



## Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

15. September 2014

Der **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Weitere Infos unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

Die **Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW)** fördert seit 60 Jahren den Erfahrungsaustausch und die Interessenwahrnehmung der großen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Die Unternehmen betreiben ein auf Wertorientierung und Nachhaltigkeit angelegtes Portfoliomanagement, halten, entwickeln und veräußern Immobilien und Immobilienbestände. Es sind aktive und gestaltende Partner der Länder und Kommunen in der Stadtentwicklung, der Quartiersentwicklung und der Inwertsetzung von Stadtquartieren. Weitere Infos unter: [www.agw-online.de](http://www.agw-online.de)

Dem **Rat für Nachhaltige Entwicklung** gehören 15 Personen des öffentlichen Lebens an, die von der Bundeskanzlerin für eine Mandatszeit von drei Jahren berufen werden. Zu den Aufgaben des Rates gehören die Entwicklung von Beiträgen zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Benennung von konkreten Handlungsfeldern und Projekten sowie Beiträge, um Nachhaltigkeit zu einem wichtigen öffentlichen Anliegen zu machen. Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) ist eine Initiative des Nachhaltigkeitsrates. In zwanzig Kriterien und einer Auswahl von Leistungsindikatoren beschreibt er systematisch Nachhaltigkeitsleistungen von Unternehmen. Der DNK trägt zu einer besseren Vergleichbarkeit bei und stiftet Marktanreize für Nachhaltigkeit. Weitere Infos unter: [www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de](http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de)

# **Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)**

## Vorwort

Die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft richtet ihr strategisches Handeln seit Jahrzehnten im Sinne einer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung aus. Unternehmerische Entscheidungen bewegen sich seit je im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und kulturellen Ansprüchen an den Wohnungsbau und die Wohnungsbewirtschaftung und betriebswirtschaftlicher Rentabilität. Nun aber ergeben sich neue Anforderungen, auf die die Wohnungswirtschaft mit weiteren konkreten Schritten reagiert.

Um die Nachhaltigkeitsaktivitäten der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft wirkungsvoller zu kommunizieren, haben der GdW und die AGW im Dezember 2013 mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) vereinbart, eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex zu erstellen.

Grundlage der Entsprechenserklärung sind die 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex. Die Branchenergänzung besteht aus einer Erläuterung dieser und weiterer spezifischer Kriterien und dient der begleitenden Information und Orientierung. Diese branchenspezifische Entsprechenserklärung zum DNK bietet den Wohnungs- und Immobilienunternehmen folgende Möglichkeiten:

Wohnungsunternehmen, vor allem auch kleinere, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, können die DNK-Kriterien direkt erläutern und somit - in sehr schlanker Form - mit der Abgabe der Entsprechenserklärung über ihre Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten berichten. Unternehmen die bereits Nachhaltigkeitsberichte nach unterschiedlichen Standards durchführen (z. B. GdW-Standard, GRI, EURHONET), können zusätzlich eine DNK-Entsprechenserklärung abgeben. Sie können bei einschlägigen Aspekten auf bestehende Nachhaltigkeitsberichte verweisen und somit Aufwand und Mittel in einem angemessenen Rahmen halten.

GdW/AGW und RNE sind überzeugt, ein praktikables und sich auf das Wesentliche fokussierendes Instrument zur Nachhaltigkeitsberichterstattung vorzulegen.

Entsprechenserklärung: Um den Deutschen Nachhaltigkeitskodex zu erfüllen, veröffentlichen Wohnungsunternehmen eine Entsprechenserklärung auf ihrer Homepage, im Geschäfts- oder Nachhaltigkeitsbericht. In der Entsprechenserklärung berichten die Unternehmen über die Erfüllung (comply) der Kodexkriterien bzw. erklären die Abweichung (explain).

## **Inhalt**

**Seite**

<b>DNK-Kriterien 1-4: Strategische Analyse, Wesentlichkeit, Ziele, Tiefe der Wertschöpfungskette</b>	<b>1</b>
<b>DNK-Kriterien 5-7: Verantwortung, Regeln und Prozesse, Kontrolle</b>	<b>4</b>
<b>DNK-Kriterium 8: Anreizsysteme</b>	<b>6</b>
<b>DNK-Kriterium 9: Stakeholderengagement</b>	<b>7</b>
<b>DNK-Kriterium 10: Innovations- und Produktmanagement</b>	<b>7</b>
<b>DNK-Kriterien 11-12: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen, Umweltziele</b>	<b>8</b>
<b>DNK-Kriterium 13: Klimarelevante Emissionen und Ziele</b>	<b>9</b>
<b>DNK-Kriterien 14-16: Arbeitnehmerrechte, soziale Prozesse, Beschäftigungsfähigkeit</b>	<b>10</b>
<b>DNK-Kriterium 17: Menschenrechte</b>	<b>12</b>
<b>DNK-Kriterium 18: Gemeinwesen</b>	<b>12</b>
<b>DNK-Kriterium 19: Politische Einflussnahme</b>	<b>13</b>
<b>DNK-Kriterium 20: Korruption</b>	<b>13</b>

**DNK-Kriterien 1-4 zu Strategie:  
Strategische Analyse, Wesentlichkeit, Ziele, Tiefe der Wert-  
schöpfungskette**

**DNK 1:** Das Unternehmen legt offen, wie es für seine wesentlichen Aktivitäten die Chancen und Risiken im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung analysiert. Das Unternehmen erläutert, welche Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

**Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- Das Wohnungsunternehmen trifft qualitative Aussagen zur Analyse der Chancen und Risiken für die wesentlichen Aktivitäten des Unternehmens im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung. Eine Auswahl ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Aktivitäten (Beispiele)</b>	<b>Analyse Chancen und Risiken</b>
Bestandsbewirtschaftung	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baualter und Struktur des Wohnungsbestands,</li> <li>- Mieterstruktur,</li> <li>- Mietenstruktur,</li> <li>- Energetischer Zustand,</li> <li>- barrierearme Wohnungen</li> <li>- Leerstand</li> </ul>
Stadtentwicklung/Stadtumbau	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>- stadtentwicklungspolitische Vorgaben,</li> <li>- demografische Entwicklung,</li> <li>- Neubau-/Rückbau,</li> <li>- Flächensparen,</li> <li>- Innen- vor Außenentwicklung,</li> <li>- Sozialstandards,</li> <li>- Nutzungsmischung einschl. Verhinderung von Gentrifizierung</li> </ul>
Bauträrgeschäft	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziale</li> <li>- Chancen und Risiken</li> </ul>

Mitarbeiter	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altersstruktur der Mitarbeiter,</li> <li>- Ausbildung</li> </ul>
-------------	---

- Maßnahmen zur Einhaltung anerkannter branchenspezifischer Standards: z. B. Einhaltung bauspezifischer Vorschriften, Trinkwasserverordnung, Compliance-Standards

**DNK 2:** Das Unternehmen legt offen, wie die Strategie für die wesentlichen Aktivitäten und ihre systematische Umsetzung alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt, die einen wesentlichen Einfluss auf das Unternehmen haben.

**Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- Das Wohnungsunternehmen beschreibt die Strategie für die wesentlichen Aktivitäten und ihre systematische Umsetzung für die identifizierten Handlungsfelder. Eine Auswahl ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Aktivitäten (Beispiele)	Strategie und Umsetzung
Bestandsbewirtschaftung	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energetische Sanierung des Bestands,</li> <li>- Neubaustrategie einschl. Ersatzneubau,</li> <li>- Abbau von Barrieren im Bestand und Wohnumfeld</li> <li>- Rückbau,</li> <li>- Bezahlbares Wohnen,</li> <li>- Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen (Energieerzeugung, Betreuungsleistungen, Nachbarschaftshilfe, Ambient Assisted Living-Leistungen)</li> </ul>
Stadtentwicklung/Stadtumbau	Beispiel: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktiver Partner der Kommune/Stadt im Rahmen der Stadtentwicklung</li> </ul>
Bauträgergeschäft	Beispiel: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Eigentum</li> </ul>

	für mittlere Einkommenschichten
Mitarbeiterführung	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung einer modernen Unternehmensstruktur und Unternehmenskultur,</li> <li>- Verbindung von Familie und Beruf,</li> <li>- Maßnahmen zur Gesundheitsförderung</li> <li>- Aus- und Weiterbildungskonzepte</li> </ul>

**DNK 3:** Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/ oder quantitativen sowie zeitlich definierten **Nachhaltigkeitsziele** gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.

**Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- Das Wohnungsunternehmen beschreibt die qualitativen und/ oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele und stellt dar wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird. Eine Auswahl ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Nachhaltigkeitsziele</b>
z. B. Unternehmensentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergebnis- und Eigenkapitalentwicklung,</li> <li>- Wertsteigerung der Immobilien</li> </ul>
z. B. ökologische und soziale Ziele bezogen auf den Wohnungsbestand: <ul style="list-style-type: none"> <li>- (energetische) Sanierungsziele (Sanierungsfahrplan),</li> <li>- CO<sub>2</sub>-Einsparungsziele,</li> <li>- altersgerechter Umbau, Demografieziele</li> <li>- Neubauziele (Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau),</li> <li>- Steigerung der Lebensqualität und Sozialverträglichkeit von Quartieren</li> </ul>
z. B. Mitarbeiterentwicklung und -förderung



**DNK 4:** Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung hat und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette die Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.

**Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- Das Wohnungsunternehmen beschreibt, welche Bedeutung Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung (z. B. Bestandsmanagement, Modernisierung und Neubau) hat und, bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette die Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden (verwendetes Material, Baustoffe, Energiebezug).

<b>Nachhaltigkeitskriterien</b>
z. B. Bestandsmanagement, Modernisierung und Neubau: <ul style="list-style-type: none"><li>- verwendetes Material</li><li>- Baustoffe (soziale und ökologische Kriterien),</li><li>- Energiebezug, Erneuerbare Energien</li></ul>

**DNK-Kriterien 5-7:  
Verantwortung, Regeln und Prozesse, Kontrolle**

**DNK 5:** Verantwortlichkeiten für die Nachhaltigkeit des Unternehmens in der Unternehmensführung werden offengelegt.

**Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- keine branchenspezifische Ergänzung

**DNK 6:** Das Unternehmen legt unter Bezugnahme auf relevante Unternehmensbereiche offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse implementiert wird.

**Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- Beschreibung wie die Nachhaltigkeitsstrategie z. B. in den Bereichen Bestandsmanagement, Portfoliomanagement und Personal umgesetzt wird
- Beschreibung von intern entwickelten Leitbildern  
z. B.: "Wir sind der führende Dienstleister für die Themen Stadtsanierung und Stadtentwicklung, Wohnen und Wohnungsfürsorge. Wir sorgen für sozialen Zusammenhalt in den Wohngebieten und haben ein offenes Ohr für unsere Mieter."
- Beschreibung interner Verhaltenskodizes  
z. B.: "Wir arbeiten mit hohem Qualitätsbewusstsein nach Grundsätzen der Ehrlichkeit, Integrität und Fairness und entwickeln uns permanent weiter."

- Beschreibung, wie Partner, Lieferanten innerhalb der Lieferkette auf die Einhaltung der Leitsätze/Grundsätze auditiert werden.

**DNK 7:** Das Unternehmen legt offen, wie, analog zu finanziellen Kennzahlen, Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in die regelmäßige interne Planung und Kontrolle integriert werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

Wohnungsunternehmen erbringen Leistungen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Die Produktlebenszyklen sind auf einen Zeitraum von 40 bis 50 Jahren ausgerichtet und betreffen die wesentlichen Aspekte der Nachhaltigkeitsstrategie. Die in der Wohnungswirtschaft spezifisch zu betrachtenden langen Nutzungsdauern von Immobilien erfordern in der Regel eine durch messbare Kennzahlen gestützte Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Ökonomische Dimension: Sicherung von Rentabilität, struktureller Liquidität und Produktivität, Erhalt und Steigerung des Unternehmenswerts.

- Investitionsintensität (Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes): Angabe in EUR/qm Wohnfläche pro Jahr

Durch die Investitionsintensität wird (anhand einer Zeitreihe) dargestellt, wie umfassend Maßnahmen zur Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes in der Berichtsperiode durchgeführt wurden.

- Gesamtkapitalrentabilität (Ertragskraft des Unternehmens)

Die Gesamtkapitalrentabilität gibt Auskunft über die Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals. Wohnungsunternehmen erwirtschaften aufgrund ihres Geschäftsmodells eine stabile Gesamtkapitalrendite im niedrigen einstelligen Bereich.

Ökologische Dimension: Reduzierung des Energie- und Ressourcenbedarfs, Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Treibhausgase und anderer Schadstoffe, Förderung regenerativer Energien in der Energieversorgung.

- CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands

Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), entsteht durch die Verbrennung fossiler Energieträger im Rahmen der Beheizung und Warmwasserversorgung des Wohnungsbestands. Die Menge an im Rahmen der Wärmeversorgung des Wohnungsbestands freigesetzten Treibhausgasen lässt sich nicht unmittelbar bestimmen, sondern muss unter Verwendung von sog. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren abgeschätzt werden. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren sind ein Maß für die spezifische Treibhauswir-

kung eines Energieträgers, die die energieträgerspezifischen Eigenschaften seines Herstellungs- und Verbrennungsprozesses berücksichtigen. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren werden üblicherweise in Kilogramm CO<sub>2</sub> je kWh bereitgestellte Endenergie (kgCO<sub>2</sub>/kWh<sub>End</sub>) angegeben. Anhand von CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren können denjenigen Energieträgern, die bei der Energieversorgung des Gebäudebestands zum Einsatz kommen, spezifische Emissionswerte als kg CO<sub>2</sub> je kWh verbrauchter Endenergiemenge zugerechnet werden.

- CO<sub>2</sub>-Einsparung seit 1990 (Beschreibung des Einsparpotenzials und die Maßnahmen, durch die die CO<sub>2</sub>-Einsparung erreicht wurde)
- Anteil der energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen am Gesamtbestand

Soziale Dimension: Angebot zielgruppengerechten und bezahlbaren Wohnraums sowie wohnbegleitender Dienstleistungen, Förderung von Bewohnern bzw. Mitgliedern bei Genossenschaften, Erhalt und Förderung lebenswerter Städte und Quartiere, Förderung gesunden Wohnens und sozialer Integration, attraktive und faire Arbeitsbedingungen sowie Gleichstellung und Vielfalt am Arbeitsplatz.

- Kosten für soziale Projekte
- Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand

Der Anteil der barrierefreien und barrierearmen Wohnungen am eigenen Gesamtwohnungsbestand wird berechnet, indem die Anzahl entsprechend klassifizierter Wohnungen auf den Gesamtbestand eigener Wohnungen (einschließlich leer stehender Einheiten) zum Bilanzstichtag bezogen wird.

### **DNK-Kriterium 8: Anreizsysteme**

**DNK 8:** Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch an der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen und an der dauerhaften Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand / Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat / Beirat) ist.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- keine branchenspezifische Ergänzung

## **DNK-Kriterium 9: Stakeholderengagement**

**DNK 9:** Das Unternehmen legt offen, wie die relevanten Anspruchsgruppen, wie zum Beispiel Kunden, Lieferanten, Mitarbeiter, Finanzdienstleister und Nichtregierungsorganisationen sowie auch relevante Kapitalgeber identifiziert werden, ein regelmäßiger Dialog mit ihnen gepflegt wird und sie in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

Das Wohnungsunternehmen nennt an dieser Stelle die wichtigsten Themen und Anliegen der Stakeholder und beschreibt, wie auf diese Themen eingegangen wird.

## **DNK-Kriterium 10: Innovations- und Produktmanagement**

**DNK 10:** Das Unternehmen legt offen, wie Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen durch Prozesse gestärkt werden, die die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und beim Nutzer verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet werden.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

An dieser Stelle ist beispielsweise über Initiativen zur Analyse und Beeinflussung der eigenen Ressourcennutzung und beim Nutzer zu berichten (z. B. Beratung über Maßnahmen zur Energieeinsparung beim Mieter).

Wohnungsunternehmen, die ein Betriebskostenbenchmarking durchführen, können an dieser Stelle z. B. über Maßnahmen zur Verringerung des Wasser/Abwasserverbrauchs, der Einsparung von Energie und Abfallmengen berichten.

Weiterhin können Wohnungsunternehmen über die Themen:

- zertifizierte Neubauvorhaben (NaWoh-Zertifizierung),
- Modellprojekte (z. B. Smart Metern),
- Innovationen im Bereich Multimedia (z. B. Service-App, Smart Home-Anwendungen)
- geförderte Vorhaben und
- Beteiligungen an Forschungsprojekten berichten.

## **DNK-Kriterien 11-12: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen, Umweltziele**

**DNK 11:** Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier insbesondere Materialien sowie der Input und Output von z. B. Wasser, Boden, Abfall, Energie, Emissionen, Fläche, Biodiversität. Es wird offengelegt, wie der gesamte Produktlebenszyklus in die Analyse einbezogen wird.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- Berichterstattung über die Inanspruchnahme für den Wohnungsbestand:
  - Energieverbrauch,
  - Energieintensität,
  - Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe bei Neubau, Umbau und Modernisierung,
  - Ermittlung der Lebenszykluskosten, z. B. durch Einsatz moderner Instrumente der Lebenszykluskostenplanung,
  - Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Neubau, Umbau und Nutzung,
  - Einhaltung (stadtpolitischer) Vorgaben bezüglich des Flächenverbrauchs durch flächenschonenden Neu- und Rückbau.
  - Maßnahmen zum Betriebskostenmanagement
  - Maßnahmen zum Abfallmanagement
- Berichterstattung über den Ressourcenverbrauch für die Geschäftsstelle:
  - Energieverbrauch,
  - Fahrzeugflotte,
  - Papierverbrauch,
  - Abfalltrennung.

**DNK 12:** Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für den effizienten Ressourceneinsatz, den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen gesetzt hat und wie diese erfüllt wurden.

## Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:

- Berichterstattung über Ziele zur Ressourcenschonung für den Wohnungsbestand:
  - Energieverbrauch,
  - Energieintensität,
  - Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe bei Neubau, Umbau und Modernisierung,
  - Reduktion der Lebenszykluskosten, z. B. durch Einsatz moderner Instrumente der Lebenszykluskostenplanung,
  - Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Neubau, Umbau und Nutzung,
  - Reduktion des Flächenverbrauchs durch flächenschonenden Neu- und Rückbau.
  - Maßnahmen zum Betriebskosten- und Abfallmanagement

Die Energieintensität des eigenen Gebäudebestands kann anhand der innerhalb der Berichtsperiode tatsächlich verbrauchten (gradtagsbereinigten) Energiemenge zur Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen, bezogen auf die dadurch beheizte Fläche, abgebildet werden. Dabei sollten alle Energieträger (z. B. Fernwärme, Gas, Strom, Öl, Kohle, etc.) einbezogen werden. Ergänzend zur Energieintensität kann auch der absolute Energieverbrauch in kWh angegeben werden. Insbesondere aus der zeitlichen Entwicklung der jährlichen Energieintensität kann abgeleitet werden, ob und inwieweit z. B. im Zuge einer fortschreitenden energetischen Modernisierung des Gebäudebestands oder einer zunehmend energiesparenden Verhaltensweise der Mieter bzw. Mitglieder Energieeinsparungen erzielt werden können.

- Berichterstattung über Ziele zur Ressourcenschonung für die Geschäftsstelle:
  - Energieverbrauch,
  - Fahrzeugflotte,
  - Papierverbrauch,
  - Abfalltrennung.

### **DNK-Kriterium 13: Klimarelevante Emissionen und Ziele**

**DNK 13:** Das Unternehmen legt die Treibhausgas(THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

## Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:

- Berichterstattung zum CO<sub>2</sub>-Monitoring

Unterschiede zwischen GHG-Protokoll und wohnungswirtschaftlicher Methodik

	<b>GHG-Protokoll</b>	<b>Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft</b>
Bilanzrahmen	Quellenbilanz, d.h. Fernwärme und Strom werden dem Sektor Energiewirtschaft zugeordnet	Verursacherbilanz, d.h. die CO <sub>2</sub> -Werte der Gebäude enthalten auch Fernwärmeeinsatz und Stromverbrauch für Wärmezwecke
Umfang der bilanzierten Emissionen: Vorketten	mit Vorkette	CO <sub>2</sub> pro kWh Endenergie, d.h. ohne Vorkette Begründung: auf die Vorketten haben die Wohnungsunternehmen keinen Einfluss
Umfang der bilanzierten Emissionen: Treibhausgase	CO <sub>2</sub> -Äquivalente	CO <sub>2</sub> Die Bilanzierung des Treibhausgases CO <sub>2</sub> lässt sich aus Wesentlichkeitsgründen des DNK begründen: Im Gebäudebereich wird üblicherweise CO <sub>2</sub> als wichtigstes Treibhausgas bilanziert, z.B. in Forschungsvorhaben, beim CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm und in Klimaschutzvereinbarungen. Eine Umrechnung in CO <sub>2</sub> -Äquivalente ist möglich.

Es wird empfohlen, über den CO<sub>2</sub>-Verbrauch des Gebäudebestands zu berichten.

### **DNK-Kriterien 14-16:**

#### **Arbeitnehmerrechte, soziale Prozesse, Beschäftigungsfähigkeit**

**DNK 14:** Das Unternehmen berichtet, wie es die Arbeitnehmerrechte sowohl national als auch international anhand anerkannter Standards einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fördert.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

An dieser Stelle kann auch über Maßnahmen zur Einhaltung von Mindestlöhnen oder zur Verhinderung von Schwarzarbeit bei Auftragsfirmen berichtet werden.

**DNK 15:** Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert hat, um Chancengerechtigkeit, Gesundheitsschutz, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern sowie jegliche Form der Diskriminierung zu unterbinden.

#### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- keine branchenspezifische Ergänzung

**DNK 16:** Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen.

#### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

Die Wohnungswirtschaft stellt sich auf die Herausforderungen wie den demografischen Wandel, den Fachkräftemangel und die Ansprüche einer neuen Generation Arbeitnehmer ein. Folgende Kennzahlen sind für die Branche signifikant und haben daher Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung der Wohnungsunternehmen:

- Altersstruktur der Mitarbeiter

Die Altersstruktur der beschäftigten Mitarbeiter lässt sich durch die Angabe relativer Anteile unterschiedlicher Altersklassen beschreiben.

- Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter (Zusammensetzung der leitenden Organe)

Um den Erfolg des berichtenden Unternehmens bei der Einwerbung weiblicher Mitarbeiter insbesondere im Zeitverlauf beurteilen zu können, sind als Zustandskennzahlen die relativen Anteile der weiblichen und männlichen Mitarbeiter an der Gesamtbelegschaft zu berechnen.

- Ausbildungsquote

Zur Abbildung der Ausbildungsleistung des berichtenden Unternehmens lässt sich der Anteil der Berufsauszubildenden im Unternehmen an der Gesamtzahl der beschäftigten Mitarbeiter verwenden. Ergänzend zur Angabe des relativen Anteils kann gerade für kleinere Unternehmen die Angabe der absoluten Anzahl von Beschäftigten in der Berufsausbildung sinnvoll sein. Die Angaben zur Ausbildungsquote nehmen jeweils Bezug auf den Bilanzstichtag.

- Durchschnittliche Ausgaben für Weiterbildung
- Mitarbeiterfluktuation



## **DNK-Kriterium 17: Menschenrechte**

**DNK 17:** Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen für die Wertschöpfungskette ergriffen werden, um zu erreichen, dass die Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

Aufgrund der regionalen Gebundenheit der Wohnungswirtschaft unterliegen alle Geschäftstätigkeiten den deutschen Gesetzen, darin eingeschlossen auch die Bestimmungen des Grundgesetzes, die klare Aussagen beispielsweise zu Vereinigungsfreiheit oder Zwangsarbeit treffen. (Hinweis: An dieser Stelle sollte nicht über Mindestlöhne bei Auftragsfirmen oder über Schwarzarbeit und deren Vermeidung berichtet werden, vgl. hierzu DNK 14.)

## **DNK-Kriterium 18: Gemeinwesen**

**DNK 18:** Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

Aufgrund der regionalen Gebundenheit der Wohnungswirtschaft leisten Wohnungsunternehmen einen bedeutenden wirtschaftlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung an den jeweiligen Standorten.

Aktivitäten sind u. a.:

- Quartiersmanagement,
- Nachbarschaftshilfe,
- Kooperation mit Sozialeinrichtungen,
- Organisation des Ehrenamtes,
- Öffentlich-öffentliche Partnerschaften,
- Stadtteulfeste,
- Freizeitgestaltung für Kinder, etc.

**DNK-Kriterium 19:  
Politische Einflussnahme**

**DNK 19:** Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobby-Listen, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zahlungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern offengelegt werden

**Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- keine branchenspezifische Ergänzung

**DNK-Kriterium 20:  
Korruption**

**DNK 20:** Das Unternehmen legt anhand von akzeptierten Standards offen, welche Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren und wie diese Systeme geprüft werden. Es stellt dar, wie Korruption aufgedeckt, verhindert und sanktioniert wird.

**Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

- keine branchenspezifische Ergänzung



**GdW**  
**Bundesverband deutscher**  
**Wohnungs- und**  
**Immobilienunternehmen**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, Rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 550 16 11  
Telefax: +32 2 503 56 07

[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)