

Selbstreflexion

01 Das Paradox: Wenn sich ein Nachhaltigkeitsbericht konsequent an sich selbst hält

Viel Grün:
Sieht nach „Nachhaltigkeit“ aus, beweist aber nichts.

Die ressourcenschonendste Form eines Nachhaltigkeitsberichtes wäre, gar nicht erst zu berichten. Die Ressourcen zu schonen, die zum Berichten darüber notwendig sind, wie Ressourcen geschont werden. Ganz im Sinne der vom Berichtsanlass geforderten Maxime.

Den Bericht dann zumindest auf minimalsten Raum zu verdichten, in kürzesten Sätzen auf in kleinsten Lettern bedruckte Fläche auf dünnstem Papier – wäre dies förderlich für die von ihm beabsichtigte Beschäftigung mit ihm? Für die Erlaubnis, dafür Ressourcen verbraucht zu haben?

Was also ist die „richtige“ Form für einen Nachhaltigkeitsbericht? Wieviel Raum, Zeit und Energie darf die Übermittlung von Informationen „verbrauchen“?

Um es abzukürzen: Es gibt keine final „richtige“ Form für einen Nachhaltigkeitsbericht. In subjektiven Systemen (dort, wo Menschen beteiligt sind) bleibt stets ein letztlich nicht objektivierbares Spektrum an Sichtweisen, was gerade noch als „angemessen nachhaltig“ empfunden wird und was schon als „unangemessen“. Je nachdem, welche Kriterien jemand wählt. Aber irgendwann muss der Berichtende sich eben entscheiden: Jeder Inhalt erzwingt, um sich überhaupt darstellen zu können, eine Form.

Bereits das Papier ...

Auch Papier ist in den letzten Monaten wie viele andere Rohstoffe zu einem knappen Gut geworden. Zeitschriftenverlage fahren die Seitenumfänge zurück und viele Druckereien können aus Papiermangel ihre Aufträge nicht mehr erfüllen. Um so mehr stehen Autoren und Publizisten in der Verantwortung, den Einsatz dieser Ressource durch hohe Informations-Relevanz und einen förderlichen Nutzen für den Leser begründen zu können. Das Dilemma: Dieser Nutzen kann sich für den Leser jedoch erst realisieren, wenn das Papier bedruckt und verteilt ist. Schenkt der Leser der Publikation dann keine Aufmerksamkeit, nimmt er sich selbst die Möglichkeit zu prüfen, ob die Publikation für ihn nützlich sein kann. Demnach wäre eine erhöhte Bereitschaft, Inhalte auch zu lesen, ebenfalls ein Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit, wofür wir Ihnen an dieser Stelle danken. Dieser Bericht ist ohnehin nur in einer wohl dosierten Kleinauflage von 300 Exemplaren für einen eher GEMIBAU-näheren, fachlich interessierten Personenkreis gedacht.

... und dann die Gestaltung: Wahrhaftigkeit versus Green Washing?

Es macht technisch, ökonomisch und ökologisch keinerlei Unterschied, ob ein Nachhaltigkeitsbericht vorwiegend in schwarzer, blauer, roter oder grüner Farbe gedruckt ist. Dennoch designen sich einige gerne in Grüntönen, um auch visuell ‚Nachhaltigkeit‘ auf emotionaler Ebene zu assoziieren. Diese Methode, auch fortgesetzt in einer Bebilderung mit naturbetonten Motiven, nutzt unterbewusste Prozesse der Akzeptanz und kann – sofern sie nicht darüber aufklärt – gar als manipulativ gewertet werden.

Wir betrachten den Umgang mit solchen Mechanismen ebenso als Aspekte verantwortungsbereiter Nachhaltigkeit und bleiben bei unserem Bericht daher weiterhin überwiegend bei den GEMIBAU-Hausfarben Grau und Orange – auch wenn dies nicht primär das Gefühl von ‚Nachhaltigkeit‘ erzeugt.

Sprache: Selbstauskunft des Denkens

Trotz des alltagsroutinierten Umgangs ist Sprache nichts Beiläufiges, sondern das zentrale Element im sozialen Miteinander. Deren Verständlichkeit ist die Basis für jede erfolgreiche Kommunikation und Grundlage des Verstehens und emotionalen Verständnisses.

Komplexe Satzkonstruktionen, häufige Fremdworte und didaktische Mängel wie z.B. Gedankensprünge, Ignorieren von Kenntnislücken oder technokratischer Von-oben-herab-Amts-Sprech erschweren das. Die Art und Weise, wie Sprache eingesetzt wird, lässt Rückschlüsse auf die Art des Denkens zu. Sprachgebrauch ist Selbstauskunft über Haltung – und damit ebenso Nachhaltigkeitsaspekten unterworfen.

So möchten wir in unserem Bericht Substantielles liefern, schnell auf den Punkt kommen und auf schmuckreiches Beiwerk verzichten. Genauso wie auf einleitende Gruß- und Errungenschaftsworte. Ihre Zeit ist schließlich auch eine Ressource.

Dass wir (auch) in diesem Bericht weder gendern noch die nezeitliche „du“-Ansprache verwenden, hat keinerlei wertende Bedeutung, sondern ist ausschließlich dem Bemühen gewidmet, den noch etablierten Gewohnheiten des Leseflusses zu entsprechen ohne die Ambition, Lesegewohnheiten ausgerechnet mit diesem Bericht ändern zu wollen (was wiederum eine Wertung pro/contra voraussetzt). Wir werten nicht und glauben auch nicht, Leser erziehen oder Standpunkten recht geben zu müssen. Deshalb meinen wir hier mit jedem Wort stets alle.

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis.

Strategie

01

Unsere Nachhaltigkeits-Strategie

DNK-Kriterien:
Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt.

Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten, branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex DNK formuliert 20 Themenkreise mit Kriterien, mit denen die Nachhaltigkeit eines Unternehmens abgefragt und dargestellt werden können. Auch dieser Bericht hält sich an den Standard des DNK.

Seine einleitend erste Frage ist, ob wir eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgen.
Ja, das tun wir.

Und welche konkreten Maßnahmen wir ergreifen, um wesentlichen Standards zu entsprechen?

Wir sind überzeugt, nicht nur „Maßnahmen“, sondern all unser Tun steht in dieser Pflicht. Unsere Strategie ist daher die der höchstmöglichen Achtsamkeit.

Wolfgang Nörn

Karin
Baudendistel

Mischa Pleger

Frank Berger

Jasmin Blum

Ronina Walter

C. Zehs-Büchle

Tatjana
Kron

Dieses Selbstverständnis steht mit all seinen Handlungen im Einklang mit

- den Grundwerten unserer Verfassung (insbes. Art. 1 Grundgesetz)
- den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen,
- den Grundsätzen der Global Reporting Initiative (GRI)
- den Sustainable Development Goals (SDG)
- der DSGVO Datenschutzgrundverordnung
- unseren eigenen Leitwerten
- weiteren, ethischen Prinzipien folgenden Initiativen.

Dr. Pekelis

Thomas Jahn

Dagmar Brucher

Fabian Scholz

Annette Persog

Stasem Daniel Knorr

Oliver Akgeil

Jelinde Knorr

Andreas Walter

Jens Huber

Christine Bruf

Daniela Falk

Enrico Heimbürger

Heike
Zimmermann

Wesentlichkeit

02 Der zentrale Sinn unseres Tuns – ein nachhaltiges Konzept

DNK-Kriterien:

Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.

Das zentrale Leitmotiv der GEMIBAU ist die Gestaltung des sozialen Friedens in einer konfliktgenerierenden Gesellschaft.

Die von ihr gewählten Werkzeuge hierfür sind das Entwickeln, der Bau, Erhalt und Betrieb von Wohn- und Lebensraum.

Ihr Ziel ist, gemäß Art. 1 Grundgesetz auch bedürftigen und sozial benachteiligten Menschen lebenswürdigen und bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können.

Der Weg dahin ist die Rechtsform der Genossenschaft, die Mieter von Wohnraum als Mitglieder einer Gemeinschaft begreift und als solche in die Gemeinschaft mit allen Rechten integriert. Jedes Mitglied hat, unabhängig von der Höhe seiner Anteile, eine Stimme.

Die ethischen Prinzipien sind Achtung, Anerkennung uneingeschränkter Würde, Empathie und Nächstenliebe gegenüber dem Leben und den Dingen sowie Freiheit.

Sozialer Frieden

Menschen ein Dach über dem Kopf bereit zu stellen, ist kein spektakulärer Vorgang und kann rein kommerziell motiviert sein. Dazu braucht es zunächst keinerlei Rücksicht auf z. B. infrastrukturelle Auswirkungen auf das Zusammenleben im Wohnquartier, auf die Bewohnbarkeit der Wohnungen oder auf die Mieter selbst. Dann, wenn Wohnen als einfache Ware mit den „Spielregeln“ eines Marktes von Angebot und Nachfrage begriffen wird.

Ganz anders dagegen und plötzlich vieldimensionaler öffnet sich dieser Betrachtungsraum, wenn Wohnen als Grundrecht angesehen wird. Dann, wenn im darin versteckten Gleichheitsgrundsatz die konkurrenzfördernden Regeln des Wettbewerbs nicht mehr greifen, sondern überlagert werden vom höheren Wert der Menschenwürde. Dann haben plötzlich alle Menschen, gleich welchen Standes, Einkommens, Bildungsgrades, Gesundheitszustandes, Alters, usw. einen natürlichen, selbstverständlichen Anspruch auf Wohnraum. Inwieweit die Gesellschaft dies tatsächlich ermöglicht (bzw. sich um die Ermöglichung aktiv bemüht), ist eine andere Frage.

Da hier offensichtlich Lücken bestehen, können überhaupt u.a. Wohnbaugenossenschaften existieren. Bereits seit über 70 Jahren übernimmt die GEMIBAU die Aufgabe, auch sozial weniger privilegierten Mitmenschen bezahlbaren Wohnraum in menschenwürdigem Zustand anzubieten.

Auch wenn sich die Gründung der GEMIBAU in den längst überwundenen Gegebenheiten der Nachkriegsjahre motiviert, bleibt sie heute so wichtig wie im Januar 1951. Auch jetzt, in unserer aktuellen Gegenwart, sind immer noch zu viele Menschen auf Hilfe und günstigen Wohnraum angewiesen.

Nicht, weil die GEMIBAU so „erfolgreich“ ist, sondern die Politik so misserfolgreich im Umgang mit aus ihr heraus gestalteten Ungleichheiten, ist die GEMIBAU heute größtes Wohnungsunternehmen in Mittelbaden.

Ethischer Rahmen

Aus all diesen Aspekten heraus erklärt sich unser historisch entwickeltes, tiefgreifendes Verständnis von Nachhaltigkeit. Nicht von zeitaktuell politischen oder ideologischen Motiven dominiert, sondern von universell ethischen. Dies schließt einen erweiterten Nachhaltigkeitsbegriff mit ein, der über die Bedeutungen seiner historisch ökologischen Herkunft hinausgeht.

Er beinhaltet – neben dem von der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung seit 1992 etablierten Begriffsverständnis, wonach dauerhaft stabile Gesellschaften zu erreichen seien, indem ökologische, ökonomische und soziale Ziele nicht gegeneinander ausgespielt, sondern gleichrangig angestrebt würden, – Aspekte der Humanität, Fairness, Respekt, Wahrhaftigkeit, usw.

Diese Werkzeuge und Methoden, die Gleichrangigkeit und Übereinkunft der meist gegenläufigen Ziele überhaupt erreichen zu können, nennt die UN hingegen nicht. Solche Instrumente aber sind die Grundlage jeden Bemühens: die Grundwerte zwischenmenschlichen Verhaltens. Darum sind diese nach unserem Verständnis integraler Bestandteil der Nachhaltigkeit – und Teil unseres Berichts.

Wesentlichkeit

Positive Wirkungen:**Beitrag zum sozialen Frieden**

Die GEMIBAU realisiert – so der über allem stehende Kernauftrag – einen Beitrag zum sozialen Frieden.

Bereitstellung von Wohnraum

Sie erfüllt diesen Auftrag durch Sicherung und Ausbau des Bestands von dringend benötigtem, bezahlbarem Mietwohnraum für insbesondere sozial Schwächere mit deutlich unter regionalem/lokalem Durchschnitt liegenden Mietpreisen. Dies geschieht parallel/kompensatorisch zur (seit Jahren nicht ausreichenden) staatlichen Wohnraumförderung.

Geförderter Wohnungsbau

Höchsten Anteil an geförderten Wohnungen im gesamten Ortenaukreis:
Lahr 280 / Offenburg 322
> insgesamt 602 geförderte Wohnungen.

Beitrag zur Stadtentwicklung

Aufgrund ihrer organisch über 70 Jahre gewachsenen Größe leistet sie einen mittlerweile wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung insbesondere unter soziodemografischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten wie z. B. Durchmischung, Integration und Inklusion in Quartieren.

Stützung regionaler Infrastruktur

Die GEMIBAU stützt das regionale Bauhandwerk mit seinen Arbeitsplätzen inklusive aller baunahen Branchen (z. B. Planer, Hausmeister, Servicekräfte, Mitarbeiter in Behörden, usw).

Negative Wirkungen:

Keine, die den Geschäftszweck in der Weise berühren, ihn infrage stellen oder im Grundsatz ändern zu müssen.

Einfluss der Erkenntnisse in eigene Prozesse:**Ursache**

Die Geschäftstätigkeit der GEMIBAU wird erst dann obsolet, wenn entweder andere Initiativen den Auftrag der GEMIBAU vollumfänglich übernehmen (Ersatz), oder die gesellschaftsethische, wirtschaftliche, politische und soziale Struktur in der Bundesrepublik Deutschland eine Qualität zum Wohle aller erreicht, die die Leistungen nicht nur von der GEMIBAU, sondern von allen Wohnbaugenossenschaften unnötig macht.

Folge

Bis dahin erkennt die GEMIBAU ihren Existenzsinn in der weiteren Sicherung und – in Anbetracht der gesellschaftlich beobachtbaren Dynamiken – sogar Verstärkung ihrer Geschäftstätigkeit.



Nachhaltigkeitsziele

03 Qualitatives Ziel: Soziale Nachhaltigkeit

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

Auch ohne ausführlichen statistischen Nachweis dürfte jedermann das einfache Prinzip klar sein, dass bei einer begrenzt verfügbaren Fläche und steigender Wohnnachfrage der Wohnraum knapp wird – und so dessen Preis steigt. Immer weiter ... über die finanziellen Möglichkeiten von immer mehr Menschen hinaus.

Das Problem dabei: Dieses Prinzip wirkt nicht linear. Für eine zunehmende Zahl wird es deutlich knapper als für andere. Sogar die Mittelschicht droht aktuell prekär zu werden.

Wenn niemand dagegen steuert.

Worauf unsere Tätigkeit basiert: Die Realität

Statt auf die Bremse trat die letzten Jahre so manch Vermieter kräftig aufs Gas: Die einst im November 2015 eingeführte Mietpreisbremse greift nicht, der 2020 initiierte (Berliner) Mietendeckel bleibt verfassungswidrig, die Investitionsbereitschaft des Marktes in bezahlbaren Wohnraum gering, u.a. aufgrund schwindender Rentabilität durch spekulations- und aufgabenbedingt steigende Grundstücks- und Baukosten und sogar latent schwelenden Enteignungsideen.

Die Macht der Vermieter also steigt, die eines gegen immer mehr Bewerber konkurrierenden Wohnungssuchenden sinkt. Dieser wird obendrein älter, bunter, ungebundener sowie – arbeitsmarktbedingt – erzwungenermaßen mobiler. Und ärmer – durch rasant steigende Energie- und Lebenshaltungskosten. Die Politik hingegen bleibt stecken in der zunehmenden Komplexität des in Teilen mit von ihr selbst im Mix mit Banken und Spekulanten verursachten Problems.

Inseln im System

Lösungslichtblicke hier gibt es eher von denen, die sich mehr Fokussierung und Entschlussfreudigkeit leisten können, angetrieben von stabil verinnerlichten sozialemischen Werten: den Wohnbaugenossenschaften. Ihr solidarisches Konzept ermöglicht Inselbildungen jenseits profit-orientierter Wohnraumspekulation; ihr unbeirrt werteverteidigendes Management sichert das Überleben im darwinistisch konstruierten System „Markt“.

Das Bestehen der GEMIBAU begründet sich allein im Ziel sozialer Nachhaltigkeit

Der Antrieb der GEMIBAU ist, den Menschen ein Zuhause zu geben. In diesem einfachen Satz liegt mehr Bedeutung als auf die Schnelle erkennbar: eine bezahlbare Wohnung, ein gutes, sozial sicheres Umfeld und ein lebenslanges (!) Wohnrecht. Dazu Hilfe für in Not geratene Mitglieder, ein umfangreiches Beratungs- und Serviceangebot in Zusammenarbeit mit mehreren, kompetenten Sozialpartnern.

Die Kernabsicht hinter all dem ist: einen Beitrag zu leisten, Menschen inneren Frieden zu ermöglichen. Und damit der Gemeinschaft sozialen Frieden.

Größe verpflichtet zur Verantwortung

Der Bedarf danach ist groß. Aus vor allem diesem Grund sind wir mit einem Bestand von über 2.800 Mietwohnungen mit knapp 200.000 m² Wohnfläche für rund 5.800 Bewohner zur größten Wohnbaugesellschaft Mittelbadens gewachsen.

Darauf sind wir – anders vielleicht als Unternehmen aus der Privatwirtschaft – keinesfalls stolz. Schließlich gründet sich unser „Erfolg“ im Kern auf einen gesellschaftlichen Missstand (s.o.), nicht auf Glückseligkeit eines z. B. luxuriösen Zeitvertreibs. Unsere Größe skaliert mit der des sozialen Problems – je größer wir werden, desto bedenklicher scheint die Lage. Dies verpflichtet noch mehr zur Empathie. Eine Spirale.

Wohin diese Drift letztlich führt – wir wissen es nicht, ahnen aber nichts Beruhigendes. Der Ton in der Gesellschaft wird rüder, die äußeren Bedrohungen nehmen zu, die Handlungsspielräume enger. Mittlerweile fechten die Diskurse aus, was Realität und „wahr“ sein soll, statt eine einvernehmlich akzeptierte Realität endlich auch zu gestalten.

Unsere Aufgaben als GEMIBAU nehmen zu.

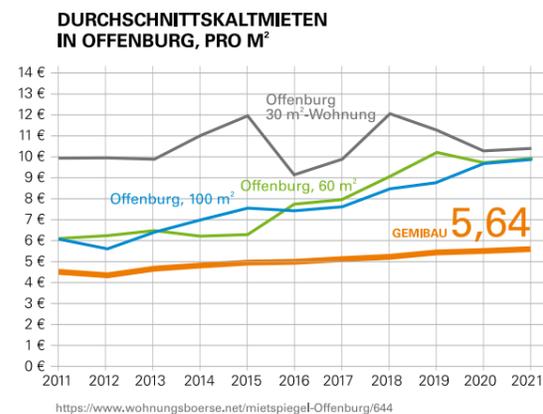
Nachhaltigkeitsziele

Faire Mietpolitik

Neben der Bereitstellung eines differenzierten Wohnungsangebots für die unterschiedlichsten Mieterbedürfnisse und Familienstrukturen sehen wir uns einer fairen Mietpolitik mit moderater Preisgestaltung verpflichtet.

In unserem Wohnbestand betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2021 die durchschnittliche Wohnungsmiete 5,64 Euro (Vorjahr 5,45 Euro).

Auch nach Modernisierungen schöpfen wir die gesetzlichen Möglichkeiten der Mietanpassung nicht aus. Unsere Mietpolitik folgt unserem Selbstverständnis, dass der Förderauftrag für unsere Mitglieder höheren Rang hat als die Gewinnmaximierung.



Mieterdialog

Auf Basis der insgesamt freundlichen, in manchen Fällen gar freundschaftlichen Atmosphäre zwischen unseren Mietern/Mitgliedern und unseren Mitarbeitern sind wir sehr darum bemüht, diese Beziehungen mit Inhalten und ergänzenden Services weiter anzuregen.

Unsere Mitglieder profitieren von z. B. Veranstaltung von Mieterfesten, den regelmäßigen Mieter-Magazinen, unserer 7/24-Hotline, quartierszuständigen Ombudspersonen, regelmäßige Befragungen und von den PC-Terminals im Foyer unserer Geschäftsstelle.

Besonderes Augenmerk widmen wir auch dem Beschwerde- und Reklamationsdialog, der (zum Glück) quantitativ im überschaubaren Rahmen bleibt, qualitativ aber stets höchste Aufmerksamkeit zugunsten einer für alle Beteiligten positiven Einigung fordert.

Darin eingeschlossen sind ebenfalls konkrete Hilfen und Unterstützungen, wie z. B. aktuell anlässlich Corona: Keiner unserer Mieter verlor wegen Mietrückstand seine Wohnung.

Diese umfangreichen, an Mieter gerichteten Maßnahmen ergänzen wir um interne Mitarbeiter-Trainings/Coachings zur Erhöhung der Servicefreundlichkeit.

Gemeinwesen

In Stadtquartieren, in denen wir zusammenhängenden Wohnungsbestand haben, engagieren wir uns in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Besondere Schwerpunkte sind hier Aspekte der Durchmischung, Integration und infrastrukturell optimierte Areale mit Begegnungs- und Freizeitwerten.

Auch punktuell fördern wir mit Veranstaltungen, Nachbarschaftstreffs und sozialen Einrichtungen das gesellschaftliche Miteinander. Einige Beispiele (Auswahl):

Im Erdgeschoss des von uns neu gebauten viergeschossigen Hauses mit 32 Wohnungen bieten wir dem „Lahrer Pünktchen“ Entfaltungsraum, einer vorbildhaften, integrativen Kindertagesstätte mit 40 Ganztagsplätzen und zehn Krippenplätzen für Kinder unter drei Jahren.

Für die Lebenshilfe Offenburg haben wir in der Kesselstraße ein Wohnhaus für Menschen mit Handicap gebaut und damit deren Teilhabe am innerstädtischen Geschehen nur wenige Meter von der Fußgängerzone entfernt ermöglicht.

Auch dem Integrationszentrum für Suchterkrankte, getragen von der Arbeitsgemeinschaft für Gefährdetenhilfe der Erzdiözese Freiburg, bieten wir in Lahr in der Turmstraße 14 eine Bleibe.

Die Geschäftsstelle des Vereins „Frauen helfen Frauen Ortenau e.V.“ ist Mitglied unserer Genossenschaft. Wir unterstützen die vom Verein betreuten Frauen bei der Wohnungssuche und helfen ihnen damit, eine neue Eigenständigkeit aufzubauen.

Auch für behinderte Mitarbeiter der Albert-Schweitzer-Werkstätte der Lebenshilfe Offenburg-Oberkirch bieten wir mit einigen Wohnungen ein Zuhause.

In Zusammenarbeit mit der AWO, Caritas und Diakonie und nach Zeichnung von GEMIBAU-Geschäftsanteilen können Senioren als Mitglieder der Genossenschaft unser Service-Wohnen in 4 Häusern mit betreutem Wohnen in Anspruch nehmen.

Mitarbeiter

Die GEMIBAU beschäftigt 39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, alle als voll sozialversicherungs-pflichtige Angestellte. Pro Jahr bildet sie 3 Auszubildende aus und bietet weit über die allgemeinen Tarifregelungen hinaus eine Reihe von Zusatzleistungen, angefangen von betrieblicher Krankenzusatzversicherung bis hin zu freien Tiefgaragenplätzen für Mitarbeiter.

Unsere Personalpolitik basiert auf dem Grundsatz der Chancengleichheit.

Es gelten die Grundregeln des menschlichen Anstands wie Respekt, Wertschätzung, gegenseitige Unterstützung, Interesse, Konfliktfähigkeit, Verständnis- und Einigungsbereitschaft, Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft sowie die Fähigkeit des Einzelnen zum Interesse an sich selbst, seinem Vorankommen und Reifen. Beruflich, intellektuell, ideell.

Diese Maxime gelten sowohl intern untereinander, als auch gegenüber allen Externen.

Menschliche Qualitäten, über die man aus natürlicher Selbstverständlichkeit heraus nicht reden müssen sollte.

Nachhaltigkeitsziele

03 Ökonomische Nachhaltigkeit (Werkzeug des Sozialen)

Ökonomie ist kein Selbstzweck und isoliert betrachtet keine aussagekräftige Qualität. Ökonomische Nachhaltigkeit hat die Langfristigkeit des Bestehens, die Sicherung der Zukunft und die vorsorgende Abwehr jeglicher Risiken zum Ziel. Sie dient als Werkzeug eines Auftrags dessen höherem Ziel.

Endet der Sinn des Handelns in der Privatwirtschaft oft im finanziellen Gewinn des Unternehmens oder Motorboot seines Inhabers, kennt der Sinn unseres Handelns niemals Grenzen. Der Beitrag zum sozialen Frieden durch Bereitstellung bezahlbaren und würdevollen Wohnraums kann nie zu hoch sein. Zumal starke Gegenkräfte wirken, die bereits viel Energieinvest von uns allein für das Halten des Status Quo fordern.

Erfüllungsgehilfe der sozialen Nachhaltigkeit

So sichern wir durch solides Verhalten die wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft mit all ihren Vorhaben und Verantwortlichkeiten. Wir achten stets auf eine ausreichende Eigenkapitalausstattung – im Geschäftsjahr 2020 mit einer Quote von 30,4 Prozent .

Ausgewiesenes Eigenkapital in Höhe von 41.700.000 €.

Jährlich erstellen wir Wirtschaftspläne, die mit unserem Aufsichtsrat abgesprochen und von ihm kontrolliert werden. Die Geschäftsführung berichtet dem Aufsichtsrat mindestens quartalsweise detailliert über unternehmens- und projektbezogene Kennzahlen. Die Vertreterversammlung beschließt den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung und entlastet den Vorstand und die Geschäftsführung.

Die überwiegend aus Mieten sowie aus Verkaufserlösen von Eigentumswohnungen erzielten Erträge investieren wir in den Neubau, in die Modernisierung und Instandhaltung sowie Unterhaltung unserer Wohnungsbestände.

Dabei bemühen wir uns, den Finanzkreislauf von Einnahmen und Ausgaben durch Auftragsvergabe an lokale und regionale Handwerker, Baufirmen und Planer möglichst eng zu halten und damit einen Beitrag zur Infrastruktursicherung unserer Region zu leisten.

Projektion 2022

Sofern man programmatische Werkzeuge als ökonomische „Ziele“ beschreiben kann, sind diese für das Planungsjahr 2022 ...

- Erreichen eines Jahresüberschusses von mehr als 1,5 Mio. €
- Steigerung der Bilanzsumme über 137 Mio. €
- Sichern der Eigenkapitalquote von über 30 %
- Sichern des Bestandes von mehr als 3700 Mitgliedern
- Stabilisierung der Mieten auf Ø 5,75 €/m²
- Investition von über 10 Mio. € in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung
- Gebäudeerhaltungskoeffizient über 40 €/m³
- Ausschüttung einer Dividende von 6%
- Beibehaltung des niedrigen Verwaltungsaufwandes von 1,20 €/p.m.
- Erlösschmälerung 1,5 %
- Fluktuationsrate 7 %
- Leerstandsquote 1 %

Nachhaltigkeitsziele

03 Ökologische Nachhaltigkeit (Gebrauch ohne Verbrauch)

Ja, beim Bau, Erhalt, Entwickeln und Betrieb von Wohn- und Lebensraum werden von der GEMIBAU physische Ressourcen wie z. B. Grund und Boden, Baumaterialien, Energie, Luft, Wasser, usw., sowie menschliche Ressourcen in Form von Körperkraft entweder „ge“- oder „ver“braucht. Je nach persönlichem Standpunkt.

Und ja, jeder Bindung einer Ressource an einen Anwendungszweck geht immer eine Entscheidung voraus: Zugunsten der Höherstellung bestimmter Werte über andere.

Aber wie mit diesem Priorisieren umgehen?

Zweckbindung

Wer ein Haus baut, wertet z. B. den Schutz der darin Wohnenden vor Wetter und Angreifern höher als den Schutz der Natürlichkeit des Grundstücks, der auf und in ihm lebenden Vegetation und Tierwelt. Auch höher als den Schutz ihm möglicherweise fernerer, höherer Prinzipien (vergl. „enkelgerecht“).

Ebenso umgekehrt: Auch die Erhaltung der Natur kann ein Zweck sein, an den Ressourcen gebunden werden: sie zu belassen wie sie ist, sprich: ihre Ressourcen nicht zu nutzen.

Was hier das Übereinkommen der verschiedenen Standpunkte bislang erschwert, ist die Unvergleichbarkeit der sich gegenüberstehenden Werte. Der Schutz von Eidechsen bietet meinem eigenen kein zufriedenstellendes Äquivalent. Auf meinen Schutz verzichten zu sollen, würde eine Forderung an mich stellen, von der die Eidechsen freigestellt wären. Mit welchem Recht? Etwa dem des Erstnutzers?

Was können wir von „Barbaren“ lernen?

Es ist unvermeidlich, dass durch die Nutzung der Ressource Grund & Boden (oder irgendeiner anderen) diese sich in ihrem Daseinzustand verändert. Allein das Betreten kann schon Leben gefährden. Gilt die Kompensations-Idee, dass der Welt das ihr Entnommene in gleichem Maße auf unschädliche Weise zurückgeführt werden soll, steht ihr die menschliche Wahrnehmung gegenüber: Sie reicht kaum aus für das Erkennen der Folgenreichtigkeit. Was ist mit dem Käfer unter meinem Fuß? Den Ameisen? Dem Gras, dem Wurm, den Vögeln? Wie umweltgefährdend ist der Einsatz des Baggers, wie dessen Herstellung? Die ihr vorausgehende Stahlproduktion? Wo enden die Folgen eines Hausbaus?

Doch selbst wenn wir alles erfassen könnten: der Wertekonflikt bliebe dennoch ungelöst. Wessen Schutz ist ranghöher? Diese Frage, die heute medienpräsent diskutiert wird, hatten „primitive“ Naturvölker längst beantwortet. Sie baten die Götter um Erlaubnis und bedankten sich bei der Schöpfung mit meist sehr feierlichen, langwierigen, oft auch schmerzhaften Opfer-Ritualen. Als Zeichen ihrer Demut, Achtsamkeit und Wertschätzung.

Unsere moderne Gesellschaft hingegen, aufgeklärt und jenseits solch spiritueller „Barbarei“, bedient sich – gemessen am Niveau schöpferischer Werte – mit Technologien aus dem Mittelalter. Es rußt, stinkt, brennt, qualmt und dampft aus allen Ecken, selbst der so „grüne“ Strom kommt nicht ohne streitbare Eingriffe in die irdische Natur und erhebliche Umnutzung von Ressourcen lastenfrei aus dem All.

Nun in einem Nachhaltigkeitsbericht wie diesem pauschal zu verkünden, „wir legen viel Wert auf ökologische Nachhaltigkeit“, wäre grenznah der Phrase und angesichts des Reflexionsbedarfs bei der inhaltlichen Auseinandersetzung fast schon zynisch. So einfach und pauschal ist das Thema eben nicht abzuhandeln.

Achtsamkeit und Wertschätzung

Jede Absicht der Nutzung einer natürlichen Ressource bedarf nach unserem Dafürhalten ihrer eigenen Bewertung und fallindividuellen Abwägung. Das Fällen eines Baumes oder gar die Zerstörung eines Biotops kann in einem Fall verhältnismäßig sein, im anderen nicht. Entscheidend hierbei ist die Bereitwilligkeit zur Achtsamkeit und Sensibilität, jedesmal neu tiefgehend reflektiert abzuwägen und die jeweils mildesten Lösungen zu finden – jedoch frei jeglicher Ideologien, die bestimmte Wege grundsätzlich tabuisieren.

So erkennen wir ein wesentliches Aufgabengebiet darin, sich gegenüberstehende Werte und Zweckbindungen intern und extern möglichst vollumfänglich zu erkennen, unter ethischen Prinzipien abzuwägen und unter allen Beteiligten einvernehmlich zu moderieren. Das ist jedesmal aufwendig, aber – im Gegensatz zur vereinfachenden Pauschalisierung – ein allen Beteiligten würdiger Beitrag zur Nachhaltigkeit. So viel Interesse muss sein.



2021 jeweils im Durchschnitt über alle GEMIBAU-Bauten der jeweiligen Klasse

Nachhaltigkeitsziele

Energetische Maßnahmen 2021 in den Objekten:

	Gebäude-Nutzfläche m²	Energieeinsparung kWh/a	CO₂-Einsparung in Tonnen
Offenburg, Walnussallee 13 u. 15	1.199	204.909	49,2
Lahr, Johann-Sebastian-Bach-Str. 18	518	51.282	12,3
Lahr, Johann-Sebastian-Bach-Str. 20	453	82.808	19,9
Offenburg, Am Gerberbach	13.681	448.190	107,6
Herbolzheim, Emil-Dörle-Str. 4	587	13.971	4,3
Lahr, Galgenbergweg 7, 9, 11	1.195	17.447	4,2
Offenburg, Am Bürgerwald 1	701	16.445	3,9
Offenburg, Wichernstr. 5, 7, 7a	1.393	20.199	4,8
Offenburg, Kiefernweg 1, 2, 3	2.033	51.354	12,3
Gesamt 2021	21.760	906.604	218,6

Energetische Maßnahmen in den Vorjahren

	Gebäude-Nutzfläche m²	Energieeinsparung kWh/a	CO₂-Einsparung in Tonnen
Gesamt 2020, 5 Objekte	7.616	582.448	146,1
Gesamt 2019, 2 Objekte	2.442	136.905	64,3
Gesamt 2018, 5 Objekte	17.893	480.134	146,7
Gesamt 2017, 16 Objekte	18.900	523.651	100,9
Gesamt in 5 Jahren		2.629.742	676,6

Versorgung der Geschäftsstelle

Unsere als KfW Effizienzhaus 55 neugebaute und im August 2021 bezogene Geschäftsstelle im Erdgeschoss eines Hauses mit 19 Miet-Stadtwohnungen – davon 9 geförderte – ist fernwärmebeheizt.

Der Strom kommt von EW-Mittelbaden.

Die Büroräume sind barrierefrei – die Servicestelle in zentraler Lage hervorragend erreichbar. Mit ihren hellen Beratungsräumen und guten Parkmöglichkeiten bietet die neue Geschäftsstelle heutigen und zukünftigen Mitgliedern eine völlig neue Service- und Beratungsqualität.

Für die Realisierung des Gebäudes haben wir ausschließlich regionale Firmen gewonnen.



Architekten-Wettbewerbe

Nachhaltigkeit beginnt vor dem Bau. Wenn bei Bauvorhaben im Sinne der Nachhaltigkeit hohe Wohnqualität, hohe ökologische, ökonomische und technische Qualität sowie eine hohe Qualität des Realisierungsprozesses zu erfüllende Kriterien sind, muss dafür eine optimale Grundlage geschaffen werden: mit einem möglichst praktikablen, situationsbezogenen skalierbaren und objektivierten Verfahren zur Sicherung dieser Qualitätsanforderungen.

Außergewöhnlich am naheliegenden und von der GEMIBAU gewählten Verfahren ist nur, dass es so wenige anwenden: Fast als einzige Wohnbaugesellschaft führt die GEMIBAU für alle (!) Neubauten Architektenwettbewerbe – in der Regel nach RPW 2018 – zur umfassenden Sicherung der Bauqualität durch.

Der Wettbewerb der Ideen, Kompetenzen und Möglichkeiten öffnet viele neue Perspektiven. Sie bieten Inspirationen, ermöglichen Vergleiche und bringen das kreative Potenzial mehrerer Architekturbüros gemeinsam auf einen Tisch. Die Bewertungsverfahren sind transparent, wirken nach innen und außen integrativ und objektivieren persönliche Vorstellungen rechtssicher in einem demokratischen Entscheidungsprozess. Die Stärkung der Baukultur ist mit ein zentraler Baustein der Landesregierung. In der Vergabeordnung VgV §78 heißt es deshalb: „Planungswettbewerbe gewährleisten die Wahl der besten Lösung der Planungsaufgabe und sind gleichzeitig ein geeignetes Instrument zur Sicherstellung der Planungsqualität und Förderung der Baukultur“.

In Analogie dazu werden ebenfalls für alle Sanierungen mit dem gleichen Ziel Konzept- und Machbarkeitsstudien durchgeführt.

Hierbei werden die Wohnqualität, die technische, ökologische und ökonomische Qualität sowie die Qualität des Realisierungsprozesses nach eindeutigen Bewertungskriterien geprüft.

Preise**„So wollen wir wohnen“**

Initiative 2011/(2012 der Arge Bausparkasse mit dem Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren
Offenburg, Kesselstraße 10
Wohnhaus für Menschen mit Behinderung im Altstadtbereich
schweiker architekten, Oberkirch
2011

Deutscher Bauherrenpreis 2014 – Anerkennung

Offenburg, Kesselstraße 10
Wohnhaus für Menschen mit Behinderung im Altstadtbereich
schweiker architekten, Oberkirch
2011

Beispielhaftes Bauen

Ortenaukreis
2014 – 2020
Sanierung denkmalgeschütztes Wohnhaus und Erweiterung
Offenburg, Prädikaturstraße 16
Kopf Architekten GmbH, Offenburg

Beispielhaftes Bauen

Ortenaukreis
2014 – 2020
Wohnanlage Offenburg Kronenwiese
Kronenplatz 3 - 19

Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen**2015 – 2021**

- Kronenwiese, Offenburg
- Lihlstraße, Offenburg
- Hochstraße, Lahr
- Jammstraße, Lahr

Machbarkeitsstudien**2015 – 2021**

- Alte Ölfabrik, Lahr
- Integrationszentrum Turmstraße, Lahr
- Erweiterung Trampler-Areal, Lahr



04

Tiefe der Wertschöpfungskette

Nachhaltigkeit während der Lebenszeit

Wertschöpfungskette

DNK-Kriterien:
Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.

Im ewigen Wechsel von Aufbau und konstruktiver Zerstörung weicht das Eine dem Anderen – auch im Baugewerbe, dort heute oft im Rhythmus von 2 oder 3 Generationen.

Kurzlebige Lehm- und Holzhütten sind den Konzepten modernster Bautechnik gewichen – unter weitreichender und stetig zunehmender Kontrolle des Gesetzgebers. Nichts darf irgendwo irgendwie gebaut werden. Über das Maß der Kontrollen und Auflagen lässt sich streiten – ihr Ansatz aber sichert das soziale Miteinander.

So gelten über den gesamten Prozess – beginnend bei dem Reifen eines Vorhabens und seiner Planung, später über den Bau und Betrieb eines Gebäudes bis hin zum Ende seiner Lebensdauer, dessen Abriss und Entsorgung – zunehmend Prinzipien der Nachhaltigkeit.

Glied der Wertschöpfungskette	Welche Bedeutung haben hier Nachhaltigkeitsaspekte?	Werden hier Nachhaltigkeitskriterien überprüft?
Stufe 1 Flächen- und Wohnwertanalysen, Objektbewertungen ▼	Gesamter Katalog der Bewertungskriterien (Bodenbelastungen, Emissionen, Substanzqualität, soziale Aspekte, ökonomische, usw.)	ja
Stufe 2 Konzeption von Quartiersentwicklungen und Wohnbauprojekten ▼	Mehrdimensionaler Kriterienkatalog aus sozialen, ökologischen, ökonomischen und ethischen Themenbereichen, auch fallspezifisch individualisiert, als Vorbedingung für Stufe 3	ja Win-Win-Situationsfähigkeit, langfristiger Nutzen für alle Beteiligten; in komplexen Bedingungsgebilden oft in Form von Abwägungen
Stufe 3 Planung ▼	Alle Kriterien der energetischen Bauweise, z. B. KfW-Effizienzhaus sowie PHPP (Passivhaus)	ja
Stufe 4 Errichtung, Bau ▼	Einsatz von Maschinen, Bau- und Hilfsstoffen, Energie, Wasser, Chemikalien, ebenso Personal (Arbeitsbedingungen). Weitere: Emissionen (Lärm, Gase), Abwässer, Abfälle, Verschnitte	im Vorfeld: innerhalb unseres Codes of Conduct, mit dem beauftragte Dritte auf Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen selbstverpflichtet werden können im Prozess: regelmäßige Überwachung durch Bauaufsicht und GEMIBAUSichtungen
Stufe 5 Betrieb, Nutzung und Bewirtschaftung ▼	Optimierung der Verbrauchskosten Wasser, Wärme (Energemix), Strom; Energieaufwand für Verwaltung, Facility Management	ja
Stufe 6 Instandhaltung, Modernisierung & Sanierung zur Verlängerung der Lebensdauer ▼	analog zu Stufe 4	ja
Stufe 7 Abriss und i.d.R. Planung Ersatzneubau	analog zu Stufe 4, dazu Recycling von Abraum	ja

Verantwortung

05 Unsere Grundsätze für nachhaltiges Handeln

DNK-Kriterien:
Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Es gibt keine „Unternehmen“, sondern nur Unternehmende. Auch keine „Störung“, sondern nur Störende. Jedes Ding hat stets Verursacher – und damit für die Wirkungen der Dinge Verantwortliche. Nichts geschieht ohne Gründe, die von irgendjemanden empfunden, bewertet und handlungsbestimmend gesetzt werden. 80 km/h kommen nicht aus dem All, sondern von Menschen, die nicht 86 km/h, sondern exakt 80 km/h beschlossen haben.

Dieses Bewusstsein für Ursache und Wirkung ändert komplett den Blickwinkel: Nicht eine Tatsache ist „schuld“, sondern der/die Macher einer Tatsache. Nicht das „Außen“, sondern das Innen des/der Verursacher. Möglicherweise sogar mein eigenes.

Dieses Anerkennen fordert vom Einzelnen extrem viel: die Bereitschaft, Bequemlichkeiten zu überwinden und Verantwortung zu übernehmen. Für sich selbst und für andere.

Nach diesem Prinzip sind unsere 12 Leitwerte konstruiert:

Wir ...

01 | ... sind eine über 70-jährige Wohnungsbaugenossenschaft, die aus der herrschenden Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet wurde. Aufbauend auf den seinerzeitigen Leistungen der Flüchtlinge und Heimatvertriebenen tragen wir den Grundsätzen des Genossenschaftsgedankens in zeitgemäßer Art Rechnung.

02 | ... schaffen modernen, bedarfsgerechten und günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten durch Neubau und Modernisierung.

03 | ... bieten unseren Mitgliedern ein dauerhaftes und sicheres Zuhause. Bei der Bewirtschaftung unserer Liegenschaften achten wir auf eine langfristige Werterhaltung.

04 | ... denken und handeln sozial.

05 | ... arbeiten innovativ und stellen uns den wirtschaftlichen und ökologischen Erfordernissen. Von unserem Selbstverständnis sind wir auf Nachhaltigkeit ausgelegt.

06 | ... erfüllen unsere Aufgaben mit Kreativität, Fachwissen und Engagement.

07 | ... betreuen unsere Mitglieder und erbringen für sie die entsprechenden Service-Dienstleistungen.

08 | ... denken und handeln partnerschaftlich, sind kritikfähig sowie durch Eigenverantwortung motiviert.

09 | ... sichern die Kompetenz unserer Mitarbeiter durch stetige Aus- und Weiterbildung.

10 | ... begegnen den Partnern aus Wirtschaft und öffentlichem Leben kooperativ und verantwortungsbewusst.

11 | ... planen die Zukunft unserer Genossenschaft sorgfältig und zielorientiert. In unserer Genossenschaftsstruktur sehen wir die Garantie für unternehmerische Unabhängigkeit.

12 | ... stellen das Wohl der Genossenschaft über Einzelinteressen. Eigentümer der Genossenschaft sind unsere Mitglieder.

Gesamtverantwortlich für Nachhaltigkeit ist der Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Operational ...

... werden die Maßnahmen von unserem internen CSR-Team aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Geschäftsbereiche begleitet.

Leitgedanke des CSR (Corporate Social Responsibility) ist die „unternehmerische Verantwortungsübernahme in Projekten und Maßnahmen, bei denen der ökologische und gesellschaftliche Wert einer Maßnahme mindestens auf einer Ebene mit deren wirtschaftlichem Wert stehen.“

Konkret werden seitens des CSR in regelmäßigen Workshops Strategien zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele entwickelt, fortlaufend auf Erreichbarkeit und neue Erkenntnisse überprüft und abgeschlossene Projekte entsprechend bewertet. Strategie, Ziele, Ergebnisse, aber auch Misserfolge werden dabei der gesamten Belegschaft aufgezeigt.

Regeln und Prozesse

Erste Regel in allen Prozessen: miteinander reden!

Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

Überall dort, wo mehrere beteiligt sind, beginnen sich wie von selbst Strukturen und Regeln zu bilden, um das Mit- bzw. Gegen-einander zu ermöglichen.

Diese Strukturen und Regeln sind zunächst archaischer Natur – in komplexen Zivilisationsgesellschaften nicht immer förderlich und daher als Verhaltens-Konventionen stets neu verhandelt und vereinbart.

Dieses Vereinbaren erfordert von den sich selbst regelnden Gemeinschaften eine hohe Wahrnehmungsfähigkeit für die Synchronisation von tatsächlichem Regelungsbedarf und eigendynamisch generierten Regelwerken (> die Regel, Regeln haben zu müssen, muss, um sich befolgen zu können, auch bedarfslos Regeln generieren).

Das einzige Korrektiv und Instrument, was den Beteiligten hierbei zur Verfügung steht, ist das Miteinander Reden. Darum ist dies unsere allererste Regel, die wir in allen Prozessen im operativen Geschäft anwenden. Nicht nur dort.



Kontrolle

Messbare Leistungsindikatoren und Kontrolle

Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden.

Es legt dar, wie geeignete Prozesse die

- Zuverlässigkeit,
- Vergleichbarkeit und
- Konsistenz

der Daten zur

- internen Steuerung und
- externen Kommunikation sichern.

Die Leistungsindikatoren u.a. sind:

Soziale Leistungsindikatoren

Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote
Mieterfluktuation
Ø-Mietpreis im Bestand im Vergleich zum Mietspiegel bzw. landesweiten Ø-Mietpreis
Betriebskostenquote
Anzahl barrierearmer- bzw. -freier Wohnungen
Anzahl geförderter Wohnungen

Ökologische Leistungsindikatoren

Reduzierung des Primärenergiebedarfs
Reduzierung der Treibhausgasemission
Höherer Einsatz von regenerativen Energien für Strom, Wasser, Heizung
Vermehrte Verwendung recycelter/nachwachsender Baustoffe

Ökonomische Leistungsindikatoren

Eigenkapitalrentabilität
Fremdkapitalrentabilität
Gesamtkapitalrentabilität
Instandhaltungsrentabilität
Neubauquote

Die Sicherheit der Daten-Zuverlässigkeit, -Vergleichbarkeit und -Konsistenz wird erreicht durch:

IT-System intern
Cloud-BackUp
IT-Beauftragten
Mystery Shopping (Verfahren zur Erhebung von Dienstleistungsqualität)

Anreizsysteme

Extravergütungen für nachhaltiges Verhalten?

A Das Unternehmen legt offen, wie sich ...

... die Zielvereinbarungen und Vergütungen ...

... für Führungskräfte und Mitarbeiter ...

... auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren.

B Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand/ Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/ Beirat) ist.

Punkt 8 A des DNK fragt, wie sich Zielvereinbarungen und Vergütungen am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und der langfristigen Wertschöpfung orientieren.

Antwort: Es gibt bei uns weder eine isoliert darstellbare „Nachhaltigkeits-Zielvereinbarung“ mit Mitarbeitern noch einen „Nachhaltigkeits-Lohnzuschlag“. Ebenso wenig steht die Einzelleistung im Fokus, sondern sehr viel mehr die Gesamtleistung aller.

Von der langfristigen Wertschöpfung hingegen profitiert bisher jeder einzelne Mitarbeiter.

8 B:

Der Aufsichtsrat und Beirat wird aktiv und regelmäßig über das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen seitens des Vorstands bzw. der Geschäftsführung informiert. Insofern obliegt es dem Aufsichtsrat und Beirat, diese Informationen wertend in seine Kontrollpflichten zu integrieren.

Beteiligung von Anspruchsgruppen

09 Wer integriert wen in Nachhaltigkeitsprozesse?

Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit den Anspruchsgruppen gepflegt wird und seine Erfordernisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Die von der DNK genannten „gesellschaftlichen und wirtschaftlich relevanten Anspruchsgruppen“, identifizierbar als z. B. Mieter, Mitarbeiter, Geschäftspartner und allgemeine Öffentlichkeit usw., werden nicht nur von uns „in den Nachhaltigkeitsprozess integriert“. Sondern vor allem durch die weltumspannend eskalierende Themenstellung.

Die Integration in Nachhaltigkeitsprozesse funktioniert also bei weitem nicht nur aktiv von uns in Richtung der „Anspruchsgruppen“, sondern – in Form von z. B. Fragen, Erwartungen und Forderungen – auch passiv von außen nach innen zu uns. Quantitativ dessen Einfluss unterlegen, werden eher wir in die Prozesse „integriert“ als umgekehrt.

Dies fordert von uns neben einem verantwortungsbewussten Sendungsbewusstsein (Monolog) auch eine hohe Empfangsbereitschaft (Dialog). Die Fähigkeit, genauestens hinzuhören.

Diese Fähigkeit beginnt mit dem aufrichtigen Erkennen, sie zu wollen.

Integration lässt sich nicht anordnen

„Integration“ ist kein Ding, kein Vorgang und auch keine Maßnahme, sondern eine innere Haltung. Sie kennt auch keine Fristen und Zeiten, sondern ist immer. Sie zu operationalisieren, gar anzuordnen, integriert nicht diejenigen, der integrierend wirken soll. Nur wer sie selbst erfährt, kann das Wesen und Prinzip von Integration verstehen. Empathie ist der Schlüssel. Anderes wäre Simulation, Fake, Schein-Integration. Im Widerspruch zu allen Nachhaltigkeitszielen.

Mieter

Bis auf Anlässe, in denen die schriftliche Form vollumfänglich ausreichend erscheint, streben wir (sofern pandemiebedingt möglich) bevorzugt das persönliche oder zumindest telefonische Gespräch an, idealerweise vor Ort oder in unserer Geschäftsstelle. Insbesondere über unsere Mitgliederzeitschrift „Bauen Wohnen Leben“ und unser Internet-Portal bemühen wir uns um permanente Information über das Geschehen in der Genossenschaft. Regelmäßige Pressemeldungen zu aktuellen Projekten, Entwicklungen und Ereignissen geben der allgemeinen Öffentlichkeit Einblicke in unsere Arbeit.

Aufsichtsrat

Mindestens quartalsweise berichtet unsere Geschäftsführung ausführlich dem Aufsichtsrat – meist jedoch im engen Dialog mit seinen Mitgliedern häufiger.

Führungskräfte und Mitarbeiter

Der offene und partizipative Führungsstil und das kollegiale Miteinander ermöglichen das unmittelbare und situative Gespräch zu jeder Gelegenheit ohne hierfür formale Regularien installieren zu müssen. Fest installiert jedoch haben wir in unserer Geschäftsstelle eine zentrale Gemeinschaftsküche, an der sich alle Mitarbeiter unkompliziert treffen können.

Lieferanten und Auftragnehmer

Langjährige Vertrauensbeziehungen entstehen durch eine gesicherte Objektivität von Entscheidungsprozessen bei gleichzeitiger Bereitschaft zur Empathie und Kulanz, sowie der Übereinstimmung von Grundwerten und Zielen. In diesem Sinne integrieren wir Lieferanten und Auftragnehmer in unser Geschehen.

Finanzdienstleister

Hier gelten keine anderen Verhaltensregeln wie für Mitarbeiter, Lieferanten und Öffentlichkeit: Langfristiger Erfolg ist nur durch das Streben nach Win-Win-Situationen für alle Beteiligten möglich, auch bei Finanzierungen. Zuverlässigkeit, Regelmäßigkeit und Offenheit sind die Grundvoraussetzungen.

Öffentlichkeitsarbeit

Unsere Medienarbeit wird durch unsere bei der Geschäftsführung angesiedelte Stelle für Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit betreut. Unser offener Kontakt zu Presse- und Medienvertretern basiert auf den hier genannten Grundwerten. Hierbei legen wir Wert auf höchstmögliche Transparenz.

Verbände

Wir sind Mitglied des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, der Industrie- und Handelskammer Freiburg und der Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln.

Wir unterstützen den Freundeskreis der Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Technik in Nürtingen.

Darüber hinaus engagiert sich die GEMIBAU ehrenamtlich im Vorstand von sozialen Organisationen (z. B. Lebenshilfe), Körperschaften des öffentlichen Rechts (z. B. Architektenkammer) oder Institutionen und Vereinen (z. B. Europäisches Architekturhaus).

Innovations- und Produktmanagement

10

Fortschritt statt Rückschritt: Unser Verhältnis zur ökologischen Zukunft

Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern.

Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

Schon rein betriebswirtschaftlich gehört die ständige Verbesserung insbesondere stark ressourcennutzender Anlagen zu den kaum besonders hervorzuhebenden Selbstverständlichkeiten eines Wohnbauunternehmens: Die Verbrauchs- und Betriebskosten eines Gebäudes während seiner Lebensdauer nähern sich geradezu dramatisch den Errichtungskosten – allein schon in der finanziellen Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern müssen wir ressourcenschonenden Innovationen höchste Bedeutung geben.

Damit ist die ökologische Notwendigkeit noch nicht einmal erwähnt: Gerade sie verpflichtet zu intensivem Interesse an neuen Technologien – selbst wenn diese mit ökonomischen Verantwortungen (noch) kollidieren. Dieses „noch“ meint die Voraussetzung, dass wir mit den aktuellen Technologien eher am Anfang denn am Ende der Möglichkeiten eines nachhaltigen Lebens stehen.

Ökologie meint für uns Fortschritt, nicht Rückschritt.

Fest integriertes Informationsmanagement

Sowohl im Wohnungsbau als auch im Sanierungsbereich interessieren wir uns mit einem installierten Recherche- und Informations-Zeitbudget in engem Dialog mit Energieagenturen, Ingenieuren und Herstellern für neueste Bau- und Energie-Technologien und fördern konsequent den Ausbau erneuerbarer Energien. Bereits vor über 20 Jahren haben wir erste Bestandsgebäude mit Solaranlagen ausgestattet, Energiesparkonzepte entwickelt und Wärmedämmungen installiert.

Mindeststandards

Aktuelle Baumaßnahmen realisieren wir grundsätzlich mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 55.

Sofern keine Fernwärmenetze zur Verfügung stehen, setzen wir im Neubau verstärkt auf Holz-Pellets-Heizanlagen. Allerdings forcieren wir den Anteil an fernwärmeversorgten Einheiten, oft auch auf unsere Initiative hin, bisher noch unerschlossene Gebiete mit dem Ausbau der Netze zu versorgen. So geschehen bereits 2016 im Lahrer Osten, wo das 7,3 Kilometer lange Rohrleitungsnetz der „Badenova Wärmeplus“ durch unser Engagement um 2,1 Kilometer verlängert wurde. Für 14 Gebäude mit Anschluss an die Nachhaltigkeit. Die Einsparung beträgt dadurch rund 5.600 Tonnen CO₂ – vergleichbar dem Ausstoß von 2.050 PKW.



Abb. oben: Fernwärmerohre auf dem Gelände der Offenburger Kronenwiese – ebenfalls durch unsere Initiative
Abb. unten: Lageplan der zusätzlichen Fernwärmeleitung im Lahrer Osten



Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen

Wieviel natürliche Ressourcen nehmen wir in Anspruch?

Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden.

Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

Ohne die Ausführungen in Kapitel 03 (ökologische Nachhaltigkeitsziele) zu wiederholen: Wer baut, braucht Boden, Material und Energie.

Er bekommt dafür Schutz vor Angreifern, Frost, Regen, Nacht und Wind, und – dank zivilisatorischer Erfolge – ein menschenwürdiges Maß an sanitärem und lebenskulturellem Komfort. Mit Letzterem kann man es auch übertreiben – aber wir sind nicht in der Privatwirtschaft, wir sind eine Genossenschaft.

Eine Gemeinschaft, die nicht völlig selbstgewählt arbeiten und Lebensumfelder unbeeindruckt von äußeren Zwängen gestalten kann. Wir arbeiten auf Basis des Vorhandenen, der vorhandenen Flächen, Bestimmungen und Bedarfe, mit den vorhandenen Kapazitäten und Kompetenzen der Technik, der Fachleute und Partner, und den vorhandenen finanziellen Mitteln.

Wir finden: Wir machen das Beste daraus.



Ressourcen-Management

12 Ressourcen effizient managen Ziele heute & morgen

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, ... welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken gibt.

Eine der zentralsten Herausforderungen im Ressourcen-Management von Immobilien ist der Energieverbrauch. Der obligatorische Energieausweis für jedes Gebäude dokumentiert den Wert für den Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust – hauptsächlich bestimmt von Heizungsart, Verbrauchskennwerten und Art und Umfang von Wärmedämmungen.

Zunehmend in den Fokus rücken die Kennwerte des CO₂-Verbrauchs einzelner Immobilien – Grundlage für die Bewertbarkeit eines gesamten Wohnungsbestandes.

Die Ziele heißen bei allen Kennwerten: maximal mögliche Minimierung bei maximal möglicher Erfüllbarkeit unseres Auftrages.

Die Risiken liegen vor allem in der politischen Instabilität der Zukunft. Wenn Ressourcen zur Waffe werden.

Siehe zu Ressourcen-Management auch die Ausführungen unter:

- > 01 Strategie
- > 02 Wesentlichkeit
- > 03 Nachhaltigkeitsziele
- > 04 Wertschöpfungskette
- > 10 Innovations- und Produktmanagement
- > 11 Inanspruchnahme natürl. Ressourcen

Klimarelevante Emissionen

13 Klimarelevante Emissionen

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.

Grafik:
vom GDW ermittelte CO₂-Emissionen aller Energieträger im Durchschnitt

Landeswert 2021
27 kg/m² CO₂

GEMIBAU 2021
7,8 kg/m² CO₂

Ziel 2025
7,0 kg/m² CO₂

Arbeitnehmerrechte

14 Arbeitnehmerrechte und die Fähigkeit zur Einvernehmlichkeit

Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.

Hier zu erklären, selbstverständlich alle Arbeitnehmerrechte zu wahren, klingt zunächst trivial – allerdings nur für diejenigen, für die dies zweifelsfrei selbstverständlich ist.

Für andere hingegen scheinen die Sorgen um die arbeitsrechtlichen Zustände berechtigt: Zunahme von Mobbing, Fristverträgen, Disrespect, Homeoffice, BurnOut, usw. zeichnen ihnen ein Gesellschaftsbild, das ihre Erwartungen an ein human-zivilisatorisches Vorankommen verglichen mit dem des technologischen eher enttäuscht.

Möglicherweise trägt gerade diese Schere der asynchronen Entwicklungsgeschwindigkeiten von Mensch und Maschine zu den Vorstellungen bei von ‚Entrechtung durch Digitalisierung‘, von ‚Individualitätsverlust‘ oder gar ‚politisch gewollter Schafhaltung‘.

Für den daraus hervorquellenden Bedarf an Rückgewinnung des eigenen Ich-Standpunkt-Gefühls gibt es einen (mittlerweile großen!) Markt: die Kommentarfunktion auf Internetplattformen.

Like or hate it.

Einhaltung anerkannter Standards zu Arbeitnehmerrechten: eine persönliche Qualität

Bei derartigem Befund zivilisatorischer Mängel ist die Ermahnung von Arbeitgebern zur Einhaltung gängiger Standards zu Arbeitnehmerrechten ebenso notwendig wie die Entwicklung und ständige Förderung einer humanen Unternehmenskultur. Beides bedingt sich einander: Die Inanspruchnahme von Arbeitnehmerrechten setzt das bereitwillige Anerkennen der Rechte seitens des Arbeitgebers voraus. Denn Rechte allein nur theoretisch zu besitzen, bedeutet nicht zwingend, sie praktisch realisieren zu können. Erst das Umfeld schafft dafür die Plattform.

Unternehmen unterscheiden sich darin, ob Arbeitnehmerrechte unterlaufen, eher nur dulgend „gewährt“ oder empathisch gestützt und gewollt werden. Allerdings ist dies kein Unternehmensverhalten, sondern stets ein persönliches. Oft eindeutig an eine oder mehrere Personen adressierbares. Die „Einhaltung von Arbeitnehmerrechten nach nationalen und internationalen Standards“ – so distanziert die Formulierung auch klingen mag – ist stets eine persönliche menschliche Qualität.

Diese weiterzuentwickeln, liegt in der Verantwortung jedes einzelnen, ist aber ebenso auch Aufgabe der Führung: im Grenzgebiet zwischen fachlicher Weiterbildung und Persönlichkeitsentwicklung geeignete Coaching-Angebote zu machen.

Standards z.B. für (Auswahl):

Arbeitszeit und Teilzeitarbeit
Arbeitnehmerrecht auf Informationen
Regeln zur Entsendung von Arbeitnehmern
Begrenzung Probezeitendauer
Ruhezeiten
Elternurlaub
Gesundheit
Sicherheit am Arbeitsplatz
Vereinbarkeit von Beruf und Familie
Geschlechtergleichstellung
kostenlose Weiterbildungen
Verbot restriktiver Verträge
u.a.

Aktuelle Debatten z.B. über:

Recht auf Nichterreichbarkeit
geschlechtsspezifische Lohn- und Rentengefälle
Vorschriften gegen Mobbing und sexuelle Belästigung
u.a.

Förderung der Beteiligung der Mitarbeiter am Nachhaltigkeitsmanagement

Gleiches gilt für die sog. „Mitnahme“: das Bemühen um kooperatives Miteinander und gegenseitiges Fördern. Auch dieses ist weit mehr das Produkt von Persönlichkeits-Qualitäten, Grundhaltungen und Führungsstilen als die Folge rein organisationsstruktureller Bedingungen. Formal Strukturen zu implementieren und zu verkünden alleine genügt nicht: Sie blühen erst auf, wenn sie mit Willen gefüllt werden. Dieser Wille lässt sich jedoch kaum (auch in einem Bericht wie diesem) verbalisieren. Er muss gelebt und fühlbar werden.

So bedeutet Führung insbesondere Wertevermittlung: Nachhaltigkeit (u.a.) als von allen mitgetragenen Wert in der Belegschaft zu etablieren, über die persönlichen Ziele (z. B. Arbeitsplatzsicherheit, Einkommen, Karriere, usw.) jedes einzelnen hinaus. Dies ehrlich, authentisch und konsequent. Auch dies lässt sich zwar leicht behaupten, beweisen jedoch nur durch das Tun.

Ziele hierbei, Ergebnisse und Risiken

Die Ziele sind klar: Integration und Identifikation fördern Motivation – über den Weg der Sinnstiftung statt Anordnung.

Ergebnisse sind engagierte Mitarbeiter, lange Betriebszugehörigkeiten, Weiterempfehlungen, „gute“ Presse, Initiativbewerbungen, hohe Akzeptanz bei Partnern, gegenseitige Hilfsbereitschaft, geringere Ausfallzeiten, positives Betriebsklima ... müssen wir noch mehr nennen?

Risiken sind? Bekanntermaßen Chancen.

Chancengerechtigkeit

Chancengerechtigkeit Diversity, Integration und Vereinbarkeiten

Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese Ziele umsetzt.

Vorsicht: „Chancengerechtigkeit“, nicht zu verwechseln mit dem eher geläufigeren (weil älteren) Begriff der „Chancengleichheit“: Mag die Feststellung, „A hat dreimal mehr Chancen als B“ vielleicht noch zutreffen, so macht die Deutung „B erfährt nur 33 Prozent Gerechtigkeit“ hingegen keinen Sinn. „Gleichheit“ ist quantitativ messbar, „Gerechtigkeit“ nicht. Ein „bisschen“ davon gibt es nicht.

Chancengerechtigkeit besteht, oder besteht eben nicht. Dabei denkt sie egalitär: Sie möchte die „Lotterie der Natur“ (Begabung, Erziehung) überwinden und eine Sozialordnung als „chancengerecht“ betrachten können, selbst wenn, bzw. gerade auch dann, wenn die Chancen nicht völlig gleich verteilt sind.

Chancengerechtigkeit weiß also um das Vorhandensein von Ungleichheit – und greift mit Kompensations-Verfahren ein, diese Ungleichheit zu nivellieren.

Doch je pauschaler die Verfahren denken, desto mehr stören sie ihre Absicht.

Im Zentrum das Menschenbild

Auch hier, analog zu den Arbeitnehmerrechten, sind nicht die Maßnahmen und Verfahren zur Erreichung der Chancengerechtigkeit das zentrale Bewertungskriterium für die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen, sondern die Qualität des Menschenbildes. Von ihm gehen alle Verhaltensweisen und Maßnahmen aus, sie erfinden sich sogar „wie von selbst“, je klarer und in sich widerspruchsfreier das Menschenbild ist.

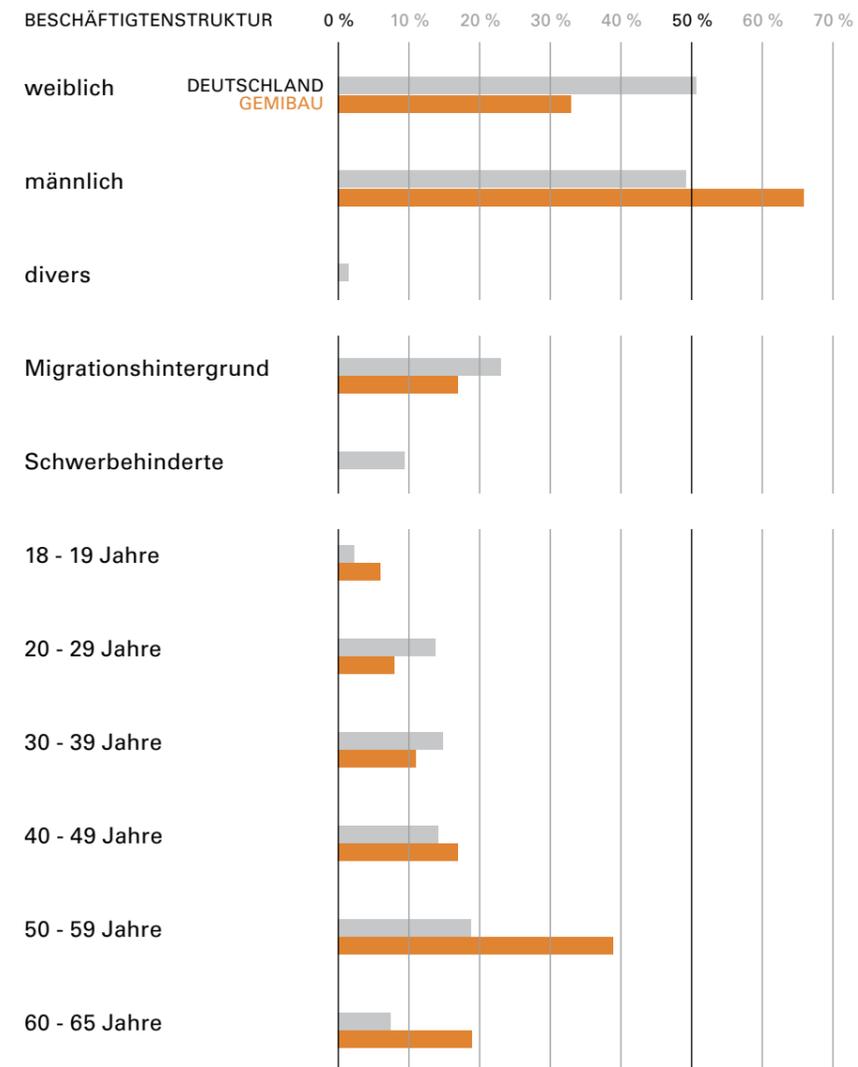
Die Vorurteilsfreiheit zum Beispiel ist ein solches Produkt eines bestimmten Menschenbildes. Sie ist noch immer keine Maßnahme – und doch essenzielle Voraussetzung für jedwedes Handeln in Fragen der Chancengerechtigkeit.

Das Paradox des Integrierens

So könnten z. B. ‚Kommunikation auf Augenhöhe‘ und ‚individual-unabhängige Förderung‘ eher als Maßnahmen gelten, wenn sie denn aktiv und bewusst als solche gelten sollen.

Allerdings beginnt eine solche Betrachtungsweise bereits wieder das trennende Moment zu akzentuieren, das Chancengerechtigkeit ja gerade auszugleichen versucht. Insofern weist jede Integrationsmaßnahme immanent wieder auf das Trennende hin, was vom Maßnahmen-Sinn vereinend gemeint ist.

Kurz: Das Ziel muss sein, Chancengerechtigkeit als so selbstverständlich zu erkennen, dass sie erst durch das Thematisieren unselbstverständlich wird.



16

Qualifizierung

Qualifizierung

Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt hat und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit (die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.

Es versteht sich in einer an ethischen Werten ausgerichteten Unternehmenskultur von selbst, seine Beschäftigten als Quell und Motor der Kultur zu begreifen und sie beruflich, persönlich und menschlich zu fördern.

„Maßnahmen“ sind nicht punktuell-temporär, sondern immer. Sie sind omnipräsent, nicht nur an exklusiven Orten. Sie sind vorwiegend immaterieller Natur und können selten mit Worten exakt beschrieben werden. Das Denken und Fühlen, die Haltung selbst ist die „Maßnahme“.

Sie ist nicht vordringlich leistungsorientiert, sondern sozial motiviert.

Sie beginnt bei Artikel 1 GG, der Achtung und dem Respekt, realisiert sich über gegenseitige Hilfe und Unterstützung und mündet in gezielter, einvernehmlicher Förderung von Talenten.

Und gestattet jedem, an seinem Ort zu bleiben.

17

Menschenrechte

Menschenrechte

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden.

Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.

Soweit uns die Einsicht in fremde Prozesse möglich ist, verpflichten wir Lieferanten und Partner zum Ausschluß von Zwangs- und Kinderarbeit sowie jeglicher Form der Ausbeutung in der Zusammenarbeit mit uns.

Bei zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen achten wir auf die Einhaltung der Menschenrechte bei deren Herstellung, Aufbereitung und Lieferung.

In der Regel legen wir Wert auf heimische Produkte.

Gemeinwesen

18 Gemeinwesen

Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen und den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.

Unser Beitrag zum Gemeinwesen IST die wesentliche Geschäftstätigkeit: die Schaffung und der Betrieb von Wohnraum.

Darin enthalten ist der Beitrag zur Stadtentwicklung.

Sekundär stärken wir die regionale Infrastruktur durch Beauftragungen von am Bau und Betrieb beteiligten Gewerken.

Politische Einflussnahme

19 Politische Einflussnahme

Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, Einträge in Lobby-Listen, wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, Zuwendungen an Regierungen, Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.

Die GEMIBAU beteiligt sich grundsätzlich weder an Lobbyarbeit, noch unterhält sie Mitgliedschaften in politischen Organisationen oder tätigt Spenden an politische Parteien oder Politiker. Ebenfalls wird keine politische Einflussnahme zur Durchsetzung von Eigeninteressen verfolgt.

Gleichwohl wirken wir ausschließlich durch Fakten- und Standpunktdarlegung auf die Politik ein, wenn sozial-baurechtliche Belange der Erfüllbarkeit des GEMIBAU-Auftrags gefährdend entgegenstehen. Den Grundgedanken der Herstellung von (meist emotionalen) Abhängigkeiten von Entscheidungsträgern hingegen lehnen wir strikt ab.

20

Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Das Unternehmen legt offen, welche

- Maßnahmen,
- Standards,
- Systeme und
- Prozesse

zur Vermeidung von

- rechtswidrigem Verhalten
- und insbesondere von Korruption

existieren,

- wie sie geprüft werden,
- welche Ergebnisse hierzu vorliegen
- und wo Risiken liegen.

Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen

- verhindert,
- aufgedeckt und
- sanktioniert werden.

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen unterliegen wir allen für die Baubranche und Wohnungsverwaltung relevanten Gesetzen und Richtlinien.

Zu den relevanten Gesetzgebungsverfahren zählen insbesondere Mietrecht, Baurecht, WEG-Recht, Energieeinspargesetz, Arbeitsrecht, Klimaschutzgesetz, VOB, Vergaberecht und DSGVO.

Korruptions-Verhinderung
Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption sind:

- 4-Augen-Prinzip bei allen relevanten Entscheidungen
- Jahresbilanzen und Prüfberichte
- Team -und Vertreterprinzip der Ansprechpartnerschaften
- Compliance-Regeln
- interne Arbeitsanweisungen

Aufdeckung und Sanktionierung

Derartige Maßnahmen obliegen den Ermittlungsbehörden und Staatsanwaltschaften.

Vielen Dank für Ihr Interesse

Nachwort

&

Dieser Nachhaltigkeitsbericht 2021 ist der erste Bericht der GEMIBAU zur Nachhaltigkeit.

Für uns ist dies kein protokollarisches „Abarbeiten“ von institutionell vorgegebenen Nachhaltigkeitskriterien, sondern eine persönliche Ambition. Manche Ausführungen sind darum etwas grundsätzlicher und menschennäher – Einblicke vor allem auch in das Denken und Fühlen hinter dem Handeln.

Es gibt kein Unternehmen, nur Unternehmende. Immer sind es Menschen.

Wir bedanken uns herzlich für Ihr Interesse.

Herausgeber:

GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG
Wilhelm-Bauer-Straße 19
77652 Offenburg
© 2022

Verantwortlich:

Dr. Fred Gresens
Vorstandsvorsitzender

Redaktion & Realisation:

michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:

GEMIBAU
Michael Schebesta
Istock