

Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

German Sustainability Code (DNK) – Criteria and sector-specific supplements

September 2014

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

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

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

Vorwort

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

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

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

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

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

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

Inhalt

	Seite
DNK-Kriterien 1 – 4 zu Strategie	2
DNK-Kriterien 5 – 10 zu Prozessmanagement	8
DNK-Kriterien 11 – 13 zu Umwelt	16
DNK-Kriterien 14 – 16 zu Gesellschaft	20

DNK-Kriterien 1 – 4 zu Strategie:

Strategische Analyse und Maßnahmen

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

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

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

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

Criteria 1–4 concerning strategy:

Strategic analysis and action

1: The company discloses how it analyses the opportunities and risks of its major activities in the context of sustainable development. The company explains what concrete measures it is undertaking to operate in compliance with the essential and recognized sector-specific, national and international standards.

Report on sustainability in the housing industry

- The housing company makes appropriate statements on the basis of an analysis of opportunities and risks, regarding the primary activities of the company with regard to a sustainable development. A selection is presented in the following table:

Activities (examples)	Analysis of opportunities and risks
Portfolio management	Examples: Structure and age of the buildings in the residential portfolio, <ul style="list-style-type: none">- Tenant structure,- Rental price structure,- Energetic condition,- Low barrier apartments- Non-occupancy
City development/urban redevelopment	Examples: Urban development policy requirements <ul style="list-style-type: none">- Demographic development,- New construction/reconstruction,- Prevention of urban sprawl,- Indoor and outdoor development,- Social standards,- Mixed usage, including prevention of gentrification
Property development business	Examples: <ul style="list-style-type: none">- Potentials- Opportunities and risks
Employees	Examples: <ul style="list-style-type: none">- Staff age structure,- Education

- Measures for the maintenance of recognized, sector-specific standards: e.g. Observance of construction-specific regulations, drinking water ordinance, compliance standards

Wesentlichkeit

DNK 2: Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der Nachhaltigkeit einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben und wie es diese in der Strategie berücksichtigt und systematisch adressiert.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

Aktivitäten (Beispiele)	Strategie und Umsetzung
Bestandsbewirtschaftung	Beispiele: <ul style="list-style-type: none">- Energetische Sanierung des Bestands,- Neubaustrategie einschließlich Ersatzneubau,- Abbau von Barrieren im Bestand und Wohnumfeld,- Rückbau,- Bezahlbares Wohnen,- Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen (Energieerzeugung, Betreuungsleistungen, Nachbarschaftshilfe, Ambient Assisted Living-Leistungen)
Stadtentwicklung/Stadtumbau	Beispiel: <ul style="list-style-type: none">- aktiver Partner der Kommune/Stadt im Rahmen der Stadtentwicklung
Bauträrgeschäft	Beispiel: <ul style="list-style-type: none">- Schaffung von Eigentum für mittlere Einkommenschichten
Mitarbeiterführung	Beispiele: <ul style="list-style-type: none">- Schaffung einer modernen Unternehmensstruktur und Unternehmenskultur,- Verbindung von Familie und Beruf,- Maßnahmen zur Gesundheitsförderung,- Aus- und Weiterbildungskonzepte

Materiality

2: The company discloses what aspects of sustainability have a significant impact on its operations, and how, in its strategy, it takes them into account and systematically addresses them.

Report on sustainability in the housing industry

- The housing company describes the strategy for its most important activities and their systematic implementation, for the identified business fields. A selection is presented in the following table:

Activities (examples)	Strategy and implementation
Portfolio management	Examples: <ul style="list-style-type: none">- Energetic renovation of the portfolio,- New construction strategy incl. replacement of existing with new buildings,- Reduction of barriers in the portfolio and residential surroundings- Reconstruction,- Affordable housing ,- Provision of all-around services regarding residential living (energy production, support services, neighbourhood support services, ambient assisted living services)
City development/urban redevelopment	Example: <ul style="list-style-type: none">- Active partner for the community/city, within the framework of urban development
Property development business	Example: <ul style="list-style-type: none">- Creation of properties for medium income segments
Employee management	Examples: <ul style="list-style-type: none">- Creation of a modern company structure and corporate culture,- Linking of family and profession,- Measures for promoting health- Training and advanced education concepts

Ziele

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

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

Nachhaltigkeitsziele
z. B. Unternehmensentwicklung: <ul style="list-style-type: none">- Ergebnis- und Eigenkapitalentwicklung,- Wertsteigerung der Immobilien
z. B. ökologische und soziale Ziele bezogen auf den Wohnungsbestand: <ul style="list-style-type: none">- (energetische) Sanierungsziele (Sanierungsfahrplan),- CO2-Einsparungsziele,- altersgerechter Umbau, Demografieziele,- Neubauziele (Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau),- Steigerung der Lebensqualität und Sozialverträglichkeit von Quartieren
z. B. Mitarbeiterentwicklung und -förderung

Objectives

3: The company discloses what qualitative and/or quantitative as well as temporally defined sustainability goals are set and operationalized, and how their level of achievement is monitored.

Report on sustainability in the housing industry

- The company describes the qualitative and/or quantitative and provisionally defined sustainability goals, and it explains how their level of achievement is monitored. A selection is presented in the following table:

Sustainability objectives
e.g. Corporate development: <ul style="list-style-type: none">- Profits and equity capital development;- Increase in real estate property values
e.g. ecological and social objectives with reference to the housing portfolio: <ul style="list-style-type: none">- (Energetic) renovation objectives (renovation plans)- CO2 emission reduction objectives,- Age-appropriate renovation, demographic objectives- New construction objectives (quality seal for sustainable housing construction),- Raising the quality of living and social compatibility of districts
e.g. Employee development and promotion

Tiefe der Wertschöpfungskette

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

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

Nachhaltigkeitskriterien

z. B. Bestandsmanagement, Modernisierung und Neubau:

- verwendetes Material
- Baustoffe (soziale und ökologische Kriterien),
- Energiebezug, Erneuerbare Energien

DNK-Kriterien 5 – 10 zu Prozessmanagement:

Verantwortung

DNK 5: Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- keine branchenspezifische Ergänzung

Regeln und Prozesse

DNK 6: Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

Depth of the value chain

4: The company states what significance aspects of sustainability have for added value and how deep into the value-added chain the sustainability criteria are verified.

Report on sustainability in the housing industry

- The housing company describes the importance that sustainability has for the creation of added value (e.g. inventory management, modernization and new construction), and to what depth the sustainability criteria are monitored in the added value chain (utilized equipment, construction materials, energy supplies).

Sustainability criteria

e.g. inventory management, modernization and new construction:

- Utilized equipment
- Construction materials (social and environmental criteria),
- Energy supplies, renewable energies

Criteria to 5–10 concerning process management:

Responsibility

5: Accountability in the corporate management with regard to sustainability is disclosed.

Report on sustainability in the housing industry

- No specific supplements for the industrial sector

Rules and processes

6: The company discloses how the sustainability strategy is implemented in the operational business by way of rules and processes.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

Kontrolle

DNK 7: 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 Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

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

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

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

Report on sustainability in the housing industry

- Description of how the sustainability strategy is, for instance, implemented in the areas of inventory management, portfolio management and personnel.
- Description of the internally developed role models
e.g.: "We are the leading service provider for such areas as urban renovation and development, habitation and residential care. We support social cohesion in the residential areas and have an open ear for our tenants."
- Description of the internal behavioural code
e.g. "We work with a high level of awareness and proceed according to the principles of honesty, integrity and fairness, and we continue to develop ourselves."
- Description of how partners and suppliers within the supply chain are audited for observance of our maxims/basic principles.

Control

7: The company discloses how and what performance indicators on sustainability are integrated into its periodical internal planning and control and how the reliability, comparability and consistency of the data applied to internal controls and external communication are safeguarded through appropriate processes.

Report on sustainability in the housing industry

Housing companies provide services throughout the entire lifecycle of a real estate property. The product lifecycles are aligned for a period of 40 to 50 years and reflect the major aspects of the sustainability strategy. The long use periods of real estate properties, which must specifically be examined in the housing industry, usually require sustainability reporting that is supported by measurable key performance indicators.

Economic dimension: Insurance of a return on investment, structural liquidity and productivity, including the maintenance and increase of corporate value.

- Investment intensity (conservation and increase of the value of the real estate portfolio): Specification in EUR/m² of living space per year

The extent of the measures and their comprehensiveness, for the maintenance and increase of value of the real estate inventory during the reporting period, is based on a time series that reflects the investment intensity.

- Gesamtkapitalrentabilität (Ertragskraft des Unternehmens)

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

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

- CO₂-Intensität des Gebäudebestands

Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO₂), entsteht durch die Verbrennung fossiler Energieträger im Rahmen der Beheizung und Warmwasserversorgung des Wohnungsbestands. Die Menge an im Rahmen der Wärmeversorgung des Wohnungsbestands freigesetzten Treibhausgasen lässt sich nicht unmittelbar bestimmen, sondern muss unter Verwendung von sog. CO₂-Emissionsfaktoren abgeschätzt werden. CO₂-Emissionsfaktoren sind ein Maß für die spezifische Treibhauswirkung eines Energieträgers, die die energieträgerspezifischen Eigenschaften seines Herstellungs- und Verbrennungsprozesses berücksichtigen. CO₂-Emissionsfaktoren werden üblicherweise in Kilogramm CO₂ je kWh bereitgestellte Endenergie (kgCO₂/kWh_{End}) angegeben. Anhand von CO₂-Emissionsfaktoren können denjenigen Energieträgern, die bei der Energieversorgung des Gebäudebestands zum Einsatz kommen, spezifische Emissionswerte als kg CO₂ je kWh verbrauchter Endenergiemenge zugerechnet werden.

- CO₂-Einsparung seit 1990 (Beschreibung des Einsparpotenzials und die Maßnahmen, durch die die CO₂-Einsparung erreicht wurde)
- Anteil der energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen am Gesamtbestand

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

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

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

- Overall capital yield (profitability of the company)

The overall capital yield provides information about the interest rate on the total invested capital. Due to their business model, housing companies achieve a stable overall capital yield that is situated at a low single-digit level.

Ecological dimension: Reduction of the energy and resource requirements, minimization of the emission of climate-damaging greenhouse gases and other hazardous substances, and the promotion of regenerative energies in the energy supply chain.

- CO₂ intensity of the building inventory

An emission of climate-damaging greenhouse gases, and especially of carbon dioxide (CO₂), which are generated through the combustion of fossil energy sources, as a part of providing heating and hot water supplies to the residential inventory. The quantity of greenhouse gases, which is admitted within the framework of heating the residential inventory, cannot be determined directly, instead it must be estimated through the use of so-called CO₂ emissions factors. CO₂ emissions factors are a measure of the specific greenhouse effect of an energy source, which take the specific properties on the production and combustion processes into account. CO₂ emissions factors are commonly expressed in kilograms of CO₂ per kWh of provided energy (kgCO₂/kWh_{End}). On the basis of the CO₂ emission factors, it is possible to assign specific emission values, which are expressed in terms of kilograms of CO₂ per kWh of the utilized output energy, to those energy sources that are used in supplying energy to the building inventory.

- CO₂ reduction since 1990 (description of the reduction potentials and the measures, through which the CO₂ reduction was achieved)
- Share of the habitations, which were completely or partially modernized from an energy point of view

Social dimension: The offer of living space and residential support services that are equitable and affordable for the target group, including support of inhabitants or members of unions, maintenance of and support for liveable cities and urban districts, support for healthy living conditions and social integration, including attractive and fair working conditions that provide equal treatment and diversity at the workplace.

- Costs of social projects
- Share of residences in the inventory, with no/low barriers

The share of residences in the proprietary inventory of housing, which has no or low barriers, is calculated on the balance sheet date, by comparing the number of correspondingly classified habitations against the total inventory of proprietary habitations (including unoccupied units).

Anreizsysteme

DNK 8: 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. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand / Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- keine branchenspezifische Ergänzung

Beteiligung von Anspruchsgruppen

DNK 9: 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 ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

Innovations- und Produktmanagement

DNK 10: 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.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:

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

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

Incentive systems

8: The company discloses how target agreements and remuneration schemes for executives and employees are also geared towards the achievement of sustainability goals and how they are aligned towards long-term value creation. It discloses the extent to which the achievement of these goals forms part of the evaluation of the top managerial level (board / managing directors) conducted by the monitoring body (supervisory board / advisory board).

Report on sustainability in the housing industry

- No specific supplements for the industrial sector

Stakeholder engagement

9: The company discloses how the socially and economically relevant stakeholders are identified and integrated into the sustainability process. It is disclosed whether and how an ongoing dialogue takes place with them and how the results are integrated into the sustainability process.

Report on sustainability in the housing industry

Here the housing company documents the most important themes and objectives of the stakeholders, and it describes how these are handled.

Innovation and product management

10: The company discloses how innovations in products and services are enhanced through suitable processes which improve sustainability with respect to the company's utilization of resources and with regard to users. Likewise, a further statement is made with regard as to how the current and future impact of the key products and services in the value chain and in the product life cycle are assessed.

Report on sustainability in the housing industry

Reports should be made here, for instance about initiatives for an analysis and the impact of proprietary resource utilization on the user (e.g. consulting on measures for energy savings by tenants).

Those housing companies, which carry out operating cost benchmarking, can for instance report here about measures for reducing the use of water/wastewater, savings of energy and reduction in waste quantities.

Weiterhin können Wohnungsunternehmen über die Themen:

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

DNK-Kriterien 11 – 13 zu Umwelt:

Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

DNK 11: 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.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

Ressourcenmanagement

DNK 12: Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat und wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen.

Furthermore, housing companies can report on:

- Certified new construction projects - certification by the German Association for Promoting Sustainability in Housing Construction (NaWoh)
- Model projects (e.g. smart metering),
- Innovations in the area of multimedia (e.g. service apps, smart home applications),
- Subsidized projects and
- Participation in research projects.

Criteria 11–13 regarding the environment

Usage of Natural Resources

11: The company discloses the extent to which natural resources are used for the company's business activities. Possible options here are materials, the input and output of water, soil, waste, energy, emissions, land and biodiversity as well as emissions for the life cycles of products and services.

Report on sustainability in the housing industry

- Reporting on utilization in the housing inventory:
 - Energy consumption,
 - Energy intensity
 - Utilization of construction materials in new construction, renovation and modernization projects, which are environmentally friendly and resource-saving,
 - Determination of the lifecycle costs, for instance through the utilization of state-of-the-art instruments of lifecycle cost planning,
 - Prevention of the introduction of hazardous substances during new construction, renovation and use,
 - Observance of (urban policy) requirements with regard to space usage, by means of low-impact new construction and reconstruction.
 - Measures for operating cost management
 - Measures for waste management
- Reporting on resource consumption by the company office:
 - Energy consumption,
 - Vehicle fleet
 - Paper consumption
 - Waste separation

Resource management

12: The company discloses what qualitative and quantitative goals it has set itself with regard to its resource efficiency, its use of renewables, the increase in raw material productivity and the reduction in the usage of ecosystem services, and how these goals have been met or will be met in the future.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

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

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

Klimarelevante Emissionen

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

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- Berichterstattung zum CO₂-Monitoring

Report on sustainability in the housing industry

- Reporting about the targets for resource conservation, with regard to the housing inventory:
 - Energy consumption ,
 - Energy intensity
 - Use of environmentally friendly and resource-saving construction materials for new construction, renovation and modernization projects,
 - Reduction of the lifecycle costs, for instances through the use of modern instruments of lifecycle cost planning,
 - Prevention of the introduction of hazardous substances during new construction, renovation and usage,
 - Reduction of space consumption through low-impact new construction and reconstruction.
 - Measures for operating cost and waste management

The energy intensity of the proprietary housing inventory can be presented on the basis of the actually consumed energy quantities (adjusted for daily temperature), for heating and warm water provision in proprietary housing in relation to the heated surface. In this regard, all energy resources (e.g. district heating facilities, gas, electricity, oil, coal, etc.) should be included. As a supplement to the energy intensity, the absolute energy consumption can also be reported in kWh. Especially on the basis of the periodic development of the annual energy intensity, it is possible to predict whether and to what extent energy savings can be realized, for instance as a part of ongoing energetic modernization of the housing inventory, or through an increase in energy-savings awareness on the part of the tenants or members.

- Reporting by the company office, about its targets for resource conservation:
 - Energy consumption,
 - Vehicle fleet
 - Paper consumption
 - Waste separation

Climate-relevant emissions

13. The company discloses the GHG emissions in accordance with the Greenhouse Gas (GHG) Protocol or standards based on it and states the goals it has set itself to reduce emissions.

Report on sustainability in the housing industry:

- Reporting on CO₂ monitoring

Unterschiede zwischen GHG-Protokoll und wohnungswirtschaftlicher Methodik

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

Es wird empfohlen, über den CO₂-Verbrauch des Gebäudebestands zu berichten.

DNK-Kriterien 14 – 16 zu Gesellschaft:

Arbeitnehmerrechte

DNK 14: Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

Differences between the GHG protocol and the methods of the housing industry

	GHG protocol	Report on sustainability in the housing industry
Balance sheet framework	Source reporting, namely District heating and electricity supplies are assigned to the energy industry sector	Polluter balance, namely the CO ₂ values of the buildings also contain the use of district heating and electricity consumption for heating purposes
Scope of the reported emissions: Upstream chains	With upstream chain	CO ₂ per kWh consumed energy, namely without the upstream chain Reason: Housing companies have no influence on the upstream chains.
Scope of reported emissions: Greenhouse gases	CO ₂ equivalents	CO ₂ The reporting of the CO ₂ greenhouse gas can be explained on grounds of materiality on the part of DNK: In the area of the buildings, CO ₂ is standardly reported as the most important greenhouse gas, for instance in research projects, during CO ₂ -sanitation programs and buildings and in environmental protection agreements. A calculated conversion into CO ₂ equivalence is possible.

It is recommended to report about the CO₂ emissions in the housing inventory.

Criteria 14–20 concerning society

Employment rights

14: The company reports on how it complies with the employment rights of both nationally and internationally recognized standards and how it promotes employee involvement in sustainability management.

Report on sustainability in the housing industry

At this point, it is also possible to report about measures designed to promote the observance of minimum wages or the prevention of clandestine employment at contracting companies.

Chancengerechtigkeit

DNK 15: Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherung und Gesundheitsschutz, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- keine branchenspezifische Ergänzung

Qualifizierung

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

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

- Altersstruktur der Mitarbeiter

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

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

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

Equal opportunities

15: The company discloses in what way it has implemented national and international processes and what goals it has to promote equal opportunities and diversity, occupational health and safety, the integration of migrants and people with disabilities, fair pay as well as a work-life balance.

Report on sustainability in the housing industry

- No specific supplements for the industrial sector

Qualifications

16: The company discloses what goals it has set and what measures it has taken to promote the employability of all employees, i.e. the ability of all employees to participate in the working and professional world, and to adapt it to demographic change.

Report on sustainability in the housing industry

The housing industry is adjusting to the challenges that are presented by demographic change, shortages of trained personnel and the demands that are made by a new generation of employees. The following key performance indicators are significant for the industrial sector and have an influence on a sustainable development of housing companies:

- Staff age structure

The age structure of the employed personnel can be described, by indicating the relative shares of different age groups.

- Share of male/female employees (composition of the executive bodies)

To be able to evaluate the success of the reporting company in hiring female employees and, especially, to be able to assess this over a time period, the relative share of female and male employees in the total staff must be calculated as conditional indicators.

- Ausbildungsquote

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

- Durchschnittliche Ausgaben für Weiterbildung
- Mitarbeiterfluktuation

Menschenrechte

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

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

Gemeinwesen

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

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

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

Aktivitäten sind u. a.:

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

- Apprenticeship quota

The share of professional apprentices, as a ratio of all employees in the company, makes it possible to map the apprenticeship performance of the reporting company. As a supplement to reporting the relative share, a report on the absolute number of employees in professional apprenticeship courses may be especially appropriate for smaller companies. The information with regard to the apprenticeship quota should always be related to the balance sheet date.

- Average expenditures for advanced education
- Employee fluctuation

Human rights

17: The company discloses what measures it takes for the supply chain with the aim of ensuring that human rights are respected globally and that forced and child labour as well as all forms of exploitation are prevented.

Report on sustainability in the housing industry

Due to the regional involvement of the housing industry, all of its business activities are subject to German law, which also includes the provisions of the German constitution, both of which contain clear statements on, for instance, the freedom of association or forced labour. (Note: The reporting at this point should not concern minimum wages, contract companies or illegal labour and its prevention; please refer to DNK 14 in this regard)

Corporate citizenship

18: The company discloses how it contributes to corporate citizenship in the regions in which it conducts its core business activities.

Report on sustainability in the housing industry

Due to the regional involvement of the housing industry, housing companies make an important economic contribution to a sustainable development of the corresponding sites of their activities.

Activities include amongst others:

- District management,
- Neighbourhood assistance,
- Cooperation with social service institutions,
- Organisation of honorary posts,
- Public-public partnerships,
- District celebrations,
- Recreational activities for children, etc.

DNK 19: Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- keine branchenspezifische Ergänzung

Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

DNK 20: Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren und wie sie geprüft werden. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- keine branchenspezifische Ergänzung

Political influence

19: All significant input relating to legislative procedures, all entries in lobby lists, all significant payments of membership fees, all contributions to governments as well as all donations to political parties and politicians should also be disclosed by country in a differentiated way.

Report on sustainability in the housing industry

- No specific supplements for the industrial sector

Conduct that complies with the law and policy

20: The company discloses which measures, standards, systems and processes are in place to prevent unlawful conduct and, in particular, corruption, and how they are verified. The company depicts how corruption and other contraventions in the company are prevented and exposed and what sanctions are imposed.

Report on sustainability in the housing industry

- No specific supplements for the industrial sector

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

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

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

mail@gdw.de
www.gdw.de