Nachhaltigkeitsbericht 2021

GWG GRUPPE

s. 3

Inhalt

3 **Interview: Schritt für Schritt zu mehr Nachhaltigkeit**

6 **Über die GWG-Gruppe**

7 **Unsere Nachhaltigkeitsstrategie**
Ausgangssituation
Wesentlichkeitsanalyse
Handlungsfelder
Nachhaltigkeitsbotschafterinnen und -botschafter

11 **Unsere Handlungsfelder – Environment**
Umwelt und Klima im Bestand und Neubau
Umwelt und Klima im Geschäftsbetrieb

20 **Unsere Handlungsfelder – Social**
Wohnraumgestaltung und Kundenorientierung
Gesellschaft und lebenswerte Nachbarschaften

28 **Unsere Handlungsfelder – Governance**
Unternehmenskultur und Mitarbeitendenzufriedenheit
Verantwortungsvolle Unternehmensführung

35 **Nachhaltigkeit in Zahlen**

38 **Über den Bericht / Kontakt**

E Environment/ Umwelt

S Social/ Soziales

G Governance/ Unternehmens-führung

s. 11

s. 20

s. 28

Schritt für Schritt zu mehr Nachhaltigkeit

Im Interview: Andreas Engelhardt (Vorstandsvorsitzender), Florian Preißler (Vorstandsmitglied), Marc René Michallet (Aufsichtsratsvorsitzender) und Christina Schneider (Leitung Organisation/Risikomanagement/Nachhaltigkeit)

Die GWG-Gruppe verknüpft das Thema Nachhaltigkeit noch stärker mit der Unternehmensausrichtung. Warum?

Andreas Engelhardt Als Wohnungsunternehmen tragen wir eine hohe gesellschaftliche und ökologische Verantwortung. Mit bezahlbarem Wohnraum und klimaneutralem Bauen möchten wir ihr nachkommen. Mehr noch: Wir verstehen Nachhaltigkeit als ganzheitliches Unternehmensziel, welches nach innen und außen gelebt werden soll. Es gilt, dass wir als GWG-Gruppe unseren nachhaltigen Beitrag leisten, denn unser Tun steht in einer direkten Wechselwirkung mit Umwelt und Gesellschaft. Aus diesem Grund haben wir eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, Handlungsfelder definiert und alles in einer ESG-Strategie zusammengeführt. Ende 2022 führen wir unser erstes ESG-Rating durch. Damit stärken wir den Bereich Nachhaltigkeit und richten uns noch stärker darauf aus.

Florian Preißler Wir haben uns bereits seit vielen Jahren auf den Weg gemacht, das Thema Nachhaltigkeit stärker in unsere Unternehmensstrategie einzubinden. U. a. haben wir deshalb bereits 2020 eine eigene Stabsstelle Organisation/Risikomanagement/Nachhaltigkeit geschaffen, die direkt an den Vorstand berichtet. Zukünftig wird es noch intensiver darum gehen, unsere Maßnahmen und Entscheidungen kontinuierlich an die ESG-Kriterien anzupassen, um unser Geschäftsmodell erfolgreich fortzuführen. Deshalb halten wir es für wichtig, dass wir den Bereich Nachhaltigkeit als Fundament, aber auch als Kompass weiter stärken.

FLORIAN PREIßLER (links), **CHRISTINA SCHNEIDER** (links vorn), **ANDREAS ENGELHARDT** (Mitte) UND **MARC RENÉ MICHALLET** (rechts)

Wir verstehen Nachhaltigkeit als ganzheitliches Unternehmensziel, welches nach innen und außen gelebt werden soll.

ANDREAS ENGELHARDT, VORSTANDSVORSITZENDER

Das Erreichen eines CO_2-neutralen Bestands bis 2045 wird die Arbeit der GWG-Gruppe auf Jahre prägen.

MARC RENÉ MICHALLET,
AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Nun sieht sich die Wohnungswirtschaft aktuell mit weiteren großen Herausforderungen konfrontiert. Wie blicken Sie darauf?

AE Die Auswirkungen der Corona-Pandemie konnten wir mit der Umsetzung eines umfassenden Gesundheits- und Hygienemanagements zum Glück bisher gut bewältigen. Jetzt kommen die Herausforderungen durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine hinzu: Wir tun unser Mögliches, um auch hier zu unterstützen – mit der Bereitstellung von Wohnraum für Geflüchtete und mit finanziellen Mitteln für Hilfsorganisationen. Zusätzlich gibt es weitere große Baustellen, die unser Kerngeschäft betreffen: Lieferkettenstörungen, sich verschärfende Finanzierungsbedingungen, umweltpolitische Auflagen und natürlich die Energiekrise werden unseren Geschäftsalltag spürbar mehr belasten und das Wohnen insgesamt teurer machen. Für all das müssen wir Lösungen finden.

FP … die auch Kreativität und Fingerspitzengefühl erfordern. Ein Beispiel: Es stellt uns vor eine große Herausforderung, sozialverträglichen und klimafreundlichen Wohnraum anzubieten und gleichzeitig die Bezahlbarkeit zu gewährleisten. Als wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen ist es unsere Aufgabe, die stetig steigenden Kosten bei der Schaffung bzw. Sanierung von Wohnraum auf der Ertragsseite wieder hereinzuholen. Als gesellschaftliches Mitglied ist es uns wichtig, dass auch weiterhin Menschen mit geringem Einkommen sicher und bezahlbar bei uns wohnen können. Für die Auflösung dieser Kalamität brauchen wir als Wohnungswirtschaft einen engen Schulterschluss mit der Politik.

Und dann ist da noch das Klimaziel der EU. Wie sollte ein Wohnungsunternehmen den ambitionierten Anforderungen begegnen?

Marc René Michallet Das Erreichen eines klimaneutralen Bestands bis 2045 ist für jedes Wohnungsunternehmen eine Mammutaufgabe. Sie wird die Arbeit der GWG-Gruppe auf Jahre prägen. Vor dem Hintergrund der Emissionsanforderungen haben wir uns bereits im Jahr 2021 im Aufsichtsrat eingehend mit der GWG-Portfoliostrategie befasst und gemeinsam mit dem Vorstand einen Klimafahrplan verabschiedet. Er gibt dem Unternehmen eine klare Leitlinie, um die Treibhausgas- bzw. CO_2-Emissionen sukzessive zu reduzieren.

Woran lassen sich die Bemühungen der GWG-Gruppe heute schon sehen?

MM Inzwischen bilanziert die GWG-Gruppe die CO_2-Emissionen im gesamten Immobilienbestand. Sie bringt die Wärmedämmung voran und ersetzt alte Heizanlagen durch Anlagen mit regenerativem Energieanteil. Interne wie externe Prozesse werden digitalisiert und der Bestand schrittweise mit Smart Metern ausgestattet. Darüber hinaus geht die GWG-Gruppe strategische Partnerschaften mit Unternehmen ein, die den Nachhaltigkeitsweg weiter stützen. Ich sehe die Unternehmensgruppe damit auf einem guten Weg.

Wir wollen ein gemeinsames Nachhaltigkeitsverständnis im Unternehmen verankern.

FLORIAN PREIßLER, VORSTANDSMITGLIED

AE Bei all dem ist uns wichtig, dass wir rasch vorankommen: Seit 2022 beziehen unsere Immobilienbestände Ökostrom, was den Allgemeinstrom angeht. Auch für die Räumlichkeiten der GWG-Verwaltung soll dies zukünftig umgesetzt werden. Zudem betreiben wir unser internes Beschaffungsmanagement bereits nach nachhaltigen Kriterien. Und über Projekte aus unserer Ideenschmiede, durch Angebote wie das soziale Stundenkonto oder durch die Compliance-Zertifizierung binden wir nachhaltige Themen konkret in unseren Alltag ein.

Christina Schneider Hierbei unterstützen auch unsere neuen Nachhaltigkeitsbotschafterinnen und -botschafter, welche die ESG-Strategie in unser Unternehmen tragen und somit die Mitarbeitenden sukzessive weiter sensibilisieren. Im Übrigen berichten wir in diesem Jahr – nach der Kompaktausgabe in 2017 – zum zweiten Mal im Rahmen eines Nachhaltigkeitsberichts über unsere Maßnahmen. Die sog. DNK-Entsprechenserklärung erstellen wir bereits zum dritten Mal. Beide Berichtsformate sollen zukünftig alle zwei Jahre veröffentlicht werden.

Inwiefern gehen Sie im Bereich des Bauens neue Wege?

AE Für das Erreichen unserer Ziele können wir nicht nur, sondern müssen wir neue Wege gehen: In Köln-Porz modernisieren wir im kommenden Jahr ein Wohnhaus nach modernen Effizienzhausstandards. Es soll zeigen, wie sich energetische Sanierung umfassend angehen lässt. Darüber hinaus führen wir in einem Düsseldorfer Wohnkarree eine Machbarkeitsstudie zum seriellen Sanieren durch, das als mögliches Modellprojekt gefördert werden soll, um neue Perspektiven für die energieeffiziente und wirtschaftliche Umsetzung zukünftiger Modernisierungsprojekte zu gewinnen.

FP Im Bereich Neubau setzen wir in Sindelfingen ein Pilotprojekt in Holzhybridbauweise um, bei dem wichtige Erfahrungen abseits des konventionellen Bauens gesammelt werden. Der Baustoff Holz senkt die CO_2-Emissionen und dämmt energetisch vorteilhaft. Der Einsatz neuer Materialien birgt für nachhaltige und zugleich wirtschaftliche Projekte viel Potenzial.

Das klingt vielversprechend und bietet zudem auch neue Chancen. Worauf wird es folglich zukünftig im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsausrichtung der GWG-Gruppe ankommen?

AE Wie zu Beginn erwähnt, ist es für uns von zentraler Bedeutung, unser Handeln in den nächsten Jahren noch bewusster an den ESG-Anforderungen auszurichten und laufend zu prüfen, wo wir stehen. Das ESG-Rating und die regelmäßige Rechenschaft über die Nachhaltigkeitsberichterstattung schaffen Transparenz und helfen uns dabei, dass wir Weg und Ziel stets im Auge behalten. Dabei freuen wir uns darauf, die Zukunft aktiv nachhaltiger zu gestalten.

Unsere neuen Nachhaltigkeits-botschafterinnen und -botschafter tragen die ESG-Strategie in unser Unternehmen.

CHRISTINA SCHNEIDER, LEITUNG ORGANISATION/ RISIKOMANAGEMENT/NACHHALTIGKEIT

Über die GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe mit Sitz in Stuttgart ist das Wohnungsunternehmen der R+V Versicherungsgruppe. Seit über 70 Jahren ist sie in diesem Rahmen als Bestandshalter, Projektentwickler und Bauträger sowie als Dienstleister für Dritte tätig. Derzeit bewirtschaftet die GWG-Gruppe bundesweit rund 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Mit einer Konzernbilanzsumme von rd. 1,3 Mrd. Euro im Jahr 2021 gehört die GWG-Gruppe zu den großen mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Seit dem Jahr 2021 verfolgt die GWG-Gruppe im Rahmen ihrer Klimastrategie das Ziel, ihren Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 in die CO_2-Neutralität zu überführen.

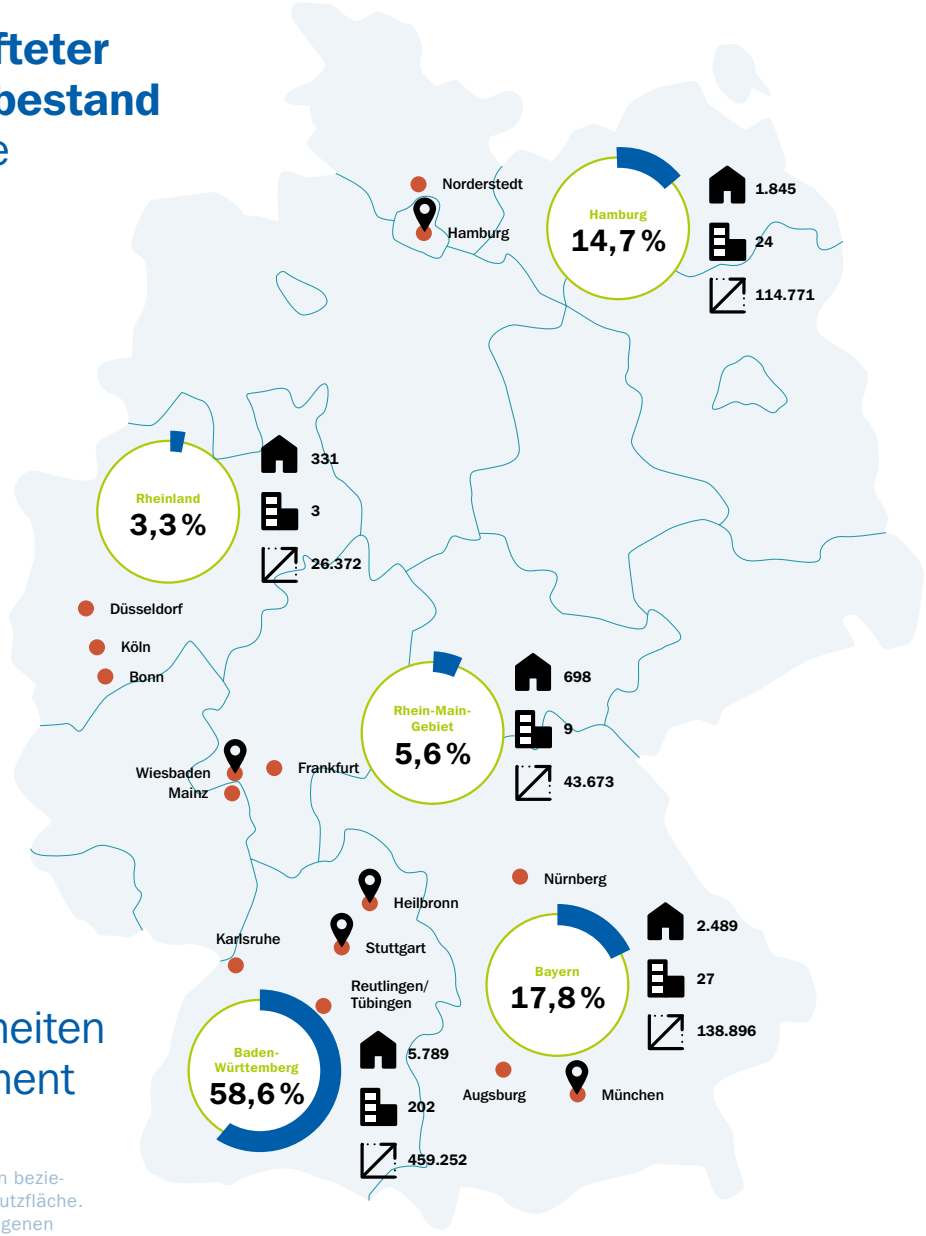
Wohneinheiten (Anzahl)

Gewerbeeinheiten (Anzahl)

Wohn-/Nutzfläche insgesamt (in m²)

GWG-Geschäftsstellen

Bewirtschafteter Immobilienbestand
GWG-Gruppe



rd. 15 Tsd.
Wohn- und Gewerbeeinheiten im Management

Stand: 31.12.2021
* Sämtliche Prozentangaben beziehen sich auf die Wohn-/Nutzfläche. Die Werte spiegeln den eigenen Bestand der GWG-Gruppe wider (ohne Mietverwaltung für Dritte und ohne WEG).

Unsere Nachhaltigkeits-strategie

DNK 1 *

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der dringendsten Aufgaben unserer Zeit. Die Klimaveränderungen, das vor allem durch die zunehmende Migration induzierte Bevölkerungswachstum sowie Wanderungsbewegungen im Zusammenhang mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum verändern die Regionen und die Erwartungen an den Wohnraum sowie die Infrastruktur. Darüber hinaus ist eine Balance zwischen Wachstum, Wohlstand und Gerechtigkeit für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft entscheidend. Wir müssen uns bewusst sein: Alle Entscheidungen, die wir heute treffen, bestimmen die Welt, in der wir morgen leben werden. Bei allem, was wir tun, müssen wir darüber nachdenken, wie wir vor allem im Hinblick auf nachfolgende Generationen verantwortungsvoller handeln können.

Als Wohnungsunternehmen gilt es, diesen Herausforderungen in Zusammenarbeit mit allen Stakeholdern aktiv zu begegnen. Um unser Geschäftsmodell erfolgreich in die Zukunft zu führen, liegt unser Fokus in den nächsten Jahren darauf, bei all unseren Handlungen und Entscheidungen die Bereiche Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (im Englischen Environment, Social, Governance, kurz „ESG“) zu berücksichtigen.

Zahlreiche Maßnahmen in allen drei ESG-Feldern haben wir bereits umgesetzt. Wir berichten in diesem Jahr schon zum dritten Mal im Rahmen einer Erklärung gemäß dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (in der sog. DNK-Entsprechenserklärung) über unsere Fortschritte in diesem Bereich. Nach erfolgreicher Erst-Zertifizierung unseres Compliance-Management-Systems durch das ICG im Jahr 2020 sowie der Verabschiedung des Klimafahrplans für unser Immobilienportfolio im Jahr 2021 haben wir entschieden, das Thema Nachhaltigkeit nunmehr auch strategisch zu verankern. Mit der Entwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie gehen wir im Jahr 2022 somit einen Schritt weiter und heben unsere Ambitionen auf eine neue Stufe. Zudem wollen wir auf dieser Grundlage Ende des Jahres unser erstes ESG-Rating durchlaufen. Der Nachhaltigkeitsbericht sowie die DNK-Entsprechenserklärung sollen turnusmäßig alle zwei Jahre veröffentlicht werden.

Das Thema Nachhaltigkeit ist fest in unserem Unternehmen verankert. Die Gesamtverantwortung für die nachhaltige Unternehmensführung der GWG-Gruppe liegt beim Vorstand der GWG AG. Die im Jahr 2020 geschaffene Stabsstelle Organisation/Risikomanagement/Nachhaltigkeit bündelt alle diesbezüglichen Aktivitäten und berichtet direkt an den Vorstand. Die Compliance-Beauftragte, das Risikomanagement sowie das Controlling unterstützen den Vorstand bei der Einhaltung der unternehmensinternen Ziele, Verhaltensrichtlinien und gesetzlichen Vorgaben.

DNK 5

Ausgangssituation

Die GWG-Gruppe setzt zahlreiche Projekte zur Steigerung ihrer Nachhaltigkeit um, weil wir zu einer nachhaltig verbesserten Lebensqualität beitragen wollen. Indem wir umsichtig agieren und Werte für die Gesellschaft, unsere Mitarbeitenden und unsere Aktionärinnen und Aktionäre schaffen, investieren wir langfristig in die Stabilität und den Wert des Unternehmens.

Mit Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verfolgen wir das Ziel, glaubwürdig und sichtbar zu agieren, indem wir neben der Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen ein gemeinsames Verständnis für Nachhaltigkeit im Unternehmen etablieren und aktiv leben wollen. Gerade in den Bereichen Klimaschutz und Ressourceneffizienz ist es für uns als Wohnungsunternehmen wichtig, Schwachstellen zu identifizieren und strukturiert Verbesserungsmaßnahmen umzusetzen – immer auch unter dem Gesichtspunkt der Sozialverträglichkeit. Wir möchten einen Beitrag zur zukunftsfähigen Quartiersentwicklung leisten und attraktiven, energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zudem wollen wir unsere Mitarbeitendenzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität steigern.

Vor diesem Hintergrund hat sich die GWG-Gruppe systematisch und strukturiert mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. Um eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln, wurden im Vorfeld neben den strategischen Unternehmenszielen der GWG-Gruppe auch die externen Trends und Entwicklungen, Risiken und Chancen sowie Gesetzgebungen im Bereich Nachhaltigkeit betrachtet. Die daraus resultierende Themenanalyse überführten wir in eine konsolidierte Wesentlichkeitsmatrix, die das Fundament für den weiteren Nachhaltigkeitsstrategieprozess bildet.

* Verweis auf die Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

DNK 2 DNK 9

Wesentlichkeitsanalyse

Um die für die GWG-Gruppe relevanten Themen zu bestimmen, haben wir 2022 eine Wesentlichkeitsanalyse gemäß der sog. doppelten Wesentlichkeitsperspektive durchgeführt. Das heißt, wir haben die Wirkung von externen (Nachhaltigkeits-)Aspekten auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, z. B. in Form von Erwartungen von Interessensgruppen oder durch technologische Veränderungen (Outside-In-Perspektive), sowie die Auswirkungen der GWG-Gruppe auf Nachhaltigkeitsaspekte wie z. B. den Klimawandel (Inside-Out-Perspektive) untersucht. In der Impact-Analyse wurde deutlich, dass Outside-In-Faktoren, wie z. B. der Kapitalmarkt und die Grundstückspreise, die Corona-Pandemie, die Digitalisierung, EU-Regulatorik, Mietendenmobilität und die Klimakrise sowie der russische Angriffskrieg in der Ukraine, potenzielle (negative) Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe haben. Gleichzeitig sind in der Inside-Out-Perspektive primär Umwelt- und Sozialaspekte zu nennen. So stammen beispielsweise rund 16 % der gesamten CO_2-Emissionen in Deutschland aus dem Gebäudesektor. Auch ist die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum durch die GWG-Gruppe ein Faktor dieser Betrachtungsweise.

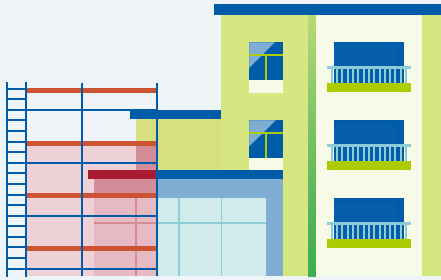
Zur Liste der daraus resultierenden Handlungsfelder und potenziellen Maßnahmen haben wir im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse von internen und externen Stakeholdern Feedback erhalten, welches dann zur weiteren Verfeinerung und zur Priorisierung unserer Strategie geführt hat.

Folgende Stakeholder waren am Prozess beteiligt:
- Führungskräfte
- Mitarbeitende
- Aufsichtsratsmitglieder der R+V
- Externe Stakeholder und Partner
- Kundinnen und Kunden

Die Befragung der Stakeholdergruppe der Mitarbeitenden erfolgte über eine Online-Umfrage als quantitative Bewertung von Bedeutung der jeweiligen Handlungsfelder und die Leistung der GWG-Gruppe darin. Mit den Stakeholdern der R+V Versicherungsgruppe als wesentlichem Aktionär der GWG AG wurden gezielt Interviews geführt, um eine qualitative Einschätzung zu Handlungsfeldern sowie Herausforderungen, Chancen und Risiken, Trends, Aktivitäten und Leistungen der GWG-Gruppe abzufragen. Hierbei wurden auch zukünftige Erwartungen an die Nachhaltigkeitsstrategie der GWG-Gruppe deutlich. Angereichert wurden diese wichtigen Erkenntnisse mit dem Feedback aus der Kundenzufriedenheitsanalyse 2021 sowie der Mitarbeitendenumfrage im Jahr 2022.

PRIORITÄTENLISTE

1. UMWELT UND KLIMA IM BESTAND UND NEUBAU (PRIO)
Klimaschutzmanagement im Immobilienbestand
Umweltverträgliches Bestandsmanagement/Neubauplanung



2. UMWELT UND KLIMA IM GESCHÄFTSBETRIEB
Energieeffizienz und Einsparung
Förderung klimafreundlicher Mobilität
Nachhaltige Beschaffung

3. WOHNRAUMGESTALTUNG UND KUNDENORIENTIERUNG (PRIO)
Kundenzufriedenheit und Service
Zukunftsorientiertes Produktangebot

4. GESELLSCHAFT UND LEBENSWERTE NACHBARSCHAFTEN
Beteiligung und Partizipation
Förderung lebenswerter Nachbarschaften
Fortsetzung unseres gesellschaftlichen Engagements
Sozialer Wohnungsbau als Element lebenswerter Wohnquartiere
Zukunftsorientiertes Produktangebot

5. UNTERNEHMENSKULTUR UND MITARBEITENDENZUFRIEDENHEIT (PRIO)
Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken
Aus- und Weiterbildung
Mitarbeitendendialog

6. VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG
Compliance
Digitalisierung und Prozesseffizienz
Stakeholderdialog
Strategische Einbindung

Die anschließende Priorisierung der Handlungsfelder und Maßnahmen berücksichtigt vor allem die Dringlichkeit in Verbindung mit dem aktuellen Leistungsniveau der Themen in der GWG-Gruppe. Alle Themen sind wichtig, aber nicht alles kann gleich schnell erledigt werden. Deshalb müssen Themen priorisiert werden. Unser Nachhaltigkeitsbericht basiert auf den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse sowie den daraus resultierenden Handlungsfeldern und berichtet zu den dazugehörigen Themen sowie unseren Maßnahmen und Zielsetzungen.

Handlungsfelder

Die Wesentlichkeitsanalyse bildet die Grundlage für unsere strategische Herangehensweise an das Thema Nachhaltigkeit. Dabei leiten uns fortan die sechs Handlungsfelder, für die wir im Rahmen unserer ESG-Strategie (Environment, Social und Governance) konkrete Zielbilder formuliert und Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen abgeleitet haben. Über Indikatoren und Kennzahlen wollen wir den Fortschritt unserer Zielerreichung in den nächsten Jahren messen und vergleichen. Derzeit wurden noch nicht für alle Maßnahmen feste Ziele, Zwischenziele und entsprechende Indikatoren vereinbart.

Die Abteilung Organisation/Risikomanagement/Nachhaltigkeit entwickelt die strategische Ausrichtung des Themengebiets Nachhaltigkeit weiter und bildet dabei die Schnittstelle zwischen den Fachbereichen des Unternehmens und dem Vorstand zur Erreichung der strategischen Nachhaltigkeitsziele. Zudem initiiert sie Partizipationsmaßnahmen, damit alle Mitarbeitenden aktiver Teil unserer Nachhaltigkeitsreise werden. So wurde im Jahr 2021 unsere Ideenschmiede ins Leben gerufen, bei der sich die Mitarbeitenden mit eigenen Vorschlägen zum Thema Nachhaltigkeit engagieren können. Weiterhin wird künftig ein Kreis von sog. Nachhaltigkeitsbotschafterinnen und -botschaftern aus allen Geschäftsbereichen bei der Umsetzung der ESG-Strategie im Unternehmen unterstützen. Sie sollen als Multiplikatoren der Strategieinhalte fungieren und die Inhalte für ihre Kolleginnen und Kollegen und damit das gesamte Unternehmen besser verständlich und erlebbar machen. Das Ziel ist hier die Schaffung einer größtmöglichen Akzeptanz für das Thema Nachhaltigkeit im Unternehmen.

UNSERE HANDLUNGSFELDER

* Handlungsfeld mit Priorität

Dürfen wir vorstellen? … unsere Nachhaltigkeitsbotschafterinnen und -botschafter

HAJER HAJ-AYECH, BACK-OFFICE-MITARBEITERIN IN DER WOHNUNGSEIGENTUMS-VERWALTUNG

Wir werden immer digitaler und haben mehr Möglichkeiten, uns auszutauschen, sparen Wege und CO_2. Unsere Meetings finden daher immer häufiger auch hybrid statt. Egal wo ich arbeite, ich kann immer dabei sein – ob im Büro oder mobil.

CHRISTIAN RÜTTEN, BAULEITER IM TECHNISCHEN BESTANDSMANAGEMENT

Ich will mithelfen, dass unser Bestand und unser Unternehmen nachhaltiger werden. Deshalb freue ich mich auf die Umsetzung unserer Schritte aus dem Klimafahrplan und unterstütze mein Team dabei jeden Tag mit meiner Arbeit.

HENRY GLASS, KAUFMÄNNISCHER KUNDENBETREUER IN DER GESCHÄFTSSTELLE STUTTGART-MITTE

Ich bin nach meiner Ausbildung bei der GWG geblieben, weil ich mich mit dem Unternehmen identifizieren und mit meinem Engagement etwas bewegen kann. Letztes Jahr war ich z. B. bei unserem 24-Tage-Lauf für Kinderrechte dabei. Das war ein tolles Gruppenerlebnis für den guten Zweck.

UPIK WORO ARIANDINI, KAUFMÄNNISCHE ASSISTENTIN IN DER GESCHÄFTSSTELLE MÜNCHEN

Ich finde unsere Bienenvölker inspirierend – jeder hat seine Aufgabe und trägt zum großen Ganzen bei. Dieses Teamwork spornt uns an, unsere Nachhaltigkeitsziele bei der GWG zu erreichen. Das ist ein gutes Gefühl.

CORDULA SCHROTH, REFERENTIN IM BEREICH WOHNEN

Ich habe selbst schon einen Beitrag zu unserer Ideenschmiede geleistet. Es macht Spaß, dass man sich persönlich mit einbringen und die Zukunft des Unternehmens gemeinsam gestalten kann, besonders wenn es um das Thema Nachhaltigkeit geht. Das ist mir privat wie beruflich sehr wichtig.

THOMAS HUBER, SENIOR BUSINESS CONTROLLER

Ich nehme jeden Tag öffentliche Verkehrsmittel, um zur Arbeit zu gelangen. Dabei unterstützt mich die GWG durch eine Zuzahlung zum Jobticket. Nachhaltigkeit im Unternehmen fängt bei solchen kleinen Dingen an und wird dadurch groß, dass viele davon angepackt werden.

Environment/ Umwelt

Wir schaffen ein nachhaltiges Zuhause.

Alle Projekte zum Thema Environment inklusive spannender Kurzvideos finden Sie in der Nachhaltigkeitswelt online.

Handlungsfeld 1

Umwelt und Klima im Bestand und Neubau

Als Wohnungsunternehmen tragen wir in besonderem Maße Verantwortung für den Umwelt- und Klimaschutz. Wir richten daher unsere Anstrengungen darauf, unseren Immobilienbestand bis zum Jahr 2045 zur Klimaneutralität zu entwickeln. Dafür verfolgen wir einen ambitionierten, aber sozialverträglichen Sanierungsfahrplan für unser Bestandsportfolio sowie Neubaukonzepte, die die Bezahlbarkeit des Wohnens auch in Zukunft für unsere Mieterschaft sicherstellen sollen.

Maßnahmen und Ziele

DNK 3 DNK 7

Klimaschutzmanagement im Immobilienbestand	
Versorgung des Immobilienbestands der GWG mit Ökostrom (Allgemeinstrom) ab 01.01.2022	
Verabschiedung des Klimafahrplans zur Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2045	
Senkung von Energieverbräuchen durch Transparenzschaffung	
Umsetzung Smart-Meter-Gateway-Rollout	
Implementieren des „digitalen Heizungskellers“ zur adaptiven Anpassung der Heizungssteuerung	
Schaffung von bauseitigen Wassereinspareinrichtungen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs in den Wohnungen	
Konzepterstellung zur Abfallreduzierung/Erhöhung der Wertstoffmenge in den Wohnungsbeständen (z. B. Recycling-Müllcontainer mit Chip-Lesegerät für individuelles Müll-Tracking der Mieterschaft)	
Beitrag zum Artenschutz	
Adoption von vier Bienenstöcken (beefuture) an unseren Standorten Stuttgart und Hamburg	
Einsaat von Wildblumenwiesen in Stuttgart, Hamburg, Wiesbaden und Heilbronn	
Konzepterstellung: Integration von Nistkästen in Immobilienbeständen (Umsetzung in Baakenhafen als Pilot erfolgt)	
Umweltverträgliches Bestandsmanagement/Neubauplanung	
Umsetzung eines nachhaltigen Holzhybridbaus als Pilotprojekt in Sindelfingen	
Ressourcenschonung durch Verbauung langlebiger Produkte in Neubau- und Sanierungsprojekten	
Erzielung von DGNB-Zertifizierungen für alle selbst entwickelten Neubauprojekte	

Evaluierungsphase Planungsphase Umsetzungsphase Implementierung abgeschlossen

Spotlights

Klimaneutral bis 2045

UNSER KLIMAFAHRPLAN FÜR KLIMANEUTRALITÄT IN UNSEREM GEBÄUDEBESTAND

Der Immobilienbestand der GWG-Gruppe soll bis 2045 CO_2-neutral werden – im Einklang mit der Novellierung des Deutschen Klimaschutzgesetzes und dem Ziel der sektorenübergreifenden Klimaneutralität.

Im Hinblick auf die politisch gesetzten Vorgaben hat die GWG-Gruppe im Jahr 2021 einen umfangreichen Klimafahrplan in drei Schritten erarbeitet. Zunächst erfolgte eine Bilanzierung der CO_2-Emissionen für Wärme und Allgemeinstrom, also ein sog. CO_2-Fußabdruck vom gesamten Immobilienbestand der GWG-Gruppe. Darauf aufbauend wurde ein grundsätzlicher Fahrplan zur Senkung der Emissionen bis zum Jahr 2045 erarbeitet und es wurden auf Objektebene Einzelmaßnahmen definiert. Hierzu gehören beispielsweise energetische Sanierungen wie Dämmungen oder neue Heizanlagen mit regenerativen Energieanteilen. Darüber hinaus plant die GWG-Gruppe gemeinsam mit einem Partner, eine Durchführbarkeitsstudie zum seriellen Sanieren an einem Wohnkarree durchzuführen. Die Ergebnisse der Studie sollen neue Perspektiven für die energieeffiziente und wirtschaftliche Umsetzung zukünftiger Modernisierungsprojekte aufzeigen.

Neben dem Energieeinkauf und der energetischen Sanierung der Gebäude ist insbesondere das Nutzerverhalten ein großer Hebel, um CO_2 einzusparen. Hierbei setzen wir neben Sensibilisierungs- und Informationskampagnen bei der Mieterschaft verstärkt auch auf digitale Lösungen. Mit Tools wie Smart Meter Gateways oder Smart-Home-Produkten können die Verbräuche transparent dargestellt werden.

Es summt bei uns: Die GWG-Wildblumenwiesen und Bienenstöcke

UNSER BEITRAG ZUM SCHUTZ DER ARTENVIELFALT

Bienen sind eine tragende Säule unseres Ökosystems. Mehr als 80 % der einheimischen Blütenpflanzen sind auf ihre Bestäubung angewiesen. Aus diesem Grund trägt auch die GWG-Gruppe ihren Teil dazu bei, unsere heimische Biodiversität zu unterstützen.

Wir stärken mit jeweils zwei Bienenstöcken an den Standorten Stuttgart und Hamburg die Bienenvölker vor Ort. Ein Partner übernimmt dabei alle Leistungen eines Imkers sowie die Abfüllung unseres eigenen GWG-Honigs. Zum Jahreswechsel 2021/22 konnten zur Freude aller Beteiligten über 400 Gläser mit geerntetem Honig gewonnen werden, welche im Anschluss u. a. an unsere Belegschaft verschenkt wurden.

In Ergänzung zu den installierten Bienenstöcken wurde in mehreren Quartieren in Stuttgart, Hamburg, Wiesbaden und Heilbronn Saatgut für Wildblumenwiesen eingesät. Ziel ist es hierbei, alle Arten von Insekten und somit in direkter Folge auch Vögel und andere Lebewesen zu unterstützen.

Smart-Meter-Gateway-Rollout

MEHR TRANSPARENZ DURCH INTELLIGENTE MESSSYSTEME

Nicht nur der TV oder das Eigenheim werden smart – jetzt werden es auch die Stromzähler – und zwar mit dem Smart Meter Gateway. Mit dem intelligenten Messsystem, bestehend aus einem digitalen Stromzähler und einer zentralen, smarten Kommunikationseinheit, können Verbrauchsdaten hochsicher nach außen kommuniziert werden. Seit Januar 2021 sind zahlreiche Fachkräfte unseres Partners dabei, den bei Projektstart größten optionalen Smart-Meter-Rollout in Deutschland umzusetzen. Bundesweit haben sie bereits rund ein Drittel des GWG-Bestands mit Smart Metern ausgerüstet. Mit diesem Rollout schaffen wir somit die Voraussetzung für eine zukünftig digitale Gebäudekommunikation. Diese wird in Zeiten der dynamischen Preissteigerungen im Rahmen der Energieversorgung immer wichtiger und soll unserer Mieterschaft mehr Transparenz und Sicherheit geben. Neben den Smart Meter Gateways wird auch der zukünftige „digitale Heizungskeller“ uns als Vermieter wertvolle Impulse bei der energetischen Optimierung unserer Bestände liefern.

Der Weg zum Energieeffizienzhaus

MEHR MODERNITÄT FÜR NACHHALTIGERES WOHNEN

Ein aktuelles Beispiel für eine energetische Sanierung im Zuge des Klimafahrplans ist das Wohnhaus in Köln-Porz, welches ab 2023 hinsichtlich eines Effizienzhausstandards modernisiert werden soll. Das Gebäude wurde 1964 bezogen und verfügt über 80 Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Mit Ausnahme von Instandhaltungen wurden in den letzten Jahrzehnten keine nennenswerten energetischen Modernisierungen durchgeführt, was sich momentan in einem erhöhten Heizenergiebedarf des Gebäudes widerspiegelt. Im Zuge einer ganzheitlichen Modernisierung soll ein gefördertes Energieeffizienzhaus entstehen, wobei neben der klassischen energetischen Modernisierung der Gebäudehülle noch weitere Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden. Das jetzt erarbeitete Konzept sieht ein Effizienzhaus vor, in dem der erforderliche Heizbedarf auch durch regenerative Anteile gedeckt wird. Ziel ist es, den bestehenden Gaskessel nur bei Spitzenlast zu verwenden.

Nachhaltigkeits-Zertifizierung für alle selbst entwickelten Neubauprojekte

GANZHEITLICHE QUALITÄT IN PLANUNG, BAU UND BETRIEB

Die GWG-Gruppe wird auch in Planung, Bau und Betrieb zusätzlich zur CO_2-Neutralität verstärkt nachhaltige Elemente berücksichtigen. Bereits im Jahr 2017 konnte mit dem Quartier „Am Alsterberg“ in Hamburg das erste Projekt im Standard DGNB Gold erstellt werden. DGNB steht für Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Die Non-Profit-Organisation mit Sitz in Stuttgart setzt sich seit ihrer Gründung im Jahr 2007 für nachweislich gute Gebäude, lebenswerte Quartiere, kurzum für eine zukunftsfähig gebaute Umwelt ein. Die DGNB hat ein Zertifizierungssystem entwickelt, um nachhaltiges Bauen praktisch anwendbar, messbar und damit vergleichbar zu machen. Dieses ist in unterschiedlichen Varianten für Gebäude, Innenräume und Quartiere verfügbar – sowohl für Neubauten als auch für Bestandsprojekte. Im Jahr 2021 wurde unser Projekt „Quartier der Generationen“ in der HafenCity Hamburg mit dem Nachhaltigkeits-Zertifikat „Umweltzeichen der HafenCity in Gold“ ausgezeichnet. Aktuell ist für die Projekte München-Schwabing und Renningen eine DGNB-Zertifizierung in Gold vorgesehen. Für die Projekte Stuttgart-Hallschlag und Baienfurt wird eine Quartierszertifizierung DGNB angestrebt. Beim Projekt Hamburg-Langenhorn planen wir im Jahr 2022 die Durchführung eines Prechecks zur Zertifizierungsfähigkeit.

„Umweltschutz beginnt an unserer eigenen Haustür.

Alle Projekte zum Thema Environment inklusive spannender Kurzvideos finden Sie in der Nachhaltigkeitswelt online.

Handlungsfeld 2

Umwelt und Klima im Geschäftsbetrieb

Umwelt- und Klimaschutz ist für uns ein ganzheitlicher Auftrag, den wir auch in unserer Zentrale und den insgesamt sechs Geschäftsstellen umsetzen. Der Aufbau eines nachhaltigen Beschaffungsmanagements und die Beachtung von Umwelt- und Klimaschutzaspekten bei der Optimierung unserer täglichen Geschäftsprozesse helfen uns dabei, immer weniger natürliche Ressourcen für die Ausübung unserer Geschäftstätigkeit zu benötigen.

Maßnahmen und Ziele

DNK 3 DNK 7

Energieeffizienz und Einsparung	
Reduktion des Müllaufkommens/Erhöhung Wertstoffmenge	
Einsatz von Mehrwegboxen für die Mittagspause zur Einsparung von zusätzlichem Verpackungsmüll	
Verwendung von CO_2-neutralem Papier und Leistung eines Preisaufschlags für klimaneutralen Druck für externe Druckerzeugnisse	
Rückgabe Tonerkartuschen über „clean planet program“ (Konica Minolta)	
Verzicht auf PET-Flaschen im Geschäftsbetrieb ab 2019	
Erhebung sowie weitere Reduzierung der Abfallmengen in der Zentrale und den Geschäftsstellen	
Reduzierung des Papierbedarfs durch Digitalisierung der Prozesse	
Einführung eines digitalen Posteingangs/-ausgangs mit angeschlossenem Ticketsystem und digitalem Archiv	
Einführung eines Mieterportals mit App ab Mai 2021	
Review der Digitalisierungsstrategie zur weiteren Potenzialerhebung für Prozessverbesserungen	
Förderung klimafreundlicher Mobilität	
GWG fördert nachhaltige Mobilität	
Förderung der Elektromobilität im Rahmen der Dienstwagenordnung durch attraktive Leasingbedingungen	
Bezuschussung des ÖPNV-Tickets für Mitarbeitende in Höhe von 50 %	
Teilnahme am JobRad-Leasing (Mitarbeitende können bis zu zwei Fahrräder leasen)	
Dienstreiserichtlinie verpflichtet zur Nachhaltigkeit bei Dienstreisen (ÖPNV vor Individualverkehr)	
Förderung des Carsharings: weniger Poolfahrzeuge/mehr öffentliche Angebote nutzen	
Nachhaltige Beschaffung	
Büromaterialienbestellungen erfolgen beim DG-Verlag im Sortiment „nachhaltiger Bürobedarf“	
Nachhaltige Beschaffung des Obst- und Getränkeangebotes (biologische und regionale Säfte) für die Beschäftigten	

Evaluierungsphase Planungsphase Umsetzungsphase Implementierung abgeschlossen

Spotlights

Nachhaltigkeit im Büroalltag

GEMEINSAM RESSOURCEN SCHONEN

Für die GWG-Gruppe fängt Ressourcenschutz schon im Arbeitsalltag an. Aus diesem Grund haben wir in den letzten Jahren bereits viele Maßnahmen angestoßen und umgesetzt, um die Ressourcenschonung im Unternehmen auf vielfältige Weise voranzutreiben.

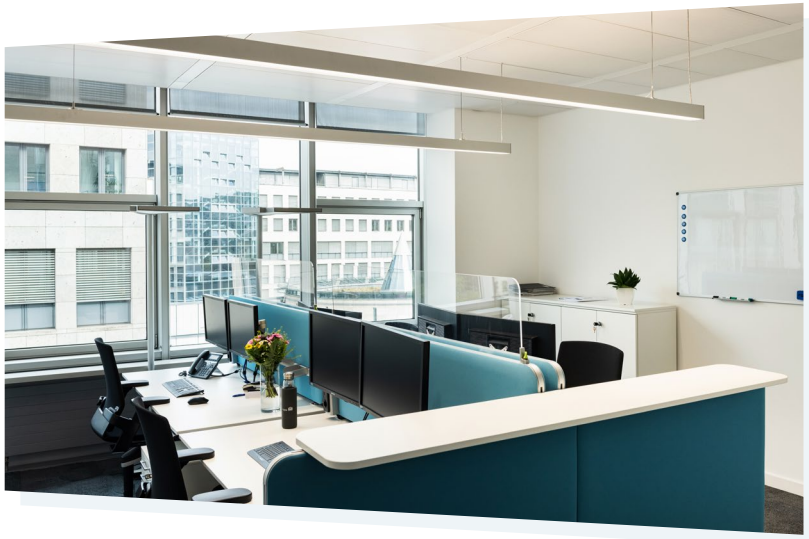
Aus Gründen der Nachhaltigkeit gibt es seit 2019 keine Getränke in PET-Flaschen mehr für die Mitarbeitenden. In der Geschäftszentrale in Stuttgart wird Trinkwasser aus Leitungswasser aufbereitet und den Mitarbeitenden werden dafür personalisierte Glasflaschen zur Verfügung gestellt. So entfällt der CO_2-intensive Transport von schweren Mineralwasserflaschen. Die Wasserspender verwenden unterdessen natürliche Kühlmittel. Weiter erhalten unsere externen Besucher Getränke nur noch in Glas- oder Mehrwegflaschen. Zudem unterstützen wir mit „Viva con Agua“ eine Initiative, die sich als internationales Netzwerk von Menschen und Organisationen für einen sicheren Zugang zu sauberem Trinkwasser und sanitärer Grundversorgung einsetzt.

In unserer Zentrale und allen Geschäftsstellen steht für alle Mitarbeitenden wöchentlich kostenloses Bio-Obst zur Verfügung. Für die Mittagspause hält die GWG-Gruppe für die Mitarbeitenden kostenlose „Mehrwegboxen“ bereit. Zahlreiche Gastrobetriebe in den Innenstädten machen hierbei mit und schonen – durch die Einsparung von Verpackungsmüll – die Umwelt mit uns gemeinsam.

Umfassende Digitalisierung unserer Prozesse

VOM DIGITALEN POSTEINGANG BIS ZUR MIETERPORTAL-APP

Zur Verbesserung des Kundenservices, Optimierung interner Prozesse und deutlichen Reduzierung des Papierbedarfs arbeiten wir dauerhaft an der Digitalisierung unserer Prozesse und Zugriffe. Als Kernprojekt wurde der digitale Posteingang mit angeschlossenem Ticketsystem und vollständig digitalem Archiv eingeführt. Damit konnte z. B. die tägliche Arbeit insbesondere für die Kundenbetreuung schon deutlich erleichtert werden. Seit Mai 2021 ist auch das neue Mieterportal inklusive App aktiv. Damit können Mieterinnen und Mieter beispielsweise Vertragsangelegenheiten oder Schadensmeldungen auf schnellem Weg digital regeln oder auch die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) einsehen. Zur weiteren Senkung des Papierverbrauchs ist ferner auch eine mobile Wohnungsabnahme, die Erfassung von Reparaturleistungen via Tablet oder die elektronische Rechnungsprüfung via SAP möglich.



Langlebig und recyclebar

UMWELTFREUNDLICHE MATERIALIEN IM FOKUS

Seit Anfang 2020 bestellen wir für den internen Gebrauch nur noch CO_2-neutrales Papier. Im Rahmen unserer Kommunikationsmaßnahmen sensibilisieren wir zudem z. B. E-Mail-Empfängerinnen und -empfängern für das Thema Ressourcenschonung, indem wir explizit darauf hinweisen, den Druck der Mail abzuwägen. Bei allen intern gedruckten Dokumenten verwenden wir ressourcenschonende Druckeinstellungen. Die verwendeten Tonerkartuschen geben wir über das „clean planet program“ direkt an den Hersteller zurück. Dort werden sie fachgerecht recycelt. Weiter achten wir darauf, dass externe Druckerzeugnisse wie Finanzbericht, Flyer, Plakate etc. CO_2-neutral produziert werden.

Darüber hinaus setzen wir auf energiesparende LED-Beleuchtung und Haushaltsgroßgeräte mit guten Energieeffizienzklassen. Eine Vielzahl der Büromöbel sind zudem von deutschen Herstellern, die auf eine nachhaltige Herkunft der Rohstoffe aus Deutschland oder Europa sowie den Einsatz von recycelten, langlebigen bzw. recycelbaren Materialien bedacht sind. Auch bei unserem eingesetzten Büromaterial achten wir auf Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit.

Wir fördern nachhaltige Mobilität

MÖGLICHST UMWELTFREUNDLICH VON A NACH B

Wir wollen unsere Umweltleistung kontinuierlich verbessern. Daher sind wir bestrebt, Emissionen und Materialverbräuche nicht nur im Wohnungsbestand, sondern auch in unserem geschäftlichen Alltag zu reduzieren. Bei der Gestaltung unseres Fuhrparks unterstützen wir z. B. in besonderem Maße das Leasing von Elektrofahrzeugen (BEV/FCEV) bei den Dienstwagenberechtigten durch attraktivere Leasingbedingungen. Da unseren Geschäftsstandorten in der Regel noch keine ausreichende Ladeinfrastruktur zur Verfügung gestellt werden kann, erstatten wir den Dienstwagennutzerinnen und -nutzern den in der Leasingrate bestimmten Stromkostenanteil für das ausgewählte Fahrzeug über die monatliche Gehaltsabrechnung.

Als bundesweit tätiges Wohnungsunternehmen sind wir auch auf die Reisetätigkeit unserer Mitarbeitenden angewiesen. Bei der Reiseplanung soll dem Umweltgedanken Rechnung getragen werden: Grundsätzlich sind öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen, wobei immer auch die Wirtschaftlichkeit anderer Verkehrsmittel abzuwägen ist.

All unsere Standorte sind sehr zentral gelegen und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad zu erreichen. Für die Fahrt mit dem ÖPNV erhalten unsere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einen Zuschuss von 50 %. Wer gerne ein Fahrrad für den Arbeitsweg oder die Freizeitgestaltung nutzen möchte, kann seit 2021 ein Leasingangebot in Kooperation mit einem externen Partner in Anspruch nehmen. Über das Angebot kann die Art des Rads frei gewählt werden, egal ob Rennrad, E-Bike oder ein Lastenrad für die ganze Familie. Pro Mitarbeiterin oder Mitarbeiter können bis zu zwei Räder geleast werden – so kann die Partnerin oder der Partner gleich mit profitieren.

Social/ Soziales

Unsere Mieterinnen und Mieter stehen im Mittelpunkt unseres Handelns.

Alle Projekte zum Thema Social inklusive spannender Kurzvideos finden Sie in der Nachhaltigkeitswelt online.

Handlungsfeld 3

Wohnraumgestaltung und Kundenorientierung

Wir gestalten unser Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen und Lebenssituationen, denn wir möchten unseren Mieterinnen und Mietern lebenslanges Wohnen bei der GWG-Gruppe ermöglichen. Dabei handeln wir stets mit dem Anspruch, die Kundenzufriedenheit und unsere Servicequalität im Einklang mit unserem wirtschaftlichen Handeln kontinuierlich zu steigern.

Maßnahmen und Ziele

DNK 3 DNK 7

Kundenzufriedenheit und Service	
Jährliche Durchführung der Wohnzufriedenheitsanalyse	
Systematische Neuvermietungsbefragung nach Einzug neuer Mieterinnen und Mieter zur Ermittlung von Serviceverbesserungspotenzialen	
Integration von Kundenbefragungen in das Kundenportal/die Mieter-App zur effizienteren Bedarfsermittlung von Verbesserungspotenzialen	
Vertiefung des direkten Kundendialogs durch	
Verbesserung der telefonischen Erreichbarkeit	
Einführung eines digitalen Posteingangs/-ausgangs mit angeschlossenem Ticketsystem und digitalem Archiv	
Einführung eines Mieterportals mit App ab Mai 2021	
Ausdehnung der Mieterservices über die App (z. B. Digitaler Mietvertrag ab 2023)	
Kooperation mit bundesweitem Instandhaltungsdienstleister zur schnellen Abwicklung von Schäden; Integration einer Schadensmeldung durch Mieterinnen und Mieter in Kundenportal/Mieter-App	
Anschluss an Initiative „Härtefallmanagement“ (z. B. bei Modernisierungen des Dt. Mieterbundes e. V./LEG/VIVAWEST/Vonovia)	
Zukunftsorientiertes Produktangebot	
Schaffung eines breit diversifizierten Produktangebotes (z. B. Seniorenwohnungen/barrierefreier Wohnraum/Studentenwohnheime)	
Anpassung der Services auf Zielgruppen/Fokussierung auf individuelle Kundenbedürfnisse („Lebenslanges Wohnen“, „Personas“)	

Evaluierungsphase Planungsphase Umsetzungsphase Implementierung abgeschlossen

Spotlights

Wir fragen nach

IHRE MEINUNG IST UNS WICHTIG

Wir wollen wissen, was unsere Mieterinnen und Mieter bewegt. Deswegen führen wir regelmäßig Mieterbefragungen durch. Ziel ist es, Informationen zur Zufriedenheit, zu den Bedürfnissen und den Wünschen unserer Mieterinnen und Mieter sowie zum Interesse an Dienstleistungen und Erwartungen an die Kundenkommunikation zu erhalten. In der Umfrage 2021 wurden darüber hinaus auch gezielte Fragen zum Thema Nachhaltigkeit und den dazugehörigen Angeboten gestellt. Desweiteren sorgen Mietersprechstunden und Quartiersfeste für den persönlichen Kundenkontakt vor Ort. So können die Themen im direkten Kundendialog noch weiter vertieft werden.

Mit einer systematischen Neuvermietungsbefragung nach Einzug unserer neuen Mieterinnen und Mieter holen wir uns aktiv weiteres Feedback ein, ob sie mit dem gesamten Neuvermietungsprozess zufrieden waren und in welchen Serviceleistungen wir uns ggf. weiter verbessern müssen.

Perspektivisch sollen diese für uns sehr wichtigen Befragungen samt Kundenfeedbacks auch direkt in das neue Kundenportal bzw. die Mieter-App integriert werden, sodass wir noch schneller und gezielter auf die Bedürfnisse der Mieterschaft eingehen können.

Auch im Härtefall sicher

WIR GEBEN ORIENTIERUNG UND FINDEN INDIVIDUELLE LÖSUNGEN

Als fairer Vermieter möchten wir unserer Mieterschaft ein sicheres Zuhause bieten. So hat sich die GWG-Gruppe einer Initiative des Deutschen Mieterbunds e. V. und der Wohnungsunternehmen LEG, VIVAWEST und Vonovia angeschlossen. Innerhalb dieser Initiative wurde ein Leitfaden erstellt, der Härtefälle und den Umgang mit ihnen – etwa nach Modernisierungen – definiert. Natürlich ersetzt der Orientierungsleitfaden nicht das persönliche Gespräch. Wir laden deshalb alle betroffenen Mieterinnen und Mieter ein, sich vertrauensvoll an unseren Kundenservice zu wenden, um bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten individuell passende Lösungen zu finden.

Kundennah und digital im Dialog

MEHR KOMFORT UND FLEXIBILITÄT FÜR MIETERINNEN UND MIETER

Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter steht für uns im Mittelpunkt. Eine besonders wichtige Rolle spielt dabei unser Kundenservice. Als Reaktion auf die Rückmeldungen aus den Mieterbefragungen haben wir u. a. unsere telefonische Erreichbarkeit ausgeweitet. Durch optimierte und digitalisierte interne Prozesse wie das eingeführte Ticketsystem können Anliegen nun schneller bearbeitet werden. Das trägt maßgeblich zur Effizienzverbesserung und zu einer schnelleren Kommunikation bei. Weiter werden Schadensmeldungen direkt im Kundenportal bzw. in der App erfasst und im weiteren Schritt von einem externen Partner, der auch das Reparaturmanagement übernimmt, behoben. Das Kundenportal und die App machen den Dialog somit deutlich einfacher. Aber auch die Mitarbeitenden werden in ihrer täglichen Arbeit von Routineaufgaben entlastet und können sich dadurch noch intensiver um kundenbezogene Themen und die persönliche Unterstützung kümmern.

Wir sind vor Ort und im Notfall rund um die Uhr erreichbar

WICHTIGE SERVICES FÜR EINE GUTE KUNDENBETREUUNG

Mit unseren Geschäftsstellen an sechs Standorten in Deutschland sind wir direkt vor Ort für unsere Kunden erreichbar. Darüber hinaus steht unsere Notfallhotline allen Mieterinnen und Mietern täglich 24 Stunden für die schnelle Unterstützung zur Verfügung.

Maßgeschneiderte Angebote

WOHLFÜHLEN EIN LEBEN LANG

Im Rahmen eines umfassenden Projekts haben wir für unterschiedliche Zielgruppen und Lebensphasen Bedürfnisanalysen durchgeführt und typische Kundenstereotypen, die sog. „Personas“, erstellt, um zukünftig maßgeschneidertere Angebote für unsere Mieterschaft entwickeln zu können. Das Angebot soll dabei von klassischen Service- und Unterstützungsthemen bis hin zu einer Bereitstellung von Kommunikationsmöglichkeiten zum Austausch der Mieterschaft untereinander reichen. Ziel soll es sein, unsere Mieterschaft über die einzelnen Lebensphasen hinweg bestmöglich zu begleiten, damit sie sich auch weiterhin wohl und vor allem sicher in unseren Beständen fühlt – gerne ein Leben lang.

Wir bieten einen breiten Wohnungsmix

WOHNEN FÜR ALLE BEI DER GWG-GRUPPE

Die GWG-Gruppe investiert seit mehr als 70 Jahren in ein breites Wohnungsportfolio für Menschen in allen Lebenslagen. Neben frei finanziertem Wohnraum bieten wir einen großen Teil an geförderten Mietwohnungen an und sorgen damit insbesondere in den Metropolregionen Stuttgart, München oder Hamburg für bezahlbare Mieten. Aktuell machen die geförderten sowie preisgedämpften Wohnungen knapp 30 % des Gesamtbestands aus. Darunter sind z. B. Studentenappartements, Servicewohnungen für ältere Menschen oder behindertengerechte Wohnungen.

Neben diesen Mietobjekten ist zudem eine Vielzahl an „sozialen Immobilien“, welche zwar nicht gefördert, jedoch sozial genutzt werden, in unserem Immobilienbestand. Dabei ist es uns wichtig, Orte der Begegnung sowie der Gemeinschaft in den Quartieren für Jung und Alt zu schaffen, wie z. B. eine Tagespflege für Seniorinnen und Senioren, die gleich neben der Kita in unserem Quartier in Stuttgart-Berg gelegen ist, das SOS-Kinderdorf am Stuttgarter Europaplatz oder die Geschäftsstelle des Stuttgarter Körperbehinderten-Vereins. Diese Philosophie werden wir auch zukünftig fortsetzen.

Wir über-nehmen Ver-antwortung.

Alle Projekte zum Thema Social inklusive spannender Kurzvideos finden Sie in der Nachhaltigkeitswelt online.

Handlungsfeld 4

Gesellschaft und lebenswerte Nachbarschaften

Die GWG-Gruppe gibt vielen Menschen ein Zuhause, doch unser gesellschaftlicher Beitrag reicht weiter. Wir unterstützen aktiv unsere Nachbarschaften und mit unserem Spendenkonzept Organisationen, die Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf ein Zuhause geben.

Maßnahmen und Ziele

DNK 3 DNK 7

Beteiligung und Partizipation	
Konzepterstellung für ein Kunden-Vorschlagswesen (Partizipation der Mieterschaft)	■□□□
Durchführung regelmäßiger Wohnzufriedenheitsanalysen zur Erhebung konkreter Handlungsbedarfe im nachbarschaftlichen Umfeld	■■□□
Förderung lebenswerter Nachbarschaften	
Regelmäßige Veranstaltung von Mieterfesten an den Geschäftsstellen mit Spendeneinnahmen	■■■□
Schaffung von Räumlichkeiten/Quartierstreffs für Zusammenkünfte zur Stärkung der Nachbarschaften	■■□□
Konzepterstellung zur Schaffung von Impulsen zur Gemeinschafts-bildung in Nachbarschaften (Markt- und Leihplatzangebote)	■□□□
Attraktive Wohnumfeldgestaltung durch aktive Gestaltung der Außenanlagen	■■□□
Schaffung von familien- und altersgerechten sowie sozialen Angeboten zur Erhöhung der Nutzungsvielfalt in unseren Immobilienbeständen und zur Stärkung des Zusammenhaltes	■■□□
Fortsetzung unseres gesellschaftlichen Engagements	
Umsetzung des GWG-Spendenkonzeptes „Ein Zuhause für alle“	
Mitarbeitende der GWG können ein soziales Stundenkonto nutzen (Zeit spenden)	■■■■
Gesellschaftliches Engagement und Stärkung Zusammenhalt bei „Social Days“	■■■■
Teilnahme am 24-Tage-Lauf für Kinderrechte (2022: zusätzlich als Sponsor)	■■■■
Jährliche Mitarbeitendenbeteiligung bei Spendenzweckentscheidung	■■■■
Sozialer Wohnungsbau als Element lebenswerter Wohnquartiere	
Einführung einer Mindestquote „Sozialer Wohnraum“ für den GWG-Bestand	■■□□
Zukunftsorientiertes Produktangebot	
Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen aller Generationen und in allen Lebenslagen (Beispielprojekt: Baakenhafen als Beispiel für ein „Quartier der Generationen“)	■■□□

Evaluierungsphase Planungsphase Umsetzungsphase Implementierung abgeschlossen

Spotlights

Sozial im Einsatz

WIR SPENDEN AUCH ZEIT

Die GWG-Gruppe unterstützt aktiv das soziale Engagement der Mitarbeitenden in Form eines sozialen Stundenkontos. Alle Mitarbeitenden haben pro Jahr 16 Stunden (bei 21-bis-40-Wochenstunden-Verträgen) bzw. 8 Stunden (bei bis zu 20-Wochenstunden-Verträgen) zur Verfügung, die sie im Sinne einer bezahlten Freistellung für soziale Arbeit nutzen können. Darüber hinaus engagieren wir uns seit 2016 als gesamtes Unternehmen gemeinsam beim Social Day. An diesem Tag setzen sich die Mitarbeitenden, Führungskräfte und Vorstandsmitglieder innerhalb einer sozialen Einrichtung vor Ort ein, um gezielt und persönlich lokale Projekte zu unterstützen. Durch den gemeinsamen Einsatz und mithilfe der daraus gewonnenen Erfahrungen soll auch der Teamspirit innerhalb der GWG-Gruppe weiter gestärkt werden.

Diese innovative Idee, nämlich Zeit für soziale Projekte zu spenden, ist Teil unseres einzigartigen Spendenkonzepts „Ein Zuhause für alle“, mit dem wir u. a. auch Einrichtungen, die Hilfsbedürftigen eine Übernachtungs- oder Wohnmöglichkeit bieten, unterstützen. Hier kommen u. a. Jugendhäuser, Frauenhäuser, Flüchtlingsunterkünfte, Obdachlosenheime, Tierheime und Wohnstätten für Menschen mit Behinderung infrage. Neben Einrichtungen und Initiativen, die bereits seit vielen Jahren unterstützt werden, wie z. B. die Weihnachtsaktionen lokaler Zeitungen oder die Förderung universitärer Ausbildung, kommen beispielsweise Erlöse aus Mieterfesten regionalen Institutionen aus dem sozialen Sektor zugute. Nach 2021 haben wir im Jahr 2022 zudem erneut am 24-Tage-Lauf für Kinderrechte teilgenommen und für jeden erlaufenen Kilometer der Mitarbeitenden einen Euro gespendet. Darüber hinaus können die Mitarbeitenden einmal im Jahr selbst entscheiden, an welche Einrichtungen insgesamt 10.000 Euro gespendet werden.

Förderung lebenswerter Nachbarschaften

RÄUME FÜR ZUSAMMENKÜNFTE SCHAFFEN

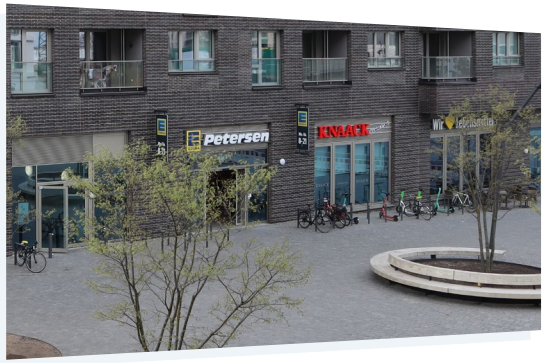
Mit unseren Veranstaltungsangeboten, wie z. B. den Mieterfesten oder den Quartierstreffs, steigern wir an unseren Standorten das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mieterschaft. Darüber hinaus möchten wir mit einer aktiven Wohnumfeldgestaltung zukünftig insbesondere die Außenanlagen in den Quartieren noch attraktiver gestalten und – unabhängig von unseren Veranstaltungen – Räume zum Verweilen und zur Zusammenkunft schaffen.

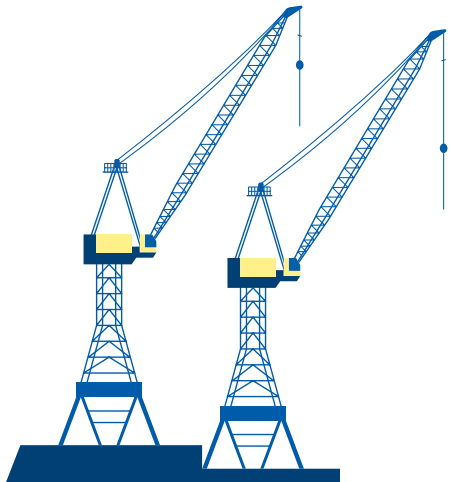
Projekt Baakenhafen

EIN LEBENSWERTES QUARTIER FÜR ALLE GENERATIONEN

In der HafenCity setzt die Freie und Hansestadt Hamburg durch eine Neudefinition der urbanen Stadt städtebauliche und architektonische Maßstäbe.

Mittendrin liegt unser lebenswertes „Quartier der Generationen“. Das vielfältige Mietangebot in der ersten Reihe der HafenCity ist einzigartig in Hamburg. Mit einem breit gestreuten, flexiblen und zukunftsfähigen Wohnangebot werden sowohl Familien mit Kindern als auch Singles jeden Alters angesprochen, die in einem urbanen Quartier mit hanseatischem Flair leben möchten. Um auch an dieser bevorzugten Wohnadresse einen sozialen Mix der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten, sind alle 373 Wohnungen gefördert oder mietpreisgedämpft. Darin enthalten sind auch spezielle Wohnangebote für Menschen mit Behinderung oder Servicewohnungen für Seniorinnen und Senioren. Abgerundet wird das Angebot durch zahlreiche Studentenappartements und eine hervorragende Nahversorgung u. a. mit einem Discounter sowie einem Vollsortimenter.





Governance/ Unternehmens-führung

Unsere Mitarbeitenden sind das Fundament unseres Erfolges.

Alle Projekte zum Thema Governance inklusive spannender Kurzvideos finden Sie in der Nachhaltigkeitswelt online.

Handlungsfeld 5

Unternehmenskultur und Mitarbeitendenzufriedenheit

Als moderner Arbeitgeber gestalten wir aktiv ein förderndes, inspirierendes und chancengleiches Umfeld für unsere Mitarbeitenden. Es ist uns wichtig, dass alle einen sinnstiftenden Beitrag zur Unternehmensentwicklung leisten können. Wir unterstützen dies durch individuelle Weiterbildungskonzepte und attraktive Benefits, um neue Mitarbeitende für uns zu begeistern und um unseren Kolleginnen und Kollegen gute Gründe zu bieten, bei uns zu bleiben.

Maßnahmen und Ziele

DNK 3 DNK 7

Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken	
Interessenausgleich zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern durch Betriebsrat und Betriebsvereinbarungen	■■■■
Attraktive Arbeitszeitmodelle: Teilzeitmodelle/Gleitzeit/Freizeitausgleich/ Überstunden/flexible Arbeitszeiten/mobiles Arbeiten/Sabbatical/Lebens-arbeitszeitkonto	■■■■
Aktives Gesundheitsmanagement	
Gesundheitsangebote über Betriebsarzt; Yoga mit den Arbeits-kolleginnen und -kollegen; Betriebliches Eingliederungsmanagement; Zuschuss für Arbeitsplatzbrillen; Ergonomische Arbeitsplatzgestaltung	■■■■
Transparente (Mitarbeitenden-)Kommunikation über	
regelmäßige Jour fixes in allen Ebenen; Betriebsversammlungen; Mitarbeitendenbefragung; neues Intranet „VIA“ (Schwerpunkt: Kommunizieren und Netzwerken)	■■■■
Gestaltung der Geschäftsräume im Sinne des New Work für flexibles und agiles Arbeiten	■■■□
Ein gutes Miteinander: Organisation von After-Work-Veranstaltungen und jährlich feste Budgets für Teamevents	■■■■
Konzepterstellung für aktives Scouting im Recruiting-Prozess	■■□□
Aus- und Weiterbildung	
Stärkung der fachlichen und persönlichen Weiterentwicklung durch umfangreiche Weiterbildungsangebote	
Interne und externe Seminarangebote; Einführung einer (Video-) Lernplattform; Weka-Schulungen zu arbeitnehmerrechtlichen Sachverhalten; Schaffung von Lerninseln (Schulungsformat vom Kollegium für das Kollegium)	■■■■
Durchführung jährlicher Mitarbeitendengespräche (Entwicklungs-potenziale erkennen und Weiterbildungsziele vereinbaren)	■■■■
Umsetzung des Führungskräfteentwicklungsprogramms und des Personalentwicklungskonzeptes	■■■□
Nachwuchssicherung und -förderung: GWG als Ausbildungsbetrieb in drei Ausbildungsberufen	■■■■
Mitarbeitendendialog	
Betriebliches ESG-Vorschlagswesen „Ideenschmiede“	■■■■
Konzepterstellung für Implementierung von „Nachhaltigkeitsbotschafterinnen und -botschaftern“ in der GWG	■■■□
Regelmäßige Durchführung von Dialogformaten für Mitarbeitende	■■□□

■ Evaluierungsphase ■ Planungsphase ■ Umsetzungsphase ■ Implementierung abgeschlossen

Spotlights

Ausbildung und Förderung

FACHLICHE UND PERSÖNLICHE WEITERENTWICKLUNG – INDIVIDUELL UND BEDARFSGERECHT

Die GWG-Gruppe verfügt über ein umfangreiches Fort- und Weiterbildungsangebot, um die fachliche und persönliche Entwicklung aller Mitarbeitenden individuell bestmöglich zu fördern. Dafür bieten wir verschiedene (Video-)Lernplattformen, Schulungsbibliotheken und Seminare über Kooperationen mit Weiterbildungspartnern an. Neu eingeführt haben wir sog. „Lerninseln“, ein Schulungsformat vom Kollegium für das Kollegium. Sie umfassen kurze Lerneinheiten, die Mitarbeitende gut in den Arbeitsalltag integrieren können und bei denen sie Gelerntes direkt mit der Praxis verknüpfen können. So können einfach und unkompliziert internes Wissen geteilt und Synergien im Unternehmen generiert werden.

Zu unserer gesellschaftlichen und insbesondere auch regionalen Verantwortung gehört für uns auch, junge Menschen zu fördern. Wir bilden in drei verschiedenen Ausbildungsberufen aus. Die Nachwuchsförderung und -sicherung ist für uns ein erklärtes Unternehmensziel.

Im Jahr 2021 haben wir zudem ein neues Personalentwicklungskonzept umgesetzt und mit ihm das Format des „Mitarbeitendengesprächs“ – anstelle der bisher zweimal jährlich stattfindenden Feedbackgespräche – eingeführt. In den Gesprächen wird auf die individuelle Situation der Mitarbeitenden eingegangen, Kompetenzen werden erfasst und mit den Anforderungen ihrer Position abgeglichen sowie Ziele vereinbart. Die Gespräche dienen auch dazu, Entwicklungspotenziale zu identifizieren und Weiterbildungsmaßnahmen festzuhalten. Durch dieses neue Führungsinstrument wollen wir sicherstellen, dass das Unternehmen und alle Mitarbeitenden für aktuelle und zukünftige Herausforderungen bestmöglich aufgestellt sind.

Arbeiten bei der GWG

HEUTE UND IN ZUKUNFT GEMEINSAM ERFOLGREICH

Unsere Mitarbeitenden sind die Grundlage für unseren unternehmerischen Erfolg. Es ist uns wichtig, Mitarbeitende langfristig an uns zu binden. Attraktive Arbeitszeitmodelle sowie ein angenehmes und modernes Arbeitsumfeld sind dabei zentrale Maßnahmen. Über Betriebsvereinbarungen bringen wir dabei die Interessen der Mitarbeitenden mit denen des Unternehmens in Einklang. Darin schreiben wir unsere Vereinbarungen fest. Wir bieten unseren Mitarbeitenden Teilzeit- und Gleitzeitmodelle sowie ein „Lebensarbeitszeitkonto“. Zudem gibt es familienfreundliche Arbeitszeiten mit hoher Flexibilität, sowie Teilzeitmodelle je nach Lebenssituation sowie einen Freizeitausgleich für Überstunden und die Möglichkeit, bis zu 40 % der Wochenarbeitszeit mobil zu arbeiten. Nach Absprache ist auch eine mehrmonatige Auszeit, ein sog. Sabbatical, möglich. Auch der Umgang mit Compliance, dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) und das betriebliche Eingliederungsmanagement werden über eine Betriebsvereinbarung geregelt. Weiterhin vertritt der Betriebsrat der GWG-Gruppe die Interessen der Mitarbeitenden, z. B. im Rahmen des Personalausschusses.

Unsere Zentrale in der Stuttgarter Innenstadt und unsere neue Geschäftsstelle in Wiesbaden sind darüber hinaus ganz im Sinne des New Work gestaltet, ein Konzept, das wir sukzessive auch auf alle anderen Geschäftsstellen ausrollen. Dadurch wollen wir einen Ort der Kommunikation, des Austauschs und des flexiblen, agilen Arbeitens für unsere Mitarbeitenden schaffen. Coworking-Flächen in unserer Zentrale, die für Projekte auch unseren Mitarbeitenden aus den Geschäftsstellen zur Verfügung stehen, bieten Raum für kreatives Arbeiten und Denken und laden dazu ein, gemeinsam an Themen zu arbeiten. Sie fungieren gleichzeitig als erholsame Pausenräume mit vollausgestatteten Küchen. Weiterhin gibt es klassische Besprechungsräume und Touch-down-Flächen für Kurzbesprechungen.

Ein aktives Gesundheitsmanagement ergänzt unser attraktives Angebot. Unsere Mitarbeitenden können Gesundheitsangebote über die Betriebsärztin in Anspruch nehmen. Zudem gibt es eine ergonomische Arbeitsplatzgestaltung, einen Zuschuss für Arbeitsplatzbrillen sowie ein Yoga-Angebot, das vor Ort in der Zentrale oder online von zuhause aus in Anspruch genommen wird.

Auch innen stark vernetzt

IM AUSTAUSCH FÜR EIN GUTES MITEINANDER

Bei all unseren Maßnahmen streben wir stets eine transparente (Mitarbeitenden-)Kommunikation an und haben dafür verschiedene Formate etabliert. Dazu gehören regelmäßige Abstimmungen in Abteilungen und Teams, Betriebsversammlungen und eine Mitarbeitendenbefragung. Dabei wird unsere Firmenkultur stetig weiterentwickelt. Über unser neues Intranet „VIA“ sollen u. a. die Kommunikation sowie das Netzwerken innerhalb der GWG-Gruppe weiter gefördert und zukünftig z. B. mit kurzen Videosequenzen direkte Einblicke in die jeweiligen Abteilungen gegeben werden, um ein noch besseres abteilungsübergreifendes Verständnis zu schaffen. Für ein gutes Miteinander sorgen zudem After-Work-Veranstaltungen und Firmenfeiern sowie teaminterne Events, die die GWG-Gruppe mit einem zusätzlichen Budget fördert.

> „Fairness, Vertrauen und Ehrlichkeit sind unsere Werte.

Alle Projekte zum Thema Governance inklusive spannender Kurzvideos finden Sie in der Nachhaltigkeitswelt online.

Handlungsfeld 6

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Gute Produkte, Dienstleistungen und vertrauensvolle Beziehungen sind die Grundlage unserer Unternehmensführung. Der Umgang mit unserer Mieterschaft, unseren Geschäftspartnerschaften und der Mitarbeitenden untereinander sollen von Fairness, Vertrauen und Ehrlichkeit geprägt sein. Durch dieses Verständnis schaffen wir die Grundlage eines nachhaltigen Unternehmenserfolgs.

Maßnahmen und Ziele

DNK 3 DNK 7

	Evaluierungsphase	Planungsphase	Umsetzungsphase	Implementierung abgeschlossen
Compliance				
Compliance-Verpflichtung für externe Geschäftspartner und Anwendung in Vertragsverhältnissen				■
Einführung und Umsetzung eines Compliance-Management-Systems				■
ICG-Compliance-Zertifizierung des CMS und Schaffung einer Stabsstelle Compliance/Recht; Betriebsvereinbarung Compliance				■
Code of Conduct – regelmäßige Durchführung interner Schulungen				■
Digitalisierung und Prozesseffizienz				
Kontinuierliche Verbesserung/optimale Ausnutzung bestehender Ressourcen (Organisationsstruktur, Personal, Prozesse etc.)				■
Stakeholderdialog				
Veröffentlichung der DNK-Entsprechenserklärung und eines Nachhaltigkeitsberichtes (im zweijährigen Rhythmus)				■
Durchführung eines ESG-Ratings in Q4/2022				■
Zufriedenheitsbefragung von wesentlichen Rahmenvertragspartnern				■
Vereinbarung eines Verhaltenskodex für Externe (Bedarfsermittlung und Umsetzung)			■	
Strategische Einbindung				
Schaffung einer zentralen Stabsabteilung Organisation/ Risikomanagement/Nachhaltigkeit (2020)				■
Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse gemäß der doppelten Wesentlichkeitsperspektive				■
Verabschiedung einer Nachhaltigkeitsstrategie (2022)				■
ESG-Immobilienportfolio-Scoring für eine nachhaltige Steuerung und Entwicklung des Bestands				■
Schaffung von ESG-Vergabekriterien für Rahmenvertragspartner für die Instandhaltung			■	
Integration von ESG-Risiken in das Risikomanagementsystem			■	
Berücksichtigung der ESG-Ziele der GWG-Gruppe in der Projektplanung (PROM-Integration)				■
Integration von ESG-Zielen in Vergütung für die Führungsebene			■	
Integration eines ESG-Datenmanagements in die Unternehmenskennzahlen			■	

Spotlights

ESG-Portfolioanalyse

TRANSPARENTES SCORING ENTLANG DES LEBENSZYKLUS

Die Grundlage für die Bewertung und Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsleistung ist u. a. eine nachhaltige Steuerung und Entwicklung des Bestands. Um Potenziale zu erkennen und ökologische Ziele ökonomisch umzusetzen, bedarf es Transparenz. Das bedeutet zuverlässige technische und kaufmännische Informationen zu den einzelnen Objekten, die neben dem CO_2-Abdruck und den baulichen Informationen auch weitere soziale und ökonomische Kriterien einbeziehen. Deshalb stellt der Aufbau einer standardisierten Datensammlung die Grundlage für eine aussagekräftige ESG-Berichterstattung dar. Hierfür müssen alle relevanten Informationen zentral gesammelt, fortlaufend ergänzt und strukturiert werden. Das Bewertungssystem der GWG-Gruppe umfasst sieben Oberkategorien, 40 Kriterien sowie 100 Indikatoren und bezieht gängige Systeme wie z. B. DGNB, BREEAM oder LEED mit ein. Das ESG-Scoring erfolgt anhand einer Lebenszyklusbetrachtung. Immobilien werden über den gesamten Lebenszyklus geplant, bewirtschaftet und gemanagt. Diese Phasen werden auch bei der Betrachtung der Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, denn Immobilien sollen nicht nur während der Nutzungsphase nachhaltig bewirtschaftet werden können, sondern im Idealfall erstreckt sich die Nachhaltigkeit und die Ressourcenschonung über die Entstehung, Nutzung und Verwertung. Diese Tatsache wird nicht nur durch einzelne Kriterien abgebildet, sondern die Gewichtung der Kriterien erfolgt abhängig von der Position der Immobilie im Lebenszyklus. Durch diesen innovativen Ansatz kann eine punktgenaue Bewertung und ganzheitliche Betrachtung vorgenommen werden. Nach der Zusammenfassung ergibt sich für jedes Objekt ein ESG-Score zwischen 0 und 100 Punkten. Auf diese Weise wird eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse gewährleistet und Immobilien können einander gegenübergestellt werden. Anschließend findet eine Clusterung der Ergebnisse als Grundlage für weitere Analysen statt. So kann die Nachhaltigkeit von Immobilien glaubhaft kommuniziert und Maßnahmen strukturiert abgeleitet werden.

DNK-Entsprechenserklärung

WIR BERICHTEN ÜBER UNSERE FORTSCHRITTE

Neben dem Nachhaltigkeitsbericht werden wir nach 2017 und 2020 nun auch für das Jahr 2021 die DNK-Entsprechenserklärung abgeben.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.gwg-gruppe.de/unternehmen/esg

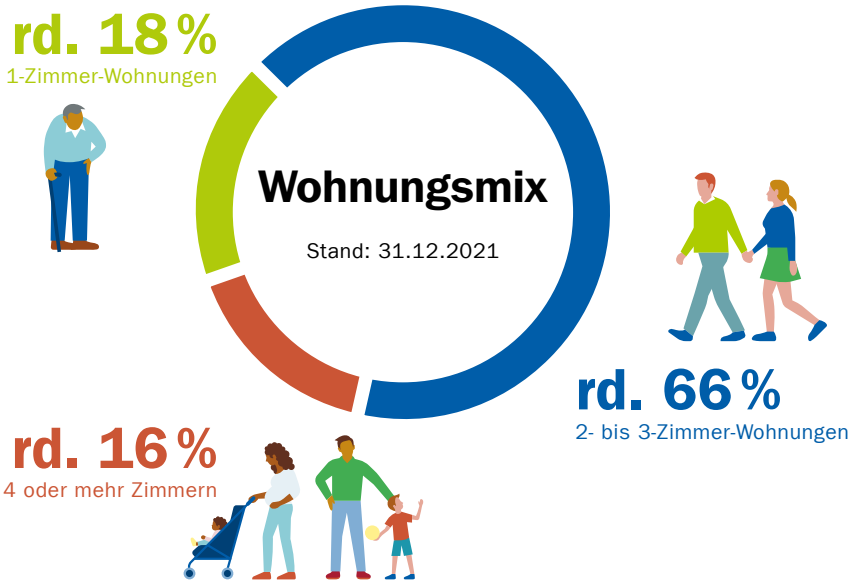
Compliance-Organisation

IN JEDER SITUATION „DAS RICHTIGE“ TUN

Das Thema Compliance hat bei der GWG-Gruppe einen hohen Stellenwert. Um den immer wichtiger werdenden Bereich neutral zu überprüfen, haben wir uns einem Zertifizierungsverfahren des Instituts für Corporate Governance, kurz ICG, unterzogen. Im November 2020 wurde unser Compliance Management System (CMS) erstmals erfolgreich zertifiziert. Darauf aufbauend wurden zahlreiche weitere Projekte angestoßen. Als innerbetriebliches Kontrollsystem zur Einhaltung steuerlicher Vorschriften haben wir ein Tax-CMS eingeführt. Das im Jahr 2021 eingeführte Compliance-Board ist als beratendes Organ des Vorstands insbesondere für die Zusammenführung Compliance-relevanter Themen, das übergeordnete Monitoring sowie die kontinuierliche Recherche und Weiterentwicklung des CMS verantwortlich. Alle Führungskräfte der GWG sind Teil des MS Teams „Compliance & Führung“, um sich untereinander über das Thema und damit verbundene relevante Punkte in der Führungsaufgabe auszutauschen. Für die Zusammenarbeit mit externen Partnern gibt es darüber hinaus seit Anfang 2022 eine „Compliance-Verpflichtung“, die von allen Beteiligten innerhalb der Geschäftsbeziehungen unserer Unternehmensgruppe einzuhalten ist. Im Jahr 2022 ist der Prozess zur Rezertifizierung erfolgt.

Um für das Thema Compliance dauerhaft im Unternehmen zu sensibilisieren, haben wir verschiedene Maßnahmen etabliert. So soll E-Learning auf interaktive Weise die Sensibilität aller Mitarbeitenden in Bezug auf die Themen Compliance sowie Arbeitsschutz und Datenschutz erhöhen. Zudem haben wir in der GWG-Gruppe das Brettspiel „Integrity now“ eingeführt. Damit können in Teams immobilienspezifische Compliance-Fälle spielerisch gelöst werden. Zudem wird mindestens einmal im Monat ein Compliance-Fall, z. B. aus dem unternehmerischen Alltag oder auch der Presse, als verpflichtendes Element im Team Jour fix diskutiert.

Nachhaltigkeit in Zahlen



Finanzierungsarten nach Einheiten

Stand: 31.12.2021

rd. 28 %
gefördert und preisgedämpft

rd. 72 %
frei finanziert

ALLGEMEINE KENNZAHLEN

DNK 18

Wirtschaftliche Kennzahlen	Einheit	Berichtsjahr 2017	Berichtsjahr 2020	Berichtsjahr 2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	Mio. EUR	32,6	38,6	26,9
Prognose Ergebnis vor Ertragsteuern	Mio. EUR	/	30-32	20–22
Eigenkapitalquote	%	/	28,4	29,6
Eigenkapitalrentabilität	%	/	7,4	5,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	/	3,3	2,5
Bilanzsumme	Mio. EUR	1.256,0	1.321,3	1.325,5
Eigenkapital	Mio. EUR	306,7	375,4	391,8
Umsatzerlöse	Mio. EUR	177,4	157,5	165,2
Jahresergebnis	Mio. EUR	23,6	27,9	19,4
Cashflow nach DVFA/SG	Mio. EUR	49,6	60,1	47,9
Bewirtschafteter Immobilienbestand	Einheiten	15.920	14.881	15.077
Vermietbare Fläche	m^2	762.221	755.794	781.997
Investition Konzernanlagevermögen	Mio. EUR	27,4	64,4	34,8

Branchenspezifische Kennzahlen	Einheit	Berichtsjahr 2017	Berichtsjahr 2020	Berichtsjahr 2021
Investitionsintensität (Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes)	EUR/qm Wfl.	22,5	19,0	26,4
Gesamtkapitalrentabilität (Ertragskraft des Unternehmens)	%	3,4	3,3	2,5
CO_2-Intensität des Gebäudebestands	t CO_2 je WE	/	2,1	2,0[1)]
Anteil der energetisch voll- bzw. teilmodernisierten Wohnungen am Gesamtbestand				
davon modernisiert und Neubau	%	/	43,0	50,0
davon teilweise modernisiert	%	/	39,0	34,0
davon baujahresentsprechend/ nicht modernisiert	%	/	18,0	16,0
Kosten für soziale Projekte	EUR	30.000,0	80.000,0	40.000,0
Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand	%	/[2)]	/[2)]	50,0

1) Daten sind bereinigt um Portfoliobewegung. Erläuterung: Seit dem Jahr 2021 erhebt die GWG-Gruppe Daten in einer CO_2-Bilanz. In diesem Zuge wurde ebenfalls der Klimafahrplan definiert, der die Klimaneutralität des Gebäudebestands bis zum Jahr 2045 anstrebt. Eine Reduzierung der CO_2-Emission je Wohneinheit von 2019 auf 2020 war entsprechend nicht erwartbar. Auswirkungen der Umsetzung des Klimafahrplans können sich erst in den kommenden Jahren zeigen.
2) siehe DNK-Erklärung 2020

UMWELTKENNZAHLEN

DNK 11

Stromverbräuche	Einheit	Berichtsjahr 2017	Berichtsjahr 2020[1]	Berichtsjahr 2021
Zentrale	kW/h	86.187,0	/	/ [2]
Hamburg	kW/h	12.495,0	/	8.461,0
Stuttgart Bottroper Str. (ehemals II)	kW/h	6.551,0	/	/ [3]
Stuttgart-Süd (ehemals III)	kW/h	9.589,0	/	8.978,0
Wiesbaden	kW/h	7.164,0	/	5.400,0
München	kW/h	13.069,0	/	12.767,0
Heilbronn	kW/h	7.337,0	/	5.995,0

1) Die kompletten Verbrauchsdaten für das Jahr 2020 lagen der GWG-Gruppe zum Abgabezeitpunkt der GWG-Gruppe noch nicht vor. Eine Trennung der Angaben nach erneuerbaren und nicht erneuerbaren Energien wird von der GWG-Gruppe derzeit noch nicht vorgenommen.
2) Durch den Umzug der Zentrale und der Geschäftsstelle Stuttgart-Mitte in neue Räumlichkeiten und der damit verbundenen noch nicht verfügbaren Messeinrichtung zur Erhebung der Verbrauchsdaten kann für das Berichtsjahr 2021 kein Verbrauch für die Zentrale dargestellt werden, da diese vom Vermieter nicht bereitgestellt wurden. Messeinrichtungen zur genaueren Verbrauchsermittlung sollen voraussichtlich ab 2023 vermieterseits zur Verfügung gestellt werden.
3) Die ehemalige Geschäftsstelle „Stuttgart II“ ist seit 2018 als Teil der Geschäftsstelle Stuttgart-Mitte in der Zentrale der GWG-Gruppe ansässig, weshalb die Verbrauchsdaten künftig über die Zentrale dargestellt werden.

DNK 11

Heizenergieverbräuche	Einheit	Berichtsjahr 2017	Berichtsjahr 2020[1]	Berichtsjahr 2021
Zentrale	kW/h	/	/	/ [2]
Hamburg	kW/h	/	/	19.020,0
Stuttgart Bottroper Str. (ehemals II)	kW/h	/	/	/ [3]
Stuttgart-Süd (ehemals III)	kW/h	/	/	59.795,0
Wiesbaden	kW/h	/	/	58.957,0
München	kW/h	/	/	/ [4]
Heilbronn	kW/h	/	/	24.407,0

1) Siehe Fußnote 1 Tabelle Stromverbräuche.
2) Siehe Fußnote 2 Tabelle Stromverbräuche.
3) Siehe Fußnote 3 Tabelle Stromverbräuche.
4) Die Geschäftsstelle München befindet sich in Teileigentums-Räumlichkeiten, für die die Hausgeldabrechnung 2021 durch Externe noch nicht erfolgt ist, weshalb die Verbrauchswerte nachgetragen werden müssen.

DNK 11

Wasserverbräuche (Wasser und Abwasser)	Einheit	Berichtsjahr 2017	Berichtsjahr 2020[1]	Berichtsjahr 2021
Zentrale	m³	/ [2]	/	/ [6]
Hamburg	m³	53,0	/	68,0
Stuttgart Bottroper Str. (ehemals II)	m³	54,0[3]	/	/ [7]
Stuttgart-Süd (ehemals III)	m³	128,0	/	42,0
Wiesbaden	m³	291,8	/	163,7
München	m³	394,3[4]	/	/ [8]
Heilbronn	m³	15,3[5]	/	47,4[5]

1) Siehe Fußnote 1 Tabelle Stromverbräuche.
2) Zwischen 13.03.2016–12.03.2017 wurden 1.310 m³ Wasser und Schmutzwasser verbraucht, Daten für das Jahr 2017 liegen aufgrund eines Umzugs nicht vor.
3) 54 m³ Wasser und Abwasser plus zusätzlich 32 m³ für den Quartierstreff, der in die Geschäftsstelle integriert ist und für Veranstaltungen gebucht werden kann.
4) Der Wasserverbrauch wird über die Wohnfläche abgerechnet und beträgt 394,31 EUR. Nur die Warmwasserverbräuche werden in der Heizkostenabrechnung separat angegeben (3,05 m³).
5) Nur Kalt- und Warmwasser
6) Siehe Fußnote 2 Tabelle Stromverbräuche.
7) Siehe Fußnote 3 Tabelle Stromverbräuche.
8) Die Geschäftsstelle München befindet sich in Teileigentums-Räumlichkeiten, für die die Hausgeldabrechnung 2021 durch Externe noch nicht erfolgt ist, weshalb die Verbrauchswerte nachgetragen werden müssen.

DNK 13

CO_2-Emissionen für Allgemeinstrom und Wärme je Heizungsart (Scope 1 und Scope 2)[2]	Einheit	Berichtsjahr 2017[1]	Berichtsjahr 2020	Berichtsjahr 2021
Erdgas	t	/	11.707,0	11.802,0
Erneuerbare Energien	t	/	50,0	51,0
Fernwärme	t	/	8.713,0	7.887,0
Heizöl	t	/	759,0	787,0
Gesamt	t	/	21.229,0	20.526,0
Erdgas	%	/	55,0	57,0
Erneuerbare Energien	%	/	<1,0	<1,0
Fernwärme	%	/	41,0	38,0
Heizöl	%	/	4,0	4,0

1) Bislang wurden im Unternehmen keine Kennzahlen zu Treibhausgasemissionen erhoben. Zukünftig wird im Rahmen der Etablierung eines Energiemanagements dieser Indikator in das Berichtswesen aufgenommen.
2) Eine Aufschlüsselung nach direkten und indirekten Emissionen liegt derzeit noch nicht vor.

SOZIALE KENNZAHLEN

DNK 14 DNK 15 DNK 16

Krankheitsbedingte Fehltage	Berichtsjahr 2017	Berichtsjahr 2020	Berichtsjahr 2021
Fehltage gesamt	2.423	3.607	2.463
Fehltage pro Mitarbeiter/-in	9,2	14,5	10,4

DNK 14 DNK 15 DNK 16

Aus- und Weiterbildung	Einheit	Berichtsjahr 2017	Berichtsjahr 2020	Berichtsjahr 2021
Kosten pro Mitarbeiter/-in	EUR	734,5	750,0	402,0
Kosten pro Azubi	EUR	1.042,6	1.100,0	626,0
Gesamtstundenzahl	Std.	/ [1]	4.056,0	4.170,0
davon Männer	Std.	/ [1]	1.814,0	2.017,0
davon Frauen	Std.	/ [1]	2.242,0	2.153,0

DNK 14 DNK 15 DNK 16

Mitarbeitende	Einheit	Berichtsjahr 2017	Berichtsjahr 2020	Berichtsjahr 2021
Mitarbeitende gesamt	Anz.	209	237	237
davon Männer	%	39,7	44,7	44,7
davon Frauen	%	60,3	55,3	55,3
davon kaufmännische Mitarbeitende	%	75,5	62,2	67,5
davon technische Mitarbeitende	%	18,6	15,7	15,6
davon Hausmeisterinnen und Hausmeister, Gärtnerinnen und Gärtner/ Reinigungskräfte	%	5,9	22,1	16,9
Durchschnittsalter gesamt	Jahre	41,8	41,9	43,0
Durchschnittsalter Männer	Jahre	44,1	43,4	44,2
Durchschnittsalter Frauen	Jahre	40,6	40,4	40,7
Mitarbeitende				
unter 30 Jahre	Anz.	/ [1]	47	47
30–50 Jahre	Anz.	/ [1]	122	119
über 50 Jahre	Anz.	/ [1]	68	71

1) Keine Daten vorhanden

DNK 14 DNK 15 DNK 16

Fluktuation und Ausbildungsquote	Einheit	Berichtsjahr 2017	Berichtsjahr 2020	Berichtsjahr 2021
Ausbildungsquote	%	5,7	6,0	4,7
Neue Mitarbeitende	Anz.	28	35	28
Mitarbeitende, die das Unternehmen verlassen haben	Anz.	36	28	30

Über den Bericht

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht 2021 ist der zweite Nachhaltigkeitsbericht der GWG-Gruppe. Der Berichtszeitraum bezieht sich im Wesentlichen auf das Geschäftsjahr 2021 (1. Januar 2021–31. Dezember 2021). Die im Bericht enthaltenen Daten umfassen das gesamte Unternehmen. Bei der Berichterstellung müssen zur vollständigen Darstellung des Erhebungszeitraums teilweise sachgerechte Schätzungen und Hochrechnungen vorgenommen werden, die intern dokumentiert sind. Tatsächlich eintretende Werte können von diesen Schätzungen abweichen. Durch das Runden von Beträgen und Prozentangaben können Differenzen auftreten. Der Nachhaltigkeitsbericht soll zukünftig alle zwei Jahre erscheinen.

Die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts erfolgte im Auftrag der Geschäftsführung und wurde von dieser freigegeben. Eine externe Prüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft fand nicht statt.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.gwg-gruppe.de/unternehmen/esg

IMPRESSUM

HERAUSGEBER: GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG
KONZEPT UND GESTALTUNG: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
FOTOGRAFIE: GWG-Gruppe; Architekturfotografie Bach, Hamburg; Fotoatelier Ebinger, Nürtingen; iStock; shutterstock; unsplash
ILLUSTRATION: Fabia Metveev, Frankfurt am Main

Kontakt

Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht:

Marc-Daniel Grözinger
Leiter Marketing und Kommunikation

Börsenstraße 3
70174 Stuttgart
Deutschland
www.gwg-gruppe.de

Weitere Infos auf unseren Onlinekanälen:

YouTube

GWG
Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Börsenstraße 3
70174 Stuttgart

Entdecken Sie online mehr zu unserer Nachhaltigkeitswelt.