

HEIMAT

für morgen

NACHHALTIGKEITSBERICHT
24/25



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

BGFH-Nachhaltigkeitsbericht

nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex

► STRATEGIE

DNK-Kriterium 1	STRATEGISCHE ANALYSE UND MAßNAHMEN	6
DNK-Kriterium 2	WESENTLICHKEIT	8
DNK-Kriterium 3	ZIELE	10
DNK-Kriterium 4	TIEFE DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE	12

► PROZESSMANAGEMENT

DNK-Kriterium 5	VERANTWORTUNG	16
DNK-Kriterium 6	REGELN UND PROZESSE	17
DNK-Kriterium 7	KONTROLLE	18
DNK-Kriterium 8	ANREIZSYSTEME	20
DNK-Kriterium 9	BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN	20
DNK-Kriterium 10	INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT	22

► UMWELT

DNK-Kriterium 11	INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN	26
DNK-Kriterium 12	RESSOURCENMANAGEMENT	30
DNK-Kriterium 13	KLIMARELEVANTE EMISSIONEN	31

► GESELLSCHAFT

DNK-Kriterium 14	ARBEITNEHMERRECHTE	34
DNK-Kriterium 15	CHANCENGERECHTIGKEIT	36
DNK-Kriterium 16	QUALIFIZIERUNG	37
DNK-Kriterium 17	MENSCHENRECHTE	38
DNK-Kriterium 18	GEMEINWESEN	39
DNK-Kriterium 19	POLITISCHE EINFLUSSNAHME	42
DNK-Kriterium 20	GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN	42



Die Baugenossenschaft Familienheim wurde **1949** in Villingen-Schwenningen gegründet und wird heute von über **4.000 Mitgliedern** getragen. Unser Kerngeschäft ist die **Verwaltung und Entwicklung unseres Immobilienbestands**, welcher aktuell 2.667 Wohnungen, 2.033 Garagen und Stellplätze sowie 36 Gewerbeeinheiten umfasst.

Die **Nachhaltigkeitsstrategie** bildet einen essenziellen Bestandteil unserer Unternehmenspolitik. Teil dieser Strategie ist die erstmalige Veröffentlichung eines **Nachhaltigkeitsberichts** auf freiwilliger Basis, der sich neben den **anerkannten und zertifizierten Standards** des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) auch am Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und den Sustainable Development Goals (SDG) orientiert.



STRATEGIE

DNK-Kriterium 1
▶ STRATEGISCHE ANALYSE UND MAßNAHMEN

DNK-Kriterium 2
▶ WESENTLICHKEIT

DNK-Kriterium 3
▶ ZIELE

DNK-Kriterium 4
▶ TIEFE DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

DNK-KRITERIUM 1

Strategische Analyse und Maßnahmen

Im Rahmen unserer Geschäftspolitik verfolgen wir eine Nachhaltigkeitsstrategie. Den Maßstab für unser Handeln bilden dabei die nebenstehenden vier Handlungsmaximen.

ZIELKONFLIKTE UND LÖSUNGSANSATZ

Insbesondere die Handlungsmaximen „Mitgliederförderung mittels Wohnraumversorgung“, „Umwelt- und Klimaschutz“ sowie „ökonomischer Erfolg“ sind nur bedingt miteinander kompatibel. So hat unser Ziel, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein, enorme Investitionen in den Wohnungsbestand zur Folge. Allerdings müssen sich diese Investitionen auch wirtschaftlich rechnen, um den ökonomischen Erfolg der Genossenschaft zu erhalten. Die notwendige Amortisation der Investitionen und Zinsaufwendungen führt zu spürbar steigenden Mieten, was dem Ziel der Mitgliederförderung entgegensteht.

Der skizzierte Zielkonflikt verdeutlicht die Komplexität der Aufgabe, vor der Wohnungsunternehmen vielerorts stehen. Wir leiten daraus den Auftrag ab, diesen in eine Handlungsstrategie zu überführen, welche allen drei Zielen weitgehend gerecht wird. Dazu konzipieren wir ein tragfähiges Konzept. Als ersten wichtigen Meilenstein haben wir im Jahr 2024 eine Studie für eine Klimastrategie durchgeführt, welche auch die wirtschaftliche Machbarkeit und die Bezahlbarkeit der Mieten berücksichtigt. Diese entwickeln wir nun weiter, insbesondere anhand von Erkenntnissen, die wir bereits seit 2021 aus Pilotprojekten mit unterschiedlich konzipierten energetischen Sanierungen gewinnen. Auf diese Weise entstehen erprobte und kostenoptimierte Sanierungskonzepte, die wir standardisiert auf den gesamten Gebäudebestand skalieren und in unsere Klimastrategie überführen werden. Deren systematische Umsetzung wird im Jahr 2028 starten.

UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Wir leisten unseren Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz, um die Lebensgrundlagen zukünftiger Generationen zu erhalten. Nach dieser Maxime handeln wir schon seit den 90er Jahren, in denen wir unsere ersten energetischen Sanierungen durchgeführt haben. Daneben sorgen wir mit unseren Neubauquartieren dafür, dass wir sowohl im Hinblick auf moderne Wohnkonzepte als auch auf den Umwelt- und Klimaschutz langfristig zukunftsfähig bleiben. So steht unser Gebäudebestand im Hinblick auf seine Energieeffizienz schon heute bedeutend besser da als der Durchschnitt in Baden-Württemberg. Um den eingeschlagenen Weg weiter fortzusetzen, haben wir das bundesweite Ziel der Klimaneutralität bis 2045 in unsere Nachhaltigkeitsstrategie implementiert.

MITGLIEDERFÖRDERUNG MITTELS WOHNRAUMVERSORGUNG

Die Förderung der Mitglieder durch eine „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung“ ist gemäß § 2 (1) unserer Satzung der Zweck unserer Genossenschaft. Für uns bedeutet das unter anderem, unseren Mitgliedern Mietpreise zu bieten, die spürbar unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Dennoch bewahren wir den hohen Standard unserer Wohnanlagen und prüfen mit systematischen Begehungen regelmäßig deren Verkehrssicherheit. Dies gelingt bspw. durch unseren hauseigenen Regiebetrieb, der in Notfällen 24/7 erreichbar ist und einen schnellen und fachmännischen Service bietet.

SOZIALE VERANTWORTUNG

Schon der Satzungszweck zeigt, dass das Thema „Soziale Verantwortung“ seit jeher ein wichtiger Maßstab unseres Handelns ist. Als regional verwurzelt Unternehmen pflegen wir dieses Selbstverständnis gegenüber allen Anspruchsgruppen. Dazu gehören bspw. faire und dauerhafte Geschäftsbeziehungen, die Inklusion von Menschen mit Handicap und der wertschätzende Umgang mit den Menschen, die bei uns arbeiten. Unser stetiges, verlässliches Wirken sorgt für einen guten Ruf und führt zu einer starken Vernetzung vor Ort. Aus dem vertrauensvollen Miteinander ergeben sich oft neue Entwicklungschancen für unsere Genossenschaft. Im Ergebnis schaffen wir dabei regionale Mehrwerte, welche auch als Gesellschafts- oder Stadtrendite beschrieben werden können.

ÖKONOMISCHER ERFOLG

Eine solide wirtschaftliche Basis ist die entscheidende Voraussetzung für die Erreichung unserer Ziele. Die dauerhafte Erzielung von angemessenen Gewinnen ist unabdingbar, um in einem ausreichenden Umfang Eigenmittel zu bilden, welche die bei Immobilien typischerweise hohen Investitionssummen erst tragbar machen. Sie sorgen zudem für eine gute Bonität und das Vertrauen unserer Kreditgeber, welche uns die für Finanzierungen notwendigen Fremdmittel zu möglichst günstigen Konditionen sichern. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie umfasst somit die effiziente und nachhaltige Nutzung von Investitionsmitteln, um eine ausgewogene Immobilienportfoliostrategie zu gewährleisten.



DNK-KRITERIUM 2

Wesentlichkeit

Neben dem übergeordneten Ziel der EU, bis 2050 der erste klimaneutrale Kontinent zu werden, haben bereits heute zahlreiche spezifische Gesetze und Verordnungen einen großen Einfluss auf unsere Nachhaltigkeitsstrategie. Gemäß der EU-Gebäuderichtlinie soll der Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden schon im Zeitraum von 2020 bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 % bis 22 % reduziert werden.

Darüber hinaus hat das seit dem Jahr 2021 gültige Brennstoffemissionshandelsgesetz Auswirkungen auf uns. Darin ist ein bis 2026 steigender CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe geregelt. Ab 2027 wird dieser im europäischen Emissionshandelssystem frei gehandelt. Dazu prognostizieren Experten einen weiteren deutlichen Anstieg des CO₂-Preises. Dies führt zu höheren Heizkosten, die gemäß dem Anfang 2023 in Kraft getretenen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂-KostAufG) zu Teilen auch vom Vermieter getragen werden müssen.

Bei gasbetriebenen Heizanlagen spielen auch die Gasnetzentgelte eine zunehmende Rolle, welche die Netzbetreiber gemäß Verordnung über die Entgelte für den Zugang zu Gasversorgungsnetzen (Gasnetzentgeltverordnung - GasNEV) festlegen. Eine im Zuge der Dekarbonisierung sinkende Gasnachfrage und kürzere Abschreibungszeiträume führten gemäß einer Analyse von Verivox bereits 2025 zu einem durchschnittlichen Anstieg der Netzentgelte um 21 %. (Quelle: <https://www.verivox.de/strom-gas/nachrichten>)

Rund 3/4 unseres Gebäudebestands werden aktuell mit gasbetriebenen Wärmeerzeugern beheizt. Die im Hinblick auf die zukünftige Gaspreisentwicklung bestehenden Risiken werden wir im Zuge der weiteren Entwicklung und Umsetzung unserer Klimastrategie sukzessive und wirksam begrenzen. Hierbei treffen wir jedoch auf stark gestiegene Preise für Leistungen im Bauhandwerk, die sich seit 2020 um durchschnittlich 43 % erhöht haben.

Vor diesem Hintergrund und angesichts des sich verschärfenden Fachkräftemangels haben wir unseren hauseigenen Regiebetrieb zuletzt weiter ausgebaut.

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor für unsere Branche bedeutet der demografische Wandel und insbesondere die zunehmende Alterung der Gesellschaft. Das damit verbundene Risiko begreifen wir als Chance, denn vor allem im Neubau legen wir schon seit vielen Jahren einen besonderen Fokus auf barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen. Gleichzeitig bleibt es unerlässlich, preisgünstigen Wohnraum bereitzuhalten, um der anhaltenden Wohnraumknappheit gerade im unteren und mittleren Mietpreissegment weiter entgegenzuwirken.

Durch den kontinuierlichen Ausbau unseres Nachhaltigkeitsmanagements werden wir Umwelt- und Klimarisiken sowie wirtschaftliche Risiken minimieren. Eine nachhaltige Ausrichtung unseres Handelns ermöglicht uns zudem eine intensivere Bindung zu unseren Mitgliedern und eine Positionierung als verantwortungsbewusster Akteur in der Wohnungswirtschaft. Aus der Nachhaltigkeitsberichterstattung, den dafür erhobenen quantitativen Daten sowie deren kontinuierlicher Fortschreibung und Kontrolle generieren wir regelmäßig wertvolle Erkenntnisse und sorgen für mehr Transparenz gegenüber unseren Stakeholdern und Mitgliedern.

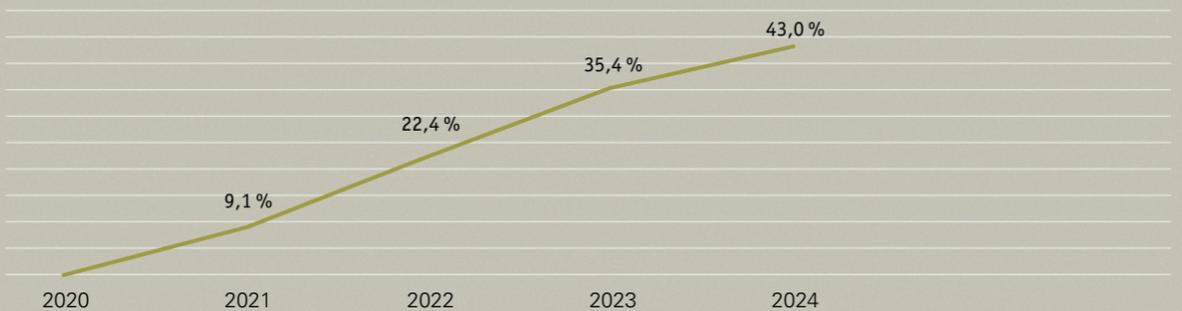


ENTWICKLUNG DES CO₂-PREISES PRO T IN €



Agora Energie- und Verkehrswende (2023): Der CO₂-Preis für Gebäude und Verkehr.

PREISENTWICKLUNG FÜR LEISTUNGEN IM BAUHANDWERK



Wohngebäude, Instandhaltungen, Quelle: Stat. Landesamt BW, statistik-bw.de

DNK-KRITERIUM 3

Ziele

Um den zuvor beschriebenen Risiken zu begegnen und Chancen zu realisieren, haben wir in unserer Unternehmensstrategie unterschiedliche Ziele formuliert. Die Zielsetzungen werden in regelmäßigen Strategierunden überprüft und konsequent verfolgt. Oberstes Ziel in Bezug auf unsere ökologische Nachhaltigkeit ist die Klimaneutralität bis 2045.



MACHBARKEITSSTUDIE ZUM KLIMAPFAD 2045

Im vergangenen Jahr haben wir eine Studie mit dem Ziel durchgeführt, eine wirtschaftlich machbare Investitionsstrategie zu skizzieren, die unseren Gebäudebestand bis 2045 in die Klimaneutralität führt. Diese Studie fußt auf einer Analyse der energetischen Eigenschaften der Wärmedämmung und der Heizungsanlagen unserer Objekte. Die daraus abgeleiteten notwendigen Sanierungsmaßnahmen wurden mit einem Kostenansatz multipliziert, der auf unseren internen Erfahrungswerten beruht. Die somit ermittelte Investitionssumme haben wir anschließend linear auf die Wirtschaftsjahre bis 2045 verteilt. Hierbei wurden Preissteigerungen, eine anteilige Darlehensfinanzierung sowie Zinsen, Tilgungen und Abschreibungen berücksichtigt. In die Betrachtung einbezogen wurde eine Prognose sämtlicher weiterer Ertrags- und Aufwandserwartungen der Genossenschaft. Gefreut hat uns das Ergebnis der Studie, denn der skizzierte Klimapfad stellt sich als durchaus machbar heraus.

SYSTEMATISCHE ZUSTANDSERFASSUNG UND PILOTPROJEKTE

Auf der Grundlage unserer Machbarkeitsstudie werden wir bis 2027 ein differenziertes Konzept ausarbeiten, um im Jahr 2028 mit der zielgenauen Umsetzung zu beginnen. Um das Sustainable Development Goal Nr. 13 „Klimaschutz“ entsprechend anzugehen, erheben wir aktuell systematisch den energetischen Zustand unseres Gebäudebestands. Außerdem führen wir weitere Pilotprojekte für energetische Sanierungen durch. So wollen wir die Digitalisierung unserer Heizungsanlagen vorantreiben, um diese effizienter zu steuern. Außerdem erproben wir verschiedene Heizkonzepte mit Wärmepumpen und lokalen Wärmenetzen.

NEUBAU

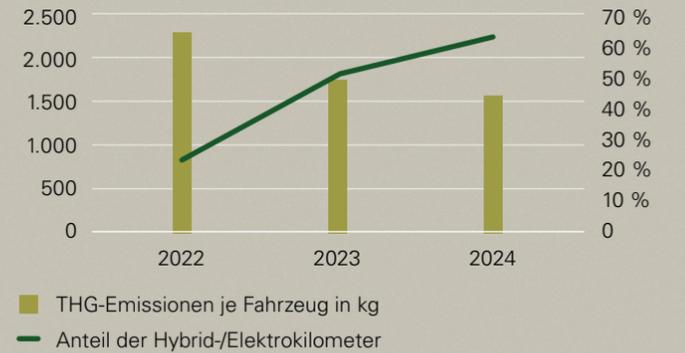
Im Sinne einer ausgewogenen Portfoliostrategie und zur Linderung der Wohnungsknappheit werden wir auch in Zukunft im Mietwohnungsneubau aktiv bleiben. Dabei werden wir dem absehbaren Bedarf, dem Klimaschutz und der Wirtschaftlichkeit in besonderer Weise Rechnung tragen.

UMSTELLUNG DES FUHRPARKS AUF E-MOBILITÄT

Ein weiterer Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität ist die vollständige Umstellung unseres Fuhrparks auf E-Mobilität. Hierbei sind wir schon weit vorangeschritten. Über 60 %

der im vergangenen Jahr gefahren Kilometer wurden mit Hybrid- oder Elektrofahrzeugen zurückgelegt. Für die nächsten Jahre verfolgen wir das Ziel, unseren Fuhrpark vollständig auf reine Elektrofahrzeuge umstellen.

Nachhaltigkeitsanalyse Fuhrpark



STROM AUS ERNEUERBAREN ENERGIEQUELLEN

Die elektrische Energie für alle unsere Liegenschaften, betrieblichen Räumlichkeiten und E-Tankstellen beziehen wir von regionalen Versorgern und bereits seit dem Jahr 2014 zu 100 % aus erneuerbaren Energiequellen. Schon zwei Jahre zuvor haben wir unseren Bestand auf umweltfreundliche LED-Beleuchtungen umgestellt. Zudem erzeugen wir sauberen Strom mit 12 genossenschaftseigenen PV-Anlagen und einer Gesamtleistung von 141 kWp. Damit leisten wir beim Sustainable Development Goal „Bezahlbare und saubere Energie“ einen umfangreichen Beitrag zur Nachhaltigkeit, den wir weiter steigern wollen.

MITGLIEDERFÖRDERUNG, WOHNRAUMVERSORGUNG UND SOZIALES ENGAGEMENT

Neben dem Ziel der Klimaneutralität setzen wir uns entsprechend unseres in der Satzung verankerten genossenschaftlichen Förderauftrags weiterhin für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten ein. Durch nachhaltige Quartiersentwicklung, kontinuierliche Investitionen in unsere Bestände und soziales Engagement sorgen wir dafür, dass Nachbarschaften funktionieren, Wohnungen bezahlbar bleiben und Menschen in Kontakt kommen. Damit stärken wir gemeinsam mit unseren Partnern das Gemeinwesen und tragen aktiv zur Umsetzung des elften UN-Nachhaltigkeitsziels „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ bei.

DNK-KRITERIUM 4

Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Erfolgsgeschichte unserer Genossenschaft ist eng verbunden mit unseren regionalen Partnern, zu denen Handwerksbetriebe, Ingenieurbüros, Kommunen, soziale Einrichtungen und viele mehr gehören. In Zeiten des gerade im Bauhandwerk zunehmenden Fachkräftemangels ist uns der Wert einer vertrauensvollen Zusammenarbeit bewusst. Daher richten wir einmal im Jahr unser „Handwerkervesper“ aus, mit dem wir den für uns tätigen Betrieben und deren Mitarbeitenden für das gute Miteinander und die stets zuverlässige Leistung danken.

Als regionales Unternehmen erzielen wir keine globale Wertschöpfung. Im Zuge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges waren wir allerdings von den globalen Lieferkettenproblemen

und der Energiekrise betroffen. Dank unserer vorausschauenden Unternehmenspolitik konnten wir die Folgen für unsere Mieter im Wesentlichen abfedern. Dazu gehörte insbesondere die rechtzeitige Sicherung der Preise für unseren Gaseinkauf zu günstigen Konditionen.



»Nachhaltigkeit ist kein Trend, sondern ein Versprechen – als Baugenossenschaft tragen wir Verantwortung für heutige und kommende Generationen.«

Sebastian Merkle

Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS, geschäftsführendes Vorstandsmitglied



PROZESS MANAGEMENT

DNK-Kriterium 5

▶ VERANTWORTUNG

DNK-Kriterium 6

▶ REGELN UND PROZESSE

DNK-Kriterium 7

▶ KONTROLLE

DNK-Kriterium 8

▶ ANREIZSYSTEME

DNK-Kriterium 9

▶ BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN

DNK-Kriterium 10

▶ INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT



DNK-KRITERIUM 5

Verantwortung

Die strategische Ausrichtung unserer Baugenossenschaft bildet das Fundament für eine zukunftsfähige und verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Die konsequente Umsetzung in unseren operativen Abläufen ist jedoch entscheidend, um Nachhaltigkeit im Alltag zu verwirklichen. Ein systematisches Prozessmanagement und klar definierte Verantwortlichkeiten gewährleisten, dass ökologische, soziale und ökonomische Ziele kontinuierlich verfolgt und weiterentwickelt werden.

Die strategische Verantwortung für das Nachhaltigkeitsmanagement liegt beim Vorstandsteam in Zusammenarbeit mit den Bereichsleitungen, namentlich auch dem Bereichsleiter für „Bau und Nachhaltigkeit“. Dieser Unternehmensbereich wurde zu Beginn des Jahres 2025 eingerichtet und verdeutlicht den hohen Stellenwert, den nachhaltiges Wirtschaften in unserer Baugenossenschaft hat. Hier wird gemeinsam über die Fortsetzung der CO₂-Strategie entschieden, die wiederum Bestandteil der Portfoliostrategie ist. Die Umsetzung der CO₂-Strategie wird durch den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung überwacht. Der Vorstand informiert diese regelmäßig über die Ergebnisse und die Entwicklung der Strategie.

Die Thematik der Nachhaltigkeit haben wir entsprechend ihrer Bedeutung organisatorisch fest verankert. Insbesondere handelt es sich um die folgenden Positionen und Aufgaben:

- ▶ Bereichsleiter „Bau und Nachhaltigkeit“ – bautechnische Entwicklung und Umsetzung der Klimastrategie
- ▶ Nachhaltigkeitsexperte im Rechnungswesen – verantwortlich für die Nachhaltigkeitsberichterstattung
- ▶ Nachhaltigkeitsexpertin in der Vorstandsassistentz – Koordination der Landesinitiative KLIMAWIN BW
- ▶ Nachhaltigkeitsbeauftragte für den allgemeinen Bürobetrieb – Umsetzung interner Maßnahmen zur Ressourcenschonung
- ▶ Sozialmanagerin – Förderung guter Nachbarschaften und Unterstützung in schwierigen sozialen Lebenslagen

Die klare Aufgabenverteilung stellt sicher, dass Nachhaltigkeit nicht nur als strategisches Ziel, sondern auch im täglichen Handeln auf allen Ebenen des Unternehmens verankert ist.



KLIMAWIN-Urkunde

NACHHALTIGKEITSKOMMUNIKATION

Als eines von über 300 Unternehmen haben wir uns der Nachhaltigkeitsinitiative des Landes Baden-Württemberg KLIMAWIN BW angeschlossen. Mit der Unterzeichnung verpflichten wir uns zu zwölf Leitsätzen für mehr Nachhaltigkeit und berichten jährlich transparent über unsere Maßnahmen rund um Energieeffizienz, Ressourcenschonung und soziale Verantwortung. Unseren Bericht für die Jahre 2023/2024 hat das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg freigegeben und auf ihrer Homepage veröffentlicht.



Bericht KLIMAWIN BW

Darüber hinaus informieren wir auf unseren Social-Media-Kanälen regelmäßig über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten, insbesondere im sozialen Bereich.

- @baugenossenschaft.familienheim
- +49 (0)7721 8991-0
- baugenossenschaft-familienheim

DNK-KRITERIUM 6

Regeln und Prozesse

Unsere Baugenossenschaft integriert Nachhaltigkeit auf systematische Weise in den operativen Geschäftsbetrieb. Ein zentraler Aspekt ist hierbei unser digitales Büro, das papierlose Arbeitsprozesse ermöglicht, Ressourcen schont und gleichzeitig Kontrolle und Transparenz gewährleistet. Durch die konsequente Digitalisierung – etwa mit dem digitalen Mietvertrag oder dem digitalen Archiv – gestalten wir unsere Prozesse effizienter und gelten als Vorreiter in der Wohnungswirtschaft. Diese technischen und organisatorischen Entwicklungen sind jedoch nicht losgelöst von unseren grundlegenden Werten zu betrachten, denn unser Handeln basiert auf den Prinzipien des genossenschaftlichen Wirtschaftens, die tief in unserer Struktur und Unternehmenskultur verankert sind. Dazu zählen:

- ▶ Selbsthilfe, die auf gemeinschaftlicher Stärke und gegenseitiger Unterstützung basiert,
- ▶ Selbstverantwortung, die jedes Mitglied zur aktiven Mitgestaltung und zum verantwortungsvollen Handeln befähigt,
- ▶ Selbstverwaltung und demokratische Mitbestimmung, die sicherstellen, dass Entscheidungen transparent und gemeinschaftlich getroffen werden, sowie
- ▶ Solidarität und das Ziel, den Nutzen der Mitglieder zu maximieren.

Diese Prinzipien sind nicht nur Teil unserer Identität, sondern prägen auch unsere internen Abläufe und Entscheidungsstrukturen. Durch transparente Entscheidungsprozesse und die aktive Einbindung unserer Mitglieder fördern wir eine Kultur der Eigenverantwortung und gegenseitigen Unterstützung – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Idee.

Ergänzt werden diese Grundsätze durch ein stark verankertes Verständnis von nachhaltigem Wirtschaften, das untrennbar mit dem genossenschaftlichen Modell verbunden ist. Die konsequente Mitgliederorientierung führt dabei nicht zu einer Gewinnmaximierung, sondern zur langfristigen Gewinnoptimierung, welche sich an dem orientiert, was für den Geschäftsbetrieb auf Dauer notwendig ist. Planungshorizonte sind bewusst auf Dauerhaftigkeit ausgelegt, während die demokratischen Strukturen – mit Vertreterversammlung und Aufsichtsrat – eine regelmäßige Kontrolle sicherstellen.

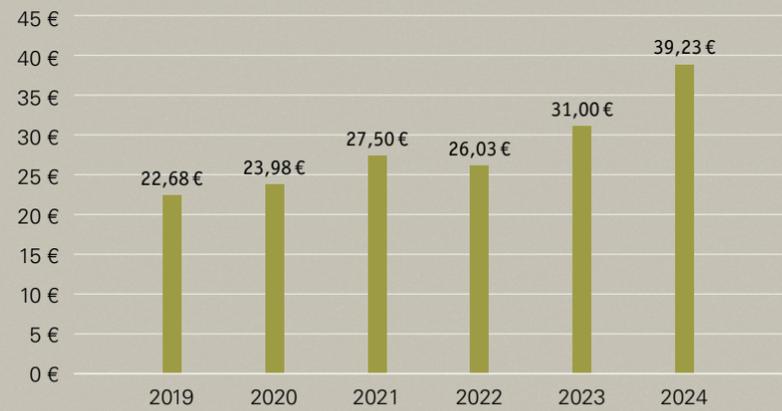


ÖKONOMIE

1. Leerstandsquote: 1,1 % zum 31.12.2024
→ 2,1 % in Baden-Württemberg
(Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, GdW)

2. Eigenkapitalquote = 40,3%

3. Instandhaltungsintensität
(Instandhaltungskosten je qm) = 39,23 → 27% mehr als 2023



Instandhaltungskosten in € je m² Wohn- und Gewerbefläche
excl. Eigenkosten durch Regiebetrieb

4. Fluktuationsrate = 6,6%,

DNK-KRITERIUM 7

Kontrolle

ÖKOLOGIE

5. Energieeffizienzklassen



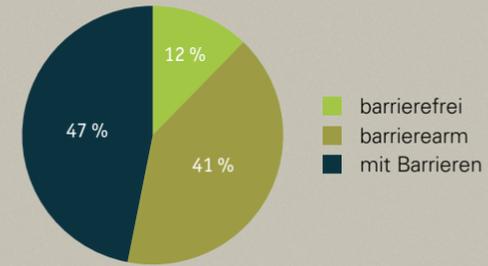
6. Gesamtausstoß CO₂ in Tonnen 2024:

4.137 t CO₂



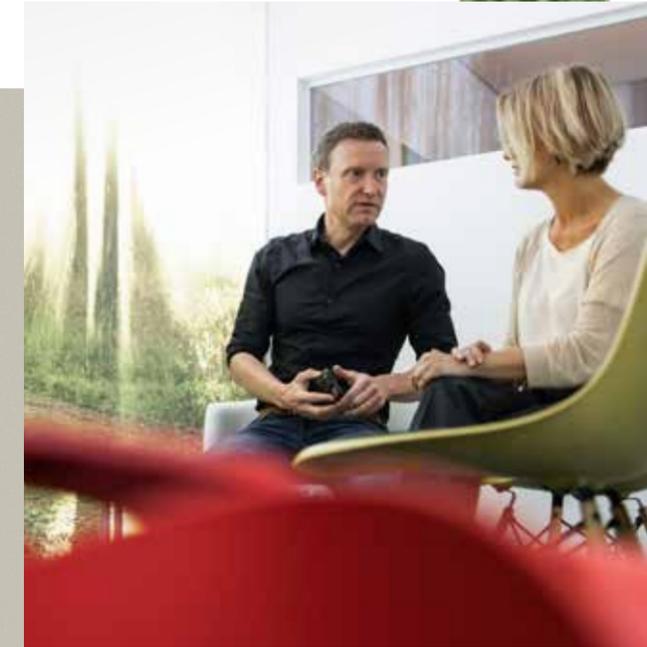
SOZIALES

7. Grad der Barrierefreiheit



Absolute Zahlen:
BF = 331, BA = 1085, B = 1251

Definition:
BF = Barrierefreier Zugang und Wohnung
BA = Barrierefreier Zugang (Aufzug oder EG), Wohnung mit Barrieren



8. Durchschnittliche Kaltmieten am Hauptstandort Villingen-Schwenningen



9. Geförderte Wohnungen

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen: 173
Anzahl durch die Erzdiözese Freiburg geförderter Wohnungen: 68
Anteil öffentlich oder kirchlich geförderter Wohnungen am Gesamtbestand: 241=9,0 %

10. Spenden: 15.160 € haben wir im Jahr 2024 an unterschiedliche Partner gespendet.

272.837,45 € haben wir seit 2011 insgesamt gespendet!
19.488,39 € pro Jahr haben wir in den letzten Jahren durchschnittlich für wohltätige Zwecke gespendet.

DNK-KRITERIUM 8

Anreizsysteme

Aktuell besteht in unserem Unternehmen weder ein monetäres noch ein nichtmonetäres Vergütungssystem, das explizit an der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen ausgerichtet ist. Auch die Einführung eines solchen Anreizsystems ist derzeit nicht geplant.

Es hat sich bewährt, dass das Thema Nachhaltigkeit in seinen Zielen klar definiert ist und die entsprechenden Verantwortlichkeiten und Aufgaben organisatorisch fest verankert sind. Aufgrund unserer genossenschaftlichen Organisationsform unterliegen zentrale Zielsetzungen einer kontinuierlichen Kontrolle durch unsere Mitglieder, vertreten durch die Vertreterversammlung, sowie durch den Aufsichtsrat.

Ein zentrales Element dieser Kontrolle ist die Überwachung der Umsetzung und Weiterentwicklung unseres Klimapfads unter Wahrung unserer wirtschaftlichen Stabilität. Die Einhaltung sowie die kontinuierliche Optimierung dieses Pfads stellen ein wesentliches Nachhaltigkeitsziel dar und sind fester Bestandteil der Bewertung der Geschäftsführung durch die zuständigen Kontrollorgane. So wird sichergestellt, dass Nachhaltigkeit nicht nur als strategisches Ziel definiert, sondern auch aktiv umgesetzt und regelmäßig überprüft wird.

DNK-KRITERIUM 9

Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die für unsere Baugenossenschaft relevanten Anspruchsgruppen wurden auf Grundlage unserer genossenschaftlichen Struktur sowie unserer operativen Tätigkeiten in der Wohnungswirtschaft identifiziert. Dabei orientieren wir uns an den typischen Stakeholdern der Branche sowie an den konkreten Schnittstellen unserer täglichen Arbeit.

Zu unseren zentralen Anspruchsgruppen zählen:

- ▶ Mitglieder und Vertreterinnen/Vertreter
- ▶ Mieterinnen und Mieter
- ▶ Aufsichtsrat
- ▶ Mitarbeitende
- ▶ Kreditinstitute
- ▶ Handwerks-/Dienstleistungsbetriebe
- ▶ Lieferanten
- ▶ Verbände
- ▶ Kooperationspartner
- ▶ Politik und die öffentlichen Verwaltungen
- ▶ Nachbarschaften

Ein Beispiel für die aktive Einbindung von Anspruchsgruppen ist unser „Heimatcafé“, das wir im vergangenen Jahr dreimal direkt in unseren Wohnquartieren veranstaltet haben. Dieses Format bietet Mietenden, Mitgliedern sowie Nachbarinnen und Nachbarn die Möglichkeit, in entspannter Atmosphäre mit uns ins Gespräch zu kommen. Dabei greifen wir auch kleinere Anliegen auf und leisten so direkte, quartiersnahe Arbeit im Sinne einer lebendigen Nachbarschaftskultur.



Heimatcafé in der Roten Gasse



75-Jahrfeier der BGFH

Auch im Rahmen unseres 75-jährigen Jubiläums haben wir den Dialog mit einer Vielzahl von Stakeholdern gepflegt. Gemeinsam mit Personen aus Politik und Verbänden sowie aktuellen und ehemaligen Mitarbeitenden und Aufsichtsratsmitgliedern haben wir diesen besonderen Anlass gefeiert. Unter den Gästen waren unter anderem die Verbandsdirektorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Frau Dr. Iris Bäuerle, sowie die Bürgermeister der Städte Villingen-Schwenningen, Bad Dürrenheim und St. Georgen. Die Feier im Alten Rathaus – dem historischen Gründungsort unserer Genossenschaft – verdeutlichte eindrucksvoll unseren Anspruch, den Dialog mit all unseren Partnern und Wegbegleitern wertschätzend zu gestalten und langfristige, vertrauensvolle Beziehungen zu pflegen.

Darüber hinaus fließen Stakeholder-Perspektiven auch außerhalb von Veranstaltungen aktiv in unsere strategische Entwicklung ein. So wurden im Rahmen einer Bachelorarbeit eines unserer Studierenden verschiedene Kreditinstitute, unser Verband sowie Mitarbeitende befragt, welchen Nachhaltigkeitsaspekten sie für unsere Genossenschaft die höchste Relevanz beimessen. Die Ergebnisse dieser Befragung sind in unser Nachhaltigkeitsmanagement sowie in die Erstellung dieses Berichts eingeflossen und zeigen, wie intensiv wir unsere Anspruchsgruppen einbinden – nicht nur im Dialog, sondern auch in der inhaltlichen Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

DNK-KRITERIUM 10

Innovations- und Produktmanagement

Unsere Baugenossenschaft begreift Innovation als wesentlichen Faktor nachhaltiger Entwicklung. In unseren Projekten fokussieren wir uns auf die Realisierung neuer Wohnformen und ressourcenschonender Bauweisen, die sowohl ökologische als auch soziale Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Ein Beispiel hierfür sind unsere **Clusterwohnungen im Neubauprojekt in Tübingen**. Hier wird die individuelle Wohnfläche bewusst reduziert, um großzügige gemeinschaftlich genutzte Räume zu schaffen. Dazu zählen eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Salon auf dem Dach sowie eine über 100 m² große Dachterrasse. Das Konzept wird durch

eine variable Clusterwohnung, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Handicap sowie eine großzügige Familienwohnung im Erdgeschoss ergänzt.

Neben dem Projekt in Tübingen, das neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens aufzeigt, haben wir auch an anderen Standorten innovative Impulse für nachhaltiges Bauen und soziales Zusammenleben umgesetzt. Im 2023 fertiggestellten **LuisenQuartier** in Villingen-Schwenningen verbinden wir nachhaltige Stadtentwicklung mit sozialer Innovation. Auf dem Gelände eines ehemaligen Parkplatzes wurden insgesamt 85 Wohneinheiten geschaffen. Für dieses wegweisende Konzept wurde das Quartier mit dem **"Schwarzen Löwen für Wohnkonzepte 2024"** ausgezeichnet – einem der renommiertesten Wirtschaftspreise des Landes Baden-Württemberg. Das Quartier ist stark gemeinschaftsorientiert konzipiert: Vier gemeinschaftliche Dachgärten, ein Dachkinderspielplatz, ein Wohnheim für Menschen mit Assistenzbedarf sowie das Leuchtturmprojekt "begleitete Elternschaft", das Eltern mit Handicap und ihren Kindern ein gemeinsames Leben ermöglicht, schaffen vielfältige Räume für Teilhabe, Inklusion und nachbarschaftliches Miteinander.



Aktueller Stand der Clusterwohnungen in Tübingen: Ab dem 01.07 bezugsfertig



Das LuisenQuartier in Villingen-Schwenningen wurde 2023 fertiggestellt.



Auszeichnung für das LuisenQuartier:
Schwarzer Löwen für Wohnkonzepte 2024

Unsere Innovationskraft zeigt sich jedoch nicht nur im Neubau, sondern auch in der **kontinuierlichen Weiterentwicklung unseres Gebäudebestands**. In enger Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen entwickeln wir Lösungen, um unsere Bestandsgebäude langfristig emissionsneutral zu gestalten. Wir legen besonderen Wert auf einen offenen Austausch, regelmäßige Innovations- und Strategieworkshops sowie ein aktives Ideenmanagement. Umge setzte Ideen werden mit Prämien belohnt. Um Verbesserungspotenziale zu identifizieren, führen wir in regelmäßigen Abständen Befragungen unserer Mitarbeitenden und Mitglieder durch. Dabei konzentrieren wir uns sowohl auf den Service als auch auf das Arbeitsumfeld. Darüber hinaus legen wir Wert auf eine Unternehmenskultur, die stets offen für neue Ideen ist. Deshalb bieten wir gezielt Raum für Kreativität und Weiterentwicklung.



Im Bereich der **Digitalisierung** sehen wir uns als Innovations-treiber. Unsere Mitarbeitenden setzen KI-Anwendungen ein, um ihre Arbeit effizienter zu gestalten. Innerhalb der Branche werden wir als Vorreiter wahrgenommen. Das unterstreicht bspw. die Einladung unseres Bereichsleiters Wohnungswirtschaft, Matthias Mager, als Referent beim DigiWoh-Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft.





UMWELT

DNK-Kriterium 11

▶ INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN

DNK-Kriterium 12

▶ RESSOURCENMANAGEMENT

DNK-Kriterium 13

▶ KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

DNK-KRITERIUM 11

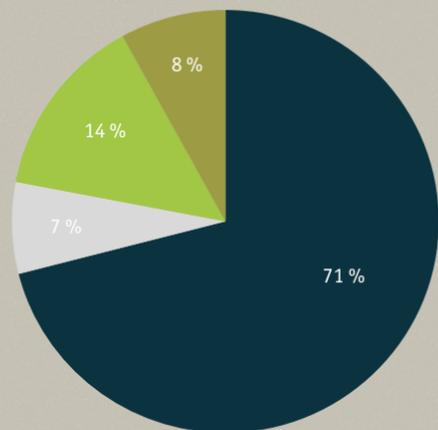
Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

BEHEIZUNGSSTRUKTUR

Die aktuelle Bestandsaufnahme zeigt, dass 78 % der Wärmeversorgung unseres Gebäudebestands mit Gasheizungsanlagen erfolgt. Fernwärmenetze versorgen derzeit 14 % der Gebäude, während 8 % durch Pelletanlagen und Wärmepumpen beheizt werden.

Angesichts der absehbaren Entwicklungen – insbesondere der steigenden Gasnetzentgelte sowie der zunehmenden CO₂-Bepreisung – ist es unser Ziel, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern weiter zu verringern und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit unseres Gebäudebestands zu sichern.

Dieses Ziel haben wir bereits bei den folgenden Bauprojekten erfolgreich umgesetzt.



■ Gaszentralheizung ■ Gasetagenheizung
■ Fernwärme ■ Pellets, Wärmepumpe



Eines der drei Holzhäuser des LuisenQuartiers in Villingen-Schwenningen

NACHHALTIGES BAUEN UND MOBILITÄT IM LUISENQUARTIER

Unser LuisenQuartier überzeugt nicht nur durch innovative Wohnkonzepte, die Inklusion und Gemeinschaft fördern, sondern setzt auch Maßstäbe im verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen. Die Wärmeversorgung des ersten Quartiers der Stadt Villingen-Schwenningen in KfW-40-Effizienzhausstandard erfolgt über ein effizientes Fernwärmenetz, das einen wichtigen Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen und zur Nutzung nachhaltiger Energieinfrastrukturen leistet.

Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Bauweise: Drei der sieben Gebäude wurden in ressourcenschonender Holzbauweise errichtet. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der CO₂ langfristig speichert und durch seine hervorragenden Dämmeigenschaften eine energieeffiziente Bauweise ermöglicht. Auch beim Aufzugsschacht wurde auf Nachhaltigkeit geachtet – hier kam Recyclingbeton zum Einsatz, wodurch Primärrohstoffe eingespart und Emissionen reduziert wurden.

Ergänzt wird das ökologische Gesamtkonzept durch die im Quartier umgesetzten PV-Anlagen, deren Strom über ein mit dem örtlichen Versorger entwickeltes Mieterstrommodell den Bewohnerinnen und Bewohnern zu vorteilhaften Konditionen zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist das Quartier mit einer Mobilitätsstation ausgestattet, die das Sharing von E-Autos und

Lastenfahrrädern ermöglicht. Weitere Maßnahmen wie Dachbegrünungen verbessern das Mikroklima und schaffen wertvolle Lebensräume für Insekten.

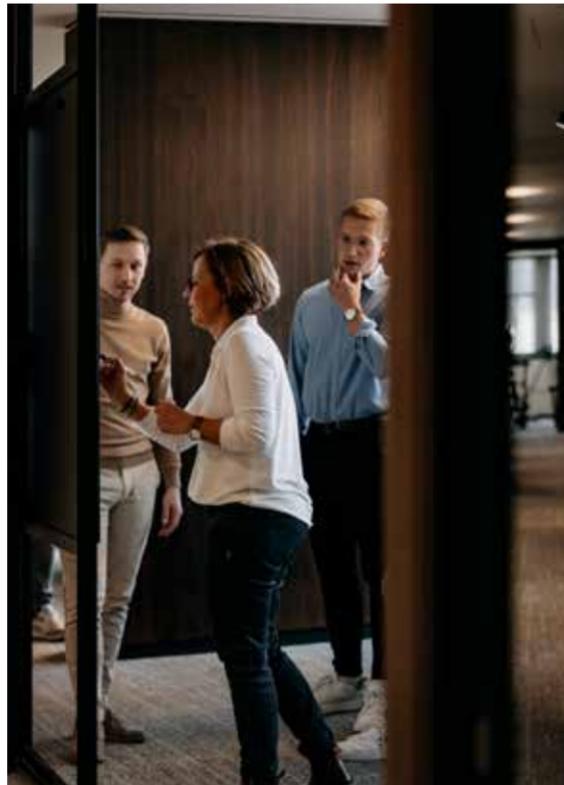
Diese Maßnahmen sind Teil unseres übergeordneten Ziels, die ökologische Qualität unserer Liegenschaften zu steigern, wozu auch gehört, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus pflegen und erhalten wir über 300 Bäume auf rund 150 Grundstücken – ein aktiver Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Aufwertung des städtischen Raums.

UNSER BÜRO DER ZUKUNFT – EIN MEILENSTEIN FÜR NACHHALTIGES ARBEITEN

Im Januar dieses Jahres sind wir in unser neu gestaltetes „Büro der Zukunft“ eingezogen – ein weiterer bedeutender Schritt in Richtung Nachhaltigkeit. Neben der modernen und offenen Gestaltung der Räumlichkeiten haben wir auch energetisch Maßstäbe gesetzt: Nachdem Fenster und Dach bereits vor einigen Jahren saniert wurden, haben wir nun auch die Betonfassaden aus den frühen 70er Jahren von innen gedämmt. Die altersschwache wassergeführte Heizung wurde vollständig zurückgebaut und durch eine innovative Luftheizung ersetzt, mit der wir übrigens auch lüften und bei Bedarf kühlen. Den für die Kühlung notwendigen Strom erzeugen wir über eine neue PV-Anlage – und zwar zeitgleich mit der Sonne. Diese versorgt auch unseren Büro- und Werkstattbetrieb. Zudem haben wir 12 Ladepunkte installiert, da wir unseren Fuhrpark vollständig auf Elektrofahrzeuge umstellen werden. Das klimafreundliche Konzept wurde im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude mit Fördermitteln des Energie- und Klimafonds unterstützt und die Ladestationen mit einem Zuschuss der KfW.

Ein weiteres zentrales Element unseres neuen Büros ist die Ausstattung mit moderner Medientechnik. Sie unterstützt unser papierloses Arbeiten und ermöglicht eine effiziente, digitale Kommunikation auf einem hohen technischen Niveau. Als integraler Bestandteil unserer digitalen Infrastruktur trägt sie dazu bei, den Einsatz von Druckern und Papier auf ein Minimum zu reduzieren. So

konnten wir sämtliche Arbeitsprozesse digitalisieren – ein wichtiger Schritt zur Ressourcenschonung und zur Steigerung der Effizienz im Arbeitsalltag. Ergänzend dazu bieten wir unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit, regelmäßig im Homeoffice zu arbeiten. Digitale Besprechungen – ob vom Büro oder von zuhause aus – sind fester Bestandteil unserer Arbeitskultur geworden und leisten einen wertvollen Beitrag zur Reduktion von Fahrwegen und damit verbundenen Emissionen.



Blick auf den neuen Eingang und die PV-Anlage unseres Büros in Villingen-Schwenningen, Pontarlierstraße 9





DNK-KRITERIUM 12

Ressourcenmanagement

Unser bisheriges Engagement für einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen bildet die Grundlage für unser weiteres Handeln. Die dabei gewonnenen Erfahrungen fließen direkt in unser strategisches Ressourcenmanagement ein, das darauf ausgerichtet ist, ökologische Wirkung mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit und sozialer Verantwortung in Einklang zu bringen – mit dem klaren Ziel, bis 2045 klimaneutral zu wirtschaften. Somit ist der Maßstab für den Klimapfad bis 2045 nicht die Maximierung von Effizienzstandards, sondern die gezielte CO₂-Reduktion zu möglichst geringen CO₂-Vermeidungskosten. Das gelingt insbesondere mit dem Einsatz von Wärmepumpen, und zwar auch im energetisch wenig sanierten Altbau.

Eine darüberhinausgehende bauliche Reduktion des Wärmebedarfs ist dagegen oft sehr investitionsintensiv und führt deshalb zu stark steigenden Grundmieten, die bei einem Vielfachen der damit erzielbaren Energiekosteneinsparung liegen können. Zudem vermeidet dieser Ansatz unnötige Emissionen, denn die im Bestand gespeicherte graue Energie bleibt so lange wie möglich erhalten. Deshalb sollten Sanierungen immer mit Augenmaß erfolgen, und nur im Zuge des Bauunterhalts, insbesondere wenn Bauteile das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben.

So werden wir bis 2045 klimaneutral und zwar wirtschaftlich machbar, sowohl für unsere Genossenschaft als auch für ihre Mietenden.

Im Rahmen unserer Klimastrategie testen wir diese Maxime in vier Pilotprojekten, die im Jahr 2025 umgesetzt werden:

► In Villingen-Schwenningen, Fürstenbergring 11 - 14 werden zwei Wärmepumpen installiert, ergänzt durch einen Gaskessel für Spitzenlasten. Die Gebäudehülle bleibt unverändert.

► In St. Georgen im Schwarzwald, Luisenstraße 49 a und b, wird dasselbe Konzept umgesetzt – mit der Option, die Wärmepumpe in einem Container im Garten zu platzieren und ein kleines Nahwärmenetz für bis zu drei baugleiche Häuser aufzubauen.

Beide Projekte dienen als Reallabore für die Frage, ob sich auch wenig sanierte Bestandsgebäude effizient mit Wärmepumpen beheizen lassen. Weitere Erkenntnisse wollen wir aus folgenden Projekten gewinnen:

► Der Digitalisierung von Heizungskellern zur intelligenten Überwachung und Steuerung der Heizanlagen, welche ein zusätzliches Einsparpotenzial erwarten lässt.

► Dem Einsatz des neuartigen „Power-to-Heat“-Verfahrens in unserem Tettninger Wohnquartier, bei dem mittels PV-Anlagen erzeugte Energie direkt zur Wärmeerzeugung genutzt wird.

Die Investitionen in die nachhaltige Energieversorgung sind zwar hoch, doch gehen wir davon aus, dass sie sich langfristig positiv auf die Heizkosten auswirken werden. Bereits heute rechnen wir auf der Mieterseite mit einer zumindest teilweisen Kompensation der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen durch günstigere Heizkosten. Perspektivisch erwarten wir, dass sich dieser Einspareffekt vor dem Hintergrund steigender CO₂-Preise und Gasnetzentgelte weiter verstärkt. So gestalten wir den Weg zur Klimaneutralität bis 2045: wirtschaftlich tragfähig, sozial verträglich und ökologisch sinnvoll.



Übrigens sind wir der Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ beigetreten, welche von renommierten Wissenschaftlern gegründet wurde und einen gesellschaftlich und ökologisch sinnvollen Ansatz empfiehlt.



www.initiativepraxispfad.de

DNK-KRITERIUM 13

Klimarelevante Emissionen

Erfassungsbereiche	Referenzjahr 2022	Aktuelles Geschäftsjahr 2024	Veränderung gegenüber Referenzjahr	Zielsetzung	
	THG-Emissionen in kg CO ₂	THG-Emissionen in kg CO ₂	+/- in kg CO ₂	Zieljahr	Reduktionsziel
Direkte THG-Emissionen Scope 1	4.158.978 (4.529.472)	3.957.259 (4.239.382)	-201.719 (-290.090)	2045	CO ₂ -Neutralität
Indirekte THG-Emissionen Scope 2	242.067 (263.667)	179.372 (191.874)	-62.695 (-71.793)		
Indirekte THG-Emissionen Scope 3	173	483	310		

Erklärung:

Unsere Treibhausgasbilanz basiert im Wesentlichen auf CO₂-Emissionen. Dabei greifen wir bevorzugt auf die Emissionsfaktoren unserer regionalen Versorger zurück, da diese aus unserer Sicht eine höhere Aussagekraft besitzen als internationale Durchschnittswerte. CO₂-Äquivalente wurden lediglich zur Bilanzierung der Emissionen unseres Fuhrparks herangezogen. In Klammern sind die um die Gradtagszahlen unseres Hauptstandorts Villingen-Schwenningen bereinigten Werte angegeben.

Scope 1 umfasst die direkten Emissionen aus stationären Verbrennungsprozessen, insbesondere aus unseren Gasheizungen sowie dem unternehmenseigenen Fuhrpark.

Scope 2 beinhaltet die indirekten Emissionen, die durch den Bezug von Nah- und Fernwärme entstehen, sowie einen geringen Anteil an indirekten Emissionen, die durch den Fuhrpark verursacht werden.

Scope 3 erfasst derzeit ausschließlich die vorgelagerten Emissionen im Zusammenhang mit unserem Fuhrpark.

In den vergangenen drei Jahren konnten die Gesamtemissionen unserer Baugenossenschaft um 6 % gesenkt werden. Diese Reduktion ist vor allem auf umfassende Sanierungsmaßnahmen sowie auf unsere Neubauprojekte zurückzuführen, die überwiegend an Nah- oder Fernwärmenetze angeschlossen sind und dadurch deutlich geringere CO₂-Emissionen verursachen.

Ein noch eindrucksvollerer Vergleich ergibt sich mit dem Jahr 1994, für das uns belastbare Verbrauchsdaten vorliegen. Multipliziert man den damaligen Energieverbrauch für die Wärmeerzeugung mit den jeweiligen Emissionsfaktoren der eingesetzten Energieträger, ergibt sich ein CO₂-Ausstoß von

rund 8.105,7 t. Im Vergleich dazu konnten wir unsere Emissionen bis heute um nahezu 4.000 Tonnen CO₂ reduzieren – das entspricht einer Einsparung von fast 50 %.

3.969
TONNEN CO₂

UM DIESE ZAHL WURDEN DIE JÄHRLICHEN CO₂-EMISSIONEN SEIT 1994 GESENKT. DAS ENTSPRICHT 49 %

Diese Entwicklung unterstreicht, dass unsere Genossenschaft bereits seit Jahrzehnten durch vorausschauende Geschäftsführung und kontinuierliche Investitionen in die Gebäudesanierung aktiv zur Emissionsminderung beiträgt. Die heute sichtbaren Fortschritte sind das Ergebnis eines langfristigen Engagements, das wir mit Blick auf unser zentrales Ziel – die Klimaneutralität bis 2045 – konsequent weiterverfolgen.

Dieses Ziel bildet den Kern unseres Klimapfads, der alle in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Maßnahmen miteinander verknüpft: vom papierlosen Büro über unsere Mobilitätswende bis hin zu energieeffizienten Neubauprojekten. Diese und weitere Bausteine greifen ineinander und schaffen die Grundlage für eine ökologisch verantwortungsvolle, sozial ausgewogene und wirtschaftlich tragfähige Transformation hin zur Klimaneutralität.



GESELLSCHAFT

DNK-Kriterium 14

▶ **ARBEITNEHMERRECHTE**

DNK-Kriterium 15

▶ **CHANCENGERECHTIGKEIT**

DNK-Kriterium 16

▶ **QUALIFIZIERUNG**

DNK-Kriterium 17

▶ **MENSCHENRECHTE**

DNK-Kriterium 18

▶ **GEMEINWESEN**

DNK-Kriterium 19

▶ **POLITISCHE EINFLUSSNAHME**

DNK-Kriterium 20

▶ **GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN**

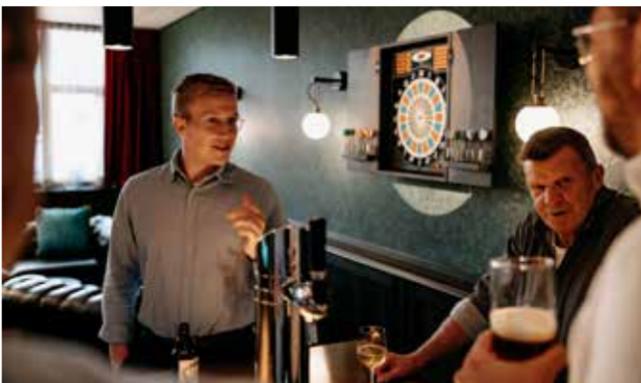


DNK-KRITERIUM 14

Arbeitnehmerrechte

Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen sind unsere Mitarbeitenden das Aushängeschild unseres Unternehmens und sie tragen maßgeblich zum Erfolg unserer Genossenschaft bei. Daher legen wir großen Wert darauf, ihnen optimale Arbeitsbedingungen zu bieten, damit sie sich mit unserer Genossenschaft identifizieren und ihre Aufgaben motiviert und engagiert erfüllen können. Zufriedene Mitarbeitende, die sich an ihrem Arbeitsplatz und im Arbeitsumfeld wertgeschätzt fühlen, leisten langfristig gute Arbeit und tragen den Genossenschaftsgedanken unseres Unternehmens nach außen. Unser Ziel ist es, die Mitarbeitendenrechte in sämtlichen Bereichen zu berücksichtigen und eine Arbeitsumgebung zu schaffen, in der sich alle wohlfühlen. Homeoffice soll aus Flexibilitätsgründen möglich sein, jedoch bevorzugen wir es, wenn die Mitarbeitenden das Büro der Arbeit zu Hause aus freien Stücken vorziehen, um den persönlichen Kontakt zu Kolleginnen und Kollegen sowie Kundinnen und Kunden zu pflegen. Gerade die persönliche Begegnung sorgt für Kommunikation und Teamgeist. Beides sehen wir als den entscheidenden Motor für Innovationen und Fortschritt. Um dies zu erreichen, haben wir im vergangenen Jahr unser Stammbüro in Villingen-Schwenningen vollständig umgebaut und erweitert. Dabei sind großzügige und gut ausgestattete **Sozial- und Aufenthaltsräume, ergonomische Arbeitsplätze in Open Spaces** sowie eine **moderne Medientechnik** in allen Besprechungsräumen entstanden.

Diese **Büroräumlichkeiten** stellen wir unseren Mitarbeitenden auch **außerhalb der Arbeitszeit** kostenfrei zur Verfügung, um Raum für private Treffen, kreative Projekte oder gemeinschaftliche Aktivitäten zu bieten. So wird bspw. unser neues, besonders gestaltetes Billardzimmer gerne auch in der Mittagspause oder „after work“ frequentiert.



Gerade weil wir möchten, dass unsere Mitarbeitenden gerne ins Büro kommen, war es uns wichtig, nicht nur funktionale, sondern auch inspirierende Arbeitsräume zu schaffen. Um das Miteinander zu stärken und den Teamgeist zu fördern, setzen wir zusätzlich auf gezielte Maßnahmen außerhalb des Arbeitsalltags.

Ein zentrales Element ist dabei unser vielfältiges Angebot an **Teambuilding- und Gesundheitsmaßnahmen**, die regelmäßig stattfinden und von unseren Mitarbeitenden gerne angenommen werden. Im Jahr 2024 konnten wir insgesamt sieben Maßnahmen umsetzen:

- ▶ Wandertag
- ▶ Teilnahme am Stadtlauf in VS-Villingen
- ▶ Vortrag zum Thema Immunsystem
- ▶ Aktion „Gesunde Smoothies“
- ▶ Fußballturnier mit gemeinsamem Training
- ▶ Kanutour auf der Donau
- ▶ Weihnachtsfeier mit Teamevent

Diese Aktivitäten fördern nicht nur die körperliche Gesundheit, sondern auch den Zusammenhalt im Team – und damit genau jene Atmosphäre, in der Kreativität, Motivation und Kollegialität gedeihen können.

Ein weiteres Beispiel für unser gelebtes Miteinander ist das wöchentliche **gemeinsame Mittagessen**, das jeden Donnerstag von unseren Auszubildenden und Studierenden organisiert wird. Am ersten Donnerstag im Monat lädt sogar das Unternehmen ein und lässt ein gemeinsames Mittagessen liefern – ein geschätzter Anlass für Austausch und Gemeinschaft über Abteilungsgrenzen hinweg.

Kommunikation und Teamgeist fördern wir zudem durch kurze Pausen, die gemeinsam stattfinden und Bestandteil der Arbeitszeit sind. Dabei werden auch mal Geburtstage oder Arbeitsjubiläen zusammen gefeiert.

Auch die Beteiligung unserer Mitarbeitenden an unternehmensrelevanten Themen ist uns ein wichtiges Anliegen. In regelmäßig stattfindenden **Personalversammlungen** informieren wir transparent über strategische Entwicklungen und laden aktiv zur Mitgestaltung ein – auch im Bereich unseres Nachhaltigkeitsmanagements. So stellen wir sicher, dass unsere Mitarbeitenden nicht nur informiert werden, sondern auch Ideen einbringen oder selbst an Veränderungsprozessen mitwirken können.



Unsere Mannschaft beim Wohnungsbaucup Baden-Württemberg 2024



Bei der Kanutour hatten alle sichtlich Spaß

DNK-KRITERIUM 15

Chancengerechtigkeit

Wir legen großen Wert auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Während des Mutterschutzes und der Elternzeit bleiben Mitarbeitende Teil unseres Teams – durch gemeinsame Aktivitäten stärken wir den Kontakt und erleichtern so den Wiedereinstieg in den Berufsalltag. Darüber hinaus fördern wir Familien mit einem monatlichen Kindergartenzuschuss in Höhe von bis zu 100 Euro pro Kind. Zusätzlich tragen unsere flexiblen Arbeitszeitmodelle dazu bei, den Arbeitsalltag besser mit dem Familienleben in Einklang zu bringen und individuelle Lebenssituationen zu unterstützen.

Ein besonderes Zeichen unseres sozialen Engagements ist die enge Zusammenarbeit mit der Stiftung Liebenau. Mit dieser Zusammenarbeit setzen wir uns für Inklusion im Arbeits- und Wohnumfeld ein. Unsere Neubauprojekte richten wir schon planerisch darauf aus, inklusives Wohnen zu ermöglichen. Im Bestand unterstützen wir die entsprechende Wohnungsraumversorgung und Betreuung. Ein Höhepunkt unseres Engagements ist der jährlich stattfindende **Soziale Tag**, an dem Mitarbeitende gemeinsam mit beeinträchtigten Menschen ein Projekt umsetzen. Im vergangenen Jahr waren wir im Altenheim St. Lioba aktiv: Dort haben wir das baufällige Ziegengehege abgerissen, neu aufgebaut und den Stall liebevoll gestrichen. Zudem haben wir das Gelände von Unkraut befreit und gemeinsam Äpfel geerntet, aus denen frischer Apfelsaft für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Helfenden gepresst wurde. Die Zusammenarbeit hat nicht nur sichtbare Ergebnisse geschaffen, sondern auch das gegenseitige Verständnis und den Teamgeist gestärkt.

Unsere Mitarbeitenden sind uns wichtig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben und Funktionen, welche für die Arbeitssicherheit und Gesundheit zuständig sind, erfüllen wir gewissenhaft. Für alle unsere Mitarbeitenden gelten die Tarifverträge der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Tarifbindung ist für uns seit vielen Jahrzehnten selbstverständlich, denn sie sorgt für faire und transparente Bedingungen. Darüber hinaus bieten wir umfassende übertarifliche und freiwillige Leistungen, zu denen bspw. Arbeitskleidung, Kindergartenzuschuss, flexible Arbeitszeitmodelle, betriebliche Altersversorgung und Unfallversicherung, bezahlte Pausen



Sozialer Tag 2024

und Getränke sowie Zuwendungen bei besonderen Anlässen und Leistungsgratifikationen gehören. Die Maßnahmen haben das Ziel, die Bindung und Neugewinnung von Mitarbeitenden in Zeiten eines zunehmenden Fachkräftemangels zu unterstützen. Zudem wollen wir die hohe Motivation und Leistungsbereitschaft des Personals auf Dauer erhalten. Beim Thema Chancengleichheit legen wir auch im Personalbereich Wert auf Inklusion. In Kooperation mit der Liebenau Teilhabe Gemeinnützige GmbH sind schon seit vielen Jahren zwei Menschen mit Handicap bei uns tätig.

DNK-KRITERIUM 16

Qualifizierung

Die Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeitenden langfristig zu sichern und gleichzeitig gezielt den Nachwuchs zu fördern, ist ein zentrales Ziel unserer strategischen Personalentwicklung. In einer sich wandelnden Arbeitswelt, die durch Digitalisierung, demografische Veränderungen und steigende fachliche Anforderungen geprägt ist, verstehen wir es als unsere Verantwortung, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das individuelle Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig die Zukunftsfähigkeit unserer Baugenossenschaft stärkt.

Ein wichtiger Baustein dabei ist die kontinuierliche Qualifizierung unserer Belegschaft. Im Jahr 2024 haben wir durchschnittlich **1.220,84 €** pro Mitarbeitenden in Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen investiert – ein deutliches Zeichen für unser Engagement in diesem Bereich. Unsere 39 Mitarbeitenden in Verwaltung und Regie nehmen regelmäßig an Fachseminaren, Tagungen und Workshops teil, um ihre Kompetenzen zu erweitern und aktuelle Entwicklungen aktiv mitzugestalten.

Zu den besuchten Veranstaltungen zählen unter anderem:

- ▶ die Arbeitstagung des Siedlungswerks zum Thema Digitalisierung und Künstliche Intelligenz,
- ▶ die ImmomioCon 2024 in Hamburg,
- ▶ der Junge Talente- und Vermietungsworkshop des Siedlungswerks in Heidelberg,
- ▶ die Techniker-Tagung des Siedlungswerks,
- ▶ sowie der Fachtag Rechnungswesen des Siedlungswerks in Baden-Baden.

Diese Veranstaltungen bieten unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich fachlich weiterzubilden, aktuelle Entwicklungen in der Branche kennenzulernen und sich mit Kolleginnen und Kollegen aus anderen Organisationen auszutauschen. Wir informieren regelmäßig über Weiterbildungsangebote und unterstützen die Teilnahme aktiv – sowohl organisatorisch als auch durch die Gewährung entsprechender Freiräume im Arbeitsalltag.

Parallel dazu setzen wir stark auf die Förderung junger Talente. Seit 2023 haben wir die Zahl unserer Auszubildenden und dual Studierenden auf vier erhöht. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zur Bekämpfung des Fachkräftemangels in der Wohnungswirtschaft und investieren gezielt in den eigenen Nachwuchs. Unsere Ausbildungsqualität wurde mehrfach mit dem Siegel „Ausbildung in Bestform“ des Arbeitgeberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft



Techniker Tagung mit Besichtigung der Tunnelbohrmaschine der Firma Herrenknecht



Arbeitstagung des Siedlungswerks

e.V. ausgezeichnet – ein Beleg für unser hohes Ausbildungsniveau und unser Engagement in der beruflichen Bildung. Auch in Zukunft planen wir, Auszubildende und Studierende nach erfolgreichem Abschluss in ein festes Angestelltenverhältnis zu übernehmen.

Darüber hinaus engagieren wir uns auch im schulischen Bereich. In enger Kooperation mit dem Hoptbühl-Gymnasium in Villingen-Schwenningen begleiten wir die dort gegründete Schülergenossenschaft, die sich für nachhaltige Schulmaterialien, regionale Lebensmittel und schuleigene Dienstleistungen einsetzt. Dazu bieten wir praxisnahe Einblicke in das genossenschaftliche Modell und Unterstützung bspw. bei der Buchhaltung. Zu unserem schulischen Engagement gehören auch Bewerbungscoachings für angehende Berufseinsteiger. Ziel ist es, wirtschaftliches Verständnis und genossenschaftliche Werte frühzeitig zu vermitteln und junge Menschen für unternehmerisches Denken und unsere Genossenschaft zu begeistern.

DNK-KRITERIUM 17

Menschenrechte

Im Rahmen unserer strategischen Personalentwicklung legen wir nicht nur Wert auf fachliche Qualifizierung und Nachwuchsförderung, sondern auch auf die Schaffung eines Arbeitsumfelds, das auf Respekt, Fairness und Verantwortung basiert.

Diese Grundhaltung spiegelt sich auch in unserem Engagement für die Einhaltung der Menschenrechte wider – sowohl innerhalb unserer Organisation als auch entlang unserer Lieferketten. Um dieses Ziel zu erreichen, setzen wir auf größtenteils regionale Beschaffung, die eine hohe Transparenz in den Lieferketten ermöglicht. Darüber hinaus gewährleisten wir, die konsequente Einhaltung von Arbeitssicherheitsvorschriften, ein ansprechendes Arbeitsumfeld und professionelle Arbeitsmittel, ein auf Vertrauen basierendes Gleitzeitmodell und eine stets wertschätzende Kommunikation auf Augenhöhe für faire und menschenwürdige Arbeitsbedingungen.

Diese Maßnahmen sind fest in unserer Unternehmenskultur verankert und zeigen sich auch in alltäglichen Entscheidungen – etwa im vergangenen Jahr bei der Auswahl fair produzierter Weihnachtskalender als Weihnachtsgeschenk für unsere Mitarbeitenden.



Ein wichtiger Beitrag zur Förderung der Einhaltung der Menschenrechte ist unsere schon seit 1985 bestehende Mitgliedschaft bei der DESWOS – der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Die DESWOS engagiert sich weltweit für menschenwürdiges Wohnen, Bildung sowie gesundheitliche Grundversorgung und unterstützt insbesondere benachteiligte Bevölkerungsgruppen mittels Hilfe zur Selbsthilfe. Durch unsere langjährige Unterstützung tragen wir dazu bei, grundlegende Rechte und Lebensbedingungen auch dort zu stärken, wo sie nicht selbstverständlich gewährleistet sind.

Gleichzeitig ist unsere Geschäftstätigkeit überwiegend regional ausgerichtet und unterliegt vollständig dem deutschen Recht. Risiken im Hinblick auf Menschenrechtsverletzungen sind daher als gering einzuschätzen. Dennoch bleibt die kontinuierliche Überprüfung und Verbesserung unserer Prozesse ein zentraler Bestandteil unseres Engagements für Nachhaltigkeit, faire Arbeitsbedingungen und die Achtung der Menschenrechte – unabhängig vom Herkunftsort eines Produkts.



DNK-KRITERIUM 18

Gemeinwesen

Unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung geht über unsere Geschäftstätigkeit deutlich hinaus, denn wir sehen uns als aktiven Teil der Gesellschaft. Deshalb engagieren wir uns gezielt für das Gemeinwesen und leisten durch vielfältige Initiativen einen Beitrag zur sozialen Teilhabe und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in unserer Region.

Durch den Bau und die Bereitstellung von genossenschaftlichen Mietwohnungen in verschiedenen Preissegmenten möchten wir vielen Menschen ein sicheres Zuhause bieten und aktiv zur Entschärfung der Wohnungsnot in der Region beitragen. Dabei setzen wir auf eine nachhaltige Quartiersentwicklung, eine sozial ausgewogene Mieterstruktur und ein starkes soziales Management, das Menschen auch in schwierigen Lebenssituationen unterstützt. Als Genossenschaft verstehen wir uns nicht nur als Vermieter, sondern als Akteur der Stadtgesellschaft – mit dem Ziel, Lebensqualität zu schaffen und gesellschaftlichen Mehrwert zu stiften. So haben wir im Jahr 2024 zahlreiche Projekte und Initiativen unterstützt, die das Gemeinwesen stärken und den Dialog mit lokalen Akteuren fördern.

Beispielsweise haben wir den Verein **Sternenkinder VS** bei den Umbauarbeiten ihrer neuen Räumlichkeiten in der Gerberstraße durch unseren Regiebetrieb tatkräftig unterstützt. Darüber hinaus engagieren wir uns kontinuierlich für **soziale Projekte** wie den Seniorenstammtisch, die Initiative „Mahlzeit“ sowie „Besuch Willkommen“ – sowohl finanziell als auch organisatorisch.

Auch unser Beitrag auf dem **Weltkindertag** in Villingen-Schwenningen war ein voller Erfolg: Dort konnten Kinder eigene Solarventilatoren basteln – ein kreatives und nachhaltiges Mitmachangebot, das spielerisch Umweltbewusstsein fördert.

Zudem haben wir im Jahr 2024 bereits zum sechsten Mal den **Ehrenamtspreis „Goldenes Mahle“** verliehen, mit dem wir Menschen auszeichnen, die sich in besonderer Weise ehrenamtlich für unsere Gesellschaft einsetzen. Die

diesjährige Preisträgerin war Helene Andrulis, die sich, seit beeindruckenden 18 Jahren mit großem Engagement bei der Initiative „Mahlzeit“ einbringt – und in dieser Zeit bereits über 250 gemeinschaftliche Mittagessen begleitet hat.



Aufsichtsratsvorsitzender Herr Klumpp überbringt das Goldene Mahle an Helene Andrulis

Ein besonderes Highlight war der vierte **Familientag im Kurgarten** in Villingen, der sich ganz gezielt an Kinder und Familien richtete. Gemeinsam mit den Stadtwerken Villingen-Schwenningen, dem städtischen Seniorenrat und weiteren Partnern haben wir ein buntes, kindergerechtes Programm organisiert, das erneut auf große Begeisterung stieß. Die kleinen Besucherinnen und Besucher konnten sich auf einer großen Hüpfburgenlandschaft austoben, beim Kranfahren ihre Geschicklichkeit testen oder beim Mitmachprogramm des Zirkus „Konfetti“ in die Welt der Artistik eintauchen. Kreativstationen, Bastelangebote und musikalische Beiträge sorgten für einen abwechslungsreichen Tag voller Freude

und Entdeckungen – bei dem sich nach anfänglichem Zögern sogar die Sonne blicken ließ.

Der Familientag im Kurgarten



Darüber hinaus haben wir uns auch sportlich wieder engagiert: Beim **Villinger Stadtlauf** gehörten wir zu den Unternehmen mit den meisten gelaufenen Kilometern. Wir haben damit zur Spendensumme von über 16.000 € zugunsten der Caritas beigetragen.

Diese Aktivitäten zeigen, wie vielfältig wir uns für das Gemeinwesen in der Region engagieren. Dabei setzen wir uns mit Überzeugung für ein lebendiges, solidarisches und nachhaltiges Miteinander ein.



Unser Team beim Stadtlauf 2024

DNK-KRITERIUM 19

Politische Einflussnahme

Die Baugenossenschaft Familienheim eG ist Mitglied im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw), dieser wiederum im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW). Beide vertreten die Interessen der Wohnungswirtschaft gegenüber der Politik. Wir kommunizieren aktiv mit Akteuren aus Verwaltung und Politik, wenn wir konkrete Anliegen haben, sind jedoch überparteilich und gewähren keine Spenden an Parteien, Politikerinnen und Politiker.



DNK-KRITERIUM 20

Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Unsere Baugenossenschaft verpflichtet sich zu einem verantwortungsvollen und gesetzeskonformen Handeln. Um rechtswidrigem Verhalten wirksam vorzubeugen, verfügen wir über eine umfassende Compliance-Richtlinie. Sie enthält klare Regeln, um Situationen zu vermeiden, die die Integrität unseres Handelns infrage stellen könnten, und schafft Rahmenbedingungen, die ein faires und transparentes Verhalten im gesamten Unternehmen fördern.

Ein zentrales organisatorisches Instrument ist das Vier-Augen-Prinzip, dessen Einhaltung bei wesentlichen Entscheidungen und Prozessen verbindlich festgelegt und nachvollziehbar dokumentiert ist. Dieses Vorgehen gewährleistet Transparenz und ermöglicht eine gegenseitige Kontrolle. Die Vergabe von Handwerkerleistungen erfolgt nach klar dokumentierten und regelmäßig überprüften Kriterien. Unser Auftragssystem erkennt bspw. automatisch, wenn ein geplanter Auftrag eine für die jeweilige Kompetenz definierte maximale Auftragshöhe überschreitet. So werden unzulässige Vergaben sowie potenzielle Korruption verhindert. Auch die Wohnungsvergabe erfolgt in Übereinstimmung mit festgelegten Richtlinien, die Fairness und Gleichbehandlung gewährleisten.

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Einhaltung der Compliance-Vorgaben und ist aktiv in deren Umsetzung eingebunden. Regelmäßige Schulungen und Informationsveranstaltungen dienen dazu, alle Mitarbeitenden für das Thema zu sensibilisieren. Wir stellen sicher, dass unsere Werte im täglichen Handeln gelebt sowie Risiken frühzeitig erkannt und vermieden werden können.

Impressum

Herausgeber:
Baugenossenschaft Familienheim eG
Pontarlierstraße 9 · 78048 Villingen-Schwenningen
www.bgfh.de

Gestaltung: **ZWEI14** | www.zwei14.de



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

Baugenossenschaft Familienheim eG
Pontarlierstraße 9 · 78048 Villingen-Schwenningen
www.bgfh.de