

**2021**

**NACHHALTIGKEITS  
BERICHT**

**SPARBAU** *seit 1893*  
Spar- und Bauverein eG Dortmund



Besuchen Sie unsere Webseite für  
mehr Informationen zum Thema  
Nachhaltigkeit unter:

[www.sparbau-nachhaltigkeit.de](http://www.sparbau-nachhaltigkeit.de)



Diese Broschüre ist auf Grundlage Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK) umgesetzt.  
Der DNK wurde von dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) beschlossen.

# 2021

# NACHHALTIGKEITS BERICHT

## INHALT

Vorwort	4
Nachhaltigkeitsstrategie	6
Was bewegt die Wohnungswirtschaft zurzeit	8
Mitgliederförderung	10
Moderates Wachstum	20
Sicherung und Substanzstärkung	26
Wertemanagement	64

## Liebe Leserinnen und Leser,

„gute Werte“ sind die Grundpfeiler der SPARBAU und so ist auch die **Nachhaltigkeit** ein wichtiges Fundament unserer Genossenschaft. Insbesondere die **Klima- und Energiewende** haben wir deshalb in den Fokus für das Jahr 2021 genommen. Es gehört zu unseren primären Zielen, die Energieversorgung schnellstmöglich auf **erneuerbare Energien** umzustellen und dabei gleichzeitig weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Im Hinblick auf die immens **gestiegenen Energiepreise** ist es auch für unsere Mieter von großer Bedeutung, dass die Warmmiete weiterhin bezahlbar bleibt.

Die Corona-Pandemie hat uns gezeigt, dass es einer schnellen und **flexiblen Reaktion und Anpassung** von unternehmensinternen Prozessen bedarf. Lockdowns und Kontaktbeschränkungen haben die Digitalisierung noch einmal um ein Vielfaches beschleunigt, sowohl im Privat- wie im Berufsleben. Aus diesem Grund hat die SPARBAU im Jahr 2021 den **Schwerpunkt** auf die **Digitalisierungsthemen** im Unternehmen gelegt, denn nachhaltige Veränderungen lassen sich auch durch innovative digitale Trans-

formationen erzielen. So soll die Genossenschaft noch effizienter und zukunftsweisender agieren und insbesondere den Mitgliedern weiterhin den **gewohnten Servicestandard**, aber auch weitere digital abbildbare Dienstleistungen bieten. Das Ziel: **ein nachhaltiger Kundendienst für unsere Bewohner**.

Schnell mehr erneuerbare Energien, zügige Digitalisierung, Nachhaltigkeit als Grundlage genossenschaftlichen Handelns: Das alles bedeutet große Veränderungen. Wir möchten deshalb so transparent wie möglich agieren und sicherstellen, **alle Mitglieder auf diesem Weg mitzunehmen**. Denn egal, welche Vorhaben wir angehen, wir denken dabei immer zuerst an unsere Bewohner. „Gute Werte zu leben“ ist dabei unser Vorsatz, dem wir in unserer Arbeit Tag für Tag treu bleiben.

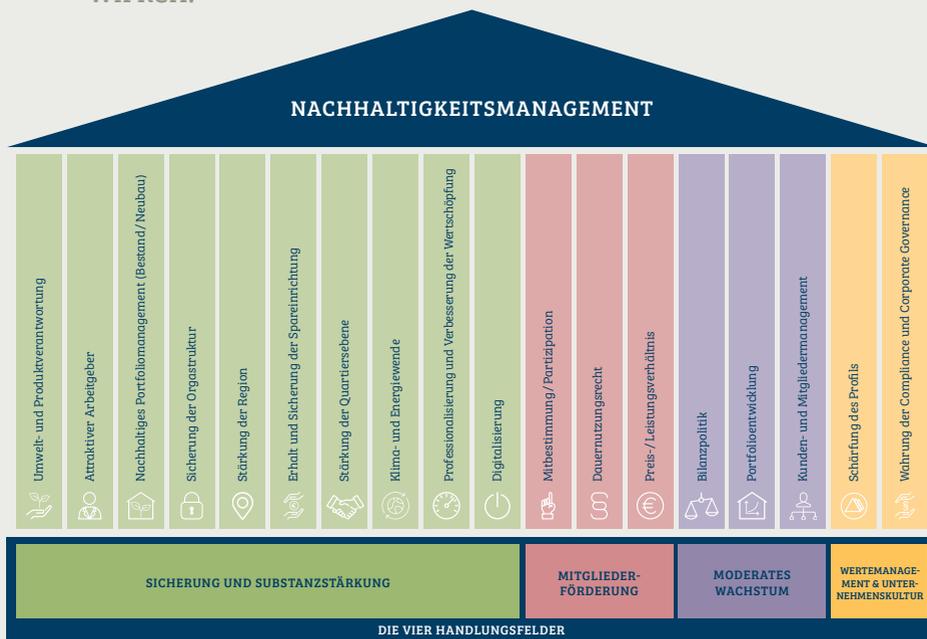


HERZLICHST, IHR FRANZ-BERND GROßE-WILDE  
VORSTANDSVORSITZENDER, SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

## Nachhaltigkeitsstrategie

**Unternehmerische Nachhaltigkeit** im Bereich der Wohnungswirtschaft ist längst nicht mehr nur Zierde, sondern von elementarer Bedeutung. Ein „grüner Anstrich“ allein reicht nicht, vielmehr muss Nachhaltigkeit in allen Bereichen des Unternehmens gelebt werden. Dies gelingt nur mit der Implementierung einer ganzheitlichen **Nachhaltigkeitsstrategie**.

Eine solche zielorientierte und ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie ist daher ein wesentlicher Bestandteil unserer **Unternehmensstrategie**. Zu diesem Zweck wurde die Nachhaltigkeitsstrategie (Schaubild) im Jahr 2020 überarbeitet und neu ausgerichtet. Sie soll koordiniert und geschäftsfeldübergreifend wirken.



Unterteilt in die **vier Handlungsfelder** „Sicherung und Substanzstärke“, „Mitgliederförderung“, „Moderates Wachstum“ und „Wertemanagement/Erhaltung der Unternehmenskultur“, bildet die Nachhaltigkeitsstrategie den Handlungsrahmen für sämtliche Aktivitäten der Genossenschaft.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie detaillierte Informationen zu den **Aktivitäten aus dem Jahr 2021**, die wir zielgerichtet umgesetzt haben. Wenn Sie darüber hinaus Fragen haben: Wir freuen uns über Ihr Feedback und auf Ihre Anregungen zu dem spannenden Thema Nachhaltigkeit. **Sprechen Sie uns gerne an!**

**HERZLICHST, IHR PROF. DR. FLORIAN EBRECHT**  
VORSTANDSBEVOLLMÄCHTIGTER MIT GESAMTPROKURA,  
SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

**ANNIKA KLIPPEL,**  
PROJEKTREFERENTIN INNOVATION UND ENTWICKLUNG,  
SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND



*Schnell steigende Preise im Zuge hoher Inflation, die noch immer anhaltende Corona-Pandemie und die immer deutlicher werdenden Folgen des Klimawandels – keine Frage, das aktuelle Umfeld ist eine große Herausforderung, auch und insbesondere für Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Die SPARBAU schafft hierbei täglich einen Spagat: Einerseits stellt sie sich mithilfe der Digitalisierung und beständiger Modernisierungen in Richtung erneuerbarer Energien zukunftssicher auf. Andererseits bietet sie ihren Mitgliedern auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum und ein lebenswertes Wohnumfeld. Nachhaltiges Wohnen, das bezahlbar bleibt. Die SPARBAU macht es Tag für Tag möglich.*

## Corona-Pandemie und soziale Verantwortung

Das Jahr 2021 war geprägt von der weiter anhaltenden Corona-Pandemie. Lockdowns haben flächendeckend zu Kurzarbeit in vielen Bereichen und Branchen geführt und damit für finanzielle Engpässe gesorgt. Die SPARBAU ist ihrer sozialen Verantwortung nachgekommen: Kein Mieter musste aufgrund von Mietrückständen darum fürchten, die Wohnung zu verlieren. Der Fokus lag auf gemeinsam entwickelten konstruktiven und nachhaltigen Lösungen. Mietrückstände wurden gestundet, Ratenzahlungen vereinbart. Dies galt auch für unsere gewerblichen Kunden, die infolge der Corona-Pandemie von Schließungen betroffen waren.



## Klima- und Energiewende

Eine Transformation hin zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2045, während gleichzeitig der Erhalt sowie die Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum im Mittelpunkt stehen – die SPARBAU verfolgt ambitionierte Ziele. Aus Sicht der Genossenschaft ist die Basis für das Gelingen dieser Ziele insbesondere die Entwicklung einer fundierten Klimastrategie, welche die Unternehmensentwicklung maßgeblich beeinflusst. Hierfür gilt es, innovative Maßnahmen im Wohnungsbestand zu erarbeiten, von denen das Unternehmen und die Mieter gleichermaßen profitieren.



## Digitalisierung

Die Pandemie hat zur Beschleunigung der Digitalisierung beigetragen. Gleichzeitig treibt eine digitale Transformation von Prozessen auch die Nachhaltigkeit dieser voran. Ressourcen wie Papier können gespart werden und überflüssige Wege entfallen, weil die entsprechenden Informationen auf Smartphone oder Laptop verfügbar sind. Auch die digitale Vertragsabwicklung wird zukünftig einen großen Stellenwert einnehmen und die entsprechenden Prozesse vereinfachen und beschleunigen.



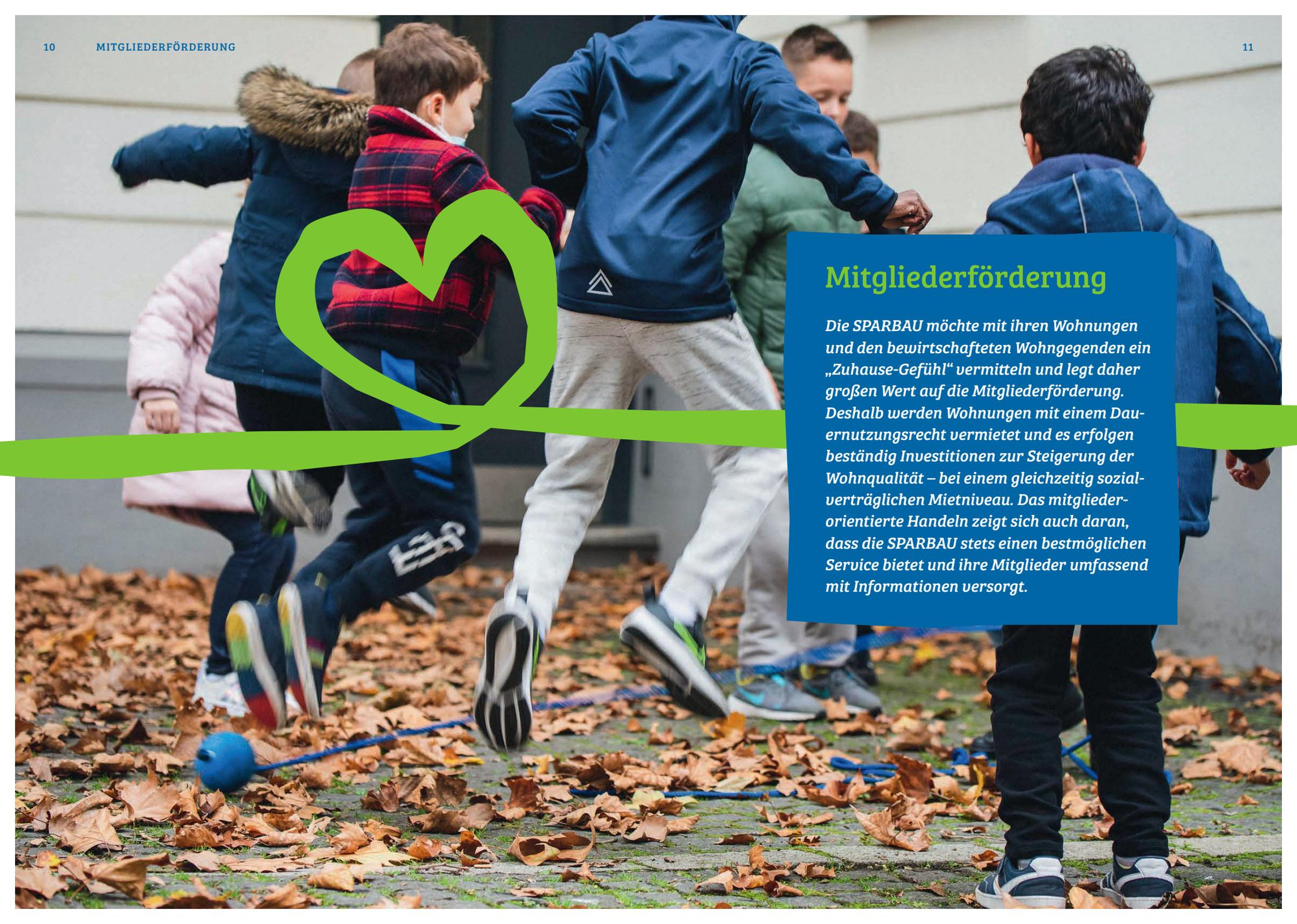
## Unsichere Förderbedingungen

Statt die staatlichen Förderungen für den Neubau sowie für die energetische Sanierung im Bestand zu erhöhen, wurden kurzfristig BEG-Förderprogramme eingestellt. Neubauprojekte werden durch den Wegfall der Zuschussförderung und die Reduzierung der Tilgungszuschüsse der BEG-Förderung für Wohnungsunternehmen immer unattraktiver. Hinzu kommen die fehlende Planungssicherheit, Materialengpässe und damit einhergehende steigende Baukosten sowie der Fachkräftemangel. Gleichzeitig erhöhen sich durch die ausbleibende Förderung die Kosten für energetische Sanierungen im Wohnungsbestand, was die Weichenstellung in Richtung Klimaneutralität im Jahr 2045 erschwert.



## Inflation und gestiegene Energiepreise

Die Inflation ist in Deutschland Ende 2021 auf den höchsten Stand seit 1992 angestiegen, was unter anderem auf Preiserhöhungen in Form von Gütern sowie Energieprodukten zurückzuführen ist. Die Energiekosten für die privaten Haushalte, wie beispielsweise für Heizöl, verdoppelten sich im Vergleich zu 2020 binnen kurzer Zeit. Auch die Spritpreise haben sich rasant erhöht. Neben Erdöl sind auch die Preise für Erdgas sowie für Strom stark angestiegen, was den Bedarf nach regenerativen Wärmeerzeugern in Kombination mit Ökostrom im Wohnungsbestand massiv erhöht.



## Mitgliederförderung

Die SPARBAU möchte mit ihren Wohnungen und den bewirtschafteten Wohngebieten ein „Zuhause-Gefühl“ vermitteln und legt daher großen Wert auf die Mitgliederförderung. Deshalb werden Wohnungen mit einem Dauernutzungsrecht vermietet und es erfolgen beständig Investitionen zur Steigerung der Wohnqualität – bei einem gleichzeitig sozialverträglichen Mietniveau. Das mitgliederorientierte Handeln zeigt sich auch daran, dass die SPARBAU stets einen bestmöglichen Service bietet und ihre Mitglieder umfassend mit Informationen versorgt.



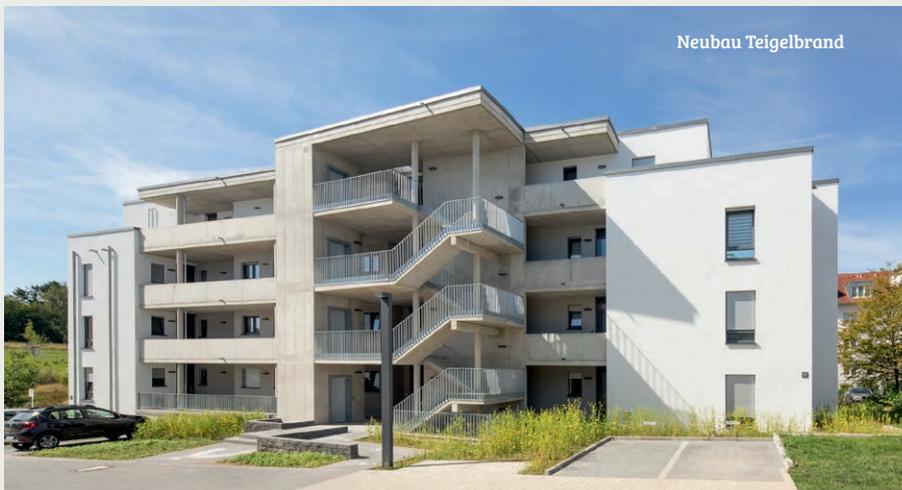
## Dauernutzungsrecht

### Weiterentwicklung des Portfolios nach soziokulturellen und demografischen Belangen

Zur Erhöhung der Mieterzufriedenheit und zur nachhaltigen und qualitativen Verbesserung des Portfolios investiert die SPARBAU kontinuierlich in Instandhaltung, Modernisierungen sowie den Neubau. So wurden im Jahr 2021 rund 43 Mio. Euro sowohl für den Neubau als auch den Wohnungsbestand aufgewendet, um unseren Bewohnern einen modernen und komfortablen Wohnraum bieten zu können. Die hohen Investitionsvolumina in das Portfolio unterstreichen die nachhaltige und auf Langfristigkeit abzielende Unternehmensausrichtung.

**43 Mio. €**

Investitions-Volumina in Modernisierung und Neubau



### Serviceleistung und Sozialmanagement durch Hilfestellung und Konfliktmanagement

Die Bedeutsamkeit einer Mitgliedschaft bei der SPARBAU zeigt sich nicht nur am Dauernutzungsrecht, sondern ergibt sich auch aus zusätzlichen Serviceleistungen und dem Sozialmanagement. Neben den 18 technischen Servicemitarbeitern sind bei der SPARBAU auch 2 Sozialarbeiter und 2 Mitarbeiter im sozialen Quartiersmanagement für die Anliegen der Mitglieder vor Ort im Einsatz. Darüber hinaus bietet die SPARBAU regelmäßig verschiedenste Veranstaltungen und Mitmachaktionen für ihre Mitglieder an.

**2**  
Sozialarbeiter

**18**  
technische  
Servicemitarbeiter

**2**  
Mitarbeiter für soziales  
Quartiersmanagement

**11.629**  
TSM-Aufträge

### Moderate und überproportionale Mietpreissprünge vermeidende Mietpreisgestaltung

Ziel der Genossenschaft ist es, die Mitglieder über das vertraglich vereinbarte und satzungsgemäß vereinbarte Dauernutzungsrecht zu schützen und ein hohes Maß an wirtschaftlicher Stabilität zu bieten. Um eine mitgliederorientierte Mietpreisgestaltung zu wahren, bleibt die SPARBAU mit ihrem Zielmietensystem im Bestand sowie im Neubau unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Dortmunder Mietspiegels. Auch nach Modernisierungen verfolgt die SPARBAU eine sozial verträgliche Mietpreispolitik, um überproportionale Mietsprünge zu vermeiden und weiterhin bezahlbare Mieten für die Bewohner anzubieten.

**Ø 1,15 € / m<sup>2</sup>**

Mieterhöhung nach Modernisierung



### Vermietungsmanagement – „Den besten, statt den nächsten ...“

Gemeinschaft und Solidarität sind die Grundsätze der Belegungspolitik im Kunden- und Mitgliedermanagement der SPARBAU. Wer umweltfreundlich wohnen möchte, kann schon bei der Suche nach einem Zuhause damit anfangen. Ein Wohnungsgesuch kann über die Website der Genossenschaft aufgegeben werden.

Bei der Auswahl der Mietinteressenten und Bewerber ist der SPARBAU besonders der persönliche Kontakt wichtig. Die Vermietungsabteilung legt Wert darauf, dass die zukünftigen Mieter in die Nachbarschaft und damit in das Quartier passen. Damit will die SPARBAU ausgeglichene Quartiere schaffen, die einem generationenübergreifenden Ansatz folgen. Durchmischung und Diversifikation von Zielgruppen soll stabile Nachbarschaften schaffen und die Quartiersebene stärken.

**13,6 Jahre**  
Ø Nutzungsvertragsdauer

**0,23 %**  
Leerstandsquote

## Preis-/Leistungsverhältnis



### Zielmietengestaltung i. d. R. unterhalb des Medians des Mietspiegels

Die wirtschaftliche Nutzenstiftung durch Service- und Dienstleistungen sowie das Dauernutzungsrecht entsprechen dem Förderzweck der SPARBAU. Zur Sicherung des Dauernutzungsrechtes liegen die Zielmieten der SPARBAU in der Regel unterhalb des Medians des Mietspiegels.

Im Berichtsjahr rückten darüber hinaus die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Fokus der Genossenschaft. Lock-downs führten 2021 flächendeckend zu Kurzarbeit in vielen Bereichen und Branchen, die Folgen waren finanzielle Engpässe bei einigen unserer Mieter. Die SPARBAU kam ihrer sozialen Verantwortung nach: Kein Mieter musste aufgrund von Mietrückständen darum fürchten, die Wohnung zu verlieren. Der Fokus lag auf gemeinsam entwickelten, konstruktiven und nachhaltigen Lösungen.

Die Sozialverträglichkeit unserer Mieten wird in der Gegenüberstellung mit den durchschnittlichen Mieten für das jeweilige Berichtsjahr besonders deutlich:

**7,91 €/m<sup>2</sup>**

Ø Mietspiegel Bestandswohnungen Dortmund

**5,02 €/m<sup>2</sup>**

Ø SPARBAU-Bestandswohnungen

**2,89 €/m<sup>2</sup>**

Ø Differenz Bestandsmieten

**11,50 €/m<sup>2</sup>**

Ø Mietspiegel Neubaugewohnungen Dortmund

**9,50 €/m<sup>2</sup>**

Ø SPARBAU-Neubaugewohnungen

**2,00 €/m<sup>2</sup>**

Ø Differenz Neubaugewohnungen

## Überproportionale Bestandsinvestition

Auch im Berichtsjahr 2021 flossen hohe Investitionsvolumina in den Wohnungsbestand der SPARBAU. So wurden im Jahr 2021 insgesamt 8.638.786 € für Instandhaltung, 11.871.760 € für den Wohnungswechsel, 15.997.861 € für die Modernisierung und 6.455.441 € für den Neubau investiert.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die SPARBAU ihre Modernisierungsaktivitäten im Quartier Bergmannswiesen in Dortmund-Hostedde fortgesetzt. Dort wurden unter anderem die Objekte Pücklerweg 6–8, 13–15 und 21–23 modernisiert. Hier wurde der KfW-115-Standard durch die Dämmung der Gebäudehülle in Verbindung mit der Zentralisierung der Heizungsanlage inkl. Solarthermie erreicht. Solarthermie dient hierbei als klimafreundliche Ergänzung zum Heizungssystem und unterstützt zusätzlich die Warmwasserproduktion. So lassen sich rund 10 bis 20 Prozent der üblichen Brennstoffmenge und damit zusätzliches CO<sub>2</sub> einsparen. Besonderheit der Maßnahme ist die Dachaufstockung der Objekte Pücklerweg 13–15 und 21–23. Hier wurden 8 neue Wohneinheiten durch Nachverdichtung geschaffen.

Eine weitere Maßnahme war die Modernisierung der Objekte Wittekindstraße 23, Lindemannstraße 71–75, und Stübbenstraße 2–6. Neben der vollständigen Modernisierung der Objekte wurden 8 neue Wohnungen durch Dachgeschossausbauten geschaffen. 5 der 8 Wohnungen wurden im Jahr 2021 fertiggestellt. Die Fertigstellung der restlichen Wohnungen soll 2022 erfolgen.

2021 fiel der Startschuss der Modernisierung im Althoffblock. Begonnen wurde rund um die Sonnenstraße 192–208 und die Studtstraße 2–10. Die Objekte in der Studtstraße haben neue Dächer, Keller- und Dachbodendämmungen erhalten. Malerarbeiten haben die fast 100 Jahre alten Fassaden aufgewertet. Die Objekte wurden mit neuen Fenstern, Wohnungseingangstüren sowie neuen Videogegensprechanlagen ausgestattet. Die Neubepflanzung der Grünanlagen wird nach Fertigstellung des Karrees im Jahr 2023 den Abschluss der Maßnahme bilden.

### 13.008 m<sup>2</sup>

Modernisierungen im Gebäudebestand

## Zeitgemäße Ausstattung von Wohnumfeld und Wohnung

Im Berichtsjahr 2021 hat die SPARBAU im Rahmen von Wohnungswechseln zur Steigerung der Wohnqualität weiterhin hohe Volumina in den Wohnungsbestand investiert. 2021 wurden insgesamt 322 Bäder modernisiert, um diese für die Mieter moderner und komfortabler zu gestalten. Darüber hinaus wurden insgesamt 414 Heizungsanlagen sowie 368 Elektroanlagen in den Wohnungen erneuert.

### 322

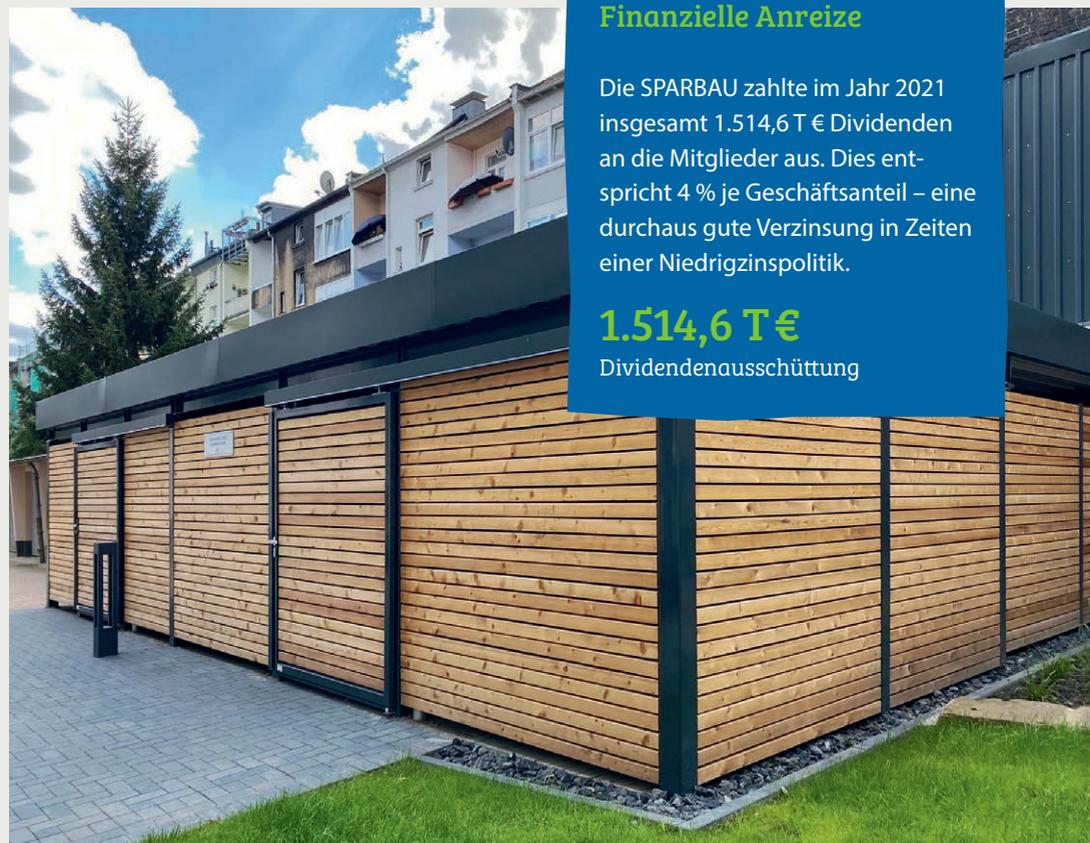
Bad-Modernisierungen

### 368

E-Modernisierungen

### 414

Heizungsmodernisierungen



### Finanzielle Anreize

Die SPARBAU zahlte im Jahr 2021 insgesamt 1.514,6 T € Dividenden an die Mitglieder aus. Dies entspricht 4 % je Geschäftsanteil – eine durchaus gute Verzinsung in Zeiten einer Niedrigzinspolitik.

### 1.514,6 T €

Dividendenausschüttung



## Mitbestimmung / Partizipation

### Förderung ehrenamtlichen Engagements

Wir schaffen den Austausch zwischen den Vertretern im Rahmen regelmäßiger Veranstaltungen. Dazu zählten 2021 die Besichtigungsfahrt durch die Großmodernisierungen der Genossenschaft und auch die Vertreterversammlung. Da durch die turnusmäßige Neuwahl der Vertreterschaft gut zwei Drittel neue Vertreter in das Gremium gewählt wurden, fand eine intensive Vernetzung statt. Für 2022 sind zudem wieder Vertreterwerkstätten geplant.

145

Anzahl Vertreter

57

Ø Alter Vertreter



### Einbezug und Beteiligung der Mitglieder

Unsere Genossenschaft erreichen Anfragen und Wünsche auf allen Kanälen. Auf Wunsch der Bewohnerschaft wurde im Althoffblock im Jahr 2021 mit dem Anlegen von Insektenschutzwiesen und dem Aufstellen von Regentonnen begonnen. Die Maßnahmen sollen im Frühjahr 2022 fortgesetzt werden. Um die Bedürfnisse und Anregungen der Bewohner in Gänge abzufragen, ist für 2022 eine ganzheitliche Befragung aller Mieter geplant. Auch der bereits erwähnte Austausch im Rahmen der Vertreterwerkstätten sorgt für die Beteiligung aller Genossenschaftsmitglieder.

### Information / Kommunikation

Mit der neuen Website wurde im Herbst 2021 eine komplett überarbeitete Informationsplattform geschaffen. Den Mitgliedern stehen so schnell erreichbar und kompakt aufbereitet alle wesentlichen Informationen zur Verfügung. Für das Jahr 2022 wird eine Erweiterung der Kommunikationskanäle forciert, indem beispielsweise über Social Media-Kanäle mit Interessenten, Mitgliedern und Mietern kommuniziert werden kann.

## Moderates Wachstum

*Die SPARBAU verfolgt eine moderate Wachstumsstrategie, bei der die Nachhaltigkeit im Fokus steht. Neuer Wohnraum wird daher durch Neubau, aber vor allem auch durch Nachverdichtung und Aufstockung geschaffen. Bei der Quartiersentwicklung und dem Um- und Neubau von Wohnungen stehen die Bedürfnisse der Mitglieder im Mittelpunkt. Berücksichtigung finden auch die sich ändernden Lebensumstände und die demografische Entwicklung.*



## Portfolioentwicklung

### Baulandpolitik, Arrondierung, Akquise

Mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leistet die SPARBAU einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag. Daher wurde auch im Berichtsjahr 2021 an der Arrondierung sowie Akquisition von Bauland gearbeitet. Die aktuell für die Entwicklung bestimmten Flächen umfassen 6.828 m<sup>2</sup> Bauland. Ebenso bieten Arrondierung und Akquise Möglichkeiten, den Hausbestand und das Portfolio zu vergrößern. Die SPARBAU hat im Berichtsjahr im Rahmen von Arrondierungen und Akquise 361 m<sup>2</sup> erworben.

**6.828**

Summe m<sup>2</sup> Bauland

**361**

Summe m<sup>2</sup> Arrondierung und Akquise

### Neubau

Für eine nachhaltige Entwicklung sieht die SPARBAU neben hohen Bestandsinvestitionen auch den Neubau von Wohnungen als wichtigen Grundpfeiler der Wachstumsstrategie an. So wurde das Portfolio der SPARBAU im Berichtsjahr 2021 um 36 energieeffiziente und attraktive Neubauwohnungen mit 4 Gewerbeeinheiten erweitert. Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2021 bereits das Bauvorhaben Zillestraße mit 37 WE in Vorbereitung für den Baubeginn in 2022. Das Bauprojekt soll als Klimaschutzsiedlung NRW umgesetzt werden. Angestrebt wird eine NaWoh-Zertifizierung, welche als Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen dient. Das Bauvorhaben wird voraussichtlich im Jahr 2023 fertiggestellt werden.

**4.444,59**

Summe Neubau in m<sup>2</sup>

### Nachverdichtung

Insbesondere in Ballungsgebieten wie der Stadt Dortmund bietet die Nachverdichtung einen nachhaltigen Ansatz zur Gewinnung von Mietflächen. Aufstockungen und der Dachausbau bieten eine Möglichkeit, Wohnraum zu schaffen, ohne dafür neue Grundflächen in Anspruch zu nehmen. Gleichermäßen können so bereits bestehende städtische Infrastrukturen genutzt werden. Durch die Aufstockung sowie den Dachgeschossausbau wird darüber hinaus das Dach hochwertig gedämmt, da geltende Wärmedämmforderungen erfüllt werden müssen.

Zusätzlich wird die Maßnahme mit einer energetischen Dachsanierung kombiniert, welche die Energiebilanz der kompletten Liegenschaft verbessert. Die SPARBAU hat aufgrund der zuvor genannten Vorteile die Möglichkeit der Dachgeschossaufstockung sowie des Dachausbaus genutzt und im Berichtsjahr 2021 insgesamt 850,85 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche in Ballungsgebieten geschaffen.





## Bilanzpolitik

### Überschussthesaurierung

Neben einer moderaten Wachstumsstrategie durch die Entwicklung des Portfolios nutzt die SPARBAU auch die Bilanzpolitik als Möglichkeit des Wertewachstums. Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Liquidität, um allen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Der Förderzweck von Genossenschaften bedingt eine Ausgabenreduzierung und die Nutzenstiftung für die Mitglieder.

**17.168 T€**

Cashflow

**22.309 T€**

EBITDA



## Kunden- und Mitgliedermanagement



### Verjüngung der Altersstruktur

Um dem genossenschaftlichen Prinzip nachzukommen – die Pflicht des Stärkeren, für Schwächere einzustehen –, setzt die SPARBAU verstärkt auf Angebote für alle Altersgruppen. Damit jüngere Zielgruppen ebenfalls erreicht werden, wurden im Berichtsjahr verschiedenste Angebote umgesetzt, zum Beispiel die Verstärkung des Online-Angebots oder die Überarbeitung des Internetauftritts. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt 54,5 Jahre.

**54,5 Jahre**

Ø Alter Mitglieder

**20.981**

Mitglieder 2021

### Information / Kommunikation

Um auch in Zeiten mit verringerten Kontaktmöglichkeiten ein bestmögliches Serviceangebot bieten zu können, besteht seit 2021 die Möglichkeit zur Videoberatung in den Bereichen Vermietung, Mitglieder und Sparen. Die gezielte Erweiterung des Serviceangebots wird auch mit Abflachen der Corona-Pandemie beibehalten.

Gleichzeitig wird das Serviceportal der Genossenschaft immer beliebter. Neben dem stetigen Anstieg der Nutzerzahlen soll auch der Funktionsumfang für die Mitglieder erweitert werden. So z. B. als Informationspunkt über die angefallenen Energieverbräuche, aber auch, um quartierspezifische Informationen übermitteln zu können.

**3.231**

Nutzer CRM-Portal 2020

**3.964**

Nutzer CRM-Portal 2021

**+733**

Nutzerzuwachs

## Sicherung und Substanzstärkung

*Kapital und Boden bilden die Substanz der SPARBAU. Diese Substanz soll durch eine nachhaltige Portfolioentwicklung gesichert und gestärkt werden. Hinzu kommt die stetige Weiterentwicklung und Verbesserung aller internen Bereiche und Prozesse. Eine Wertsteigerung erzielt die Genossenschaft vor allem durch ökonomisch tragfähige Projekte und die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs im Rahmen aller Maßnahmen zur Klima- und Energiewende.*



## Nachhaltiges Portfoliomanagement

### Wertsteigerung durch langfristig stabile Renditen für die Projekt- und Quartiersökonomie

Als Genossenschaft übernehmen wir eine gesellschaftliche Verantwortung und agieren nachhaltig. Das bedeutet, den Ausgleich zwischen Ökologie, Ökonomie und Sozialem zu finden. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie schafft für unsere Mitglieder bezahlbaren Wohnraum in lebens- und liebenswerten Quartieren. Kapital und Boden sind die Grundpfeiler der Genossenschaft. Stabile Renditen ermöglichen eine effektive Projektrealisierung und eine nachhaltige Weiterentwicklung unserer Quartiere. Die Portfoliostrategie der SPARBAU setzt auf Wertsteigerung durch langfristig stabile Renditen, Produktattraktivität, Verbesserung der Ökobilanz und Optimierung der Lebenszykluskosten. Um die Aufgaben der Nachhaltigkeit zu lösen, stärkt die SPARBAU die Quartiersebene. Diese gewinnt zunehmend an Bedeutung und weist im Hinblick auf den städtischen Klima- und Umweltschutz große Potenziale auf.

**11.922**

Anzahl Wohneinheiten

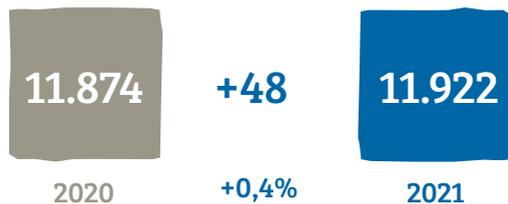
**2.799**

Anzahl Garagen/Einstellplätze

**87**

Anzahl Gewerbeeinheiten

### Zuwachs Wohneinheiten zu 2020



### Reduzierung der Energie und Senkung der Emissionen und Immissionen

Die SPARBAU hat das Ziel, die Wärmeversorgung in ihren Gebäuden ganzheitlich zu optimieren – von der Erzeugung und Verteilung bis hin zur bedarfsgerechten Leistungsanpassung. Je nach Bedarf erfolgen deshalb umfassende Modernisierungsmaßnahmen an ganzen Bestandsobjekten oder es werden schwerpunktmäßig die Heizungsanlagen erneuert bzw. hinsichtlich ihrer Effizienz optimiert. Dabei findet eine stetige Datenanalyse statt, wodurch klimaschonende Synergien geschaffen werden können.

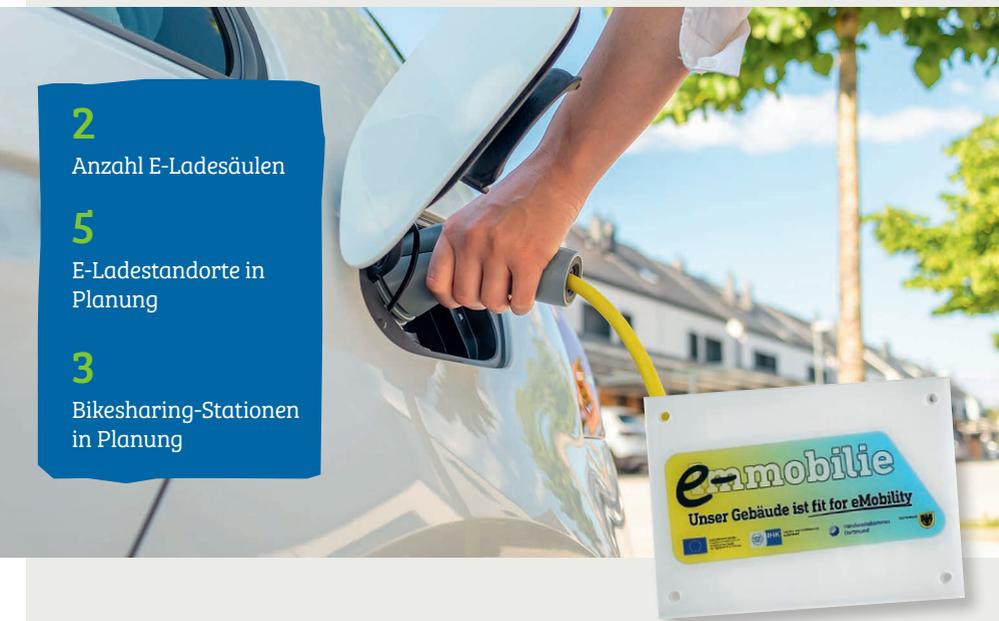
Neben umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen als ganzheitliche Lösungen setzt die SPARBAU auch auf Konzepte, die nur geringer Investitionen bedürfen. Dabei liegt der Fokus auf der Optimierung und aktiven Steuerung bestehender Heizungssysteme. In der Zusammenarbeit mit dem Kooperationspartner „ENVI Energieberatung“ wurde es für Mieter der SPARBAU auf diese Weise möglich, bis zu 35 Prozent an Primärenergie einzusparen.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden so fast 1 Mio. Kilowattstunden Energie und umgerechnet 208 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Kostensteigerungen durch massiv gestiegene Gaspreise sowie auch die gesetzliche CO<sub>2</sub>-Bepreisung wurden so gleichermaßen abgemildert. Damit verfolgt die Genossenschaft umfassend ihr strategisches Ziel der Ressourceneinsparung zum Zwecke des Klimaschutzes.

Neben der reinen Optimierung und aktiven Steuerung der Heizungsanlagen wurden in den Beständen auch Blockheizkraftwerke zur zentralen Energieerzeugung installiert. Dabei wird im Gebäude Strom zur Nutzung erzeugt, die entstehende Abwärme dient – anders als bei den meisten konventionellen Kraftwerken – der umweltschonenden Beheizung des Gebäudes. Im direkten Kontakt mit den Mietern kann eine unnötige Beheizung darüber hinaus vermieden werden.

## Förderung der Mobilität und Infrastruktur

Mobilität ist für viele Menschen eine Grundvoraussetzung, um am privaten und beruflichen Leben teilnehmen zu können. Mit Blick auf die Folgen des Klimawandels rücken dabei klimaneutrale Fortbewegungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Um den Menschen in unseren Quartieren die Möglichkeit zu geben, neue Mobilitätsangebote zu nutzen, befinden sich derzeit 5 E-Ladestandorte mit 14 Wallboxen sowie 3 Bikesharing-Stationen in Planung.



Im Rahmen des Förderprogramms „Emissionsfreie Innenstadt“ beschäftigte sich die SPARBAU mit der Frage, wie klimafreundliches Verkehrsverhalten in einem innerstädtischen Quartier gefördert werden kann. Untersuchungsraum hierfür war das Quartier Althoffblock. Aufgrund der gewachsenen Struktur und der wenigen Parkmöglichkeiten ist eine Umsetzung in solchen Quartieren besonders schwierig. Für das Engagement, auch hier Lösungsansätze zu finden, wurde der SPARBAU das Label „Fit for E-Mobility“ verliehen.



## Verbesserung des Regen- und Abwassermanagements

Im Bereich des Regenmanagements spielen Gründächer eine wichtige Rolle: Sie verstärken die Wärmedämmung und puffern Starkregen ab. Zudem bieten sie, anders als versiegelte Flächen, Pflanzen- und Tierarten vielfältigen Lebensraum. Die SPARBAU hat solche Dachbegrünungen in zahlreichen Liegenschaften wie im Quartier Bergpate oder Teigelbrand erfolgreich umgesetzt. Im Quartier Teigelbrand sorgen rund 1.200 m<sup>2</sup> Dachbegrünung für eine natürliche Klimatisierung – die Fläche dient auch als Luftfilter. Die SPARBAU forciert die Begrünung der Dächer auch weiterhin und berücksichtigt dies bereits bei der Planung von Neubauten, etwa bei einem geplanten Neubauvorhaben in der Zillestraße. Genauso ist die Dachbegrünung aber auch ein wichtiger Teil von Modernisierungsmaßnahmen, wie zum Beispiel im Unionviertel. So wurden 2021 in der Heinrichstraße zahlreiche Einhausungen für Fahrräder und Müllstellplätze aufgestellt, die ebenfalls mit Gründächern ausgestattet wurden.

Darüber hinaus spielen vor allem die Genossenschaftsmitglieder eine große Rolle. Ihre Ideen zur Förderung des Regen- und Abwassermanagements artikulieren sie über Initiativen wie die Garteninitiative Althoffblock. Mit der Montage von großen Regenwassertonnen sollen dort künftig Schutzwiesen und umliegende Bäume trinkwassersparend bewässert werden. Bei der Gestaltung der Tonnen war es besonders wichtig, sie vor Umwelteinflüssen zu schützen und zu verhindern, dass spielende Kinder gefährdet werden könnten. Die Tonnen sind daher mit Holzpaletten verkleidet und sicher abgedeckt. Die ersten dieser Regen-tonnen wurden Ende 2021 in geeigneten Innenhöfen der SPARBAU aufgestellt, weitere folgen 2022.

## Lebensstile und Verhaltensweisen

Die Welt befindet sich in einem stetigen Wandel, und unsere individuellen Lebensstile und Verhaltensweisen verändern sich entsprechend. Besonders der immer weiterwachsende Konsum von Energie, Wasser, Nahrungsmitteln, Konsumgütern und Flächen birgt enorme Herausforderungen. Der Klimawandel steht im kausalen Zusammenhang mit dem Verbrauch fossiler Brennstoffe, und die Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen und die Nahrungsmittelproduktion beeinflussen das Klima. Neben dem Konsum werden die genannten Probleme durch das Wachstum der Weltbevölkerung weiter verschärft.

Als pflichtbewusste Genossenschaft übernimmt die SPARBAU Verantwortung und versucht, die Lebensstile und Verhaltensweisen ihrer Mieter durch Interventionsmaßnahmen und Aufklärung positiv zu beeinflussen. Zudem unterstützt die SPARBAU aktiv nachhaltige Verhaltensweisen ihrer Mitglieder, indem sie beispielsweise durch die Bereitstellung von Büchertauschbörsen, Bepflanzung von Hochbeeten, aber auch durch Workshops zum Thema Mülltrennung dazu beiträgt, dass Ressourcen so gut wie möglich geschont werden.



Spiel- und Sportprojekt

## Förderung Urbanität

SPARBAU-Quartiere sind urban und kreativ. Mit ihrem Altbaubestand im innerstädtischen Bereich prägt die SPARBAU heute das Gesicht der Stadt Dortmund. Unionviertel, Borsigplatz, Althoff- und Umlandblock sind Zeugnisse der Gründungs- und Konsolidierungsphase einer der größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands wie auch des urbanen Wandels durch die Zeiten. Die Genossenschaft bietet unter Berücksichtigung der sozialen Verantwortung ein urbanes, ökologisches und bezahlbares Wohnungsangebot.



Quartier Unionviertel

## Einbezug und Beteiligung der Mitglieder

Anders als sonst üblich war es coronabedingt nicht möglich, anstehende Großmodernisierungen bei Mitgliederinformationsveranstaltungen im Quartier vorzustellen. Um trotzdem alle Stakeholder im Rahmen der Quartierskonzeption zu beteiligen und die Projektrealisierung nicht zu gefährden, wurde die Partizipation von Entscheidern und Betroffenen durch ausführliche Informationsschreiben sichergestellt. So erfuhren alle betroffenen Mitglieder von geplanten und laufenden Maßnahmen und die Modernisierungen wurden unter Berücksichtigung der Interessen aller Mitglieder durchgeführt.



Malgruppe



Neubauprojekt Königswall

## Produktattraktivität

Neue Lebens- und Arbeitsformen der Gesellschaft führen zu anderen Anforderungen an den Wohnungsbestand. Senioren werden immer älter und wollen länger selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben, die Zahl an Single-Haushalten steigt und der strukturelle Wandel verändert die Zusammensetzung der Bewohnerschaft. All diese Aspekte haben großen Einfluss auf das Geschäftsmodell der Wohnungswirtschaft. Um auf diese sich verändernden Rahmenbedingungen zu reagieren und sich langfristig als attraktives Wohnungsunternehmen zu positionieren, berücksichtigt die SPARBAU diese Herausforderungen bei der Planung von Neubauten. Ein Beispiel hierfür ist das Neubauprojekt am Königswall, das zeitgemäßes Leben und Arbeiten in unmittelbarer Innenstadtlage zulässt.

Darüber hinaus werden auch im Zuge der Wohnungsmodernisierung die Grundrisse von Wohnungen optimiert und umgestaltet, sodass nachhaltige und attraktive Wohnkonzepte für die Bewohner entstehen. Die Attraktivität des Wohnungsbestandes zeigt sich durch kontinuierliche Mietverhältnisse, was sich in Form der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Mieter von 13,41 Jahren angeben lässt.

**56,5 Jahre**

Ø Alter Mieter

**13,41 Jahre**

Ø Nutzungsdauer der Mieter



## Erhalt und Sicherung der Spareinrichtung

### Verjüngung der Altersstruktur

Das Zinsausfallrisiko ist u. a. von der Altersstruktur der Sparer abhängig. Um es zu minimieren und für den langfristigen Erhalt der Spareinrichtung zu sorgen, setzt die SPARBAU auf eine durchmischte Altersstruktur. Die Verjüngung der Altersstruktur soll durch eine Attraktivitätssteigerung im Sparbereich erreicht werden. Zur Gewinnung von Neukunden bietet das Sparportfolio bereits Anlagemöglichkeiten für Juniorsparen und Wachstumssparen bis zum 18. Lebensjahr.

**58 Jahre**

Ø Altersstruktur Sparer

### Rentabilitätssicherung des Geschäftszweiges

Die Spareinrichtung der SPARBAU unterliegt dem Kreditwesengesetz (KWG) sowie der Aufsicht der BaFin. Für den Erhalt und die Sicherung des Betriebs der Spareinrichtung wird ein Reporting verschiedenster Kennzahlen wie bspw. Liquidität, Eigenkapital und Rentabilität gefordert. Die Rentabilität der Spareinrichtung dokumentiert und rechtfertigt die Sinnhaftigkeit des Geschäftszweiges und sichert das Fortbestehen der Spareinrichtung bei der SPARBAU. Im Berichtsjahr lag die durchschnittliche Verzinsung aller Spareinlagen und Sparbriefe bei 0,41 %.

**0,41%**

Ø Verzinsung aller Spareinlagen und Sparbriefe

### Wertsicherung der Spareinlagen und Produktattraktivität gegenüber dem Wettbewerb

Die Spareinrichtung der SPARBAU dient gleichermaßen der Bereitstellung von Wohnraum als auch zur Erfüllung des Förderzwecks der Mitglieder. Die Wertsicherung der Spareinlagen wird über umfassende auf Langfristigkeit ausgerichtete Investitionen in den Hausbestand erreicht – hierfür werden die Spareinlagen der Mitglieder genutzt.

Die Attraktivität der Spareinrichtung und die gute Verzinsung wurden auch im Berichtsjahr 2021, insbesondere in Zeiten einer Niedrigzinspolitik, sehr gut von den Mitgliedern angenommen. Dies zeigt sich durch die Erhöhung der Spareinlagen von insgesamt 92,24 Mio. im Jahr 2020 auf 99,99 Mio. im Jahr 2021.

<b>92,24 Mio. €</b>	<b>+ 7,75 Mio. €</b>	<b>99,99 Mio. €</b>
Höhe der Spareinlagen 2020	= 8,4 % Zuwachs in 2021	Höhe der Spareinlagen 2021

Um auch im Sparbereich der SPARBAU nachhaltiger zu agieren, verzichtet die SPARBAU bei der Neuanlage auf die Ausstellung von Sparbüchern. Der Sparkunde erhält stattdessen einen sogenannten Loseblatt-Kontoauszug, wodurch Papier eingespart werden kann. Im Berichtsjahr lag die Anzahl der Loseblatt-Sparkonten bei 587.





## Digitalisierung

### IT-Prozesse

Um die Digitalisierung des Unternehmens weiter voranzutreiben, investierte die SPARBAU im Berichtsjahr 2021 insgesamt 535.000 € in die IT. Im Jahr 2021 wurde unter anderem die Umstellung auf IGISSix angestoßen. Dieses Tool wird zur Unterstützung bei der strategischen Investitionsplanung sowie bei der Portfolio-Analyse eingesetzt. Es erleichtert die technische, energetische sowie kaufmännische Analyse und wird bereits für die operativen Aufgaben der Verkehrssicherung, Wartung und Grünpflege eingesetzt.

Ein weiteres Ziel der Umstellung war es, zukünftig mobil auf verschiedenen Endgeräten sowie browserbasiert arbeiten zu können. Ebenso wurde das mobile Arbeiten im Unternehmen gefördert – dazu wurden die Mitarbeiter mit mobilen Endgeräten wie Laptops oder Diensthandys ausgestattet. Auch die Erneuerung der Netzwerktechnik sowie Investitionen in Videokonferenztechnik waren im Berichtsjahr 2021 ein wichtiger Baustein für die zukunftsfähige und digitale Ausrichtung der SPARBAU. Zur Prozessoptimierung wurde 2021 die sogenannte Digital Agency forciert. Dabei werden Insellösungen mithilfe der Digital Agency gebündelt, wobei die unterschiedlichen Bedürfnisse von Außendienstmitarbeitern, Mietern oder Handwerkern Berücksichtigung finden. Das Ziel ist, eine Plattform zu schaffen, die intuitiv bedient werden kann und alle relevanten Informationen und Funktionen abbildet.

Darüber hinaus wurden 2021 mobile Ad-hoc-Aufgaben eingeführt, um die Papieraufträge der Hausmeister in digitaler Form nachzubilden. Dadurch können Aufgaben, wie beispielsweise Reparaturannahmen oder Begutachtungen zur Schadenseinschätzung, durch den jeweiligen technischen Servicemitarbeiter auf dem Tablet „just in time“ abgerufen

und bearbeitet werden. Insgesamt bietet diese Möglichkeit eine höhere Flexibilität und kürzere Dienstwege.

Für eine verbesserte Kommunikation und höhere Transparenz sorgte die Einführung des Aktivitätenmanagements. Arbeitsabläufe wurden digitalisiert und in das Aktivitätenmanagement überführt, sodass die Prozesse fortan effizienter und transparenter abbildbar sind. Auch 2021 haben wir das Aktivitätenmanagement weiter optimiert und abteilungsübergreifend im Unternehmen ausgeweitet.

Ebenfalls wurde im Jahr 2021 mit dem sogenannten Capturing von Rechnungen begonnen. Täglich müssen Unternehmen enorme Mengen an neuen Informationen verarbeiten, zum Beispiel in Form von Rechnungen. Für Mitarbeiter bedeutet dies einen hohen Arbeitsaufwand. Mittels Capturing-Lösungen hat die SPARBAU für den Bereich Rechnungswesen damit begonnen, diesen Prozess zu digitalisieren. Im Zuge des Capturings werden Papierdokumente über eine KI dem ERP-System zugeordnet. So sind Informationen wie Kreditor, die Rechnungsnummer oder der Rechnungsbetrag automatisch und schnell erfasst.

**398.000 €**

Invest IT-Hardware

**137.000 €**

Invest IT-Software



## Produkt- und Serviceinnovationen, Smart Services sowie Big Data

Zur Förderung von Produkt- und Serviceinnovationen wurden bereits in Vorbereitung für das Jahr 2022 die Weichen gestellt: Zum Einsatz kommen sollen zukünftig digitale Tools wie Docuguide oder DocuSign. Die SPARBAU hat das Ziel einer möglichst papierlosen und digitalen Vertragsgestaltung und -abwicklung, sodass einerseits die Umwelt geschont und andererseits die Prozesse weiter optimiert werden.

Darüber hinaus wurden als weitere Serviceleistungen Videosprechstunden für Wohnungsinteressenten eingeführt, außerdem erfolgte die stetige Weiterentwicklung des SPARBAU-Serviceportals, was insbesondere im Umfeld der Corona-Pandemie seitens der Mitglieder sehr gut angenommen wurde.

Mit Blick auf Smart Services im Gebäudebestand wurden im Berichtsjahr 2021 unter anderem die Heizkostenverteiler mit einer Funkmesstechnik ausgestattet, sodass zukünftig eine Fernauslesung erfolgen kann.

Eine weitere Säule der Digitalisierungsstrategie der SPARBAU bildet der Bereich Big Data. So wurde in Vorbereitung für das Jahr 2022 im Bereich Big Data unter anderem das Tool „PrediMa“ auf die Agenda der SPARBAU gesetzt. Predictive Maintenance, kurz PrediMa, ist eine Lösung, die sämtliche Daten aus verschiedenen Datenquellen zusammenführt und historische und Echtzeitdaten mit modernen Algorithmen analysiert, wodurch Fehler frühzeitig diagnostiziert und Warnungen und Empfehlungen präventiv ausgesprochen werden können. Anstatt nur reaktiv auf Ausfälle mit einem Notfallmanagement zu reagieren, wird so vorausschauendes Handeln möglich.

Darüber hinaus wurde die Digitalisierung von Grundrissen weiter vorangetrieben, sodass für jedes Vermietungsexposé digitale Grundrisse zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde mit der Digitalisierung der Gemeinschaftswaschmaschinen mithilfe des Dienstleisters „WeWash“ begonnen. Das System ermöglicht den Bewohnern bargeldloses Bezahlen.

Die flächendeckende Umsetzung ist für 2022 geplant. Die Waschmaschinen werden so umgerüstet, dass diese digital per App oder via Telefon reserviert und gebucht werden können.

Auch im Bereich der Vermietung hat sich mit Blick auf das Thema Digitalisierung im Jahr 2021 viel getan. Die Kunden können sich seit 2021 via SPARBAU-Website digital für eine Wohnung vormerken lassen und müssen dies nicht mehr in Papierform durch die Abgabe eines Interessentenbogens in der Hauptzentrale machen. Die Daten werden in der Folge automatisch an das Vermarktungsprogramm übermittelt, sodass die Mitarbeiter der Vermietungsabteilung transparent und übersichtlich alle Eckdaten der Interessenten unmittelbar nach erfolgreicher Übermittlung auf der Website einsehen können.



Digitalisierung mithilfe des Dienstleisters „WeWash“



## Klima- und Energiewende

### Optimierung des Ressourceneinsatzes

Eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft soll den Ressourceneinsatz sowie die Stoffflüsse reduzieren, um endliche Ressourcen zu schonen und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Die SPARBAU setzt daher bereits bei der Entwicklung von Quartierskonzepten auf die intelligente Verwertung von Abfällen und schützt damit zielgerichtet das Klima. Auch zur Optimierung des Ressourceneinsatzes setzt die SPARBAU auf ausgewählte Materialien, frühzeitige Planung sowie neue, innovative Technologien und Verfahrensweisen.

Das Pilotprojekt „Glascontainer“ in Hacheney wurde zur Optimierung des Ressourceneinsatzes im Jahr 2021 erfolgreich umgesetzt. Hintergrund waren Sonderleerungen im Bereich der Wertstoffbehälter; hier war auffällig, dass über diese Behälter auch Glas entsorgt wurde. Durch die Bereitstellung von Glasbehältern verringerte sich das Restabfallvolumen, was die Kosten der Entsorgung senkte. Das Projekt wurde erfolgreich abgeschlossen und wird daher im Hausbestand fortgesetzt.

Zur weiteren Verbesserung der Nachhaltigkeit in der Abfallentsorgung wurde 2021 forciert, dass im Hausbestand die Wertstoffbehälter den Häusern direkt zugeordnet werden, sodass die anfallenden Sonderleerungskosten für Wertstoffe nur noch von den Häusern getragen werden müssen, die sie auch verursachen. Die Zielsetzung war hierbei, die Sonderleerungskosten im Wertstoffbereich maßgeblich zu reduzieren.



### Reduzierung des Energieverbrauchs und Reduktion von Emissionen

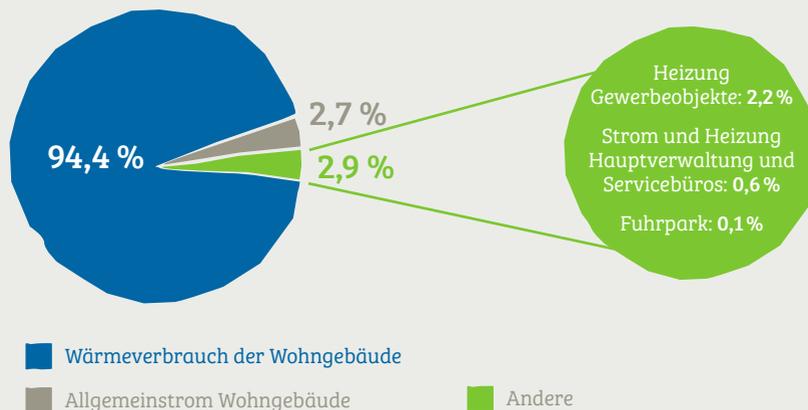
Laut einer Erhebung der Bundesregierung sind Gebäude für knapp 35 Prozent der Treibhausgasemissionen in Deutschland verantwortlich. Vor diesem Hintergrund steht die SPARBAU mit über 12.000 Wohneinheiten in Dortmund und Umgebung besonders im Fokus klimapolitischer Zielstellungen.

Für die SPARBAU ist der Klimaschutz und die damit verbundene Aufgabe, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand sowie Unternehmen zu senken, ein zentrales Anliegen, das im Jahr 2021 entsprechend im Fokus stand. Die SPARBAU hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 über einen klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen und damit den Zielen der Bundesregierung zu entsprechen. Sowohl die ambitionierten Klimaschutzziele der Politik als auch die stark gestiegenen Energiepreise sorgen dabei für eine hohe Dynamik: Die SPARBAU will daher schnellstmöglich einen verbindlichen Klimareduktionspfad erarbeiten und diesen in der Praxis verfolgen, um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands effektiv verfolgen zu können.

Dies setzt im ersten Schritt die Ist-Analyse der eigenen Emissionen im Unternehmen voraus (siehe Grafik). So wurde mithilfe eines Dienstleisters eine detaillierte CO<sub>2</sub>-Bilanz der Scope-1- und Scope-2-Emissionen vorgenommen. Daraus ergibt sich, dass die größte Emissionsquelle mit knapp 95 Prozent der gesamten Emissionen der Wärmeverbrauch im Wohnungsbestand ist. Dies entspricht rund 21.853 Tonnen CO<sub>2</sub>.

Der größte Hebel liegt, mit Blick auf die Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, also in der energetischen Optimierung der SPARBAU-Wohngebäude. Um zielgerichtete und effektive Modernisierungsstrategien sowie die sich daraus ergebenden Kosten zu ermitteln, wurden im Jahr 2021 sogenannte Sanierungsfahrpläne mithilfe eines externen Dienstleisters erarbeitet. Hierfür wurde zunächst der Gebäudebestand nach Kriterien wie etwa dem Baujahr, der energetischen Qualität sowie Heizungsart geclustert. Die Zielsetzung bestand darin, verschiedene Sanierungsfahrpläne zu entwickeln, die einen möglichst repräsentativen Schnitt hinsichtlich der energetischen Potenziale des gesamten Gebäudebestandes zulassen, um auf dieser Basis den Klimareduktionspfad der SPARBAU noch zielgerichteter zu definieren.

### Verteilung der Treibhausgasemissionen



Als Ergebnis der Sanierungsfahrpläne für effektive Gebäudeoptimierungsmaßnahmen erscheint insbesondere die Forcierung der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes als zielführend. Daraus abgeleitet hat die SPARBAU für die Wärmeerzeugung im Bestand insbesondere die Erkenntnis gewonnen, vorrangig bestehende Ölheizungen sowie Gas-Etagenheizungen durch effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpen zu ersetzen. Luft-Wasser-Wärmepumpen nutzen die Wärme der Umgebungsluft, was die Form der Wärmeerzeugung besonders sauber und vor allem zukunftsträchtig macht. Ergänzend dazu wird derzeit überprüft, welche Dächer mit Photovoltaik ausgestattet werden können. Der zukünftig auf den Dächern produzierte Strom könnte den Allgemeinstrombedarf der Häuser decken und Wärmepumpen mit grünem Strom versorgen. Nicht selbst genutzter Solarstrom kann in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Neben erneuerbaren Energiequellen hat sich auch der Anschluss an das Fernwärmenetz, insbesondere für die innerstädtischen Quartiere in Dortmund, als eine klimafreundliche Variante für die Wärmeversorgung der Wohnungsbestände herausgestellt.

Neben dem Austausch der Heizungsanlage haben sich insbesondere quartierübergreifende Modernisierungsmaßnahmen als zielführend gezeigt. Mit der Dämmung der Außenfassade sowie einer Dachboden- und Kellerdeckendämmung können 30 bis 40 Prozent der Energie eingespart werden. Auch durch den Austausch von einfach verglasten Fenstern durch wärmedämmte 3-fach verglaste Fenster lässt sich die Energieeffizienz der Gebäude weiter verbessern.

Aus den Sanierungsfahrplänen und den abgeleiteten Maßnahmen geht mit Blick auf den Klimareduktionspfad der SPARBAU hervor, dass sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen mithilfe von quartiersübergreifenden Modernisierungsstrategien bis zum Jahr 2045 von 29,1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> auf 5,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> reduzieren lassen. Eine große Herausforderung stellen dabei die Investitionskosten dar. Auf Basis unserer derzeitigen Berechnungen müsste die SPARBAU hierfür die durchschnittlichen Modernisierungsinvestitionen der vergangenen Jahre im Unternehmen pro Jahr ca. um das Dreifache erhöhen. Eine besondere Herausforderung, da wir neben dem Ziel der Klimaneutralität im Wohnungsbestand auch auf moderate und sozialver-



trägliche Mietererhöhungen im Bestand setzen. Die durchgeführten Modernisierungen und die damit verbundenen Kosten lassen sich dementsprechend nicht vollumfänglich durch Mieterhöhungen kompensieren, da hohe Mietererhöhungen unserem sozialen Auftrag widersprechen. Da auch nach Modernisierungen noch CO<sub>2</sub>-Emissionen anfallen, sehen wir, Stand heute, auch die CO<sub>2</sub>-Kompensation als notwendig an, sei es in Form von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten oder durch die Ausweitung des Baumbestandes. Mithilfe unseres Baumbestandes von knapp 6.000 Bäumen leisten wir schon jetzt einen positiven Beitrag zum Klima und konnten damit vergangenes Jahr knapp 110 t CO<sub>2</sub> kompensieren.

Nicht zuletzt liegt ein hohes Einsparpotenzial auch bei den Mietern selbst. So kann durch richtiges Heizen und Lüften Energie eingespart werden. Hierfür sensibilisiert und informiert die SPARBAU ihre Mieter regelmäßig in Form von Rundschreiben oder über das SPARBAU-Serviceportal über Maßnahmen zur Energieeinsparung.

**Ø 29,1**  
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

**21.853 t CO<sub>2</sub>**  
Wärmeverbrauch im  
Wohnungsbestand

**110 t CO<sub>2</sub>**  
Kompensation durch  
Baumbestand

## Umwelt- und Produktverantwortung



### Kundengesundheit und -sicherheit

Wir bieten unseren Mietern immer den bestmöglichen Service und wollen all unseren Mitgliedern ein selbstbestimmtes und gesundes Leben ermöglichen. Deshalb setzen wir uns für die Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden ein. So gewährleisten wir die Verkehrssicherheit unserer Gebäude, unserer technischen Anlagen und Außenanlagen; die Ausstattung unserer Wohnungen entspricht den vorgeschriebenen Qualitäts- und Sicherheitsstandards. Für unsere älteren Bewohner sind die verschiedenen seniorengerechten Wohnkonzepte, welche die SPARBAU anbietet, äußerst attraktiv: Barrierefreie Wohnungen und etliche „Service-Wohnen“-Projekte in Kooperation mit der Diakonie bieten ein möglichst sorgenfreies Wohnen. Unseren Mietern stehen nicht nur feste Ansprechpartner zur Seite, sie erhalten auch Unterstützung beim Aufbau von generationenübergreifenden Kontakten in der Nachbarschaft und haben die Möglichkeit, an Freizeitaktivitäten im Haus und im Stadtteil teilzunehmen. Zudem erhalten unsere Bewohner in diesen Einrichtungen eine Beratung zur alltäglichen Lebensführung; zusätzlich werden unterstützende Dienste wie hauswirtschaftliche Hilfen, ambulante Pflege u. Ä. vermittelt. Somit ermöglicht die SPARBAU ihren Bewohnern ein langfristiges und selbstbestimmtes Wohnen mit einem hohen Sicherheitsgefühl.

Die präventive Förderung der Gesundheit unserer Mieter wird vor allem durch die Tätigkeiten der SPARBAU Stiftung unterstützt. Durch verschiedene Spiel- und Sportprojekte werden Kinder und Jugendliche sowie Senioren aus den Quartieren in ihrer physischen und psychischen Gesundheit gestärkt. Hierdurch wird auch das soziale Miteinander innerhalb der Nachbarschaften verbessert.

## Moralische und ethische Prinzipien

Die SPARBAU wählt vorrangig Geschäftspartner nach dem Regionalitätsprinzip aus, sodass auch hier keine Risiken mit Blick auf Zwangs- und Kinderarbeit sowie Ausbeutung bestehen. Die moralischen und ethischen Prinzipien sind in der Geschäftsbeziehung von oberster Bedeutung, weshalb die SPARBAU einen Code of Conduct mit ihren investiv tätigen Geschäftspartnern vereinbart hat. Dazu zählen insbesondere Geschäftspartner, die im Rahmen von Neubautätigkeiten oder in Form von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für die SPARBAU tätig sind.

Mit Blick auf einen nachhaltig ausgerichteten Lebenszyklus beauftragt die SPARBAU vornehmlich Dienstleister, die ressourcenschonende, langlebige und regionale Baustoffe verwenden und dadurch mit den nachhaltigen Leitlinien der SPARBAU übereinstimmen. Mit den Dienstleistern bestehen Rahmenverträge zur Leistungserbringung und -vergütung für eine transparente und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Die SPARBAU verpflichtet ihre Auftragnehmer innerhalb der Verträge zum Einheitspreisabkommen dazu, den „Leitgedanken der Nachhaltigkeit“ im Rahmen ihrer Tätigkeiten für die Genossenschaft zu wahren und aktiv für den Erhalt der einzelnen Handlungsfelder Sorge zu tragen. Ergänzend dazu findet jährlich mit Dienstleistern und Lieferanten ein gemeinsamer Austausch zu laufenden Projekten mit dem Ziel statt, die Ausführungsqualität und Arbeitsprozesse weiter zu optimieren, sodass die Arbeiten möglichst wirtschaftlich und nachhaltig durchgeführt werden. Die Lieferkette kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht auf Nachhaltigkeitspunkte untersucht werden. Die SPARBAU verpflichtet ihre Dienstleister jedoch zur Einhaltung der Verhaltens- und Compliance-Richtlinien. Soziale oder ökologische Probleme in den einzelnen Stufen der Wertschöpfungskette sind nicht bekannt.

## Sensible Produktgestaltung

Die SPARBAU verwendet für die Modernisierung sowie den Neubau vorrangig Baumaterialien, die aus nachwachsenden und gut recycelbaren Rohstoffen bestehen. Hierfür wird beispielsweise auf Steinwolle als Dämmstoff statt Polystyrolämmstoffe zurückgegriffen, um auch bei der Entsorgung einen ganzheitlichen und nachhaltigen Stoffkreislauf zu gewährleisten. Darüber hinaus werden lösemittelfreie und gesundheitsverträgliche Lacke eingesetzt. Die mittelfristige Zielsetzung der SPARBAU besteht darin, ein Materialkataster für Baumaterialien zu erstellen. Dies soll eine standardisierte Datengrundlage für die ökologische Bewertung einzelner Baumaterialien liefern. Eine Herausforderung mit Blick auf die Verwendung möglichst ökologischer Baumaterialien stellen insbesondere die gestiegenen Baumaterialkosten sowie die Rohstoffknappheit dar.



## Soziale Behaglichkeit und Verantwortung

Die langfristigen Bedürfnisse der Mieter sind als Teil der Planung eine große Herausforderung. Mieter sollen möglichst selbstbestimmt und selbstständig bis ins hohe Alter in ihren Wohnungen leben können, dementsprechend erstrecken sich die Anforderungen an Wohnräume über mehrere Lebensphasen hinweg. Bei der Wohnraumplanung wird daher der Blick aufs Ganze gerichtet: Zum einen soll eine aktive Nachbarschaft gefördert werden, zum anderen richten sich die Planungen auch am Quartier als Ganzes aus. In den Quartieren werden durch die SPARBAU Stiftung entsprechende Projekte wie Nachbarschaftstreffs oder Gemeinschaftsprojekte gefördert. Darüber hinaus gilt die Grundmaxime, dass attraktiver Wohnraum zu bezahlbaren Preisen angeboten wird.



## Stärkung der Quartiersebene



### Stärkung der Nachbarschaften

Dass eine gute Nachbarschaft äußerst wichtig ist, hat zuletzt vor allem die Pandemie mit ihren Lockdowns und Kontaktbeschränkungen eindrücklich gezeigt. Viele Menschen waren über Wochen in ihren Wohnungen „eingesperrt“ und teilweise auf die Hilfe ihrer Nachbarn angewiesen. Umso entscheidender ist es für die SPARBAU, Nachbarschaften zu stärken – damit aus Nachbarn Freunde werden oder diese sogar wie eine Familie sein können.

Diese Stärkung geschieht unter anderem durch Nachbarschaftstreffs, aber auch durch ein breites, stetig erweitertes Angebot an Veranstaltungen und Aktionen. Besonders die SPARBAU Stiftung hat sich die Stärkung der Nachbarschaften und den Zusammenhalt der Bewohner untereinander als ein wichtiges Ziel auf ihre Fahne geschrieben. Hierzu werden verschiedenste Projekte organisiert: vom Spiel- & Sportmobil für Kinder über Kunst- und Kulturveranstaltungen wie Konzerte und Flohmärkte in Innenhöfen bis hin zum gemeinsamen Weihnachtsliedersingen.

Es ist einfach schön, wenn die Nachbarschaft untereinander vernetzt ist und gemeinsam etwas erlebt. Der Respekt und die Verantwortung füreinander werden hierdurch gestärkt, Hilfe und Unterstützung werden alltäglich. All das stärkt langfristig und nachhaltig das gesamte Quartier. Da durch die coronabedingten Einschränkungen viele Veranstaltungen im Jahr 2021 entfallen mussten, hat die SPARBAU Stiftung die so frei gewordene Zeit intensiv genutzt, um neue Projekte zu entwickeln, die 2022 an den Start gehen.

## Sicherung der Kooperationspartner

Durch unsere Kooperationspartner ermöglichen wir den Mitgliedern zusätzliche Service- und Beratungsangebote vor Ort. Langfristige Kooperationen sind ein elementarer Bestandteil der nachhaltigen Quartiersentwicklung bei der SPARBAU, denn sie sorgen für die Festigung nachbarschaftlicher Strukturen und tragen zur Sicherung und Stärkung des Miteinanders auf Quartiersebene bei. Herauszustellen sind in diesem Zusammenhang unter anderem die langjährigen und sehr engen Kooperationen zwischen der SPARBAU Stiftung und dem Nachbarschaftstreff Althoffblock sowie dem Quartierstreff Concordia.

**143.398,70 €**

Investitionssumme in die Förderung der Jugend- und Altenhilfe und für die Unterstützung hilfsbedürftiger Menschen

## Quartierskonzepte

Unser Ziel besteht darin, lebenswerte Quartiere für unsere Bewohner zu schaffen und die Quartiere stetig nachhaltig weiterzuentwickeln. Im Vergleich zum einzelnen Gebäude bieten ganzheitliche Quartierskonzepte vielfältige Möglichkeiten mit Blick auf klimafreundliche Konzepte. Dabei setzt die SPARBAU auf Synergieeffekte, um Maßnahmen für die energetische Modernisierung sowie klimafreundliche Mobilitätskonzepte zu entwickeln.



Tag der offenen Tür Concordia



## Professionalisierung und Verbesserung der Wertschöpfung

### Weiterentwicklung der Fach- und Methodenkompetenz

Die stetige Weiterentwicklung der Mitarbeiter im Hinblick auf die Fach- und Methodenkompetenz ist eines der Fundamente der Innovationskultur der SPARBAU. Die Teilnahme an Veranstaltungen oder Weiterbildungsmaßnahmen wird derzeit noch individuell und nach Bedarf zwischen Führungskraft und Mitarbeiter abgestimmt. Um im Rahmen von Seminaren und Coachings die fachliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter der Genossenschaft zu fördern, steht im kommenden Berichtsjahr ein Personalentwicklungs-Budget von 171.500 € für die Weiterbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter zur Verfügung.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und den Fach- und Führungskräftemangel kommt der Mitarbeiterbindung eine besondere Bedeutung zu. Daher unterstützt die SPARBAU Mitarbeiter in ihren Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten, um sie im Unternehmen zu halten.

Wie bereits im vergangenen Berichtsjahr angedeutet, arbeitet die SPARBAU weiterhin an einem Fortbildungskatalog für die Belegschaft. Details dazu werden Ende 2022 veröffentlicht.

**171.500 €**

Für die Weiterbildung und  
Qualifizierung der Mitarbeiter

### Sicherung der Dienstleistungs- und Produktqualität im Lebenszyklus, Sektorenkopplung sowie kontinuierliche Prozessoptimierung

Die SPARBAU hat auch im Jahr 2021 kontinuierlich an Verbesserungsprozessen im Geschäftsbetrieb gearbeitet. Insbesondere die Prozessoptimierung führte zu einem besseren Workflow und effizienteren Arbeitsabläufen. So wurde mit Blick auf den Wohnungswechsel daran gearbeitet, „Insellösungen“ durch die Implementierung führender Systeme, wie beispielsweise Iwomo, zu ersetzen.

Im Hinblick auf die Sicherung der Dienstleistungs- und Produktqualität im Lebenszyklus wurde 2021 seitens der SPARBAU daran gearbeitet, einen einheitlichen Wohn- bzw. Qualitätsstandard zu schaffen, der den Mietern einen hohen Wohnkomfort bietet und zu einem modernen Wohnumfeld beiträgt.

So wurde auch das Einheitspreisabkommen überarbeitet, das standardisierte Prozesse zulässt und so den Ablauf der Modernisierung und Instandhaltung auch aufseiten der Dienstleister vereinfacht. Durch die Beschaffung von Materialien über Großhändler aus der Region werden zum einen Qualitätsprodukte verbaut und zum anderen Lieferkosten reduziert.

**543 €/WE**

Ø Verwaltungskostensatz

## Interessenvertretung

Bezahlbares Wohnen ist im Interesse der Gesamtgesellschaft. Daher setzt sich die SPARBAU aktiv bei der Mitarbeit innerhalb der Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft ein, um die Herausforderungen genossenschaftlichen Handelns im Immobilienbereich innerhalb der Politik darzustellen. Die Mitarbeit findet dabei in den Gremien des GdW & VdW sowie im Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen statt. Die Mitglieder profitieren so z. B. von übergreifenden Rahmenverträgen für Gas und Strom, was günstige Konditionen ermöglicht. Zielführende Maßnahmen sind aber nur durch fundiertes Wissen möglich. Daher engagiert sich die Genossenschaft im Verein „Wohnen in Genossenschaften“, um aktuelle Herausforderungen und Themen für die Wohnungsgenossenschaften praxisorientiert aufbereiten zu können. Auch die Mitgestaltung in der Initiative „Wohnen.2050“ ist ein wichtiger Baustein, um das Erreichen der Klimaschutzziele zu forcieren.

### \*Sondern Grundlage unseres Handelns.

Unsere Mission bleibt nach wie vor, Menschen lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Weil wir das sowohl regional als auch im globalen Sinne verstehen, haben wir die Initiative Wohnen 2050 gegründet. Hier bringen wir die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft mit der Umsetzung der Klimaziele zusammen. [Wier? Schauen Sie mal hier: www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)

Kommen Sie vorbei: Halle C1, Stand 440  
Kick-Off: Dienstag, 08.10.2019, 11 Uhr



**GANZ EHRlich:  
KLIMASCHUTZ  
IST NICHT  
UNSER ZIEL.\***

INITIATIVE WOHNEN.2050  
Kampagnen-Postkarten

## Stärkung der Region



### Unterstützung der lokalen Wirtschaft

Die SPARBAU pflegt, wie bereits im vergangenen Berichtsjahr, langjährige Geschäftsbeziehungen insbesondere zu regionalen Dienstleistern und unterstützt durch die Zusammenarbeit die lokale Wirtschaft. Im Berichtsjahr 2021 hat die SPARBAU bei im Zuge von Wohnungswechseln nötigen Arbeiten sowie in der Instandhaltung eng mit ca. 70 Dienstleistern aus der Region Rhein-Ruhr zusammengearbeitet, die auch an das Einheitspreisabkommen angebunden sind. Darüber hinaus bestehen viele weitere, oftmals langjährige Geschäftsbeziehungen mit weiteren Unternehmen aus der Region, die anderen Geschäftsbereichen der SPARBAU wie dem Neubau oder der Modernisierung zuzuordnen sind.

**42.967.210 €**

Auftragsvolumen lokale Auftragnehmer der Region Rhein-Ruhr

### Stadt- und Quartiersentwicklung

Nachhaltigkeit hat eine elementare Bedeutung für die SPARBAU. So werden alle Investitionen in Bestandsquartiere sowie in die Entwicklung neuer Quartiere nachhaltig ausgerichtet. Auch das eingebrachte soziale Kapital der Genossenschaft ist auf Nachhaltigkeit angelegt. Durch die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren aus verschiedensten Bereichen und deren Förderung stärkt die SPARBAU nicht nur die Genossenschaft, sondern die gesamte Region.

### Sponsoring und kulturelles Engagement

Die SPARBAU und die SPARBAU Stiftung unterstützen in großem Umfang Vereine und lokale Veranstaltungen vor Ort. Der Bereich „Kunst und Kultur“ bildet einen elementaren Förderzweck der SPARBAU Stiftung. Sponsorings und kulturelles Engagement tragen zur lokalen und regionalen Stärkung bei.

## Attraktiver Arbeitgeber



### Steigerung Gesundheit und Arbeitssicherheit

Anliegen der SPARBAU sind die Gesundheit der Mitarbeiter und die allgemeine Arbeitssicherheit. Beide Aspekte sind die Voraussetzung dafür, dass es zu geringeren Fehlzeiten kommt und ein normaler Geschäftsbetrieb möglich bleibt. Für die Arbeitssicherheit wurden Sicherheitsbeauftragte ernannt. Sie unterstützen die Führungskräfte, den Betriebsarzt und die Mitarbeiter darin, Unfälle und berufsbedingte Krankheiten zu vermeiden. Zusätzliche Unterstützung bietet hierbei eine externe Fachkraft für Arbeitssicherheit. Darüber hinaus tragen regelmäßige Arbeitssicherheitsunterweisungen der Mitarbeiter dazu bei, arbeitsbedingte Gesundheitsgefahren zu vermeiden. Weiterhin wird jährlich eine Grippe-schutzimpfung angeboten. Nicht zuletzt wird derzeit außerdem gemeinsam mit dem Betriebsrat ein professionelles betriebliches Konzept zum Eingliederungsmanagement erarbeitet.



## Arbeitsplatzsicherheit

Die SPARBAU sieht sich als verantwortungsbewusster Arbeitgeber und verfolgt das Ziel, ihre Beschäftigten langfristig an das Unternehmen zu binden. Die entsprechende Unternehmenspolitik beinhaltet umfassende Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung wie Weiterbildungsmöglichkeiten, flexible Arbeitszeiten sowie Möglichkeiten zur Arbeit im Homeoffice. Das Unternehmen schafft für Mitarbeiter Perspektiven und fördert eine vertrauensvolle Arbeitsbeziehung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Die geringe Mitarbeiterfluktuation und die langfristigen Beschäftigungsverhältnisse werden durch die durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit von knapp über 12 Jahren bestätigt.

## 12,1 Jahre

Ø Betriebszugehörigkeit



## Stärkung der Work-Life-Balance

Die Work-Life-Balance hat nachweislich einen großen Einfluss auf die Mitarbeiterzufriedenheit und damit auch auf die Arbeitsmotivation der Mitarbeiter. Sie ist daher auch für ein Unternehmen von essenzieller Bedeutung. Um die Work-Life-Balance zu verbessern, wurde im Berichtsjahr insbesondere das Angebot des mobilen Arbeitens ausgeweitet. Wenngleich mobiles Arbeiten bereits zuvor für Mitarbeiter im Unternehmen möglich war, hat die SPARBAU im Zuge der Corona-Pandemie die Aktivitäten in dieser Hinsicht noch einmal verstärkt. Die Belegschaft wurde durchgehend mit mobilen Endgeräten wie Laptops und Smartphones ausgestattet.

Die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, soll perspektivisch beibehalten werden, eine Betriebsvereinbarung soll zukünftig verbindliche Homeoffice-Regelungen enthalten. Darüber hinaus kann, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten, nach individueller Absprache die Kernarbeitszeit flexibel im Rahmen eines Gleitzeitmodells angepasst werden. Hierfür arbeitet die SPARBAU derzeit an einer Betriebsvereinbarung zur Flexibilisierung der Arbeitszeiten. Zudem besteht für Mitarbeiter der Genossenschaft die Möglichkeit, Teilzeitmodelle zu wählen, die sich mit ihren Lebensumständen besser vereinbaren lassen. Dies spiegelt sich in der hohen Anzahl von Teilzeitkräften im Unternehmen wider.



## Qualifizierung, Ausbildung- und Personalentwicklung

Weiterbildungsmaßnahmen werden kollektiv wie individuell angeboten, um im Rahmen von Seminaren und Trainings sowohl die fachliche Entwicklung als auch die sozialen Kompetenzen und das Gefühl der Unternehmenszugehörigkeit zu fördern.

Insgesamt investierte die SPARBAU im Berichtsjahr 2021 132.398 Euro in zahlreiche Weiterbildungsmaßnahmen in Form von Schulungen und Workshops. Inner- wie außerbetriebliche Schulungsmaßnahmen konnten dabei fachbereichs- und hierarchieübergreifend in Anspruch genommen werden. So stellt die Genossenschaft sicher, dass das Unternehmen jederzeit auf genügend qualifizierte Mitarbeiter zurückgreifen kann und dem Fach- und Führungskräftemangel aus eigener Kraft entgegengewirkt werden kann.

**132.398,16**

Summe der Ausgaben für Aus-, Fort- und Weiterbildung

## Anreizsysteme

Das Unternehmen bietet den Arbeitnehmern viele monetäre Anreize wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld laut Tarifvertrag, ein 15. Gehalt, VWL, bAV (20%), einen Essenszuschuss, Jubiläumszahlungen und ein monatliches Treuegeld nach Zugehörigkeit. Darüber hinaus fördert die SPARBAU Anreizsysteme wie beispielsweise die Bezuschussung des Jobtickets. Dadurch sollen Beschäftigte motiviert werden, zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen. Weitere Besonderheiten sind kostenlose Kalt- und Heißgetränke und kostenloses Obst und Gemüse. Für Zusatzvergütungen, in Form von Urlaubs- und Weihnachtsgeld sowie sonstigen Zulagen als monetäre Anreize, hat die SPARBAU 2021 insgesamt 982.280 € ausgegeben.

**982.280 €**

Monetäre Anreize 2021 gesamt

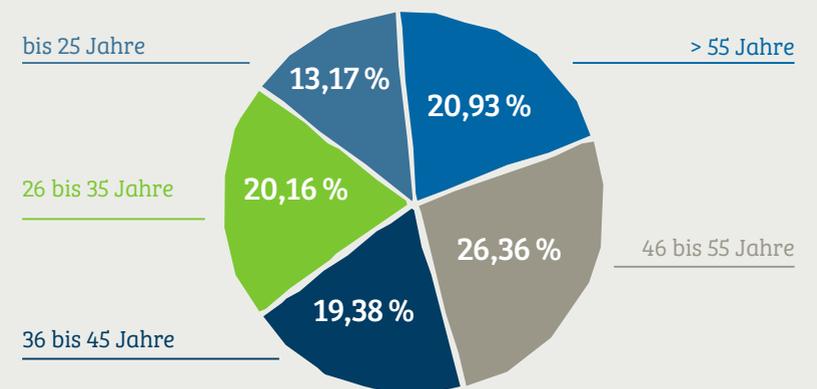
## Sicherung der Organstruktur



### Nachfolgeregelung

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels und demografischen Wandels, bemüht sich die SPARBAU um eine rechtzeitige Nachfolgeregelung im Unternehmen und um eine zukunftsfähige Personalpolitik. Insbesondere werden motivierte Mitarbeiter bereits während ihrer Ausbildung gefördert und weitergebildet. Auch ältere Mitarbeiter werden entsprechend geschult, sodass allen Mitarbeitern im Unternehmen Perspektiven geboten werden können, was die Bindung an das Unternehmen stärkt. Ebenso werden stetig neue Mitarbeiter auf dem Arbeitsmarkt gesucht, die ihr Fachwissen in die Genossenschaft einbringen können. Die Genossenschaft bemüht sich um eine ausgewogene Altersstruktur. Gleiches gilt auch für die Ehrenämter der Genossenschaft, die ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung der Genossenschaft sind. Auch hier wird für eine frühzeitige Nachfolgeregelung gesorgt, sodass eine adäquate und qualifizierte Besetzung erfolgen kann.

### Altersstruktur SPARBAU-Mitarbeiter





## Wertemanagement

*Als Genossenschaft arbeitet die SPARBAU Tag für Tag an der Schärfung des eigenen Profils. Es geht dabei um die spezifischen Vorteile, die Genossenschaftsmitglieder genießen, aber auch um die Wahrnehmung als Institution mit festen moralischen und ethischen Prinzipien. Um Werte zu erhalten und zu stärken und Korruption und wettbewerbswidriges Verhalten zu vermeiden, gibt es zum einen eine verbindlich definierte Corporate Governance und zum anderen ein Compliance Management, das unter anderem einen unternehmensinternen Verhaltenskodex entwickelt hat.*



# Schärfung des Profils

## Moralische und ethische Prinzipien

Die sorgfältige Auswahl von Geschäftspartnern bleibt auch in Zeiten des Fachkräftemangels ein wichtiger Wert in der Genossenschaft. Über das ganzheitliche Compliance Management wird zu jeder Zeit eine Überwachung sichergestellt. Hinzu kommen die Einhaltung von CRS-Richtlinien und der Wertekodex der SPARBAU. Auch hohe ökologische Standards spielen dabei eine Rolle. Beispielhaft sei hier die Umstellung innerhalb der Druckproduktion des SPARBAU-Magazins zu nennen. Die Zertifizierung mit dem Blauen Engel spiegelt dabei die höchstmögliche Verarbeitungsform für Druckprodukte wider.



## Erhaltung und Stärkung der Genossenschaftsspezifika

Bei der SPARBAU trifft Tradition auf Innovation. Fast 130 Jahre Erfolgsgeschichte zeigen dabei deutlich die Wandlungsfähigkeit der Genossenschaft. Dabei beruhen das tägliche Handeln und die geleistete Arbeit auf einem Wertefundament, das im Kern seit Gründung der Genossenschaft unverändert ist. Im Rahmen einer künstlerischen Aufbereitung unserer Werte ist das Buch „Gute Werte“ im Winter 2021 entstanden. Als Zusammenfassung für die Belegschaft, die Gremien und weitere Stakeholder der SPARBAU leben die Werte durch dieses Buch auf. Die Buchseiten erlauben einen Einblick in unsere SPARBAU-Wertewelt.

## Information / Kommunikation

Die SPARBAU verfolgt eine ganzheitliche Kommunikationsstrategie. Die für die Mitglieder relevanten Informationen werden dabei für alle Medien und auf allen Kanälen gleichermaßen aufbereitet. Neben der Website, dem Magazin und dem CRM-Portal wird für 2022 auch die Umsetzung von Social Media-Kanälen forciert, um spannende Einblicke in die Arbeit der Genossenschaft zu geben.

Als Kernbotschaft der Kommunikation leben SPARBAU-Mitglieder in zeitgemäßem Wohnraum, für den sie an die Genossenschaft eine im ortsüblichen Vergleich unterdurchschnittliche Miete zahlen. Als Ergänzung bieten die genossenschaftlichen Sparangebote attraktive Konditionen über Marktniveau. Die stetige und positive Wahrnehmung der SPARBAU spiegelt sich im guten Bild sowohl in der lokalen wie auch deutschlandweiten Berichterstattung wider.

**482.737,83 €**  
Invest. Öffentlichkeitsarbeit

**104**  
Anzahl an Veröffentlichungen in Lokal-, Regional- und überregionaler Presse

## Innovationskultur vs. Tradition

Innovationen prägen die Arbeit der SPARBAU. Um diesem Prinzip sowie dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit Folge zu leisten, lebt und forciert die SPARBAU eine Innovationskultur. Dabei kommen innovative Projekte immer den Mitgliedern zugute. Egal ob die Serviceerweiterung mit Videosprechstunden, die Digitalisierung der Waschräume oder die Optimierung und Reduzierung des Gasverbrauchs im Rahmen von Heizungseffizienzmaßnahmen – immer wird das Leben in und mit der Genossenschaft ein Stück besser: für die Mitglieder, die Mitarbeitenden und die Gesamtgesellschaft. Dieses Altruismusprinzip, die Genossenschaft im Sinne der Mitglieder zu entwickeln, ist bei aller Innovation ein tradierter Wert, den es zu erhalten gilt.

Genauso ist aber auch Nachhaltigkeit ein tradierter Wert, der durch Innovation stetig positiv entwickelt werden soll. Wie bereits im vergangenen Berichtsjahr angekündigt, umfasst die Förderung von Innovationsprozessen für mehr Nachhaltigkeit auch ein unternehmenseigenes Ideenmanagement, das im Unternehmen seit 2021 zur Anwendung kommt. Hierunter werden durch die Abteilung Innovationen und Entwicklung alle wesentlichen Themen und Ideen von Mitarbeitern im Unternehmen gebündelt, sodass kontinuierlich nach Verbesserungen und Potenzialen gesucht wird und Mitarbeiter aktiv in den Prozess eingebunden sind.



## Wahrung der Compliance und Corporate Governance



### Ordnungsgemäße Geschäfts- und Unternehmensführung, Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten

Die SPARBAU als Wohnungsgenossenschaft mit eigener Spareinrichtung unterliegt dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG). Das Compliance Management und die interne Revision sichern die Einhaltung der ordnungsgemäßen Geschäfts- und Unternehmensführung und somit den Fortbestand des Unternehmens. Des Weiteren unterliegt die SPARBAU gemäß dem GenG einer Pflichtprüfung des Jahresabschlusses und ist zu einer Mitgliedschaft bei einem Prüfungsverband verpflichtet. Damit übernimmt der Prüfungsverband im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten auch zusätzlich beratende, betreuende Aufgaben und prüft darüber hinaus die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Ebenso wird durch die Zusammenarbeit mit dem GdW sichergestellt, dass die SPARBAU stetig über neue Gesetze oder Gesetzesnovellierungen informiert wird, um sich gesetzeskonform verhalten zu können.

Die SPARBAU hat eine Corporate Governance für sich definiert, um z. B. Korruption und wettbewerbswidriges Verhalten zu verhindern. Dazu stellt ein eigens eingerichtetes Compliance Management die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und regulatorischen Standards sicher. Die Compliance-Beauftragte ist dem Vorstand direkt unterstellt. Sie berichtet regelmäßig und bei Bedarf auch ad hoc über die zuvor genannten wesentlichen Themen an den Vorstand. Die Einhaltung wesentlicher Richtlinien, Geschäftsanweisungen und Vorgaben wird in rollierenden Zyklen durch die Compliance-Beauftragte und die interne Revision geprüft. Die beauftragte Compliance-Mitarbeiterin steht im Austausch mit den Beschäftigten der Genossenschaft, um diese bei Bedarf mit Hand-

lungsempfehlungen zu unterstützen. Ebenso wird die Belegschaft im Rahmen von Schulungen hinsichtlich eines gesetzes- und richtlinienkonformen Verhaltens regelmäßig sensibilisiert.

Wie auch im vergangenen Berichtsjahr gab es im Jahr 2021 keine meldepflichtigen Compliance-Sachverhalte bei der SPARBAU. Risiken aus der genossenschaftlichen Geschäftstätigkeit mit negativen Auswirkungen auf die Korruptionsbekämpfung bestehen aus unserer Sicht nicht.

### Moralische und ethische Prinzipien

Die Unternehmensführung der SPARBAU hat in Zusammenarbeit mit dem Compliance Management ethische Standards und Anforderungen in Form eines unternehmensinternen Verhaltenskodexes festgelegt. Dieser umfasst u. a. die Werte Transparenz, Verantwortungsbewusstsein, Ehrlichkeit und Fairness. An diesen Werten sollen sich Aufsichtsrat, Gesamtvorstand, Führungskräfte sowie alle Mitarbeiter bei ihrem Handeln im Arbeitsalltag orientieren.



Sauberes Trinkwasser



CO<sub>2</sub>-Ausgleich + Regionale Baumpflanzung



**Unser Anliegen ist es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die für die Produktion des Nachhaltigkeitsberichtes entstanden sind, auszugleichen. Wir freuen uns mit 2 zertifizierten Klimaschutzprojekten dies zu erreichen.**

### Impressum

**SPARBAU** *seit 1893*  
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Hauptverwaltung  
Kampstraße 51  
44137 Dortmund  
Tel. 02 31/18 20 30  
Fax 02 31/18 20 3-166  
E-Mail: [info@sparbau-dortmund.de](mailto:info@sparbau-dortmund.de)

Verantwortlich  
Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender)

[www.sparbau-nachhaltigkeit.de](http://www.sparbau-nachhaltigkeit.de)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in unserem Nachhaltigkeitsbericht die männliche Personenbezeichnung gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch auf alle Geschlechter.



