung bestätigt die Arbeits- und Willkommenskultur in der Unternehmensgruppe.

In den Personalprozessen ist die Förderung der Diversität vom Recruiting bis hin zur Personalentwicklung fest etabliert. Die Führungskräfte haben die Aufgabe, die Mitarbeiterentwicklung voranzutreiben und Talente zu fördern, um die berufliche und persönliche Entwicklung zu fördern. Grundlage hierfür bilden die Führungsgrundsätze, die im Jahr 2022 verabschiedet wurden.

Bei der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen gilt kein Tarifvertrag, es wird sich an den Tarifvereinbarungen der IG Bauen-Agrar-Umwelt orientiert.

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!“ sowie in der Mitarbeitenden Befragung im Jahr 2023.

Ebenfalls strebt die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen eine kulturelle Vielfalt in der Mieterschaft wie auch in der Belegschaft an. Mitarbeitenden wird durch eine familienorientierte Personalpolitik der Einklang von Beruf und Privatleben ermöglicht. Im Jahr 2023 wurden unter dem Gesichtspunkt einer attraktiven Arbeitgebermarke weitere Punkte für Mitarbeitende beleuchtet. Ausgehend von den Ergebnissen wird die attraktive Arbeitsplatzgestaltung und die Gesundheitsförderung fokussiert werden.

Qualifizierung

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.

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, an Schulungen teilzunehmen.

GRI SRS-404-1

Im Jahr 2023 haben die an Weiterbildung teilnehmenden Mitarbeitenden im Durchschnitt 18 Stunden an Fortbildungen teilgenommen. Eine Aufschlüsselung pro Geschlecht, Mitarbeiterkategorie und Alter wird bei den Mitarbeitenden nicht erhoben. Aufgrund der Vielzahl an Mitarbeitenden und dem breiten Spektrum an Aufgaben, wird bei den Schulungsmaßnahmen nicht in Geschlecht und Mitarbeiterkategorie unterteilt. Mitarbeitende aus verschiedenen Bereichen können auch dieselben Schulungen besuchen. Hierfür ist ein umfangreicher Schulungskatalog im Intranet verfügbar und Mitarbeitende, wie Führungskräfte können eigene Vorschläge für Weiterbildungen darüber an die Personalentwicklung weitergeben. Ausgehend von den Ergebnissen der Mitarbeitenden Befragung im Jahr 2023 werden die Themen für Schulungen überprüft, das Angebot an Weiterbildungen für Mitarbeitende wird permanent weiterentwickelt.

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. Das Programm umfasst eine Potenzialanalyse, aktuell 7 Module, Feedbackgespräche und

eine Abschlusspräsentation. Seit 2020 haben 23 Führungskräfte am Führungscampus teilgenommen, der nächste Führungscampus startet im Dezember 2024.

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

Ausbildung

DNK 16

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist ein anerkannter Ausbildungsbetrieb für gewerbliche, handwerkliche, kaufmännische und technische Ausbildungsberufe. In der Hauptverwaltung werden im Durchschnitt 17 Auszubildende in 5 verschiedenen Ausbildungsberufen (Immobilienkaufleute, Kaufleute für Büromanagement, Bauzeichner, Fachinformatiker und Mechatroniker) pro Jahr ausgebildet. 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 entgegen gewirkt und für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Altersgruppen gesorgt. Die Auswahl der Auszubildenden erfolgt durch einen Auswahltag mit einem Mini-Assessment. So können beide Seiten prüfen, ob es für den Start ins Berufsleben passt. Ein Kennenlerntag für die neuen Auszubildenden wird jedes Jahr von den vorangegangenen Jahrgängen organisiert und durchgeführt.

Zur Sicherstellung der Qualität in der Ausbildung gibt es einmal jährlich einen Ausbildertag. Die Ausbilder treffen sich zum Austausch über Best Practise Beispiele in der Unternehmensgruppe, erarbeiten Maßnahmen, wie die Ausbildung weiterentwickelt werden kann und nutzen den Tag zur persönlichen Entwicklung.

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 das Immo-Projekt, das im November 2022 erstmalig startete und fortan auch in 2023 läuft.

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.

Darüber hinaus gibt es zweimal jährlich einen Kennenlernetag, an dem alle neuen Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe in die Hauptverwaltung nach Greven eingeladen werden und in verschiedenen Kurzvorträgen der Geschäftsführungen die Unternehmens Philosophie erfahren, sich untereinander und die verschiedenen Abteilungen der Hauptverwaltung kennenlernen 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. Es finden regelmäßig Schulungen für Ersthelfer und Brandschutzhelfer statt.

Teilnehmer der ASA-Sitzungen sind

Intern:

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

extern:

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

DNK 14

GRI SRS-403-9:

Die Anzahl der gesamt gearbeiteten Stunden betrug 697.569 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 2023 haben 11 von 36 eingeladenen Mitarbeitenden das Angebot für ein BEM-Gespräch angenommen. In 2023 betrug der durchschnittliche Krankenstand pro Mitarbeiter 16 Tage, das entspricht einer Krankenstandsquote von 7,52%.

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 Gripeschutzimpfungen angeboten, auch Corona-schutzimpfungen wurden für interessierte Mitarbeitende angeboten. In Planung ist ein weiter gefasstes BGM, um darüberhinausgehende Maßnahmen zur Gesundheitsförderung zu entwickeln und einzuführen. Mitarbeitende, die sich sportlich engagieren und ein Sportabzeichen nachweisen können erhalten ab 2024 einen Tag Sonderurlaub als Anreiz.

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)

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. Vorerst ist es auch nicht geplant, dass die Nachhaltigkeitsziele mit dem Anreizsystem gekoppelt werden. Der Median aller Angestellten im Verhältnis zur höchstbezahlten Person im Unternehmen beträgt 19,47%.

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 alle 2 Monate 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.

Menschenrechte

DNK 17

Zu den Grundsätzen der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen zählt verantwortliches Handeln gegenüber der Gesellschaft, den Bürgern, den Kunden, unseren Mietern und auch Lieferanten. Im Rahmen der Risikoanalyse haben wir keine wesentlichen Risiken im Bereich der Menschenrechte identifiziert. Grund hierfür sind die Geschäftsfelder und die Geschäftstätigkeiten.

Als regionales Unternehmen bedient die Sahle Wohnen keine globale Wertschöpfungskette. Dementsprechend ist sichergestellt, dass alle Geschäftstätigkeiten dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland unterliegen und auch die Geschäfte nach dem deutschen Gesetz abgewickelt werden. Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen orientiert sich an den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG).

Die Bauleistungen werden nach Vorgaben der gesetzlichen Regelungen vergeben und die Auftragnehmer werden dazu verpflichtet, die Arbeitsbedingungen und das Mindestlohngesetz einzuhalten.

Aus den Geschäftstätigkeiten konnten keine Risiken analysiert oder negative Beeinträchtigungen festgestellt werden, die negativen Einfluss auf die Menschenrechte nehmen, sodass aus Sicht der Unternehmensführung kein Managementkonzept notwendig ist. Neue Ziele oder Maßnahmen werden nicht gesetzt.

Beschaffung und Auftragsabwicklung

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.

Arbeitnehmerrechte

DNK 14

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist ausschließlich in der Bundesrepublik 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.

Um die Qualität der Zusammenarbeit innerhalb der Unternehmensgruppe zu sichern, wurden in 2022 gemeinsam mit 20 Führungskräften verschiedener Ebenen erstmalig Führungsgrundsätze für die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen erarbeitet und allen Führungskräften und Mitarbeitenden vorgestellt. In den jährlichen Mitarbeiter Dialogen erhalten die Führungskräfte von ihren Mitarbeitenden dazu ein Feedback. Die Führungsgrundsätze beschreiben, was die Unternehmensgruppe unter Erfolg, Zusammenarbeit, Entscheidung, Entwicklung und Wissen versteht und wie diese Grundsätze gelebt werden sollen.

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 zukunftsorientierten 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 Wohnqualität 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.

Anhang

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

GRI SRS-412-3:

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:

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:

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:

Die Unternehmensgruppe Sahle Wohnen ist Wohnraumanbieter in über 42 Standorten Deutschlands. Die Standorte innerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegen. Die Absatz- und Beschaffungsmärkte erfolgen auf nationaler Ebene und orientieren sich an den gesetzlichen Anforderungen und etablierten Überwachungssystemen, sodass eine Verletzung der Lieferketten im Sinne des LkSG nahezu ausgeschlossen werden kann. Neue Nachhaltigkeitsziele wurden nicht aufgestellt, da vor dem genannten Grund kein Bedarf gesehen wird.

GRI SRS-201-1:

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-205-1

Es werden keine erhöhten Risiken wahrgenommen, die sie aus den Geschäftstätigkeiten ergeben und negative Auswirkungen auf die unternehmerischen Tätigkeiten haben könnten. Aus diesem Grund werden keine Ziele für diesen Bereich vereinbart, da auch kein Managementkonzept vorliegt. Im Zuge der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) soll der Bereich "Compliance" tiefer beleuchtet werden und im Anschluss entschieden werden, ob weitere Maßnahmen in diesem Bereich erforderlich sind.