



WOHNEN UND
LEBEN - BEI UNS!
since 1934

wobau-wf.de



WoBau

**NACHHALTIGKEITS-
BERICHT 2024**

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort	1
Strategie	3
1. Strategische Analyse und Maßnahmen	3
2. Wesentlichkeit	6
3. Ziele	9
4. Tiefe der Wertschöpfungskette	13
Prozessmanagement	15
5. Verantwortung	15
6. Regeln und Prozesse	16
7. Kontrolle	18
8. Anreizsystem	20
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	21
10. Innovations- und Produktmanagement	23
Umwelt	26
11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	26
12. Ressourcenmanagement	28
13. Klimarelevante Emissionen	30
Gesellschaft	32
14. Arbeitnehmerrechte	32
15. Chancengleichheit	34
16. Qualifikation	35
17. Menschenrechte	38
18. Gemeinwesen	39
19. Politische Einflussnahme	44
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	45
Inhaltsindex zu den DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren	48

Vorwort

Als Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH (WoBau oder Gesellschaft) übernehmen wir seit über 90 Jahren Verantwortung für die Bereitstellung und Entwicklung von Wohnraum in unserer Region. Wir sind die größte Wohnungsgesellschaft in unserem Wirkungskreis in den Städten Wolfenbüttel und Bad Harzburg und im übrigen Landkreis Wolfenbüttel. In Zeiten des gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Wandels ist es uns ein besonderes Anliegen, nachhaltige Wohnkonzepte zu fördern, Ressourcen effizient zu nutzen und soziale Verantwortung zu übernehmen. Nachhaltigkeit ist für uns keine Option, sondern eine Selbstverständlichkeit, die wir aktiv in unsere Unternehmensstrategie integrieren.

Gesellschafter der WoBau sind:

	Kapitalanteile	
	31.12.2024	
	T€	%
Landkreis Wolfenbüttel	1.595	48,3
Stadt Wolfenbüttel	1.595	48,3
Stadt Bad Harzburg	82	2,5
1 Gemeinde	4	0,1
7 weitere Gesellschafter (Private)	24	0,8
	3.300	100,0

Der Gesellschaftszweck umfasst nach § 2 des Gesellschaftsvertrags die Gewährleistung einer sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Hierbei muss die Preisgestaltung die unternehmenswirtschaftliche Gesamtrentabilität sicherstellen. Ferner kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft und der Dorf- und Stadterneuerung anfallenden Aufgaben übernehmen. Sie kann die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen durchführen. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar und mittelbar gefördert werden kann. Sie kann zur Erfüllung ihrer Aufgaben andere Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen sowie solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten, ferner Interessengemeinschaften eingehen und Zweigniederlassungen errichten.

Mit diesem Bericht legen wir unsere unternehmensbezogenen Nachhaltigkeitsaktivitäten transparent und nachprüfbar offen. Wir orientieren uns dabei am Ordnungsrahmen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), der uns ein bewährtes Rahmengerüst für eine strukturierte

und unternehmensübergreifende Berichterstattung bietet. Unser Ziel ist es, ökologische, soziale und ökonomische Aspekte gleichwertig zu berücksichtigen und die Weichen für eine nachhaltige Zukunft zu stellen.

Besonders im Fokus stehen für uns energieeffiziente Sanierungen, die Nutzung erneuerbarer Energien und der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen. Darüber hinaus engagieren wir uns für soziale Projekte, um eine starke Gemeinschaft zu fördern und Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich zu machen. Unsere Mieter stehen im Mittelpunkt unseres Handelns, und wir setzen uns dafür ein, ihnen nicht nur „ein Dach über dem Kopf“, sondern auch ein lebenswertes und zukunftsfähiges Wohnumfeld zu bieten.

Nachhaltigkeit ist ein kontinuierlicher Prozess, der Engagement, Innovation und Zusammenarbeit erfordert. Wir laden Sie ein, diesen Weg mit uns zu gehen und gemeinsam eine nachhaltige Zukunft zu gestalten.



WoBau-Verwaltungsgebäude Grüner Platz 24: Blühwiese

Ergänzende Anmerkungen

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

Strategie

1. Strategische Analyse und Maßnahmen

Ein **zentrales Handlungsfeld** der WoBau stellt die Entwicklung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios dar. Der Immobilienbestand umfasst zum 31.12.2024 insgesamt 2.347 Wohneinheiten, 13 gewerblich genutzte Objekte, 487 Garagen und 603 Einstellplätze (Wohn-/Nutzflächen: 151.300 m²). Ende 2024 waren vom gesamten Wohnungsbestand noch 259 Wohnungen mietpreisgebunden. Durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und dem damit verbundenem Flüchtlingszustrom hat die WoBau mittlerweile bestandsübergreifend ca. 10% der bewirtschafteten Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen bereitgestellt.

Hiervon geprägt sind demzufolge auch die aktuellen Aufgaben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die klimaschutzbedingte Dekarbonisierung des Immobilienbestandes. In Vorjahren wurden bereits entsprechende Neubauprojekte durch standortbezogene Investitionen getätigt. Diese betreffen beispielsweise die Maßnahmen im Bereich "Ahlumer Siedlung, "Am Rodeland" oder im „Birkenweg“. Darüber hinaus haben wir im Mai 2022 unser neues Verwaltungsgebäude in Wolfenbüttel, Grüner Platz bezogen. Durch die zentrale Lage ergibt sich für unsere Kunden ein positiver Mehrwert. Das Verwaltungsgebäude ist ein Ort der Kreativität, ein Gebäude, das mit seinen modernen, schlichten und funktionalen Strukturen Kommunikation der Mitarbeiter und unkomplizierte Arbeitsabläufe begünstigt. Somit spiegelt sie perfekt wider, wofür die WoBau seit über 90 Jahren steht:

„Sicherheit, Stabilität, Nähe zu ihren Mietern sowie Partnerunternehmen und ein familiäres Arbeitsumfeld für ihre Mitarbeiter“.

Die primäre Kernaufgabe der Gesellschaft stellt daher die Versorgung der Menschen in der Region Wolfenbüttel mit zeitgemäßem Wohnraum zu marktgerechten Mietpreisen dar. Gleichzeitig eröffnen sich durch innovative Sanierungsmaßnahmen, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft neue Chancen, um Kosten zu senken, Mieterzufriedenheit zu steigern und unseren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren.

Die WoBau sieht Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Als Wohnungs- und Immobilienunternehmen tragen wir eine besondere Verantwortung für die ökologische, soziale und wirtschaftliche Entwicklung unserer Region. In diesem Zusammenhang analysieren wir kontinuierlich die Chancen und Risiken nachhaltiger Entwicklung, um langfristige, resiliente und zukunftsfähige Strategien zu entwickeln.

Um diesen **Herausforderungen** zu begegnen und **Chancen** zu nutzen, setzen wir auf folgende Kernmaßnahmen:

Ökologische Nachhaltigkeit fördern:

- Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen.
- Förderung von erneuerbaren Energien und energieeffizienten Bauweisen.
- Nachhaltige Nutzung von Ressourcen und Abfallvermeidung.

Soziale Nachhaltigkeit stärken:

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen und durch Erweiterung des Portfolios durch Neubauten sowie der Sicherstellung der ökologischen Zukunftsfähigkeit der Bestandsimmobilien.
- Stärkung und Entwicklung der Arbeitgeberattraktivität und der Schaffung eines positiven Arbeitsumfeldes.
- Förderung der sozialen Integration und des Gemeinschaftslebens.
- Sicherstellung von Barrierefreiheit und Inklusion.
- Stärkung der Kunden- und Mitarbeiterbindung.

Ökonomische Nachhaltigkeit sichern:

- Langfristige wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens.
- Effiziente Nutzung der finanziellen Ressourcen.
- Nachhaltige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.
- Förderung der regionalen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und Schaffung bzw. Erhalt von Arbeitsplätzen.
- Digitalisierung von Geschäftsprozessen.

Unsere Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, langfristige Wertschöpfung zu gewährleisten und gleichzeitig ökologischen sowie sozialen Mehrwert für unsere Region zu schaffen. Durch eine enge Zusammenarbeit mit Kommunen, Energieversorgern und sozialen Einrichtungen tragen wir aktiv zur nachhaltigen Entwicklung der Region Wolfenbüttel und in der Stadt Bad Harzburg bei.

Die derzeitige Unternehmensstrategie der Gesellschaft basiert bereits auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit. Ein eigenständiges Konzept für eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie ist Teil der mehrjährigen Unternehmensplanung. Hierbei wurden bereits Nachhaltigkeitsziele nach den Vorgaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie den Sustainable Development Goals (SDG) formuliert. Die Erarbeitung einer ersten umfassenden unternehmensbezogenen Nachhaltigkeitsstrategie wurde im Rahmen der

ersten Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Jahr 2024 erstmals verschriftlicht. Zukünftig ist eine regelmäßige Überprüfung und bei Bedarf eine Anpassung der Strategie vorgesehen. Bei unserer Berichterstattung orientieren wir uns an den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und der Global Reporting Initiative (GRI) sowie den Kennzahlen vom GdW.



Spendenübergabe: Stiftung Wald gegen Klimawandel

2. Wesentlichkeit

Die Gesellschaft ist ausschließlich in der Region Wolfenbüttel und in Bad Harzburg tätig. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in unserem Unternehmensumfeld betrifft die Gesellschaft somit unmittelbar. Eine sozial ausgewogene Mietenpolitik und eine verhältnismäßige energieeffiziente Modernisierungspolitik stellen hierbei prägende Elemente unseres Kerngeschäftsfeldes der Bestandsbewirtschaftung dar. Im Rahmen einer ersten Wesentlichkeitsanalyse haben wir die unter dem DNK-Kriterium 9 genannten Anspruchsgruppen der Gesellschaft definiert und hieraus Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen abgeleitet. Hierbei wurden aus der bisherigen Unternehmensstrategie, branchenbezogenen Erfahrungswerten und dem regelmäßigen Austausch mit Mitarbeitern, Mietern, Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat sowie der Steuerung des Themas durch die Geschäftsführung die relevanten Themen identifiziert und der ersten Nachhaltigkeitsberichterstattung für 2024 zugrunde gelegt.

Dabei wird die Geschäftstätigkeit der WoBau insbesondere durch **sozioökonomische, ökologische und politische Rahmenbedingungen** im regionalen Unternehmensumfeld beeinflusst. Unsere Nachhaltigkeitsthemen behandeln vornehmlich die **Inside-out-Perspektive** und damit Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt und Gesellschaft. Einige Themen lassen sich aber auch aus beiden Perspektiven betrachten. Sie werden als **Outside-in-Themen** an uns herangetragen und haben Einfluss auf die Gesellschaft – insbesondere aufgrund von gesellschaftlichen und ökologischer Veränderungsprozesse auf das Unternehmen.

Folgende wesentliche Faktoren wirken sich auf unsere Geschäftstätigkeit aus:

Inside-out-Perspektive:

- bezahlbarer und zeitgemäß ausgestatteter zukunftsfähiger Wohnungsbestand,
- Realisierung von Sonderprojekten im Interesse der Gesellschafter,
- sozial ausgewogene, kulturell durchmischte Quartiere,
- Einfluss als Arbeitgeberin auf die Mitarbeiter,
- Ressourcenverbrauch (Baustoffe, Abfall, Wasser, Energie).

Outside-in-Perspektive:

- Demographischer Wandel,
- Klimaschutz durch Reduktion der CO₂-Emissionen und Energieeffizienz im Bestand,
- Finanzierungs- und Liquiditätsstrategie sowie Baukostenentwicklung bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen,
- Gesetzliche Anforderungen und Fachkräftemangel innerhalb der Baubranche.

Aus dem Umgang mit unseren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ergeben sich für uns zukünftig die Chancen einer laufenden internen Evaluation sowie Entscheidungssicherheit vor dem Hintergrund definierter Themen und Ziele. Risiken sind eine mögliche Betriebsblindheit (Chance: Unser zukünftiger Stakeholderdialog) und die Gefahr, dass unsere Themen und Ziele künftig durch Zielkonflikte bei den drei Nachhaltigkeitszielen geprägt sind.

Die **Chancen** und Herausforderungen der Branche definieren sich über das unternehmerische Umfeld. Hierbei spielen insbesondere Faktoren wie die regionale Entwicklung im Raum Wolfenbüttel, die allgemeine demografische Entwicklung, der eigene Gebäudebestand sowie wohnungs-, klima-, energie- und gesellschaftspolitische Entwicklungen und Gesetzgebungen eine bedeutende Rolle. Aber auch **Risiken** aus ungünstigen und zukünftigen Entwicklungen sind in den drei Nachhaltigkeitsperspektiven zu identifizieren und als ESG-Risiken in das interne Risikomanagement einzubeziehen:

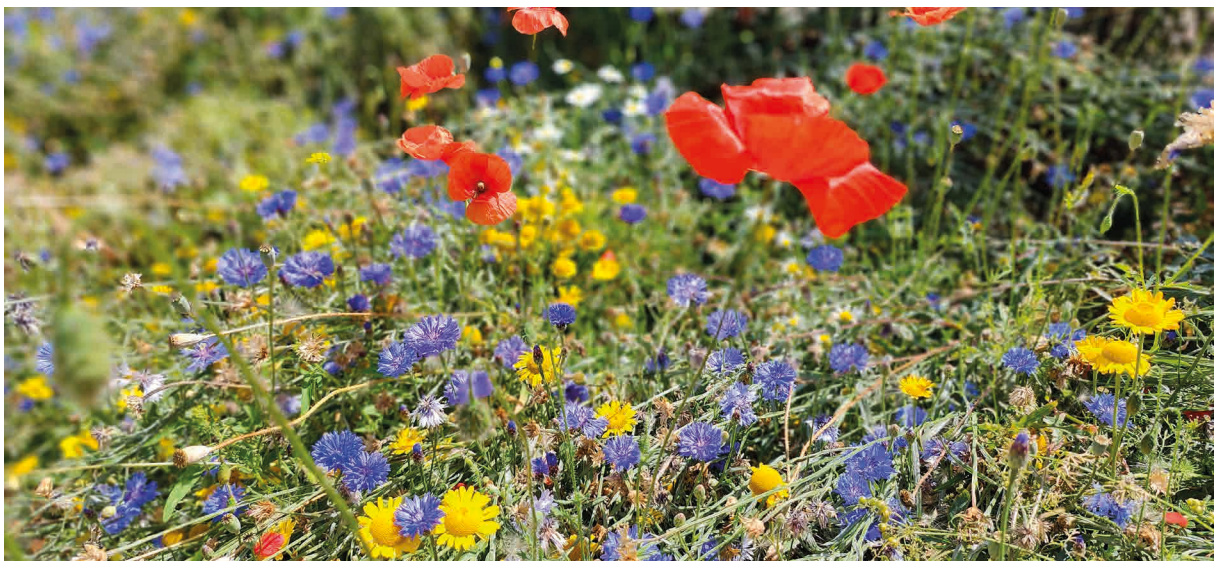
Der anhaltende Fachkräftemangel, eine aufgrund des demografischen Wandels stets zu beobachtende und ggf. anzupassende Ausrichtung des Wohnungsangebotes und die im Zuge der Klimaschutzgesetzgebung gesetzten Ziele im Bereich energetischer Modernisierungen und CO₂-Emissionen sind stets zu berücksichtigende Faktoren.

Um den Herausforderungen der Klimaneutralität im Gebäudebestand zu begegnen, wollen wir zukünftig eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie entwickeln und die **Chance** wahrnehmen, unseren Wohnungsbestand zukunftsfähig und nachhaltig auszurichten. Diese soll es uns ermöglichen, die **Risiken** aus technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Anforderungen sowie die gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben zu erfüllen. Die WoBau sieht hier die Chance, weitere ökologische Aspekte in die Bautätigkeit des Unternehmens zu integrieren und somit über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie, an Einfluss auf Klima und Umwelt zu gewinnen. Durch die verstärkten Anforderungen im Bereich Klimaschutz entsteht jedoch ein verschärfter Zielkonflikt. Es gilt, die ökologische Verantwortung zu übernehmen und diese mit wirtschaftlicher Effizienz sowie sozialer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Neben der Gewährleistung der Sozialverträglichkeit energetischer Maßnahmen ist es unverzichtbar, die Energiekostenentwicklung für die Mieter zu dämpfen, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Schaffung von Wohnraum ist ein wesentlicher Auftrag für die Gesellschafter. **Chancen** sieht die WoBau vor allem in der durch die Auswirkungen der demographischen Entwicklung bedingten Neuausrichtung und Weiterentwicklung sowie Anpassung ihres Wohnungsbestandes. Gerade die Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum stellt einen zunehmenden Zielkonflikt zwischen den ökonomischen und ökologischen Aspekten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dar und birgt hierbei auch **Risiken**. Diese Zielkonflikte spiegeln sich insbesondere vor dem Hintergrund von steigenden Bau- und Grundstückskosten, der Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücksarealen und der Kapazitätsauslastung und dem Fachkräftemangel des Baugewerbes sowie der klimaschutzrelevanten Anforderungen in Bezug auf die Bereitstellung von günstigem und zeitgemäßem Wohnraum wider. Auch die branchenspezifischen Finanzierungs- und Förderbedingungen in Form von Darlehenskonditionen und steigenden Bewirtschaftungskosten nach Fertigstellung sind hierbei von wesentlicher Bedeutung für unser Unternehmen.

Im Rahmen der geplanten Erstellung einer zukünftigen Nachhaltigkeitsstrategie (vgl. DNK-Kriterium 1) planen wir bei Bedarf weitere Wesentlichkeitsanalysen, um uns mit aktuellen und zukünftigen gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen kritisch auseinanderzusetzen und konkrete Schlussfolgerungen für das Nachhaltigkeitsmanagement abzuleiten und zu definieren.

Die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte werden im Rahmen der Berichterstattung in den jeweiligen DNK-Kriterien dargestellt und weiter vertieft.



Blühwiese: Grüner Platz 24, Wolfenbüttel

3. Ziele

Unsere Nachhaltigkeitsziele stehen in Zusammenhang mit unseren Kernaufgaben innerhalb der von uns bereits beschriebenen Geschäftsfelder (Kriterien 1 und 2). Sie definieren sich sowohl an den gesellschaftlichen Vorstellungen und Erfordernissen als auch an unserer strategischen Ausrichtung in Hinsicht auf Soziales, Ökologie und Wirtschaftlichkeit im Rahmen unseres bereits definierten Handlungsdreiecks (Kriterium 1).

Die WoBau hat ihre grundlegenden Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales wie folgt definiert:

Ökonomische Ziele

- **Wirtschaftliche Stabilität** durch Sicherstellung einer stabilen und einer grundsätzlich kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung (auskömmliche wirtschaftliche Ergebnisse und angemessene Eigenkapital-Ausstattung) und der Sicherung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestands zur Sicherung künftiger Ertragspotenziale.
- **Wertsteigerung des Unternehmens** durch eine gezielte Allokation der Investitionsmittel mit Hilfe einer langfristigen Modernisierungsstrategie und einer werterhaltenen Bestandsentwicklung.
- **Wahrung der Compliance** durch lfd. Optimierung der Geschäftsprozesse.
- **Optimierung des Risiko- und Chancenmanagement-Systems** durch Implementierung und Überwachung von ESG-relevanten Risiken und Chancen.
- **Effiziente Ressourcennutzung** durch Optimierung von Betriebsprozessen und Nutzung moderner Technologien, Schulung von Mitarbeitern zur Effizienzsteigerung sowie regelmäßige Überprüfung und Anpassung der Geschäftsstrategien.
- Förderung der **regionalen Wirtschaft** und Schaffung bzw. Erhalt von Arbeitsplätzen durch Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen und Dienstleistern.
- Vermeidung von **Fachkräftemangel** der Branche durch Förderung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im Unternehmen.
- Stärkung der regionalen **Wirtschaftsstrukturen** und der **Quartiersentwicklung** durch Unterstützung von Initiativen zur lokalen Wirtschaftsentwicklung.

Ökologische Ziele

- Verminderung von **Energieverbräuchen** und **Emissionen** im bewirtschafteten Bestand durch Erarbeitung einer unternehmensbezogenen **Klimaschutzstrategie** und Implementierung eines regelmäßigen **CO₂-Monitorings**.
- Erhöhung des Anteils **erneuerbarer Energien** durch Förderung des Einsatzes von Photovoltaikanlagen und anderen erneuerbaren Energiequellen.
- Prüfung und Umsetzung von **klimaangepassten Baumaßnahmen** durch Einsatz ressourcenschonender und recycelter Materialien sowie Integration ökologischer Aspekte.
- **Digitalisierung von Geschäftsprozessen** zur Begrenzung des Ressourcenverbrauchs in der Geschäftsstelle.
- Förderung der urbanen **Biodiversität** in den Bestandsquartieren.
- Reduzierung von **Abfallmengen** durch Förderung von Recycling und Abfallvermeidung in allen Unternehmensbereichen.
- **Ressourcenschonung durch Begrenzung und Optimierung des Flächenverbrauchs** bei der Baulandentwicklung.
- Schulung von Mitarbeitern und Mietern zu **nachhaltigem Verhalten**.

Soziale Ziele

- Bereitstellung von **bezahlbarem Wohnraum** durch Förderung und Entwicklung von sozialen Wohnbauprojekten.
- Förderung einer **positiven Stadtrendite** durch Umsetzung von kommunalen Sonderprojekten.
- Steigerung der **Kundenzufriedenheit und -bindung**.
- Sicherung und Steigerung der **Arbeitgeberattraktivität** durch Arbeitsplatzsicherheit, Chancengleichheit und Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie Gesundheits- und Arbeitsschutzmaßnahmen.
- **Sozial ausgewogene, kulturell durchmischte Quartiersentwicklung** durch Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen und lokalen Behörden sowie Förderung von Gemeinschaftsprojekten.
- Förderung von **Inklusionsprojekten** durch Zusammenarbeit mit inklusiven Organisationen.
- Sicherstellung von **barrierearmen und altersgerechtem Wohnraum** durch Planung und Bau entsprechender Wohnungen und Maßnahmen in den Bestandsquartieren.
- Wahrung der **Überparteilichkeit und Neutralität** durch Ausschluss jeglicher politischer Einflussnahme in Form von Parteispenden oder Lobbyarbeit.

Diese Bausteine bilden das Fundament der im Aufbau befindlichen Nachhaltigkeitsstrategie der WoBau. In diesem Zusammenhang sind weiterhin die Standards des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie die 17 Sustainable Development Goals (SDG) zu nennen, an deren Zielen sich die Gesellschaft im Rahmen der Konzeption von Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit orientiert. Die 17 Ziele, auch Agenda 2030 genannt, stellen einen globalen Plan zur Förderung nachhaltiger Entwicklungen in den Bereichen Menschenrechte, Umwelt und Wohlstand dar. Im Rahmen einer ersten Wesentlichkeitsanalyse haben wir folgende relevanten SDGs ermittelt.

SDG 1: Keine Armut

- Bezahlbarer Wohnraum
- Öffentlich geförderter Wohnraum

SDG 3: Gesundheit und Wohlergehen

- Barrierefreier Neu- und Umbau von Wohnraum
- Altersgerechter Neu- und Umbau von Wohnraum
- Umsetzung von Arbeitsschutz- und Gesundheitsmaßnahmen

SDG 4: Hochwertige Bildung

- Schulungs- und Weiterbildungsangebote für Mitarbeiter
- Ausbildung neuer Mitarbeiter
- niedrigschwellige Bildungsangebote bei Mietertreffen

SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie

- Klimaneutrales Gebäudeportfolio
- Umstellung auf erneuerbare Energien, um die Energiewende sozialverträglich mitzugestalten
- Reduzierung des Energieverbrauchs

SDG 8: Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

- Langfristig ausgerichtetes Geschäftsmodell (ökonomische Effektivität und Effizienz)
- Wirtschaftliche Ziele umfassen die Sicherstellung einer stetig positiven Ergebnisentwicklung sowie der Wertsteigerung des Unternehmens durch eine gezielte Allokation von Investitionsmitteln
- Einhaltung der Menschenrechte durch Orientierung an gesetzlichen Vorgaben und einem eigenen Verhaltenskodex

SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

- Ganzheitliche Betrachtung der Wohnquartiere durch sozial verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Handeln
- Bestandsbewirtschaftung durch Schaffung einer hohen Wohn- und Lebensqualität für alle Einkommensgruppen
- Förderung lebenswerter Quartiere
- Förderung der Biodiversität
- Berücksichtigung der demografischen Entwicklung bei Modernisierungs- und Neubauprojekten durch Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- Förderung des Gemeinwohls in den Quartieren
- Stärkung des nachhaltigen Zusammenlebens und sozialer Nachbarschaften durch Engagement in sozialen Projekten und Initiativen

SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz:

- Klimastrategie für den Gebäudebestand im Einklang mit den nationalen Klimaschutzzielen durch Intensivierung der energetischen Modernisierung, Dekarbonisierung der Energieversorgung und Bau energieeffizienter Neubauten
- Sicherstellung einer nachhaltigen und effizienten Energieversorgung durch Entwicklung dezentraler Energiekonzepte

SDG 15: Leben an Land:

- Anlage von Blühwiesen und insektenfreundlichen Grünflächen
- Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher
- Installation von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsberichts befand sich unsere quantitative und qualitative Priorisierung hinsichtlich der ökologischen und sozialen Zielvorgaben im Aufbau. Hierbei soll auch definiert werden, wer für die jeweilige zukünftige Kontrolle der Zielsetzungen organisatorisch verantwortlich sein wird. Einen konkreten Zeitpunkt einer genauen Definition, Priorisierung und Implementierung von Zielen haben wir noch nicht festgelegt. Wir werden diese in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung des VSME-Standards der freiwilligen Nachhaltigkeitsberichterstattung vornehmen und auch die branchenbezogenen Rahmenbedingungen hierbei berücksichtigen.

4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Gesellschaft ist ausschließlich in der Region Wolfenbüttel und Bad Harzburg tätig, wobei die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohn- und Gewerbebestandes den Kern ihrer Tätigkeit bildet. Dabei können jedoch nicht alle Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette einer Wohnungsgesellschaft oder über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg selbst erbracht werden. Dieser Lebenszyklus umfasst die Phasen von Planung, Bau, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung bis hin zum Abriss. Daher vergeben die Gesellschaft Aufträge und schließen Werklieferungsverträge ab, in denen die Qualitätsstandards der zu liefernden Baustoffe und Produkte genau festgelegt werden. Zudem wird sichergestellt, dass im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgebautes Material fachgerecht entsorgt wird.

Die Wertschöpfungskette der Gesellschaft verfolgt keine überregionale oder globale Ausrichtung. Bevorzugt arbeitet die WoBau mit regionalen Partnern zusammen, mit denen sie langjährige, vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen pflegt. Dies stärkt nicht nur die Region Wolfenbüttel und Bad Harzburg, sondern schont auch Ressourcen durch die Vermeidung langer Anfahrtswege bei überregionalen Anbietern. Die Partner werden sorgfältig ausgewählt, wobei neben fachlicher Kompetenz ein gesetzeskonformes und verantwortungsbewusstes Handeln erwartet wird. Die eingesetzten Produkte stammen überwiegend aus Deutschland.

Die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands führt in jedem Geschäftsjahr zur Vergabe einer weit überwiegenden Zahl von Aufträgen an die jeweils preis- und leistungsstärksten Handwerker im regionalen Wirkungsbereich der WoBau. So haben Erhebungen der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 ergeben, dass Aufträge über Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von rd. € 6,03 Mio., d. s. rd. 78 % der Auftragsvergaben (Gesamt volumen: € 7,74 Mio.) über Handwerker abgewickelt worden sind, die ihre Geschäftsadresse im regionalen Wirkungskreis der Gesellschaft haben.

In Bezugnahme auf die in der II. Berechnungsverordnung kalkulierten Instandhaltungskosten haben wir die durchschnittlichen Investitionen eines Vermieters auf € 10,00 je qm Wohnfläche geschätzt. Die Investitionsquote der WoBau in Bauleistungen (nachträgliche Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwendungen) von rd. € 53,00 p. a. überschreitet somit den Ansatz für Instandhaltungskosten gemäß II. BV um rd. € 43,00 je qm Wohn- und Nutzfläche. Dies bedeutet für 2024 Mehraufwendungen von insgesamt T€ 6.506.

Für die kommunalen Haushalte bedeuten die Bauinvestitionen der Gesellschaft wesentliche und aufgrund ihrer Regelmäßigkeit zudem verlässliche Mehreinnahmen und Minderausgaben.

Die **Mehreinnahmen der öffentlichen Haushalte** resultieren aus höheren Einkommen- und Umsatzsteuern sowie höheren Beiträgen zur Renten-, Arbeitslosen- und Krankenversicherung.

Als **Minderausgaben** sind neben den geringeren Ausgaben der Bundesanstalt für Arbeit auch die mit zusätzlichen Beschäftigungseffekten verbundenen geringeren staatlichen Transferzahlungen aus kommunalen Haushalten von Bedeutung, sofern Arbeitslose in ein sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis übernommen oder gehalten werden können. Hinzu kommen die mit einem höheren Nettoeinkommen der Beschäftigten verbundenen größeren Konsummöglichkeiten, die wiederum weitere positive Effekte für die öffentlichen Haushalte auslösen.

Bisher sind der Gesellschaft keine wesentlichen sozialen oder ökologischen Probleme im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme externer Wertschöpfungsprozesse bekannt. Sollte es dennoch zu Verstößen gegen internen Vergabekriterien kommen, werden diese konsequent sanktioniert, indem die betroffenen Unternehmen von weiteren Aufträgen ausgeschlossen werden. Allerdings liegt eine umfassende und lückenlose Kontrolle der gesamten Wertschöpfungskette, insbesondere bis zur Rohstoffgewinnung für Bauprodukte, außerhalb des direkten Einflussbereichs der WoBau.

Unter Berücksichtigung der klar definierten Regularien und abgeschlossenen Verträge sowie durch regelmäßige Stichprobenkontrollen wird das Risiko von Missachtungen in Bezug auf Umweltschutzrichtlinien oder unzulässige Arbeitsbedingungen als gering eingeschätzt. Die Gesellschaft plant, verstärkt den Dialog mit ihren Geschäftspartnern über Nachhaltigkeitsthemen zu suchen. Dies soll neben der direkten Kommunikation auch durch den neu eingeführten Nachhaltigkeitsbericht unterstützt werden, der ökologische und soziale Themen in den Vordergrund rückt und den Austausch darüber fördert.

Prozessmanagement

5. Verantwortung

Die strategische und operationale Verantwortung obliegt dem Geschäftsführer der Gesellschaft. Dieser fungiert auch als zentraler Ansprechpartner für das Thema Nachhaltigkeit. Er leitet die Gesellschaft unter eigener Verantwortung und richtet die Unternehmensstrategie dabei nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten aus. Außerdem kommt der Geschäftsführung hierbei auch die Aufgabe zu, den Mitarbeitern die Sinnhaftigkeit und den Mehrwert der vereinbarten Ziele begreifbar zu machen, transparente Vorgaben zu definieren und deren Anwendung und Umsetzung zu kontrollieren.

Das Thema Nachhaltigkeit soll auf allen Ebenen der Gesellschaft unternehmensübergreifend verankert werden. Durch eine verantwortungsvolle nachhaltige Unternehmensführung soll Vertrauen bei den Mietern und in der Öffentlichkeit entsprechend der Vision und Werte des Unternehmens erreicht werden.



Wobau-Verwaltungsgebäude Grüner Platz 24: Büro mit mehreren Arbeitsplätzen

6. Regeln und Prozesse

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsalltag orientiert sich zunächst an den gesellschaftlichen Anforderungen und an dem Ordnungsrahmen aus gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben. Um Risiken in den Geschäftsprozessen zu vermeiden bzw. frühzeitig zu erkennen ist ein Internes Kontrollsystem (IKS) bei der WoBau implementiert. Dieses umfasst neben organisatorischen Regelungen (Organigramm, Stellenbeschreibungen, Verfahrensrichtlinien und Betriebsvereinbarungen) auch Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen in den jeweiligen Geschäftsprozessen der Gesellschaft.

Die WoBau hat in diesem Zusammenhang interne Verfahrensregelungen zur Auftragsvergabe (Vergabe von Bau- und Instandhaltungsaufträgen, Dienstleistungen u. a.), der Zahlungs- und Rechnungsfreigaben sowie Unterschriftenvollmachten erarbeiten. Die derzeitigen internen Regelungen, Prozesse und Standards dienen im Geschäftsalltag der Stärkung eines Qualitätsstandards und der Integrität und Fairness der Mitarbeiter.

Ergänzend dazu wurde ein Risikomanagementsystem implementiert. Ziel des Risikomanagements der WoBau ist es, frühzeitig Fehlentwicklungen des Unternehmens zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Situation zu beschließen und umzusetzen.

Die Gesellschaft hat aufgrund gesetzlicher Bestimmungen die Ausführungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie anderer Vorschriften über den Datenschutz sicherzustellen. Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten bildet bei der Gesellschaft einen täglichen Schwerpunkt bei der Bearbeitung der Geschäftsvorfälle.

Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft einen Datenschutzbeauftragten bestellt. Im Rahmen dieser Tätigkeit werden die Mitarbeiter geschult und auf aktuelle datenschutzrechtliche Bestimmungen hingewiesen. Ferner prüft der Datenschutzbeauftragte, ob die Bestimmungen des BDSG eingehalten wurden.

Der Nutzen für die Stakeholder kann vor allem in der positiven Außenwirkung für Handwerker und Mieter und den hierdurch resultierenden Vertrauens- und Sicherheitsaspekt gesehen werden. Vor dem Hintergrund der Einhaltung von datenrechtlichen Bestimmungen kann die Gesellschaft als verlässlicher Geschäftspartner betrachtet werden und somit eine positive Ausstrahlung für die kommunalen Anteilseigner bedeuten.

Die Wirtschafts- und Finanzplanungen mit einem derzeitigen 1-jährigen Planungshorizont werden regelmäßig dem Aufsichtsrat zur Beschlussvorlage mitgeteilt. Die Wirtschaftlichkeit geplanter umfassender Modernisierungsmaßnahmen und Neubauaktivitäten wird bereits in der Planungsphase dieser Baumaßnahmen durch die Erstellung von dynamischen Investitionsrechnungen auf Basis des Vollständigen Finanzplan Modells und somit der Abbildung potenzieller Risiken abgewogen. Somit können Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung von nachhaltigen ökonomischen Zielen ergeben, rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden.

Wichtige Investitionsentscheidungen in den Bereichen Neubau und Modernisierung werden in die integrierte strategische Wirtschafts- und Finanzplanung eingebettet. Ziel ist es, durch die dauerhafte Sicherung der Rentabilität und Liquidität eine nachhaltige ökonomische Entwicklung zu gewährleisten und den Unternehmenswert langfristig zu erhalten und zu steigern.

Für die interne und externe Kommunikation über Nachhaltigkeitsaktivitäten mit den unter DNK 9 genannten Anspruchsgruppen dient der erstmalig verschriftlichte Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2024. Auch die Implementierung und Steuerung der Nachhaltigkeitsstrategie soll zukünftig durch ein entsprechendes ESG-Kennzahlensystem unterstützt werden.



WoBau-Verwaltungsgebäude Grüner Platz 24

7. Kontrolle

Die Wirtschafts- und Finanzplanung der Gesellschaft ist auf eine nachhaltige ökonomische Entwicklung ausgerichtet. Diese Planung umfasst unter anderem den Neubau von Wohnungen, die Sicherstellung einer stabilen Finanzlage sowie die langfristige Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung in der Region Wolfenbüttel und Bad Harzburg. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der energetischen Optimierung des Wohnungsbestands, um den ökologischen Anforderungen aus Klimaschutzaspekten gerecht zu werden.

Um die ökonomische Nachhaltigkeit messbar und kontrollierbar zu gestalten, erhebt die Gesellschaft regelmäßig branchenspezifische Kennzahlen im Rahmen der Jahresabschluss- und Lageberichterstellung. Diese werden im jährlichen Geschäftsbericht veröffentlicht und umfassen unter anderem Daten zu Mieterträgen, Erlösminderungen, Mietausfällen, Fluktuationen, Investitionen, Instandhaltungskosten sowie Personal- und Verwaltungsausgaben. Zusätzlich werden Kennzahlen zur finanziellen Lage („VFE-Lage“) ermittelt, die Aspekte wie die Eigenkapitalquote und den Cashflow nach DVFA/SG abbilden. Ergänzend dazu werden auch branchenspezifische Kennzahlen ausgewertet.

Im Rahmen des implementierten Risikofrüherkennungssystems hat die WoBau Beobachtungsbereiche und Risikoindikatoren definiert. Für diese wurden Bandbreiten festgelegt, innerhalb derer das Schadenpotenzial überwacht wird. Zu den Maßnahmen zur Risikofrüherkennung gehören u. a. die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuationen und offenen Mietforderungen. Außerdem werden die Einhaltung der Instandhaltungsbudgets sowie die Auslaufstatistiken der Zinsfestschreibungen im Darlehensbereich regelmäßig überprüft. Die Überwachung der Liquidität erfolgt werktäglich, um eine solide finanzielle Basis zu gewährleisten.

Auch zukünftig wird die soziale Nachhaltigkeit unseres Unternehmens intensiver bewertet, insbesondere in Bezug auf die Qualität des Betriebs- und Arbeitsklimas. Hierbei orientieren wir uns an den einschlägigen GRI-Leistungsindikatoren.

Die relevanten Kennzahlen wurden für das zugrundeliegende Berichtsjahr 2024 erhoben und werden auch zukünftig regelmäßig aktualisiert. Hierdurch soll der Fortschritt unseres Nachhaltigkeitsmanagements transparent und nachvollziehbar dokumentiert werden und eine Erweiterung im Hinblick auf ökologische Leistungsindikatoren integriert werden.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7

Leistungsindikator GRI SRS-102-16

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.



Wobau-Verwaltungsgebäude Grüner Platz 24: Empfangsbereich

8. Anreizsystem

Gegenwärtig ist in der WoBau für Führungs- und Mitarbeiterkräfte kein finanzielles oder anderes nicht monetäres Anreizsystem bei der Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen installiert. Die Entlohnung orientiert sich am Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVÖD). Dieser Tarifvertrag sieht kein Zielvereinbarungssystem im Kontext zur Nachhaltigkeit vor.

Ferner besteht für die Mitarbeiter der Gesellschaft die Möglichkeit, neben der Inanspruchnahme einer gleitenden Arbeitszeit auch Homeoffice-Tätigkeiten abzuwickeln. Das Gleitzeitmodell ermöglicht den Mitarbeitern eine sehr flexible Einteilung der Arbeitszeit. Weiterhin wird einmal im Jahr ein Betriebsausflug veranstaltet, um das Gemeinschaftsgefühl im Team der WoBau zu festigen und zu motivieren. Darüber hinaus bietet die WoBau im Verwaltungsgebäude einen eigenen Fitnessraum, ergonomische Arbeitsplätze sowie dienstliche E-Bikes und E-Autos für seine Mitarbeiter an.

Finanzielle und nicht monetäre Anreizsysteme sind gegenwärtig nicht geplant. Daher benötigen wir derzeit auch keine Gremien für deren Kontrolle und Evaluation.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35

Leistungsindikator GRI SRS-102-38

9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Als Wohnungsunternehmen steht die WoBau zahlreichen Stakeholdern gegenüber. Die Identifizierung unserer wichtigsten Stakeholder ist ein laufender, nicht abgeschlossener Prozess in Abhängigkeit der sich kontinuierlich verändernden Umgebungsvariablen bzw. erweiterten Aufgabenstellungen in unserem Unternehmensumfeld.

Die Identifizierung der Anspruchsgruppen erfolgte durch die Geschäftsführung und den Mitarbeitern der Gesellschaft auf der Basis branchenbezogener Erfahrungswerte. Im Einzelnen werden zwischen primären und sekundären Anspruchsgruppen unterschieden:

Primäre Anspruchsgruppen

Anspruchsgruppen	Kommunikationsweg	Turnus der Kommunikation/ Häufigkeit
Aufsichtsrat	Aufsichtsratssitzung	4x jährlich
Gesellschafter	Gesellschafterversammlung	1x jährlich
Mitarbeiter	Mitarbeitergespräche	alle 2 Jahre, wöchentlich
Mieter	Mieterbefragung, Kundenportal, App, Verwaltung, Homepage, Social Media	nach Bedarf, laufend
Banken	Bankengespräch	nach Bedarf
Hauptgewerke	Rahmenverträge, Vertragsgespräche	alle 2 Jahre
Kommunale Politik	direkte Kommunikation	nach Bedarf

Sekundäre Anspruchsgruppen

Versicherungen	Versicherungsgespräche	1x jährlich
Steuerberatung	Beratungsgespräche	nach Bedarf
Öffentlichkeit	Zeitungsartikel, Social Media	nach Bedarf, laufend

Zukünftig sollen zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements die Ergebnisse aus dem regelmäßigen Dialog mit den Anspruchsgruppen sowie Bedürfnisse, Lösungs- oder Verbesserungsvorschläge der jeweiligen Stakeholder berücksichtigt werden.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

Leistungsindikator GRI SRS-102-44

10. Innovations- und Produktmanagement

Als Wohnungsunternehmen in der Region Wolfenbüttel und Bad Harzburg hat die WoBau einen Einfluss auf das soziale, ökologische und ökonomische Umfeld. Wir stehen Innovationen offen gegenüber. Unsere Unternehmensziele sind auf Langfristigkeit und Werterhaltung des Immobilienportfolios ausgerichtet. Daher werden neue Techniken und Materialien erst dann eingeführt, wenn sie sich in der Praxis dauerhaft bewährt haben.

Unser interner Innovationsprozess orientiert sich dabei an der Erfahrung und Umsetzung von Innovationen und Produkten bei vergleichbaren Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Durch die regelmäßigen Mitarbeitergespräche und der täglichen Kommunikation im Arbeitsalltag können sich die Mitarbeiter auch mit ihren Ideen am internen Innovationsmanagement beteiligen. Hierdurch wird sichergestellt, dass innovative Ansätze auch seitens der eigenen Belegschaft generiert und frühzeitig in den Prozess eingebunden werden können.

Durch die Modernisierung und Sanierung in den Bestand und einer Neubaustrategie versucht die Gesellschaft ökologische Maßstäbe und innovative Ansätze am Standort Wolfenbüttel und Bad Harzburg voranzutreiben. Sie vergibt Aufträge insbesondere an die regionalen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen (vgl. auch DNK 4).

Für die Optimierung unseres Produktportfolios hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeit sind wir im Rahmen von Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand bestrebt für Mieter, die gesundheitliche Einschränkungen aufweisen, geeignete und individuelle Lösungen zu treffen. Diese Aktivitäten fördern auch die Schaffung barrierearmen Wohnraums. Der Umfang mieterspezifischer Umbauten (barrierearme Bäder) beläuft sich zum 31.12.2024 auf insgesamt 1.105 Einheiten. Der Nutzen für die Mieter ist zum einen in der zielgruppenspezifischen Bereitstellung geeigneten Wohnraums zu sehen. Diese Mieter können länger selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und somit in ihrem vertrauten Umfeld verbleiben.

Ferner erfolgt durch die Gesellschaft seit einigen Jahren die Bereitstellung von verschiedenen attraktiven Wohnmöglichkeiten (zielgruppenspezifischen Wohnangeboten) für Studenten und Auszubildende. Durch ein Überangebot an Studentenzimmern in Wolfenbüttel haben wir zwei kleinere Studentenhäuser sozialen Zwecken zugeführt. Ein Objekt wird als Flüchtlingsunterkunft durch die Stadt Wolfenbüttel angemietet. Das andere Objekt wird für das soziale Projekt „Add.Lantis“ genutzt.

Im Rahmen der Bereitstellung von Wohnmöglichkeiten für Senioren verfolgt die Gesellschaft folgendes Konzept:

- Förderung des selbstbestimmten Wohnens durch Bereitstellung von preiswertem Wohnraum,
- altersgerecht ausgestattete Wohnungen (z.B. ebenerdige Duschen),
- Service+ für Bestandsmieter (alters- und bedürfnisorientierter Umbau, z. B. Schwellenentfernung oder ebenerdige Duschen, Hilfsmittelberatung, Vermittlung von Hauswirtschafts- und Bringdiensten, Aufstellung kostenloser Rollatorenboxen usw.).

Die Gesellschaft bietet ihren Mietern, nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten, eine Abstellbox für ihren Rollator oder Kinderwagen an. Die Bereitstellung der Boxen ist für den Nutzer kostenfrei.

Der Nutzen für den Mieter liegt neben der höheren Sicherheit gegen Diebstahl oder Vandalismus insbesondere in der Verbesserung der Mobilität, da in den meisten Fällen der Transport der Rollatoren/Rollstühle in die Wohnung bzw. in den Keller nicht mehr erforderlich ist. Aus Gründen der Verkehrssicherung tragen diese Maßnahmen positiv zur Sicherheit in den Treppenhäusern der Liegenschaften bei, da Zugänge sowie Flucht- und Rettungswege frei zugänglich sind.

Die kommunalen Gesellschafter werden durch diese Maßnahmen mit Ausgaben für vergleichbare Angebote entlastet und profitieren von der Steigerung der Sicherheit und dem Rückgang von Vandalismusschäden in den Quartieren. Ferner verschafft das Angebot Mietern die Aussicht, auch mit körperlichen Einschränkungen künftig im gewohnten Umfeld verbleiben zu können.

Ferner haben die Mieter außerhalb der Geschäftszeiten der Gesellschaft die Möglichkeit in Notfällen direkt mit einer entsprechenden Handwerkerfirma in Kontakt zu treten, wenn es zu einem technischen Ausfall oder einem Schadensfall in der eigenen Wohnung kommt.

Im Rahmen der **ökologischen Nachhaltigkeit** setzen wir verstärkt auf energetische Modernisierungen unseres Gebäudebestandes. So kann der Wohnungsbestand verbessert und die Energieeffizienz erhöht werden. Hierbei achten wir auch auf die Dekarbonisierung der Wohnungsbestände. Das Thema der Digitalisierung und die zusammenhängenden Ansprüche der Mieterinnen und Mieter spielen hierbei ebenso eine wichtige Rolle.

Der hohe Qualitätsstandard sorgt für langlebige Produkte und damit für eine ressourcenschonende Instandhaltungsplanung. Die WoBau engagiert sich ebenfalls in den Quartieren für den Ausbau der lokalen Infrastruktur, einer nachhaltigen und ökologischen Mobilität, beispielsweise mit der Installation von Ladepunkten für die Elektromobilität.

Die sozialen und ökologischen Auswirkungen der hier beschriebenen Produkte und Dienstleistungen werden nicht konkret gemessen, da dies zu umfangreich oder aufwendig wäre. Erfolg und Bedarf weiterer Innovationen werden aber im Rahmen der internen Risikobewertungen berücksichtigt.

Mit fortschreitender Entwicklung und Umsetzung diverser Maßnahmen im Bereich des Innovations- und Produktmanagements sollen in den folgenden Nachhaltigkeitsberichten auch quantifizierbare Daten kommuniziert werden.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

Leistungsindikator G4-FS11



WoBau-Verwaltungsgebäude Grüner Platz 24

Umwelt

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Die Ausübung der Geschäftstätigkeit der WoBau führt insbesondere in den Bereichen Bestandsbewirtschaftung und Verwaltung zur Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen in erheblichem Umfang. Der Einfluss auf den Ressourcenverbrauch variiert hierbei je nach Tiefe der Wertschöpfungskette bzw. des Nutzerverhaltens.

Die WoBau verbraucht in ihrem Gebäudeportfolio in erster Linie Wasser, Strom und verschiedene Energieträger für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung. Außerdem verbraucht das Unternehmen in seinen Verwaltungsräumen Bürobedarfsmaterialien und produziert Abfall. Diese Verbräuche bzw. die Produktion von Abfall können durch die Gesellschaft bis zu einem gewissen Grad beeinflusst werden. Mit dem Ziel des papierarmen Büros treibt die WoBau die Digitalisierung von wesentlichen papierintensiven Geschäftsprozessen weiter voran. In den Vorjahren wurden bereits folgende Projekte durchgeführt:

2010/2011:

digitale Protokolle (Außendienst Vermietung), Smartphones

2011:

Verkehrssicherung

2019:

Interessentenformulare / -verwaltung

Jahresabschlussunterlagen / Jahresabschlussprüfung

2020:

Unterlagen u.a. an den Aufsichtsrat über eine Cloud

2021:

Kundenportal/ Mieter-App und damit verbunden der digitale Kommunikationsweg mit den Mietern, die an der Nutzung der App teilnehmen

Digitale Gehaltsabrechnungen

2023:

Mieterakten und teilweise auch Objektakten

2024:

Rechnungseingang/ Rechnungsprüfung.

Im Rahmen der Erstellung von Neubauten und bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden im Wesentlichen die Baustoffe Holz, Stahl, Sand, Mutterboden und Öl verbraucht. Eine genaue Bewertung von verbauten Materialien für die Gebäudeerstellung (Neubau und Bestand) im Hinblick auf die so genannte "graue Energie" kann derzeit nicht erstellt werden und ist gegenwärtig auch nicht geplant.

Für die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes der WoBau (vermietete Wohn- und Nutzflächen von 146.223,57 m²) belief sich der Endenergieverbrauch des gesamten Bestands für eine erste Berechnung mit dem Bezugsjahr 2021 auf 14.857 MWh und somit auf durchschnittlich rd. 102 kWh/m² Wohn-/Nutzfläche.

Davon entfallen auf Erdgas rund 14.527 MWh und auf Strom auf 330 MWh. Die Berechnung dieser Endenergieverbräuche erfolgte auf Basis von Realverbräuchen und in einigen Bestandsobjekten auf der Basis von Energieausweisen und Schätzungen.

Darüber hinaus umfasst der Energieverbrauch (Erdgas und Strom) im Verwaltungsgebäude insgesamt 137 MWh. Hiervon entfallen auf den Energieträger Erdgas 115 MWh.

Der firmeneigene Fuhrpark umfasste für das Bezugsjahr 2021 insgesamt zehn Fahrzeuge. Der auf Basis der gefahrenen Gesamtkilometer geschätzte Gesamtverbrauchs des Fuhrparks wurde in die CO₂-Bilanz für das Jahr 2021 erstmalig einbezogen. In 2018/2019 wurde der Fuhrpark, mit Ausnahme der Regiebetriebsfahrzeuge, auf Elektro-Dienstwagen umgestellt.

Auch der Bereich Biodiversität spielt für uns eine wichtige Rolle. Die WoBau unterstützt den Artenschutz durch entsprechende Anlage von Nisthilfen und der Anlage von Blühwiesen. Im Jahr 2024 wurden insgesamt zehn Nisthilfen angebracht.

12. Ressourcenmanagement

Den Energie- und Ressourcenverbrauch in der Verwaltung und im bewirtschafteten Bestand weiter zu verringern, hat für die WoBau höchste Priorität. Risiken bestehen nicht nur in der Verwendung von fossilen Ressourcen, welche zu Lasten zukünftiger Generationen gehen werden. Gleichzeitig wird der Gefahr der Unbezahlbarkeit von Heizkosten für die WoBau und ihre Mieter (CO₂-Besteuerung auf fossile Brennstoffe) entgegengewirkt.

Darüber hinaus werden die Mitarbeiter für ein umweltbewusstes Verhalten am Arbeitsplatz sensibilisiert und aktiv in die Maßnahmen und deren Umsetzung einbezogen.

Neben Großprojekten zur Energieeffizienz fördert die WoBau auch niedrigschwellige Maßnahmen zur **Reduzierung des Müllaufkommens** in Bestandsquartieren. Dazu gehören:

- gezielte Mieterinformation zur Mülltrennung,
- bedarfsgerechte Aufstellung von Müllcontainern,
- Kooperationen mit lokalen Abfallwirtschaftsbetrieben zur Sensibilisierung.
-

Diese Initiativen tragen zur Reduktion der Betriebskosten und zur ökologischen Qualität im Wohnumfeld bei.

Im Rahmen des gegenwärtigen Nachhaltigkeitsmanagements orientiert sich die Gesellschaft an den Leitzielen des von der Bundesregierung verabschiedeten Klimaschutzpaktes zur Reduktion von CO₂-Emissionen. Gegenüber dem Referenzjahr 1990 sollen zukünftig entsprechende Reduktionsziele von CO₂-Emissionen gemessen werden. Die WoBau hat sich hierbei folgende qualitativen Ziele zur Umsetzung eines verantwortungsvollen Umgangs mit Ressourcen und den Ökosystemen gesetzt:

- Klimaneutralität bis 2045 für den gesamten Gebäudebestand durch regelmäßige Aktualisierung der im Jahr 2024 begonnenen unternehmensbezogenen Klimastrategie,
- weiterer Ausbau von PV-Anlagen auf Neubauten und Bestandsgebäuden,
- regelmäßige Fortschreibung einer CO₂-Bilanz und eines CO₂-Monitorings,
- Modernisierung des Altbestands gemäß Vorgaben durch die KfW - soweit technisch wie auch wirtschaftlich vertretbar,
- Austausch von Gasetagenheizungen und abgängigen Zentralheizungen und Ersatz durch monoenergetisch betriebene Luft-Wasserwärmepumpen (sofern dies nicht möglich ist, wird auf eine Hybridlösung aus Luft-Wasserwärmepumpe und einem modernen Gasbrennwertkessel zurückgegriffen). Grundsätzlich erfolgt eine Unterstützung beider Systemvarianten durch Photovoltaikanlagen.

Dabei werden soziale sowie ökologische Anforderungen so umgesetzt, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen von den Wohnqualitätsverbesserungen profitieren. Zusätzlich konnte bereits in Vorjahren durch die Optimierung der Heizungs- und Warmwassersteuerung sowie die Sensibilisierung der Mieter im Hinblick auf das Energieeinsparpotenzial im eigenen Haushalt der individuelle Energiebedarf reduziert werden.

Ferner stattet die Gesellschaft den kompletten Wohnungsbestand mit Kaltwasserzählern aus. Ziel dieser Maßnahme stellt die verbrauchsgerechte und individuelle Abrechnung des Wasserverbrauchs des jeweiligen Mieters dar. Durch den zusätzlichen Einbau von Kaltwasserverbrauchszählern (Stand Ende 2024. rd. 75 % des Bestandes) investiert die Gesellschaft in den Wohnungsbestand. Die technische Umrüstung der Wasserversorgung durch zusätzliche Ausrüstung mit Kaltwasserzählern erfordert hierbei umfangreiche Investitionen in den Objekten, da teilweise komplette Steigleitungen ausgetauscht und Strangsanierungen erfolgen müssen.

Eine entsprechende quantitative Festlegung von Zielen werden wir im Rahmen unserer Zieldefinition vornehmen (vgl. DNK 3).

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

Leistungsindikator GRI SRS-301-1

Leistungsindikator GRI SRS-302-1

Leistungsindikator GRI SRS-302-4

Leistungsindikator GRI SRS-303-3

Leistungsindikator GRI SRS-306-3

13. Klimarelevante Emissionen

Die WoBau ergreift zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung der klimarelevanten CO₂-Emissionen, um auf diese Weise einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele zu leisten. Im Rahmen der Bestandsmodernisierungen und Neubautätigkeit achten wir insbesondere auf Aspekte der ökologischen und technologisch innovativen Investition, um klimarelevante Emissionen zu reduzieren. Dabei gehören die Versorgung der Bestandsobjekte mit Erdgas und Strom zu den wichtigsten beeinflussbaren Emissionsquellen der Gesellschaft.

Unser Unternehmen steht gleichzeitig vor der Herausforderung, dass es sich bei den genannten Emissionsquellen um verbrauchsabhängige und individuelle Bezugsgrößen der Mieter handelt. In diesem Zusammenhang sollen klimaschonende CO₂-Einsparungen durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- Dämmmaßnahmen im Rahmen energetischer Sanierungen ohne die Verwendung von Styropor,
- Austausch konventioneller Heizungsanlagen durch z. B. modulare Wärmepumpen,
- Umstellung auf den Energieträger Fernwärme (sofern dieser Energieträger vorhanden ist am Standort),
- Verwendung ökologischer Baustoffe (soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist).

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die bundesweiten gesteckten Klimaschutzziele - die Senkung der CO₂-Emissionen gegenüber dem Referenzwert 1990 bis 2030 um 65 % – mit umfassenden Maßnahmen in den Bereichen ganzheitlicher Gebäudesanierung, energieeffizienter Wärmeerzeugung sowie Wärmenutzung in den Gebäuden zu erreichen. Ebenfalls werden wir ein kontinuierliches Monitoring implementieren. Die WoBau wird eine Klimastrategie erarbeiten, mit der wir den Weg aufzeigen, das im Pariser Klima-Abkommen fixierte „Zwei-Grad-Ziel“ zu erreichen. Mit den in Vorjahren durchgeführten Maßnahmen hat unser Unternehmen bereits einen erheblichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung im Wohnungsbestand am Standort geleistet. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für die kommunalen Haushalte, da Transfereinkommensbezieher niedrigere Erstattungen bzw. Zuschüsse für Heiz- und Energiekosten benötigen.

Ferner dokumentiert der ressourcenschonende Einsatz von fossilen Brennstoffen ein nachhaltiges energetisches Bewusstsein, das sich auf die Bewohner der entsprechend ausgestatteten Gebäude übertragen sollte. Für einen Teilbereich werden monatliche Verbrauchsinformationen über das Kundenportal oder die App zur Verfügung gestellt.

Der äußeren Wahrnehmung folgt zudem in der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung die Erkenntnis, dass auf diese Weise auch das Betriebs- und Heizkostenbudget entlastet werden kann.

Im Rahmen des Aufbaus eines Nachhaltigkeitsmanagements wurden im Jahr 2023 erstmalig für das Bezugsjahr 2021 die direkten Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) von Anlagen der Gesellschaft, beispielsweise Heizkessel im eigenen Wohnungsbestand (Scope 1) sowie indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme und Strom (Scope 2) mit Hilfe eines IT-gestützten Bilanzierungstools mit Werten aus dem Jahr 2022 ermittelt. Auf ein Reporting über vor- und ausgelagerte unternehmerische Aktivitäten (Scope 3) wurde verzichtet, da eine seriöse branchenbezogene Ermittlung z. Zt. nicht möglich ist. Die Bilanzierung wurde auf Basis der Rechenregeln des GHG-Protokolls vorgenommen und orientiert sich somit an der aktuellen Benchmark in der Wohnungswirtschaft.

Die klimabereinigten Emissionen aus dem Gebäudebestand von insgesamt 3.294 t resultieren aus folgenden Energieträgern:

- Stationäre Verbrennung (Scope 1): 3.114 t
- Bezug von Nah-/Fernwärme und Stromverbrauch inkl. mieterseitigem Stromverbrauch für Warmwasseraufbereitung (Scope 2): 180 t

Hieraus resultiert eine durchschnittliche Emission von 22,5 kg/m² Wohn- und Nutzfläche, die als branchenbezogene Vergleichsgröße herangezogen wird.

Leistungsindikatoren zum Kriterium 13

Leistungsindikator GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15)

Leistungsindikator GRI SRS-305-2

Leistungsindikator GRI SRS-305-3

Leistungsindikator GRI SRS-305-5

Gesellschaft

14. Arbeitnehmerrechte

Die WoBau ist an deutsche arbeits- und arbeitnehmerrechtliche Vorgaben und Vorschriften gebunden, da sie ausschließlich regional in Wolfenbüttel und Bad Harzburg tätig ist. Gegenseitiger Respekt und ein fairer Umgang miteinander stehen für uns an oberster Stelle. Daher ist dieses auch in unserer Compliance-Richtlinie verankert. Ein fairer und respektvoller Umgang und die Achtung der Persönlichkeitsrechte bilden die Grundlage des Handelns unserer Mitarbeiter. Die Unternehmenskultur ist geprägt durch eine starke Bereitschaft der Mitarbeiter eigenverantwortlich Zusatzleistungen etwa als Ausbildungsbeauftragter oder als Ersthelfer zu übernehmen.

Durch interne schriftliche Regelungen ist sichergestellt, dass Arbeitnehmerrechte und -interessen im Einklang mit den betrieblichen Erfordernissen gewahrt werden. Die Vergütung der Mitarbeiter orientiert sich am Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst.

Die Beteiligung der Mitarbeiter an den Nachhaltigkeitszielen muss noch genau formuliert und zukünftig festgelegt und kommuniziert werden. Zukünftig soll auf dieser Basis die Beteiligung der Mitarbeiter am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens gefördert werden.

Arbeitnehmerrechte umfassen die rechtlichen Ansprüche und Schutzvorkehrungen, die Mitarbeitern gewährt werden, um ihre Interessen am Arbeitsplatz zu schützen. Diese Rechte beruhen auf dem Prinzip der sozialen Gerechtigkeit und dienen dem Schutz vor Ausbeutung, Diskriminierung und unangemessenen Arbeitsbedingungen.

Besondere Bedeutung messen wir Themen wie Diskriminierungs- und Mobbingenschutz, Kündigungsschutz, Arbeitnehmervertretung und Mitbestimmung, Arbeitssicherheit, Mutterschutz, Elternzeit, Pflegezeit sowie Datenschutz am Arbeitsplatz bei.

Im Unternehmen existiert ein von den Mitarbeitern gewählter Betriebsrat. Dieser setzt sich aus einem Mitarbeiter zusammen und fungiert als Vermittler zwischen der Belegschaft und der Geschäftsführung. Es finden bedarfsgerechte Gespräche statt. Zusätzlich gibt es eine Vertretung der Auszubildenden. Für zahlreiche Anliegen der Belegschaft wurden Betriebsvereinbarungen getroffen, und in regelmäßigen Gesprächen mit der Geschäftsführung werden die Belange der Mitarbeiter besprochen und verhandelt.

Auf die Einhaltung von Arbeitnehmerrechten achten die Gesellschaft sowohl bei den Mitarbeitern als auch bei ihren Geschäftspartnern. Die Wohnungsgesellschaft verfügt über einen Aufsichtsrat. Zusätzlich werden die Arbeitnehmergesetze auch durch die Einhaltung des gültigen Tarifvertrages umgesetzt.

Im Bereich der Arbeitnehmerrechte sehen wir keine Risiken. Die Mitarbeiter unterliegen keinen speziellen Risiken, da wie vorgenannt und unter Einhaltung sämtlicher Rechte sowie Arbeitsschutzmaßnahmen gehandelt wird. Durch die Zusammenarbeit mit ausschließlich regionalen Geschäftspartnern, unterliegen auch diese unterhaltenen Geschäftsbeziehungen den deutschen Regeln und Gesetzen. Aufgrund des geringen Risikos existieren in diesem Bereich noch keine konkreten Zielvorgaben.



Sanierung: WZ nach Grundrissänderung, Unter den Linden, Bad Harzburg

15. Chancengleichheit

Chancengleichheit wird bei der WoBau als Selbstverständlichkeit angesehen. Die Würde und die Persönlichkeit eines jeden Mitarbeiters werden geachtet. Der Umgang miteinander ist von gegenseitigem Respekt, Fairness, Teamgeist, Professionalität und Offenheit geprägt. Dies schließt jede Form der Diskriminierung, insbesondere wegen Rasse, ethnischer Herkunft, Geschlecht, Alter, Einschränkung, sexueller Identität, Religion oder Weltanschauung aus.

Bewerber jeglichen Geschlechts haben bei der WoBau immer die gleichen Chancen, deshalb sprechen unsere Stellenausschreibungen alle Geschlechter gleichermaßen an und die Auswahl der Bewerber erfolgt völlig geschlechtsneutral. Ebenfalls gibt es keine Konflikte im Vergütungsmodell, da wir uns am Tarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft orientieren und hierbei ausschließlich die persönlichen Kenntnisse und Erfahrungen im Vordergrund stehen.

Für alle Beschäftigten gilt das Gleitzeitmodell. Den Mitarbeitern wird somit eine definierte Zeit eingeräumt, um persönliche und berufliche Termine zu koordinieren. Zusätzlich können an arbeitsintensiven Tagen Überstunden aufgebaut werden, die zu einem späteren Zeitpunkt wieder zum Ausgleich kommen.

Für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf bedarf es vielfältiger Maßnahmen. Dazu gehört unter anderem das mobile Arbeiten und interne Stellenausschreibungen. Hilfsmittel wie Laptop, Tablets und Handys werden hierzu bei Bedarf bereitgestellt. Zur Umsetzung familienfreundlicher Arbeitsbedingungen ermöglichen wir unter anderem Teilzeitarbeit und die Teilnahme an betrieblichen Fortbildungen. Auf diese Weise wollen wir die Bindung an das Unternehmen stärken, um weiterhin vom Know-how unserer Mitarbeiter zu profitieren.

Die gesetzten Ziele im Bereich Chancengleichheit haben wir durch die getroffenen Maßnahmen bereits erreicht und stehen einer regelmäßigen Überprüfung und Optimierung auf geänderte Rahmenbedingungen offen gegenüber.

Im Zeitpunkt der Berichterstattung ergeben sich im Hinblick auf Chancengerechtigkeit, Integration und Vielfalt sowie Familienfreundlichkeit und Vergütung keine offenen Zielvorgaben.

16. Qualifikation

Die berufliche Fortbildung von Mitarbeitern stellt einen wichtigen Aspekt der Zukunftssicherung für unser Unternehmen dar und leistet einen wichtigen Beitrag, auch zukünftig qualifizierte Fachkräfte vorhalten zu können und eine personelle Basis zu sichern. Zudem sehen wir diese Aktivitäten als soziale und gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Die berufliche Erstausbildung und Fortbildung von jungen Menschen stellt einen wichtigen Aspekt der Zukunftssicherung für unser Unternehmen dar und leistet einen wichtigen Beitrag, auch zukünftig qualifizierte Fachkräfte vorhalten zu können und eine personelle Basis zu sichern. Dabei sind wir uns unserer sozialen und gesamtgesellschaftlichen Aufgabe zur Zukunftssicherung und Ausbildung junger Menschen bewusst. Im Jahr 2024 befanden sich vier Auszubildende in der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau. Im Schnitt werden jedes Jahr zwei Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt. Die Auszubildenden werden innerhalb des Unternehmens intensiv in alle Arbeitsbereiche eingeführt. Alle Auszubildenden nehmen die Möglichkeit wahr, neben der betrieblichen Ausbildung und dem Berufsschulunterricht das Grundwissen durch praxisorientierten Fernunterricht am Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum zu vertiefen. Diese zusätzliche Fortbildung wird von der Gesellschaft komplett finanziert. Außerdem finden regelmäßig firmenintern Unterweisungen durch die Fachkräfte und Ausbilder statt, die die Auszubildenden neben dem Tagesgeschäft nach dem Rahmenlehrplan schulen. Weiterhin werden die Auszubildenden durch externe Seminare geschult.

Darüber hinaus bieten wir unseren Mitarbeitern ein umfangreiches Fort- und Weiterbildungsspektrum. Für das Jahr 2024 wurden durch eine erste Analyse Seminarkosten von insgesamt rd. T€ 30 (1.518 Stunden) ermittelt. Der Qualifizierungsbedarf wird in gemeinsamen Gesprächen zwischen Geschäftsführung und den Mitarbeitern erhoben.

Darüber hinaus wird den Mitarbeitern regelmäßig die Teilnahme an fachlichen und branchenspezifischen Fortbildungsmaßnahmen durch Seminar- und Tagungsteilnahmen angeboten. Das gewährleistet einen hohen Qualifizierungsgrad unserer Belegschaft, um unseren Kunden einen bestmöglichen Service bieten zu können. Die standardisierten immobilienpezifischen Kernaufgaben gestalten sich wie folgt:

- Aktuelle und umfassende Informationen über das Vermietungsangebot der Gesellschaft,
- kompetente Beratung und Vermietung von Wohnungen und Begleitung des gesamten Vermietungsprozesses, d. h. von der Besichtigung bis zur Wohnungs- und Schlüsselübergabe an den Mieter,

- Bearbeitung von Wohnungskündigung und Einleitung der damit zusammenhängenden Maßnahmen,
- Beratung und Hilfestellung zu Anträgen für Wohngeld, Wohnberechtigungsbescheinigungen u. a.,
- Betreuung während des Mietverhältnisses in allen Fragen, die die Wohnung und das Wohnumfeld betreffen,
- Ansprechpartner bei Konflikten innerhalb der Mieterschaft und persönlichen Problemen (präventiv wirkendes Angebot),
- Reparaturannahme und Auftragsvergabe von kleinen Reparaturmaßnahmen an ortsansässige Handwerksunternehmen bzw. Weitergabe von Reparaturmeldungen oder Schadensmeldungen an die technische Abteilung,
- Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung.

Diese Dienstleistungen werden von qualifizierten Mitarbeitern erbracht. Somit stehen den Mietern und Wohnungsinteressenten kompetente Ansprechpartner in allen Themen rund um das Wohnen und ein umfassendes Serviceangebot zur Seite.

Die Mitgliedschaft im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V (vdw) als führendem Branchenverband gewährleistet auch in Zukunft, dass die Fortbildung und Entwicklung unserer Mitarbeiter immer dem aktuellen Stand in der Wohnungswirtschaft entspricht und innovative Entwicklungen zeitnah umgesetzt werden. Somit sorgen sowohl die Branche, die durch die Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist und die Bereitschaft, in die ständige Qualifizierung zu investieren, dass die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeitenden auf hohem Niveau aufrechterhalten bleibt.

Aufgrund der Maßnahmen wurden im Berichtsjahr keine wesentlichen Risiken aus der Geschäftstätigkeit und den Geschäftsbeziehungen in Bezug auf die Qualifizierung ersichtlich.

Die gesetzten Ziele im Bereich der Qualifizierung haben wir durch die ergriffenen Maßnahmen bereits erreicht. Aufgrund des hohen Qualifizierungsgrades und der geringen Fluktuationsquote unserer Mitarbeitenden sehen wir derzeit im Bereich der Qualifizierung keine Risiken, die zukünftig negative Auswirkungen auf die Qualifizierung unserer Mitarbeitenden haben könnten. Konkrete quantitative Ziele mit entsprechendem Zeithorizont wurden aktuell nicht konkret definiert. Weitergehende qualitative Ziele sind derzeit nicht erkennbar, werden aber von uns fortlaufend hinterfragt und bei Bedarf optimiert. Im Rahmen der Erarbeitung einer unternehmensbezogenen Nachhaltigkeitsstrategie sollen zukünftig auch quantitative Ziele in diesem Bereich definiert werden (vgl. zum Zeitpunkt der Finalisierung der Zieldefinition DNK 3).

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

Leistungsindikator GRI SRS-403-9

Leistungsindikator GRI SRS-403-10

Leistungsindikator GRI SRS-403-4

Leistungsindikator GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9)

Leistungsindikator GRI SRS-405-1

Leistungsindikator GRI SRS-406-1



Möbliertes Wohnzimmer: Sachsenbergstraße, Bad Harzburg

17. Menschenrechte

Wir sind ausschließlich regional im Raum Wolfenbüttel und Bad Harzburg tätig und bedienen dementsprechend keine globale Wertschöpfungskette. Somit ist sichergestellt, dass die Geschäftstätigkeit dem deutschen und dem europäischen Recht und dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland unterliegt. Die Lieferanten werden bestenfalls regional ausgewählt, sodass ein gemindertes Risiko auf mögliche Zwangs- oder Kinderarbeit besteht. Aus diesem Grund ist in diesem Bereich von uns bisher keine Zielvorgabe definiert worden.

Die Beschaffung der Baustoffe zum Bau bzw. zur Unterhaltung unserer Immobilien erfolgt durch die von uns beauftragten Unternehmen bzw. Handwerker. In der Regel stammen viele dieser Baustoffe auch aus Deutschland oder dem europäischen Wirtschaftsraum, ebenso bei denen von uns beauftragten Dienstleister. Es ist jedoch nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass Baustoffe aus anderen Herkunftsländern eingesetzt werden.

Um das Risiko hierfür zu minimieren, kann die Aufnahme entsprechender Regelungen in die Verträge mit unseren Auftragnehmern zukünftig sinnvoll sein. Die Sicherstellung einer angemessenen Entlohnung der Mitarbeiter unserer Auftragnehmer und deren Zulieferer sind uns ein wichtiges Anliegen. Erhebliche tatsächliche oder potenzielle negative Auswirkungen in der Lieferkette sind derzeit nicht bekannt und entsprechend wurden diesbezüglich bisher keine Maßnahmen ergriffen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

Leistungsindikator GRI SRS-412-3

Leistungsindikator GRI SRS-412-1

Leistungsindikator GRI SRS-414-1

Leistungsindikator GRI SRS-414-2

18. Gemeinwesen

Die WoBau richtet ihr Kerngeschäft auf die Bewirtschaftung ihres eigenen Bestandes und fokussiert sich dabei auf die Bedürfnisse ihrer Mieter. Im Mittelpunkt steht die Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Bestände, der Ausbau des Serviceangebots sowie das Engagement in der Pflege und Entwicklung von Nachbarschaften. Die Integration neuer Bewohner sowie der Aufbau von Partnerschaften und Kooperationen spielen ebenfalls eine zentrale Rolle.

Die Gesellschaft beschäftigt bereits seit fast 20 Jahren eine ausgebildete Diplom-Sozialpädagogin für den Sozialdienst des Unternehmens. Die Aufgaben, die neben der Sozialarbeiterin auch durch Kooperation der Vermietungsabteilung und der Kundenbetreuung sowie die Mietenbuchhaltung wahrgenommen werden, sind durch wohnbegleitende und zielgruppenspezifische Dienstleistungen charakterisiert, die Mietern mit sozialen Problemen, wohnauffälligen und anderen Mietern angeboten werden.

Die WoBau agiert primär als Impulsgeber, Unterstützer und Förderer, wobei sie beispielhaft verschiedene Initiativen und Maßnahmen ergreift:

Wohncoaching:

Die Diplom-Sozialpädagogin bietet zusammen mit der Vermietungsabteilung, Kundenbetreuung und Mietenbuchhaltung ein umfassendes Wohncoaching an. Ziel ist es, Mieter mit sozialen oder finanziellen Problemen individuell zu unterstützen und den sozialen Frieden in den Wohnanlagen zu sichern.

Die Hauptaufgaben des Wohncoachings können wie folgt skizziert werden:

1. Schuldnerberatung

- Vermeidung und Abbau von Mietschulden
- Entwicklung von Problembewusstsein und Erarbeitung von Lösungen
- Vermittlung an Fachstellen und Erstellung fairer Ratenzahlungsvereinbarungen
- Vermeidung negativer Folgen wie Kündigung, Räumung oder soziale Ausgrenzung

2. Unterstützung psychisch kranker und verwahrloster Mieter

- Frühzeitige Intervention durch Gespräche, Hausbesuche und Vermittlung individueller Hilfen
- Ziel: möglichst langer Verbleib der Betroffenen in der eigenen Wohnung

3. Weitere Maßnahmen

- Vermeidung hoher Fluktuation und Leerstände
- Integration von Neumieter*innen

- Prävention von Vandalismus und Förderung des sozialen Friedens
- Aufwertung von Wohnvierteln
- Unterstützung bei Anträgen (Arbeitsamt etc.), Umzugsmanagement und Vermittlung von Alltagshilfen
- Sicherung finanzieller Ansprüche der Gesellschaft

Das Wohncoaching dient auch als Frühwarnsystem zur Vermeidung von Wohnungsschäden, Schulden und Räumungsklagen. Es hilft, teure Folgekosten zu vermeiden und sichert den Erhalt von Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen. Auch die kommunalen Gesellschafter profitieren, da die Angebote kommunale Leistungen ergänzen und öffentliche Einrichtungen entlasten. Gleichzeitig wird die regionale Wirtschaft gestärkt, da die Kaufkraft erhalten bleibt.

Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand:

Im Rahmen von Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand ist die Gesellschaft bestrebt für Mieter, die gesundheitliche Einschränkungen aufweisen, geeignete und individuelle Lösungen zu treffen. Diese Aktivitäten fördern auch die Schaffung barrierearmen Wohnraums mit Zielen, Maßnahmen und Nutzen:

- Ziel: Erleichterung des Alltags für Mieter mit gesundheitlichen Einschränkungen, Erhalt der Selbstständigkeit.
- Maßnahmen: Umbau zu barrierearmen Bädern, Handläufe, Entfernen von Türschwellen, Rollstuhlrampen.
- Zusammenarbeit mit Pflege- und Krankenkassen, möglichst mietenneutral.
- Nutzen: Entlastung kommunaler Gesellschafter, Aufwertung der Wohnquartiere, Anpassung an demografischen Wandel.

Aufbau einer sozialen Infrastruktur:

Die Gesellschaft betreibt seit April 2008 in der Ahlumer Siedlung in Wolfenbüttel den Stadtteiltreff „Die Ulme“. Ursprünglich als Begegnungsstätte für ältere Mieter konzipiert, wurde das Angebot 2012 in Kooperation mit dem Landkreis Wolfenbüttel erheblich ausgeweitet. Ziel ist es seither, vielfältige Freizeit- und Kommunikationsangebote für verschiedene Zielgruppen bereitzustellen – darunter Kinder, Jugendliche, Familien, Alleinerziehende und Menschen mit Migrationshintergrund. Gerade durch den Zuzug von Flüchtlingen entwickelte sich "Die Ulme" zu einem interkulturellen Treffpunkt, der soziale Kontakte fördert und die Integration stärkt.

Der Stadtteiltreff „Die Ulme“ bietet vielfältige Angebote für alle Altersgruppen: Für Kinder gibt es einen offenen Treff mit Mittagessen, Hausaufgabenhilfe und Ferienprogramme. Familien

und Erwachsene nehmen an Angeboten wie Elternfrühstück, Handarbeitsrunden, Nähwerkstatt, Gemeinschaftsgarten oder Männergruppen teil. Ältere Menschen profitieren von Senioren-Cafés, Gedächtnistraining und Spielenachmittagen.

Diese Angebote fördern nachbarschaftlichen Zusammenhalt, verringern soziale Isolation und stärken die Mieterbindung. Zusätzlich organisiert die Gesellschaft soziale Aktionen wie die Herbstfahrt, die Weihnachtsfeier, Kinderaktionen sowie die persönliche Würdigung von Mieterjubiläen.

Service+:

Der „Service+“ bietet bedarfsgerechte Unterstützung, ohne an einen bestimmten Dienstleister gebunden zu sein, sodass die Mieter die Betreuung selbst wählen können. Eine Broschüre „Selbstbestimmt im Alter“ informiert über wichtige Themen wie Hausnotruf, Essen auf Rädern und finanzielle Hilfen.

Die Gesellschaft bietet unter anderem:

- Hilfsmittel- und Wohnraumberatung,
- Notrufanlagenvermittlung,
- Unterstützung bei Behördenangelegenheiten,
- Hilfe bei baulichen Anpassungen in der Wohnung,
- kostenlose Rollatorenboxen.

Außerdem ehrt die Gesellschaft ihre älteren Mieter mit Geburtstagsanrufen ab 66 Jahren und Hausbesuchen ab dem 75. Geburtstag, die oft die einzige Kontaktmöglichkeit sind. Der Stadteiltreff „Die Ulme“ wird für regelmäßige Mietertreffen mit Programm genutzt, was die soziale Interaktion fördert.

Das Engagement stärkt die Mieterbindung, verringert soziale Isolation und fördert die Integration älterer Menschen ins Gemeinschaftsleben. Durch die Bereitstellung von Dienstleistungen und eine neutrale Beratung entlastet die Gesellschaft zudem die öffentlichen Kassen und schafft positive Effekte für die Gesellschafter.

Aufstellung von Rollatoren- und Kinderwagenboxen:

Die Gesellschaft stellt ihren Mietern kostenfrei Abstellboxen für Rollatoren und Kinderwagen zur Verfügung, nachdem die örtlichen Gegebenheiten geprüft wurden. Diese Boxen bieten Schutz vor Diebstahl und Vandalismus und verbessern die Mobilität der Mieter, da der Transport von Rollatoren oder Rollstühlen in die Wohnung oder den Keller entfällt. Die Maßnahme trägt auch zur Sicherheit in den Treppenhäusern bei, indem Zugänge und Fluchtwege frei

bleiben. Für die kommunalen Gesellschafter entsteht eine Entlastung durch den Rückgang von Vandalismusschäden und eine Verbesserung der Sicherheit im Quartier. Zudem können Mieter mit körperlichen Einschränkungen länger im gewohnten Umfeld bleiben.

Aufwertung von Wohnquartieren:

Die Gesellschaft hat gezielt in die technische Infrastruktur ihrer Wohnquartiere investiert, um diese aufzuwerten. Dazu gehören Investitionen wie die Ausstattung der Wohnungen mit Kaltwasserzählern für eine verbrauchsgerechte Abrechnung des Wasserverbrauchs sowie der Austausch von Gasetagenheizungen durch umweltfreundlichere Wärmestationen in einigen Liegenschaften. Weitere Maßnahmen umfassen Rahmenverträge mit regionalen Anbietern für Energie, Kabelnetz, Wartungsdienste und Versicherungen, die den Mietern niedrigere Betriebskosten bieten. Multimediaangebote (TV, Internet, Telefon) sind ebenfalls günstiger erhältlich.

Diese Maßnahmen fördern nicht nur die Technologie und den Komfort in den Wohnquartieren, sondern steigern auch die Attraktivität des Standorts. Für die Mieter sinken die Betriebskosten, was zu einer Entlastung des verfügbaren Einkommens führt.

Die Gesellschaft engagiert sich als Mitglied im "Wolfenbütteler Stadtteilnetzwerk Gartenhöhe". Das Netzwerk wurde vor dem Hintergrund der sozialen Entwicklung des Stadtviertels von den vertretenden Kirchengemeinden und der Gesellschaft gegründet. Hierbei stehen folgende Aktivitäten im Vordergrund, die sich insbesondere in folgenden beispielhaften Aktivitäten zur Förderung des sozialen und kulturellen Miteinanders über Generationengrenzen hinweg widerspiegeln:

- Interkultureller Gemeinschaftsgarten,
- interkulturelles Café,
- Stadtteilstefte,
- "lebendiger Adventskalender",
- Initiierung verschiedener Gruppen im Stadtteilstreff,
- Suppentag/Mittagstisch,
- Smartphone Schulung für Senioren.

Spenden und Sponsoring:

Zusätzlich zählen auch Spenden und Sponsoring zu einem weiteren wichtigen Aspekt unseres sozialen Engagements. Die Sponsoringaufwendungen und die finanzielle Unterstützung kultureller und sozialer Aktivitäten erreichte in 2024 einmalig aufgrund des 90-jährigen Firmenjubiläums ein Ausgabevolumen von rd. T€ 15.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

Leistungsindikator GRI SRS-201-1



WoBau-Neubau: Birkenweg, Wolfenbüttel

19. Politische Einflussnahme

Für die Gesellschaft relevanten Gesetzgebungsverfahren ergeben sich aus der Landesbauordnung und den Förderbestimmungen des Bundeslandes Niedersachsen. Auf Bundesebene sind für uns vor allem Gesetzgebungsverfahren im Zivilrecht, speziell im Miet- und Arbeitsrecht, sowie im öffentlichen Recht, dabei insbesondere Bau- und Bauplanungsrecht, aber auch im Verfassungsrecht, z. B. das Klimaschutzgesetz relevant. Aktuelle relevante Gesetzgebungsverfahren sind beispielsweise im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem CO₂-Abgabe Kostenaufteilungsgesetz zu benennen.

Als Unternehmen nehmen wir keinen direkten Einfluss bei aktuellen Gesetzgebungsverfahren. Unsere Interessen werden auf Bundesebene durch den größten Branchendachverband GdW wahrgenommen. Auf Landesebene haben wir Einflussmöglichkeiten über unsere Mitgliedschaft im vdw.

Die WoBau tätigt keine Parteispenden und engagiert sich nicht politisch. Für uns als regional tätiges Unternehmen ist auch der Austausch mit der Politik auf kommunaler Ebene sehr wesentlich. Transparenz spielt für uns eine wichtige Rolle. Wir wollen unseren Stakeholdern offen kommunizieren, welche Meinung und Ziele wir verfolgen und mit welchen Mitteln wir diese erreichen wollen.

Darüber hinaus sind wir Mitglied in folgenden Organisationen und Institutionen:

- vdw,
- GdW und
- Stadtteilnetzwerk Gartenhöhe.

Unser Engagement richtet sich nach Kriterien, die bestimmt werden durch unser Leitbild, durch unsere Verpflichtung gegenüber unseren Kunden und Mitarbeitern und durch unsere regionale Verbundenheit.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1

20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Compliance ist ein wichtiger Aspekt unserer unternehmerischen Verantwortung. Verantwortlich für Compliance Themen im Unternehmen ist die Geschäftsführung.

Die WoBau unterliegt umfangreichen gesetzlichen sowie behördlichen Anforderungen und setzt sich darüber hinaus noch eigene Anforderungen. Schon immer ist gegenseitiger Respekt, Fairness, Transparenz, Loyalität und Engagement im Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern Grundlage der Unternehmenskultur.

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft sieht in Compliance-Verstößen, insbesondere im Bereich der Korruption, ein Risiko für das Vertrauen der Bevölkerung in die Integrität des Gemeinwesens im Allgemeinen und der WoBau im Besonderen. Deshalb setzt sie sich für wirksame Maßnahmen zur Sicherstellung eines gesetzes- und regelkonformen Verhaltens ihrer Mitarbeiter ein, auch mit dem Ziel, materielle Schäden von der WoBau abzuwenden. Das derzeitige Compliance-Managementsystem dient damit auch dem Schutz der Beschäftigten vor den Folgen eines regelwidrigen Verhaltens und vor falschen Verdächtigungen und Anschuldigungen. Die Geschäftsführung sowie die teamverantwortlichen Mitarbeiter sind für die Einhaltung der für ihren Tätigkeitsbereich jeweils gültigen Gesetze verantwortlich.

Die Nichteinhaltung der Compliance-Richtlinie kann zivil- und arbeitsrechtliche Folgen für die Mitarbeitenden haben. Bisher wurde für den Berichtszeitraum kein Fehlverhalten durch Verstöße gegen die gesetzlichen oder die eigenen Vorschriften festgestellt.

Unter Beachtung der aufgestellten Regularien sowie der Begleitung durch Stichprobenkontrollen ist das Risiko der Nichtbeachtung als äußerst gering einzustufen.

Zur Einhaltung von Datenschutzbestimmungen vgl. auch DNK 6.

Klagen gegen die Gesellschaft wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens-, Kartell- oder Monopolbildung liegen nicht vor. Korruptionsfälle, Bußgelder, monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften sind nicht angefallen. Somit wurde unsere Zielsetzung im Bereich Compliance erreicht. Die bei uns bestehenden Korruptionsrisiken haben wir nur im Rahmen einer allgemeinen Risikobetrachtung analysiert. Eine Risikountersuchung einzelner Unternehmensabteilungen haben wir auf Grund unserer Unternehmensgröße nicht vorgenommen.

Abschließend ist festzuhalten, dass das in den Unternehmen installierte interne Kontrollsystem täglich einen ordentlichen Geschäftsverlauf sicherstellt und die Aktivitäten der Organe ein

regelmäßiges Monitoring der Strategien, Maßnahmen und Zielerreichung gewährleisten. Die Ziele zur Korruptionsvermeidung werden bereits laufend durch Überarbeitung der vorhandenen Compliance-Regelungen überprüft und an aktuelle Erfordernisse angepasst. Im Rahmen der Erstellung einer erstmals verschriftlichten Nachhaltigkeitsstrategie beabsichtigen wir auch eine quantitative Zieldefinition für diesen Bereich.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

Leistungsindikator GRI SRS-205-1

Leistungsindikator GRI SRS-205-3

Leistungsindikator GRI SRS-419-1



Ebenerdige Dusche: Finkenweg, Bad Harzburg

Nachhaltigkeitsbericht 2024

GRI-Leistungsindikatoren



Blühwiese: Zieselbachstraße 11, Hornburg

Inhaltsindex zu den DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren

DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren		Verweise
Kriterien 1 bis 4: Strategie		
1	Strategische Analysen und Maßnahme	Nachhaltigkeitsbericht S. 3
2	Wesentlichkeit	Nachhaltigkeitsbericht S. 6
3	Ziele	Nachhaltigkeitsbericht S. 9
4	Tiefe der Wertschöpfungskette	Nachhaltigkeitsbericht S. 13
Kriterien 5 bis 10: Prozessmanagement		
5	Verantwortung	Nachhaltigkeitsbericht S. 15
6	Regeln und Prozesse	Nachhaltigkeitsbericht S. 16
7	Kontrolle	Nachhaltigkeitsbericht S. 18
Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7		
	GRI SRS-102-16: Werte	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 51
8	Anreizsysteme	Nachhaltigkeitsbericht S. 20
	GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 52
	GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 52
9	Beteiligung von Anspruchsgruppen	Nachhaltigkeitsbericht S. 21
	GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und Anliegen	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 53
10	Innovations- und Produktmanagement	Nachhaltigkeitsbericht S. 23
	G4-FS11: Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt oder sozialen Faktoren durchlaufen.	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 54
Kriterien 11 bis 13: Umweltbelange		
11	Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	Nachhaltigkeitsbericht S. 26
12	Ressourcenmanagement	Nachhaltigkeitsbericht S. 28
Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12		
	GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 55
	GRI SRS-302-1: Energieverbrauch	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 55
	GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 55

	GRI SRS-303-3: Wasserentnahme	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 56
	GRI SRS-306-3 (2020): Angefallener Abfall	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 56
13	Klimarelevante Emissionen	Nachhaltigkeitsbericht S. 30
Leistungsindikatoren zum Kriterium 13		
	GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15): Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 57
	GRI SRS-305-2: Indirekte energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2)	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 57
	GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 57
	GRI SRS-305-5: Senkung der THG-Emissionen	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 57
Kriterien 14 bis 20: Gesellschaft		
14	Arbeitnehmerrechte	Nachhaltigkeitsbericht S. 32
15	Chancengleichheit	Nachhaltigkeitsbericht S. 34
16	Qualifikation	Nachhaltigkeitsbericht S. 35
Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16		
	GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 58
	GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 58
	GRI SRS-403-4: Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 58
	GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9): Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 58
	GRI SRS-405-1: Diversität	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 58
	GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 59
17	Menschenrechte	Nachhaltigkeitsbericht S. 38
	GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 60
	GRI SRS-412-1: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 60
	GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 60
	GRI SRS-414-2: Soziale Auswirkungen in der Lieferkette	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 60

18	Gemeinwesen	Nachhaltigkeitsbericht S. 39
	GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert es müssen die Kriterien, die für die Bestimmung der Bedeutsamkeit angewandt wurden, genannt werden.	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 61
19	Politische Einflussnahme	Nachhaltigkeitsbericht S. 44
	GRI SRS-415-1: Parteispenden	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 62
20	Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	Nachhaltigkeitsbericht S. 45
	GRI SRS-205-1: Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 63
	GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 63
	GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	Anlage GRI Leistungsindikatoren S. 63



Sanierung im Denkmalschutz: Dr.-Heinrich-Jasper-Str. 6, Wolfenbüttel

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7

Leistungsindikator GRI SRS-102-16: Werte

Der Umgang mit gesetzlichen und behördlichen Anforderungen ist Teil der täglichen Aufgabenwahrnehmung im Unternehmen. Die Gesellschaft unterliegt umfangreichen gesetzlichen sowie behördlichen Anforderungen und setzt sich darüber hinaus noch eigene Anforderungen. Bereits jetzt ist gegenseitiger Respekt, Fairness, Transparenz, Loyalität und Engagement im Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern Grundlage der Unternehmenskultur.

Unsere Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen sind in unseren Compliance-Regelungen verankert. Sie umfasst insbesondere Regelungen zum Verhaltenskodex, der Integrität im Geschäftsverkehr, zur Arbeitsbedingung und zur Arbeitssicherheit, Datenschutz, Organisationsanweisungen, Unterschriftenregelung und Compliance-Organisation.

Ferner haben wir in unserem Leitbild (vgl. <https://www.wobau-wf.de/unternehmen/leitbild>) folgende zentrale Kernaussagen über die Ziele, Werte und Kompetenzen der WoBau definiert:

1. Wir kümmern uns um unsere Mieterinnen und Mieter.
2. Wir geben allen Mietinteressentinnen und Mietinteressenten die gleichen Chancen.
3. Wir erweitern unsere Bestände und entwickeln diese nachhaltig.
4. Wir fördern und motivieren unser Team.



Sanierung: Elbinger Str. 2a, Wolfenbüttel

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik

Gegenwärtig ist in der WoBau für Führungs- und Mitarbeiterkräfte kein finanzielles oder anderes nicht monetäres Anreizsystem bei der Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen installiert. Die Entlohnung orientiert sich am Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVÖD). Dieser Tarifvertrag sieht kein Zielvereinbarungssystem im Kontext zur Nachhaltigkeit vor.

Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

Mit der Geschäftsführung wird die Vergütung in freier Vereinbarung mit dem Aufsichtsrat festgelegt. Aus Gründen des Datenschutzes haben wir uns dazu entschieden, sowohl in unseren Jahresabschlüssen als auch im Nachhaltigkeitsbericht die Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch zu nehmen.



Sanierung: Finkenweg, Bad Harzburg

Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

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

Unsere wesentlichen Anspruchsgruppen (Stakeholder) haben wir unter dem DNK-Kriterium 9 "Beteiligung von Anspruchsgruppen" benannt und beschrieben.

Die Gesellschaft stehen mit den genannten Anspruchsgruppen auf verschiedenen Kommunikationswegen im ständigen Austausch. Grundsätzliche Informationen zur Unternehmenspolitik, Neubauprojekten und Modernisierungsmaßnahmen sollen zukünftig über den Nachhaltigkeitsbericht erfolgen. Darüber hinaus veröffentlichen wir einen jährlichen Geschäftsbericht.

In 2023 wurde eine bestandsübergreifende Mieterbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse wurde anschließend einer Ergebnisanalyse unterzogen und entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung eingeleitet.

Die wichtigsten Themen unserer Anspruchsgruppen stellen u. a. neben dem Erhalt und der Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnraums auch die Reduktion von Nebenkosten und Energieverbräuchen sowie eine höhere Kundenorientierung und soziale Stabilität in den Quartieren dar. Für unsere Mitarbeiter sind hingegen die effiziente Bestandsbewirtschaftung durch Digitalisierung von Geschäftsprozessen oder auch die schnelle Reaktion auf Anfragen wichtige Themen. Darüber hinaus stehen für die Mitarbeiter Aspekte der Arbeitgeberattraktivität im Vordergrund, die auch direkt an die Geschäftsführung herangetragen werden.

Der Dialog mit den Anspruchsgruppen zum Thema Nachhaltigkeit hat erstmalig mit einem Sozialbericht im Jahr 2016 begonnen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

Leistungsindikator G4-FS11. Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen.

Auf eine Überprüfung der Finanzanlagen auf Umwelt- und Sozialfaktoren konnte verzichtet werden, da derartige Finanzanlagen nicht vorhanden sind. Die WoBau verfolgt konservative Finanzanlagen und legt bei Bedarf freie liquide Mittel ausschließlich in Form von Tages- und Festgeld an.



Saniertes Bad mit Badewanne: Sachsenbergstraße, Bad Harzburg

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

Leistungsindikator GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien

Da unser Unternehmen nicht zum produzierenden Gewerbe gehört, wird dieser Wert nicht ermittelt. Der interne Papierverbrauch wurde bislang nicht quantifiziert. Aus Wesentlichkeitsgründen ist auch kein entsprechendes Reporting geplant.

Leistungsindikator GRI SRS-302-1: Energieverbrauch

Für die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes der WoBau (vermietete Wohn- und Nutzflächen von 146.223,57 m²) belief sich der Endenergieverbrauch des gesamten Bestands für das Bezugsjahr 2021 auf 14.857 MWh und somit auf durchschnittlich rd. 102 kWh/m² Wohn-/Nutzfläche.

Davon entfallen auf Erdgas rund 14.527 MWh und auf Strom auf 330 MWh. Die Berechnung dieser Endenergieverbräuche erfolgte auf Basis von Realverbräuchen und in einigen Bestandobjekten auf der Basis von Energieausweisen und Schätzungen.

Darüber hinaus umfasst der Energieverbrauch (Erdgas und Strom) im Verwaltungsgebäude insgesamt 137 MWh. Hiervon entfallen auf den Energieträger Erdgas 115 MWh.

Der firmeneigene Fuhrpark umfasste für das Bezugsjahr 2021 insgesamt 10 Fahrzeuge. Der Verbrauch des Fuhrparks wurde in die CO₂-Bilanz für das Jahr 2021 erstmalig einbezogen.

Die Ergebnisse für 2024 waren im Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht finalisiert.

Leistungsindikator GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Im Zeitpunkt der Berichterstellung hat die Gesellschaft mit dem Reporting über die Verringerung des Energieverbrauchs begonnen. Es ist geplant, zukünftig ein jährliches Reporting vorzunehmen.

Leistungsindikator GRI SRS-303-3: Wasserentnahme

Dieser Indikator ist nur eingeschränkt aussagefähig, da der Verbrauch an Trinkwasser fast ausschließlich im Rahmen der Vermietung zu Wohnzwecken anfällt und dort dem individuellen Verbrauchsverhalten der Nutzenden unterliegt.

Der gesamte Wasserverbrauch in den Liegenschaften und der Verwaltung der Gesellschaft wurde für 2024 mit insgesamt rd. 146.691 m³ (davon Verwaltung: 141 m³) festgestellt.

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

Dieser Indikator ist ebenfalls nicht aussagefähig anwendbar, da Abfall fast ausschließlich im Rahmen der Vermietung anfällt und dem Verbrauchsverhalten der Nutzenden unterliegt. Aus diesem Grund erfolgt bislang auch kein Reporting und ist gegenwärtig auch nicht geplant.



Stadtteiltreff "Die Ulme": Innenansicht Anbau

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Leistungsindikator GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15): Direkte THG-Emissionen 2022 (Scope 1)

Der klimabereinigte CO₂-Ausstoß für das bewirtschaftete Portfolio betrug für das Jahr 2021 insgesamt 3.294 Tonnen CO₂, die mit 3.114 t auf Scope 1 entfallen. Hierbei ist anzumerken, dass der CO₂-Ausstoß stark vom Heizverhalten unserer Nutzenden abhängig ist.

Für die Berechnung wurde ein IT-gestütztes Berechnungstool verwendet. Die Berechnungen basieren auf objektbezogenen Betrachtungen.

Die Ergebnisse für 2024 lagen im Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht finalisiert vor.

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

Die indirekten energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2) beliefen sich im Jahr 2021 auf 180 Tonnen.

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

Es erfolgt kein Reporting über vor- und ausgelagerte unternehmerische Aktivitäten, da eine seriöse Ermittlung z. Zt. nicht möglich ist.

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

Zum aktuellen Zeitpunkt besteht kein ausformuliertes Ziel zur Senkung von THG-Emissionen. Die Gesellschaft orientiert sich an den Vorgaben und Zielsetzungen der Bundesregierung und der Landesregierung des Bundeslandes Niedersachsen. Die energierelevanten Kennzahlen, die u.a. durch die CO₂-Bilanz gewonnen und im Zuge des Klimapfades weiterführend analysiert und in Szenarien eingebunden werden, bilden eine essenzielle Grundlage für die weitere Ausgestaltung einer Klimaschutzstrategie und der Konzeption nachhaltiger Maßnahmen und tragen so zur Herleitung expliziter und quantifizierbarer Ziele zur Senkung von THG-Emissionen bei.

Zukünftig soll eine Fortschreibung des Reportings erfolgen.

Mit der Erstellung einer ersten CO₂-Bilanz für das Jahr 2021 wurden hierfür die grundlegenden Maßnahmen getroffen. Ab dem Jahr 2025 ist ein jährliches CO₂-Monitoring geplant.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

Leistungsindikator GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

In der Gesellschaft gab es im Jahr 2024 keine arbeitsbedingten Unfälle.

Leistungsindikator GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

In der Gesellschaft wurden im Jahr 2024 keine arbeitsbedingten Erkrankungen festgestellt.

Leistungsindikator GRI SRS-403-4: Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Zur Beratung der Unternehmensführung und der Beschäftigten werden externe Fachkräfte für Arbeitssicherheit, Elektrotechnikprüfung und ein Betriebsarzt eingesetzt. Die WoBau setzt weiterhin auf die kontinuierliche Verbesserung von Gesundheit und Arbeitssicherheit, um die Effizienz im Geschäftsbetrieb zu gewährleisten. Hierbei werden die Mitarbeiter nach Bedarf in diese Prozesse eingebunden und auch mitarbeiterseitige Anregungen berücksichtigt.

Leistungsindikator GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9): Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen

Im Jahr 2024 haben die Angestellten der WoBau ganzjährig Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen besucht. Die durchschnittliche Stundenzahl der Angestellten für die Aus- und Weiterbildung beträgt 38,9. Für das Jahr 2025 ist eine Aufteilung dieser Angaben nach Geschlechtern und auf Angestelltenkategorien vorgesehen.

Leistungsindikator GRI SRS-405-1: Diversität

Diversität:

39 Mitarbeiter (inkl. Auszubildende)

davon

Frauen: 24

Männer: 15

Zusammensetzung des Aufsichtsrats:

7 Männer, 1 Frau

Kontrollorgan	Geschlecht	prozentualer Anteil
Geschäftsführung	Frauen	00 %
Geschäftsführung	Männer	100 %
Aufsichtsrat	Frauen	12 %
Aufsichtsrat	Männer	88 %

Angestellte	prozentualer Anteil
Frauen	61 %
Männer	39 %

Angestellte	unter 30 Jahre alt	30 - 50 Jahre alt	über 50 Jahre alt
Insgesamt	13	10	16
Frauen	10	7	7
Männer	3	3	9

Angestellte mit Einschränkung: 1

Leistungsindikator GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle

Im Jahr 2024 sind keine Vorfälle von Diskriminierung bekannt.



Sanierung: Am Klinkenberg, Adersheim

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

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

Unser Unternehmen ist ausschließlich regional tätig und bedient keine globale Wertschöpfungskette. Die Geschäftstätigkeit unterliegt dem deutschen Recht und dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland. Aus diesem Grund liegen keine auf Menschenrechtsaspekte geprüften Investitionsvereinbarungen vor.

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

Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist auf die Region Wolfenbüttel und Bad Harzburg beschränkt. Daher gelten für die Gesellschaft die strengen nationalen Gesetze und Vorschriften in Bezug auf Menschenrechte. Von einer zusätzlichen Prüfung durch das Risiko- und Compliance-Management-System wird daher abgesehen.

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

Unser Unternehmen ist ausschließlich regional tätig und verzichtet daher bisher auf eine Überprüfung neuer Lieferanten hinsichtlich sozialer Kriterien.

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

Da unser Unternehmen ausschließlich regional tätig ist, wird auf eine Überprüfung der sozialen Auswirkungen unserer Lieferanten verzichtet.



Sanierung: Elmstraße 29, Schöppenstedt

Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

*Leistungsindikator GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert es müssen die Kriterien, die für die Bestimmung der Be-
deutsamkeit angewandt wurden, genannt werden*

Angaben für die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024:

Durchschnittsmiete Wohnungen	6,04 €/m ²
Fluktuationsrate	9,0 %
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	16.297 T€
Eigenkapitalquote	23,5 %
Erhaltungsinvestitionen (<i>Instandhaltungskosten, nachträgliche Herstell- ungskosten</i>)	53,10 €/m ²
Fremdbezogene Bauinvestitionen (<i>Instandhaltungskosten, nachträgliche Herstellungskosten und Bauvorbereitungskosten</i>)	7.670 T€
Jahresfehlbetrag	-871 T€
Eigenkapitalrentabilität	-4,2 %
Cashflow nach DVFA/SG	2.851 T€

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte keine Dividendenausschüttung. Insofern erzielen die Gesell-
schafter in diesem Bereich **keine unmittelbar zufließende finanzwirtschaftliche Rendite**.



Sanierung: Im Kalten Tale, Wolfenbüttel

Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden

Von der WoBau werden keine Parteispenden geleistet.



Neubau: Am Rodeland, Wolfenbüttel

Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

Leistungsindikator GRI SRS-205-1: Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten

Fälle von Korruption wurden bisher nicht festgestellt. Vorbeugend gibt es für die Gesellschaft grundlegende Compliance-Regelungen, welche den Mitarbeitenden im betrieblichen Alltag Leitlinien für den Umgang mit vergleichbaren Fragestellungen liefert. Im Übrigen gibt auch die Größe der Gesellschaft keinen Anlass, in einzelne Geschäftseinheiten besondere Untersuchungen auf Korruptionsrisiken zu veranlassen.

Leistungsindikator GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle

Es liegen keine Klagen gegen die Gesellschaft aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung sowie Korruptionsvorfällen vor.

Leistungsindikator GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Es sind keine Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften bekannt.



Sanierung: Westerntorstraße 24, Adersheim



WOHNEN UND
LEBEN - BEI UNS!
since 1934

wobau-wf.de



**NACHHALTIGKEITS-
BERICHT 2024**