

# Nachhaltig- keitsbericht

Verantwortungsvoll  
positioniert

2024

KLIMA  
**NEUTRAL**

KLIMAPFAD  
VERANTWORTUNG  
ÜBERNEHMEN

WOHNEN  
SOLL  
**BEZAHLBAR**  
BLEIBEN

ENERGIE-  
VERBRAUCH  
REDUZIEREN

CO<sub>2</sub>

ZUKUNFT  
RESSOURCEN-  
MANAGEMENT



Immobilienentwicklung und Immobilienverwaltung im Münsterland: So lautet das Kerngeschäft der WohnBau Westmünsterland eG seit fast 115 Jahren.

Unsere unternehmerischen Aktivitäten sind vielfältig. Sie reichen von der Bewirtschaftung von über 5.600 Wohneinheiten, die wir als WohnBau Gruppe betreuen, bis hin zur Neuentwicklung von Wohnbauten und Erschließungsträgerprojekten. Immer in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit den Kommunen.

Zuhause ist, wo das Leben beginnt und man sich rundum wohlfühlt. Soziale Verantwortung, persönliche Ansprechpartner und kundennaher Service gehören bei uns jederzeit dazu.

## Unsere Kundencenter

### Kundencenter Borken

Im Piepershagen 29 / 46325 Borken

### Kundencenter Bocholt

Moltkestraße 2 / 46397 Bocholt

### Kundencenter Greven

Münsterstraße 29 / 48268 Greven

### Kundencenter Gronau

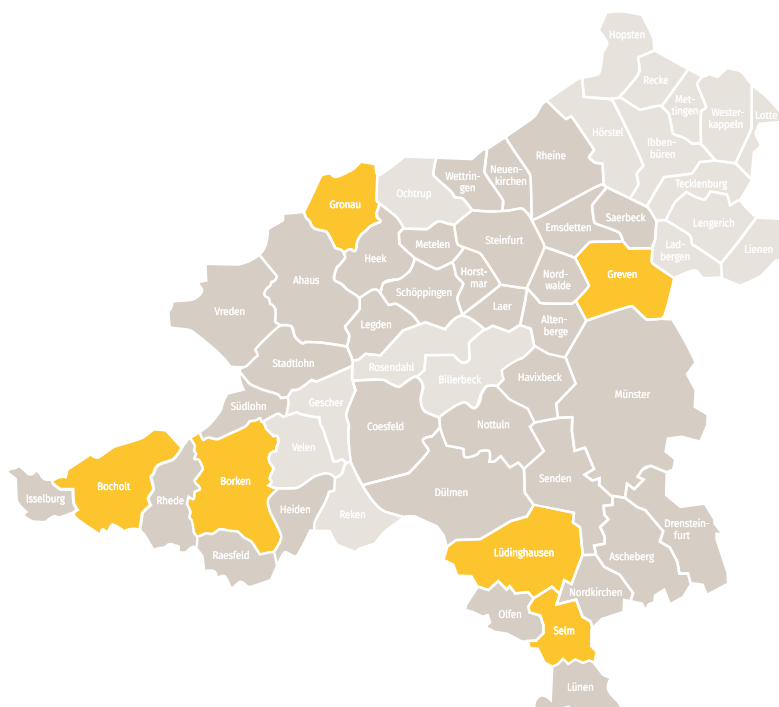
Hörster Straße 4 / 48599 Gronau

### Kundencenter Lüdinghausen

Mühlenstraße 22 / 59348 Lüdinghausen

### Kundencenter Selm

Willy-Brandt-Platz 1 / 59379 Selm



# Auf einen Blick

## WohnBau Westmünsterland eG

### Kontakt

Im Piepershagen 29 / 46325 Borken  
0 28 61 90 99 20  
wohnbau-wml.de

### Gründung der Genossenschaft

am 08.05.1910

### Genossenschaftsregister

Nr. 155 beim Amtsgericht Coesfeld

### Vorstand

Uwe Schramm	Vorstandsvorsitzender
Dr.-Ing. Stefan Jägering	Vorstand

## Kreisbauverein GmbH

### Gründung

am 16.09.1926

### Gesellschafter

WohnBau Westmünsterland eG (94,46 %)  
Kreis Borken (5,54 %)

## Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH

### Gründung

am 24.02.1950

### Gesellschafter

WohnBau Westmünsterland eG (100,00 %)

## Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH

### Gründung

am 16.02.1950

### Gesellschafter

Kreisbauverein GmbH (94,67 %)  
Kreis Coesfeld (5,33 %)

## Stadt- und Quartier GmbH

### Gründung

am 20.11.2020

### Gesellschafter

Kreisbauverein GmbH (51,00 %)  
Sparkassen-Immobilien-Holding Westmünsterland GmbH & Co. KG (49,00 %)

## WohnBau Senden GmbH

### Gründung

am 18.07.2024

### Gesellschafter

Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (33,33 %)  
Gemeinde Senden (33,33 %)  
Sparkassen-Immobilien-Holding Westmünsterland GmbH & Co. KG (33,33 %)

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Geschäftsmodell und Konzernstruktur</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Nachhaltigkeitsaspekte gemäß DNK</b> .....	<b>9</b>
<b>3 Strategie</b> .....	<b>9</b>
3.1 Strategische Analyse und Maßnahmen.....	9
3.2 Wesentlichkeit.....	9
3.3 Ziele .....	10
3.4 Tiefe der Wertschöpfungskette .....	10
4.1 Verantwortung.....	11
4.2 Regeln und Prozesse .....	12
4.4 Beteiligung von Anspruchsgruppen .....	13
4.5 Innovations- und Produktmanagement.....	14
5.1 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen.....	17
5.2 Ressourcenmanagement.....	17
5.3 Klimarelevante Emissionen .....	18
<b>6. Gesellschaft</b> .....	<b>20</b>
6.1 Arbeitnehmerrechte.....	20
6.2 Chancengerechtigkeit .....	20
6.3 Qualifizierung.....	22
6.4 Menschenrechte .....	22
6.5 Gemeinwesen .....	23
6.6 Politische Einflussnahme .....	24
6.7 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten .....	27
<b>7. Übersicht GRI Indikatoren</b> .....	<b>28</b>

# Vorwort

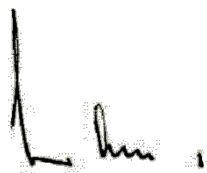
## Sehr geehrte Mitglieder und Geschäftspartner, liebe Freunde der WohnBau,

Angelehnt an den Leitfaden des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) haben wir uns ohne das Bestehen einer gesetzlichen Anforderung zur Erstellung dieses Berichtes veranlasst gesehen. Mit der Erstellung wollen wir zum einen unsere Aktivitäten eines immer nachhaltigeren Wirkens – angelehnt an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) dokumentieren; es soll aber auch Unterstützung eines sich weiter professionalisierenden Nachhaltigkeitsmanagement sein.

Der DNK ist das Kondensat jahrelanger Erfahrung mit nachhaltigem Wirtschaften sowie bester Praxis zur Berichterstattung. Mit seinen 20 Kriterien und ausgewählten Leistungsindikatoren konkretisiert der DNK den Begriff der Nachhaltigkeit im unternehmerischen Kontext.

Der DNK lenkt unseren Blick auf das Wesentliche und unterstützt uns dabei, unsere unternehmerische Verantwortung für eine wirtschaftlich, gesellschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung wirksamer und noch ehrgeiziger wahrzunehmen. Er birgt aber auch die Chance, unser Engagement und unseren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung sichtbar und vergleichbar darzustellen.

Viel Freude bei der Lektüre!



**Uwe Schramm**  
Vorstandsvorsitzender



**Dr. Stefan Jägering**  
Vorstand



Dr. Stefan Jägering, Uwe Schramm

# **Nachhaltigkeitsbericht der WohnBau Westmünsterland**

# Nachhaltigkeitsbericht

## 1.

### Geschäftsmodell und Konzernstruktur

Die WohnBau Gruppe hat im Jahr 1910 - mit der Gründung der jetzigen WohnBau Westmünsterland eG - ihre wohnungswirtschaftlichen Anfänge. Von einem Wohnungsunternehmen, das zunächst nur Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung anbot, haben wir uns zu einem Immobilienbestandshalter entwickelt, der im Münsterland sein Zuhause hat.

Kerngeschäft des Konzerns der WohnBau Gruppe ist die Bewirtschaftung von 4.723 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weitere Geschäftsfelder sind die Immobilienverwaltung für Dritte, das Bauträgergeschäft sowie die Durchführung von Erschließungsträgermaßnahmen.

Zum Ausbau des eigenen Immobilienbestandes entwickelt die Gruppe kontinuierlich Wohnungsneubau. Der Ankauf von gebrauchten Immobilien ergänzt die dargelegte Geschäftsfeldpalette.

Satzungsgemäß ist die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten ein besonderes Anliegen.

Durch Übernahmen und Fusionen in den Jahren 2000 bis 2007 hat sich die WohnBau Gruppe als Immobiliendienstleister in der Münsterland-Region etabliert und gründete im Jahr 2020 gemeinsam mit der Sparkasse Westmünsterland die Projektgesellschaft Stadt + Quartier GmbH zur Entwicklung innovativer Wohnquartiere.

Im Jahr 2024 wurde zusammen mit der Gemeinde Senden und der Sparkasse Westmünsterland mit der WohnBau Senden GmbH eine weitere Gesellschaft gegründet. Startprojekt ist der Bau von 33 Reihenhäusern in Senden.



## 2. Nachhaltigkeitsaspekte gemäß DNK

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex ist ein Transparenzstandard, der vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) entwickelt wurde. Eine DNK-Erklärung besteht verpflichtend immer aus den 20 DNK-Kriterien und einem ausgewählten Leistungsindikatoren-Set (GRI oder EFFAS). In den Kriterien werden qualitative Angaben in Textform, in den Leistungsindikatoren quantitative Angaben gefordert. Der folgende Nachhaltigkeitsbericht der WohnBau Westmünsterland basiert im Wesentlichen auf den Vorgaben insbesondere der Gliederung des DNK.<sup>1</sup>



## 3 Strategie

### 3.1

#### Strategische Analyse und Maßnahmen

Als genossenschaftliche Unternehmensgruppe steht die nachhaltige und sichere Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum im Fokus der Unternehmensausrichtung.

Hierbei liegen die zentralen Handlungsfelder einerseits auf der langfristigen Senkung der Treibhausgasemissionen und andererseits auf der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum.

Der Gebäudesektor verursacht in Deutschland etwa 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen und 35 % des Endenergieverbrauchs. Insbesondere mit unserem Kerngeschäft - der Vermietung von Gebäuden - sehen wir uns in der Verantwortung, unseren Teil der notwendigen weltweiten Dekarbonisierung zur Begrenzung der Erderwärmung zu leisten. Ausgehend von der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung unseres Immobilienportfolios verfolgen wir mit unserer - neu im Jahr 2023 justierten - Modernisierungsstrategie 2045 einen objektscharfen und messbaren energetischen Sanierungsfahrplan, ergänzt durch bestandersetzenden Neubau. In diesem Zusammenhang ist für uns von zentraler Bedeutung, dass anspruchsvolle Zielsetzungen tief -

durch Beschlussfassung von Aufsichtsrat und Mitgesellschafter - in der langfristigen Wirtschaftsplanung verankert sind. Der Begriff der Nachhaltigkeit ist bei der WohnBau ganzheitlich geprägt. So befassen wir uns neben der ökologischen Betrachtung auch mit den sozialen Gesichtspunkten unseres Handels. Im Vordergrund steht dabei unsere Aufgabe breite Bevölkerungsschichten mit adäquatem Wohnraum langfristig zu versorgen. Dabei nehmen wir besondere Rücksicht auf bezahlbares Wohnen insbesondere für Personengruppen, welche aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes besondere Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum zu erhalten. Der Fokus liegt hierbei auf jungen Familien, Senioren und einkommensbenachteiligten Menschen. Dadurch können wir eine hervorragende soziale Durchmischung in unseren Liegenschaften gewährleisten.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie stützt sich im Wesentlichen auf die Charta der "Initiative Wohnen.2050" und den Anforderungen des "Deutschen Nachhaltigkeitskodex".

### 3.2

#### Wesentlichkeit

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland - und damit auch die WohnBau-Unternehmensgruppe - sieht sich in einem zunehmend dynamischeren wie komplexeren Marktumfeld gut gerüstet für die Herausforderungen der Zukunft. Neben den umfangreichen Investitionen in unseren unternehmensindividuellen Klimapfad zur Verbesserung der Energieeffizienz sind hier anspruchsvolle Themenfelder wie demografische Entwicklung, ausreichend und bezahlbarer Wohnraum, die zunehmende Singularisierung und die Integration von Geflüchteten zu nennen. Prägendes Nachhaltigkeitsthema für die Wohnungswirtschaft ist die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. Wirtschaftlich beeinflussend sind hier die notwendigen Investitionen gepaart mit zusätzlichen Aufwendungen im Rahmen der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Die WohnBau sieht sich aufgrund der guten Ertragskraft in Verbindung mit einem vergleichswisen jungen Portfolio und der Vermeidung von Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus gut vorbereitet. Ausgehend von unserem hohen Digitalisierungsgrad, der professionellen Organisationsstruktur, der hohen Eigenkapitalquote und einem wettbewerbsfähigen Portfolio ist beachtliches Chancenpotential für eine führende Marktpositionierung und weiteres Wachstum gegeben.

<sup>1</sup> s. Berichtsinhalte (deutscher-nachhaltigkeitskodex.de)

Im Rahmen der diesjährigen Berichterstattung wurden diverse Nachhaltigkeitsaspekte identifiziert, welche mittels einer Wesentlichkeitsanalyse in den kommenden Berichten ausführlicher betrachtet werden. Im Zuge der nun erst beginnenden Ausrichtung unseres Nachhaltigkeitsmanagements an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex, gilt dies partiell auch für andere Elemente des diesjährigen Berichtes.

### 3.3

#### Ziele

##### Wohnen soll klimafreundlich werden

Mit unserer Modernisierungsstrategie 2045 sollen neben einer verbesserten Wohnqualität eine weitere deutliche Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes als Kernziel erreicht werden. Im Jahr 2045 sollen unsere Bestände im Wesentlichen kein weiteres CO<sub>2</sub> mehr produzieren. Die nachfolgende Grafik zeigt die erzielten Effekte seit dem Jahr 1990 und die Zielsetzungen für die Zukunft. Über unsere aufgezeigten weitere Dekarbonisierung hinaus versprechen wir uns Effekte - hin zur Klimaneutralität - durch den Bezug weitgehend CO<sub>2</sub>-freier Energie. Die eingeschlagene Strategie wird über unser Portfoliomanagement ebenso wie die permanente Fortschreibung unserer CO<sub>2</sub>-Bilanzierung kontrolliert.



##### Wohnen soll bezahlbar bleiben

Trotz angespannter Wohnungsmarktverhältnisse und gestiegener Kosten im Neubau und der Bewirtschaftung sollen unsere Mieten auch weiterhin in einem moderaten Preisumfeld erhalten bleiben.

##### Wir wollen noch mehr Menschen mit Wohnraum versorgen

Die WohnBau bleibt sich treu und investiert auch weiterhin in nachhaltige Quartiere durch Neubau und neue Bestände. Das konstante, qualitative Wachstum bestimmt auch zukünftig den Kurs des Unternehmens, sodass bald noch mehr Menschen im Westmünsterland mit ansprechendem Wohnraum versorgt werden können. Wir möchten unseren Eigenbestand der Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 um mindestens 10 Prozent steigern.

Alle drei Nachhaltigkeitsziele sind in ihrem Einfluss auf die Geschäftstätigkeit gleichermaßen gewichtet. Das Erreichen der Nachhaltigkeitsziele wird im Rahmen der jährlichen Strategiegelgespräche durch die Geschäftsführung kontrolliert. Wir beziehen uns bei unseren Nachhaltigkeitszielen nicht auf die "Sustainable Development Goals" der vereinten Nationen, da der internationale Rahmen dieser Ziele für unsere regionale Geschäftstätigkeit zu weit gefasst ist.

### 3.4

#### Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfungskette der WohnBau definiert sich über alle Elemente des Immobilienlebenszyklus, vom Neubau über die Bewirtschaftung bis hin zur Sanierung und Rückbau des Objektes. Orientiert man sich an der allgemein angenommenen Nutzungsdauer einer Immobilie von ca. 70 Jahren so wird deutlich, dass die WohnBau in ihrer 113-jährigen Geschichte bereits alle Teile der Wertschöpfungskette bedienen konnte.

In erster Linie wird die WohnBau damit ihrer Verantwortung gerecht, ihren Mietern erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei erfolgt die Bautätigkeit der WohnBau nicht in Eigenleistung, sondern immer durch Nachunternehmer, wodurch sich die Möglichkeit zur direkten Einflussnahme auf die Wertschöpfungskette von Baumaßnahmen erheblich mindert.

Dennoch legt die WohnBau ein großes Augenmerk auf das Verantwortungsbewusstsein der beauftragten Unternehmen. Die gesetzlichen Standards werden hierbei als Mindestmaß betrachtet und durch eine nachhaltige Vertragsgestaltung abgesichert. Dabei setzen wir auf die Zusammenarbeit mit größtenteils lokalen Nachunternehmern aus der Region. Dadurch kann sowohl das Handwerk als auch die Region nachhaltig gestärkt werden und der hohe Qualitätsanspruch auch nach der Bauphase gewährleistet werden. Eben diese Ansprüche gelten auch für unsere Partner während der Bewirtschaftungsphase der Liegenschaft. Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit versteht die WohnBau hier neben der Langfristigkeit der Zusammenarbeit auch eine Kostensicherheit durch dauerhaft vereinbarte Einheitspreise, welche sich in den verlässlichen jährlichen Betriebs- und Nebenkosten niederschlagen. Dadurch können die Vorteile einer nachhaltigen Wertschöpfungskette schlussendlich auch an die Mieter weitergegeben werden. Neben den energetischen Maßnahmen im Bestand steht auch die Verwendung von umweltverträglichen Materialien sowohl bei Modernisierungen als auch im Neubau im

Fokus. Die Planung beinhaltet zudem Maßnahmen für barrierearmes oder -freies Wohnen, um innerhalb der Genossenschaft ein altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen. Auch die Verwaltung und Betreuung unserer Liegenschaften profitiert von den gesetzten Werten. Ein Ende des Lebenszyklus der Liegenschaft wird stets intensiv geprüft und bestenfalls durch nachhaltige Investitionen verhindert. Sofern doch einmal ein Objekt unseren Bestand durch einen Verkauf verlässt, so erfolgt dies ausschließlich an Käufer mit einem nachhaltigen Nutzungsinteresse.

Durch den gesamten Immobilienlebenszyklus sehen wir selbstverständlich auch weiterhin Verbesserungspotential, um bekannte Probleme zu eliminieren. So stehen wir durch alle Phasen der Wertschöpfungskette, den zunehmenden Bau- und Materialkosten gegenüber, welche eine nachhaltige und insbesondere sozialverträgliche Bauweise fortlaufend erschweren. In diesem Spannungsfeld sind wir stets um gute Kompromisse und Ausgewogenheit zwischen den Kosten, der Nachhaltigkeit und den notwendigen Erträgen bemüht. In Anbetracht der sozialen Aspekte in der Bewirtschaftung erkennen wir zudem eine stetig wachsende Tendenz hin zur "Servicegesellschaft", welche dem ursprünglichen Genossenschaftsgedanken entgegenschlägt. Dies macht sich besonders bei Themen die die Gemeinschaft betreffen bemerkbar. Hervorzuheben ist hier beispielsweise die Treppenhausreinigung durch die Bewohner oder auch der Zusammenhalt innerhalb der Nachbarschaft. Diesen Schwierigkeiten begegnen wir einerseits mit einem erweiterten Serviceangebot, durch externe Dienstleister sowie einem neu ins Leben gerufenen internen Sozialmanagement.

## 4. Prozessmanagement

### **Kerngeschäft der WohnBau ist die Vermietung und Vermarktung von Wohnimmobilien.**

Ergänzend besetzen wir immobiliennahe Geschäftsfelder, wie:

- WEG-Verwaltung
- Verwaltung von Mehrfamilienhäusern für Dritte
- Erschließungsträgerprojekte
- Entwicklung von gewerblichen Standorten
- Privatisierung von Hausbesitz (Portfoliomanagement), die Mehrwert für unsere Kunden und Anteilseigner bringen

- Wir verfügen über ein nachhaltiges und marktgerechtes Immobilienportfolio, das wir aktiv und wertorientiert steuern.
- Unsere Kunden und Geschäftspartner nehmen uns als führenden Qualitätsdienstleister wahr.
- Unseren Anteilseignern gegenüber sind wir zur Steigerung des Unternehmenswertes verpflichtet. In allen Erfolgskennzahlen wollen wir Maßstäbe in der Branche setzen.
- Wir streben eine wertschätzende Unternehmenskultur an, die im Sinne unserer Kunden und unserer Anteilseigner permanent Verbesserungen ermöglichen.
- Im Mittelpunkt aller unserer Anstrengungen stehen motivierte, qualifizierte und langfristige gebundene Mitarbeiter. Wir sehen Investitionen in unsere Mitarbeiter als eine wesentliche Basis für unseren langfristigen Erfolg.
- Es findet ein kontinuierlicher Austausch zwischen den Mitarbeitern sowie der Führungskraft in einem jährlichen Mitarbeitergespräch statt. Hierbei werden Stärken und Schwächen kommuniziert, um Optimierungsmöglichkeiten für den Einzelnen zu erarbeiten.
- Um mit den Mitarbeitern anspruchsvolle Unternehmensziele zu erreichen, erfolgt ebenfalls ein Zielvereinbarungsgespräch. Ergebnis ist ein zwischen dem Vorgesetzten und dem Mitarbeiter abgeglichenes Anforderungsprofil, das berechenbare und konkretisierte Rahmenbedingungen schafft.

### **4.1**

#### **Verantwortung**

Die WohnBau Westmünsterland vertraut ihren Mitarbeitenden. So auch in Punkto Nachhaltigkeit, denn hier wird die Verantwortung nicht durch einen Nachhaltigkeitsbeauftragten, sondern auf den Schultern aller Mitarbeitenden getragen. Im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie wurde bereits im Jahr 2020 ein Klimapfad beschlossen, welcher im Zusammenwirken mit allen Mitarbeitenden erarbeitet wurde. Dieser betrachtet unter anderem die vorgenommenen Modernisierungen durch die kommenden Perioden hinsichtlich des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes je kg/m<sup>2</sup>/Jahr als quantitative Bewertungsgrundlage. Des Weiteren wird das Thema Nachhaltigkeit in allen strategischen und operativen Entscheidungen berücksichtigt und umgesetzt. Die finale Entscheidung erfolgt schließlich durch die Geschäftsführung der WohnBau Westmünsterland.

## 4.2

### Regeln und Prozesse

Die umfassende Erneuerung unseres Immobilienbestandes ist seit zwei Jahrzehnten strategisch im Denken der WohnBau verankert. Im Rahmen unseres Portfoliomanagements werden sämtliche strategischen Entscheidungen hinsichtlich der nachhaltigen Bestandshaltung der Liegenschaften getroffen. Unser WohnBau-Team wählt die Modernisierungsobjekte sorgfältig aus. Wir überprüfen regelmäßig unseren Immobilienbestand und stellen uns dabei die Frage, ob unsere Liegenschaften auf Sicht noch den zeitgemäßen Stand der Technik entsprechen. Unsere Entscheidungen sind durchdacht und auf langfristige Nachhaltigkeit ausgerichtet. Dabei lassen sich die Einheiten in die nachfolgenden Stufen einteilen: Stufe 1: Objekte mit Baujahr > 1990 geringer Handlungsbedarf

Stufe 2: Sonderobjekte (Modernisierte Objekte, WEG, Verkaufsvorschläge)

Stufe 3: Bestandsersetzender Neubau (Flächenpotenzial ab 25% Zuwachs)

Stufe 4: Modernisierungs-Objekte (Flächenpotenzial bis max. 25% Zuwachs)

### Frühzeitige Gespräche mit den Mieterinnen und Mietern

Nach sorgfältiger Abwägung, welche Gebäude modernisiert werden müssen, wird jeder betroffene Mieter persönlich informiert, um auf dieser Basis gemeinsam die nächsten Schritte zu erläutern. Dieser Prozess ist kein Schnellschuss; im Gegenteil, er beginnt mindestens etwa ein Jahr im Voraus. Wir informieren unsere Mieter frühzeitig über die geplanten Maßnahmen und arbeiten eng mit ihnen zusammen, um den Umzugsprozess so angenehm wie möglich zu gestalten. In dieser Phase stehen ihnen unsere Experten und Kümmerer der Hausbewirtschaftung zur Seite, sodass niemand allein gelassen wird.

### Die Wohnungssuche

In dieser Phase wird gemeinsam der Wohnungsbedarf des einzelnen Nutzers geklärt. Welche Art von Wohnung wird benötigt? Wie viele Zimmer sind erforderlich? Wie sieht das Budget aus? Wo soll die neue Wohnung sein? Hat sich der Raumbedarf in den letzten Jahren verändert, zum Beispiel weil die Kinder das Haus verlassen haben? All diese Fragen und Bedürfnisse werden in persönlichen Gesprächen geklärt. Unser vorrangiges Ziel ist es, gemeinsam mit den Mietern, ein neues Zuhause zu finden.

Weitere Regeln und Prozesse im Sinne der Nachhaltigkeit profitieren stark von der Digitalisierung sämtlicher Geschäftsprozesse. Unter anderem gilt die Regel „Think before you print“ welche 2024 nachweislich zu einem Rückgang der Emissionen um 2.907 KG CO<sub>2</sub>- geführt hat. Mit der Nutzung vom E-POST-Service der Deutschen Post profitieren wir bereits seit 2022 zusätzlich vom integrierten Service GoGreen Plus. Die Unternehmensbriefe wurden seither automatisch CO<sub>2</sub>e-reduziert versandt, womit ein wichtigen Beitrag zum Klimaschutz geleistet wurde. In 2024 wurden so 425,93 KG CO<sub>2e</sub>-Emissionen gespart. Des Weiteren konnten alle internen sowie ein Großteil der externen Betriebsprozesse digitalisiert werden.

## 4.3

### Kontrolle

Neben der verbesserten Nachhaltigkeit hat die Digitalisierung der Abläufe auch zu einer deutlich detaillierteren Erfassung und Auswertung aller Daten geführt. Folglich können sämtliche Prozesse ausgewertet und innerhalb von turnusmäßigen Kontrollterminen besprochen werden. Der Fokus wird hierbei durch das Controlling gesetzt, welches die Daten in Monats-, Quartals, Halbjahres und Jahresreportings hinsichtlich Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz. Mit dem Aufsichtsrat finden im Rahmen der Wirtschaftsplanberatungen eine Soll-Ist-Abweichungsanalyse statt. Weiteres Controllinginstrument ist das bestehende Portfoliomanagement sowie diverse öffentliche Datenerhebungen wie bspw. dem Zensus oder Umfragen des VdW-Branchenverbandes. Darüber hinaus wurde der Wohnungsmarkt durch die Beauftragung des Pestel-Instituts analysiert. Durch die Regelmäßigkeit verschiedenster Auswertungen behalten die vorliegenden Daten eine hohe Priorität und dadurch eine grundsätzliche Basis.

Die Aufbereitung der erhobenen Daten erfolgte bislang ohne eine extern festgelegte Struktur sondern nach dem internen Bedarf. Im Rahmen der zukünftigen Berichterstattung gemäß des DNK, werden die Leistungsindikatoren des Berichtes als Grundstruktur der Datenerhebung herangezogen. Somit dienen diese der Steuerung und Kontrolle unserer Nachhaltigkeitsziele.

Bislang beschränkt sich das Audit der Nachhaltigkeitsstrategie auf den Wirkungskosmos der Wohn-

Bau Westmünsterland, weshalb bis dato keine Nachunternehmer und Dienstleister hinsichtlich der Einhaltung dezidierter ESG-Kriterien geprüft wurden.<sup>23</sup>

#### 4.4

##### **Beteiligung von Anspruchsgruppen**

Im Rahmen interner Strategiegelgespräche wurden innerhalb der Stakeholder Analyse die nachfolgenden Kerngruppen identifiziert und priorisiert:

Mieter, Dienstleister, Mitarbeitende, Öffentlichkeit.

Die erste und wichtigste Gruppe stellen Mitglieder und Mieterschaft dar. Sie stehen im Zentrum eines jeden Prozesses vom Bau, über die Vermietung bis zur Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie. Hierbei legen wir allergrößten Wert auf eine hohe Transparenz, offene Kommunikation und eine vollumfängliche Kundenzufriedenheit. Dies wird unter anderem durch lokale Kundencenter, welche jederzeit von den Mietern aufgesucht werden können, sowie einer ausgeprägten digitalen Präsenz durch Social Media, WhatsApp und natürlich einem Onlinekontaktformular generiert. Des Weiteren gibt es durch das hauseigene Sozialmanagement eine Möglichkeit zur Rundum-Beratung zu den Themen Finanzen, physische und emotionale Gesundheit sowie zur Vermittlung in weitere soziale Netze. Die Beteiligung der Mieter erfolgt durch diverse "Selbstmachangebote" von der eigenständigen Treppenhäusreinigung bis hin zum Betreiben eines Gemeinschaftsraumes innerhalb der Liegenschaft. Diese basieren jedoch immer auf dem Engagement und Freiwilligkeit der Mieterschaft, frei nach dem Motto "Alles kann, nichts muss". Die WohnBau Westmünsterland legt höchsten Wert auf verlässlichen Beziehungen zu Ihren Dienstleistern und Nachunternehmern. Hierbei wird neben der Gewährleistung einer nachhaltigen Wertschöpfungskette auch auf einen regionalen Bezug zum Westmünsterland geachtet. Zusätzlich setzen wir bei der Auswahl potenzieller Unternehmen vorzugsweise auf langjährige Vertrauensbeziehungen, um unseren Kunden die bestmögliche Versorgung zu gewährleisten. Das Thema Nachhaltigkeit steht dabei selbstverständlich konstant im Fokus der Geschäftstätigkeit und ist Teil der persönlichen Kommunikation sowie der regelmäßigen Gespräche rund um Beauftragung und Umsetzung etwaiger Maßnahmen. Die nachhaltige Führung der Belegschaft ist ein Eckpfeiler für die WohnBau Westmünsterland, da wir nicht nur kurzfristigen Erfolg, sondern vielmehr eine langfristige Erfolgsgeschichte anstreben. Die Personalführung zielt darauf ab, das Wohlbefinden, die Entwicklung und das Engagement

der Mitarbeitenden zu fördern, während sie gleichzeitig die Ziele und Werte des Unternehmens unterstützt. Ein zentraler Aspekt der nachhaltigen Personalpolitik ist die Schaffung eines positiven Arbeitsumfelds, das auf Vertrauen, Offenheit und Respekt basiert. Dies ermutigt jeden Mitarbeitenden, sich einzubringen, Ideen zu entwickeln und Verantwortung zu übernehmen. Eine offene Kommunikation fördert den Austausch von Informationen und Ideen, was wiederum die Innovation und Problemlösung fördert. Die kontinuierliche Entwicklung der Mitarbeitende ist ein weiteres wichtiges Merkmal unserer Strategie. Daher setzt die WohnBau verstärkt auf die Berufsausbildung. Die Förderung einer ausgewogenen Work-Life-Balance ist ebenfalls entscheidend für die Nachhaltigkeit der Führung. Flexibilität bei Arbeitszeitmodellen, die Möglichkeit von Remote-Work und die Bereitstellung von Unterstützungsmaßnahmen für persönliche Anliegen sind Grundlagen der Zusammenarbeit bei der WohnBau. Diese beinhaltet auch die Anerkennung und Wertschätzung der Leistungen der Mitarbeitenden. Durch regelmäßiges Feedback in persönlichen Gesprächen, individuelle Anerkennung und die Schaffung eines Klimas der Wertschätzung. Auch die Wahrung von öffentlichen Interessen und gesellschaftliches Engagement spielt eine große Rolle bei der Geschäftstätigkeit. Als regional orientierte und gewachsene Genossenschaft können wir einen Beitrag zur lokalen Wirtschaft sowie zu einem entspannteren Wohnungsmarkt beitragen. Dies zeigt sich nicht zuletzt durch den hohen Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten im Bestand der WohnBau (s. Tabelle).

<sup>2</sup> EFFAS S06-01

<sup>3</sup> EFFAS S06-02

Ort	Anzahl	frei-finanziert	Öffentlich gefördert
Ahaus	130	110	20
Altenberge	50	0	50
Ascheberg	47	17	30
Bocholt	617	207	410
Borken	724	410	314
Coesfeld	20	12	8
Drensteinfurt	78	70	8
Dülmen	219	91	128
Emsdetten	121	71	50
Greven	373	203	170
Gronau	417	285	132
Havixbeck	69	41	28
Heek	14	7	7
Heiden	10	10	0
Horstmar	21	17	4
Isselburg	16	0	16
Laer	29	0	29
Legden	19	3	16
Lüdinghausen	259	162	97
Lünen	23	4	19
Metelen	14	0	14
Münster	12	0	12
Neuenkirchen	24	1	23
Nordkirchen	11	11	0
Nordwalde	18	15	3
Nottuln	19	0	19
Olfen	49	38	11
Raesfeld	31	9	22
Rhede	198	38	160
Rheine	16	16	0
Saerbeck	28	9	19
Schöppingen	10	10	0
Selm	550	362	188
Senden	141	67	74
Stadtlohn	82	43	39
Steinfurt	126	68	58
Südlohn	35	25	10
Vreden	58	29	29
Wettringen	13	0	13
<b>Gesamt</b>	<b>4.691</b>	<b>2.461</b>	<b>2.230</b>

Darüber hinaus verbessern wir durch unsere Bautätigkeit regelmäßig die Situation vor Ort, nicht zuletzt durch eine Aufwertung der städtebaulichen Qualität. Hierbei werden Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung selbstverständlich berücksichtigt und je nach technischer Umsetzbarkeit auch realisiert. Durch eine frühzeitige Kontaktaufnahme zu Nachbarn und Behörden findet hier in der Regel ein förderlicher persönlicher Dialog statt.

#### 4.5

##### Innovations- und Produktmanagement

Die effiziente Nutzung von Bauland ist von entscheidender Bedeutung für Wohnungsbauunternehmen, insbesondere in Regionen wie dem Münsterland, wo Grundstücksflächen begrenzt sind. Um dieser Herausforderung zu begegnen, konzentriert sich die WohnBau Westmünsterland auch auf die Revitalisierung alter Industriebrachen, die häufig zentral mit guter Anbindung an vorhandene Infrastruktur - gelegen sind. Ein herausragendes Beispiel für diese Umnutzungsstrategie sind Projekte wie 7Höfe (Marliestraße), das Reygers-Areal in Bocholt sowie die Bischof-Kaiser Straße in Dülmen, bei denen zentrale Brachflächen in attraktive Wohngebiete umgewandelt wurden.

Diese Konversion bietet die Möglichkeit, vorhandenes Bauland effizient zu nutzen, anstatt neue Flächen im Außenbereich zu erschließen. Ein weiterer Ansatz besteht darin, bestandsersetzenden Neubau von abgängigen Gebäuden vorzunehmen, bei denen eine Sanierung unter anderem aufgrund veralteter Grundrisse oder niedriger Flächeneffizienz keinen wohnungswirtschaftlichen Sinn macht. Ein Beispiel hierfür ist die Umgestaltung der Hawerkämpe (HWQ), wo durch Neubauten die Wohnfläche erheblich optimiert wird.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Wohnraum für Familien, der im Münsterland oft mit dem Bau von Einfamilienhäusern assoziiert wird. Jedoch erfordert das freistehende Einfamilienhaus enorme Grundstücksflächen, die in urbanen Gebieten knapp sind. Daher hat die WohnBau einen innovativen Ansatz gewählt, um familienfreundlichen Wohnraum zu schaffen. Anstatt freistehende Häuser zu bauen, werden sogenannte Maisonette-Wohnungen angeboten. Diese Wohnungen erstrecken sich über zwei Etagen und bieten ein ähnliches Wohngefühl wie ein Einfamilienhaus. Jede Maisonette-Wohnung verfügt über einen eigenen kleinen Gartenbereich. Zusätzlich werden oberhalb der Maisonette-Wohnungen weitere Etagenwohnungen angeordnet, um das Bauland effizienter zu nutzen.



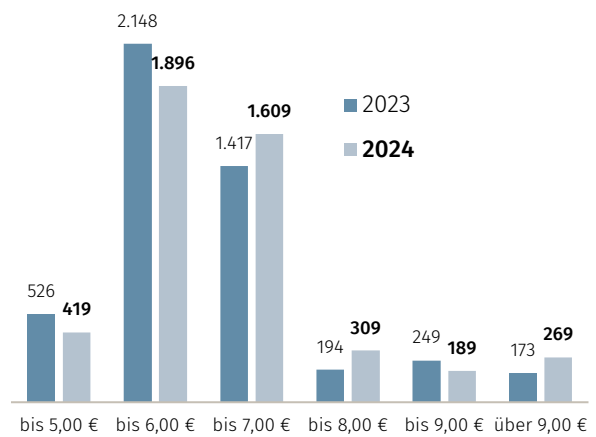
4

Auch der Neubau typisierter Reihenhäuser nimmt zunehmend Raum im Bauprogramm ein. Durch diese Strategien gelingt es der Wohnbau Westmünsterland, vorhandenes Bauland optimal zu nutzen und attraktiven Wohnraum zu schaffen, der den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.

Am 31.12.2024 befanden sich 4.691 Wohnungen, 32 gewerbliche Einheiten sowie acht selbstgenutzte Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 317.249 m<sup>2</sup> im Eigentum des Konzerns. Von dem Gesamtbestand unterliegen 2.230 Wohnungen einer Preis- und Belegungsbindung. Dies entspricht einer Quote von 47,5 %. Der überwiegende Teil des Besitzes besteht aus zwei- bis viergeschossigen Häusern mit Hausgärten und Grünanlagen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 66,2 m<sup>2</sup>. Im Geschäftsjahr lag die Fluktuationsquote mit 7,9 % nur gering über dem Wert des Vorjahres von 7,6 %.

Durch die nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften konnten wir einen verschwindend geringen Leerstand verbuchen. Zum 31.12. des Jahres standen zwei Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,04 % (Vorjahr: 0,04 %). Zudem stand eine Gewerbeeinheit leer und es waren weitere 14 Wohnungen aufgrund von umfassenden Gebäudemodernisierungen leerstehend.

Die Wohnbau-Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche sind auch im Jahr 2024 moderat. Das Unternehmen verfügt über die folgenden Wohnungsanzahlen in den unterschiedlichen Mietpreiskategorien:



Die Planung der Wohnprojekte zeichnet sich durch einen nachhaltigen Ansatz im Umgang mit der knappen Ressource Bauland aus. Dies wird durch eine gezielte Nutzungsänderung und eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke erreicht. Durch die Umnutzung alter Industriebrachen und die bestandsersetzenden Neubauten wird das vorhandene Bauland optimal genutzt, anstatt neue Flächen im Außenbereich zu erschließen. Diese Strategie trägt dazu bei, den Flächenverbrauch zu reduzieren und die innerstädtische Entwicklung zu fördern. Ein weiteres wichtiges Thema in Bezug auf Nachhaltigkeit ist der Energieverbrauch und die Energieträger der Bestandsgebäude. In der Regel sind diese Gebäude fossil beheizt, was zu einem hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß führt. Um diesen Umweltbelastungen entgegenzuwirken, werden bei Sanierungsmaßnahmen innovative Technologien wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen eingesetzt. Dadurch kann der Energieverbrauch deutlich reduziert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auch auf der Elektromobilität. Im Zuge

<sup>4</sup> Konzept der flächenschonenden Maisonette-Wohnungen, Quelle: farwick + grote Architekten BDA

der Sanierungsmaßnahmen werden die Elektro-Hausanschlüsse so ertüchtigt, dass Bewohner zukünftig auch ihre Fahrzeuge elektrisch laden können. Dies trägt nicht nur zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Verkehrssektor bei, sondern fördert auch die Nutzung erneuerbarer Energien im Mobilitätsbereich. Insgesamt zeigt die Planung der Wohnprojekte einen ganzheitlichen und zukunftsorientierten Ansatz im Umgang mit den Herausforderungen der Nachhaltigkeit.

Durch die effiziente Nutzung von Bauland, die Reduzierung des Energieverbrauchs und die Förderung der Elektromobilität leisten die Wohnprojekte einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz und zur nachhaltigen Entwicklung unserer Städte.

Neben dem Innovations- und Produktmanagement im Rahmen der Bautätigkeit gibt es auch bei der Bestandhaltung diverse nachhaltige Maßnahmen zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Unsere Unternehmensgruppe verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, um Nachhaltigkeit in verschiedenen Dimensionen zu fördern und unseren Mietern ein lebenswertes Wohnumfeld zu bieten.

Ein zentraler Aspekt ist die soziale Bewirtschaftung, die sicherstellt, dass preiswerter Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen verfügbar ist.



Wir setzen auf zukunftsorientierte Anlageentscheidungen ganz im Sinne eines langfristigen Bestandhalters, insbesondere durch die Sicherstellung von hoher (baulicher) Wohnqualität. Um die Lebensqualität

in unseren Wohnanlagen zu verbessern, haben wir verschiedene Maßnahmen umgesetzt, darunter die Schaffung von Bienen- und Insektenhotels zur Förderung der Biodiversität, die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten und das Angebot von Seniorenwohnen. Gern heben wir beispielhaft hierbei unserer Kooperation mit dem Treff 27 in Borken hervor. Vom Seniorentreff, über Kreativangebote für Kinder bis hin zu Deutschkursen wird hier allerlei geboten – nicht nur für Mieter unserer Liegenschaften. Zudem kooperieren wir mit verschiedenen Partnern im Sozialbereich, um bedarfsgerechte Angebote für unsere Mieter zu schaffen. Unsere Wohnprojekte sind darauf ausgerichtet, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu bieten, unabhängig von Alter, Einschränkungen oder Herkunft.

Wir nutzen moderne Kommunikationsmittel wie WhatsApp, um den Kontakt zu unseren Mietern und Interessenten zu erleichtern und fördern umweltfreundliche Mobilitätslösungen wie Car-Sharing und in zukünftigen Neubauprojekten auch Lastenradsharing. Darüber hinaus investieren wir in technische Innovationen wie digitale Schließsysteme und PV-Anlagen, um den Energieverbrauch zu reduzieren und erneuerbare Energien zu nutzen. Regelmäßige Heizungswartungen und Informationskampagnen für unsere Mieter tragen ebenfalls dazu bei, Ressourcen zu schonen und die Lebensdauer unserer Wohnanlagen zu verlängern.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen streben wir danach, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnraumversorgung für unsere Mieter zu gewährleisten.

Bedingt durch die Geschäftstätigkeit werden Rückstellungen und Rückdeckungen über Versicherungen sowie Leistungen im Rahmen des TVöD gebildet. Diese durchlaufen bislang keiner reglementierten Auswahlprüfung hinsichtlich etwaiger Umwelt- oder Sozialfaktoren. Bei Bekanntwerden etwaiger negativer Einflüsse der Anlagen auf die Umwelt oder das Gemeinwohl, tritt die WohnBau soweit möglich von der Geschäftsbeziehung zurück.

Letztlich gilt es noch mitzuteilen, dass die WohnBau neben Ihrem Kerngeschäft, keine Finanzanlagen tätigt und somit keine Bewertung hinsichtlich der ESG-Kriterien etwaiger Finanzanlagen vornimmt. Auch eine anteilige Ermittlung der Ausgaben für Forschung und Entwicklung bzw. ESG-relevante Bereiche des Geschäftsmodells bspw. gemessen am Umsatz wird bislang nicht vorgenommen.

## 5. Umwelt

### 5.1

#### Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Unsere Wohnungsgesellschaft setzt konsequent auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung in verschiedenen Bereichen, um einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten und die Lebensqualität unserer Mieter zu verbessern. In Bezug auf unsere **Fahrzeugflotte** planen wir, zukünftig größtenteils auf elektronische oder Hybridfahrzeuge umzusteigen, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren und eine umweltfreundlichere Mobilitätslösung anzubieten. Diese Fahrzeuge werden nicht nur kleiner, sondern auch smarter sein, was zu einer effizienteren Nutzung beiträgt. In Bezug auf **Landnutzung** legen wir großen Wert auf Flächeneffizienz. Wir streben hierbei einen Rückgang der Flächenversiegelung an, indem wir bestehende Flächen effizienter nutzen und auf eine nachhaltige Entwicklung setzen. Als Wohnungsgesellschaft ist es von entscheidender Bedeutung, die begrenzte Ressource Bauland effizient zu nutzen. Aus diesem Grund setzen wir uns aktiv für die Umnutzung vorhandener Grundstücke ein, anstatt neue Flächen im Außenbereich zu erschließen. Diese Herangehensweise basiert auf der Erkenntnis, dass die Nutzung bereits erschlossener Grundstücke ökonomisch und ökologisch sinnvoller ist. Bei unserer **Bauweise** setzen wir verstärkt auf moderne und sparsame Methoden, insbesondere beim Einsatz von **Holz** als Baustoff. Dies ermöglicht nicht nur eine ressourcenschonende Bauweise, sondern sorgt auch für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem installieren wir Nistkästen für Fledermäuse, um die Artenvielfalt zu fördern. Um unseren **Energieverbrauch** zu reduzieren, investieren wir in erneuerbare Energien wie Photovoltaik und Wärmepumpen. Zudem setzen wir auf energieeffiziente Beleuchtungssysteme wie LED-Lampen und haben unser Rechenzentrum ausgelagert, um den Stromverbrauch zu minimieren. Damit profitieren wir von der modernen und energiesparenden Professionalisierung durch unseren Dienstleister. Unsere Firmenzentrale in Borken wird seit etwa 16 Jahren durch Geothermie geheizt, und wir nutzen die sogenannte Betonkernaktivierung zur effizienten Temperaturregulierung. Auch im Bereich **Büromaterialien** setzen wir auf Nachhaltigkeit, indem wir recyceltes Papier verwenden. Dasselbe gilt auch für unsere sowohl digital als auch als Printversion erhältliche Mieterzeitschrift „Te Huus“ ebenso wie für unseren erstmals im Jahr 2024 erschienenen digitalen Geschäftsbericht. Zu-

sätzlich setzen wir verstärkt auf digitale Kommunikationsmittel wie E-Post, um Papier zu sparen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Durch die Digitalisierung des Postwesens konnten im Jahr 2024 3.332,93 KG CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden. Des Weiteren wurden hierdurch 30.438 Liter Wasser und 1.238 KG Holz gespart. Damit konnten 201 KG weniger Abfall produziert werden. Beim **Wasserverbrauch** achten wir auf Einsparungen beim Bewässern und setzen auf Maßnahmen wie Rigolen, vereinzelt Auffang- und Retentionsbecken sowie effiziente Außenanlagengestaltung. Der Wasserverbrauch unserer Bestände ist mieterabhängig, wir appellieren und klären auf soweit wir können.

Neben der qualitativen Auswertung der genannten Ressourcen ist es bislang noch nicht möglich zu allen Kriterien auch eine quantitative Losgröße zu ermitteln. Dies ist für zukünftige Berichterstattungen jedoch geplant.

### 5.2

#### Ressourcenmanagement

Neben bereits erfolgten Maßnahmen zum Ressourcenmanagement liegen auch in Zukunft diverse Meilensteine innerhalb der Nachhaltigkeitsstrategie der WohnBau. Zum einen bleibt die im Klimapfad avisierte Treibhausgasemission weiterhin Dreh- und Angelpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie. Diese beinhaltet den Modernisierungsfahrplan sowie den Klimapfad. Beide Konzepte wurden von der Unternehmensführung mit den Mitarbeitern abgestimmt und werden jährlich so weit wie möglich kontrolliert. Weder der Modernisierungsfahrplan noch der Klimapfad beinhalten eine Due-Dilligence. Der Themenschwerpunkt Nachhaltigkeit soll der jährlichen Risikoanalyse zukünftig hinzugefügt werden. Bisher wurden keine umweltspezifischen Risiken identifiziert. Dennoch ist uns schon jetzt bewusst, dass die Geschäftstätigkeit der WohnBau Westmünsterland auch negative Einflüsse auf verschiedene Umweltbelange hat. So ist heutzutage wohl hinlänglich bekannt, dass der Gebäudesektor für etwa die Hälfte des weltweiten Ressourcenverbrauchs verantwortlich ist. Im Zuge dessen plant die WohnBau den CO<sub>2</sub> Ausstoß bis 2045 im Wesentlichen komplett aufzuheben. Eine weitere Herausforderung liegt in der natürlichen Knappheit von Bauland und geeigneten Grundstücken. Um den negativen Einfluss auf die Umweltbelange hierbei so gering wie möglich zu gestalten legen wir auch zukünftig ein großes Augenmerk auf die effiziente Flächennutzung inkl. eines geringen Versiegelungsgrades.

Aufgrund der inhomogenen Grundstückssituation – kaum ein Grundstück gleicht exakt dem anderen – liegt hierzu jedoch kein definierter Wert vor, welcher erreicht werden soll.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung wird auch zukünftig den Dreh- und Angelpunkt zur Prüfung der Umsetzung unserer Maßnahmen darstellen. Im Zuge dessen arbeitet die WohnBau daran zukünftig weitere quantitative Nachhaltigkeitskriterien neben dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu ermitteln. Wie dem folgenden Punkt 5.3 zu entnehmen ist, befindet sich die WohnBau Westmünsterland auf einem guten Weg die gesetzten Emissionsziele zu erreichen. Aufgrund der Langfristigkeit des Vorhabens stellt dies nur ein Zwischenfazit dar.

### 5.3 Klimarelevante Emissionen

Im Rahmen der Treibhausgasemissionsauswertung betrachtet die WohnBau den Energieverbrauch des vermieteten Immobilienbestandes sowie die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen als zentrale Kennziffern. Mit der Einführung einer Software für die Erstellung eines CO<sub>2</sub>-Monitorings im Jahr 2024 wurde der Grundstein für eine standardisierte Datenaufbereitung sowie zukünftig fundierte Soll-Ist-Vergleiche gelegt.

Bereits im Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2023 wurden Angaben zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß des vermieteten Immobilienbestandes gemacht. Diese Angaben waren eigenständig durch die WohnBau Gruppe ermittelt worden. Sie sind nicht mit den nun per Software ermittelten Werten vergleichbar. Weiterhin sind bezüglich der nachfolgend aufgeführten Ergebnisse die folgenden Dinge zu beachten:

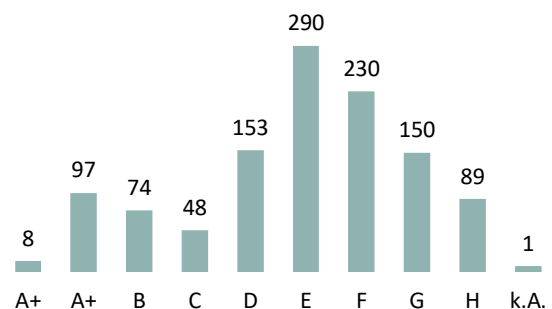
- In die Berechnungen wurden nur die Objekte einbezogen, die sich vollständig im Eigentum der WohnBau Gruppe befinden. Eigentumswohnungen innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften wurden – unabhängig von den Mehrheitsverhältnissen – nicht berücksichtigt.
- Sofern uns die tatsächlichen Energieverbräuche aus den Abrechnungen der Energieversorger bekannt sind, wurden diese in den Berechnungen berücksichtigt. Zum Teil lagen zum Zeitpunkt der Berechnungen noch keine Verbrauchsrechnungen für das Jahr 2024 vor. In diesen Fällen (es handelt sich um weniger als 1%) wurden die Verbräuche des Vorjahres herangezogen.

Der gesamte Energieverbrauch des vermieteten Immobilienbestandes belief sich auf **35.339 MWh** und entfiel zu einem Großteil auf die Erzeugung von Heizenergie (76%) bzw. Warmwasseraufbereitung (20%). Bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche entspricht dies **116 kWh/m<sup>2</sup>**.

Die Verteilung des Energieverbrauches auf die verschiedenen Energieträger und Anlagenformen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

Fossile Energien	
Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	48.268 kWh
Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	519.248 kWh
Brennstoffverbrauch aus Erdgas	30.646 MWh
Verbrauch von Fernwärme	1.690 MWh
Verbrauch von Netzstrom aus nicht erneuerbaren Quellen	1.968 MWh
<b>Gesamtverbrauch fossiler Energien</b>	<b>34.872 MWh</b>
Erneuerbare Energien	
Verbrauch selbst erzeugter Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	466.938 kWh
<b>Gesamtverbrauch erneuerbarer Energien</b>	<b>466.938 kWh</b>
<b>Gesamtverbrauch</b>	<b>35.339 MWh</b>

Die in die Berechnungen eingeflossenen Gebäude verteilen sich folgendermaßen auf die Energieeffizienzklassen:



Die gesamten THG-Emissionen für das Geschäftsjahr 2024 beliefen sich auf **8.821 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (CO<sub>2</sub>e)**. Bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche entspricht dies **29 kg/m<sup>2</sup>**. Nachfolgend erfolgt eine Aufgliederung der Treibhausgasemissionen auf die verschiedenen Scopes gem. der europäischen Standards für Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS):

Scope 1	
Erdgas	6.156 t CO2e
Heizöl	138 t CO2e
Steinkohle	17 t CO2e
Strom	0 t CO2e
<b>Emissionen Scope 1</b>	<b>6.311 t CO2e</b>

Scope 2 (marktbezogen)	
Strom	722 t CO2e
Erdgas	432 t CO2e
<b>Emissionen Scope 2</b>	<b>1.154 t CO2e</b>

Scope 3.3	
Erdgas	1.218 t CO2e
Strom	112 t CO2e
Heizöl	23 t CO2e
Steinkohle	2,6 t CO2e
<b>Emissionen Scope 3.3</b>	<b>1.356 t CO2e</b>

<b>Emissionen Scope 1, 2 und 3.3</b>	<b>8.821 t CO2e</b>
--------------------------------------	---------------------

Scope 1 umfasst die direkten, durch Verbrennung fossiler Energieträger in unternehmenseigenen Anlagen erzeugten Treibhausgasemissionen. Dies umfasst im Wesentlichen die Emissionen durch Verbrennung von Erdgas und Heizöl.

Scope 2 umfasst die Emissionen, die für die Lieferung leitungsgebundener Energie (Fernwärme, Allgmeinestrom, Wärmepumpenstrom) erzeugt wurden.

Im Scope 3 werden weitere indirekte THG-Emissionen aus vor- und nachgelagerten unternehmerischen Aktivitäten erfasst. In die Nachhaltigkeitsberichterstattung der WohnBau Gruppe fließt lediglich eine Teilmenge, der Scope 3.3 ein. Dieser beinhaltet die Vorketten der Emissionen aus Scope 1 und 2.

Das langfristige Ziel des Klimapfades ist das Erreichen der **Klimaneutralität bis zum Jahr 2045**. Dies möchten wir durch die schrittweise energetische Modernisierung unseres Bestandes erreichen. Hierbei setzen wir schwerpunktmäßig auf die Elektrifizierung, also die Umstellung der Wärmeversorgung auf strombetriebene Wärmepumpen. Darüber hinaus soll die Umstellung auf erneuerbare Energien forciert werden: Einerseits durch die Installation von Photovoltaik-Anlagen, andererseits durch den Bezug von Ökostrom.

Im Jahr 2024 wurde ein Maßnahmenplan für die Elektrifizierung jeder derzeit noch fossil betriebenen Anlage aufgestellt. Das Ergebnis dieses Planes ist umgehend in eine Wirtschafts- und Finanzplanung eingeflossen, um auch die finanzielle Leistbarkeit der Zielsetzung darstellen zu können. Anschließend fand zur Plausibilisierung eine Analyse durch ein externes Beratungsunternehmen statt.

Unter Berücksichtigung des Maßnahmenplans lässt sich prognostizieren, dass das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 erreicht werden kann:



## 6. Gesellschaft

### 6.1

#### Arbeitnehmerrechte

Die WohnBau Westmünsterland, als in Deutschland ansässiges und agierendes Unternehmen, hat sich zur uneingeschränkten Einhaltung der Arbeitnehmerrechte verpflichtet. Wir halten uns an nationale Gesetze und Tarifverträge und ergreifen zusätzliche Maßnahmen, um die Rechte und Bedürfnisse unserer Mitarbeitenden zu wahren und zu fördern. Dies umfasst unter anderem die Beteiligung der Mitarbeitenden an der Unternehmensentwicklung, regelmäßige Schulungen zum Arbeitsschutz, leistungsorientierte Vergütungsstrukturen und betriebliche Zusatzleistungen wie die betriebliche Altersvorsorge. Darüber hinaus legen wir Wert auf eine transparente Kommunikation und offene Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden, sei es durch jährliche Mitarbeitendengespräche, Betriebsversammlungen oder die Möglichkeit zur fachlichen Weiterbildung. Hinsichtlich der Einhaltung unserer Nachhaltigkeitsziele gibt es jedoch bislang noch keine Förderung oder gesonderte Anreize. Dies ist im Rahmen unserer Zielsetzung in den kommenden Jahren geplant. Auch bei der Auswahl von Geschäftspartnern wird darauf geachtet, dass diese ebenfalls die geltenden Arbeitnehmerrechte einhalten und dass soziale Verantwortung übernommen wird. Insgesamt zeigt die WohnBau ihr Engagement für die Arbeitnehmerrechte nicht nur durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, sondern auch durch proaktive Maßnahmen zur Förderung einer fairen und sicheren Arbeitsumgebung für ihre Mitarbeitenden. Als Ausbildungsbetrieb engagiert sich die WohnBau aktiv in der Ausbildung und Förderung von Berufsanfängern. Während einer dreijährigen dualen Ausbildung absolvieren die Auszubildenden regelmäßig zwei- bis dreiwöchige Blockphasen in der Berufsschule des EBZ in Bochum. Gleichzeitig durchlaufen sie alle Abteilungen des Unternehmens, um praktische Erfahrungen zu sammeln. Auf diese Weise erhalten sie am Ende ihrer Ausbildung als Immobilienkauffrau/-mann einen umfassenden Einblick in den Unternehmensalltag der Genossenschaft und in die vielfältige Welt der Immobilienwirtschaft.

In Anbetracht des Themas Arbeitnehmerrechte verfolgt die WohnBau ausschließlich die im Text genannten qualitativen Ziele. Diese werden jährlich neu evaluiert und mit der Geschäftsführung abgestimmt bzw. vorgegeben.

Von einer quantitativen Betrachtung sieht die WohnBau aufgrund der Größe des Personalstabs bislang ab.

Betrachtet man das stete Wachstum der WohnBau Gruppe in den vergangenen Jahren und nimmt hinzu, dass jährlich neue Auszubildende Teil des Unternehmens werden, so wird deutlich, dass die qualitativen Ziele der Personalentwicklung in Gänze erfüllt werden konnten.

Aufgrund unseres Standortes im Westmünsterland und einem stark regulierten Marktumfeld, gehen wir davon aus, dass sich durch unsere Geschäftstätigkeit und -beziehungen keinerlei Risiken bzgl. Arbeitnehmerrechten ergeben.

### 6.2

#### Chancengerechtigkeit

Die WohnBau Westmünsterland gewährleistet die Chancengerechtigkeit durch die Einhaltung der nachfolgenden Kernelemente.

**Fairness bei der Bezahlung:** Implementierung von transparenten Entgeltstrukturen, die geschlechtsunabhängig sind und die gleiche Bezahlung für gleichwertige Arbeit gewährleisten.

**Flexible Arbeitsmodelle:** Gleitzeitmodelle, Teilzeitmöglichkeiten und Remote-Arbeitsoptionen, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu fördern.

**Inklusion:** Schaffung eines inklusiven Arbeitsumfelds, dass alle Mitarbeitenden unabhängig von Geschlecht, ethnischer Herkunft, Religion, sexueller Orientierung oder anderen persönlichen Merkmalen wertschätzt und respektiert.

**Arbeitsschutz:** Umsetzung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes am Arbeitsplatz, einschließlich ergonomischer Arbeitsplatzgestaltung und regelmäßiger Gesundheitschecks.

**Vielfaltsförderung:** Aktive Förderung von Vielfalt und Chancengleichheit durch klare Richtlinien, Schulungen für Führungskräfte und die Schaffung von Partizipationsmöglichkeiten für alle Mitarbeitenden.<sup>5</sup>

Indem die WohnBau diese Maßnahmen umsetzt und sich kontinuierlich für Chancengerechtigkeit, Vielfalt und das Wohlbefinden ihrer Mitarbeitenden engagiert, kann sie eine positive Arbeitskultur fördern und die Mitarbeitendenzufriedenheit sowie die Leistungsfähigkeit steigern.

<sup>5</sup> GRI SRS-405-1

Zudem gab es weder im Jahr 2024 noch zuvor arbeitsbedingte Erkrankungen oder Verletzungen.<sup>6,7</sup> Dasselbe gilt für etwaige Diskriminierungsvorfälle.<sup>8</sup>

### Mitarbeitendenstruktur in der WohnBau Gruppe<sup>9</sup>

Die Tabelle gibt die Geschlechterquote innerhalb der WohnBau Westmünsterland wieder.

Hinsichtlich der Führungspositionen ergibt sich momentan ein homogenes Bild, welches keinesfalls beabsichtigt ist.

### Altersstruktur<sup>10</sup>

Position	Vollzeit	Davon Frauen	Teilzeit	Davon Frauen
Geschäftsführung	2	0	0	0
Kaufmännische Mitarbeitende	25	8	11	11
Technische Mitarbeitende	1	0	0	0
Mitarbeitende Regiebetrieb	7	0	1	0
Hauswarte / Hauswartinnen	0	0	21	6
Auszubildende	5	4		
	40	12	33	17

Altersklasse	Mitarbeitende	In Prozent
20-29 Jahre	9	18 %
30-39 Jahre	9	18 %
40-49 Jahre	10	20 %
50-59 Jahre	17	34 %
Über 60 Jahre	5	10 %
	50	100%

Bisher konnten wir alle oben genannten Ziele zur Förderung der Chancengerechtigkeit erfolgreich umsetzen. Unseres Erachtens ist keine quantitative Methode zur Auswertung eines Themas wie Chancengerechtigkeit geeignet, weshalb der WohnBau hierzu auch keine messbaren Ziele oder Kriterien vorliegen.

<sup>6</sup> GRI SRS-403-9 (a+b) (2018)

<sup>7</sup> GRI SRS-403-10 (a+b) (2018)

<sup>8</sup> GRI SRS-406-1

<sup>9</sup> EFFAS S10-01

<sup>10</sup> EFFAS S03-01

### 6.3

#### Qualifizierung

Die fachliche und persönliche Weiterentwicklung steht im Zentrum der Personalentwicklung bei der WohnBau Westmünsterland. Daher sind regelmäßige Schulungen und Weiterbildungen üblich. Dementsprechend wurden im Jahr 2024 die nachfolgenden Weiterbildungen von verschiedenen Mitarbeitenden besucht

- Ausbildung zum Immobilienkaufmann / zur Immobilienkauffrau
- Immobilientechniker (EBZ)
- B. Sc. Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement (EBZ)
- B.A. Real Estate Management FOM
- M.Sc. Wirtschaftspsychologie und Leadership (SRH)<sup>11</sup>

Insgesamt rd. 32.000 €<sup>12</sup> betragen die Ausgaben für die Weiterbildung der 50 Mitarbeitenden 2024. Des Weiteren steht auch das voneinander Lernen im Fokus.

Im Rahmen dessen finden auch turnusmäßige interne Schulungen statt bei denen Mitarbeitende von den Erfahrungen anderer Mitarbeitende lernen und profitieren können. Dabei handelt es sich um das interne „Lunch & Learn“, regelmäßige Abteilungsmeetings sowie das wöchentliche „Stünneken“.

#### Lunch & Learn

Hierbei handelt es sich um ein gemeinsames Event für alle Mitarbeitenden, bei welchem einen Vor-/ Nachmittag lang in Kommunikation fördernder Atmosphäre abseits der üblichen Wirkungsstätte über diverse interne und externe Herausforderungen gesprochen werden kann. Begleitet wird dies durch Vorträge einzelner Mitarbeitende zu den unterschiedlichsten Themen.

#### Stünneken

Jeden Mittwoch um 12:00 Uhr findet ein digitales „Stünneken“ statt, welches jedem Mitarbeitende die Möglichkeit gibt sich mit Themen abseits des Tagesgeschäftes zu befassen. Ob gemeinsam oder allein in Stillarbeit, ist dabei jedem selbst überlassen. So kann die Zeit beispielsweise für einen Impulsvortrag über die neuesten Datenschutzrichtlinien oder aber auch für die lange aufgeschobene Ablage genutzt werden.

<sup>11</sup> GRI SRS-404-1: Es konnten keine Angaben ermittelt werden

#### Regelmäßiges Abteilungsmeeting

Vergleichbar zum „Lunch & Learn“ finden auch regelmäßige Abteilungsmeetings statt bei welchem sich die Abteilungen intern zu allen Abläufen austauschen können welche spezifisch für ihre Abteilung sind. Auch diese Meetings finden abseits des Büros statt und dienen sowohl der Förderung des Team-Spirits als auch der fachlichen Weiterentwicklung. Etwaige quantitative Zielsetzungen gibt die WohnBau nicht vor, da jeder Mitarbeiter individuell zu fördern ist. Von einer Losgröße abgeschlossener Ausbildungen oder Pflichtvorgaben sehen wir daher ab. Somit sind alle intern festgelegten Ziele zur Qualifizierung der Mitarbeiter erreicht worden. Hinsichtlich etwaiger Risiken unserer Geschäftstätigkeit in Bezug auf die Qualifizierung sehen wir aufgrund der o.g. Punkte keinerlei Schwierigkeiten. Eine Auswertung der aufgetragenen Stundenzahl nach Geschlecht wurde bislang nicht vorgenommen, wird aber als fester Bestandteil zukünftiger Berichte aufgenommen.

### 6.4

#### Menschenrechte

Aufgrund der ausschließlich regional geprägten Geschäftstätigkeit und der damit verbundenen deutschen Regulationen sieht die WohnBau keinerlei Risiken hinsichtlich etwaiger Menschenrechtsverletzungen. Daraus abgeleitet ergeben sich zudem auch keine Zielsetzungen abseits der fortlaufenden Einhaltung des Managementkonzeptes, welches auf dem deutschen Governance Kodex und der entsprechenden Empfehlungen basiert.

"Der Deutsche Corporate Governance Kodex besteht aus drei verschiedenen Elementen. Zum einen beschreibt er gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften (Unternehmensführung), die im Wesentlichen im Aktiengesetz geregelt sind. Als weitere Elemente enthält er international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung, in Form von Empfehlungen und Anregungen. Die Empfehlungen werden im Text des Kodex mit "soll" und die Anregungen mit "sollte" gekennzeichnet. Der Kodex besitzt über die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG eine gesetzliche Grundlage.

Danach sind im Gegensatz zu gesetzlichen Vorschriften die Empfehlungen und Anregungen zwar nicht verbindlich, allerdings sind Abweichungen zu den Empfehlungen (nicht den Anregungen) zu begründen und mit der jährlich abzugebenden Entsprechenserklärung zu veröffentlichen – „Comply or Explain“. Die Kodexempfehlungen und

<sup>12</sup> EFFAS S02-02:

-anregungen erlangen Gültigkeit mit der Veröffentlichung im Bundesanzeiger. Neben der Formulierung der aktuellen Best Practice der Unternehmensführung hat der Kodex zum Ziel, das deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar zu machen. Er will das Vertrauen der internationalen und nationalen Anleger, der Kunden, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften fördern. Die Regierungskommission überprüft den Kodex jährlich darauf, ob er der aktuellen Best Practice der Unternehmensführung weiter entspricht und passt ihn gegebenenfalls an.<sup>13</sup>

Bei unseren Neubau- und Sanierungsmaßnahmen legen wir großen Wert darauf, Handwerksbetriebe aus der Region einzusetzen.<sup>14</sup> Dies hat mehrere Vorteile: Zum einen gewährleisten wir, dass die im deutschen Rechtsraum geltenden Regelwerke von unseren Partnern strikt eingehalten werden müssen. Zum anderen ermöglicht uns die regionale Zusammenarbeit, Produkte – soweit sie in ausreichender Menge verfügbar sind – lokal zu beschaffen und damit die regionale Wirtschaft zu stärken. Für Produkte, die im regionalen Umfeld nicht hergestellt oder betrieben werden, setzen wir auf namhafte Hersteller, bei denen wir sicher sein können, dass ihre Produkte den Anforderungen der EU entsprechen. Diese Hersteller haben sich durch ihre Qualität und Zuverlässigkeit ausgezeichnet und bieten Produkte an, die unseren hohen Standards gerecht werden. Geprüft wird dieser Prozess federführend durch die Geschäftsführung der technischen Abteilung im Zuge der Bauausführung.<sup>15 16 17 18</sup> Alle Verträge, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit der WohnBau unterzeichnet werden basieren auf deutschem Recht. Eine gesonderte Prüfung auf Menschenrechtsklauseln bedarf es daher nicht. Bislang wurden keine neuen Lieferanten anhand von spezifischen quantitativen, sozialen Kriterien bewertet. An dieser Stelle ist vorerst keine Änderung im Ablauf vorgesehen, da die zu vergebenden Leistungen zu sehr variieren. So ist es aus unserer Perspektive nicht möglich die gleichen quantitativen Merkmale an einen IT-Dienstleister zu stellen wie an einen Hausmeister. Somit wird das Thema Nachhaltigkeit weiterhin als individuelles, qualitatives Merkmal im Beauftragungsprozess berücksichtigt ohne eine nominale Losgröße zu definieren. Die Prüfung eines Lieferanten oder Nachunternehmers auf potenzielle negative soziale Auswirkungen erfolgt lediglich im Verdachtsfall. Da es bislang hierzu nicht gekommen ist können wir keine Daten diesbezüglich anführen. Sollte es zukünftig zu einem

Vorhandensein negativer sozialer Auswirkungen aufgrund des Verhaltens eines Geschäftspartners kommen, so wird diese Geschäftsbeziehung umgehend aufgelöst.

## 6.5

### Gemeinwesen

Der fundamental genossenschaftliche Gedanke und das Engagement im sozialen Bereich sind untrennbar mit der Mission der WohnBau verknüpft. Die Mitglieder genießen dauerhafte Nutzungsrechte zu erschwinglichen Mieten. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen zum 31.12. des Geschäftsjahres 2024 lag bei 6,28 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,14 €/m<sup>2</sup>). Anpassungen der Gebühren erfolgen ausschließlich zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Stabilität, und Modernisierungszuschläge werden weit unter dem gesetzlichen Rahmen gehalten.

Die Mitarbeitenden des Sozialmanagements fungieren als erste Ansprechpartner in einer Vielzahl sozialer Notlagen und bieten professionelle Unterstützung in sämtlichen Lebensbereichen, sei es bei Mietschulden, Nachbarschaftsstreitigkeiten oder sozialen und psychischen Problemen. Die Gemeinschaftsräume werden größtenteils von den Bewohnern selbst organisiert und genutzt. Eine quantitative Auswertung des Beitrags zum Gemeinwesen ist bislang nicht möglich gewesen.<sup>19</sup>

Als besonderes Engagement möchten wir an dieser Stelle unsere Partizipation an der Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“ hervorheben. Endlich ein Zuhause ist eine Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit. Dieser haben wir uns angeschlossen und arbeiten seit Mitte 2022 in Zusammenarbeit mit dem Kreis Coesfeld sowie unseren Projektpartnern dem Verein für katholische Arbeiterkolonien in Westfalen und der IBP Alexianer GmbH an der Bekämpfung der Wohnungslosigkeit im Kreis Coesfeld.



<sup>13</sup> Quelle; [Kodex - dcgk - deutsch](#)

<sup>14</sup> GRI SRS-414-1

<sup>15</sup> GRI SRS-412-3

<sup>16</sup> GRI SRS-412-1: Keine

<sup>17</sup> GRI SRS-414-2: Keine

<sup>18</sup> EFFAS S07-02 II: Keine

<sup>19</sup> GRI SRS-201-1

## „Ziele der Landesinitiative

Mit der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ verfolgt das Ministerium drei Zielsetzungen, die ineinandergreifen:

### 1. Wohnungsverluste verhindern

Bei Menschen, die in einer eigenen Wohnung leben, darf Wohnungslosigkeit gar nicht erst entstehen. Insbesondere in engen Wohnungsmärkten müssen alle Anstrengungen darauf ausgerichtet sein, Wohnungsverluste zu vermeiden. Hilfen für Menschen, die von einem Wohnungsverlust bedroht sind, sind in Nordrhein-Westfalen bereits heute gut ausgebaut. So unterstützen viele Wohnungsunternehmen ihre Mieterinnen und Mieter mit Beratungsangeboten. Kommunale Fachstellen zur Wohnungssicherung und Fachberatungsstellen der Wohnungslosenhilfe sind fast flächendeckend vorhanden. <sup>6</sup> Aber: In der Praxis gibt es das Problem, dass es trotz aller Angebote häufig viel zu lange dauert, bis ein drohender Wohnungsverlust bei den zuständigen Stellen bekannt wird. Die betroffenen Haushalte kennen die Hilfeangebote nicht oder wollen sie nicht nutzen und versuchen oft bis zum letztmöglichen Zeitpunkt vergeblich, selbst eine Lösung zu finden. Die Bedingungen am Wohnungsmarkt machen es zusätzlich schwer, aus einer solchen Notlage heraus eine neue Wohnung zu finden. Ziel der Landesinitiative: Wohnungssicherung soll Vorrang haben. Vorbeugende Angebote müssen bekannt sein und so frühzeitig wie möglich genutzt werden. Alle gesetzlich gegebenen Möglichkeiten, Wohnungsverluste zu verhindern, müssen ausgeschöpft werden.

### 2. Wohnraum für Menschen ohne eigene Wohnung schaffen

Wohnungslose Menschen brauchen vor allem eins: Wohnungen. Darüber hinaus können weitere Hilfeangebote erforderlich sein. Aber ohne Wohnraum lassen sie sich nicht umsetzen. Wohnungslose Menschen haben besondere Zugangsschwierigkeiten zu Wohnraum. Das kann individuelle Gründe haben (zum Beispiel Schulden oder Suchtprobleme), aber auch strukturelle: In engen Wohnungsmärkten, in denen ausreichender und bezahlbarer Wohnraum sowohl für große Familien wie auch für Singles fehlt, haben Wohnungslose meist das Nachsehen, wenn sich besserverdienende Haushalte bewerben. Ziel der Landesinitiative: Wohnungslose Bürgerinnen und Bürger in Nordrhein-Westfalen sollen besseren Zugang zu Wohnraum erhalten. Zugangshürden sollen beseitigt

werden, damit sie in der Konkurrenz mit anderen wohnungsuchenden Haushalten die Chance haben, ihre Lebenslage, die von Ausgrenzung und Mangel gekennzeichnet ist, grundlegend zu verändern. Deshalb muss Wohnraum speziell zur Versorgung von wohnungslosen Menschen bereitgestellt werden.

### 3. Lebenslagen obdachloser, wohnungsloser und von Wohnungsverlust bedrohter Menschen verbessern

Wohnungslosigkeit ist eine komplexe Problemlage. In akuter Wohnungslosigkeit verschärfen sich bereits bestehende materielle, soziale oder gesundheitliche Probleme und neue kommen hinzu. Kein Problem wird auf der Straße gelöst. Wohnungslosigkeit verletzt die Menschenwürde. Die Versorgung mit Wohnraum und dessen dauerhafte Absicherung sind zentrale Bausteine der Landesinitiative. Vielen Menschen ist allein damit geholfen. Aber für diejenigen, bei denen die Wohnungsnotlage mit vielen weiteren Schwierigkeiten verbunden ist, müssen auch die Angebote komplexer sein. Um Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit zu beseitigen und ihren Eintritt zu vermeiden, müssen Wohnungsnotfallhilfen ebenso wie gesundheitliche, pflegerische oder sozialpsychiatrische Hilfen schnell und leicht zugänglich sein und auf anderen Wegen als bisher – zum Beispiel frühzeitig beratend im Quartier oder aufsuchend auf der Straße – erbracht werden. Ziel der Landesinitiative: Die Landesregierung will die Lebenslagen obdachloser, wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen nachhaltig verbessern. Die Verfügbarkeit und Inanspruchnahme medizinischer und psycho-sozialer Versorgungsangebote sicherzustellen, ist ein zentrales Ziel der Landesinitiative.<sup>20</sup>

## 6.6

### Politische Einflussnahme

Die WohnBau ist innerhalb der Region sowie übergreifend innerhalb der Branche bestens vernetzt. Die Genossenschaft inkl. ihrer Tochterunternehmen ist in den folgenden Verbänden und Organisationen Mitglied:

#### WohnBau Westmünsterland eG

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V.

IHK Nord Westfalen

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen

<sup>20</sup> Auszug aus der Broschüre des Ministeriums zu Endlich ein Zuhause - Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit | Mit Menschen für Menschen. (mags.nrw)

Wohnen in Genossenschaften e.V.

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münsterland

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW)

#### **Kreisbauverein GmbH**

Arbeitskreis WU Münsterland

IHK Dortmund

IHK Nord Westfalen

Initiative Wohnen 2050 e.V.

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Verband der Immobilienverwalter NRW e.V.

Europäisches Bildungszentrum Bochum - Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ

Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens e.V.

DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW)

#### **Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH**

IHK Nord Westfalen

#### **Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH**

IHK Nord Westfalen

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen

Lüdinghausen Marketing e.V.

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Unna, Werne, Lünen und Hamm

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW)

Neben den Mitgliedschaften in den vorangegangenen Verbänden und Vereinen bemüht sich die WohnBau Westmünsterland um eine gute Vernetzung zu Politik und Verwaltung in der Region. Diese geht jedoch nicht über die gemeinsame Zusammenarbeit im Sinne des Betriebszweckes hinaus. Somit sieht die Genossenschaft auch von etwaigen Parteispenden oder politischer Positionierungen ab.

Des Weiteren ist die die WohnBau Westmünsterland Teil der Initiative Wohnen 2050. Einen Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen für Know-How-Austausch, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien. Ziel der Initiative ist unter anderem die flächendeckende Erreichung der Klimaneutralität im Wohngebäudesektor.



*„Klimaschutz geht alle an!“*

*Genau aus diesem Grund ist (Unternehmen) der bundesweiten „Initiative Wohnen.2050“ beigetreten. Denn: Im Verbund mit anderen Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland geht vieles besser! Aber auch jede Mieterin und jeder Mieter kann täglich dazu beitragen, Energie zu sparen – im eigenen Interesse. Nicht nur unser Klima, sondern auch der eigene Geldbeutel, danken dies.*

*Spätestens die extremen Wetterereignisse im Juli 2021, aber auch schon die langen Hitze- und Trockenperioden in den drei Jahren zuvor, zeigen deutlich: Wir sind mittendrin im Klimawandel! Tatsache ist: Um das im „Pariser Klimaschutzabkommen“ festgelegte Kleiner-Zwei-Grad-Ziel und gleichzeitig bis 2045 einen vollkommen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen ab sofort in der Bundesrepublik jährlich über fünf Millionen Tonnen Treibhausgas (CO<sub>2</sub>) eingespart werden. Eine riesige Summe!*

*Große Aufgabe für alle Wohnungsunternehmen*

*Insbesondere die deutschen Wohnungsunternehmen mit ihren Tausenden von Mehrfamilienhäusern sind von der Politik aufgefordert, intensiv an ihrer Klimaneutralität zu arbeiten. Und das, obwohl sie bereits viele andere große Aufgaben zu bewältigen haben: So sollen sie möglichst*

schnell und dauerhaft moderne, bezahlbare Wohnungen mit passenden Services für alle Mietenden und mit den nötigen Infrastrukturen schaffen. Parallel sind sie nun aber auch noch aufgefordert, in immer kürzeren Abständen und unter ständig verschärften Vorgaben der EU, des Bundes und der Länder den Klimaschutz zügig voranzutreiben.

#### Mehr fürs Klima tun

Zusammengenommen wurden seit 1990 in den Beständen der deutschen Wohnungswirtschaft schon rund 60 Prozent an Treibhausgas-Emissionen und rund ein Drittel an Energie eingespart. Hinter einem solch guten Ergebnis stehen auch Unternehmen wie (eigener Name). Kontinuierlich und auf vielen Ebenen leisten auch wir als (Wohnungsunternehmen / Genossenschaft) seit Jahren unseren Beitrag zur angestrebten Klimaneutralität – etwa durch energetische Modernisierungen mit Fassadendämmung, dem Einbau neuer Fenster und Lüftungssysteme oder dem Wechsel von Heizungsanlagen und Energieträgern. Denn das Motto in Zeiten des Klimawandels lautet: Weg von Öl, Kohle und Gas, hin zu erneuerbarer Wärmeversorgung mit „grüner“ Fernwärme, mit grünem Strom betriebenen Wärmepumpen oder Solarthermie. Genau das ist einer der Gründe, weshalb wir von/vom (Unternehmen) uns an vielen Standorten schon lange für umweltfreundliche Fernwärme entschieden haben. Sie ersetzt viele Einzel-Feuerungsanlagen mit fossilen Brennstoffen, alte Nachtstromspeicheröfen sowie elektrische Durchlauferhitzer und verringert die Emissionen. Um uns jedoch langfristig auf eine breitere und solide Basis zu stellen, bedarf es einer fundierten und gut geplanten Klimastrategie bis in das von der Politik anvisierte Zieljahr 2045. (Alternativ in diesem Absatz gerne andere, vom jeweiligen Unternehmen eingesetzte Lösungen einfügen bzw. ergänzen: Wärmepumpen, PV, ST, Brennstoffzellen, Abwärme-Nutzung etc.)

#### Teamwork ist gefragt

Mit dem Ziel, diese Herkulesaufgabe anzugehen, hat sich (Unternehmen) der 2020 gegründeten Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) angeschlossen (alternativ: ... gehört – Unternehmensname – zu den Gründungsmitgliedern der ...), einer Branchen-Allianz aus mittlerweile 121 Wohnungsunternehmen, 10 Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem Bildungszentrum der Branche – der EBZ. (Bitte vor Veröffentlichung auf der IW.2050-Website die dann aktuellen Zahlen einsehen und hier einfügen.) Die IW.2050 ist eine Plattform, um Erfahrungen auszutauschen und mit Nachdruck gemeinsam an Lösungen in Sachen Klimaneutralität zu arbeiten. Die Mehrheit der in

dieser Kooperation aktiven Partner steckt derzeit noch mitten in der Entwicklung einer eigenen und auf sie zugeschnittenen Klimastrategie. Viele von ihnen nutzen die von der IW.2050 entwickelten Instrumente, um zunächst einmal ihren Treibhausgas-Ausstoß zahlenmäßig überhaupt zu erfassen und somit zu wissen, woran sie bei ihren Plänen für die zukünftigen Maßnahmen und Investitionen anknüpfen und aufbauen müssen. Erstmals hat die Allianz im Herbst 2021 einen Praxisbericht veröffentlicht: „Gemeinsam. Handeln. Jetzt. – Praxisfakten einer Branche auf dem steilen Weg zur Klimaneutralität.“ Er soll Politikern verdeutlichen, welche vielfältigen Aufgaben und hohen Investitionen Wohnungsunternehmen wie uns in den nächsten Jahrzehnten ins Haus stehen.

#### Klimaneutralität: die wichtige Rolle der Mietenden

Eine ganz bedeutende Rolle kommt unseren Mieter:innen zu: Sie sind das Zünglein an der Waage – der entscheidende Faktor für uns als Wohnungsunternehmen, dass wir die uns gesetzten Klimaziele erreichen. Unsere Klimastrategie wird lang-fristig nur erfolgreich sein, wenn auch Sie uns unterstützen und mithelfen – in Ihrem und in unserem Sinne – den Energieverbrauch zu reduzieren. Nur so schaffen wir es letztendlich gemeinsam, dem Klima Gutes zu tun und zugleich Kosten zu sparen, denn auch die CO<sub>2</sub>-Abgabe schlägt zu Buche. Der Preis pro ausgestoßener Tonne CO<sub>2</sub> beträgt aktuell 25 Euro und wird sich bis zum Jahr 2025 mindestens verdoppeln.

Ein Grund mehr genau hinzuschauen: Energiesparpotenziale gibt es in jedem Haushalt! Stoßlüften statt Fenster kippen, Elektrogeräte immer komplett ausschalten, die Heizung nachts runter drehen, bei Lüften ganz ausschalten, tagsüber nicht auf zu hohe Temperaturen einstellen und die Rollläden in allen Räumen herunterlassen. All das spart Energie – schließlich bedeutet ein Grad mehr bei der Raumtemperatur schon sechs Prozent mehr an Energiebedarf. Hinzu kommt das Verwenden von LED-Lampen und abschaltbaren Steckerleisten. Und: Bis zu 60 Prozent Strom kann gespart werden, wenn die Wäsche bei 40 statt 90 Grad gewaschen wird.

Bis zu 30 Prozent wird der Stromverbrauch des Fernsehschalters gesenkt, wenn Energiespar-Einstellungen genutzt werden. Global denken und lokal überlegt handeln – das müssen wir uns auf die Fahne schreiben, wenn wir die Klimaneutralität bis 2045 zusammen erreichen wollen.“<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Auszug aus dem Programm der IW2050 – abrufbar unter [www.iw2050.de/](http://www.iw2050.de/)

## 6.7

### Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Das gesetzes- und richtlinienkonforme Verhalten ist wesentlicher Bestandteil der Geschäftstätigkeit. Somit betrachten wir diesen Aspekt der Nachhaltigkeit nicht als Zielsetzung sondern als Grundvoraussetzung unseres Handelns. Dieser Leitsatz wird durch die Unternehmensführung vorgelebt und unter anderem durch den Aufsichtsrat reglementiert und geprüft.

Die WohnBau Westmünsterland hat zur Einhaltung des Gesetzes- und richtlinienkonformen Verhaltens sowohl interne als auch externe Beauftragte auserkoren. Innerhalb der WohnBau gibt es somit einen Arbeitsschutzbeauftragten, einen Compliancebeauftragten, einen Datenschutzkoordinator und einen Informationssicherheitskoordinator. Für die Bereiche Datenschutz, Informationssicherheit und Arbeitsschutz wurden jeweils externe Dienstleister beauftragt: Wesentliche gesetzliche Bestimmungen und Regelungen für das Handeln der Genossenschaft bilden, neben der Satzung der Genossenschaft, einschlägige gesetzliche Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB und des Genossenschaftsgesetzes GenG sowie dazu bestehende Rechtsprechungen. Des Weiteren stützen wir uns auf den Deutschen Corporate Governance Kodex (der „Kodex“). Dieser stellt wesentliche gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften (Unternehmensführung) dar und enthält international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex soll das deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar machen. Er will das Vertrauen der nationalen Anleger, der Kunden, der Mitarbeitende und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Aktiengesellschaften fördern. Auch wenn der Kodex zugeschnitten ist auf die Rechtsform der AG, halten Vorstand und Aufsichtsrat wesentliche Teile übertragbar auf die WohnBau Westmünsterland eG. Insbesondere die Themenbereiche Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Aufgaben und Zuständigkeiten von Vorstand und Aufsichtsrat werden in modifizierter Form – jedoch in Anlehnung an den Kodex – nochmals außerhalb von Satzung und Arbeitsverträgen verbindlich durch alle Mitglieder der Gremien vereinbart. Des Weiteren werden alle Fach- und Führungskräfte zu Beginn Ihrer Tätigkeit für Compliance Themen sensibilisiert. Die Durchführung der Complianceangelegenheiten erfolgt durch einen internen Compliancebeauftragten welcher an die Unternehmensführung berichtet.

Nicht zuletzt bedingt durch die internen Vorschriften gab es in der Historie der WohnBau Westmünsterland keine Vorfälle von gesetzeswidrigen Vorfällen im Sinne von Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften oder Ausgaben und Strafen nach Klagen und Prozessen wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- und Monopolverstößen. Des Weiteren ist die Genossenschaft ausschließlich im Westmünsterland und somit in keiner Region mit einem Transparency International Corruption Index unter 60 tätig.<sup>22</sup> Durch die getroffenen Maßnahmen sehen wir keine Risiken welche von unserer Geschäftstätigkeit ausgehen. Bislang gab es im Rahmen der Geschäftstätigkeit keine Korruptionsvorfälle. Eine Prüfung etwaiger Angestellter erfolgt ausschließlich im Verdachtsfall. Aus der bisherigen Historie und der Unternehmenskultur ergaben sich keine Korruptionsrisiken.

<sup>22</sup> GRI SRS-205-1; GRI SRS-205-3; GRI SRS-419-1; EFFAS V01-01; EFFAS V02-01

## 7. Übersicht GRI Indikatoren

Bereiche	DNK-Kriterien	GRI SRS Indikatoren
Strategie	1. Strategische Analyse und Maßnahmen	
	2. Wesentlichkeit	
	3. Ziele	
	4. Tiefe der Wertschöpfungskette	
Prozessmanagement	5. Verantwortung	GRI SRS 102-16
	6. Regeln und Prozesse	
	7. Kontrolle	
	8. Anreizsysteme	GRI SRS 102-35 GRI SRS 102-38
	9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	GRI SRS 102-44
	10. Innovations- und Produktmanagement	G4-FS11
Umwelt	11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	GRI SRS 301-1
	12. Ressourcenmanagement	GRI SRS 302-1 GRI SRS 302-4 GRI SRS 303-3 (2018) GRI SRS 306-3 (2020)*
	13. Klimarelevante Emissionen	GRI SRS 305-1 GRI SRS 305-2 GRI SRS 305-3 GRI SRS 305-5
Gesellschaft	14. Arbeitnehmerrechte	GRI SRS 403-4 (2018)
	15. Chancengerechtigkeit	GRI SRS 403-9 (2018)
	16. Qualifizierung	GRI SRS 403-10 (2018) GRI SRS 404-1 GRI SRS 405-1 GRI SRS 406-1
	17. Menschenrechte	GRI SRS 412-3 GRI SRS 412-1 GRI SRS 414-1 GRI SRS 414-2
	18. Gemeinwesen	GRI SRS 201-1
	19. Politische Einflussnahme	GRI SRS 415-1
	20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	GRI SRS 205-1 GRI SRS 205-3 GRI SRS 419-1

**WOHNBAU GRUPPE**

Im Piepershagen 29

46325 Borken

Tel.-Nr.: 02861 90992-0

Fax-Nr.: 02861 90992-22

[www.wohnbau-wml.de](http://www.wohnbau-wml.de)

eMail: [kontakt@wohnbau-wml.de](mailto:kontakt@wohnbau-wml.de)