

NACHHALTIG- KEITSBERICHT 2023



WOHNBAU
RHEINFELDEN

INHALT

VORWORTE	Seite 3
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	Seite 6
1. Strategische Analyse und Maßnahmen	Seite 7
2. Wesentlichkeit/Wesentliche Einflussfaktoren	Seite 10
3. Nachhaltigkeitsziele	Seite 12
4. Tiefe der Wertschöpfungskette	Seite 14
<hr/>	
PROZESSMANAGEMENT	Seite 16
5. Verantwortungsbereiche	Seite 17
6. Regeln und Prozesse	Seite 17
7. Kontrolle	Seite 18
8. Anreizsysteme	Seite 20
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	Seite 20
10. Innovations- und Produktmanagement	Seite 22
<hr/>	
UMWELT	Seite 24
11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	Seite 25
12. Ressourcenmanagement	Seite 26
13. Klimarelevante Emission/Treibhausgase	Seite 28
<hr/>	
GESELLSCHAFT	Seite 32
14. Arbeitnehmerrechte	Seite 33
15. Chancengerechtigkeit	Seite 34
16. Qualifizierung	Seite 35
17. Menschenrechte	Seite 36
18. Gemeinwesen	Seite 36
19. Politische Einflussnahme	Seite 37
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	Seite 38

VORWORT

„NACHHALTIGKEIT IST NICHT NUR EINE OPTION. ES IST EINE NOTWENDIGKEIT.“
(BAN KI-MOON)



Geschätzte Bewohnerinnen und Bewohner unserer Wohnbau, meine Damen und Herren,
die Bekämpfung der Folgen der Klimakrise ist zu einer Daueraufgabe geworden. Die Vernachlässigung der Themen der Nachhaltigkeit sowie der notwendigen Maßnahmen zur Klimaanpassung wäre sträflich und eine Respektlosigkeit gegenüber unserer Erde, unserem Zuhause und den nächsten Generationen. Auch die Stadt Rheinfelden (Baden) arbeitet daran, bis 2040 klimaneutral zu werden. Der Weg dorthin beinhaltet viele Facetten und viele Akteure.

Zentrales Steuerungselement ist der Masterplan Klimaschutz. In den Fokus rückt hierbei insbesondere der Gebäudebestand, weil hier die größten Ressourcengewinne zu erwarten sind. Unsere Wohnbaugesellschaft Rheinfelden (Baden), mit nahezu 2.000 Wohneinheiten, ist damit der wichtigste Player in Sachen Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

In dem Nachhaltigkeitsbericht werden Umweltziele, ökonomische und soziale Verantwortungen formuliert. Beeindruckend ist hierbei, dass Nachhaltigkeit eine Daueraufgabe unserer Wohnbaugesellschaft werden wird und die Geschäftsleitung aufgefordert ist, strategisch erreichbare Ziele zu formulieren. Es bleibt nicht bei Willensbekundungen, sondern es ist ein Masterplan mit klar umrissenen Maßnahmen, die in eine zeitliche Priorität eingeordnet und zum Grundbestandteil der Geschäftspolitik werden.

Dabei gilt es, die erforderlichen Maßnahmen kontinuierlich mit lokalen Betrieben des Baugewerbes und der Handwerkerschaft umzusetzen. Die Kontinuität der festgelegten Maßnahmen sichert diesen Betrieben ein gutes Auskommen und vermeidet auch „Überhitzungen“ im Baugewerbe. Es geht nicht um aktionistische Großmaßnahmen, sondern um eine stetige, kontinuierliche Steigerung des vorgesehenen Maßnahmenvolumens.

Der vorgelegte Nachhaltigkeitsbericht ist ein eindrücklicher Beleg für eine transparente und eindeutige Unternehmenssteuerung durch die Geschäftsführung. Sie bewirkt damit eine zuverlässige Partnerschaft mit der Wirtschaft, eine hohe Zufriedenheit der Mitarbeiterschaft und darüber hinaus eine nachvollziehbare Compliance für die Unternehmensführung. Mit eindeutigen Leistungsindikatoren wird unsere Wohnbau Maßstäbe setzen und kann sich gut in den Vergleich mit Betrieben der kommunalen Wohnungswirtschaft begeben – mit der Zielsetzung, mehr für den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit zu bewirken.

Rheinfelden, im März 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

VORWORT

„SEI DU SELBST DIE VERÄNDERUNG, DIE DU DIR WÜNSCHT FÜR DIESE WELT“
(MAHATMA GANDHI)



Die städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden ist seit 1951 und somit seit über 70 Jahren das führende Wohnungsunternehmen in Rheinfelden (Baden). Als Mitglied des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind wir der professionelle Partner in allen Bereichen rund um das Thema Wohnen!

Ca. 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland sind auf die CO₂-Emissionen aus dem Gebäudesektor zurückzuführen. Die Wohnbau Rheinfelden, als größter Wohnraumgeber in Rheinfelden (Baden), trägt deshalb eine besondere Verantwortung im Bereich der CO₂-Einsparungen. Unser Ziel ist es, unseren Teil zur Erreichung der ambitionierten politischen Ziele beizutragen. Unter der Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Wohnqualität, Umweltschutz und einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen, haben wir es uns dabei zur Aufgabe gemacht, preis- und lebenswerten Wohnraum für alle zu schaffen.

In unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht möchten wir Ihnen deshalb einen Einblick in unsere Arbeitsweise und Ziele zum Thema Nachhaltigkeit geben. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, in den kommenden Jahren den Anschluss unseres Wohnungsbestands an das ortsansässige emissionsarme Nah-/Fernwärmenetz der Stadtwerke Rheinfelden weiter voranzutreiben und auszubauen, um somit einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu leisten. Bereits heute sind 692 Wohnungen an das ortsansässige Nah-/Fernwärmenetz angeschlossen. Wir wollen aber nicht nur zum Klimaschutz beitragen, sondern unseren Mieterinnen und Mietern auch langfristig planbare Betriebskosten bieten. Auch deshalb treiben wir die energetische Sanierung unserer Bestandsgebäude engagiert voran.

Anhand der 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) legen wir mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht offen, welche Anstrengungen wir unternehmen, um den Nachhaltigkeitsgedanken weiter voranzutreiben. Wir zeigen, welche Konzepte geplant sind und bereits umgesetzt wurden, um energetische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und diese in einem gelungenen Dreiklang zu vereinen.

Mit einem eigenen Mietwohnungsbestand von derzeit rund 2.000 Wohnungen und weiteren 93 öffentlich geförderten neuen Mietwohnungen, welche sich aktuell bereits in der Umsetzung befinden, ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden zentraler Wohnraumgeber der Stadt Rheinfelden (Baden) und sich ihrer damit

einhergehenden Verantwortung der preiswerten sozialen Wohnungsver-sorgung sowie für die Gestaltung unserer Umwelt bewusst. Neben der kommunalen Aufgabenstellung sehen wir die Annahme der mit dem Klimawandel einhergehenden Herausforderungen als eine unserer wichtigsten Aufgaben an: „Klima geht uns alle an“.

Zur grundsätzlichen Behebung des Wohnraum Mangels und um das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wieder in eine vernünftige Relation zu bringen, haben wir gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) die Sanierungs- und Wohnbauoffensive ausgerufen. Aus diesem Grund investieren wir jährlich mehrere Millionen Euro in die Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands sowie in die Schaffung neuen Wohnraums. Ganz gleich zu welchem Mietpreis: „Unsere Mieter sollen sich in ihren Wohnungen zu Hause fühlen“.

Dies möchten wir einer breiten Bevölkerungsschicht ermöglichen, durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums unter Berücksichtigung von

- Barrierefreiheit
- Wohnqualität
- Umweltschutz
- und einem sorgsamem Umgang mit Ressourcen.

Besonderen Wert legen wir dabei auf Maßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, wie beispielsweise Fassadendämmung, Fenstertausch oder Nah-/Fernwärmeanschlüsse. Dennoch steht insbesondere ein sozialverträglicher und für breite Bevölkerungsschichten bezahlbarer Mietpreis im Vordergrund.

Neben der umfangreichen Bereitstellung von Wohnraum trägt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden durch viele Maßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der örtlichen Infrastruktur bei: Hierzu zählen neben der Sanierung des von zahlreichen sozialen Einrichtungen und Vereinen genutzten und unter Denkmalschutz stehenden Haus Salmegg in direkter Nachbarschaft zur Geschäftsstelle unter anderem der Bau des Jugendhauses sowie der Bau einer Tagespflegeeinrichtung in Betreuung der Caritas. Das jüngste Projekt, von dem nicht „nur“ die Bewohner der neuen Räumlichkeiten profitieren, ist ein im Jahr 2023 fertiggestelltes Neubauprojekt in der Nähe des Bürgerheims, in dessen Rahmen 40 Mietwohnungen entstanden sind. Durch die Schaffung eines Gemeinschaftsraums sowie einer Gästewohnung, die auch von Besuchern der Seniorenanlage genutzt werden können, beweist die Wohnbau, dass das soziale Miteinander in beste-

henden Quartieren stets im Mittelpunkt der Projektentwicklungen liegt. Im Gegenzug erhalten die neu errichteten und barrierefrei gestalteten Wohnungen Anschluss zu diversen Serviceleistungen des Bürgerheims. Zudem unterstützt die Wohnbau seit Jahren zahlreiche lokale und soziale Einrichtungen wie beispielsweise das Familienzentrum oder die Tafel Rheinfelden.

Mit knapp 100 Wohnungen sind wir zudem der größte Anbieter für betreutes Wohnen in der Stadt und tragen damit auch der demografischen Entwicklung Rechnung.

Im Bewusstsein unserer sozialen Verantwortung, nehmen wir uns intensiv der Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen unserer Kunden an. Damit leisten wir unseren Beitrag, um die Stadt Rheinfelden (Baden) noch attraktiver zu machen. Die CO₂-Emissionen zum 31.12.2022 unseres Gebäudebestands mit rund 2.000 Wohnungen betragen aktuell 22,5 kg pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Der durchschnittliche Wert der rund 3.000 Wohnungsunternehmen, die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Mitglied sind, liegt bei 27 kg pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Mit energetischen Sanierungen und dem Anschluss an die Nahwärmeversorgung werden wir in den nächsten Nachhaltigkeitsberichten weitere Verbesserungen in nennenswertem Umfang aufzuzeigen.

Mit diesem Bericht möchten wir unser sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltig ausgerichtetes Handeln offenlegen. Strukturell grundlegend fungieren dabei 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodexes (DNK). Der Bericht basiert auf den Zeitraum vom 1. Januar bis **31. Dezember 2022**. Unser Blickwinkel richtet sich dabei auf die ganzheitliche Nachhaltigkeit in allen Hinsichten unseres Gebäudebestandes.

Wir hoffen, dass Ihnen dieser Bericht einen Einblick in unsere Anstrengungen und Aktivitäten gibt und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.



Ihr Markus Schwamm
Geschäftsführer Städtische
Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

NACH
HALTIG
KEITS
STR
ATEGIE



KRITERIEN 1 BIS 4 ZU NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

1. STRATEGISCHE ANALYSE UND MASSNAHMEN

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE ES FÜR SEINE WESENTLICHEN AKTIVITÄTEN DIE CHANCEN UND RISIKEN IM HINBLICK AUF EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG ANALYSIERT. ES ERLÄUTERT, WELCHE KONKRETE MASSNAHMEN ES ERGREIFT, UM IM EINKLANG MIT DEN WESENTLICHEN UND ANERKANNTEN BRANCHEN-SPEZIFISCHEN, NATIONALEN UND INTERNATIONALEN STANDARDS ZU OPERIEREN.

Zentrales Geschäftsfeld der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden ist es, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

Die Unternehmensstrategie der Wohnbau hat als Kernaufgabe folgende Ziele in Einklang zu bringen:

- nachhaltige Entwicklung der Stadt Rheinfelden (Baden) sowie der einzelnen Quartiere in den Bereichen Bau, Gestaltung und Ökologie
- Schutz und Erhalt unserer Umwelt
- Schaffung und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu sozial vertretbaren Bedingungen
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum für Familien, in dem Menschen mit Bewegungseinschränkungen leben können
- Schaffung und Erhalt von funktionierenden sozialen Strukturen für die Bewohner, wobei wir in unseren Quartieren Integration, Inklusion sowie das Zusammenleben unterschiedlichster Alters- und Bevölkerungsschichten fördern
- langfristiger ökonomischer Nutzen für das Unternehmen

Für die Entstehung und Entwicklung strategischer Nachhaltigkeitsziele soll in den nächsten Jahren ein unternehmenseigenes Nachhaltigkeitsmanagement etabliert werden.

Alle Nachhaltigkeitsthemen sollen zukünftig noch weitergehender analysiert und bearbeitet werden. Die Berichterstattung erfolgt direkt an die Geschäftsführung. Als Instrument für die Umsetzung, Aus- und Durchführung sowie die Auswertung soll zukünftig ein jährlich publizierter Nachhaltigkeitsbericht dienen. Durch diesen turnusmäßigen Vergleich der Daten können langfristig weitere wirkungsvolle Maßnahmen entwickelt und gefördert werden. Dazu zählen unter anderem die Wahl des Energieträgers sowie die Etablierung erneuerbarer Energien oder die Modernisierung der Gebäudehülle.

Derzeit bewirtschaftet die Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden einen eigenen Bestand von rund 2.000 Mietwoh-

nungen in der Stadt Rheinfelden (Baden). Erklärtes Ziel der Wohnbau ist es, den Wohnungsbestand zu erhalten, vorhandene Barrieren abzubauen, den Energieverbrauch und somit die CO₂-Emissionen dauerhaft zu senken und breiten Bevölkerungsschichten Zugang zu bezahlbarem und gleichzeitig lebenswertem Wohnraum zu bieten.

Dafür wird der bestehende Modernisierungsfahrplan für den eigenen Gebäudebestand fortgeschrieben. Neben der Modernisierungstätigkeit ist die Wahl des richtigen Energieträgers für die Heizungsversorgung und Warmwasserbereitung einer der wichtigsten Faktoren zur Senkung von Treibhausgasemissionen. Grundlage für alle getätigten Investitionen sind selbstredend auch wirtschaftliche Faktoren. Die positive Entwicklung der unternehmenseigenen Eigenkapitalquote untermauert in diesem Zusammenhang eine zukunftsgerichtete und langfristig orientierte Geschäftsphilosophie.

Neben der langfristigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestands betrachtet die Unternehmensführung auch die Entwicklung neuer Quartiere als wesentlichen Unternehmensauftrag. Dabei agiert die Wohnbau unter anderem durch maßvolle Nachverdichtungsmaßnahmen, die sowohl ökonomischen, ökologischen als auch sozialen Aspekte Rechnung tragen. Damit zählt die Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem, attraktivem und sicherem Wohnraum in der Stadt Rheinfelden (Baden) zu den Kerntätigkeiten der Wohnbau.

ZIELE FÜR EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG (SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS)

Übergeordnet orientiert sich das Handeln des Unternehmens an den 2015 von den Vereinten Nationen verabschiedeten Zielen für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals). Die 17 Ziele, auch Agenda 2030 genannt, stellen einen globalen Plan zur Förderung nachhaltiger Entwicklungen in den Bereichen Menschenrechte, Umwelt und Wohlstand dar.

SDG1 Keine Armut

Durch die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft leistet die Wohnbau ihren Anteil an der Verhinderung von Armut und Wohnungslosigkeit. Dies geschieht explizit durch die Bereitstellung von förderfähigen Wohnungen, deren Bezug ausschließlich berechtigten Personen vorbehalten ist.

DIE 17 SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDG 2 Kein Hunger

Stellt kein Geschäftsfeld der Wohnbau dar und hat somit keinen Einfluss.

SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen

Die von der Wohnbau bereitgestellten Wohnungen erfüllen einen Standard, welcher der Gesundheit und dem Wohlergehen der Bewohner zuträglich ist und durch laufende Modernisierungen und regelmäßige Wartungen bis ins hohe Alter gewährleistet wird.

SDG 4 Hochwertige Bildung

Die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeitenden in Form von internen und externen Seminaren und Schulungen wird regelmäßig bedarfsbezogen angeboten und gefördert.

SDG 5 Geschlechtergleichheit

Eine geschlechtsbezogene Auswahl bei der Vermietung der unternehmenseigenen Wohnungen sowie bei der Besetzung von Stellen wird nicht vorgenommen. Als Arbeitgeber bezahlt die Wohnbau alle Mitarbeitenden unabhängig vom Geschlecht angelehnt an die Vorgaben des Tarifvertrags für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

SDG 6 sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen

Der hohe Standard des Trinkwassers in Deutschland ermöglicht in Kombination mit vorgeschriebenen regelmäßigen Legionellenprüfungen eine zuverlässige Versorgung mit sauberem Wasser in den Gebäuden der Wohnbau. Zudem wird durch stetige Modernisierung ein zeitgemäßer Standard in den Sanitärräumen der Wohnungen gewährleistet.

SDG 7 bezahlbare und saubere Energie

Eines der wichtigsten Ziele der Wohnbau ist es, den Anschluss an das ortsansässige emissionsarme Nah-/Fernwärmenetz der Stadtwerke weiter voranzutreiben. Zudem werden bereits einige PV-Anlagen betrieben. Zukünftig werden in diesem Bereich weitere Potenzialanalysen erstellt, die zum Bau neuer Anlagen an geeigneten Standorten führen sollen.

SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum

Die Wohnbau bezahlt alle Mitarbeitenden angelehnt an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Den Arbeitnehmern wird ein sicherer und guter Arbeitsplatz geboten. Wir schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Verstöße gegen Regeln und Gesetze gemeldet werden können. Auch in unseren Lieferketten achten wir auf die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards. Bemühungen zur Schaffung guter Arbeitsbedingungen werden durch diverse Angebote unter anderem betriebliche Altersvorsorge und regelmäßige Weiterbildungsmaßnahmen unterstrichen. Ferner trägt die Wohnbau als wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen durch Beauftragung vorwiegend ortsansässiger Unternehmen zur Stärkung der regionalen Wirtschaft bei.

SDG 9 Industrie, Innovation und Infrastruktur

Durch die Projektierung und Berücksichtigung gemischter Quartierstrukturen leistet die Wohnbau einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der örtlichen Infrastruktur. Zudem hat die Städtische Wohnungsbau-Gesellschaft mbH Rheinfelden bereits in der Vergangenheit durch zahlreiche Maßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der örtlichen Infrastruktur beigetragen: Hierzu zählen neben der Sanierung des von zahlreichen sozialen Einrichtungen und Vereinen genutzten und unter Denkmalschutz stehenden Haus Salmegg unter anderem der Bau des Jugendhauses sowie der Bau einer Tagespflegeeinrichtung in Betreuung der Caritas. Durch die Schaffung eines Gemeinschaftsraums sowie einer Gästewohnung im Rahmen des Neubaus von 40 Wohnungen nahe dem Bürgerheim entstanden im Jahr 2023 gemeinschaftlich nutzbare Räume, die neben den Bewohnern beispielsweise auch von Besuchern des Bürgerheims genutzt werden können. Zudem unterstützt die Wohnbau seit Jahren zahlreiche lokale soziale Einrichtungen wie beispielsweise das Familienzentrum

Rheinfelden, unter anderem durch die vergünstigte Bereitstellung von Räumlichkeiten.

SDG 10 Weniger Ungleichheiten

Die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem und öffentlich geförderten Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht führt zu einer Verringerung von Ungleichheiten auf lokaler Ebene.

SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

Durch Neubau und Bewirtschaftung des städtischen Wohnungsbestands prägt die Wohnbau das Stadtbild zu einem großen Teil mit. Insbesondere im Neubau werden Möglichkeiten zur nachhaltigen Gestaltung gemischter Quartiere wahrgenommen. Dazu zählen beispielsweise die Integration von Kinderbetreuung oder öffentlicher Institutionen innerhalb der Quartierstrukturen. Über den Wohnungsbestand wird vielen Menschen Zugang zu angemessenem Wohnraum ermöglicht.

SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion

Durch ausgewählte beziehungsweise angepasste Fördermodelle, welche sich an den Kriterien der Nachhaltigkeit orientieren, werden zunehmend Gebäude mit Rohstoffen errichtet, welche sich weniger negativ auf Umwelt und Klima auswirken. Im Bestand zeigt sich dieser Einfluss besonders durch Modernisierungen der Gebäudehülle, da so Energie im Betrieb der Gebäude eingespart wird.

SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz

Durch die schrittweise Einführung eines Monitorings für Energieverbräuche werden langfristige Strategien zum Schutz des Klimas erarbei-

tet. Bei allen Neubauprojekten sowie Modernisierungen wird auf den Einsatz nachhaltiger Ressourcen geachtet.

SDG 14 Leben unter Wasser

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben entsorgt die Wohnbau ihre Abfälle in das etablierte System der Abfallwirtschaft. Somit besteht kein direkter Einfluss auf die Vermeidung von Schäden an Ökosystemen und Wasser sowie in Küstenbereichen.

SDG 15 Leben an Land

Zur Erhaltung der Biodiversität ist die Wohnbau bestrebt, alle eigenen Grünflächen so naturnah wie möglich zu gestalten. Dies führt zu einer Erhaltung von Lebensraum für Insekten und Kleinsttiere, welcher zunehmend durch Landwirtschaft und Flächenversiegelung verschwindet. Zudem steht eine möglichst ressourcenschonende Bauweise im Fokus, in deren Rahmen (vorwiegend in den Neubauprojekten) natürliche Materialien zum Einsatz kommen.

SDG 16 Frieden und Gerechtigkeit

Ein partnerschaftlicher und fairer Umgang mit allen Mietern, Gesellschaftern und Geschäftspartnern ist für die Wohnbau ebenso verpflichtend wie die Einhaltung aller in Deutschland gebotenen Gesetze und Vereinbarungen. Einfluss auf internationale politische Belange besteht aufgrund der regionalen Tätigkeit nicht.

SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Vernetzung mit verschiedenen Partnern zu Nachhaltigkeitsthemen findet auf Verbands- und institutioneller Ebene statt.



2. WESENTLICHKEIT/ WESENTLICHE EINFLUSSFAKTOREN

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WELCHE ASPEKTE DER EIGENEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT WESENTLICH AUF ASPEKTE DER NACHHALTIGKEIT EINWIRKEN UND WELCHEN WESENTLICHEN EINFLUSS DIE ASPEKTE DER NACHHALTIGKEIT AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT HABEN. ES ANALYSIERT DIE POSITIVEN UND NEGATIVEN WIRKUNGEN UND GIBT AN, WIE DIESE ERKENNTNISSE IN DIE EIGENEN PROZESSE EINFLIEßEN.

Im Wesentlichen umfassen die Strategien für die Bestandsbewirtschaftung:

- energetische Optimierung der Objekte unter Beachtung der ökonomischen und sozialen Vertretbarkeit
- Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels
- Neuordnung und Nachverdichtung von Quartieren durch barrierefreien Neubau
- Ausrichtung von Modernisierung und Neubau an den Anforderungen der Wohngesundheit
- Gewährleistung eines ausreichenden Angebots an preisgünstigem Wohnraum

Seit Jahren investiert die Wohnbau kontinuierlich Millionenbeträge in den Erhalt ihrer Gebäude und die energetische Optimierung des Bestands. Im Jahr 2022 wurden 14,5 Millionen Euro in Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubautätigkeiten investiert. Die

Investitionen in diesem Bereich – die sich ohnehin auf einem Höchststand der 70-jährigen Unternehmensgeschichte befinden – sollen nochmals gesteigert werden. Mittelfristiges Ziel ist es, die Investitionen auf dem bisherig hohen Niveau fortzusetzen und sie (wenn möglich) strategisch weiter auszubauen.

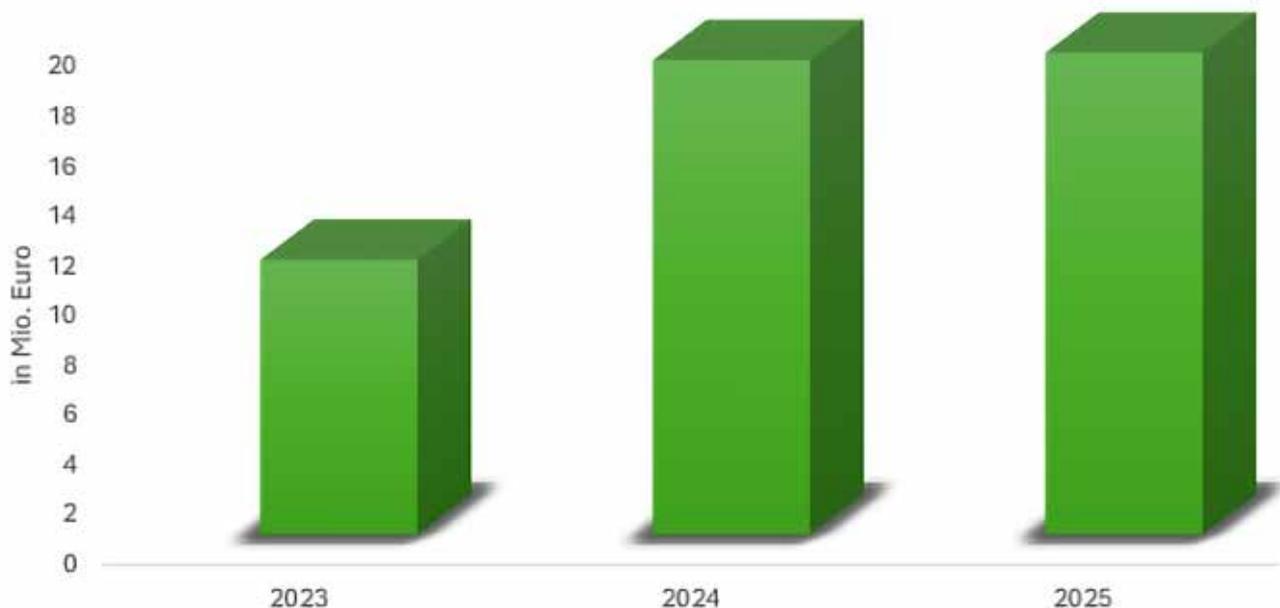
Die Aufgabenerfüllung im Bereich Stadtentwicklung unterliegt dem steten Wandel. Die Wohnbau versteht sich als strategischer Partner der Kommune zur Umsetzung städtebaulicher, ökologischer und sozialraumbezogener Ziele.

➔ **Auf die folgenden Kriterien der Nachhaltigkeit hat die Wohnbau direkten Einfluss (Inside-out-Perspektive)**

Wirtschaftlichkeit

Die immer weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum, vor allem durch den angespannten Wohnungsmarkt im Dreiländereck und die

ENTWICKLUNG DES INVESTITIONSVOLUMENS



sehr gute Eigenkapitalquote stellen für die Wohnbau ökonomisch eine sichere Grundlage dar.

Diese ökonomische Nachhaltigkeit ist die Grundlage aller Bestrebungen hin zur Optimierung der Geschäftstätigkeit hinsichtlich der Minderung von Umweltwirkungen und der Schonung von Ressourcen. Regional getätigte Investitionen und der hohe Anteil bei der Beauftragung lokaler Unternehmen tragen zur regionalen Wirtschaftsentwicklung bei.

Umwelt

Der Wohnungsbestand verursacht durch den Verbrauch von Energie Treibhausgasemissionen. Zur Reduzierung werden alle Neubauten energetisch mindestens im Standard KfW Effizienzhaus 55 ausgeführt und der Bestand regelmäßig modernisiert. Bei den Bestandserweiterungen wird vor allem Wert darauf gelegt, nach Möglichkeit keine neue Fläche zu versiegeln. Durch die Umnutzung von Parkflächen, Geschosserweiterungen sowie Dachgeschossausbauten konnten dies bei unseren jüngeren Projekten bereits erfolgreich umgesetzt werden. Weitere Projekte dieser Art befinden sich bereits in der Umsetzung. Weiterhin setzt die Unternehmensführung auf die Optimierung bestehender Heizungsanlagen und die Umstellung der genutzten Energieträger. Die Kooperation mit den Stadtwerken zum Ausbau der Nah-/Fernwärmeanschlüsse ist hierbei eine tragende Säule.

Gesellschaft

Der Hauptauftrag, bezahlbaren, attraktiven und sicheren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen, nimmt in Zeiten steigender Wohnkosten für die Wohnbau immer mehr an Bedeutung zu. Dabei steht auch die Wohnraumschaffung für wirtschaftlich benachteiligte Personen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus im Fokus. Im Neubau spielt aufgrund der angespannten Wohnraumsituation die durchdachte Nachverdichtung eine große Rolle. Ebenso nimmt auch die demografische Entwicklung und die Frage, wie diese die gesellschaftlichen Wohnanforderungen hinsichtlich Barrierefreiheit und Versorgung älterer Mitmenschen beeinflusst, einen größeren Stellenwert ein. Zukunftsweisende Entwicklungskonzepte wie zum Beispiel eine modulare Bauweise mit neuen Wohnformen (Mikroappartements) sind ein Bestandteil unserer Projektentwicklungen.

Als modernes Unternehmen fördert die Wohnbau Rheinfelden aktiv die Entwicklung ihrer Mitarbeitenden. Flexible Arbeitszeitmodelle schaffen die Möglichkeit, Familie und Beruf miteinander zu vereinbaren. Die Mitarbeitenden werden laufend für die Themen Compliance, Unbestechlichkeit, Fairness, Verantwortung, Chancengleichheit und Transparenz sensibilisiert.

➔ **Über die Outside-in-Themen wird der Einfluss von Nachhaltigkeitsthemen auf das Unternehmen betrachtet.**

Wirtschaftlichkeit

Zur Errichtung von neuem, bezahlbarem Wohnraum ist die Förderung durch die öffentliche Hand und Institutionen wie die L-Bank oder KfW für die Wohnbau unabdingbar. Die Verknüpfung von Förderinstrumenten mit Nachhaltigkeitskriterien steigert jedoch die

Planungs- und Ausführungskosten erheblich. Ebenso bringen die Planung und Kontrolle einen erheblichen Mehraufwand für alle am Bau beteiligten Gruppen mit sich.

Umwelt

Durch den Gesetzgeber ständig neue geforderte Maßnahmen und auferlegte Pflichten hinsichtlich der Reduzierung von Treibhausgasemissionen führen zu ständigen Veränderungen auf allen Ebenen der Unternehmenstätigkeit. Beginnend bei Bauplanung und Materialwahl für den Neubau und die Modernisierung bis hin zur Auswahl des Energieträgers für Heizung und Warmwasser. Die Etablierung interner und externer Prozesse stellt eine der größten Herausforderungen für alle Wohnungsunternehmen dar.

Gesellschaft

Die Gestaltung von Mischquartieren ist heute eine wesentliche Aufgabe von Bauherren und Planern. Dafür müssen mehr Ressourcen für Planung und Ausführung der Bauvorhaben aufgewendet werden. Zusätzlich steigt durch den demografischen Wandel der Bedarf an barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum.

Aktuell verfügt die Wohnbau über ein qualifiziertes und hochmotiviertes Team, welches sehr effektiv und zielorientiert an der weiteren Unternehmensentwicklung arbeitet. Dennoch liegt aus Sicht der Unternehmensführung, nicht zuletzt aufgrund der Grenzregion zur Schweiz, eines der größten Risiken für die Wohnbau Rheinfelden im Fachkräftemangel. Benötigte Kapazitäten für Bau- und Dienstleistungen bei externen Unternehmen betrifft dies gleichermaßen wie die interne Personalgewinnung. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auch weiterhin zu sichern, gewinnt die Aus- und Weiterbildung stetig an Bedeutung.

➔ **Aus Sicht der Unternehmensführung ergeben sich für die Wohnbau Rheinfelden folgende Chancen und Risiken im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitsthemen:**

Chancen:

- regionale Wirtschaftsentwicklung / Stadtentwicklung
- energetische Optimierung der Neubauten und der Bestandsgebäude
- ressourcenschonendes Bauen
- Umstellung auf nachhaltige Energieträger
- Schaffung und Ausbau von barrierefreiem Wohnraum
- gute Arbeitsbedingungen für Mitarbeitende

Risiken:

- erhöhte Kosten für Planung, Ausführung und Nutzung der Gebäude
- negative Umwelt- und Klimawirkung des Wohnungsbestands und der Neubauten
- weiter steigende Mieten machen günstiges Wohnen kaum möglich (=Unzufriedenheit der Mieter)
- steigende Energiekosten
- demografische Entwicklung
- Verlagerung von Emissionen
- fehlende Akzeptanz von Seiten der Bewohner etc.
- fehlende Fachkräfte

3. NACHHALTIGKEITSGZIELE

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WELCHE QUALITATIVEN UND/ODER QUANTITATIVEN SOWIE ZEITLICH DEFINIERTEN NACHHALTIGKEITSGZIELE GESETZT UND OPERATIONALISIERT WERDEN UND WIE DEREN ERREICHUNGSGRAD KONTROLLIERT WIRD.

Gemäß den Klimazielen der Bundesregierung hat es sich die Wohnbau Rheinfelden zur Aufgabe gemacht, das politisch proklamierte Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045 oder früher zu erreichen. Von diesem übergeordneten Ziel leiten sich ökologische Maßnahmen ab, die in Einklang zu den sozialen und wirtschaftlichen Zielen der Wohnbau stehen. Aus sozialer und ökonomischer Sicht ist gemäß des unternehmenseigenen Gesellschaftsvertrags die Versorgung mit bezahlbarem und qualitativ angemessenem Wohnraum für die breite Schicht der Bevölkerung Rheinfeldens (Baden) das langfristige Hauptziel.

Die unternehmenseigene Nachhaltigkeitsstrategie soll in den kommenden Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich weiterentwickelt werden. In Zukunft werden sich hierfür Mitarbeiter aus verschiedenen Abteilungen in regelmäßigen Abständen treffen, um die nachhaltige Ausrichtung der Wohnbau weiter voranzutreiben. Dabei richtet sich der Blickwinkel auf die ganzheitliche Nachhaltigkeit in allen Hinsichten unseres Gebäudebestandes. Vor allem zukünftige Neubau- und Sanierungsvorhaben sollen sich stark an den Nachhaltigkeitszielen orientieren. Ein regelmäßiges CO₂-Monitoring wird die Entwicklung der Emissionswerte innerhalb des Bestands dokumentieren. Die soziale und wirtschaftliche Verantwortung des Unternehmens wird durch die entsprechenden wirtschaftlichen Kennzahlen ausgedrückt.

Grundsätzlich lässt sich eine nachhaltige Unternehmensphilosophie in der Immobilienwirtschaft in drei Bereiche untergliedern, die sich auf unterschiedliche Facetten einer umweltbewussten und zukunftsorientierten Geschäftspraxis beziehen. Neben ökologischen Belangen sind dabei auch soziale und ökonomische Aspekte zu berücksichtigen.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Die ökologische Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft umfasst sowohl die ressourcenschonende Errichtung als auch die treibhausgasarme Bewirtschaftung des Gebäudebestands durch regenerative Energieträger

Die nachhaltige Gebäudeentwicklung und -bewirtschaftung bildet bei der Wohnbau Rheinfelden einen zentralen Stellenwert. Neubauten werden mindestens nach KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Hinsichtlich der Beheizung ist das Ziel, so viele Gebäude wie möglich an das örtliche Nah-/Fernwärmenetz anzuschließen. Bereits im Jahr 2019 wurden im Quartier Grendelmatt 234 Wohnungen angeschlossen. Im Rahmen eines Pilotprojektes mit den Stadtwerken Rheinfelden folgten im Jahr 2022 rund 500 Wohneinheiten im Quartier Römerstraße. 2023 wurde im Quartier Werderstraße bei 32 Bestandsgebäuden mit 230 Wohnungen die Leitungsverlegung bis

zu den Häusern vollzogen – zudem werden 40 weitere Wohnungen nahe des Bürgerheims in Rheinfelden (Baden) ebenfalls bereits mit industrieller Abwärme beheizt. Zusätzlich zur schrittweisen Umstellung des Gebäudebestands ist diese umweltverträgliche Wärmeversorgung für alle derzeit geplanten Neubauwohnungen (93 öffentlich geförderte Wohnungen) vorgesehen. Dadurch kann künftig in mehr als 1.000 Wohnungen auf die Verbrennung fossiler Energieträger verzichtet werden.

In dieser Form der Wärmeversorgung sehen Stadt und Wohnbau einen zentralen Baustein zur Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudesektor. Schließlich erzeugen die ansässigen Industrieunternehmen in Rheinfelden (Baden) rechnerisch so viel Wärme, wie sie zur Beheizung des gesamten Wohnungsbestands nötig wäre. Ergänzend werden die Neubauten mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Weiterhin steht die sukzessive Modernisierung des Wohnungsbestands im Vordergrund (Dämmung Gebäudehülle, Heizungstechnik, Warmwasseraufbereitung), um auch die Energiebilanz im Bereich der Bestandsbauten sukzessive zu verbessern. Dabei strebt die Wohnbau in den kommenden Jahren in Bezug auf den gesamten durchschnittlichen Gebäudebestand auch im Rahmen grundlegender Gebäudesanierungen eine wesentliche Verbesserung der Energiestandards und der CO₂-Bilanz an.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Die soziale Nachhaltigkeit spricht für eine Unternehmensführung, die nicht an reinen Profiten orientiert ist, sondern vielmehr auch soziale Aspekte ihres Handelns berücksichtigt. Insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus trägt zu einer Stabilisierung der Gesellschaft bei.

Im Zeitraum von 2021 bis 2023 konnte die Wohnbau 146 neue Mietwohnungen in Rheinfelden (Baden) errichten, den Großteil hiervon im Rahmen durchdachter Nachverdichtungsmaßnahmen. Diese Wohnungen verbleiben auch künftig im Eigenbestand der Wohnbau. Mit 59 Mietwohnungen entstanden hiervon über 40 Prozent als öffentlich geförderter Wohnraum. Weitere 93 öffentlich geförderte Wohnungen befinden sich in der Umsetzung. Über die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins wird sichergestellt, dass diese preisgedämpft vermieteten Wohnungen wirtschaftlich schwächer gestellten Personen zur Verfügung gestellt werden. Die Mieten liegen im geförderten Wohnungsbau rund 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Grundsätzlich ist die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen jedoch stark von der Ausgestaltung der Förderung durch das Land Baden-Württemberg abhängig.

Ziel der Wohnbau ist es, zukünftig noch mehr geförderte Wohnungen zu errichten.

Alle Neubauten werden barrierefrei gebaut, um auch den Bedürfnissen älterer Bewohner gerecht zu werden. Ein partnerschaftlicher Umgang mit Mitarbeitenden, Dienstleistern und Partnern sowie die stetige Optimierung laufender Prozesse gehören für die Wohnbau zudem zu Selbstverständlichkeiten.

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

Durch eine solide Finanzpolitik bieten ökonomisch nachhaltige Unternehmen nicht nur ihren Mitarbeitenden einen sicheren Arbeitsplatz. Sie erwirtschaften Profite, die strategisch reinvestiert und gleichzeitig dazu genutzt werden können, um bestehende Verbindlichkeiten zu reduzieren.

Auch für die Wohnbau Rheinfelden zählt eine solide ökonomische Basis sowie ein ausreichender Jahresüberschuss zu den Grundvoraussetzungen für Re-Investitionen in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände. Die Eigenkapitalquote soll langfristig nicht unter 30 % liegen. Zudem hat sich das Unternehmen zum Ziel gesetzt, das bestehende Wohnungsportfolio durch zukunftsfähige Neubauten stetig zu verjüngen.

Auch die dauerhafte Vermietbarkeit des eigenen Wohnungsbestands ist ein wichtiges Nachhaltigkeitsziel der Wohnbau, das fortwährende Instandhaltungen und Modernisierungen unabdingbar macht. Bei angedachten Sanierungen und Modernisierungen betrachten wir die Immobilien ganzheitlich und gehen mit Augenmaß vor, um weiterhin langfristig sozialverträgliche Mieten anbieten zu können. Als städtisches Wohnbauunternehmen trägt die Wohnbau Rheinfelden auch zur Erreichung des Ziels einer nachhaltigen Entwicklung (Sustainable Development Goals) bei. Im Wesentlichen unterstützt das Unternehmen dabei unter anderem folgende Ziele:

SDG 1 Keine Armut

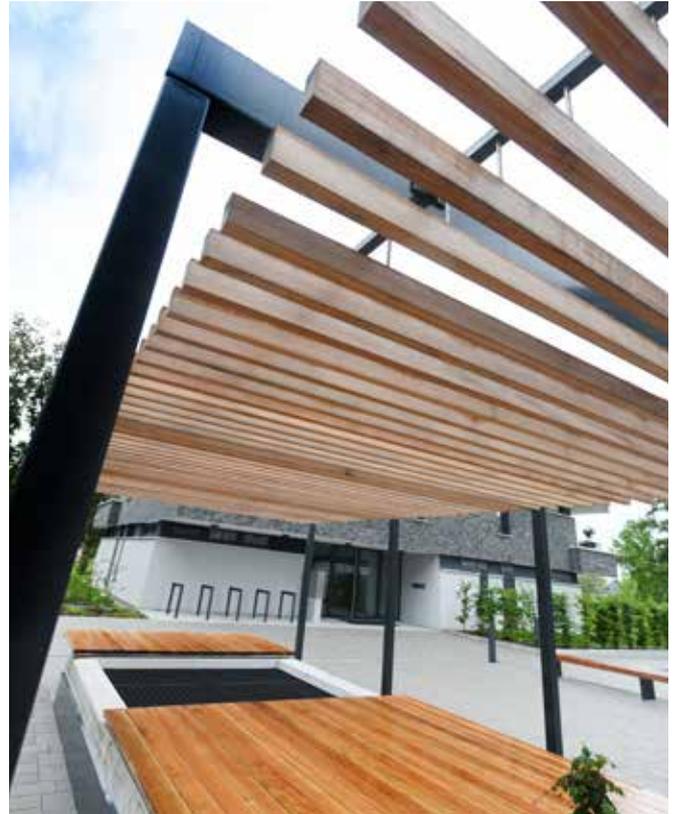
Durch die Bereitstellung von Wohnraum mit sozial verträglichen Mieten leistet die Wohnbau ihren Anteil an der Verhinderung von Armut und Wohnungslosigkeit. In aktuellen Neubauprojekten achtet die Wohnbau darauf, dass ein großer Teil der Wohnungen öffentlich gefördert ist.

SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen

Durch stetige Modernisierung unseres Bestandes achten wir auf die Gesundheit unserer Bewohner. In den Außenanlagen sind uns ebenfalls gut angelegte Grünflächen wichtig. Bei der Wohnraumschaffung und -erhaltung stehen die Bedürfnisse aller Altersgruppen im Fokus. Auch unseren Mitarbeitenden bieten wir Angebote rund um Bewegung an.

SDG 7 bezahlbare und saubere Energie

Seit mehreren Jahrzehnten investieren wir in Maßnahmen zur gesteigerten Energieeffizienz unseres Bestands. Zusätzlich legen wir bei Umbau- und Neubaumaßnahmen großes Augenmerk auf den Anschluss an das ortsansässige, emissionsarme Nah-/Fernwärmenetz der Stadtwerke.



SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

Mehr Wohnraum durch Nachverdichtung

2021 und 2022 wurden 106 neu errichtete Wohnungen in der Römerstraße sowie in der Ernst-Reuter-Straße 15 von ihren neuen Bewohnern bezogen. Weitere 93 öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen derzeit im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen in der Werderstraße.

Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum für Jedermann

Erklärtes Ziel der Wohnbau ist es, den Wohnungsbestand zu erhalten, vorhandene Barrieren abzubauen, die CO₂-Emissionen sowie den Energieverbrauch – und damit auch die Nebenkosten für ihre Bewohner – dauerhaft zu senken und breiten Bevölkerungsschichten Zugang zu bezahlbarem und gleichzeitig lebenswertem Wohnraum zu bieten. Ein großer Teil der neu errichteten Wohnungen wird daher im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Dabei liegen die Mieten der geförderten Wohnungen, die gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins an wirtschaftlich schwächer gestellte Personen vergeben werden, 33 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Verbesserung der städtischen Luftqualität

Im Rahmen gezielter Quartiersentwicklungen spielen für die Wohnbau Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur ansprechenden Gestaltung der Außenanlagen eine große Rolle.



4. TIEFE DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

DAS UNTERNEHMEN GIBT AN, WELCHE BEDEUTUNG ASPEKTE DER NACHHALTIGKEIT FÜR DIE WERTSCHÖPFUNG HABEN UND BIS ZU WELCHER TIEFE SEINER WERTSCHÖPFUNGSKETTE NACHHALTIGKEITSKRITERIEN ÜBERPRÜFT WERDEN.

Das Kerngeschäft der Wohnbau besteht in der Vermietung und Bewirtschaftung ihres Wohnbestands an breite Bevölkerungsschichten in Rheinfelden (Baden).

Die Wertschöpfungskette unseres Immobilienbestandes durchläuft dabei in der Regel nachfolgende Stufen:

- entwickeln und planen
- (neu)bauen,
- vermieten
- bewirtschaften
- instand halten, sanieren, modernisieren bzw. umbauen/umnutzen

Die Wohnbau arbeitet als lokaler Auftraggeber überwiegend mit örtlichen und regional ansässigen Handwerksbetrieben, Bauunterneh-

men, Generalunternehmern und sonstigen Lieferanten zusammen. Allein im Jahr 2022 wurden rund 5.000 Instandhaltungsaufträge in Millionenhöhe vorwiegend an regionale Handwerksbetriebe vergeben. Diese beauftragten Unternehmen erfüllen grundsätzlich unsere interne Anforderungen wie zum Beispiel eine Mitgliedschaft in der Handwerkskammer, die Einhaltung der Mindestlöhne und so fort. Diese Investitionsbeträge sollen kontinuierlich ausgebaut werden. Bei Großaufträgen oberhalb der EU-Schwellenwerte muss eine europaweite Ausschreibung erfolgen. Das Unternehmen gibt in seinen Ausschreibungsunterlagen an, welche Anforderungen an die Nachhaltigkeit gestellt werden. Eine Kontrolle der Wertschöpfungskette bis zur Herstellung der Baustoffe entzieht sich dabei unserem Einflussbereich. Gesetzliche Vorgaben werden bereits bei den Vertragsgesprächen auf die eigenen (zusätzlichen) Anforderungen aus sozialen und ökologischen Gesichtspunkten hingewiesen und in Vertragsbestimmungen verbindlich weitergegeben.



Da es keine Geschäftsbeziehungen zu Unternehmen aus dem europäischen Ausland und Drittstaaten gibt, kann davon ausgegangen werden, dass bei allen Geschäftspartnern deutsche und/oder europäische Standards eingehalten werden.

Für die laufende Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestands werden Einheitspreisabkommen mit regionalen Anbietern abgeschlossen.

Sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen möchten wir durch den vermehrten Einsatz nachhaltiger Baumaterialien, hohe Energieeffizienzstandards und die Bewirtschaftung durch erneuerbare Energien unseren ökologischen Fußabdruck möglichst gering halten. Im aktuellen Wohnbau-Neubauprojekt (Werderstraße 32/34) wird in diesem Rahmen beispielsweise erstmals in Rheinfelden (Baden) ein Modellvorhaben in Holz-Hybrid-Bauweise inklusive einer Photovoltaik-Anlage errichtet. Im Rahmen dieses Vorzeigeprojekts verbindet die Wohnbau alle Disziplinen der Gebäudeentwicklung: In einem ersten Schritt werden zwei (noch) getrennte Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren energetisch saniert und vom Energieverbrauchskennwert 210 kWh (pro m²/Jahr) auf den KfW-Standard 70 gebracht. In der Folge sollen die beiden Bauten verbunden und dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Geplant ist der Neubau von 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen – nicht nur „zwischen“, sondern auch auf den bestehenden Bauten. Denn zusätzlich zur Verbindung der Bauten ist auch eine Aufstockung geplant.

Durch den vorgesehenen Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz, die Installation einer Photovoltaikanlage, die Minimierung zusätzlich nötiger Versiegelungen und einer geplante Fassadenbegrünung unterstreicht die Wohnbau auch mit diesem Projekt ihre zukunftsorientierte und nachhaltig ausgerichtete Gebäudeentwicklung. Neben den Neubauten erfolgte bereits bei 32 Bestandgebäuden mit 230 Wohnungen im Quartier die Leitungsverlegung an das örtliche klimafreundliche Fernwärmenetz bis zu den Häusern. Dies stellt einen weiteren Schritt auf dem Weg zu einem klimaneutralen städtischen Gebäudebestand in Rheinfelden (Baden) dar.

SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Die Wohnbau ist Mitglied im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw), im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sowie der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) und arbeitet unter anderem mit dem renommierten Unternehmen iwB (Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH) zusammen.

Selbstverständlich bezieht sich auch auf die Zusammenarbeit mit oben genannten Initiativen der Grundsatz „Qualität statt Quantität“.

PRO
ZESS
MANA
GEM
ENT



KRITERIEN 5 BIS 10 ZU PROZESSMANAGEMENT

5. VERANTWORTUNGSBEREICHE

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens liegt bei der Geschäftsführung. Die relevanten Daten für das Reporting erfasst unser Finanz- und Rechnungswesen. Die operative Umsetzung der unternehmenseigenen Nachhaltigkeitsziele liegt bei den Fachabteilungen.

Die Geschäftsleitung definiert die Nachhaltigkeitsziele. Es ist weiterhin Aufgabe der Geschäftsleitung und aller Führungskräfte, gesetzte Nachhaltigkeitsziele gegenüber den Mitarbeitenden regelmäßig zu

kommunizieren und zu erläutern. Dabei gilt es zu unterscheiden: Was ergibt Sinn, was bringt einen tatsächlichen Mehrwert, was ist hingegen nur ein Trend ohne nachhaltigen Nutzen?

Die Mitarbeitenden werden laufend in den Themen Compliance, Unbestechlichkeit, Fairness, Chancengleichheit, Transparenz sowie verantwortungsvollen und nachhaltigen Handels, beispielsweise durch interne Schulungen, sensibilisiert.

6. REGELN UND PROZESSE

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

Der unternehmenseigene (fortan jährlich erstellte) Nachhaltigkeitsbericht stellt ein grundlegendes Werkzeug zur stetigen Schärfung und Justierung der unternehmenseigenen Nachhaltigkeitsziele dar. Hierdurch sollen Maßnahmen erfasst und über einen strategischen Zeitrahmen hinweg evaluiert werden. Auf dem Fundament des Nachhaltigkeitsberichts können so schrittweise Regeln und Prozesse für das operative Geschäft abgeleitet werden.

In vielerlei Hinsicht hat die Wohnbau aber auch schon vor der Erarbeitung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie nachhaltig gehandelt. In vielen Prozessen werden Nachhaltigkeitsaspekte bereits seit langem berücksichtigt, auch ohne immer formal dokumentiert zu sein. Dies gilt beispielsweise für den Einsatz von Bau- und Dämmstoffen, bei denen Wert auf qualitativ hochwertige Produkte gelegt wird, die bei Bedarf recyclebar sind. Die Beauftragung von Dienstleistern erfolgt grundsätzlich nur unter der Bedingung, dass sich diese zur Zahlung des Mindestlohns verpflichten.

Unsere Mitarbeitenden haben jederzeit die Möglichkeit, für ihre Fahrten das klimaneutrale Dienstfahrrad zu nutzen. Die Fahrzeuge für den Fuhrpark werden zunehmend durch Elektrofahrzeuge ersetzt.

Themen des sozialen Bereichs wie Wohnberatung, barrierefreies Wohnen und/oder Quartiersentwicklung wurden bereits bei den vergange-

nen Modernisierungs- sowie auch Baumaßnahmen berücksichtigt. Die Geschäftsführung berichtet in Mitarbeiterversammlungen über die gesamte Entwicklung des Unternehmens, auch im Hinblick auf die Ausrichtung an Nachhaltigkeitskriterien.

Die Geschäftsführung stellt mit der jährlichen Prüfung des Jahresabschlusses durch den unabhängigen zertifizierten Prüfungsverband sicher, dass die geltenden Regeln der ordnungsgemäßen Geschäftsführung eingehalten und objektiv bestätigt werden. Über den Jahresabschluss und die Wirtschaftsprüfung wird jährlich im Aufsichtsrat und Gemeinderat berichtet.



7. KONTROLLE

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE UND WELCHE LEISTUNGSINDIKATOREN ZUR NACHHALTIGKEIT IN DER REGELMÄSSIGEN INTERNEN PLANUNG UND KONTROLLE GENUTZT WERDEN. ES LEGT DAR, WIE GEEIGNETE PROZESSE ZUVERLÄSSIGKEIT, VERGLEICHBARKEIT UND KONSISTENZ DER DATEN ZUR INTERNEN STEUERUNG UND EXTERNEN KOMMUNIKATION SICHERN.

Für die Kontrolle der gesetzten Ziele werden festgelegte Leistungsindikatoren aus den Nachhaltigkeitsgrößen ermittelt, geprüft und mit Werten aus den vergangenen Jahren verglichen. Durch Leistungsindikatoren sollen Ziele messbar und kontrollierbar werden. Dadurch wird die Vergleichbarkeit der Werte und eine hohe Datenqualität über die Jahre gesichert. Hier dienen diverse Kennzahlen als Kontrollinstrument.

Ökonomische Dimension

Die Kontrolle der ökonomischen Indikatoren erfolgt anhand messbarer immobilienpezifischer Kennzahlen:

- Instandhaltungskoeffizient 2022: 22,98 €/m²-Wohnfläche
- Instandhaltungskoeffizient 5-Jahres-Durchschnitt: 27,74 €/m²-Wohnfläche
- Gebäudeerhaltungskoeffizient 2022: 28,17 €/m²-Wohnfläche
- Gebäudeerhaltungskoeffizient 5-Jahres-Durchschnitt: 32,86 €/m²-Wohnfläche
- Investitionen Neubau 2022: 9,8 Mio. €

- Investitionen Bestand 2022: 4,8 Mio. €
- Eigenkapitalrentabilität 2022: 12,31 %
- Eigenkapitalquote 2022: 36,93 %
- Gesamtkapitalrentabilität 2022: 4,92 %

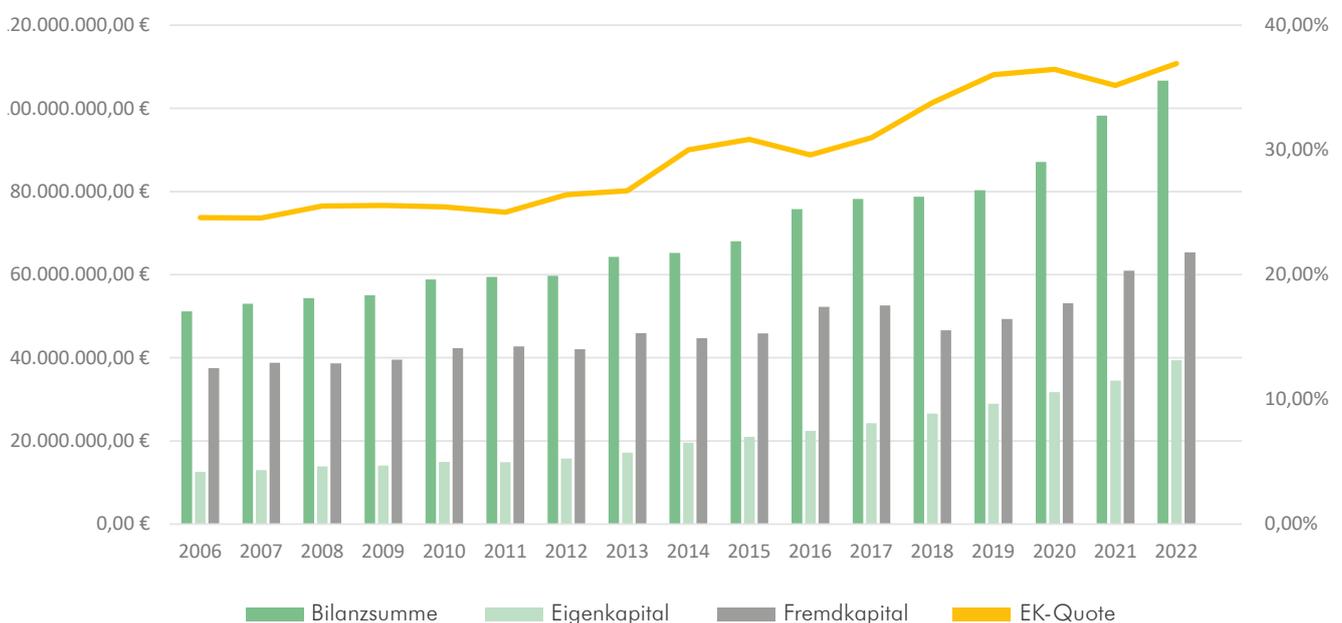
Die Ermittlung und Strukturierung der Zahlen erfolgt durch das unternehmenseigene Controlling. Zusätzlich werden in einem jährlichen Unternehmensvergleich verschiedene Kennzahlen anhand eines Richtwertes gemessen und bewertet.

Ökologische Dimension

Die Kontrolle ökologischer Leistungsindikatoren bezieht sich auf die durch den Geschäftsbetrieb entstehenden Treibhausgasemissionen. Als weiterer Faktor wird die Modernisierungstätigkeit betrachtet.

Die vermehrte Verwendung recycelter beziehungsweise nachwachsender Baustoffe wird bereits von der Wohnbau gelebt. Im Zuge der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts lassen wir bereits weitere Kennzahlen

BILANZENTWICKLUNG





ermitteln, die zukünftig für die Steuerung des Nachhaltigkeitsmanagements mitberücksichtigt werden sollen.

Im Zuge des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts wird zukünftig ein Monitoring zur Überwachung des Heizwärme-, Warmwasser- und Allgemeinstrombedarfs unseres Wohnungsbestands implementiert. Aus diesen Daten kann die CO₂-Intensität abgeleitet werden. Die Daten zur Erhebung stammen überwiegend von den Wärmemessdiensten, welche zum Jahresende übermittelt und anschließend ausgewertet werden.

Soziale Dimension

Im Zentrum aller Projektentwicklungen, Sanierungen und Modernisierungen der Wohnbau steht das grundsätzliche Ziel, Wohnraum

zu sozialverträglichen Mieten zur Verfügung zu stellen. Dabei steht die Vergabe an Personen mit Wohnberechtigungsschein innerhalb des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus ebenso im Fokus wie das Ziel, den Mietern eine langfristig bezahlbare Wohnperspektive zu bieten. Dabei ist es der Wohnbau gleichermaßen wichtig, Preissteigerungen für ihre bestehenden Bewohner in einem vertretbaren Rahmen zu halten, wie auch neue Mieter nicht finanziell zu überfordern.

Zudem unterstützt die Wohnbau vielfältige soziale Initiativen in der Stadt Rheinfelden (Baden), darunter zum Beispiel das Familienzentrum oder die Tafel Rheinfelden.

8. ANREIZSYSTEME

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE SICH DIE ZIELVEREINBARUNGEN UND VERGÜTUNGEN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE UND MITARBEITENDE AUCH AM ERREICHEN VON NACHHALTIGKEITZIELEN UND AN DER LANGFRISTIGEN WERTSCHÖPFUNG ORIENTIEREN. ES WIRD OFFENGELEGT, INWIEFERN DIE ERREICHUNG DIESER ZIELE TEIL DER EVALUATION DER OBERSTEN FÜHRUNGSEBENE (GESCHÄFTSFÜHRUNG) DURCH DAS KONTROLLORGAN (AUFSICHTSRAT/BEIRAT) IST.

Die Wohnbau bietet ihren Mitarbeitenden moderne Arbeitsplätze und zahlt leistungsgerechte und attraktive Gehälter in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Weiterhin ist die Wohnbau Mitglied im Arbeitgeberverband der deutschen

Immobilienwirtschaft e.V. (AGV). Um ein gesundes Gleichgewicht zwischen Privat- und Geschäftsleben zu schaffen, unterstützt die Wohnbau Rheinfelden ihre Mitarbeiter durch flexible Arbeitszeitmodelle und regelmäßige gemeinsame Aktivitäten.

9. BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN

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.

Bereits in der Vergangenheit hat die Wohnbau Werte definiert, die das tägliche Denken und Handeln prägen:

- Kundenorientierung
- Mitarbeitende
- Wir-Gefühl
- Leistungsorientierung
- Wandel

Die beiden wichtigsten Anspruchsgruppen der Wohnbau sind ihre Mieter und Mitarbeitenden. Als Anspruchsgruppen haben wir für uns folgende Personenkreise identifiziert:

- Mieter
- Aufsichtsrat
- Gesellschafter
- Führungskräfte und Mitarbeitende
- Lieferanten und Auftragnehmer
- Finanzdienstleister
- Verbände
- Öffentlichkeitsarbeit und Medien

Wir pflegen mit allen einen partnerschaftlichen Umgang.

Mieter

Der Dialog mit unseren Mietern erfolgt persönlich, telefonisch, digital und schriftlich. Der Kontakt erfolgt in unseren Geschäftsräumen, in welchen auch sämtliche Ansprechpartner aufzufinden sind. Für die Wohnbau ist der Dialog mit und zwischen diesen beiden Gruppen entscheidend. Daher ist die Wohnbau sukzessive mit dem Dialogausbau befasst. Ebenfalls sind unsere Objektbetreuer täglich in den Bezirken unterwegs und somit die Ansprechpartner vor Ort. Über die Social Media-Kanäle (Instagram und LinkedIn) und über unsere Homepage informiert die Wohnbau regelmäßig über aktuelle Entwicklungen. Zusätzlich erhalten die Mieter regelmäßig unsere Mieterzeitung „daheim in Rheinfelden (Baden)“. Regelmäßige Pressemitteilungen zu aktuellen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen runden den umfassenden Informationsfluss ab.

Aufsichtsrat

Die turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen finden in der Regel drei Mal im Jahr statt. In diesen Sitzungen wird der Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäftsentwicklung informiert und trifft Entscheidungen im Rahmen seiner Zuständigkeit.

Gesellschafter

Die Gesellschafter sind stetig in die Unternehmenspolitik eingebunden und turnusmäßig findet mindestens einmal im Jahr eine Gesellschafterversammlung statt.

Die Gesellschaftsanteile stellen sich wie folgt dar:

Stadt Rheinfelden (Baden) zu 90 %

Sparkasse Lörrach-Rheinfelden zu 10 %

Führungskräfte und Mitarbeitende

Die Geschäftsleitung bietet der Belegschaft einen regelmäßigen Informationsaustausch in Gesprächen und Unternehmensversammlungen an. Der direkte, persönliche Austausch zwischen Mitarbeitenden und Führungskräften hat eine hohe Bedeutung. Die Beschäftigten werden angehalten, sich individuell weiterzubilden und Fortbildungsveranstaltungen zu besuchen. Die Weiterbildung wird durch die Wohnbau gefördert und wesentlich unterstützt.

Lieferanten und Auftragnehmer

Lieferanten und Auftragnehmer werden regelmäßig in neue Geschäftsprozesse einbezogen. Für die wichtigsten Gewerke werden Einheitspreisabkommen ausgeschrieben. Die Preise werden in einem regelmäßigen Turnus aktualisiert. Bau- und Modernisierungsleistungen werden ausgeschrieben, ständig angepasst und bei Bedarf weiterentwickelt.

Finanzdienstleister

Mit Geldgebern, Banken und Finanzierungspartnern findet ein regelmäßiger Austausch sowie Jahresgespräche zu den aktuellen Projekten und Themen statt.

Verbände

Die Wohnbau ist Mitglied im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw), im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo).

Öffentlichkeitsarbeit und Medien

Die Wohnbau Rheinfelden legt großen Wert auf eine offene und transparente Kommunikation mit ihren Mietern, Geschäftspartnern und Dienstleistern. Dabei wird die Kommunikation auf vielen Ebenen und zu verschiedenen Themen gemäß den Anforderungen der jeweiligen Anspruchsgruppe geführt: Presse- und Medienvertreter werden durch regelmäßige Presseveröffentlichungen und Pressekonferenzen über aktuelle Projekte und geplante Entwicklungen in Rheinfelden (Baden) informiert. Über stetige Pressemeldungen werden auch die Bürger der Stadt stets über aktuelle Projekte auf dem Laufenden gehalten. Im Rahmen großangelegter Nachverdichtungsprojekte setzte die Wohnbau darüber hinaus auch in der Vergangenheit auf anlassbezogene Informationstreffen und Vor-Ort-Gespräche.



10. INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE ES DURCH GEEIGNETE PROZESSE DAZU BEITRÄGT, DURCH INNOVATIONEN BEI PRODUKTEN UND DIENSTLEISTUNGEN DIE NACHHALTIGKEIT DER RESSOURCENNUTZUNG ZU VERBESSERN. DIES BEZIEHT SICH SOWOHL AUF DEN EIGENEN RESSOURCENVERBRAUCH, ALS AUCH AUF DEN DER NUTZER BEZIEHUNGSWEISE BEWOHNER. 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.

Die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft in Rheinfelden (Baden) ermöglicht vielen Menschen den Zugang zu bezahlbarem und attraktivem Wohnraum. Die Wohnbau übt somit einen positiven Einfluss auf die Wohnungssituation in der Stadt Rheinfelden (Baden) aus. Das Wohnungsangebot wird von Personen aller Alters- und Gesellschaftsgruppen genutzt. Eine neu aufgesetzte Internetseite sowie die Präsenz in sozialen Medien, wie Instagram oder LinkedIn, tragen zur modernen und digitalen Kommunikation und einer aktiven Unterstützung bei der Wohnungssuche bei.

Auch die Umstellung der Interessentendatenbank auf den Online-Anmeldebogen, das Versenden von Wohnungsangeboten per E-Mail und die schrittweise Umstellung der Fahrzeugflotte des Unternehmens auf elektrische Antriebe sind neben einer Vielzahl weiterer Maßnahmen gute Beispiele für die Innovationsfähigkeit in unserem Unternehmen. Hierdurch werden wertvolle Ressourcen wie Papier- und Druckerzeugnisse sowie fossile Energien eingespart. Die durch die Vermietung und Wohnraumnutzung entstehenden Umweltwirkungen in Form von Treibhausgasen sollen sukzessive gesenkt werden. Hierzu werden bereits Maßnahmen wie eine Änderung des Energieträgers, Modernisierungen im Bereich der Gebäudehülle und die Förderung erneuerbarer Energien umgesetzt. Besonders auf dem Feld der erneuerbaren Energien stehen noch viele Möglichkeiten offen. Hier gilt es, zukünftig weitere Potentiale zu evaluieren. Auf Basis dessen werden geeignete Maßnahmen umgesetzt.

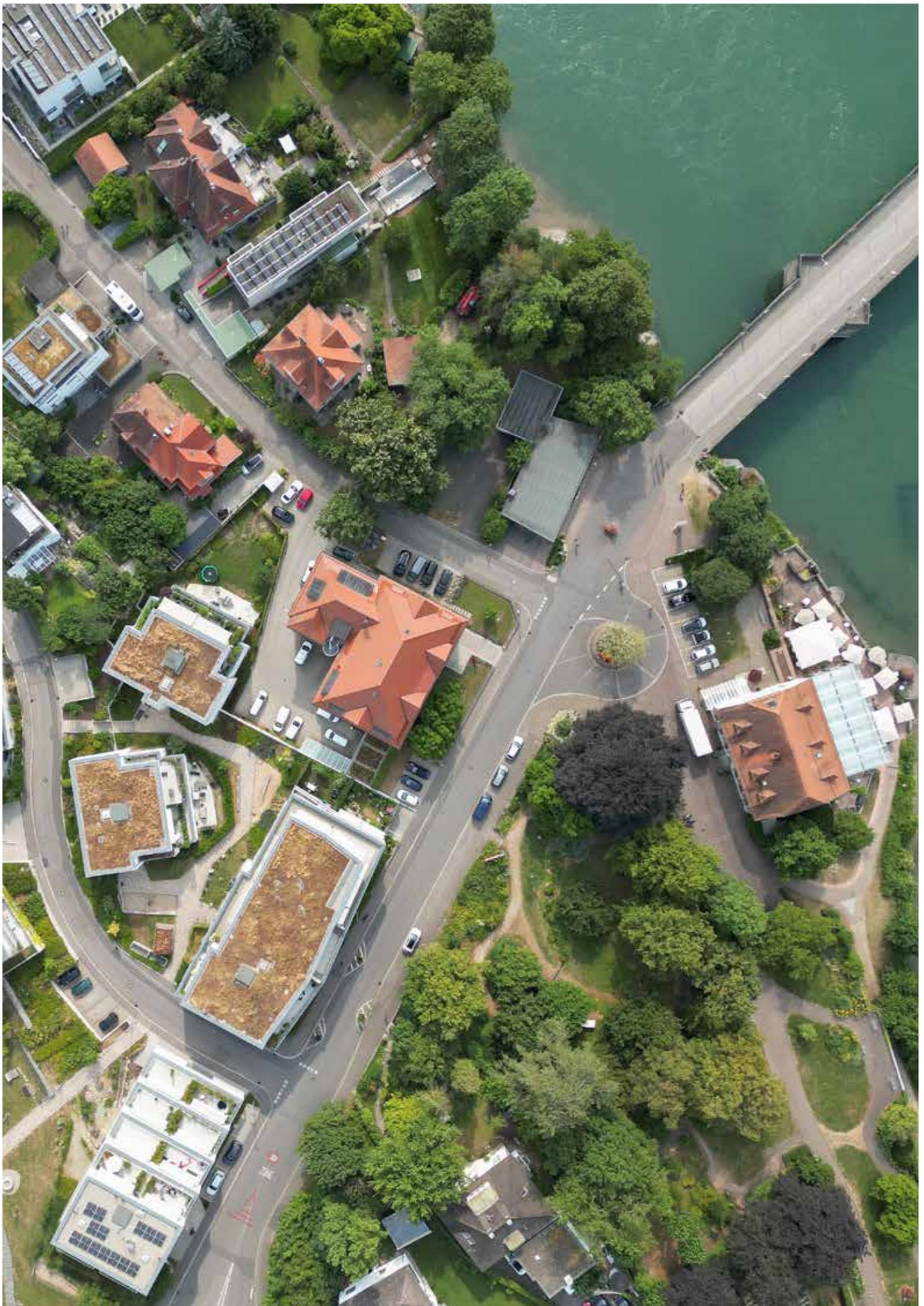
Innovative Ideen und die Einbringung von Verbesserungsvorschlägen sind bei uns bereits jahrelang Praxis und Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Alle Beschäftigten bringen ihre Ideen und Vorschläge, teilweise gemeinsam mit regionalen Kooperationspartnern, im Rahmen ihrer Tätigkeit in die Diskussion ein.

Die Wohnbau steht zu den aktuellen Nachhaltigkeitsthemen innerhalb der Wohnungswirtschaft im ständigen Austausch mit ihren Verbandspartnern (vbw, Gdw) und anderen überregionalen Partnern. Neue Erkenntnisse werden laufend analysiert und führen zu angepassten Handlungsweisen im Tagesgeschäft. Bereits in den vergangenen Jahren war sich die Wohnbau ihrer Verantwortung bewusst, den Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen ihrer Bestandsgebäude zu reduzieren. Bedingt dadurch war und ist die Wohnbau Innovationen und neuen Technologien gegenüber stets aufgeschlossen.

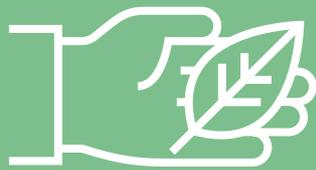
Um einen zeitnahen Wechsel innerhalb der städtischen Gebäudebewirtschaftung von fossilen Energieträgern hin zu einer regenerativen Wärmeversorgung zu vollziehen, setzt die Wohnbau Rheinfelden in

Kooperation mit regionalen Energiedienstleistern stark auf die Nutzung industrieller Abwärme. Die durch ansässige Industrieunternehmen erzeugte Wärme wird in diesem Rahmen durch ein Nah- beziehungsweise Fernwärmenetz an die entsprechenden Wohnquartiere geleitet. Neben der entfallenden Energie für vormals zusätzlich geheizte Wohnungen entlastet diese Form der Wärmeversorgung die örtliche Umwelt zusätzlich, indem die Wärme nicht mehr – wie bisher – in die Umwelt abgegeben werden muss. Zudem profitieren auch die Bewohner von einer verlässlichen und preisstabilen Wärmeversorgung. Bereits im Jahr 2019 wurden im Quartier Grendelmatt 234 Wohnungen an die Nahwärme angeschlossen. Im Rahmen eines Pilotprojektes mit den Stadtwerken Rheinfelden folgten im Jahr 2022 rund 500 Wohneinheiten im Quartier Römerstraße. 2023 wurde im Quartier Werderstraße bei 32 Bestandsgebäuden mit 230 Wohnungen die Leitungsverlegung bis zu den Häusern vollzogen – zudem werden 40 weitere Wohnungen nahe des Bürgerheims in Rheinfelden (Baden) ebenfalls bereits mit industrieller Abwärme beheizt. Zusätzlich zur schrittweisen Umstellung des Gebäudebestands ist diese umweltverträgliche Wärmeversorgung für alle derzeit geplanten Neubauwohnungen (93 Wohnungen) vorgesehen. Nach Abschluss dieser Maßnahme werden somit mehr als 1.000 Wohnungen, das heißt rund 50 Prozent des städtischen Gebäudebestands an diese umweltfreundliche Wärmequelle angeschlossen sein. Zudem prüfen wir sowohl bei Modernisierungen wie auch im Neubausektor stets den Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen.

Innerhalb des Wohnungsbestands wie auch im Neubau wird der Einsatz neuer Technologien fortlaufend geprüft und an geeigneten Stellen umgesetzt. Ein aktuelles Vorzeigeprojekt realisiert die Wohnbau Rheinfelden derzeit in der Werderstraße 32/34. Im Rahmen der ausgeklügelten Nachverdichtung entstehen hier in naher Zukunft insgesamt 14 neue Mietwohnungen mit rund 1.050 Quadratmetern Wohnfläche. Der neue Wohnraum wird in Holz-Hybrid-Bauweise erstellt und in Verbindung mit der Sanierung zweier Bestandsbauten aus den 1950er-Jahren errichtet. Nach der energetischen Ertüchtigung der in die Jahre gekommenen Bauten vom derzeitigen Energieverbrauchskennwert 210 kWh (Pro m²/Jahr) auf den KfW Effizienz-Standard 70 sollen diese in einem zweiten Schritt miteinander verbunden und um ein weiteres Stockwerk erhöht werden. Alle dadurch neu entstehenden 14 Mietwohnungen werden über das Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich gefördert und unterliegen somit einer Mietpreisbindung. Die Miete wird nach Fertigstellung des Baus mindestens 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Durch Projekte wie dieses beweist die Wohnbau, wie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch mit hohen ökologischen Ansprüchen in Einklang zu bringen ist.



U M
W E L T



KRITERIEN 11 BIS 13 ZU UMWELT

11. INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN

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.

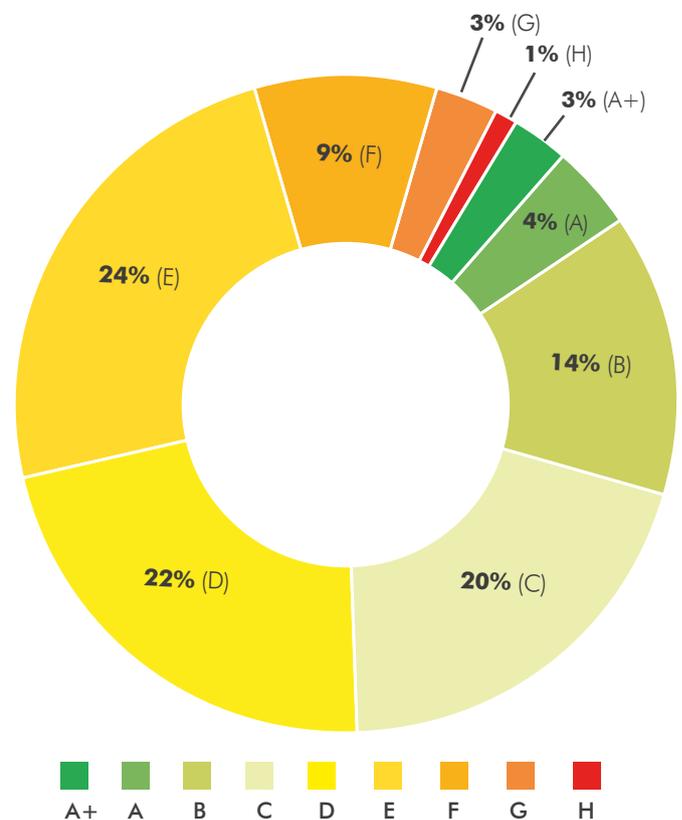
Aufgrund unterschiedlicher positiver Gesichtspunkte dieser Entwicklungsform setzt die Wohnbau bei Neubauprojekten einen besonderen Wert auf die Wohnraumentwicklung im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. Dies dient dazu, durch die Bebauung von Baulücken vorhandene innerstädtische Flächen optimal zu nutzen. Zudem wird auch durch punktuelle Aufstockungen von Bestandsgebäuden neuer Wohnraum geschaffen. Dadurch können zusätzliche Wohnflächen entstehen, ohne dafür neue Baugebiete in Anspruch nehmen zu müssen. Ein bereits abgeschlossenes derartiges Entwicklungsprojekt findet sich im Quartier Römerstraße: Hier konnten innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers 106 neue Wohnungen geschaffen werden, die im Jahr 2021 und 2022 an ihre neuen Bewohner übergeben wurden – 59 hiervon im geförderten Wohnungsbau. Ein weiteres aktuelles Nachverdichtungsprojekt befindet sich in der Werderstraße. Hier entstehen anstelle von 88 in die Jahre gekommenen Garagen 79 weitere neue Wohnungen – zu 100 Prozent als geförderter Wohnraum. Die Baumaßnahmen haben bereits begonnen – die Fertigstellung des Projekts ist Ende 2026 geplant.

Um ihren Mietern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum bieten und den Energieverbrauch des Gebäudebestandes reduzieren zu können, sind Modernisierungen und Neubauten ein steter Prozess der Wohnbau. Dies führt zu einem Verbrauch von Flächen, Baustoffen, Wasser und Energie. Ebenso entstehen Abfallprodukte, welche der Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen sind. Auch in Wohngebäuden findet ein Verbrauch von Energie und Wasser statt und wird Abfall produziert – genauso wie in den eigenen Räumlichkeiten der Wohnbau.

Als Wohnungsunternehmen ist sich die Wohnbau ihrer besonderen Verantwortung bewusst, da sie nicht nur für die selbst verbrauchten Ressourcen verantwortlich ist, sondern auch Einfluss auf den Ressourcenverbrauch durch ihre Mieter hat.

Eine Reduzierung der Ressourcen im internen Bereich wird durch sukzessive Prozessdigitalisierung hin zum „papierlosen Büro“ mit einer dadurch bedingten stetigen Reduzierung des Papierverbrauchs erreicht. Dies unterstützt dadurch, dass externe ebenso wie interne Kommunikation – wann immer möglich – auf digitalem Wege erfolgt. Unser Fuhrpark wurde bereits zu Teilen elektrifiziert. Dies wird weiter fortgesetzt.

PROZENTUALER ANTEIL DER ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN



Energiebedarf gemäß Energieausweis, Einteilung Bestand in Energieklassen nach Nutzfläche



12. RESSOURCENMANAGEMENT

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WELCHE QUALITATIVEN UND QUANTITATIVEN ZIELE ES SICH FÜR SEINE RESSOURCENEFFIZIENZ, INSBESONDERE DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN, DIE STEIGERUNG DER ROHSTOFF-PRODUKTIVITÄT UND DIE VERRINGERUNG DER INANSPRUCHNAHME VON ÖKOSYSTEMDIENSTLEISTUNGEN GESETZT HAT, WELCHE MASSNAHMEN UND STRATEGIEN ES HIERZU VERFOLGT, WIE DIESE ERFÜLLT WURDEN BZW. IN ZUKUNFT ERFÜLLT WERDEN SOLLEN UND WO ES RISIKEN SIEHT.

Um eine Steigerung der Ressourceneffizienz zu erzielen und gleichzeitig die Ressourcen-Inanspruchnahme zu reduzieren, gelten folgende Zielsetzungen für die Wohnbau:

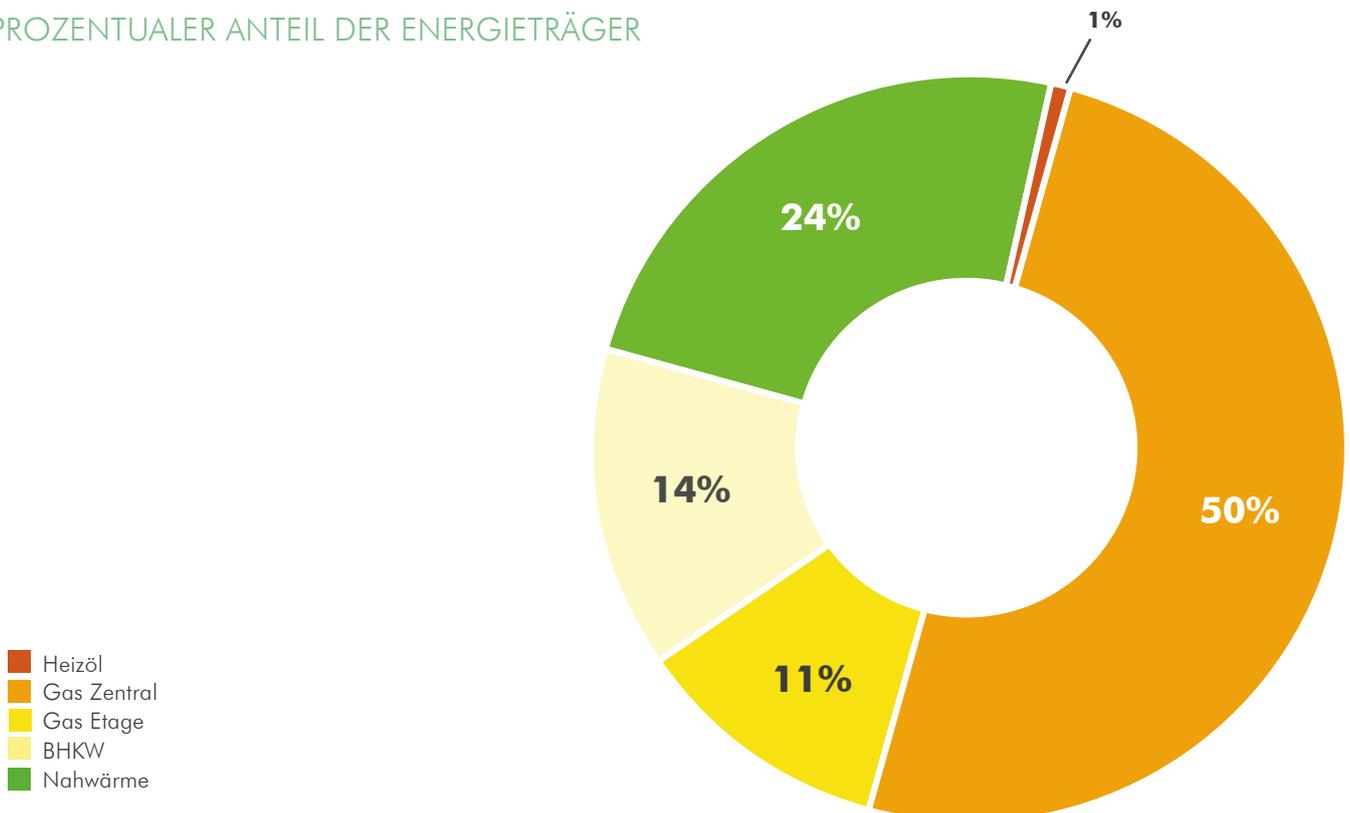
Die Schaffung von neuem beziehungsweise zusätzlichem Wohnraum erfolgt – wie oben geschildert – vorwiegend im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. Mit den ebenfalls bereits angesprochenen großen Nachverdichtungsprojekten in der Römer- sowie in der Werderstraße errichtet die Wohnbau nach diesem Modell in den Jahren 2021 bis voraussichtlich 2026 insgesamt 239 neue Wohnungen – mit 152 geförderten Wohnungen entstehen hiervon rund 60 Prozent im öffentlich geförderten Wohnraumsegment. Diese werden wirtschaftlich benachteiligten Personen mit Mieten, die rund 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, zur Verfügung gestellt.

Folgende Projekte konnten mit diesem Ziel bereits erfolgreich realisiert werden:

- Römerstraße 20
- Römerstraße 22
- Ernst-Reuter-Str. 15
- Und neu in der Umsetzung: Nachverdichtungen Werderstraße

Die Verbrauchsreduktion bezüglich fossiler Energieträger erfolgt zum einem durch energetische Sanierungen (Zentralisierung der Heizanlagen) und zum anderen durch die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien (Nah-/Fernwärmeversorgung). Bereits heute werden nur noch 21 der Wohnbau-eigenen rund 2.000 Wohnungen mit Bio-Heizöl beheizt. Unser Ziel ist es, in den nächsten Jahren die bestehenden Anlagen durch Heizungsanlagen auszutauschen,

PROZENTUALER ANTEIL DER ENERGIETRÄGER





die mit erneuerbarer Energie betrieben werden. Hierbei soll die Kooperationen mit den örtlichen Nah- und Fernwärmebetreibern weiter vorangetrieben werden, um nach und nach immer mehr Wohnquartiere anschließen zu können.

Durch Voranschreiten der Digitalisierung setzt sich das papierlose Büro bei der Wohnbau mehr und mehr durch. Auch die Umstellung des eigenen Fuhrparks von ehemals überwiegend Verbrennerfahrzeugen auf E-Mobilität schreitet voran. Unseren Mitarbeitenden stehen Dienstfahrräder zur Verfügung, mit dem die Wege in der Stadt komplett CO₂-neutral zurückgelegt werden können.

Die größte Herausforderung bei Erreichung der Klimaschutzziele besteht zweifelsohne darin, die ökologischen Ziele im Bereich Umwelt- und Klimaschutz mit dem sozialen Ziel von langfristig bezahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zur Verfügung zu stellen. Für die Geschäfts- und Gebäudepolitik der Wohnbau gilt:

„Klimaschutz geht uns alle an, aber Umweltschutz muss für uns alle leistbar sein.“

Stromverbrauch 2022:

Wohngebäude: 525.661 kWh
(Gemeinschaftsräume/Treppenhaus, Heizungsstrom etc.)

Energieverbrauch 2022:

Erdgas:	7.645.817 kWh
Fernwärme:	3.975.779 kWh
Erdgas-BHKW:	1.553.071 kWh
Bio-Gas:	394.681 kWh
Geothermie:	66.748 kWh
Bio-Öl:	12.920 Liter

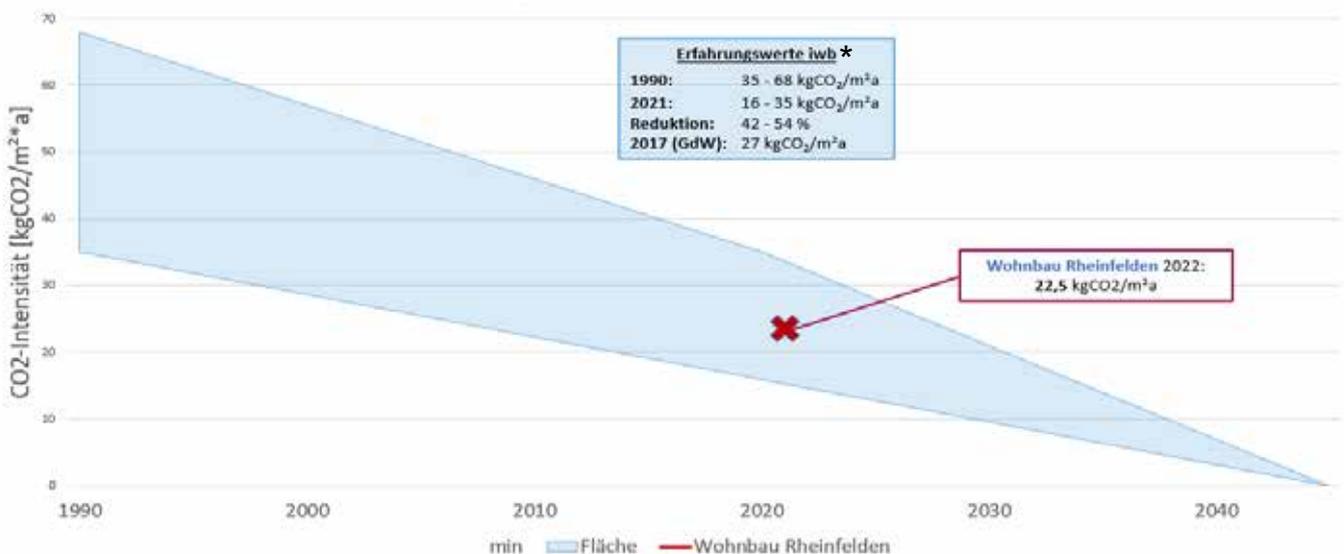
13. KLIMARELEVANTE EMISSION/TREIBHAUSGASE

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.

	kWh	t CO ₂	Verbrauchsanteil	Anteil CO ₂ -Emission	Verbrauch pro m ² Wfl. in kWh/(m ² a)	CO ₂ -Emissionen pro m ² Wfl. in kg/(m ² a)
Erdgas	8.459.676	1.708,9	50,9%	63,0%	141,8	28,6
Nahwärmenetze	4.042.573	165,7	24,3%	6,1%	137,0	5,6
Erdgas-BHKW	2.206.182	445,6	13,3%	16,4%	122,7	24,8
Gas-Kombi	1.797.571	363,1	10,8%	13,4%	141,8	28,6
Heizöl	102.745	27,3	0,6%	1,0%	138,6	36,9
Summe/MW	16.608.747	2.710,7			137,7	22,5

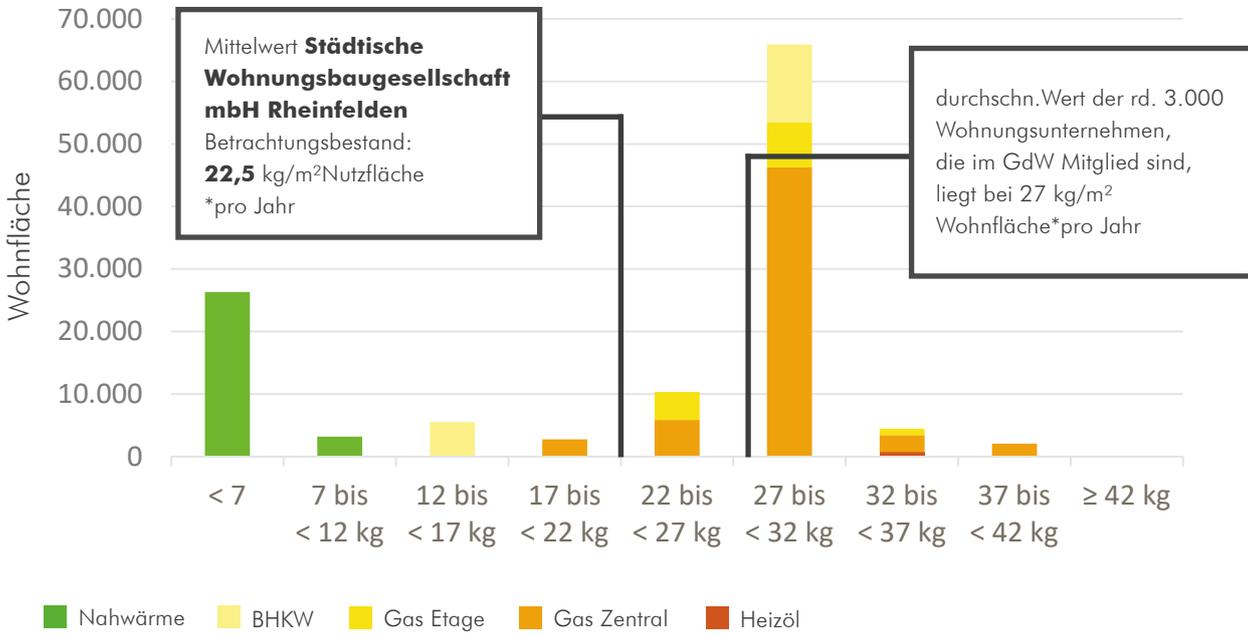
	GdW 2050 (Prognose)	GdW 2030 (Prognose)	Wohnbau Rheinfelden 2022
Energieverbrauch (Wärme + Warmwasser) kWh/(m ² a)	85	110	138
CO ₂ -Emissionen pro m ² Wfl. kg/(m ² a)	11,4	18,9	22,5

MINDERUNG DER CO₂-EMISSIONEN BIS 2045



* die Erfahrungswerte basieren auf über 100 Klimapfaden/CO₂-Bilanzen, die die iwB erstellt hat.

CO₂-EMISSIONEN PRO WOHNFLÄCHE



Die wesentlichste klimarelevante Emission ist das CO₂. Die Wohnbau hat daher im Jahr 2023 erstmalig basierend auf dem Jahr 2022 eine CO₂-Bilanz erstellt. Die Reduktion der dort ermittelten Emissionen ist das Ziel für die Einhaltung der Klimaschutzgesetze.

Um das Ziel zu erreichen, kann vor allem in der Versorgung mit Wärme und Strom Einfluss genommen werden. Momentan ist die wichtigste Emissionsquelle die Wärmeabgabe, da durch die Verbrennung von Öl und Gas unstrittig die meisten Emissionen erzeugt werden. So sollen Wärmeerzeuger, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, zukünftig an das Nah- und Fernwärmenetz entsprechend dem Wärmenetz- und Ausbauplan der Stadtwerke angeschlossen werden. Emissionen im Gebäudebetrieb entstehen allerdings insbesondere auch in Abhängigkeit zum Nutzerverhalten. Sie sind in der Immobilienbranche nicht ganzheitlich vermeidbar, sollten aber bestmöglich reduziert werden. Die größte Herausforderung stellt dabei der Umbau der Gaseinzelthermen mit einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung dar.

In den letzten Jahren ist die Umrüstung der Wärmeerzeuger durch die Wohnbau bereits durch Anschlüsse an das bestehenden Nah- und Fernwärmenetz aktiv vorangetrieben worden. Beispiele, wie das Quartier Römerstraße, im Jahr 2023 fertiggestellte 40 neue Wohnungen nahe des Bürgerheims, die ebenfalls bereits über industrielle Abwärme beheizt werden, und weitere wurden bereits erwähnt. Im Vorfeld der Umstellung im Quartier Römerstraße wurden seitens der Wohnbau umfangreiche Modernisierungsarbeiten am ehemals wohnbaueigenen Leitungsnetz durchgeführt

Neben der verstärkten Nutzung industrieller Abwärme führt die Wohnbau seit mehreren Jahren umfangreiche energetische Sanierungen

und Modernisierungen in ihrem Wohnbestand durch und leistet auch somit einen wichtigen und umfangreichen Beitrag zur Senkung des CO₂-Ausstoßes in der Stadt Rheinfelden (Baden). So konnten die Energieeffizienzklassen des Gebäudebestands bereits in der Vergangenheit um mindestens eine bis zwei Klassen verbessert werden. Auch zukünftig plant die Geschäftsführung mit erheblichen Einsparungen beim Energieverbrauch. Eine Senkung des durchschnittlichen Energieverbrauchs wird dabei auch durch die Neubauten begünstigt, die nach neuesten Energiegesichtspunkten errichtet wurden.

Die direkten THG-Emissionen wurden mithilfe eines externen spezialisierten Ingenieurbüros für das Jahr 2022 ermittelt (market-based-Ansatz). Im Jahr 2024 wurde erstmalig eine CO₂-Bilanz für das Jahr 2022 erstellt. Es können daher noch keine Aussagen über eine Senkung der THG-Emissionen getroffen werden.

Masterplan Klimaschutz der Stadt Rheinfelden (Baden)



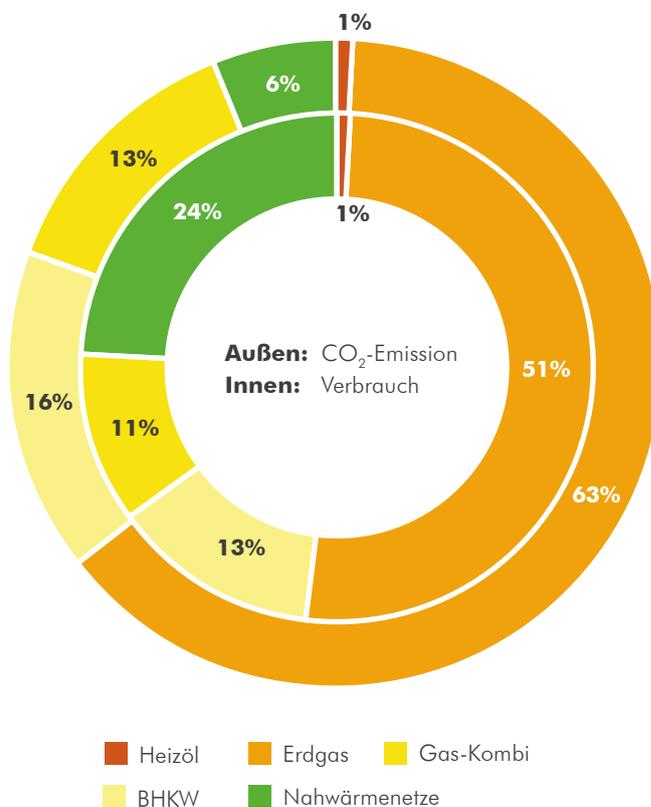
Der vollständige Masterplan Klimaschutz der Stadt Rheinfelden (Baden) ist im Internet einsehbar. Scannen Sie hierfür einfach den nebenstehenden QR-Code.

In Anlehnung an die Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung hat sich die Stadt Rheinfelden (Baden) das Ziel gesetzt, den CO₂-Ausstoß bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 1990 um 50 Prozent zu reduzieren. Allein im Gebäudesektor sollen die CO₂-Emissionen in diesem Zeitraum um über 65 Prozent gesenkt werden. Bis zum Jahr 2040 will die Stadt vollständig klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde von der Stadtverwaltung der sogenannte „Masterplan Klimaschutz“ verabschiedet, der das bisherige städtische Klimaschutzkonzept fortschreibt und konkretisiert. Dabei kommt der Wohnbau Rheinfelden als Bestandhalter und Neubautentwickler eine Schlüsselrolle bei der nachhaltigen Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung zu, die weit über den Bereich des energieeffizienten Bauens hinausgeht.

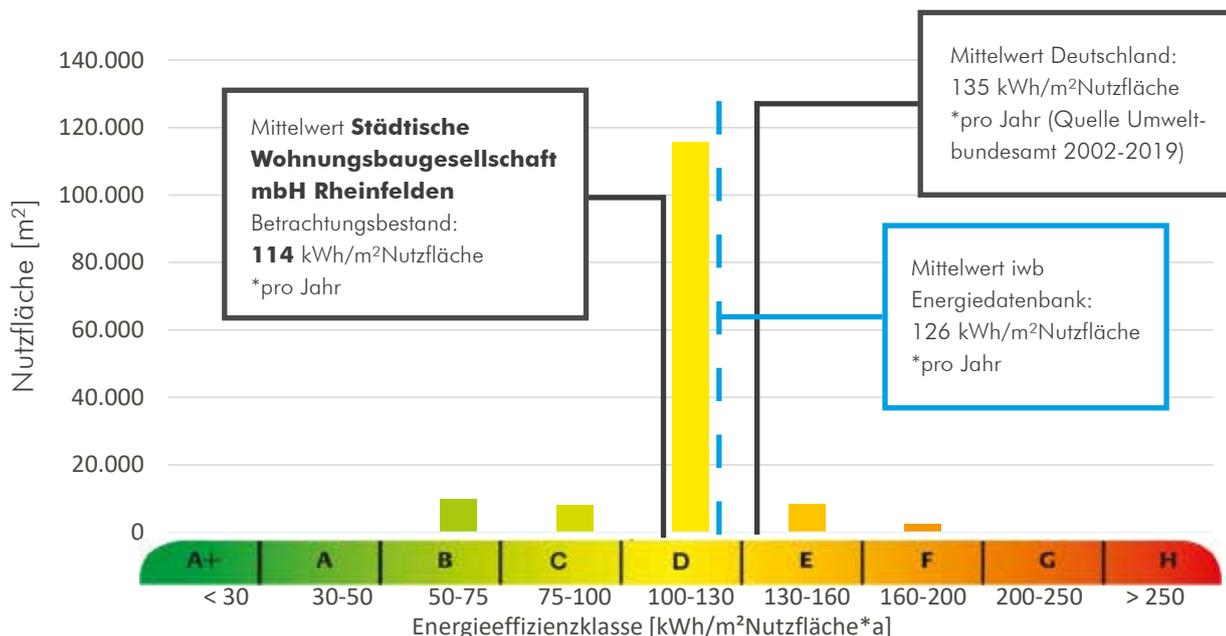
Die Wohnbau gehört nicht zum produzierendem Gewerbe. Sie bewirtschaftet derzeit rund 2.000 Wohnungen. Unser Ziel ist es, die Stadt Rheinfelden (Baden) auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt zu unterstützen. Diese hat das Ziel, die Kohlendioxidemissionen in der ganzen Stadt nachhaltig zu senken.

Die CO₂-Emissionen des wohnbaueigenen Gebäudebestands betragen aktuell 22,5 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr. Der durchschnittliche Wert der rund 3.000 Wohnungsunternehmen, die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Mitglied sind, liegt bei 27 kg pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Der Ausstoß von CO₂-Emissionen wurde seit 1990 bei der Wohnbau bereits halbiert. Mit energetischen Sanierungen und zukunftsgerichteten Neubauten soll dieser CO₂-Ausstoß in den kommenden Jahren kontinuierlich gesenkt werden.

ANTEILE ENERGIETRÄGER, UNTERSCHIED ZWISCHEN VERBRAUCH UND CO₂-EMISSIONEN



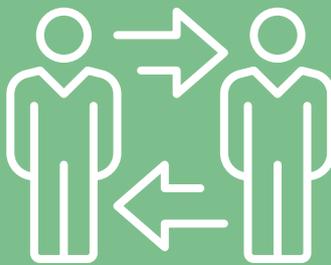
ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN






WOHNBAU
RHEINFELDEN

GE SELL SCHAFT



KRITERIEN 14 BIS 20 ZU GESELLSCHAFT

14. ARBEITNEHMERRECHTE

DAS UNTERNEHMEN BERICHTET, WIE ES NATIONAL UND INTERNATIONAL ANERKANNTE STANDARDS ZU ARBEITNEHMERRECHTEN EINHÄLT SOWIE DIE BETEILIGUNG DER MITARBEITENDEN IM UNTERNEHMEN UND AM NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT DES UNTERNEHMENS FÖRdert, WELCHE ZIELE ES SICH HIERBEI SETZT, WELCHE ERGEBNISSE BISHER ERZIELT WURDEN UND WO ES RISIKEN SIEHT.

Die Wohnbau beschäftigt im Berichtsjahr 25 Mitarbeitende. Um das kollegiale Miteinander sowie die Mitarbeiterbindung zu fördern, bietet das Unternehmen unter anderem folgendes an:

- Betriebliche Altersvorsorge
- Mitarbeitergespräche
- Flexible Arbeitszeiten

Bei Neueinstellungen wird großer Wert darauf gelegt, dass neue Mitarbeitende in das Unternehmen sowie zur Stelle passen. Geschlecht, Alter oder Herkunft der Bewerbenden sind hierfür selbstverständlich keine maßgebenden Faktoren. Dennoch wird darauf geachtet, dass eine gute Mischung zwischen Alter und Geschlecht, auch in einzelnen Abteilungen, gegeben ist, da dies nach Ansicht der Wohnbau förderlich für ein gutes Arbeitsklima ist. Die Geschäftsführung der Wohnbau steht im regelmäßigen Austausch mit den Mitarbeitenden.

Alle Arbeitsverhältnisse zwischen der Wohnbau und den Mitarbeitenden sind nach dem deutschen Arbeitsrecht geregelt und sind angelehnt an die entsprechenden Vorgaben des Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Da sich die Wohnbau an die tariflichen Vorgaben der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hält, sind Themen wie wöchentliche Arbeitszeit, tarifliches Gehalt, Umgang mit Überstunden, Urlaub und Sonderzahlungen geregelt, sodass keine Risiken im Zusammenhang mit Arbeitnehmerrechten bestehen. Darüber hinaus sind alle Arbeitsverhältnisse unbefristet. Es gelten alle relevanten gesetzlichen Bestimmungen wie beispielsweise das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz. Das sichert die Einhaltung aller Arbeitnehmerrechte, welche nach nationalem Recht in Deutschland gelten.

Die äußere Wirkung und Wahrnehmung des Unternehmens sind maßgeblich durch das Handeln der Beschäftigten bedingt. In der täglichen Zusammenarbeit liegt der Fokus daher auf einem fairen und respektvollen Umgang miteinander. Das gilt für alle geschäftlichen Belange, intern wie extern. Um den Bezug zwischen Unternehmen und der Belegschaft zu stärken, werden regelmäßig außerbetriebliche Veranstaltungen organisiert. Mitarbeitende können jederzeit Vorschläge zur Verbesserung interner Abläufe einbringen, auch zu Themen der Nachhaltigkeit. Diese werden mit der Geschäftsleitung und den betreffenden Fachabteilungen diskutiert und führen bei übereinstimmenden Meinungsbildern zu Änderungen

im Geschäftsablauf. Alle Auftragnehmer und Dienstleister werden grundsätzlich durch die Unterzeichnung der allgemeinen Vertragsbedingungen zur Einhaltung des Mindestlohns verpflichtet.

Momentan ergeben sich aus der Unternehmenstätigkeit keine Risiken für Arbeitnehmerrechte, da einheitliche gesetzliche Standards jederzeit eingehalten werden. Uns ist es wichtig, dass die etablierten Standards hinsichtlich der Arbeitnehmerrechte beibehalten werden.



15. CHANCENGERECHTIGKEIT

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE ES NATIONAL UND INTERNATIONAL PROZESSE IMPLEMENTIERT UND WELCHE ZIELE ES HAT, UM CHANCENGERECHTIGKEIT UND VIELFALT (DIVERSITY), ARBEITSSICHERHEIT UND GESUNDHEITSSCHUTZ, MITBESTIMMUNG, INTEGRATION VON MIGRANTEN UND MENSCHEN MIT BEHINDERUNG, EINE ANGEMESSENE BEZAHLUNG SOWIE DIE VEREINBARKEIT VON FAMILIE UND BERUF ZU FÖRDERN, UND WIE ES DIESE UMSETZT.

Unter den 25 Beschäftigten im Berichtsjahr herrscht ein ausgeglichenes Verhältnis an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit ausgewogener Altersstruktur. Das gilt speziell auch für die Besetzung von Führungspositionen. Ziel ist es, die vielfältige Belegschaft mit ausgewogener Alters- und Geschlechterstruktur zu erhalten. Im Berichtsjahr gab es keine befristeten Arbeitsverhältnisse. Derzeit beschäftigt die Wohnbau einen Mitarbeitenden mit Schwerbehinderung.

Alle Mitarbeitenden werden angelehnt an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bezahlt. Eine nicht tarifliche Bezahlung erfolgt nicht. Zusätzlich bietet das Unternehmen übertarifliche Zulagen, Einmalzahlungen und Beiträge zur Altersversorgung.

Aufgrund von Tätigkeitsmerkmalen sowie der Anzahl der Berufsjahre erfolgt die jeweiligen Eingruppierungen in Tarifgruppen, um auszuschließen, dass die Geschlechtszugehörigkeit bei der Gehaltsfindung eine Rolle spielt. Zur Erreichung des Ziels der Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden werden beispielsweise höhenverstellbare Tische bereitgestellt, um einseitige Belastungen durch

sitzende Tätigkeiten zu verringern. Das Ziel der Vereinbarkeit von Beruf und Familie wurde durch das Angebot von flexiblen Arbeitszeitmodellen und einer Gleitzeitregelung erreicht.

Zukünftig plant die Wohnbau zur Gesundheitsförderung die Mitgliedschaft im Fitnessstudio zu bezuschussen. Dies auch unter dem Gesichtspunkt der betrieblichen Gesundheitsförderung nach SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen.



16. QUALIFIZIERUNG

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WELCHE ZIELE ES GESETZT UND WELCHE MASSNAHMEN ES ERGRIFFEN HAT, UM DIE BESCHÄFTIGUNGSFÄHIGKEIT, DAS HEISST, DIE FÄHIGKEIT ZUR TEILHABE AN DER ARBEITS- UND BERUFSWELT ALLER MITARBEITENDEN ZU FÖRDERN UND IM HINBLICK AUF DIE DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG ANZUPASSEN, UND WO ES RISIKEN SIEHT



Die ausgewogene Altersstruktur im Unternehmen ist Grundlage für eine produktive Zusammenarbeit. Zum 31.12.2022 hatte die Wohnbau (mit Geschäftsführung und Azubis)

16%

4 Mitarbeitende unter 30 Jahre

52%

13 Mitarbeitende zwischen 30 und 50 Jahren

32%

8 Mitarbeitende über 50 Jahre



Insgesamt hatte die Wohnbau zum 31.12.2022 insgesamt 25 Mitarbeitende, hiervon

48%

weiblich

52%

männlich

Dies liegt im Wesentlichen daran, dass im Regiebetrieb und als Objektbetreuer vorwiegend Männer beschäftigt sind. In der Verwaltung ist der Anteil umgekehrt.



Im Berichtsjahr bestand die Geschäftsführung aus 1 Person männlichen Geschlechts: Neben dem Geschäftsführer gibt es 2 weitere Führungskräfte,

50%

weiblich

50%

männlich



Die Ausbildungsquote bei 3 Auszubildenden im Berichtsjahr im Vergleich zur Anzahl der Beschäftigten beträgt

13,64%

Die Wohnbau stellt jährlich im Schnitt einen kaufmännischen Auszubildenden ein mit dem erklärten Ziel, diesen nach erfolgreicher Prüfung weiter zu beschäftigen.

Möglichkeiten zur Qualifizierung und Weiterbildung werden seitens der Wohnbau für alle Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt und gezielt gefördert. Bei Bedarf und wenn es für die Aufgabe erforderlich ist, bietet die Wohnbau auch die individuelle Weiterentwicklung für den betreffenden Mitarbeitenden an. Im aktuellen Berichtsjahr nahmen Mitarbeitende an 12 Fortbildungsveranstaltungen mit insgesamt 144 Fortbildungsstunden teil. Es sind im Berichtszeitraum keine arbeitsbedingten Verletzungen, Erkrankungen

oder Diskriminierungsfälle bekannt geworden. Die gleichmäßige Besetzung der Stellen mit Personen jeden Geschlechts und über alle Altersstrukturen sorgt für ein ausgeglichenes und angenehmes Betriebsklima.

Das Ziel der Gewährleistung eines hohen Qualifizierungsgrads aller Mitarbeitenden wird durch fortlaufende Aus- und Weiterbildung erreicht. Momentan liegen keine wesentlichen Risiken vor, welche die Qualifizierung der Mitarbeitenden nachteilig beeinflussen. Zukünftig wird weiterhin mindestens ein Ausbildungsplatz angeboten. Das Weiterbildungsprogramm wird in gleichem Umfang aufrechterhalten und an einigen Punkten gezielt erweitert.

17. MENSCHENRECHTE

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WELCHE MASSNAHMEN, STRATEGIEN UND ZIELSETZUNGEN FÜR DAS UNTERNEHMEN UND SEINE LIEFERKETTE ERGRIFFEN WERDEN, UM ZU ERREICHEN, DASS MENSCHENRECHTE WELTWEIT GEACHTET UND ZWANGS- UND KINDERARBEIT SOWIE JEGLICHE FORM DER AUSBEUTUNG VERHINDERT WERDEN. HIERBEI IST AUCH AUF ERGEBNISSE DER MASSNAHMEN UND ETWAIGE RISIKEN EINZUGEHEN.

Da die Wohnbau ausschließlich regional tätig ist und hauptsächlich keine Geschäftsbeziehungen zu Unternehmen aus dem europäischen Ausland oder Drittstaaten unterhält, sind keine zusätzlichen Maßnahmen in Bezug auf Menschenrechte notwendig. Daher wird davon ausgegangen, dass bei allen Geschäftspartnern deutsche und/oder europäische Standards eingehalten und prekäre Arbeitsverhältnisse, Zwangs- oder Kinderarbeit ausgeschlossen werden. Ein verantwortliches Verhalten der Gesellschaft, den Kunden, den Lieferanten und Geschäftspartnern, den Bewohnern der Stadt Rheinfelden (Baden) sowie unseren Gesellschaftern gegenüber ist selbstverständlich.

Die Beschaffung der Baumaterialien und den Unterhalt erfolgt durch den beauftragten Auftragnehmer. In der Regel stammen die Baustoffe aus Deutschland oder dem Europäischen Wirtschaftsraum. Grundsätzlich kann leider nicht ausgeschlossen werden, dass dennoch ein

Teil der Baumaterialien aus Regionen mit kritischen Produktionsbedingungen stammt. Daher sind zur Risikominimierung entsprechende Regelungen in den Ausschreibungsunterlagen und Verträgen in der Umsetzung. Derzeit sind Fortschritte in dieser Hinsicht allerdings zeitlich schwer abzuschätzen, da die Bauwirtschaft unter hoher Auslastung arbeitet und die Auswahl an Auftragnehmern sehr gering ausfällt. Partnerschaften werden bereits seit Jahren mit ausführenden Unternehmen mittels Rahmenverträge geschlossen.

Da sich aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens derzeit keine Risiken oder negative Auswirkungen auf die Menschenrechte ergeben gibt es keinen Anlass für eine neue Zieldefinition oder Maßnahmenfestlegung. Im Rahmen des beim Unternehmen klassisch geführten Risikomanagements wird der Bereich Menschenrechte integriert.

18. GEMEINWESEN

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE ES ZUM GEMEINWESEN IN DEN REGIONEN BEITRÄGT, IN DENEN ES WESENTLICHE GESCHÄFTSTÄTIGKEITEN AUSÜBT.

Auf sozialer Ebene setzt sich die Wohnbau vor allem für Menschen ein, die Hilfe benötigen – von den Kleinsten der Gesellschaft bis hin zu den älteren Menschen. Als kommunales Unternehmen sehen wir unseren Auftrag darin, Menschen in allen Lebensphasen ein passendes Angebot unterbreiten zu können. Erzielte Gewinne werden wieder in das Gemeinwesen reinvestiert.

Der demografische Wandel macht bereits jetzt die Verschiebung der Nachfrage spürbar. Die Wohnbau ist hierauf vorbereitet und errichtet bezahlbare, barrierearme und schwellenfreie Wohnanlagen, die auch für die Bedürfnisse älterer Menschen ausgelegt sind.

Die Wohnbau trägt durch folgende Aktivitäten zum Gemeinwohl bei:

- Wohnungen zu einem sozial verträglichen Mietniveau

- Soziale, ökologische und kulturelle Projekte in allen Lebensphasen
- Kooperationen mit sozialen Einrichtungen (Caritas, Sterntaler-Aktion, Tafel Rheinfelden, Familienzentrum, Jugendheim, Bürgerheim, Seniorenzentrum Müßmattstraße, Haus Salmegg usw.)

Quartiersentwicklung

Objektbetreuer kümmern sich neben der Sozialkontrolle um ein sauberes Wohnumfeld sowie die Annahme von Reparaturaufträgen und stehen in direktem Austausch mit den Mietern.

Netzwerkpflege zu externen Organisationen

Die Wohnbau kooperiert mit zahlreichen sozial engagierten Organisationen und Dienstleistern, um den Bewohnern einen bestmöglichen Service in allen Lebensphasen zu bieten. Darunter sind unter anderem die Caritas, das Bürgerheim, sozialpsychiatrische Dienste, Pflegedienste, Hausnotrufe und Handwerkerdienste.

Mieterfeste

Als regionales Unternehmen gestaltet die Wohnbau das gesellschaftliche Umfeld aktiv mit und sieht sich in der Pflicht, im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Stabilität in der Region zu leisten. In den vergangenen Jahren haben sich in diesem Zuge unter anderem die Mieterfeste der Wohnbau als beliebte Plattform

und Treffpunkt für Jung und Alt erwiesen. Nach einer Corona-bedingten Pause wurde im Jahr 2023 wieder ein großes Sommerfest durchgeführt. Auch zukünftig plant die Wohnbau, den Zusammenhalt unter den Bewohnern wieder mit einem alljährlichen sommerlichen Event zu stärken und gleichzeitig die Gelegenheit zu nutzen, in ungezwungener Atmosphäre mit ihren Bewohnern ins Gespräch zu kommen.

19. POLITISCHE EINFLUSSNAHME

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.

Als kommunales Wohnungsunternehmen unterliegt die Wohnbau Rheinfelden den relevanten Gesetzen und Richtlinien der Baubranche und Wohnungsverwaltung. Zu den gehören insbesondere das:

- Mietrecht,
- Baurecht,
- Energiespargesetz,
- Arbeitsrecht,
- Klimaschutzgesetz,
- Bau- und Bauplanungsrecht sowie die
- DSGVO.

Die Wohnbau ist unabhängig und wahrt ihre Neutralität gegen Interessen einzelner Gruppen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft und beteiligt sich nicht an Lobbying-Aktivitäten. Wir unterstützen keine Parteien und damit verbundene Einrichtungen.

Uns ist es wichtig, dass die Neutralität gegenüber Interessen von einzelnen Gruppen aus Politik, Wirtschaft oder Gesellschaft stets gewahrt wird.

Nicht nur in anspruchsvollen Marktlagen wie der derzeitigen (Stichworte: aktuelle Gesetzgebungen, Lieferengpässen, Fachkräftemangel und so fort) betrachtet die Unternehmensführung die Zusammenarbeit und den Austausch mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden als wichtiges Instrument, um Impulse an die Politik zu senden.

Die Wohnbau ist Mitglied in den folgenden Verbänden der Wohnungswirtschaft:



20. GESETZES- UND RICHTLINIEN-KONFORMES VERHALTEN

DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WELCHE MASSNAHMEN, STANDARDS, SYSTEME UND PROZESSE ZUR VERMEIDUNG VON RECHTSWIDRIGEM VERHALTEN UND INSBESONDERE VON KORRUPTION EXISTIEREN, WIE SIE GEPRÜFT WERDEN, WELCHE ERGEBNISSE HIERZU VORLIEGEN UND WO RISIKEN LIEGEN. ES STELLT DAR, WIE KORRUPTION UND ANDERE GESETZESVERSTÖSSE IM UNTERNEHMEN VERHINDERT, AUFGEDECKT UND SANKTIONIERT WERDEN.

Die unternehmenseigenen Compliance-Richtlinien sind für alle Mitarbeitenden verpflichtend umzusetzen. Die Compliance-Richtlinie definiert klar den Umgang mit zum Beispiel

- der Annahme von Geschenken und Zuwendungen
- der Nutzung von Sachvermögen und Ressourcen der Wohnbau sowie der
- Ausübung von Nebentätigkeiten.

Diese Compliance-Richtlinien werden bei Zustandekommen des Arbeitsvertrags sowohl vom Arbeitgeber als auch vom Arbeitnehmer unterzeichnet. Somit sind sie für beide Vertragsparteien verbindlich vertraglich geregelt.

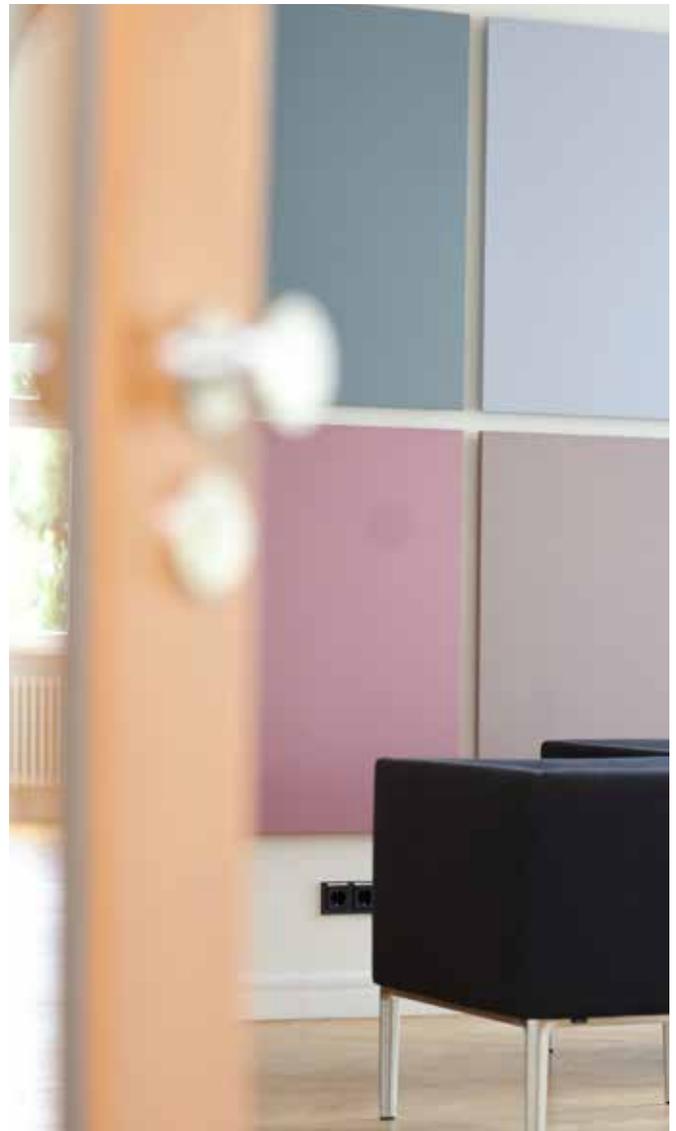
Im Bereich des gesetzes- und richtlinienkonformen Verhaltens wurde seitens der Wohnbau kein explizites Nachhaltigkeitsziel definiert, da zum aktuellen Zeitpunkt im Bereich Compliance keine weiteren Ziele benötigt werden. In den Teambesprechungen können Probleme oder Anregungen im Bereich des gesetzes- und richtlinienkonformen Verhaltens selbstredend jederzeit besprochen und diskutiert werden.

Der Aufsichtsrat beauftragt jährlich eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die den Jahresabschluss und die Einhaltung der Richtlinien überprüft.

In den Vergaberichtlinien des Unternehmens ist außerdem geregelt, welche Auftragsvolumen freihändig nach dem Vier-Augen-Prinzip vergeben werden können und welche einer Ausschreibung bedürfen. Hierbei soll dem entstehenden Risiko der Korruption bereits durch das Vier-Augen-Prinzip entgegengewirkt werden. Größere Auftragsvergaben erfolgen ausnahmslos mit externer juristischer Begleitung und Überwachung.

Im Berichtszeitraum wurden weder Verstöße dokumentiert noch Maßnahmen zur Sanktionierung von solchen ergriffen.

Unsere Unternehmensgröße bietet keine Veranlassung, ganze Geschäftseinheiten auf Korruptionsrisiken hin zu untersuchen. Es gab keine Klagen, die aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens wie Kartell- oder Monopolbildung erhoben wurden. Als wesentliches Risiko sehen wir die aktive und passive Korruption von Mitarbeitenden beispielsweise bei der Vergabe von Aufträgen oder Wohnungen.



Für dieses Risiko wurden die Mitarbeitenden sensibilisiert und die oben genannten Compliance-Regelungen festgehalten. Innenrevisionshandlungen werden durch unabhängige Dritte durchgeführt. Aufgrund der konkreten Gegenmaßnahmen ist der Risikoeintritt als unwahrscheinlich einzustufen.

Konzeption, Inhalt & Realisation:
PresseCompany GmbH | Stuttgart

Herstellung:
Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG

Fotos:
Simone Fischer
Getty Images
Thomas Kiehl
Külby Architekten
Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

