2022 1. Nachhaltigkeitsbericht der Gartenstadt Karlsruhe

GARTENSTADT Karlsruhe

# NACH HALTIG KEITS BERICHT

BERICHTSZEITRAUM 2022

# DIE NATUR
## BRAUCHT KEINE MENSCHEN,
# MENSCHEN
## BRAUCHEN DIE NATUR !

Henry Ford

Nachhaltig handeln heißt: Beim Verbrauch von Rohstoffen und anderen Schätzen der Erde nimmt man Rücksicht auf die nachfolgenden Generationen. Man wird dann nicht mehr verbrauchen, als auch nachwachsen kann. Beim Naturschutz und in der Umweltpolitik spricht man oft von Nachhaltigkeit.

# INHALT


07 STRATEGIE

1. Strategische Analyse und Maßnahmen
2. Wesentlichkeit
3. Ziele
4. Tiefe der Wertschöpfungskette

20 PROZESSMANAGEMENT

5. Verantwortung
6. Regeln und Prozesse
7. Kontrolle
8. Anreizsysteme
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen
10. Innovations- und Produktmanagement

36 UMWELT

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen
12. Ressourcenmanagement
13. Klimarelevante Emissionen

46 GESELLSCHAFT

14. Arbeitnehmerrechte
15. Chancengleichheit
16. Qualifizierung
17. Menschenrechte
18. Gemeinwesen
19. Politische Einflussnahmen
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten



Fotos:
© Romolo Tavani– Adobe Stock (S. 1),
© WavebreakMediaMicro – Adobe Stock (S. 57),
© absolut– Adobe Stock (S. 57)


In diesem Bericht wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit überwiegend das generische Maskulinum verwendet.

# VORBEMERKUNG

Die Gartenstadt Karlsruhe eG fühlt sich als Bestandshalterin historisch und architektonisch bedeutsamer Gebäude in grünen, artenreichen Quartieren dem Nachhaltigkeitsgedanken und Denkmalschutz sowie der gesellschaftlichen und genossenschaftlichen Verantwortung für die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums in besonderem Maße verpflichtet. Ein erster Nachhaltigkeitsbericht soll nun dokumentieren, was für die Gartenstadt seit ihrer Gründung im Jahr 1907 selbstverständlich ist.

Die Gartenstadt ist dabei nicht nach dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) berichtspflichtig und braucht dementsprechend auch nicht im Sinne der EU-Taxonomie zu berichten, was nur für sehr viel größere Unternehmen vorgesehen ist. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist somit freiwillig und dient der Gartenstadt einerseits dabei, den verschiedenen Anspruchsgruppen die eigenen Nachhaltigkeitsbemühungen transparent zu machen und andererseits, die Nachhaltigkeit



zu erfassen, zu dokumentieren, zu steuern und somit kontinuierlich zu verbessern.
Das Thema Nachhaltigkeit nimmt eine immer wichtigere Rolle ein und wird konsequent in Bezug auf Optimierungspotenziale überprüft, um es kurzfristig noch präsenter als eigenständiges Ziel in die übergreifende Unternehmensstrategie einzubinden.

Diese Vorgänge sollen auch erstmals in Form eines Nachhaltigkeitsberichtes für das Berichtsjahr 2022 ausformuliert und veröffentlicht werden. So soll möglichst ein umfassender Überblick über die bereits umgesetzten, angestoßenen und in Planung befindlichen Prozesse und Leistungen geschaffen werden, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Gartenstadt Karlsruhe transparent und detailliert darzustellen.

Der vorliegende erste Nachhaltigkeitsbericht lehnt sich eng an die insgesamt 20 Kriterien und Bewertungsschemata des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) als Grundgerüst an, ohne dass zu diesem Zeitpunkt eine eigenständige Entsprechenserklärung beim DNK abgegeben wird. Durch diese Vorgehensweise wird eine systematische Betrachtung der unternehmenseigenen Strategie, Prozesse, Umweltwirkungen und Gesellschaftsrelevanz angeregt und ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess angestoßen. Insofern soll dieser Bericht auch die interne Nachhaltigkeitssteuerung aufbauen und kontinuierlich verbessern.

## STADTNAH WOHNEN
# NATURNAH LEBEN

### Die Gartenstadt Karlsruhe eG

„Stadtnah wohnen und naturnah leben, optimalerweise kombiniert: so war das Ziel der Reformbewegung Ende des 19. Jahrhunderts, aus der sich die Gartenstadt-Wohnungsgenossenschaften gründeten. Die Gartenstadt Karlsruhe gehörte dabei zu den ersten Gründungen dieser Art in Deutschland. Genossenschaftlich organisiert, bildet sie seit nunmehr 115 Jahren eine Gemeinschaft, die Familien, Paaren, Singles, Jung und Alt sicheres und attraktives Wohnen und Möglichkeiten zur Vermögensbildung in der eigenen Spareinrichtung bietet. 115 Jahre Gartenstadt bedeuten Geschichte, Tradition und gelebte Erfahrung."

Die Gartenstadt ist als eingetragene Genossenschaft dem Ziel verpflichtet, allen Bevölkerungsschichten ein Leben zu bieten, dass die Vorzüge städtischen Lebens mit den Vorzügen des Lebens im Grünen miteinander verbindet. Die Gartenstadt Karlsruhe als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen wirkt als mietpreisdämpfender Anbieter auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft orientiert sich an ihrem Grundauftrag der Mitgliederförderung. Hiernach impliziert das Genossenschaftsgesetz (GenG) in § 1 den Förderungsauftrag der Mitglieder als Voraussetzung des genossenschaftlichen Handelns. Bei der Erfüllung dieser genossenschaftsrechtlichen Vorgaben stehen nicht Maximierungsgesichtspunkte im Hinblick auf Rendite und Gewinn, sondern insbesondere die sozialen Aspekte im Vordergrund.

Darüber hinaus ist die Rechtsform der Genossenschaft durch die Grundprinzipien "Selbsthilfe", "Selbstverwaltung" und "Selbstverantwortung" charakterisiert.

Die Gartenstadt Karlsruhe betreibt auch eine genossenschaftliche Spareinrichtung. Seit Jahrzehnten bietet die Gartenstadt Karlsruhe eG hierbei überzeugende und attraktive Zinsen für Kapitalanlagen und dies mit der Sicherheit eines attraktiven eigenen Immobilienbestandes von über 2.000 Wohnungen in Karlsruhe sowie als Mitglied in dem bundesweiten Sicherungsfond für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung.



GARTENSTADT Karlsruhe

STRATEGIE

# STRATEGISCHE ANALYSE UND MASSNAHMEN

DNK 1

Als Traditionsgenossenschaft mit dem Gründungsjahr 1907 gehört Nachhaltigkeit zur DNA der Gartenstadt Karlsruhe. Die Genossenschaft ist ausschließlich regional aktiv und handelt langfristig orientiert. Das vorrangige Ziel der Genossenschaft ist laut Satzung die Förderung ihrer Mitglieder durch eine sozial verantwortbare, sichere und gute Versorgung mit Wohnraum. Daher ist nach wie vor der bereits vorhandene Wohnungsbestand größter Schwerpunkt der Investitionen. Mit kontinuierlichen Modernisierungen im Bestand und gelegentlichem Wohnungsneubau folgt die Gartenstadt seit Jahrzehnten den steigenden Ansprüchen ihrer Mitglieder an die Qualität der Wohnungsausstattung.

Die zentralen Handlungsfelder der Gartenstadt sind die Bewirtschaftung und – soweit möglich – der Ausbau des eigenen Wohnungsbestandes und der Betrieb der eigenen Spareinrichtung. Die Gartenstadt ist somit ihren Mietern, weiteren Mitgliedern und Kunden, darunter auch Sparern, verpflichtet. Gemäß den Emissionszielen der Landesregierung soll der Wohnungsbestand bis 2040 klimaneutral sein. Haupthandlungsfeld wird die Nutzung von erneuerbaren und emissionsfreien Energie- und Wärmeträgern sein.

Dementsprechend wird die Unternehmensstrategie durch ökologische Aspekte erweitert, insbesondere die Reduzierung der klimaschädlichen $CO_2$-Emissionen. Dazu wurde ein Maßnahmenmix für verschiedene Gebäudegruppen ermittelt und eine Dekarbonisierungsstrategie für das Gebäudeportfolio in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen externen Dienstleister erarbeitet, bei dem es auf den Ausgleich zwischen Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ankommt.

Politische Richtlinien und Rahmenbedingungen, u. a. in Bezug auf Denkmal- und Klimaschutz, werden strikt eingehalten. Der Schwerpunkt der energetischen Baumaßnahmen lag bislang bereits im Bereich der Haustechnik und Gebäudehülle, das heißt in der Erneuerung bzw. Optimierung der Heizungsanlagen, dem Einsatz von regenerativen Energien (Anschluss an

die Fernwärme, Bezug von Ökostrom und Einbau von Luft-Wärme-Pumpen oder Pelletheizungen), dem Austausch von Fenstern und Türen sowie der Dämmung von Gebäudeteilen. So sollen künftig teure Energiekosten für die Mieter gespart und aktiv zum Klimaschutz durch die $CO_2$-Reduzierung beigetragen werden. Mit den Bad-Sanierungen sowie der Schaffung von barrierefreien Wohnungen in allen Neubauprojekten seit den 2000er Jahren kommt die Gartenstadt sowohl dem Anspruch ihrer Mieter als auch der demografischen Entwicklung entgegen. Im denkmalgeschützten Altbestand ist ein Umbau zur Barrierefreiheit auf Grund gesetzlicher Vorgaben nicht möglich.

Die Mieterfluktuation stieg im Jahr 2022 geringfügig von 5,2 % auf 5,4 %. Die durchschnittlichen 13 gültigen Bewerbungen auf jede angebotene Wohnung deutet auf eine grundsätzlich relativ hohe Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot unserer Genossenschaft hin. Damit diese Ergebnisse weiterhin nachhaltig erzielt werden können, wird regelmäßig sehr intensiv in den vorhandenen Bestand investiert, im Jahr 2021 in Höhe von durchschnittlich 54,83 Euro/m² (Vorjahr EUR 54,47/m²) für verschiedene bauliche und technische Maßnahmen. Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2022 nicht zu verzeichnen, da Leerstände nur während der Dauer von Modernisierungsmaßnahmen entstehen, die bewusst in Kauf genommen werden.

Dem Neubau von Mietwohnungen in Karlsruhe kommt seit Jahren und für die Zukunft eine hohe Bedeutung zu. Dies stellt an die Stadtentwickler aber auch an die Wohnungsunternehmen hohe Anforderungen in Bezug auf die städtebaulichen, ökologischen und sozialraumbezogenen Ziele. Hier sieht sich die Gartenstadt in der Verantwortung und sucht den engen Schulterschluss mit den Bauverantwortlichen der Stadtverwaltung von Karlsruhe sowie den Bezirksämtern in den Stadtteilen, in denen die Gartenstadt die nachhaltige Quartiersentwicklung vorantreibt.

Die Folgen der Corona-Pandemie und des immer noch andauernden Krieges in der Ukraine sind auch in der Wohnungswirtschaft zu spüren. Aktuelle Preisentwicklungen in der Bauwirtschaft, steigende Kapitalmarktzinsen, Energiepreissteigerungen und der sich langsam verschärfende Fachkräftemangel stellen auch die Gartenstadt vor große Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund sind gegenwärtig keine Neubauprojekte geplant.

Ein eigenständiges Konzept zur Nachhaltigkeitsstrategie befindet sich derzeit im Aufbau und soll zukünftig in die übergreifende Unternehmensstrategie implementiert werden. Erstmalig wurde im Jahr 2022 der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen beauftragt, die Nachhaltigkeit der Gartenstadt zu analysieren und mit den Nachhaltigkeitszielen gemäß den Standards des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und des Deutschen Nachhaltigkeitskodex DNK, einer Initiative der Bundesregierung, zu vergleichen. Die Ergebnisse sind in diesen Bericht eingeflossen.

Die Gartenstadt orientiert sich in der Nachhaltigkeitsberichterstattung an den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie grundsätzlich an den Nachhaltigkeitszielen der UN (SDG).

STRATEGIE

# WESENTLICHKEIT

DNK 2



Die wesentliche Aufgabe und der Gründungszweck der Gartenstadt ist die Mitgliederförderung, vorrangig durch die Versorgung mit guten, sicheren und bezahlbaren Wohnungen. Der Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich in Karlsruhe und die meisten Dienstleister kommen aus Karlsruhe und der regionalen Umgebung.

Die Wohnungsmarktsituation in Karlsruhe ist wie vielerorts als angespannt zu bezeichnen. Gerade im Segment des bezahlbaren Wohnens gibt es einen hohen Nachfrageüberhang. Das spiegelt sich auch in der hohen Zahl passender Bewerber auf angebotene Wohnungen wider. Eine Trendwende ist trotz Neubauaktivitäten in der Stadt aktuell nicht zu erkennen. 58 Wohnungen der Gartenstadt verfügen derzeit über eine Belegungs- und/oder Mietpreisbindung.

Im Rahmen der geplanten Erstellung einer unternehmensübergreifenden Nachhaltigkeitsstrategie (vgl. DNK-Kriterium 1) hat die Gartenstadt auch die Wesentlichkeit der eigenen Geschäftstätigkeit betrachtet, um sich mit aktuellen und zukünftigen gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen kritisch auseinanderzusetzen. In diesem Rahmen hat die Gartenstadt, die unter dem DNK-Kriterium 9 genannten Anspruchsgruppen der Genossenschaft definiert.

Die Geschäftstätigkeit der Gartenstadt wird durch sozioökonomische, ökologische und politische Rahmenbedingungen im regionalen Unternehmensumfeld beeinflusst, z. B. durch:

- den demografischen Wandel (Erweiterung des Angebots an barrierefreien Wohnungen)
- die hohe Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum
- Klimaschutzvorgaben bei der Reduktion der $CO_2$-Emissionen und Energieeffizienz, energetische Modernisierungen / Neubau
- den Mangel an Handwerkern und anderen Fachkräften
- die gestiegenen Bauzinsen / Kapitalkosten
- die gestiegenen Baupreise und allgemeine Inflation
- den Zuzug von Flüchtlingen

## Ökologisches Umfeld

Die Gartenstadt als Bestandshalter überwiegend denkmalgeschützter Gebäudebestände hat sich traditionell immer für eine Instandhaltung durch Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt und orientiert sich an den Klimaschutzzielen des Landes Baden-Württemberg zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2040. Dafür sind in den nächsten Jahren intelligente Lösungen für die energetischen Sanierungen, Fernwärmeanschluss und umweltfreundliche Heizungssysteme und die damit verbundenen hohen Investitionen zur Reduktion von Treibhausgasen erforderlich.

Bei Neubaumaßnahmen und Modernisierungen wird seit Jahren immer auch ein baubiologisches Gutachten beauftragt und auf die Vermeidung giftiger Baustoffe geachtet. Mieter werden über die regelmäßig

erscheinende Mieterzeitschrift und im Rahmen von Projekten im Quartier über umweltfreundliches Verhalten beim Heizen und Lüften, beim Abfallmanagement, bei der Mobilität und Gartenpflege umfassend informiert. Fahrradstellplätze werden geschaffen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Partnerschaften mit Naturschutzverbänden fördern die Biodiversität im jeweiligen Quartier.

## Soziales und politisches Umfeld

Ergänzend zum ökologischen Umfeld möchte die Gartenstadt auch zukünftig attraktive, bezahlbare und schöne Wohnungen für ihre Mitglieder bieten sowie eine attraktive, sichere und zukunftsfähige Geldanlage für die genossenschaftlichen Sparer. Dies beinhaltet auch die soziale Qualität der Nachbarschaften und Wohnquartiere.
Die Gartenstadt engagiert sich für ein gutes und harmonisches Zusammenleben im Quartier durch umfassende soziale niederschwellige Infrastrukturmaßnahmen. Beispiele sind hier das jährlich am internationalen Tag der Genossenschaften angebotene Nachbarschaftsfrühstück, die Schuldnerberatung, der Betrieb von Gästewohnungen und die Unterstützung von ökologischen und sozialen Projekten im Quartier, wie auch im DNK-Kriterium 18 genauer beschrieben. Bei der Vermietung von Gewerbeeinheiten werden die Quartiere durch die Auswahl wohnumfeldnaher Dienstleister wie zum Beispiel Bäcker oder Gesundheitsdienstleister gefördert. Ältere Mieter haben die Möglichkeit, zu vergünstigten Konditionen an ein Hausnotrufsystem angeschlossen zu werden, was den Verbleib in der eigenen Wohnung bei zunehmenden Gesundheitseinschränkungen im Alter unterstützen kann.

Chancen ergeben sich aus der hohen Attraktivität der Wohnanlagen der Gartenstadt, die gepflegte Baudenkmäler mit einem sehr grünen Umfeld verbinden, der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft und dem hohen Fernwärmepotenzial, das bei der Umsetzung der Klimastrategie hilfreich ist. Besondere Herausforderungen ergeben sich aus den besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes bei der energetischen Modernisierung des Bestandes. Wegen der derzeit hohen Bau- und Baunebenkosten und hohen Zinsen auf dem Kapitalmarkt sind aktuell keine Neubauprojekte geplant. Grundsätzlich zielt die Strategie der Gartenstadt aber darauf ab, beim Neubau einen hohen Anteil barrierefreier Wohnungen zu realisieren, da im denkmalgeschützten Bestand ein entsprechender Umbau oftmals nicht möglich ist.

Risiken ergeben sich regelmäßig mit Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen, die sich beispielsweise aus der gegenwärtigen Grundsteuerreform, dem Mietrecht und der Bauordnung ergeben und sich negativ auf die Mietpreisgestaltung auswirken können.

## In der Verwaltung

Die Mitarbeiter haben einen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und stehen also in besonderem Fokus der Geschäftsführung.

Die Gartenstadt zeichnet sich durch flache Hierarchien und klare Organisationsrichtlinien aus. Die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben der Mitarbeiter wird durch Gleitzeit und Teilzeitmodelle gefördert. Wie auch im Abschnitt DNK 14 dargestellt, besteht grundsätzlich Chancengleichheit. Die Gartenstadt setzt sich für die Gesundheitsförderung der Mitarbeiter ein, so wird eine zusätzliche Betriebliche Krankenversicherung und E-Bikeleasing angeboten. Über eine Kooperation mit einem Fitnessstudio können Mitarbeiter verbilligt Sport treiben. Regelmäßige Fortbildungen der Mitarbeiter sind Teil des Weiterbildungskonzepts der Gartenstadt.

Im laufenden Geschäftsbetrieb soll die Digitalisierung der wesentlichen Geschäftsprozesse weiter vorangetrieben werden. Bewerbungen auf Wohnungen können seit 2000 digital über die Webseite erfolgen. Chancen ergeben sich durch den Aufbau eines Nachhaltigkeitsmanagements auch im Hinblick auf mögliche Ressourceneinsparungen, beispielsweise bei Papier oder durch den Einsatz von Lastenfahrrädern und Elektrofahrzeugen.

Die Unternehmensstrategie sowie die abgeleiteten Geschäftsprozesse sind und werden an den nachhaltigen Zielen ausgerichtet.
Die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte werden im Rahmen der Berichterstattung in den jeweiligen DNK-Kriterien dargestellt und weiter vertieft. Für die Dimension Wirtschaft siehe DNK-Kriterien 4 bis 7, 10, 17, 19 und 20. Für die Dimension Soziales siehe DNK-Kriterien 14 bis 16 sowie 18. Für die Dimension Ökologie siehe DNK-Kriterien 11 bis 13.

STRATEGIE

# ZIELE

DNK 3



Das höchste Ziel der Gartenstadt Karlsruhe ist es, die Ansprüche an eine regionale, sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu erfüllen und dabei die natürliche Umwelt so wenig wie möglich zu belasten. Da die bei der Erzeugung von Heizungswärme und Warmwasseraufbereitung freigesetzten klimaschädlichen $CO_2$-Emissionen mit weitem Abstand die wesentlichste Nachhaltigkeitswirkung entfalten, hat das Ziel, in sozial verträglicher Weise die Klimaneutralität zu erlangen, erste Priorität.

Neben der kontinuierlichen energetischen Ertüchtigung der Bestandsgebäude, wurde 2022 eine $CO_2$-Bilanz durch einen externen Dienstleister erstellt und damit genau erfasst, welche Emissionen heute durch den Betrieb der Gebäude verursacht werden. Darauf aufbauend wurde eine sogenannte Klima-Roadmap bzw. ein Klimapfad erstellt, also ein Maßnahmenplan, wie die Gartenstadt Klimaneutralität – wie in Baden-Württemberg gesetzlich gefordert – bis 2040 bestmöglich erreichen kann.

Dieses Ziel wird vor dem Hintergrund des demographischen Wandels unter Beachtung der ökonomischen und sozialen Vertretbarkeit verfolgt. Ein integriertes Nachhaltigkeitsmanagement befindet sich derzeit noch im Aufbau, wobei die wirtschaftliche Nachhaltigkeit bereits in den Prozessen der Gartenstadt und ihrer Spareinrichtung abgebildet ist und im jährlichen Geschäftsbericht detailliert dokumentiert wird.

Unter Beachtung der drei Dimensionen Wirtschaft, Soziales und Ökologie sind diese ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie der Gartenstadt Karlsruhe. Bei der Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements sollen auch über die Klimaschutzmaßnahmen hinaus Ziele sowie konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung in quantitativer und zeitlicher Hinsicht in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – ökonomisch, ökologisch und sozial - konkret definiert und anschließend priorisiert werden.

Die Erreichung dieser strategischen Nachhaltigkeitsziele soll im Rahmen der zukünftigen regelmäßigen Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgen und durch die Geschäftsführung kontrolliert werden. Die Gesamtverantwortung für die nachhaltige Unternehmensentwicklung sowie Kontrolle der definierten Zielerreichung liegt hierbei beim Vorstand.

Zu den folgenden 5 der insgesamt 17 Zielsetzungen der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen (SDG) leistet die Gartenstadt einen direkten Beitrag:

Zu den folgenden 5 der insgesamt 17 Zielsetzungen der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen (SDG) leistet die Gartenstadt einen direkten Beitrag:

## Ziel 3
### Gesundheit und Wohlergehen

z.B. durch Schaffung barrierefreien, altersgerechten Wohnraums und die Unterstützung von älteren Mietern (siehe DNK 17, 18).

## Ziel 7
### Bezahlbare und saubere Energie

Die Gartenstadt hat in der Vergangenheit Holzpellet-Heizungen als Energiequelle, die auf nachwachsenden Rohstoffen basiert, eingebaut und bemüht sich aktiv um Anschluss an die Fernwärme, um Gasheizungen ersetzen zu können. Der von der Gartenstadt bezogene Strom für die allgemeine Versorgung der Immobilien und für die Geschäftsräume ist grüner Strom.

## Ziel 12
### Nachhaltiger Konsum und nachhaltige Produktion

Es wird nur mit Mineralwolle statt Styropor gedämmt, baubiologische Gutachten werden bei Neubau und Modernisierungsvorhaben beauftragt und berücksichtigt, Fahrradmobilität und die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs werden gefördert.

## Ziel 13
### Maßnahmen zum Klimaschutz

Die gesamte Modernisierungsgeschichte bis heute zahlt ebenso auf den Aspekt des Klimaschutzes ein wie die Erstellung einer $CO_2$-Bilanz und eines Klimapfades zur $CO_2$-Neutralität bis 2040 – mit allen geplanten Maßnahmen.

## Ziel 15
### Leben an Land

Zur Förderung der Biodiversität wird die umweltfreundliche Gartenpflege gefördert, zusätzlich gibt es Projekte zum Tierschutz, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Insekten.

Die Gartenstadt trägt weiterhin indirekt zu den folgenden vier Nachhaltigkeits-zielen der Vereinten Nationen bei:

## Ziel 1
### Keine Armut

Durch Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

## Ziel 2
### Kein Hunger

Ebenfalls durch Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und die Unterstützung sozialer Projekte.

## Ziel 6
### Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen

Gerne als selbstverständlich übersehen, ist es eine historische Errungenschaft und im Weltmaßstab nicht überall gegeben: in den Wohnungen der Gartenstadt erfüllt das Wasser an jedem Wasseranschluss die deutsche Trinkwassernorm und jede Wohnung verfügt über hygienische Sanitäreinrichtungen einschließlich Bade- oder Duschmöglichkeit.

## Ziel 11
### Nachhaltige Städte und Gemeinden

Durch die Förderung der Nachhaltigkeit und gute Nachbarschaft im Quartier.

STRATEGIE

# TIEFE DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

DNK 4



Die wesentlichste Wertschöpfungskette der Gartenstadt Karlsruhe eG ist die der handwerklichen und bautechnischen Dienstleistungen in der kontinuierlichen Modernisierung der Bestandsgebäude sowie in den Perioden des Neubaus die Baumaterialbeschaffung. Aktuell findet keine Neubautätigkeit statt. Die Dienstleister der Gartenstadt sind ausschließlich aus Karlsruhe und Umgebung, also regional geprägt. Mit den Dienstleistern pflegt die Gartenstadt langfristige Geschäftsbeziehungen, oft mit Mehrjahresverträgen.

Zusätzlich gibt es eine Kooperation mit Behindertenwerkstätten (als eigenständige Auftragsnehmer, z. B. im Bereich Hausreinigung, Digitalisierung u. a. Dienstleistungen). Das ist eine „Win-win-Situation“, von der alle profitieren.
Bei allen Modernisierungsvorhaben und bei Neubauprojekten wird vorab ein baubiologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Außendämmung der Gebäudefassaden wird nur mit Mineralwolle, d.h. ohne Einsatz von Styropor oder anderen erdölbasierten Produkten ausgeführt. Wo möglich wird das Fernwärmepotenzial genutzt, um Gasheizungen zu ersetzen. Die Fernwärme ist in Karlsruhe fast $CO_2$-neutral oder wird dies mittelfristig durch die Dekarbonisierungsstrategie der Stadtwerke werden. Wo keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit besteht, werden derzeit Pelletheizungen verbaut.

Die wesentlichen Arbeitsmittel für die Wertschöpfung der Gartenstadt sind Computer mit den entsprechenden Büroanwendungen und Datenbanken, einschließlich der Büro- und IT-Infrastruktur. Aktuell wird auf eine nachhaltige Beschaffung von Büromaterialien geachtet, was in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess in die Beschaffungsrichtlinie integriert wird. Die Verwaltung bezieht ausschließlich 100 % grünen, d.h. emissionsfreien Strom der Stadtwerke.

Die im Rahmen der Wertschöpfung notwendige Mobilität verbraucht weitere Ressourcen. Hier wurden erste Schritte zur Verbrauchsreduktion durch die verstärkte Nutzung von Elektrofahrzeugen und Lastenfahrrädern erzielt. Letztlich trägt eine konsequente Digitalisierungsstrategie zur Verringerung des Papierverbrauchs und zur Reduktion notwendiger Dienstreisen bei.

Der Gartenstadt Karlsruhe eG sind in diesem Zusammenhang keine Verstöße gegen gesetzliche oder eigene Vorschriften bekannt. Unter Beachtung der aufgestellten Regularien und abgeschlossenen Verträge sowie der Begleitung durch Stichprobenkontrollen ist das Risiko einer Nichtbeachtung von Umweltschutzrichtlinien sowie kritischen Arbeitsbedingungen als gering einzustufen. Die Gartenstadt Karlsruhe eG beabsichtigt zukünftig, die aus der Nachhaltigkeitsberichterstattung resultierenden Erkenntnisse gegenüber ihren Geschäftspartnern zu kommunizieren und hierbei ökologische und soziale Themen zu thematisieren.

PROZESSMANAGEMENT

# VERANTWORTUNG

DNK 5



Das Thema der Nachhaltigkeit ist ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur der Gartenstadt Karlsruhe und spiegelt diese Selbstverständlichkeit und die Werte der Genossenschaft nach außen hin auch durch die Satzung und das Leitbild wider.

Die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen wird vom Vorstand verantwortet und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und den Mitgliedern über die Mitgliederversammlung kommuniziert.

Dabei tragen die Vorstandsmitglieder die operationale Gesamtverantwortung für die Geschäftstätigkeit der Gartenstadt Karlsruhe und fungieren auch als zentrale Ansprechpartner für das Thema Nachhaltigkeit. Den jeweiligen Führungskräften kommt die Aufgabe zu, den Mitarbeitern die Sinnhaftigkeit und den Mehrwert der vereinbarten Ziele begreifbar zu machen, Vorgaben zu definieren und deren Anwendung und Umsetzung zu kontrollieren. Alle anderen Anspruchsgruppen werden über die Internetseite und die vierteljährlich erscheinende und auch öffentlich zugängliche Mitgliederzeitschrift über Nachhaltigkeitsthemen informiert.

Gemäß ihrer Strategie und Zielformulierungen hat sich die Genossenschaft als ein sozial unverzichtbares und ökologisch vorbildliches Wohnungsunternehmen in der Stadt Karlsruhe etabliert. Dies ist nur durch eine einheitliche Ausrichtung aller Verantwortungsbereiche auf die nachhaltigen Unternehmensziele des Leitbildes und der Unternehmensvision möglich. Durch eine verantwortungsvolle, nachhaltige Unternehmensführung soll Vertrauen bei den Mietern und in der Öffentlichkeit entsprechend der Visionen und Werte des Unternehmens erreicht werden.

Die Nachhaltigkeitsaspekte sollen durch die Einführung eines Nachhaltigkeitscontrollings erfasst und überwacht werden, um so gegebenenfalls Kurskorrekturen vornehmen zu können. Im Zuge der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie soll ein Nachhaltigkeitscontrolling aufgebaut werden, in das mittelfristig CSR-Indikatoren integriert werden.

Das Nachhaltigkeitscontrolling wird direkt der Geschäftsführung unterstellt sein. Der Nachhaltigkeitsbericht soll mindestens alle drei Jahre aktualisiert und veröffentlicht werden.

PROZESSMANAGEMENT

# REGELN UND PROZESSE

DNK 6



Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsalltag orientiert sich zunächst an den gesellschaftlichen Anforderungen sowie an dem Ordnungsrahmen aus gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben. Die soziale Verantwortung ergibt sich bereits aus der Satzung der Genossenschaft und ist in dieser fest verankert.

Um einen erfolgreichen Ablauf der internen Geschäftsprozesse zu gewährleisten und um Standards nachvollziehbar und klar zu dokumentieren, wurde ein Managementhandbuch für den internen Gebrauch erarbeitet und kontinuierlich erweitert, mit sämtlichen Prozessen, Prozessbeschreibungen, Betriebsvereinbarungen und Arbeitsanweisungen. Das Handbuch ist für alle Mitarbeiter zugänglich. Die Mitarbeiter werden über das Intranet und/oder per Mail über Aktuelles auf dem Laufenden gehalten. Es gibt eine Vielzahl von allgemeinen Arbeitsanweisungen, einschließlich solchen zur Beschaffung von Verbrauchmaterial, Benutzung von Firmen- und Privatfahrzeugen, zum kaufmännischen und technischen Bestandsmanagement, zu Finanzen und Controlling (einschließlich Anweisungen zum Geldwäschegesetz) und zum Werkhof.

Um Risiken in den Geschäftsprozessen zu vermeiden bzw. frühzeitig zu erkennen, wurde ein Compliance-Management-System eingeführt und für die Genossenschaft eine Beschwerdestelle eingeführt. Mit Hilfe dieser Systeme soll die Einhaltung gesetzlicher Regelungen auf der Unternehmensebene sichergestellt und die Gartenstadt mit ihren Mitarbeitern sowie die Sparer geschützt werden. Die Gartenstadt hat folgende Aufgaben durch die Schaffung von klar beschriebenen personengebundenen Verantwortlichkeiten verbindlich organisiert (Stand 2022):

- Beauftragter Interne Revision
- MA-Risk-Beauftragter
- BA-IT Sicherheitsbeauftragter
- Zentraler Auslagerungsbeauftragter
- Compliance-Beauftragter
- Inklusionsbeauftragter
- Geldwäschebeauftragter und zwei stellvertretende Geldwäschebeauftragte
- Risiko-Controller
- Externer Datenschutzbeauftragter
- Zwei Sicherheitsbeauftragte und zwei Sicherheitsfachkräfte
- Betriebsarzt
- Management Gas- bzw. Strommangellage

Mit dem mehrjährigen strategischen Wirtschafts- und Finanzplan werden vorab die Auswirkungen von geplanten Geschäftsaktivitäten und Investitionsentscheidungen auf die zukünftige Unternehmensentwicklung im Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Folgejahre überprüft. Die Wirtschaftlichkeit geplanter Modernisierungsmaßnahmen und Neubauaktivitäten wird bereits in der Planungsphase anhand dynamischer Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüft. Auch die Implementierung und Steuerung der Nachhaltigkeitsstrategie soll durch ein Kennzahlensystem unterstützt werden. Die Maßnahmen zum Klimaschutz werden so geplant, dass sie im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft sinnvoll und sozialverträglich umgesetzt werden können.
Besprechungen der Abteilungsleiter hinsichtlich strategischer und übergreifender Themen finden unter Beteiligung der Geschäftsführung regelmäßig statt.

Die jährliche Prüfung des Geschäftsberichts durch unabhängige externe Wirtschaftsprüfer ist Teil des Risikomanagements. So können Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung von nachhaltigen ökonomischen Zielen ergeben, rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden.

Für die interne und externe Kommunikation über Nachhaltigkeitsaktivitäten mit den unter DNK-Kriterium 9 genannten Anspruchsgruppen dient der erstmalig erstellte Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2022. Durch das sich im Aufbau befindliche Nachhaltigkeitsmanagement (s. Kriterium 5) sollen zukünftig gesellschaftliche und ökologische sowie soziale Einflüsse berücksichtigt werden.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsalltag orientiert sich zunächst neben satzungsgemäßen Bestimmungen auch an den gesetzlichen Anforderungen sowie der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Umsetzung der Anforderungen wird hierbei durch die einzelnen Organisationseinheiten gewährleistet, wobei den Organisationseinheiten dabei detaillierte Prozessanweisungen, Leit- und Richtlinien im Managementhandbuch zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft mit dem im Corporate Identity „CI"-Handbuch beschriebenen Unternehmensleitbild und der Unternehmensvision einen übergeordneten Rahmen im operativen Geschäft. Mit dem Leitbild verpflichtet sich die Gartenstadt Karlsruhe, stets nach den sich selbst auferlegten Werten sorgfältig, verantwortungsbewusst und zielorientiert zu handeln.

Für die interne und externe Kommunikation über Nachhaltigkeitsaktivitäten dient dieser erstmalig erstellte Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2022.

PROZESSMANAGEMENT

# KONTROLLE

DNK 7

Im Nachhaltigkeitsmanagement sollen zukünftig entsprechende Leistungsindikatoren entwickelt werden, mit denen für die regelmäßige Nachhaltigkeitsberichterstattung die Zielerreichung gemessen wird, um gegebenenfalls Korrekturen bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen vornehmen zu können. Hierzu gehören insbesondere Leistungsindikatoren auf die kontinuierliche Senkung von $CO_2$-Emissionen aus Heizung, Warmwasseraufbereitung, Betriebsstrom und durch den Betrieb verursachter Mobilität, zum Beispiel durch den eigenen Regiebetrieb.

Durch die Beauftragung eines unabhängigen externen Dienstleisters wurde 2022 eine $CO_2$-Bilanz erstellt und darauf aufbauend ein unternehmensbezogener Klimapfad mit Maßnahmen für die schrittweise Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 gemeinsam erarbeitet. Über die Verbrauchsmessung und Kenntnis der Energieträger sollen die tatsächlichen direkten Emissionen im Gebäude und bei den Energie- und Wärmeerzeugern (Scope 1 und 2) jährlich erfasst, dokumentiert und für den Gesamtbestand transparent gemacht werden.

Um die ökonomische Nachhaltigkeit messen, vergleichen und kontrollieren zu können, erhebt die Gartenstadt regelmäßig branchenspezifische Kennzahlen in Anlehnung an die Arbeitshilfe Nr. 76 vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW).

Hierbei werden insbesondere folgenden Kennzahlen erhoben:

- Bestandsinvestitionen
- Nettokaltmieten im Vergleich zu ortsüblichen Durchschnittsmieten
- Beheizungsart der Wohneinheiten
- Dauer der Betriebszugehörigkeit
- Personalfluktuation
- Ausgaben für soziale Projekte / Spenden
- $CO_2$-Emissionen des Gebäudebestands
- Anteil energetisch sanierter Wohnungen
- Anteil barrierefreie/-arme Wohnungen
- Fluktuationsrate.

Neben den sozialen und ökologischen Komponenten beleuchten die Berichte auch die folgenden ökonomischen Aspekte:

- Leerstands- und Kündigungsanalysen
- Kosten- / Budgetanalysen
- Abweichungsanalysen der strategischen Wirtschaftsplanung
- Gesamtkapitalrentabilität
- Reinvestitionsquoten.

Die nachhaltige ökonomische Entwicklung der Gartenstadt ist vom Vorstand beschlossen, vom Aufsichtsrat bestätigt und in einer langfristigen Unternehmensplanung verankert. Die Planung beinhaltet unter anderem die kontinuierliche Modernisierung und energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes in Verbindung mit der Erhaltung einer gesicherten Finanz- und Ertragslage, sowie die langfristige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung in Karlsruhe.

Um die ökonomische Nachhaltigkeit messen, vergleichen und kontrollieren zu können, erhebt der Vorstand regelmäßig branchenspezifische



Kennzahlen. Eine regelmäßige Berichterstattung erfolgt im jährlichen Geschäftsbericht der Gartenstadt und umfasst beispielsweise Kennzahlen zu Mieterträgen, Erlösschmälerungen und Mietausfällen, Mieterwechseln, Investitions- und Instandhaltungsausgaben sowie Personal- und Verwaltungskosten, Gewinn- und Verlustrechnung, Anlagenspiegel sowie Risikoanalyse.

Der Aufsichtsrat wird fortlaufend über die aktuelle Entwicklung der Genossenschaft informiert. Im Risikomanagement der Genossenschaft werden diese Leistungsindikatoren ermittelt, bewertet und hinsichtlich eventueller Zielabweichungen laufend kontrolliert. Die soziale Nachhaltigkeit soll zukünftig im Hinblick auf die Qualität des Betriebs- und Arbeitsklimas auf der Grundlage des einschlägigen GRI-Leistungsindikatorensets beurteilt und die bisherigen Kennzahlen u. a. durch die nachhaltigkeitsrelevanten Kennzahlen der durchschnittlichen Dauer der Betriebszugehörigkeit, der Personalfluktuation und der Anzahl krankheitsbedingter Fehltage weiter ergänzt werden.

Die Projekte der sozialen Infrastruktur werden im Rechnungswesen der Genossenschaft durch Quantifizierung des Gesamtausgabevolumens beobachtet. Das gesellschaftliche und soziale Engagement wird zur



weiteren Vertiefung detailliert in DNK-Kriterium 18 erläutert. In den letzten Jahren wurden 116 barrierefreie Wohnungen geschaffen, ein Spendenbudget wurde in der Ausgabenplanung verankert und ein kontinuierliches Sozialmanagement betrieben.

Die relevanten Kennzahlen wurden für das zugrundeliegende Berichtsjahr 2022 erhoben und sollen zukünftig regelmäßig aktualisiert werden. Hierdurch soll der Fortschritt des Nachhaltigkeitsmanagements transparent und nachvollziehbar dokumentiert werden und eine Erweiterung im Hinblick auf ökologische Leistungsindikatoren integriert werden.

PROZESSMANAGEMENT

# ANREIZSYSTEME

DNK 8



Die Gartenstadt Karlsruhe mit angeschlossener genossenschaftlicher Spareinrichtung entscheidet sich bewusst gegen jeglichen finanziellen Anreiz für die Verfolgung von Unternehmens- und damit verbunden auch Nachhaltigkeitszielen. Durch die zukünftig geplante regelmäßige Berichterstattung und die Verständigung auf eine gesonderte Klimastrategie wird der Aufsichtsrat turnusmäßig über das Fortschreiten der Nachhaltigkeits- und Klimaziele informiert – eine Auswirkung auf die Vergütung des Vorstands ist daran nicht gekoppelt.

Die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist über den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgewogen geregelt. Zusätzlich besteht eine betriebliche Altersvorsorge, die neben der gesetzlichen Rentenversicherung die Mitarbeiter im Alter unterstützen soll. Der Aufsichtsrat als Kontrollorgan erhält ein jährliches Budget für die Vergütung, das von der Vertreterversammlung festgelegt wird.

Die Einführung eines finanziellen Anreizsystems ist derzeit nicht vorgesehen.

PROZESSMANAGEMENT

# BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN

DNK 9



Der Vorstand der Gartenstadt hat unter Mitwirkung der Belegschaft ein Corporate Identity Handbuch entwickelt. In diesem Prozess wurden die wesentlichen Anspruchsgruppen der Gartenstadt identifiziert. Folgende interne und externe Gruppen wurden hierbei identifiziert:

- Mitglieder und Mieter
- Mitglieder, die auch Sparer sind
- kommunalpolitische Entscheidungsträger
- Geschäfts- und Dienstleistungspartner
- Mitarbeiter
- Behörden und Ämter.

Die Gartenstadt steht mit den Anspruchsgruppen in einem ständigen proaktiven Austausch über die folgenden Kommunikationskanäle:

- Aufsichtsrats- und Vertreterversammlungen
- Baubesprechungen mit Handwerkern, Architekten, Dienstleistern
- regelmäßige Verbandstreffen der Arbeitskreise und Arbeitsgemeinschaften
- vierteljährlich erscheinendes Mietermagazin
- jährlich erscheinender Geschäftsbericht
- dieser Nachhaltigkeitsbericht
- Internetseiten der Gartenstadt
- Hausgemeinschaftsfeste und Mitgliederausflüge
- Gartenwettbewerbe und Fotowettbewerbe
- Flohmarkt und Pflanzen-Tausch-Börse.

## Mitgliederzeitschrift

Die Mitgliederzeitschrift ist ein wichtiges Kommunikationsinstrument, über das insbesondere die Mitglieder der Gartenstadt 4 x jährlich über verschiedene Themen informiert und sensibilisiert werden, bei denen Mieter einen positiven Beitrag zum Umweltschutz leisten können. Das Spektrum der Themen, die hier aufgegriffen werden, reicht von der richtigen Mülltrennung über sanfte Gartenpflege bis zum Erhalt der Artenvielfalt, Vermeidung der Entsorgung von Essensresten über das Abwassersystem.

## Mitgliederausflug

Einmal im Jahr organisiert die Gartenstadt Karlsruhe einen Tagesausflug, bei dem Mitglieder für einen geringen Kostenbeitrag interessante Orte entdecken und andere Mitglieder kennenlernen. 2017 führte der Ausflug in den Luftkurort Bad Wildbad, 2018 nach Heidelberg, während 2019 die Schwarzenbach-Talsperre das Ziel war. In den Jahren 2021 und 2022 mussten diese Ausflüge pandemiebedingt leider ausfallen. Diese von der Gartenstadt organisierten Ausflüge stärken die Gemeinschaft und das Zugehörigkeitsgefühl zur Genossenschaft.

## Gartenwettbewerb / Fotowettbewerb

Die Gartenstadt führt in unregelmäßigen Abständen Gartenwettbewerbe und Fotowettbewerbe durch. Bei beiden Aktivitäten begutachtet jeweils eine Jury die angemeldeten Gärten und Balkone bzw. die vorliegenden Fotografien nach einem festgelegten Bewertungssystem und zeichnet die schönsten Objekte bzw. besten Fotografien aus. Unter dem Motto ‚Mein Garten – Mein Balkon' ruft die Gartenstadt die Mitglieder auf, sich mit anderen Garteninhabern zu messen und andere Mitglieder an der Kreativität ihrer Gärten teilhaben zu lassen. Damit liefert der Gartenwettbewerb auch anderen Gartenbesitzern wertvolle Impulse für die Gartengestaltung – zweifellos ein Mehrwert für das Bild der Gartenstadt, das geprägt ist durch die liebevoll ausgestalteten Gärten und Grünflächen. Der Fotowettbewerb gibt Gartenstadt-Mitgliedern die Möglichkeit, die ganz persönlichen Perspektiven des eigenen Wohnumfeldes in ausdrucksstarken Bildern festzuhalten und zu teilen.

## Hans-Kampffmeyer-Saal

Der Hans-Kampffmeyer-Saal, benannt nach dem Mitbegründer der Gartenstadt Karlsruhe, ist Zentrum für Vorträge, Mietertreffen oder gemeinsame Aktivitäten. An Werktagen wird der Saal mittlerweile täglich genutzt, hier finden Handarbeitstreffen, Spielenachmittage und Tanzabende statt, aber auch Sportangebote wie Yoga, Beckenbodentraining, Qigong, Tanzfolklore, Rückenfit und Physyolates.
Die Gartenstadt engagiert sich vielfältig für eine gute Nachbarschaft in den Stadtvierteln.

## Flohmarkt

So wird jedes Jahr ein von Mietern organisierter Flohmarkt unterstützt, der wegen der Einschränkungen der Stadt Karlsruhe nur jenseits des öffentlichen Raums stattfinden darf.

## Pflanzen-Tausch-Börse

Im Frühjahr wird eine von Mietern organisierte Pflanzen-Tausch-Börse in der Gartenstadt durchgeführt. An diesem Tag können Sie Ihre Pflanzen vorbeibringen und gegen Pflanzen von anderen Gartenstadt-Bewohnern eintauschen. Egal ob Saatgut, Setzlinge, Ableger, Zimmerpflanzen oder Gewächse für den Außenbereich – alle Arten von Grün können hier unentgeltlich an neue Besitzer übergeben werden. Von den Organisatoren gibt es vor Ort Tipps für insektenfreundliche Gartengestaltung.

## Ausblick

Zukünftig sollen mit dem im Aufbau befindlichen Nachhaltigkeitsmanagement und dessen Weiterentwicklung Ergebnisse aus dem regelmäßigen Dialog mit den Anspruchsgruppen sowie Bedürfnisse, Lösungs- oder Verbesserungsvorschlägen der jeweiligen Stakeholder noch stärker berücksichtigt werden.

PROZESSMANAGEMENT

# INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT

DNK 10



Durch die hohen Bestandsinvestitionen verbessert die Gartenstadt Karlsruhe eG systematisch ihren Wohnungsbestand und erhöht die Energieeffizienz bei gleichzeitiger Senkung des $CO_2$-Ausstoßes. Eine kontinuierliche Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter sichert dabei die Wettbewerbsfähigkeit und trägt entscheidend zur Zufriedenheit der Anspruchsgruppen bei.

Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit versucht die Gartenstadt durch wohnbegleitende und mieternahe Dienstleistungen ihren Mietern möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen, so haben Gartenstadt-Mitglieder zum Beispiel dank einer Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz die Möglichkeit, sich einen Hausnotruf zum ermäßigten Preis einrichten zu lassen. Bei in Vorjahren durchgeführten Neubaumaßnahmen hat die Gartenstadt verstärkt den Fokus auf Barrierefreiheit gelegt.

Im Quartier werden die Gewerbeeinheiten so vermietet, dass verstärkt Dienstleistungen angesiedelt werden, die auch von Mietern der Gartenstadt genutzt werden, wie zum Beispiel Nahversorger, Arztpraxen, Bäckereien und ein Café.

Innerhalb der Verwaltung entstehen neue und innovative Ideen im Arbeitsprozess und in Seminaren und werden von Mitarbeitern vorgeschlagen und offen diskutiert. Durch die Teilnahme an Veranstaltungen und über die anderen Kommunikationskanäle der Verbände der Wohnungswirtschaft, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen vbw e.V. und dem Bundesverband der Wohnungswirtschaft GdW, in denen sich die Gartenstadt aktiv engagiert, erhält die Gartenstadt kontinuierlich neue Anregungen und Impulse für die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung.
In der Verwaltung wird die Digitalisierung innerhalb der Genossenschaft fortlaufend vorangetrieben.

Innovation ist besonders wichtig bei der kontinuierlichen energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes, um die ambitionierten Klimaschutzziele der Landesregierung erreichen zu können. Hierbei stellen die denkmalgeschützten Gebäude große Herausforderungen dar. Durch innovative Planung und Vorgehensweise gelingt es der Gartenstadt jetzt regelmäßig, auch denkmalgeschützte Gebäude trotz aller Auflagen so zu sanieren, dass sehr viel $CO_2$-Emissionen eingespart werden können, so zum Beispiel in der Nikolausstraße 1 über 90% gegenüber vor der Sanierung.
Beispiele für baulich-technische Innovationen finden sich bei der Fassadendämmung, zum Beispiel durch die Verwendung von Hochleistungsdämmputz dort, wo aus Denkmalschutzgründen keine klassische Fassadendämmung angebracht werden darf, aber auch bei der Haustechnik, dem Zubau von Vorstellbalkonen, gemeinschaftlich nutzbaren Außenanlagen, neuen Energieträgern wie zum Beispiel Pelletheizungen oder bei der Erweiterung von Wohnungen im Dachgeschoss.

Auch die ökologischen Aspekte versucht die Gartenstadt innovativ zu fördern. Durch eine viermal im Jahr erscheinende Mieterzeitschrift informiert die Gartenstadt regelmäßig über neue Themen und regt ihre Mieter so beispielsweise zu korrekter Mülltrennung, effizientem Heizen und Lüften und ökologischer Gartenpflege an.

UMWELT

# INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN

DNK 11



Die Gartenstadt nimmt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit in den Bereichen Bestandsbewirtschaftung und phasenweise bei der Erstellung von Wohngebäuden natürliche Ressourcen in Anspruch.

Der größte Ressourcenverbrauch von Bestandswohngebäuden entsteht bei der Beheizung von Wohnungen und bei der Warmwasseraufbereitung. Die Gartenstadt hat eine $CO_2$-Bilanz auf Gebäudeebene für den gesamten Bestand erstellt und überwacht die Entwicklung der tatsächlichen und der klimabereinigten Verbräuche, um Maßnahmen zur Energieeinsparung und Dekarbonisierung zu planen und um die Effektivität von umgesetzten Maßnahmen überprüfen zu können.

## Energieverbrauch und $CO_2$-Emissionen

Zum Stichtag 31.12.2022 bewirtschaftet die Gartenstadt insgesamt 2.012 Wohnungen und 35 gewerbliche Einheiten, sowie 648 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze. Das entspricht 144.668 m² beheizter Wohnfläche und 6.249 m² beheizter Gewerbefläche.

Der durchschnittliche Energieverbrauch wurde in einer $CO_2$-Bilanz für den Betrachtungszeitraum 2018 - 2020 aus Realverbräuchen ermittelt. Für die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes der Genossenschaft belief sich der tatsächliche Energieverbrauch des gesamten Bestands für Wärme und Warmwasser auf rund 19.186 MWh/Jahr, was einem $CO_2$-Ausstoß von 2.941 Tonnen $CO_2$/Jahr entspricht, ohne Berücksichtigung von $CO_2$-Emissionen aus Vorketten.
Klimabereinigt und unter Berücksichtigung von Vorketten entspricht dies einem absoluten klimabereinigten Energieverbrauch von 24.036 MWh/Jahr, was absolute klimabereinigten $CO_2$-Emissionen von 4.472 Tonnen $CO_2$/Jahr entspricht.

Damit liegt die Gartenstadt bei den spezifischen, also auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogenen $CO_2$-Emissionen für Wärme und Warmwasser mit 30 kg $CO_2/m^2$Jahr knapp unter dem GdW Benchmark von 33 kg $CO_2/m^2$Jahr, was bei dem mit rund 50 % sehr hohen Anteil denkmalgeschützter Gebäude ein guter Wert ist.

Die Verbräuche der Mieter – Energie und Wärme – können nur in geringem Maße durch eine positive Einwirkung auf das Nutzerverhalten beeinflusst werden. Um die Mieter für einen bewussteren Energieverbrauch zu sensibilisieren, informiert die Gartenstadt regelmäßig im vierteljährlich erscheinenden Mietermagazin.

Der Allgemeinstrom der Gartenstadt ist bereits 100 % Ökostrom, d.h. bei dessen Produktion entstehen keine $CO_2$-Emissionen. Wie klimarelevante Emissionen zukünftig weiter reduziert werden sollen, ist unter DNK-Kriterium 13 beschrieben.

Ein Reporting über die Inanspruchnahme von weiteren natürlichen Ressourcen für die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes nach den Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe und Verwaltung sowie für die Ermittlung sogenannter „grauer Energie“ bei der Erstellung von Wohngebäuden lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes noch nicht vor. Die Machbarkeit der Implementierung einer zukünftigen Datenerhebung wird geprüft.

Aktuell findet keine Neubauaktivität statt, dementsprechend entfällt hier derzeit ein Verbrauch an Baustoffen und Grundfläche.

Grundsätzlich werden im Rahmen der Erstellung von Wohnraum im Wesentlichen die Baustoffe Holz, Stahl, Sand, Kies, Zement, Mutterboden und Öl verbraucht. Bei der Modernisierung werden Kunststoffe, Bauchemie, Metalle wie Kupfer und Stahl, Mineralwolle, aber auch Holz, Sand, Kies, Zement verbraucht.

Die Gartenstadt setzt sich für eine Reduktion von Ressourcenverbrauch und für den Erhalt der Biodiversität ein, wie unter DNK-Kriterium 12 beschrieben ist.



UMWELT

# RESSOURCENMANAGEMENT

DNK 12

## Mehr fürs Klima tun

Zusammengenommen wurden seit 1990 in den Beständen der deutschen Wohnungswirtschaft schon rund 60 Prozent an Treibhausgas-Emissionen und rund ein Drittel an Energie eingespart. Auch die Gartenstadt Karlsruhe leistet seit Jahren auf vielen Ebenen ihren Beitrag zur angestrebten Klimaneutralität – etwa durch energetische Modernisierungen mit Fassadendämmung, dem Betrieb von Nahwärmenetzen mit Pelletheizung und dem flächendeckenden Anschluss an das Fernwärmenetz. Denn das Motto in Zeiten des Klimawandels lautet: Weg von Öl, Kohle und Gas, hin zu erneuerbarer Wärmeversorgung. Mit dem erklärten Ziel der Gartenstadt, den Wohnungs- und Hausbestand sukzessive energetisch zu sanieren, sind jährlich größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die zur Energieeinsparung und damit konkret zum Klimaschutz beitragen. Um den Wohnungs- und Häuserbestand langfristig zu sichern, muss die Genossenschaft erhebliche finanzielle Mittel bereitstellen. Damit verbessern sich allerdings auch die Wohnverhältnisse deutlich und nachhaltig. Seit 2005 hat die Gartenstadt rund 630 Geschosswohnungen energetisch saniert.

Stand 2020 hat die Gartenstadt durch energetischen Modernisierungsmaßnahmen (Fernwärme, Pelletheizung, Öko-Strom) eine kumulierte Einsparung seit 2008 von 15.190 Tonnen $CO_2$ realisiert. Das spart seit 2020 jährlich 2.220 Tonnen $CO_2$ ein. Durch weitere Maßnahmen wird dies noch steigen.

Für die zentralen Heizungsanlagen mit Pelletheizungen hat die Genossenschaft im Jahr 2020 rund 700 Tonnen Pellets bezogen.





Bislang wurden insgesamt 440 Wohnungen der Gartenstadt an das klimafreundliche Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen. In Karlsruhe besteht ein großer Vorteil der Fernwärme darin, dass sie nicht extra produziert wird, sondern bei industriellen Prozessen sowieso anfällt. Die Gartenstadt Karlsruhe ist seit 10 Jahren an das Fernwärmenetz angeschlossen und nutzt damit in allen Objekten in den Stadtteilen Bulach, Daxlanden, Grünwinkel (über 400 Objekte) Wärme, die bereits vorhanden ist und schont dadurch die Umwelt.
Der komplette Allgemeinstrom wird als sogenannter „grüner Strom“ bezogen. Dieser stammt zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien, wobei die Stadtwerke Karlsruhe hier eine Mischung aus Wasserkraft, Windkraft und Photovoltaik nutzen.

## Aktivitäten für Flora und Fauna

Die Gartenstadt installiert seit vielen Jahren Nistkästen für verschiedene Vogelarten, Sommerquartiere für Fledermäuse und hat neuerdings auch Insektenhäuser im Bestand, die zum Teil im eigenen Werkhof gefertigt werden. Zusätzlich werden zahlreiche zusätzliche Baumpflanzungen über die Nachpflanzungsverpflichtungen hinaus freiwillig vorgenommen. Um die Biodiversität in den Wohnquartieren zu erhalten und zu erhöhen, wurden Blühwiesen als Biotope für Insekten angelegt, was wiederum auch der Vogelfauna zugutekommt. Die Gartenstadt hegt einen Vogelschutzwald inmitten der Rüppurrer Gartenstadt und spendet regelmäßig an die Artenschutzstiftung und den NABU. Mit der Errichtung eines Schwalbenhauses haben die Gartenstadt und der NABU ein weiteres besonders anspruchsvolles Kooperationsprojekt im Rahmen ihrer Artenschutzmaßnahmen verwirklicht.

### Mobilitätsaktivitäten

In den letzten Jahren hat die Gartenstadt 71 Fahrradhäuser mit rund 750 Stellplätzen errichtet.

Im Fuhrpark befinden sich drei Elektroautos und drei Plug-in-Hybride, ein E-Lastenfahrrad, sowie zwei Fahrräder. Im Jahr 2022 werden weitere drei Dienstwagen in Form von zwei Elektroautos beschafft. Lastenfahrräder verursachen keine bzw. sehr geringe $CO_2$-Emissionen, keine Luftschadstoffe wie Feinstaub und NOx und keine Lärmbelastung und weniger Flächenverbrauch als PKW. Wer im Stadtverkehr täglich 20 km mit dem Lastenrad anstelle eines Kleinwagens fährt, spart im Jahr rund 800 Kilogramm $CO_2$. Ein ersetzter Diesel-Transporter mit 2.000 Kilometern Jahresfahrleistung bedeuten schon gut 400 kg $CO_2$-Ersparnis pro Jahr.

Im Rahmen des Neubaus im Dahlien-/Krokusweg kooperiert die Gartenstadt Karlsruhe mit Stadtmobil. Vor Ort wird ein Stadtmobil mit konventionellem Antrieb und in Zukunft auch ein Elektroauto stationiert. In der Tiefgarage im Hainbuchenweg stehen inzwischen insgesamt 10 Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Die kostenpflichtige Stromlieferung erfolgt ausschließlich mit zertifiziertem Ökostrom durch die Stadtwerke Karlsruhe.

### Abfalltrennung

Mit den vier Tonnen für Bioabfall, Papier, Restmüll und Wertstoffe können Abfälle sortenrein getrennt werden. Das ermöglicht nicht nur eine umweltgerechte Entsorgung und Verwertung, sondern hält auch die Abfallgebühren stabil.

### Solarenergie

Die meisten Gebäude der Gartenstadt stehen unter Denkmalschutz und sind derzeit nur bedingt geeignet für die Installation von Solarpaneelen. Dennoch wurde im Rahmen der Erstellung eines Klimapfades das Solarpotenzial betrachtet. Unter Berücksichtigung der gesamten relevanten Dachfläche ohne nicht zu belegende Dächer (einschließlich Garagen und Carports) wäre bei einer angenommenen maximalen Modulfläche von 40 % der Gesamtfläche eine Leistung in Höhe von 10 MWpeak installierbar. Ein stetiger Ausbau der Solarenergie befindet sich derzeit in der Planungsphase, wobei hier insbesondere die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden müssen.

### Baubiologie und Schadstoffmanagement

Bei allen energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie Dach- und Fassadensanierungen werden im Vorfeld baubiologische Gutachten erstellt. Sofern im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen oder Instandhaltungsmaßnahmen ein Verdacht auf mögliche Schadstoffe wie PAK oder Asbest besteht und sich dieser bestätigt, verfolgt die Gartenstadt unter Berücksichtigung der gebotenen Sicherheitsvorkehrungen die Umsetzung konsequenter und strenger Protokolle zum Rückbau und der späteren Entsorgung.

### Senkung des Papierverbrauchs

Mit dem Ziel des papierarmen Büros treibt das Unternehmen die Digitalisierung von wesentlichen papierintensiven Geschäftsprozessen weiter voran. Seit der Corona-Pandemie ist es möglich, Wohnungsbewerbungen auch digital einzureichen, allerdings auch weiterhin in schriftlicher Form.



UMWELT

# KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

DNK 13

Die Gartenstadt Karlsruhe eG setzt sich als Bestandshalterin seit ihrer Gründung für die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung ihrer Gebäude ein. Bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden, ist auf dem Weg zur Klimaneutralität seit 1990 bereits eine substanzielle $CO_2$-Emissionsreduktion in Höhe von 60 % gegenüber dem GdW-Referenzwert für 1990 erzielt worden. Dies wurde durch ausgewählte Maßnahmen zur $CO_2$-Emissionsreduktion insbesondere mit der Dämmung von Gebäuden erreicht; in der Regel gewerkeübergreifende Vollsanierung und mittels Heizungstausch von Öl zu Gas, Holz und Fernwärme gelungen.

Dies wurde gemäß der in der GdW Arbeitshilfe 85 „$CO_2$-Monitoring – Erhebung und Verarbeitung von Energieverbrauchswerten, Aggregation, Monitoring und Berichterstattung über $CO_2$-und Treibhausgasemissionen“ beschriebenen Methode über einen Referenzwert des GdW rückgerechnet.

Im Jahr 2020 haben die vor 1990 errichteten Gebäude im Portfolio eine Gesamtfläche von 139.134 $m^2$ mit einem durchschnittlichen spezifischen Energieverbrauch von 162 kWh/$m^2$/Jahr. Dabei liegen die spezifischen Treibhausgas-Emissionen der betrachteten Gebäude der Gartenstadt (Durchschnitt aus den Jahren 2018 bis 2020 und mit Vorketten) bei 31 kg $CO_2$/$m^2$/Jahr (zum Vergleich das Gesamtportfolio: 30 kg/$m^2$/Jahr) gegenüber durchschnittlichen spezifischen Emissionen mit Vorketten im Jahr 1990 in Höhe von 83 kg $CO_2$/$m^2$/Jahr.
Mit diesem aktuellen Wert liegt die Gartenstadt trotz des hohen Anteils an denkmalgeschützten Gebäuden sogar geringfügig besser als der GdW Benchmark von 33 kg $CO_2$/$m^2$/Jahr. Bei dem auf die Wohnfläche bezogenen spezifischen Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser (2018 –2020) ist zu erkennen, dass die denkmalgeschützten Gebäude, die rund die Hälfte des Bestandes ausmachen, rund 20 % mehr, die Neubauten rund 20 % weniger Energie verbrauchen als der Portfoliodurchschnitt der Gartenstadt: Der spezifische Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser betrug im Jahresmittel der Jahr 2018 bis 2020 insgesamt 159 kWh/$m^2$/Jahr (GdW Benchmark zum Vergleich: 133 kWh/$m^2$/Jahr). Gebäude mit Denkmalschutz: 189 kWh/$m^2$/Jahr und Gebäude ohne Denkmalschutz: 125 kWh/$m^2$/Jahr –

jeweils mit Vorketten und unter Anrechnung des Klimafaktors für Karlsruhe, der im vergleichsweise warmen Jahr 2020 1,35 betrug.

Betrachtet wurde auch die Instandhaltungshistorie zur energetischen Modernisierung der einzelnen Gebäude, also die sogenannte Gebäudehülle, bestehend aus Dach und der obersten Geschossdecke, Fassade, Fenster und Türen, sowie die Keller. Entscheidend sind hier die Dämmstärken und Modernisierungsjahre, die Maßnahmen zur Heizungsmodernisierung und deren Modernisierungsjahr.

Der Energieverbrauch der Gebäude nach Heizungsart verteilt sich aktuell wie folgt:

| | |
|---|---|
| Gas dezentral | 13.755 MWh/Jahr |
| Gas | 3.418 MWh/Jahr |
| Fernwärme | 3.489 MWh/Jahr |
| Holz | 3.374 MWh/Jahr |

Das bedeutet, dass bei 68 % der Gebäude eine Notwendigkeit zur Umstellung auf $CO_2$-freie Wärme und Warmwasserversorgung besteht. Die Gartenstadt hat deswegen eine Portfolioanalyse durchgeführt und nicht nur Energieverbräuche, Energieeffizienz, $CO_2$-Emissionen erfasst, sondern auch relevante Gebäudegruppen identifiziert und darauf aufbauend Maßnahmen zur Dekarbonisierung des gesamten Gebäudebestandes erarbeitet und eine erste finanzielle Bewertung der Portfoliodekarbonisierung vorgenommen.
Maßnahmen, die zur Dekarbonisierung und Energieeffizienzsteigerung in Erwägung gezogen werden, beinhalten vor allem Fernwärmeanschluss, Dämmung und Betriebsoptimierung, Einbau anderer nachhaltiger Heizungssysteme, die Förderung von klimafreundlichem Mieterverhalten und den Einsatz von Photovoltaik. Wo immer möglich soll nachhaltig produzierte Fernwärme genutzt werden, wo möglich und sinnvoll Wärmepumpen eingebaut und mit Ökostrom betrieben werden, um Gasheizungen zu ersetzen. Der spezifische Energieverbrauch soll durch die Dämmung von Dächern bzw. oberen Geschossdecken, Außenwänden, Fenstern, Türen und Kellerdecken erreicht werden, aber auch mittels Betriebsoptimierung von Heizungsanlagen, klimafreundlichem Mieterverhalten und in Einzelfällen Lüftungssysteme. Photovoltaik soll potenziell auf die Dächer aller geeigneten Gebäude, vorbehaltlich der Genehmigung seitens der Denkmalschutzbehörde, aufgebracht werden.

Nach Dämmungsmaßnahmen sollen folgende Zielwerte beim spezifischen Energieverbrauch erreicht werden: 120 kWh/$m^2$/Jahr gesamt, 80 kWh/$m^2$/Jahr bei Nichtdenkmälern, 150 kWh/$m^2$/Jahr bei denkmalgeschützten Gebäuden.

Geprüft wird neben der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Portfoliodekarbonisierung insbesondere das Nettokaltmietensteigerungspotenzial bei „Warmmietenneutralität“. Die Amortisation der geplanten Maßnahmen ist stark abhängig von der Entwicklung von Baukosten, Förderung, Energiekosten, Mieten, ($CO_2$-)Steuern und Finanzierungskonditionen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen ist eine Amortisation innerhalb von 20 bis 50 Jahren zu erwarten.

GESELLSCHAFT

# ARBEITNEHMERRECHTE

DNK 14

Mit der Vermietungstätigkeit ist das Unternehmen ausschließlich in Karlsruhe tätig und mit der Spareinrichtung deutschlandweit. Die Gartenstadt Karlsruhe eG beschäftigt direkt keine Leiharbeitskräfte.

Insofern gelten die Rechte der Beschäftigten im Rahmen des deutschen Arbeitsrechts, an das sich die Gartenstadt hält. Darüber hinaus ist die Vergütung an den Tarifvertrag des Arbeitgeberverbandes der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. gebunden. Die Regelungen des Manteltarifvertrages für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft sowie hausintern abgeschlossene Betriebsvereinbarungen werden strikt beachtet. Für die Angestellten der Gartenstadt ergeben sich somit keine Risiken, dass die gesetzlichen Vorschriften nicht eingehalten werden oder Arbeitnehmerrechte verletzt werden.

Die hauseigene Compliance-Richtlinie ist allen Mitarbeitern zugänglich und mittels sich jährlich wiederholten Schulungen werden deren Inhalte im Arbeitsalltag verankert und vertieft.

Durch die Zusammenarbeit mit ausschließlich regionalen Geschäftspartnern, unterliegen diese Geschäftsbeziehungen den deutschen Regeln und Gesetzen. Aufgrund des geringen Risikos existieren in diesem Bereich noch keine konkreten Zielvorgaben.

Die Gartenstadt hat einen Betriebsrat und eine zentrale Whistleblowerstelle als Beschwerdestelle. Es finden regelmäßige Arbeitssicherheitsschulungen statt und es gibt arbeitsmedizinische Angebote für alle Mitarbeiter. Zusätzlich wurden folgende Aufgaben durch die Schaffung folgender Verantwortlichkeiten verbindlich organisiert:

- Inklusionsbeauftragter
- Beauftragter für Arbeitssicherheit
- Beauftragter für Ersthilfe

Im Managementhandbuch klar geregelt sind die zusätzliche arbeitgeberfinanzierte Altersversorgung und betriebliche Altersversorgung, die betriebliche Krankenversicherung, Gleitzeitregelungen sowie Vereinbarungen zu Jahres- und Sonderurlaub.

GESELLSCHAFT

# CHANCENGERECHTIGKEIT

DNK 15



Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist nicht nur eine traditionsreiche Genossenschaft, die ihre genossenschaftlichen Werte pflegt, sondern auch ein modernes und vorwärts gerichtetes Unternehmen und verlässlicher Arbeitgeber. Bei der Gartenstadt gibt es flache Hierarchien und nur drei Ebenen: die Mitarbeiter, die Bereichsleiter und den Vorstand.

Das Corporate Identity Handbuch informiert über die Werte und Ziele, das Unternehmensleitbild und die Unternehmensvision. Es wird eine offene Unternehmenskultur gepflegt, in der Respekt, Fairness und Wertschätzung für jeden Einzelnen gilt. In der Verwaltung der Gartenstadt werden Ziele gemeinsam erreicht.

Besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des Fachkräftemangels möchte die Gartenstadt Karlsruhe ihre Attraktivität als Arbeitgeber steigern. Gut ausgebildete Mitarbeiter finden im Unternehmen moderne Arbeitsplätze und verlässliche Strukturen sowie flache Hierarchien. Der Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft und der Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft sorgen für Chancengleichheit und eine angemessene und gerechte Bezahlung.

Aufgrund des guten Arbeits- und Betriebsklimas liegt die Mitarbeiterfluktuation auf einem geringen Niveau. Bei Bewerbungen werden Menschen mit Behinderung bei entsprechender Eignung bevorzugt berücksichtigt. Die Bewerbungen von Menschen mit Migrationshintergrund werden gleichberechtigt behandelt.

Diskriminierung jeder Art hat keinen Platz in der Unternehmenskultur. Zum Diskriminierungsschutz der Gartenstadt zählt, dass niemand aufgrund von Geschlecht, Religion, Alter, Behinderung, sexueller Neigung, Herkunft, ethnischer Zugehörigkeit oder sonstiger gesetzlich geschützter Merkmale benachteiligt oder bevorzugt wird und diesbezüglich keinerlei Diskriminierung geduldet wird. Jeder Mitarbeiter ist nachdrücklich aufgefordert, zu einer Atmosphäre respektvollen Miteinanders aktiv beizutragen, in der jegliche Art von persönlicher Belästigung untersagt ist. Ein Inklusionsbeauftragter wurde bestellt und unterstützt den Vorstand bei der verantwortungsvollen Einhaltung seiner gesetzlichen Verpflichtungen.

Eine besondere Verantwortung gebührt Mitarbeitern mit Familie. Daher bietet die Gartenstadt eine große Flexibilität zur Vereinbarkeit zwischen Berufs- und Familienleben mit Maßnahmen wie beispielsweise Teilzeitarbeit, flexiblen Arbeitszeiten, mobilem Arbeiten und abgestimmter Urlaubsplanung.

Nach der Elternzeit ist für die Mütter und Väter in der Regel eine Rückkehr auf den alten Arbeitsplatz möglich. Entscheiden sich Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vorübergehend für eine Teilzeitstelle, ist die Rückkehr in Vollzeit nach der Familienphase möglich, sofern dies betriebsbedingt machbar ist. Auch für unvorhergesehene Situationen im Familienkreis werden individuelle Lösungen gefunden.

Vorstand und Führungskräfte achten darauf, dass die reguläre Wochenarbeitszeit von 37 Stunden eingehalten wird. Überstunden fallen in der Regel nicht an. Um die Arbeitszeit flexibler zu gestalten, verfügt jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter über ein Arbeitszeitkonto. So können Überstunden tageweise bis zu einem bestimmten definierten Termin abgebaut werden oder mit dem Urlaub verbunden werden.

Die Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt der Gartenstadt sehr am Herzen, und als verantwortungsvoller Arbeitgeber erfüllt die Gartenstadt Karlsruhe eG sämtliche gesetzlichen Vorgaben. Alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen erhalten regelmäßig Unterweisungen und bearbeiten Online-Schulungs-Module zu Gesundheits- und Sicherheitsthemen wie Arbeitssicherheit, Brandschutz und dem allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz.

Insbesondere durch die Herausforderungen während der Corona-Pandemie angepasst. Den Mitarbeitern wurde, wenn praktikabel, mobiles Arbeiten ermöglicht. Die Belegung der Büros wurde so umgestaltet, dass möglichst immer nur eine Person in einem Büro sitzt. Wo das nicht möglich ist, wurden die Arbeitsplätze mit Plexiglas-Schutz ausgestattet. Während der Pandemie wurden Mitarbeitern regelmäßig FFP2-Masken und Schnelltests zur Verfügung gestellt.

Durch die flexiblen, familienfreundlichen Arbeitszeiten, die Vergütung nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft sowie der Untersagung von Diskriminierung ergeben sich im Zeitpunkt der Berichterstattung im Hinblick auf Chancengerechtigkeit, Integration und Vielfalt sowie Familienfreundlichkeit und Vergütung keine offenen Zielvorgaben.



GESELLSCHAFT

# QUALIFIZIERUNG

DNK 16

Im Jahr 2023 beschäftigt die Gartenstadt Karlsruhe drei Vorstände und 29 Mitarbeiter. Insgesamt sind 13 Frauen und 19 Männer angestellt. Es gibt eine Auszubildende und 8 Teilzeitkräfte. Die Mehrzahl der Mitarbeiter ist über 50 Jahre alt. Die Gartenstadt stellt einzig nach Qualifikation ein.

Anzahl Mitarbeiter gesamt: 32
Auszubildende: 1
Teilzeitkräfte: 8

Die Gartenstadt Karlsruhe ist sich ihrer sozialen und gesamtgesellschaftlichen Aufgabe zur Zukunftssicherung und Ausbildung junger Menschen bewusst. Die Gartenstadt ist ein Ausbildungsbetrieb und bildet für den Eigenbedarf aus. Ende 2022 befindet sich ein Nachwuchstalent in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Auszubildende werden durch die jeweiligen Ausbilder in den Fachbereichen sowie durch die Ausbildungsbeauftragte in den einzelnen Ausbildungsphasen betreut.
Den Mitarbeitern wird nach Bedarf die Teilnahme an fachlichen und branchenspezifischen Fortbildungsmaßnahmen (Seminare und Tagungen) angeboten. Das gewährleistet einen hohen Qualifizierungsgrad der Belegschaft, um den Kunden einen bestmöglichen Service bieten zu können.

Aufgrund des hohen Qualifizierungsgrades der Mitarbeiter bestehen derzeit im Bereich der Qualifizierung keine Risiken, die zukünftig negative Auswirkungen auf die Qualifizierung der Mitarbeiter haben könnten.

| **Alter** | **Frauen 13** | | | | **Männer 19** | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Handwerker | Techniker | Kaufleute | Vorstand | Handwerker | Techniker | Kaufleute | Vorstand |
| unter 20 | **1** | | | | **0** | | | |
| | – | – | 1 | – | – | – | – | – |
| 21–30 | **2** | | | | **2** | | | |
| | – | 1 | 1 | – | – | 2 | – | – |
| 31–40 | **1** | | | | **1** | | | |
| | – | – | 1 | – | – | – | 1 | – |
| 41–50 | **2** | | | | **3** | | | |
| | – | – | 2 | – | 3 | – | – | – |
| 51–60 | **7** | | | | **11** | | | |
| | – | 1 | 6 | – | 5 | 2 | 3 | 1 |
| über 60 | **0** | | | | **2** | | | |
| | – | – | – | – | – | | | 2 |



GESELLSCHAFT

# MENSCHENRECHTE

DNK 17

Die Achtung der Menschenrechte stellt aufgrund der im Unternehmensleitbild verankerten sozialen Verantwortung ein nachhaltiges Ziel dar. Durch das Regionalitätsprinzip der Gartenstadt Karlsruhe eG bestehen direkt keine globale Wertschöpfungsketten. Somit besteht kein wesentliches Risiko negativer Auswirkungen hinsichtlich Menschenrechte der Zulieferer. Die Geschäftstätigkeit unterliegt daher dem deutschen Recht, dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland und zielt auf die Erreichung der Klimaschutzziele der Bundes- und Landesregierung ab. Die Gartenstadt hält sich an alle gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen, beachtet die zutreffenden deutschen und europäischen Richtlinien und fordert dies auch von ihren Lieferanten und Dienstleistern ein.

Die Gartenstadt Karlsruhe arbeitet ausschließlich mit regionalen, verlässlichen Partnern zusammen, mit denen überwiegend bereits langjährige, vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen gepflegt werden. So stärkt die Gartenstadt gleichzeitig die Stadt Karlsruhe und die Region. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass der Mindestlohn sowie die Menschenrechte jederzeit eingehalten werden und es keine wesentlichen Risiken bezüglich Zwangs- oder Kinderarbeit gibt. In diesem Bereich ist aus den genannten Gründen keine Zielvorgabe definiert worden. Die beauftragten Handwerksfirmen agieren regional und verwenden Baustoffe, die in der Regel aus Deutschland oder dem Europäischen Wirtschaftsraum stammen. Vor der Beauftragung von Sanierungsprojekten wird jeweils ein baubiologisches Gutachten eingeholt und beachtet. Auf diesem Wege wird auch sichergestellt, dass nur unbedenkliche Baumaterialien verwendet werden.

Bei der Belegschaft wird auf die Einhaltung aller arbeitsrechtlichen und tariflichen Bestimmungen sowie die Einhaltung aller notwendigen Arbeitssicherheitsvorschriften geachtet. Das betrifft auch und insbesondere den hauseigenen Regiebetrieb.

Die Gartenstadt ist aber auch den Mietern gegenüber besonders verpflichtet. Bei notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die für die betroffenen Mieter immer eine besondere Belastung darstellen, engagieren sich die Mitarbeiter des Sozialmanagements der Gartenstadt, um bei Problemen Lösungen zu finden. Auf Wunsch wird gemeinsam nach einer vorübergehenden oder dauerhaften Ersatzwohnung gesucht. Auch bei der Organisation des Umzugs, bei Versorgungsfragen oder bei der Suche nach einer Tagesbetreuung während der Bauphase sind die Mitarbeiter der Gartenstadt Karlsruhe gerne behilflich.

Melden Nachbarn oder Handwerker, dass sich eine Wohnung in einem verwahrlosten Zustand befindet, möchte sich die Gartenstadt bei einer Besichtigung ein eigenes Bild machen. Je nach Zustand der Wohnung werden dann Vereinbarungen getroffen oder Hilfe über den Sozialen Dienst angeboten. Ziel ist es, dass die Mieter sich in ihrem Zuhause wieder wohlfühlen können, aber auch, dass die Sicherheit und der uneingeschränkte Zugang zu Installationen gewährleistet sind, notwendige Arbeiten bzw. Wartungen durchgeführt werden können und sich die Nachbarn nicht gestört fühlen.



GESELLSCHAFT

# GEMEINWESEN

DNK 18

Die Gartenstadt Karlsruhe bietet den rund 12.000 Mitgliedern attraktives und sicheres Wohnen in einem innenstadtnahen und doch sehr grünen Umfeld. Zusätzlich bietet die Spareinrichtung eine sichere Anlagemöglichkeit mit attraktiven Konditionen.

Ferner werden umfangreiche soziale Infrastrukturmaßnahmen angeboten:

## Die Gartenstadt engagiert sich für ein gutes und harmonisches Zusammenleben im Quartier

Sehr großen Zuspruch erfährt das jährlich am internationalen Tag der Genossenschaften angebotene Nachbarschaftsfrühstück, das Jahr für Jahr mehr Teilnehmende verzeichnet. Die Gartenstadt Karlsruhe unterstützt die Frühstücksrunden jeweils mit frischen Brötchen. Ziel dieser Veranstaltung ist es, die Nachbarn näher zusammenzubringen, um so die Kommunikation und das Miteinander zu fördern.

## Schuldnerberatung

Zu einem gut funktionierenden Zusammenleben gehört auch der Schutz und die Unterstützung der Schwachen. Deswegen bietet die Gartenstadt eine Schuldnerberatung für Mieter, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.
Mitglieder der Gartenstadt können sich gerne vertrauensvoll an die Genossenschaft wenden, wenn sie finanzielle Probleme haben und dadurch die Miete nicht mehr aufbringen können. Das Sozialmanagement vereinbart Zahlungspläne, zeigt auf, wo Hilfe angeboten wird, steht in Kontakt mit Jobcenter, Betreuern und anderen Leistungsträgern oder begleitet bei Behördengängen, bis sich die Situation wieder stabilisiert.

## Hausnotruf und Umzugshilfe

Unterstützung gibt es für Mieter, die einen Hausnotruf einrichten wollen oder denen ein Umzug bevorsteht. Dank einer Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz haben Gartenstadt-Mitglieder die Möglichkeit, sich einen Hausnotruf zum ermäßigten Preis einrichten zu lassen – sie erhalten einen dauerhaften Rabatt auf die monatlichen Gebühren. Bei Umzügen profitieren Mitglieder von der Kooperation zwischen der Gartenstadt und PIR Umzüge – auch hier wurden lohnende Rabatte vereinbart: Mitglieder erhalten bei Inanspruchnahme des Umzugsservice 5 % Rabatt auf Personalkosten und 10 % Rabatt auf Verpackungsmittel.

## Mediation

Die Gartenstadt bietet ihren Mietern in Zusammenarbeit mit dem MediationsBüro Riehle & Schubert eine Streitvermittlung, auch Mediation genannt, an. Bei der Mediation, die kostenlos in den Räumlichkeiten des Kundenzentrums am Ostendorfplatz stattfindet, geht es darum, Konflikte gemeinsam und nachhaltig zu lösen.

## Jubiläumsehrung älterer Menschen

Ab dem 75. Geburtstag erhalten Mitglieder alle fünf Jahre ein Präsent. Der direkte Kontakt und Austausch, die vielen Geschichten aus dem Leben in der Gartenstadt – auch das ist ein wichtiger Teil des Sozialmanagements einer Genossenschaft. Mitglieder, die nicht in den Immobilien der Gartenstadt wohnen, erhalten Glückwünsche per Post.



## Spenden und Sponsoring

Zu einem weiteren wichtigen Aspekt des sozialen Engagements gehören Spenden und Sponsoring. Die Gartenstadt Karlsruhe unterstützt regelmäßig verschiedenen lokale Vereine und Aktionen in den Bereichen Umwelt, Kinder und Soziales, Sport, Entwicklungszusammenarbeit, notleidende Menschen aus den ukrainischen Kriegsgebieten, sowie Tierschutz mit Spenden und Sponsoring und zeigt sich somit solidarisch mit denen, die dringend Hilfe brauchen. Der kalkulatorische Personalaufwand dieser sozialen und ökologischen Projekte lag 2022 bei rund 13.000 Euro, das Gesamtspendenaufkommen bei 10.000 Euro. Die Mitgliedsbeiträge beim Umweltschutzverein NABU und bei der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft DESWOS lagen bei 1.000 Euro.

## Wohnungswirtschaft startet Spendenaktion für Geflüchtete

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen unterstützen die notleidenden Menschen aus der Ukraine bereits jetzt vielfach mit Unterkunftsangeboten vor Ort und helfen, wo sie können. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat gemeinsam mit allen Regionalverbänden eine Spendenaktion auf der Plattform ‚Aktion Deutschland Hilft' eingerichtet. Die Gartenstadt Karlsruhe hat sich mit einer Spende von 5.000 Euro beteiligt und wirbt für weitere Spenden.

Um einen weiteren Beitrag zur Unterbringung von ukrainischen Kriegsflüchtlingen zu leisten, wurden zwischenzeitlich – für zunächst ein Jahr – zwei Gästewohnungen der Gartenstadt der Stadt Karlsruhe für ukrainische Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. Nach dieser Zeit werden die Wohnungen saniert und wieder als Gästewohnungen an unsere Mitglieder vermietet.

### Förderschwerpunkt Kinderonkologie

Konkrete Beispiele dieses Sponsorings sind Zuwendungen an den 1990 gegründeten FUoKK e.V. der es sich zur sich zur Aufgabe gemacht, die onkologische Abteilung der Kinderklinik Karlsruhe am Städtischen Klinikum zu unterstützen. Der FUOKK e.V. erhält regelmäßig Spenden der Gartenstadt Karlsruhe für die Projektarbeit, zuletzt in Höhe von 1.000 Euro.

### Sport und warme Mahlzeiten für wohnungslose Frauen in Karlsruhe

Die Gartenstadt Karlsruhe unterstützt das Gemeinschaftsprojekt „Fußball macht Satt“. An drei Tagen in der Woche beliefert das Projekt verschiedene Einrichtungen für wohnungslose Frauen mit einem warmen und reichhaltigen Mittagessen. Für einen geringen Preis werden die Mahlzeiten in „Judys Pflug“ in Durlach zubereitet und dann von den Fußballfans ausgeliefert. Finanziert wird das Projekt aus Spenden. Die Gartenstadt Karlsruhe unterstützt das Projekt in diesem Jahr mit einem Spendenbetrag von 500 Euro.

### Tierwohl

Viele Mieter der Gartenstadt sind Tierhalter. Die Gartenstadt unterstützt das Tierheim Karlsruhe mit Spenden, damit die aktuell ca. 70 Hunde, 50 Katzen sowie zahlreiche Kaninchen, Schildkröten, Meerschweinchen, Vögel und Exoten, die im Tierheim leben, weiter von einem fachkundigen Team

sowie zahlreichen ehrenamtlichen Helfern betreut werden können. Der bereits 1876 von Tierschützern gegründete Verein wird nicht von der Stadt Karlsruhe finanziert und betrieben, sondern ist als privater Verein organisiert und muss für alle anfallenden Kosten zum großen Teil selbst aufkommen. Die Gartenstadt Karlsruhe wird die Sanierung des Hundehauses finanziell mit 500 Euro unterstützen und damit den Fellnasen einen artgerechteren Aufenthalt ermöglichen.

### Gästewohnungen fördern Zusammenkünfte und Austausch

Zwei Gästewohnungen am Ostendorfplatz, fertiggestellt 2012 und 2016, bieten Gästen aus dem In- und Ausland eine komfortable Wohnmöglichkeit für ihren Besuch in Karlsruhe. Die Wohnung wird gerne von ehemaligen Gartenstadt-Mietern genutzt, die ihre alte Heimat besuchen, aber auch von Gästen von Hochzeiten, Geburtstagen oder Taufen. Die Nachfrage ist groß und die Rückmeldungen sind durchweg positiv. Beide Wohnungen sind fast durchgehend belegt.



GESELLSCHAFT

# POLITISCHE EINFLUSSNAHME

DNK 19

Da unsere Genossenschaft nur in Baden-Württemberg tätig ist, gilt grundsätzlich nur deutsches Recht. Ein wichtiger Aspekt für die Gartenstadt Karlsruhe ist die Transparenz im Zusammenhang mit einer positiven Außenwahrnehmung und der Wahrung des guten Rufes. Für die Stakeholder ist es wichtig zu wissen, welche Meinung und Ziele die Gartenstadt verfolgt und mit welchen Mitteln diese erreicht werden sollen.

Gesetzliche Rahmenbedingungen und Gesetzgebungsverfahren, die einen Einfluss auf die Tätigkeit der Gartenstadt haben, betreffen in erster Linie das Genossenschaftsrecht, Mietrecht, Arbeitsrecht, Steuerrecht, das Bau- und Bauplanungsrecht sowie in einem gewissen Umfang das Kreditwesengesetz. Als Einzelunternehmen nimmt die Genossenschaft keinen direkten Einfluss. Dies geschieht über Stellungnahmen und Anhörungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände auf Landes- und Bundesebene. Regelmäßige Treffen mit Lokalbehörden dienen dem Gedankenaustausch.

Die Gartenstadt ist nicht parteipolitisch aktiv und nimmt keine politische Einflussnahme. Die Gartenstadt unterstützt keine politischen Parteien und damit verbundene Einrichtungen mit Geldzuwendungen oder Sachwerten. Die Gartenstadt ist unabhängig und wahrt Neutralität gegenüber Interessen einzelner Gruppen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

Die Genossenschaft übernimmt hingegen eine aktive Rolle in zahlreichen branchenspezifischen Verbänden und Gremien rund um die Themengebiete Bauen, Wohnen, Denkmalschutz, Klimaschutz und Ausbildung. Vorstandsmitglieder nehmen regelmäßig an Diskussionsrunden in der Kommune teil, besuchen politische Foren und führen Gespräche mit Abgeordneten, um die besondere Situation, die Bedürfnisse und Chancen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft der Kommunalpolitik näher zu bringen.

### Überblick über Mitgliedschaften / Beteiligungen / Engagements / Zusammenschlüsse

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- vbw Verband der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen
- DESWOS
- Industrie- und Handelskammer Karlsruhe
- NABU e.V.
- AGV Arbeitgeberverband der WoWi e.V.
- European Garden City Network – Netzwerk europäische Gartenstadt

### Hilfe zur Selbsthilfe – Engagement bei DESWOS als Beitrag zu internationaler Solidarität

Seit über 50 Jahren unterstützt die Gartenstadt Karlsruhe die DESWOS, um die soziale und wirtschaftliche Entwicklung benachteiligter Menschen in den DESWOS-Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika zu fördern.



GESELLSCHAFT

# GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN

DNK 20

Der gute Ruf und die Integrität der Genossenschaft werden durch die Arbeit und das Verhalten der Mitarbeiter und des Vorstands geprägt. Ehrlichkeit, Fairness und Gesetzestreue bestimmen den Umgang aller mit den Mitgliedern, Nutzern, Geschäftspartnern, Dienstleistern, Handwerksbetrieben und Behörden.

Als Wohnungsgenossenschaft mit eigener Spareinrichtung unterliegt die Gartenstadt Karlsruhe nicht nur den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, sondern unter anderem auch den Vorgaben des Kreditwesengesetzes sowie den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Gartenstadt hat für die Spareinrichtung eine sogenannte Whistleblower-Stelle eingerichtet. Dort können Hinweisgeber anonym vermutete Verstöße gegen die Compliance Richtlinie bekannt geben, denen dann nachgegangen werden muss, wobei der Hinweisgeber vor jedweden disziplinarischen oder anderen Folgen geschützt ist.

Eine interne Organisationsrichtlinie regelt und dokumentiert die grundsätzliche Einstellung der Genossenschaft zur Behandlung von Geschenken, zum Umgang mit Vergünstigungen und zur Verhinderung von Korruption und ähnlichen Gesetzesverstößen. Dabei gilt es, Interessenkonflikte und strafbare Handlungen zu vermeiden und zugleich Vertrauen und Glaubwürdigkeit zu schaffen. Diese Arbeitsanweisung ist allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bekannt und zugänglich, und es erfolgen regelmäßige Schulungen und Sensibilisierungen zu diesem Thema.

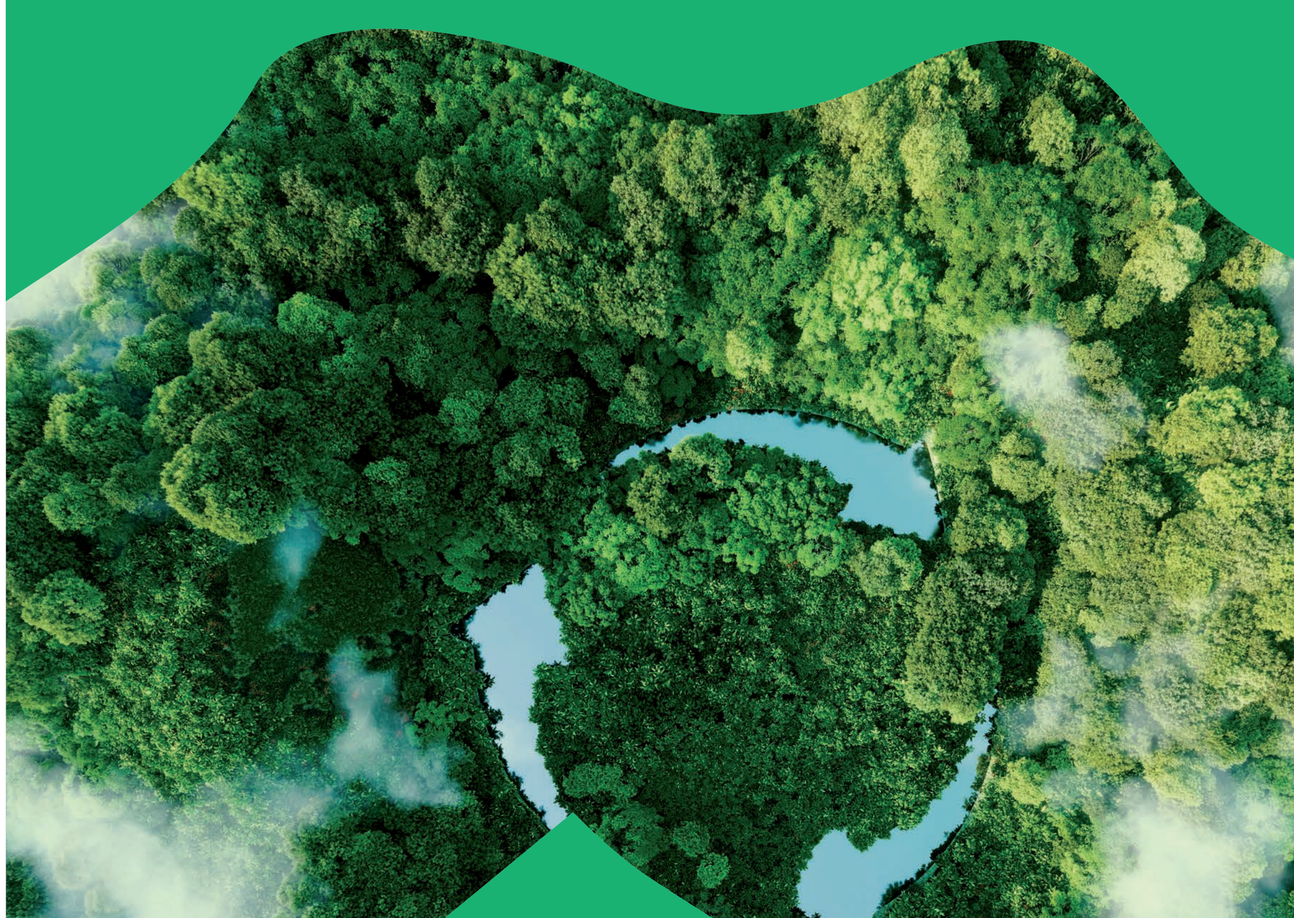
Zur Umsetzung der Organisationsrichtlinie wurden zahlreiche Beauftragte benannt (Siehe DNK 6), die für die interne Revision, MA-Risk-Beauftragter, BA-IT Sicherheit, Auslagerung, Compliance, Inklusion, die Verhinderung von Geldwäsche, Risiko-Controlling und Sicherheit zuständig sind. Ein externer Datenschutzbeauftragter und Betriebsarzt wurden verpflichtet.

Es gibt jährliche Compliance Schulungen für alle exponierten Mitarbeiter.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit in Bezug auf Korruption sind in der Richtlinie klar geregelt. Eine Compliance Kommunikation erfolgte nur anlassbezogen, aus den vergangenen Jahren sind keine Compliance Probleme bekannt.

Alle finanziellen Geschäftsprozesse werden jedes Jahr extern durch die unabhängige Prüfungsorganisation des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. auf Richtigkeit und Ordnungsmäßigkeit geprüft und überwacht. So werden Risiken frühzeitig erkannt sowie gegebenenfalls Handlungsalternativen gegenüber dem Vorstand aufgezeigt.





2022

1. NACHHALTIGKEITSBERICHT

# GARTENSTADT KARLSRUHE EG

Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
Telefon, 0721 9 88 21 - 0
info@gartenstadt-karlsruhe.de
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Wir danken dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes 2022 der Gartenstadt Karlsruhe eG aktiv begleitet hat.

Kreation: © projektart.eu