

NACHHALTIGKEITS BERICHT

2022

NACHHALTIGKEITS BERICHT

2022

2022

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

www.sparbau-nachhaltigkeit.de



Der Nachhaltigkeitsbericht wurde auf der Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) umgesetzt. Der DNK wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) beschlossen.

www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de-DE/Home/Database



NACHHALTIGKEITS

BERICHT

INHALT

1.



Vorwort

SEITE 6

2.



Nachhaltigkeitsstrategie

SEITE 8

Durch die Energiekrise, die zeitgleich der Treiber der Inflation ist, wurde im Jahr 2022 deutlich, dass die Energiewende dringend erforderlich ist.

3.



Was die Wohnungswirtschaft im Jahr 2022 bewegte

SEITE 10

Die Wohn- und Baubranche sieht sich bereits seit längerer Zeit mit einer regelrechten Flut von Herausforderungen konfrontiert.

4.



Unsere Handlungsfelder

SEITE 14

- 4.1 Mitgliederförderung
- 4.2 Moderates Wachstum
- 4.3 Sicherung und Substanzstärkung
- 4.4 Wertemanagement und Unternehmenskultur

1. Vorwort

DES VORSTANDSVORSITZENDEN

FRANZ-BERND GROÙE-WILDE



2. Nachhaltigkeits- strategie

1. Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

das Berichtsjahr 2022 war mit unzähligen Herausforderungen für die Genossenschaft verbunden. Vom Abflachen der Coronakrise, die uns alle stark betroffen hat, sind wir nahtlos in die nächste Krise, den „Ukrainekrieg“, übergegangen.

Der schreckliche russische Angriffskrieg gegen die Ukraine zeigt uns, wie wichtig „gute Werte“ wie Solidarität und Gemeinschaft sowie ein sicheres Zuhause und eine gute Nachbarschaft sind.

Die Wohnungswirtschaft steht aufgrund des angespannten Marktumfelds vor großen Herausforderungen. Der ausgebrochene Krieg mitten in Europa, die damit einhergehende historisch hohe Inflation, der parallele Anstieg der Leitzinsen, der Fachkräfte- und Materialmangel sowie

die unklare Lage bei staatlichen Förderungen für kostengünstigen und klimafreundlichen Wohnraum hemmen dringend erforderliche Investitionen in einen klimaschonenden Gebäudebestand sowie die Weiterentwicklung der digitalen Transformation.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen lag unser zentrales Augenmerk im Jahr 2022 auf der Klima- und Energiewende und dem fortlaufenden Ausbau der Digitalisierung. Durch die schnelle Umstellung auf regenerative Energieträger werden die Genossenschaft und ihre Mitglieder unabhängig von den Preisschwankungen fossiler Brennstoffe, die aus geopolitischen Spannungen, politischen Entscheidungen oder Angebot und Nachfrage entstehen.

SPARBAU sieht die zahlreichen Herausforderungen der heutigen Zeit nicht als Hindernisse an, sondern als Chance, den inneren Kern der Genossenschaft durch entschlossenes Handeln, Flexibilität sowie Anpassungsfähigkeit zu stärken.

An dem obersten Ziel der nachhaltigen und digitalen Transformation der Genossenschaft arbeiten wir Tag für Tag, lösungsorientiert, effizient und unter Einbindung der im gesamten Unternehmen verkörperten „guten Werte“. Gleichzeitig verlieren wir nie ein weiteres Ziel aus den Augen: bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen.



HERZLICHST, IHR FRANZ-BERND GROßE-WILDE

VORSTANDSVORSITZENDER,

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND



Michael Ruwe

Franz-Bernd Große-Wilde

Martin Trockels

2. Nachhaltigkeitsstrategie

Durch die Energiekrise, die durch den Ukrainekrieg ausgelöst wurde und die zeitgleich der Treiber der Inflation ist, wurde im Jahr 2022 deutlich, dass die Energiewende dringend erforderlich ist. Die nachhaltige Entwicklung und die damit einhergehende digitale Transformation wird jedoch durch das schwierige Marktumfeld ausgebremst, da der Anstieg der Leitzinsen einen direkten Einfluss auf die Investitionsentscheidungen der Genossenschaft hat. Durch den Anstieg der Darlehenszinsen sind neue Bauvorhaben sowie anstehende Modernisierungen ins Stocken geraten, und zusätzlich sind neue Projekte durch die hohen Baupreise sowie die andauernde Belastung durch den Fachkräfte- und Materialmangel nur schwer zu kalkulieren. Vor dem Hintergrund, dass die Genossenschaft weiterhin bezahlbaren Wohnraum für die Bewohner zur Verfügung stellen möchte, wurden einzelne Bauvorhaben und Modernisierungen, die preislich aus dem Ruder gelaufen wären, zeitlich nach hinten versetzt.

Die Richtlinien der Europäischen Union (EU) in Bezug auf die Wohnungswirtschaft haben das Ziel, durch Effizienzsteigerungen die Klimaziele zu erreichen. Ein zentraler Ansatz zur Erreichung dieser Ziele besteht in der Nutzung zusätzlicher Potenziale zur Energieeinsparung. Dabei spielt neben der nachhaltigen Entwicklung der Genossenschaft insbesondere die grundlegende Veränderung des Verbrauchsverhaltens der Bewohner eine übergeordnete Rolle.

Aufgrund der im Jahr 2022 herrschenden Gasmangellage in Deutschland wurden die Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung (EnSikuMaV und EnSimiMaV) von der Genossenschaft umgesetzt. Um die Energieversorgung in Deutschland zu stabilisieren, wurden die Bewohner der Genossenschaft über die voraussichtlichen Energiekosten informiert. Dies sollte dazu animieren, Energie und somit Kosten einzusparen. Zudem hat die

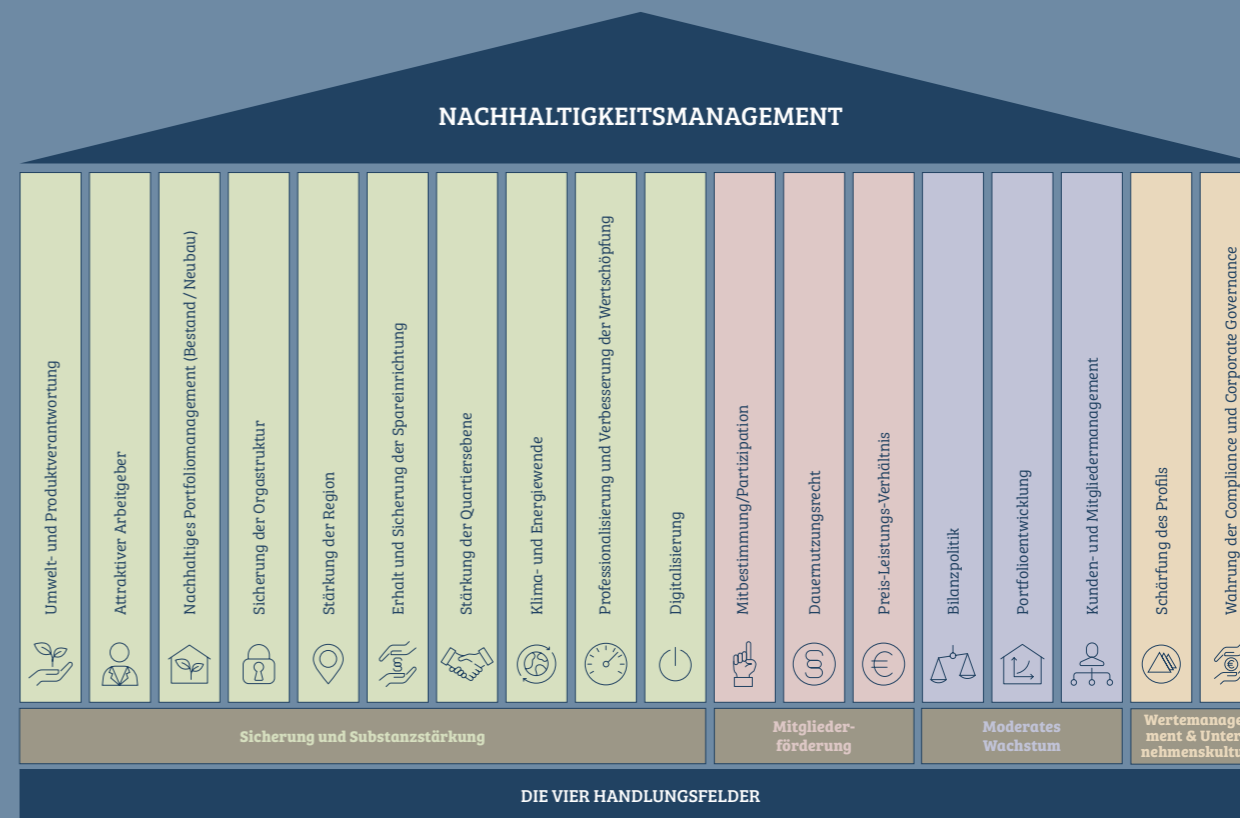
Genossenschaft im Rahmen der Verordnung damit begonnen, Heizungsprüfungen und Heizungsoptimierungen durchzuführen. Auf diese Weise sollen die Heizsysteme optimal an das Nutzerverhalten angepasst werden, um weitere Energieeinsparungen zu erreichen.

Die Bedeutung einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung ist aufgrund der Folgen des russischen Angriffskriegs gestiegen. Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen in Bezug auf Investitionen in eine nachhaltige sowie digitale Zukunft der Genossenschaft arbeitet SPARBAU kontinuierlich an der nachhaltigen Transformation und Digitalisierung.

Unter dem Dach der Nachhaltigkeit vereinen wir in den vier Handlungsfeldern „Sicherung der Substanzstärkung“, „Mitgliederförderung“, „Moderates Wachstum“ sowie „Wertemanagement & Unternehmenskultur“ sämtliche Aktivitäten der Genossenschaft.

Allein ein „grüner Anstrich“ ist nicht ausreichend. Deshalb finden Sie auf den nachfolgenden Seiten detailliert, transparent und nachvollziehbar alle nachhaltigen Aktivitäten, die wir im Jahr 2022 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.



Dr. Florian Ebrecht

IHR PROF. DR. FLORIAN EBRECHT,

VORSTANDSBEVOLLMÄCHTIGTER MIT GESAMTPROKURA,

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

RUWEN DASBERG

NACHHALTIGKEITSREFERENT INNOVATION & ENTWICKLUNG,

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND



Prof. Dr. Florian Ebrecht

Ruwen Dasberg

3.

Was die Wohnungswirtschaft im Jahr 2022 bewegte

Die Wohn- und Baubranche sieht sich nicht erst seit dem Jahresauftakt 2022 mit einer regelrechten Flut von Herausforderungen konfrontiert. Es herrscht große Verwirrung bei der staatlichen Förderung für bezahlbaren und umweltfreundlichen Wohnraum. Zeitgleich steigen die Zinsen, es herrscht ein Mangel an qualifizierten Fachkräften und Material und die Preise steigen infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine fortlaufend an. Diese Flutwelle an verschiedenen Herausforderungen hat das Fundament, auf dem die Wohnungswirtschaft errichtet ist, unterspült.



RUSSISCHER ANGRIFFSKRIEG UND PREISANSTIEGE

GESETZLICHE VORGABEN

UNSICHERE FÖRDERBEDINGUNGEN

KLIMA- UND ENERGIEWENDE

DIGITALISIERUNG



RUSSISCHER ANGRIFFSKRIEG

UND PREISANSTIEGE

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die damit einhergehende Energieknappheit haben zu einem enormen Anstieg der Energiepreise geführt. Infolgedessen kam es zu einer Erhöhung der Erzeugerpreise, sodass die Baupreise alarmierend angestiegen sind. Diese Entwicklung hatte zur Folge, dass die Preise für einzelne Baustoffe explodiert und viele Baumaterialien teilweise sehr schwer erhältlich und Neubauvorhaben schwer zu kalkulieren sind.

GESETZLICHE VORGABEN

Die Bundesregierung hat aufgrund der akuten Gasmangellage in Deutschland Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung eingeführt (EnSikuMaV und EnSimiMaV). Im Rahmen dieser Verordnungen müssen die Bewohner über voraussichtliche Energiekosten informiert werden. Darüber hinaus sind die Wohnungsbauunternehmen zu bestimmten Maßnahmen verpflichtet, um die Energieeffizienz von Heizungsanlagen zu steigern (Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung).

Durch die Novellierung der EED-Richtlinie (Energieeffizienz-Richtlinie) wurden fernauslesbare Zähler zum Standard in der Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus sind Vermieter seit Anfang 2022 gesetzlich dazu verpflichtet, ihren Mietern einmal im Monat unterjährige Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen.

UN SICHERE FÖRDERBEDINGUNGEN

Die Wohnbauinvestoren wurden durch den überraschenden Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen verunsichert und es herrscht zum aktuellen Zeitpunkt Unklarheit bezüglich der Neugestaltung dieser Förderung.

KLIMA- UND

ENERGIEWENDE

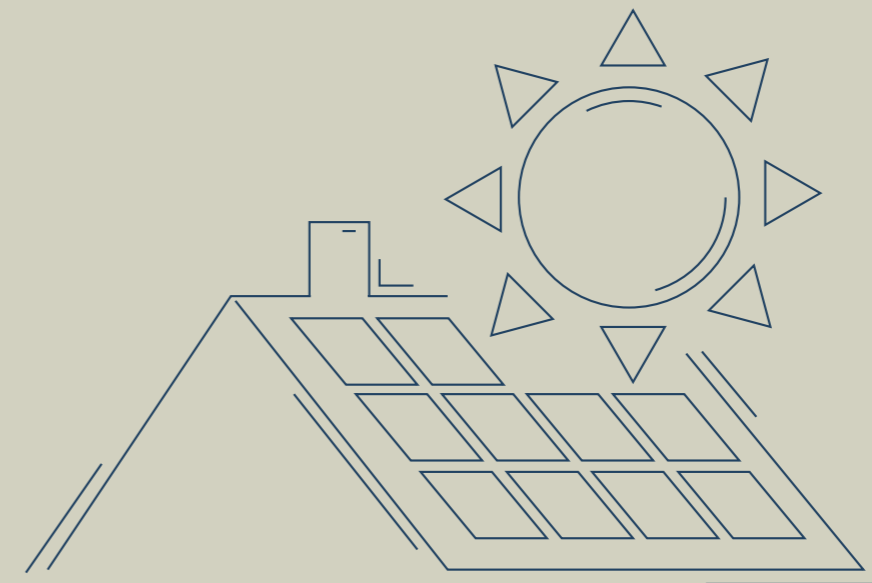
SPARBAU verfolgt mit der Transformation hin zur Klimaneutralität bis 2045 ehrgeizige Ziele und behält gleichzeitig den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Fokus. Die Genossenschaft ist der festen Überzeugung, dass eine fundierte Klimastrategie von grundlegender Bedeutung ist, damit die ambitionierten Ziele erreicht werden. Die Unternehmensentwicklung wird durch diese Klimastrategie grundlegend beeinflusst. Im Zuge dessen werden innovative Maßnahmen für den Wohnungsbestand entwickelt, die sowohl der Genossenschaft als auch den Mietern zugutekommen.



DIGITALISIERUNG

Während der Coronapandemie wurde die digitale Transformation der Genossenschaft maßgeblich vorangetrieben. Die Digitalisierung von Prozessen unterstützt die nachhaltige Entwicklung in erheblichem Maße, beispielsweise durch die Einsparung von Papier oder die Vermeidung von überflüssigen Wegstrecken, da wichtige Informationen online einsehbar sind.

In diesem Kontext wird die digitale Vertragsabwicklung, an der die Genossenschaft intensiv arbeitet, künftig eine große Rolle spielen, da die damit verbundenen Prozesse deutlich vereinfacht und beschleunigt werden können.



4. Unsere Handlungsfelder

4.1 MITGLIEDERFÖRDERUNG

4.2 MODERATES WACHSTUM

4.3 SICHERUNG UND SUBSTANZSTÄRKUNG

4.4 WERTEMANAGEMENT UND UNTERNEHMENSKULTUR



4.1 – UNSERE HANDLUNGSFELDER

Mitglieder- förderung



Die Genossenschaft konzentriert sich auf die Förderung und Unterstützung ihrer Mitglieder. SPARBAU setzt sich dafür ein, Mitgliedern eine größtmögliche Sicherheit und eine langfristige Perspektive zu bieten. Dies wird unter anderem durch die Vermietung der Wohnungen im Dauernutzungsrecht sowie durch die langfristige Erhaltung und Entwicklung der Bestände erreicht.

Die Bedeutung dieser Bemühungen ist durch den Ukrainekrieg nochmals deutlich geworden, da die historisch hohe Inflation und die gestiegenen Lebenshaltungskosten für viele Mitglieder zu einer höheren finanziellen Belastung geführt haben. In unsicheren Zeiten ist es für die Genossenschaft von entscheidender Bedeutung, ihre Mitglieder vor den Auswirkungen dieser sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen zu schützen.

Zusätzlich profitieren die Mitglieder von weiteren Servicedienstleistungen und einem engagierten Sozialmanagement der Genossenschaft sowie von einer attraktiven Verzinsung pro Geschäftsanteil.

SPARBAU entlastet die Mitglieder durch eine Zielmietgestaltung unterhalb des Dortmunder Mietspiegels und verfolgt auch nach Modernisierungsverfahren eine sozialverträgliche Mietpreispolitik. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die sorgfältig gesteuerte Belegung der

Quartiere, bei der auf eine hohe Diversifikation und einen generationsübergreifenden Ansatz geachtet wird, um sicherzustellen, dass die künftigen Mieter gut in die Nachbarschaft integriert werden. Trotz immenser Herausforderungen strebt die Genossenschaft nur moderate Preisanpassungen des Mietspiegels an, um sicherzustellen, dass die Bestandsbewohner nicht überlastet werden. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft musste die Genossenschaft ihre Investitionen reduzieren, sie setzt jedoch gezielt auf Maßnahmen, die den aktuellen Bedingungen gerecht werden und gleichzeitig die dringend erforderliche nachhaltige Entwicklung fördern. Fortlaufende Modernisierungen sollen einen positiven Effekt auf die Wohnqualität der Bewohner und gleichzeitig auf die Umwelt haben.

Die Genossenschaft ist bekannt für ihre Mitgliederorientierung und die „guten Werte“, die im gesamten Unternehmen verankert sind. Diese Ausrichtung zeigt sich in allen Aktivitäten der Genossenschaft sowie in der umfassenden Unterstützung von ukrainischen Flüchtlingen. Darüber hinaus fördert die Genossenschaft aktiv den Austausch zwischen Vertretern und Mitgliedern durch eine Vielzahl von Veranstaltungen und gewährleistet eine umfassende Informationsbereitstellung durch den kontinuierlichen Ausbau der Kommunikationskanäle.



DAUERNUTZUNGSRECHT

Weiterentwicklung des Portfolios nach soziokulturellen und demografischen Belangen

Die langfristige Erhaltung und Entwicklung der Bestände unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte gehört zu den primären Zielen der Genossenschaft. Ungeachtet der Herausforderungen wie steigender Darlehenszinsen und hoher Baukosten hat die Genossenschaft konsequent in ihren Bestand investiert. Jedoch musste die ursprünglich geplante Investitionssumme von rund 50 Millionen Euro aufgrund der ökonomischen Rahmenbedingungen auf 42,5 Millionen Euro angepasst werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das

Investitionsvolumen von SPARBAU trotz der Anpassung lediglich geringfügig reduziert und blieb auf einem hohen Niveau. Dieses überdurchschnittliche Engagement unterstreicht das Bestreben der Genossenschaft, in die Qualität und die Zukunftsfähigkeit ihres Bestandes zu investieren. Durch die vergleichsweise hohen Investitionsvolumina konnte SPARBAU auch im Berichtsjahr 2022 den Fokus auf eine nachhaltige und qualitative Verbesserung des Portfolios legen.

42,5 Mio. € Investitionsvolumina in Modernisierung und Neubau

Servicedienstleistung und Sozialmanagement durch Hilfestellung und Konfliktmanagement

Die Mitgliedschaft bei SPARBAU ist nicht nur durch das Dauernutzungsrecht, sondern auch durch zusätzliche Servicedienstleistungen und ein engagiertes Sozialmanagement wertvoll. Das ausgeprägte Sozialmanagement der Genossenschaft zeigt sich auch in ihrem tiefen Engagement und ihrer umfangreichen Unterstützung für ukrainische Geflüchtete. Damit den ankommenden Flüchtlingen schnell und unbürokratisch geholfen werden konnte, stellte die Genossenschaft insgesamt neun bezugsfertige Wohneinheiten zur Verfügung. SPARBAU übernahm die Belegung der Wohnungen und gewährleistete für die Flüchtlinge eine individuelle Betreuung und Unterstützung während des Vermietungsprozesses. Somit trug SPARBAU dazu bei, dass ein Teil der rund 7000 ukrainischen Flüchtlinge in Dortmund angemessen untergebracht werden konnte.

Des Weiteren wurde die Anzahl der technischen Servicemitarbeiter im Jahr 2022 um einen weiteren Mitarbeiter auf 19 erhöht. Gerade in Zeiten des Fachkräftemangels im Handwerk kann die Genossenschaft so sicherstellen, dass vor allem kleine Anliegen der Mieterinnen und Mieter zuverlässig und schnell intern abgewickelt werden können und es zu keiner ausgeprägten Abhängigkeit von externen Dienstleistern kommt.

So konnten im Jahr 2022 mit 13.261 technischen Aufträgen über 1.600 mehr erfolgreich ausgeführt werden als noch im Vorjahr.

Zudem sind zwei Sozialarbeiter für die zwischenmenschlichen Belange der Mitglieder vor Ort im Einsatz. Diese engagierten Fachkräfte unterstützen die Bewohner in vielfältigen Belangen des alltäglichen Lebens und stehen den Mietern als unterstützende Ansprechpartner zur Seite, insbesondere in Konfliktsituationen.

Um die Lebensqualität und das unmittelbare Wohnumfeld der Mitglieder aufzuwerten, sind darüber hinaus zwei Mitarbeiter im sozialen Quartiersmanagement tätig. Sie treten regelmäßig mit den Menschen vor Ort in den Austausch und führen über das ganze Jahr verteilt vielfältige Projekte und Mitmachaktionen zusammen mit den Nachbarschaften in den Quartieren durch.

Um eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft im Sinne der Mitglieder zu gestalten, wurde im Jahr 2022 eine umfangreiche Befragung durchgeführt, bei der alle knapp 12.000 Mitgliederhaushalte, die derzeit in einer SPARBAU-Wohnung leben, die Chance hatten, ihre Zufriedenheit, ihre Wünsche und auch ihre Bedürfnisse mitzuteilen.

Der Vergleich mit 75 anderen kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bezeugt eine hohe, überdurchschnittliche Gesamtzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter von SPARBAU.



2 Sozialarbeiter

2 Mitarbeiter für soziales Quartiersmanagement

19 technische Servicemitarbeiter

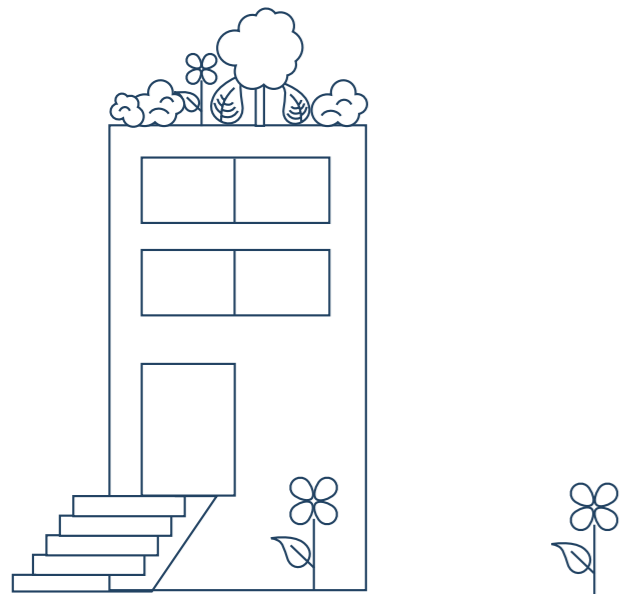
13.261 TSM-Aufträge

Moderate und überproportionale Mietpreissprünge vermeidende Mietpreisgestaltung

Das Hauptziel der Genossenschaft besteht darin, die Mitglieder über das vertraglich vereinbarte und satzungsgemäß vereinbarte Dauernutzungsrecht zu schützen und eine hohe wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten. Im Rahmen einer Mietpreisgestaltung, die sich am Wohlergehen der Mitglieder orientiert, hält die Genossenschaft sowohl im Bestand als auch im Neubau ihr Zielmietensystem unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Dortmunder Mietspiegels. Selbst nach Modernisierungsmaßnahmen verfolgt die Genossenschaft eine Mietpreispolitik, die sozial verträglich ist und übermäßige Mietsteigerungen vermeidet, um den Bewohnern weiterhin erschwingliche Mieten anzubieten.

Die aktuelle Marktlage und die sich ändernden Rahmenbedingungen wie hohe Baukosten, ein Anstieg der Zinsen und die Notwendigkeit der Energiewende stellen die Genossenschaft vor Herausforderungen. Obwohl die Situation angespannt ist, hat es die Genossenschaft geschafft, nach Modernisierungen die Miete im Schnitt um lediglich 1,15 €/m² zu erhöhen. Dies ist ein bemerkenswerter Erfolg angesichts der Umstände. SPARBAU hat aktiv nach Möglichkeiten gesucht, um die Kosten niedrig zu halten und gleichzeitig eine hohe Wohnqualität für die Mieter zu gewährleisten.

1,15 €/m² Ø Mieterhöhung nach Modernisierung



DIE AKTUELLE MARKTLAGE
STELLT DIE GENOSSENSCHAFT
VOR HERAUSFORDERUNGEN

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

Die Grundsätze der Belegungspolitik im Kunden- und Mitgliedermanagement der Genossenschaft basieren auf der Gemeinschaft und der Solidarität.

Wer einen Beitrag zum umweltfreundlichen Wohnen leisten möchte, kann bereits bei der Suche nach einem Zuhause damit anfangen. Ein Wohnungsgesuch kann vollständig digital über die Website der Genossenschaft aufgegeben werden. Besonders der persönliche Kontakt ist ein tragendes Fundament bei der Auswahl der Mietinteressenten und Bewerber. Die Quartiere sollen ausgeglichen sein und einem generationsübergreifenden Ansatz folgen. Aus diesem Grund legt die Vermietungsabteilung Wert darauf, dass die künftigen Mieter in die Nachbarschaft und somit in die Quartiere passen. Eine Durchmischung und hohe Diversifikation von Zielgruppen soll maßgeblich zu stabilen Nachbarschaften beitragen und die Quartiersebene stärken.

13,6 Jahre Ø Nutzungsvertragsdauer
0,11 % Leerstandsquote

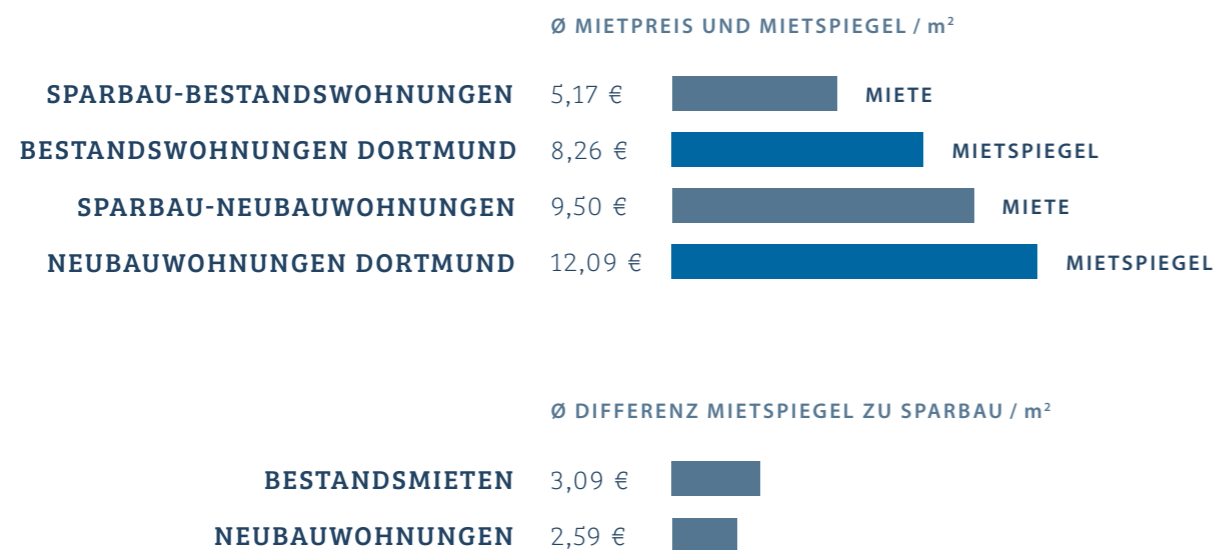


PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS

Trotz zahlreicher Herausforderungen bleibt die Zielmietgestaltung der SPARBAU auch im Berichtsjahr 2022 weit unterhalb des Mittelwertes des Mietspiegels in Dortmund. Mit einer Steigerung des Durchschnittswertes um 0,15 €/m² passte die Genossenschaft das Mietpreisniveau lediglich moderat an.

Mit dieser adäquaten Anpassung des Mietpreisniveaus ist es SPARBAU gelungen, die Bestandsbewohner finanziell nicht zu überfordern und gleichzeitig die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu jedem Zeitpunkt zu erhalten.

MIETE UND MIETSPIEGEL IM VERGLEICH



Überproportionale Bestandsinvestitionen

Aufgrund der vorherrschenden politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen sah sich SPARBAU gezwungen, geplante Investitionen zu reduzieren. Als Reaktion auf die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) nach langen Jahren der Nullzinspolitik reagiert und den Leitzins im Jahr 2022 viermal angehoben. Diese Steigerung wirkt sich drastisch auf die Finanzierungskosten für Immobilien aus.

SPARBAU hat die ursprüngliche Investitionssumme von rund 50 Mio. Euro auf 42,5 Mio. Euro angepasst. Trotz dieser Einschränkungen wurden geplante Neubauten konsequent realisiert und das Investitionsvolumen der Genossenschaft verharrte auf einem hohen Niveau. Die Investitionsplanung und die strategische Ausrichtung orientieren sich eng an den aktuellen Herausforderungen. Das Unternehmen setzt gezielt auf Maßnahmen, die den aktuellen Bedingungen gerecht werden und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung fördern.

Im Berichtsjahr 2022 trug die Genossenschaft mit Investitionen von rund 10,1 Mio. Euro für Instandhaltungsmaßnahmen und rund 12,9 Mio. Euro für Maßnahmen im Rahmen von Wohnungswechseln weiterhin dazu bei, ihren Bewohnern einen modernen und komfortablen Wohnraum bieten zu können. Die Investitionen für Modernisierungen in Höhe von rund 14,8 Mio. Euro und etwas über 4,6 Mio. Euro für Neubauprojekte verdeutlichen, dass die Genossenschaft trotz erschwelter Rahmenbedingungen ihre langfristigen Ziele weiterverfolgt.

Die Modernisierungsaktivitäten im Quartier Bergmannswiesen in Dortmund-Hostedde wurden im Berichtsjahr 2022 weitestgehend abgeschlossen. Durch die Modernisierungen der Objekte Pücklerweg 9–11, 17–19 sowie 25–27 konnte der KfW-100-Standard erreicht werden. Konkret wurde hier durch die Dämmung der Gebäudehülle in Verbindung mit der Zentralisierung der Heizungsanlage inkl. Solarthermie der Weg in Richtung klimafreundlicher Zukunft geebnet, denn durch die Solarthermie gelingt es, rund 10 bis 20 Prozent der üblichen Brennstoffmenge einzusparen. Neben der Berücksichtigung von CO₂-Einsparungen konnte infolge der Maßnahme durch die Dachaufstockung weiterer qualitativ hochwertiger Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft geschaffen werden: Insgesamt kamen 828 m² Wohnfläche hinzu. Eine weitere Maßnahme war die Modernisierung der Objekte Sonnenplatz 1 bis 9 und Roseggerstraße 25 bis 43. Die Genossenschaft setzt bei der Modernisierung ihres Altbaubestands auf eine nachhaltige Vorgehensweise. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der ökologische, ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt. Es wird darauf geachtet, ressourcenschonende und langlebige Baustoffe zu verwenden, um die CO₂-Bilanz zu verbessern und den Energieverbrauch zu reduzieren.

Neben der Umsetzung technischer Maßnahmen wird auch die soziale Verträglichkeit der Modernisierung in den Fokus gerückt. Die Genossenschaft geht aktiv auf ihre Mieter zu und informiert sie über geplante Maßnahmen und mögliche Auswirkungen. Auch wird darauf geachtet, dass durch die Modernisierung keine unverhältnismäßigen Mieterhöhungen entstehen, um bezahlbaren Wohnraum für alle zu erhalten.

Durch die nachhaltige Modernisierung des Altbaubestands trägt SPARBAU nicht nur zum Klimaschutz bei, sondern schafft auch einen lebenswerten Wohnraum für die Mitglieder.

10.085 m² Modernisierungen im Gebäudebestand

Zeitgemäße Ausstattung von Wohnumfeld und Wohnungen

Das Ziel, die Wohnqualität für die Bewohner zu steigern, konnte auch im Berichtsjahr 2022 durch zahlreiche Wohnungsmodernisierungen umgesetzt werden. So wurden 310 Bäder modernisiert, wovon drei Bäder komplett barrierefrei gestaltet werden konnten. Darüber hinaus wurden in den Wohnungen 367 Elektroanlagen modernisiert und 336 Heizungsanlagen erneuert. Die Genossenschaft legt auch im Kontext von Wohnungsmodernisierungen großen Wert darauf, dass ihre Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht nur zur Verbesserung der Wohnqualität der Bewohner beitragen, sondern auch einen positiven Effekt auf die Umwelt haben.

SPARBAU hat im Jahr 2022 trotz des schwierigen Umfelds für Investitionen zahlreiche Modernisierungsprojekte umgesetzt. Obwohl die Gegebenheiten wesentlich schlechter waren, blieb die Anzahl der durchgeführten Modernisierungen im Vergleich zum Vorjahr auf einem ähnlich hohen Niveau.

310 Badmodernisierungen

367 E-Modernisierungen

336 Heizungsmodernisierungen

Finanzielle Anreize

Die gesamten Dividendenausschüttungen an die Mitglieder der Genossenschaft beliefen sich im Jahr 2022 auf insgesamt 1.506 T Euro. Jedes Mitglied von SPARBAU erhielt somit pro Geschäftsanteil eine Verzinsung von vier Prozent.

MITBESTIMMUNG/

PARTIZIPATION

Förderung ehrenamtlichen Engagements

Durch regelmäßig stattfindende Veranstaltungen wird der Austausch zwischen den Vertretern gefördert. Im Jahr 2022 fanden z. B. eine Besichtigungsfahrt zu den Großmodernisierungen der Genossenschaft und eine Vertreterversammlung statt. Für eine engere Bindung wurden zudem Vertreterwerkstätten abgehalten. Vertreter können in diesem Rahmen Fragen oder Probleme offen kommunizieren, sodass die Genossenschaft ihre Dienstleistungen optimal auf die Mitglieder zuschneiden kann.

Um die Gemeinschaft zu stärken, werden die Mitglieder dazu aufgerufen, sich im Nachbarschaftstreff und Quartierstreff verstärkt einzubringen. Im Quartierstreff Concordia am Borsigplatz gab es im Berichtsjahr 2022 verschiedene Veranstaltungen für die Bewohner, beispielsweise ein Sommerfest mit internationalen Speisen und einem vielfältigen Programm. Darüber hinaus fanden regelmäßige Eltern-Kind-Workshops statt sowie ein Ausflug zu einer Imkerei in Dortmund.

Im Nachbarschaftstreff Althoffblock wurde des Weiteren das „Bergfest“ für alle Ehrenamtlichen abgehalten, wobei sich die Ehrenamtlichen untereinander kennenlernen und austauschen konnten. Zudem wurden durch mehrere Aktionen wie beispielsweise Kunst-Auktionen und ein Repair-Café Spenden für die Dortmunder Suppenküche Kana gesammelt. Darüber hinaus fand in Kooperation mit dem Leibniz-Gymnasium ein generationsübergreifender Grundkurs für den Umgang mit Tablets und Smartphones statt.

145 Anzahl der Vertreter

58,2 Ø Alter der Vertreter



Einbezug und Beteiligung der Mitglieder

Die Genossenschaft ist auf vielen unterschiedlichen Kanälen erreichbar. Um einen engen und schnellen Austausch mit den Mitgliedern zu gewährleisten, ist SPARBAU seit dem Jahr 2022 bei den Social-Media-Kanälen Instagram und Facebook vertreten. Um Bedürfnisse und Anregungen der Bewohner in Gänze abzufragen, fand im Herbst 2022 eine vollumfängliche Mieterumfrage statt.

Zudem wurde die digitale Vernetzung durch die Einführung des Chatbots „Neela“ sowie durch einen Adventskalender im Serviceportal gefördert. Für die Genossenschaft ist es wichtig, dass sie einen ehrlichen und authentischen Einblick in das alltägliche Leben ihrer Mitglieder bekommt. Als Teilnahmebedingung für die Hauptverlosung des Adventskalenders wurden die Mitglieder deswegen dazu aufgerufen, dass diese ihren Lieblingsort sowie eine Emotion, die sie mit dem Ort verbinden, beschreiben. Durch diese Informationen möchte die Genossenschaft die Bedürfnisse und Wünsche ihrer Mitglieder besser verstehen, sodass SPARBAU sämtliche angebotenen Dienstleistungen verbessern kann. Um die Mitglieder stärker einzubeziehen und zu beteiligen, gab es zudem Umfragen sowie Gewinnspiele im SPARBAU-Magazin und es wurden gemeinschaftliche Mülltrennaktionen sowie Nachbarschaftsgespräche durchgeführt.

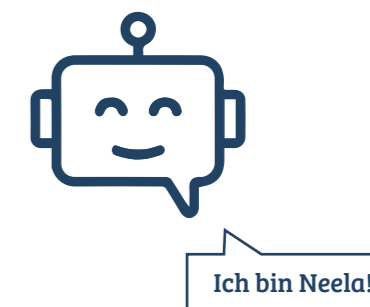
Bei der Grundsteinlegung der Klimaschutzsiedlung „Ewige Teufe“ wurden zusammen mit der Elterninitiative WiO e.V. („Wir im Ort“) eine Zeitkapsel mit gemalten Bildern und Briefen der zukünftigen Bewohner sowie eine aktuelle Tageszeitung und die Projektinformationen niedergelegt. Eines der fünf entstehenden Gebäude, die nachhaltig gebaut und versorgt werden, wird für die Bedürfnisse von jungen Erwachsenen mit Beeinträchtigungen hergerichtet.

Information/Kommunikation

Interessenten bzw. Mitglieder können über den neu eingeführten Chatbot „Neela“ innovativ mit SPARBAU kommunizieren. Hier können z. B. Wohnungsgesuche aufgegeben und Schadensmeldungen abgegeben werden. Des Weiteren stehen weitreichendere Informationen beispielsweise zur Spareinrichtung zur Verfügung.

Über die Social-Media-Kanäle Instagram und Facebook können sich die Mitglieder zudem über stattfindende Events informieren sowie eine Vielzahl von anderen Informationen einsehen.

Die coronabedingte Zwangspause der Außenstellen der Genossenschaft wurde im Berichtsjahr aufgehoben – sie sind wieder für den Publikumsverkehr geöffnet.



Ich bin Neela!



4.2 – UNSERE HANDLUNGSFELDER

Moderates Wachstum

SPARBAU verfolgt eine moderate Wachstumsstrategie, wobei eine nachhaltige Entwicklung des Portfolios angestrebt wird. Baulandpolitik, Arrondierungen und Akquise werden dabei strategisch genutzt, um das Portfolio weiter auszubauen und somit den gesellschaftlichen Beitrag der Genossenschaft mit der Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen.

Die Genossenschaft setzt ihre Bemühungen fort, das Portfolio durch substanz-erhaltende Bestandsinvestitionen, Neubauprojekte sowie Nachverdichtung auszubauen. Dabei steht die Übernahme von ökologischer Verantwortung im Vordergrund, um die Energieeffizienz zu steigern und den Bewohnern hochwertigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Im Rahmen der Bilanzpolitik gelang es SPARBAU trotz widriger ökonomischer Rahmenbedingungen, die Wirtschaftlichkeit durch eine moderate Wachstumsstrategie und nachhaltige Entwicklung des Portfolios zu verbessern. Im Einklang mit dem demografischen Wandel strebt SPARBAU gezielt eine durchmischte Altersstruktur an. Insbesondere die jüngeren Zielgruppen sollen durch die Erweiterung der digitalen Kommunikationskanäle angesprochen werden. Darüber hinaus zeigte sich in der Corona-Pandemie die Bedeutung der digitalen Transformation, sodass die Genossenschaft ihr Informations- und Kommunikationsangebot fortlaufend optimiert, um den Mitgliedern einen maßgeschneiderten Service bieten zu können.

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Baulandpolitik, Arrondierung, Akquise

Um weiterhin bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, wurde im Berichtsjahr 2022 weiterhin an der Arrondierung sowie Akquisition von Bauland gearbeitet. So kann die Genossenschaft weiterhin kontinuierlich ihren gesellschaftlichen Beitrag leisten.

Die Arrondierungen und Akquisitionen bieten eine zusätzliche Möglichkeit, den Hausbestand und das Portfolio zu erweitern. Die derzeit für die Entwicklung vorgesehenen Flächen umfassen 11.352 m².

Neubau

Neben den substanz-erhaltenden Bestandsinvestitionen verfolgte die Genossenschaft auch im Berichtsjahr 2022 weiterhin ihre Wachstumsstrategie. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang der Baubeginn der Neubaumaßnahme „Ewige Teufe“ und der Planungsauftritt des Projektes „Neubau Schüruferstraße 113 + 119“. Die Gesamtfertigstellung wird für Sommer 2024 erwartet. Die Umsetzung einer Klimaschutzsiedlung mit angestrebter NaWoh-Zertifizierung in Kombination mit der Schaffung von preisgebundenem Wohnraum verdeutlicht, dass es SPARBAU gelingt, den Ausgleich zwischen Ökologie, Ökonomie und Sozialem zu finden. Die Wärmeversorgung für jedes Gebäude wird durch eine individuelle Luft-Wasser-Wärmepumpe sichergestellt, die sowohl für die Trinkwassererwärmung als auch für die Beheizung mittels Fußbodenheizung genutzt wird. Zusätzlich wird durch die Lüftungsanlage in den Wohnungen eine Wärmerückgewinnung realisiert, um die Energieeffizienz des Systems zu steigern. Um erneuerbare Energie vor Ort zu erzeugen, wird eine PV-Anlage installiert. Die Errichtung findet nach dem Passivhausstandard statt und erfüllt zudem den BEG-Effizienzhaus-40-Plus-Standard, um einen besonders energieeffizienten Betrieb sicherzustellen.

Nachverdichtung

Die Nachverdichtung ist ein sinnvoller und nachhaltiger Ansatz, um in Ballungszentren wie der Stadt Dortmund weitere Mietflächen zu schaffen. Ohne weitere Grundfläche zu benötigen, kann Wohnraum durch Dachausbau sowie Dachaufstockungen generiert werden. Zeitgleich können durch die Aufstockung sowie den Dachgeschossausbau die Dächer energetisch gedämmt werden, sodass geltende Wärmedämmforderungen erfüllt werden.

Durch die energetische Dachsanierung wird die Energiebilanz der gesamten Liegenschaft positiv beeinflusst und parallel wird hochwertiger Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft geschaffen. Insgesamt konnte SPARBAU im Berichtsjahr 2022 somit weitere 828 m² Wohnfläche im dicht besiedelten Großraum Dortmund schaffen.

828 m² neue Wohnfläche



EWIGE TEUFE

BILANZPOLITIK

DIE DIGITALISIERUNG
IST EXISTENZIELL FÜR
DIE GENOSSENSCHAFT

18.112 T € Cashflow
23.954 T € EBITDA
5,5 % Eigenkapitalrentabilität

Überschussthesaurierung

Durch eine kontinuierliche, nachhaltige Portfolioentwicklung und die damit einhergehende moderate Wachstumsstrategie ist SPARBAU ein Wertewachstum über die Bilanzpolitik möglich. Die Genossenschaft konnte den Cashflow im Vergleich zum Vorjahr um rund 5,5 % auf 18.112 T Euro erhöhen. Zudem konnte die Eigenkapitalrentabilität im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 um 0,7 % auf 5,5 % gesteigert werden. Das EBITDA stieg von 22.309 T Euro auf 23.954 T Euro.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen konnte SPARBAU die Wirtschaftlichkeit erhöhen, was beweist, dass die Genossenschaft wirtschaftlich erfolgreich arbeitet. SPARBAU kann den Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen, da ausreichend Liquidität vorhanden ist. Der Förderzweck von Genossenschaften bedingt eine Ausgabenreduzierung und die Nutzenstiftung für die Mitglieder.



SPARBAU 24/7

Das Serviceportal

KUNDEN- UND

MITGLIEDERMANAGEMENT

Verjüngung der Altersstruktur

Aufgrund des demografischen Wandels wird unsere Gesellschaft immer älter. Damit das genossenschaftliche Prinzip – der Stärkere steht dem Schwächeren bei – fortlaufend funktioniert, ist es entscheidend, dass die Genossenschaft junge Mitglieder für sich gewinnt und eine durchmischte Altersstruktur erlangt. Deshalb baut SPARBAU die Angebote für alle Altersgruppen stetig aus. Durch die Erweiterung der digitalen Kommunikationskanäle wie z. B. die Einführung des Chatbots „Neela“ sowie den Ausbau der Social-Media-Kanäle sollen zudem jüngere Zielgruppen angesprochen werden. Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt das Durchschnittsalter der Mitglieder 55 Jahre.

55 Jahre Ø Alter der Mitglieder
20.794 Mitglieder

Information/Kommunikation

Durch die Corona-Pandemie wurde deutlich, dass eine umfassende Digitalisierung existenziell für die Genossenschaft ist. Durch die kontinuierliche Erweiterung der digitalen Kommunikationskanäle möchte SPARBAU Mitgliedern ein optimales Serviceangebot bieten. Die Mitglieder können die Genossenschaft per Telefon, mittels einer Videokonferenz oder über den neu eingeführten Chatbot „Neela“ kontaktieren. Alternativ können sich die Mitglieder der Genossenschaft auf traditionellen Wegen über Aushänge in der Hauptverwaltung sowie in den Außenstellen informieren.

Die digitale Trendwende der heutigen Zeit spiegelt sich in den rasch anwachsenden Nutzerzahlen im Serviceportal wider.

Der Funktionsumfang des Serviceportals soll künftig um weitere Funktionen ergänzt werden. Bereits jetzt können sich die Mitglieder im Serviceportal z. B. über angefallene Energieverbräuche informieren. Des Weiteren steht den Mitgliedern eine Vielzahl von weitreichenden Informationen zur Verfügung.

3.891 Nutzer CRM-Portal, 31.12.2021

6.154 Nutzer CRM-Portal, 31.12.2022

2.263 Neue Nutzer

4.3 – UNSERE HANDLUNGSFELDER

Sicherung und Substanzstärkung



SPARBAU verfolgt eine umfassende und nachhaltige Strategie zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung. Dabei spielen Kapital und Boden eine fundamentale Rolle. Um diese Substanz zu sichern und zu stärken, legt die Genossenschaft großen Wert auf ökologische Verantwortung, soziales Engagement und wirtschaftliche Stabilität. Durch eine ganzheitliche Portfoliostrategie und gezielte Maßnahmen setzt SPARBAU auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Optimierung der Energieeffizienz, die Förderung nachhaltiger Mobilität und die Stärkung von Quartieren und Gemeinschaften.

Durch die Integration verschiedener Akteure und die Nutzung von Synergieeffekten werden innovative Konzepte umgesetzt, die den Klimaschutz, die Ressourcenschonung und das Wohlbefinden der Mitglieder in den Mittelpunkt stellen.

Die Genossenschaft legt Wert auf eine durchmischte Altersstruktur, minimiert das Zinsausfallrisiko und nutzt ihre Spareinrichtung sowohl zur Bereitstellung von Wohnraum als auch zur Erfüllung des Förderzwecks für ihre Mitglieder. Gleichzeitig investiert die Genossenschaft in die Weiterbildung ihrer Mitarbeiter, um eine qualifizierte Personalbasis und eine langfristige Erfolgssicherung zu gewährleisten. Darüber hinaus setzt SPARBAU auf lokale Geschäftspartner, um die regionale Wirtschaft zu unterstützen und damit einen positiven Einfluss auf die regionale Entwicklung zu nehmen.

Durch die ganzheitliche Herangehensweise und die nachhaltige Entwicklung strebt SPARBAU an, Wohnraum zu schaffen, der nicht nur den heutigen Bedürfnissen gerecht wird, sondern auch den Anforderungen der kommenden Generationen.

NACHHALTIGES PORTFOLIO

Wertsteigerung durch langfristig stabile Renditen für die Projekt- und Quartiersökonomie

Die Portfoliostrategie der Genossenschaft basiert auf einer nachhaltigen und langfristigen Ausrichtung, die es ermöglicht, einen ganzheitlichen Ansatz zwischen Ökologie, Ökonomie und Sozialem zu verfolgen. Im Fokus steht dabei, bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder bereitzustellen und somit soziale Verantwortung zu übernehmen. Dabei spielen Kapital und Boden eine entscheidende Rolle, da sie die Grundlage für den Bestand bilden.

Trotz der hohen Baukosten und Darlehenszinsen konnte SPARBAU das Portfolio durch die Aufnahme von 10 weiteren Wohnungen erweitern. Dies zeigt die Fähigkeit der Genossenschaft, erfolgreich mit finanziellen Herausforderungen umzugehen. Somit trägt SPARBAU auch in schwierigen Zeiten dazu bei, dass der hohe Bedarf an Wohnraum in der Region gedeckt wird.

Optimierung der Wärmeversorgung

Die Genossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, die Wärmeversorgung in ihren Gebäuden ganzheitlich zu optimieren – von der Erzeugung und Verteilung bis hin zur bedarfsgerechten Leistungsanpassung.

Durch diesen Ansatz forciert SPARBAU die Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung. Zudem sollen die Bewohner durch kostengünstige Energie entlastet und unabhängiger von fossilen Brennstoffen werden. Hierfür erfolgen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an ganzen Bestandsobjekten oder gezielte Optimierungen der Heizungsanlagen. Um klimafreundliche Synergien zu schaffen, analysiert SPARBAU kontinuierlich Daten. Um ihre Ziele zu erreichen, setzt die Genossenschaft ebenfalls auf Konzepte, die einen geringen Investitionsbedarf erfordern, wie z. B. die Optimierung und aktive Steuerung bestehender Heizungssysteme. In Zusammenarbeit mit dem Kooperationspartner „ENVI Energieberatung“ konnten Mieter von SPARBAU Primärenergie im zweistelligen Prozentbereich einsparen, wodurch rund 1 Mio. Kilowattstunden Energie und umgerechnet 288 Tonnen CO₂ im Jahr 2022 eingespart wurden. Die Genossenschaft verfolgt damit ihr strategisches Ziel der Ressourceneinsparung zum Zwecke des Klimaschutzes. Zusätzlich wurden in den Beständen Blockheizkraftwerke installiert, die Strom und Abwärme zur Beheizung der Gebäude erzeugen. Unter engem Einbezug der Mieter kann darüber hinaus eine unnötige Beheizung vermieden werden. Mit diesen Maßnahmen möchte SPARBAU die Wärmeversorgung nachhaltig und effizient gestalten und so einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.



Förderung der Mobilität und Infrastruktur

Die Genossenschaft setzt sich aktiv für eine nachhaltige Mobilität ein und ergreift Maßnahmen zur Förderung von umweltfreundlichen Verkehrskonzepten. Durch die Realisierung von drei Bikesharing-Stationen und die kontinuierliche Erweiterung der E-Ladeinfrastruktur konnte die Genossenschaft auch im Berichtsjahr 2022 zur Weiterentwicklung von Mobilität in ihren Quartieren und damit zur Berücksichtigung von wichtigen Grundbedürfnissen ihrer Mitglieder beitragen. Dabei achtet SPARBAU darauf, dass die Mobilitätslösungen für ihre Mitglieder bezahlbar und zugänglich sind. Durch ihr hohes Engagement trägt die Genossenschaft dazu bei, eine nachhaltige und umweltfreundliche Verkehrsinfrastruktur in ihren Quartieren zu schaffen.



Verbesserung des Regen- und Abwasser-managements

SPARBAU fördert biologische Vielfalt im urbanen Raum und arbeitet stetig an einem effizienten Regen- und Abwassermanagement, wobei die Genossenschaftsmitglieder eine übergeordnete Rolle spielen. So wird durch Aktionen wie „Wasser marsch!“ gemeinsam mit engagierten Bewohnern im Sommer dafür Sorge getragen, dass der Baumbestand und Grünflächen ausreichend bewässert werden. Gerade Bäume machen das Leben in den Quartieren im Sommer erträglicher, indem sie Schatten spenden und die Umgebungstemperatur senken. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 2022 erfolgreich einige große Regenwassertonnen installiert, wodurch Schutzwiesen und umliegende Bäume trinkwassersparend bewässert werden können. 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.



Lebensstile und Verhaltensweisen

Das Jahr 2022 brachte in vielerlei Hinsicht extreme Veränderungen mit sich. Neben dem fortwährenden Klimawandel hatte besonders der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine weltweit enorme Auswirkungen. Diese Probleme stellen große Herausforderungen dar und fordern bei allen Menschen einen Wandel des Verhaltens, des Konsums und der Lebensstile. SPARBAU nimmt die Verantwortung als Genossenschaft ernst und versucht durch Intervention, Aufklärung und Unterstützung die Lebensstile und Verhaltensweisen der Mitglieder positiv zu beeinflussen. So fördert die Genossenschaft aktiv nachhaltige Verhaltensweisen ihrer Mitglieder, indem sie beispielsweise Büchertauschbörsen, Gemeinschaftsgärten oder Regenwassersammeltonnen zur Verfügung stellt und Workshops zum Thema Mülltrennung anbietet. Auf diese Weise können Ressourcen bestmöglich genutzt bzw. geschont werden.

7 kostenlose Hochbeete
10 kostenlose Regentonnen



Förderung Urbanität

Die SPARBAU-Quartiere in Dortmund sind bekannt für ihre urbane und kreative Ausstrahlung. Durch den Erhalt des historischen Altbaubestands im innerstädtischen Bereich hat die Genossenschaft maßgeblich zum charakteristischen Erscheinungsbild der Stadt beigetragen. Bekannte Wohnviertel wie das Unionviertel, Borsigplatz, Althoff- und Uhlandblock zeugen von der langen Geschichte und dem erfolgreichen Wachstum einer der größten Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland.

Einbezug und Beteiligung der Mitglieder

Über die anstehenden Projekte von SPARBAU werden die Mitglieder über viele verschiedene Kommunikationskanäle informiert. Informationen können dem SPARBAU-Magazin und den sozialen Medien entnommen sowie über das Serviceportal bzw. die Website bezogen werden. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder der Genossenschaft in regelmäßigen Abständen Informationsschreiben. Durch die Nutzung der verschiedenen Kommunikationskanäle stellt SPARBAU sicher, dass alle Mitglieder über geplante und laufende Maßnahmen informiert werden. Die Genossenschaft hat das Ziel, die Maßnahmen und Modernisierungsvorhaben unter Berücksichtigung der Interessen aller Mitglieder durchzuführen.

Integrale Planungsverfahren

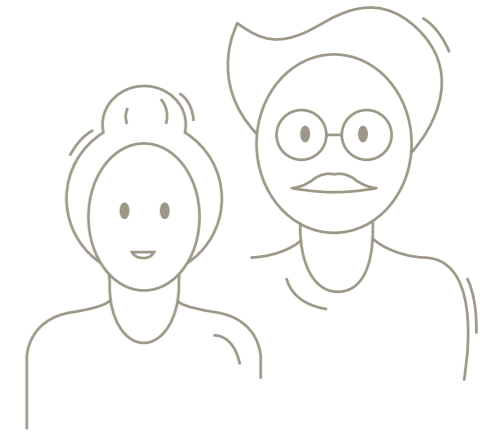
Eine nachhaltige Quartiersentwicklung ist ein kontinuierlicher und sich wiederholender Planungsprozess. Nach Abschluss der Transformations- und Alterungsphase wird eine Umbau- und Recyclingphase eingeleitet, gefolgt von einem erneuten Lebenszyklus und Planungsprozess. Die Genossenschaft betrachtet die Quartiere daher ganzheitlich und bezieht frühzeitig alle Projektbeteiligten in den integrierten Planungsprozess ein, um grundlegende ökonomische, ökologische und soziokulturelle Aspekte in das Gesamtkonzept zu integrieren und Synergien zu schaffen. Verschiedene Planungsdisziplinen werden miteinander verzahnt, um ein nachhaltiges Gesamtkonzept zu entwickeln.

Produktattraktivität

Die durchschnittliche Nutzungsvertragsdauer der Bewohner von 13,6 Jahren unterstreicht die Attraktivität des Wohnungsbestandes und die Zufriedenheit der Bewohner. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die durchschnittliche Dauer der Nutzungsverträge der Bewohner verlängert. Der demografische und soziokulturelle Wandel führt zu neuen Anforderungen an den Wohnungsbestand, denen die Genossenschaft aktiv begegnet. Das durchschnittliche Alter der Mieter ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 7,4 Jahre gesunken. Die Verjüngung der Altersstruktur der Bewohner deutet darauf hin, dass das genossenschaftliche Wohnmodell nicht nur ältere Menschen, sondern auch vermehrt jüngere Menschen anspricht.

Durch die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum gelingt es der Genossenschaft aber auch, für Senioren ein Wohnumfeld zu schaffen, das ihnen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden länger ermöglicht. Durch Kooperationen mit sozialen Institutionen, durch Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftsprojekte fördert die Genossenschaft das gesellschaftliche Miteinander und richtet ihren Blick auf das große Ganze.

49,1 Jahre Ø Alter der Mieter



ERHALT UND SICHERUNG

DER SPAREINRICHTUNG

Verjüngung der Altersstruktur

Damit das Zinsausfallrisiko minimiert wird und um eine langfristige Stabilität der Spareinrichtung zu gewährleisten, ist die Altersstruktur der Sparer von entscheidender Bedeutung. Die Genossenschaft setzt daher auf eine durchmischte Altersstruktur. Eine Verjüngung der Altersstruktur soll durch eine Attraktivitätssteigerung im Sparbereich erreicht werden. Das Sparportfolio der

Genossenschaft bietet aus diesem Grund bereits Anlagemöglichkeiten für Juniorsparen und Wachstumssparen bis zum 18. Lebensjahr, um neue Kunden zu gewinnen.

58,5 Jahre Ø Alter der Sparer



Rentabilitätssicherung des Geschäftszweigs

Die Spareinrichtung von 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 Genossenschaft. Im Berichtsjahr lag die durchschnittliche Verzinsung aller Spareinlagen und Sparbriefe bei 0,41 %.

0,41 % Ø Verzinsung aller Spareinlagen und Sparbriefe

AUCH IM SPARBEREICH
LEGT DIE GENOSSENSCHAFT
GROßEN WERT
AUF NACHHALTIGKEIT

Wertsicherung der Spareinlagen und Produktattraktivität gegenüber dem Wettbewerb

Die Spareinrichtung der Genossenschaft wird zum einen zur Bereitstellung von Wohnraum und zum anderen auch zur Erfüllung des Förderzwecks der Mitglieder eingesetzt. Die Wertsicherung der Spareinlagen wird über umfassende auf Langfristigkeit ausgerichtete Investitionen in den Hausbestand erreicht – hierfür werden die Spareinlagen der Mitglieder verwendet. Die Attraktivität der Spareinrichtung durch eine gute und vor allem steigende Verzinsung führte im Berichtsjahr 2022 zu einer regen Inanspruchnahme durch die Mitglieder. Auch im Sparbereich legt die Genossenschaft großen Wert auf Nachhaltigkeit. Aufgrund dessen wird bei der Neuanlage auf die Ausstellung von Sparbüchern verzichtet. Stattdessen erhält der Sparkunde einen sogenannten Loseblatt-Kontoauszug, um Papier einzusparen.

SPARBAU konnte auch einige Bestandskunden mit Sparbüchern überzeugen, zu einem Loseblatt-Sparkonto zu wechseln. Im Berichtsjahr lag die Anzahl der Loseblatt-Sparkonten bei 1164. Somit konnte die Genossenschaft die Anzahl der Loseblatt-Sparkonten im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppeln.

98 Mio. € Sparvolumen

DIGITALISIERUNG

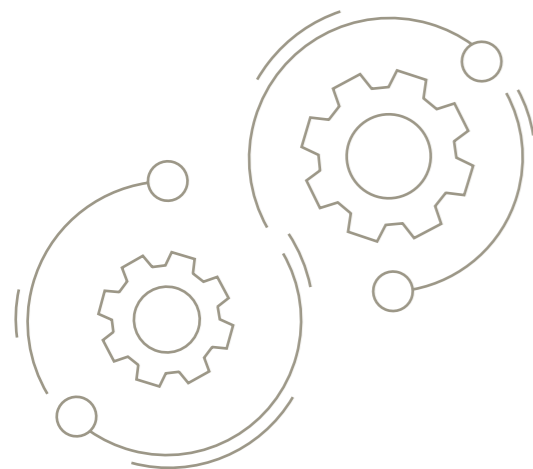
IT-Prozesse

Die Bemühungen der Genossenschaft zur Förderung von Nachhaltigkeit und Digitalisierung wurden im Jahr 2022 konsequent fortgesetzt. SPARBAU hat die digitalen Anwendungen weiter ausgebaut und optimiert, um Prozesse zu optimieren und um die CO₂-Bilanz zu verbessern.

Die Genossenschaft demonstriert ihr Engagement für eine nachhaltige und digitale Transformation, indem sie ihre IT-Investitionen trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt hat. Die Investitionen in die digitale Transformation wurden um 741.000 Euro auf 1.276.000 Euro erhöht. Dies unterstreicht das Bestreben der Genossenschaft, ihre IT-Struktur kontinuierlich zu verbessern und an die Herausforderungen der modernen Zeit anzupassen, um den Bedürfnissen ihrer Mitglieder noch besser gerecht zu werden.

Mit der Ausweitung des Tools zur digitalen Wohnungsmodernisierung, iwomo, hat die Genossenschaft zwei Insellösungen aufgegeben und die Prozesse vereinfacht. Durch die Integration der Chat- und Aufgabenfunktion von Stackfield in iwomo sowie die Bauzeitenplanerstellung direkt im Tool konnten repetitive Aufgaben eliminiert und Prozesszeiteinsparungen erzielt werden. Für einen Wohnungswechsel konnten nach ersten Tests durchschnittlich knapp 18 Prozent an Prozesszeiten im Wohnungswechsel eingespart werden. Im Jahr 2022 hat SPARBAU begonnen das ERP-System von Wodis Sigma auf Wodis Yuneo umzustellen – die endgültige Umstellung ist im Jahr 2023 geplant. Die Genossenschaft erwartet dadurch diverse Vorteile wie z. B. eine verbesserte Datensicherheit, höhere Effizienz und eine bessere Datenintegration.

Zudem wurde die Digitalisierung des Postausgangs und Rechnungseingangs weiter ausgebaut. Durch den Einsatz von elektronischen Rechnungen und einen digitalen Postausgang wurden Prozesse beschleunigt, die Kosten für Papier sind gesunken und der CO₂-Fußabdruck wurde reduziert. Nachhaltigkeit ist wie bereits erwähnt ein wichtiger Bestandteil der Unternehmenskultur, und SPARBAU setzt sich kontinuierlich dafür ein, dass unerwünschte ökologische und soziale Auswirkungen der genossenschaftlichen Tätigkeiten weiter minimiert werden.



317,5 T € Investition in IT-Hardware

797,5 T € Investition in IT-Software

161,0 T € Investition in IT-Consulting

1.276,0 T € IT-Investitionen gesamt
+ 138 % im Vergleich zum Vorjahr



Produkt- und Serviceinnovationen, Smart Services sowie Big Data

Um eine nachhaltige Entwicklung zu fördern, hat sich die Genossenschaft auf die Digitalisierung sowie auf Produkt- und Serviceinnovationen konzentriert.

Durch die Implementierung von DocuSign und DocuGuide kann die Genossenschaft ihren Mietern eine schnellere und effizientere Abwicklung von Verträgen und Dokumenten gewährleisten. Diese Neuerung hat der Genossenschaft erhebliche Vorteile gebracht. Neben einer Reduktion von Kosten für Papier konnten Prozesse beschleunigt und die Bearbeitungszeiten verkürzt werden, was zu einer höheren Kundenzufriedenheit beiträgt.

Im Zuge der Informationspflicht der Vermietung in Bezug auf die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) wurde auch die Informationsbereitstellung für die Mieter verbessert. SPARBAU stellt regelmäßig Informationen über Energieverbräuche zur Verfügung, um Mieter bei der Reduzierung ihres Energieverbrauchs zu unterstützen. Darüber hinaus trägt die Genossenschaft durch die Bereitstellung von Informationen zur Sensibilisierung der Mieter für nachhaltige Themen bei.

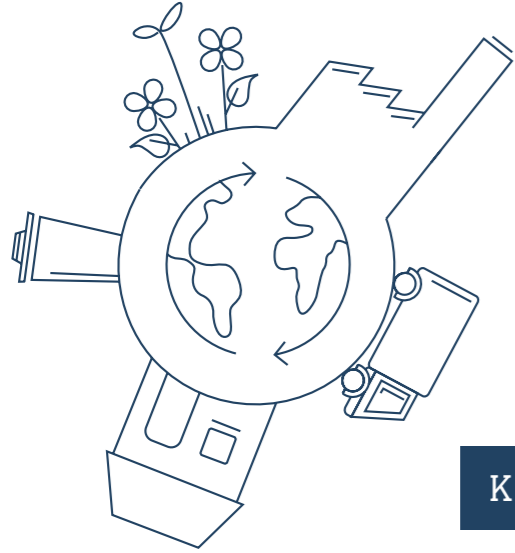
Zudem hat SPARBAU vorhandene Räumlichkeiten mit gemeinschaftlich genutzten Waschmaschinen mithilfe des Dienstleisters „WeWash“ vollständig digitalisiert. Mit diesem System können die Bewohner die Waschmaschinen bequem per App, über die Website oder mit einem Anruf buchen bzw. reservieren und bargeldlos bezahlen.

Diese Form der Digitalisierung wurde gut angenommen, SPARBAU hat bereits positives Feedback von den Mietern erhalten.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft ihre Gebäude mit zentralen Heizungsanlagen mit Temperatursensoren und Gateways ausgestattet, um eine Überwachung der Heizungsanlagen zu ermöglichen und Energieverbräuche besser erfassen zu können. Durch die Überwachung der Heizungsanlagen können mögliche Störungen und Ausfälle erkannt und behoben werden, bevor diese zu größeren Problemen führen.

Dies trägt zur Steigerung der Effizienz der Heizungsanlagen und zur Senkung der Energiekosten bei. Darüber hinaus bietet die Überwachung der Heizungsanlagen mit Temperatursensoren und Gateways noch weitere Vorteile wie z. B. die Möglichkeit, Heizungen nur dann in Betrieb zu nehmen, wenn sie wirklich benötigt werden. Auch dies spart Energie und reduziert den CO₂-Ausstoß.

Durch die Implementierung solcher Maßnahmen wie die Installation von Temperatursensoren und Gateways zeigt die Genossenschaft deutlich ihr Engagement in Bezug auf die Klimaziele der Bundesregierung. Die Heizungsoptimierungen tragen dazu bei, den Energieverbrauch zu reduzieren und die Effizienz der Wärmeversorgung in den Gebäuden zu verbessern. Indem SPARBAU aktiv auf innovative Lösungen setzt, leistet die Genossenschaft einen positiven Beitrag zur Energiewende.



KLIMA- UND ENERGIEWENDE

Optimierung des Ressourceneinsatzes

SPARBAU setzt sich für eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft ein, die darauf abzielt, den Einsatz von Ressourcen und die Stoffflüsse zu reduzieren, um endliche Ressourcen zu schonen und den CO₂-Fußabdruck zu minimieren. Daher hat die Genossenschaft begonnen, Quartierskonzepte zu entwickeln, die sich auf die intelligente Verwertung von Abfällen konzentrieren. Dies soll dazu beitragen, das Klima gezielt zu schützen und die Umweltbelastung zu minimieren. Ein Beispiel für diese Bemühungen ist das Pilotprojekt „Glascontainer“, das 2021 in Hacheneu umgesetzt wurde. Das Projekt wurde gestartet, um den Ressourceneinsatz zu optimieren und die Zahl an Sonderleerungen von Wertstoffbehältern zu reduzieren. Zuvor war aufgefallen, dass in Restmülltonnen auch Glas entsorgt wurde, was zu unnötigen Extrakosten durch zusätzliche Leerungen führte. Durch die Bereitstellung von Glasbehältern konnte das Volumen des Restabfalls reduziert und die Entsorgungskosten gesenkt werden. Das Projekt war ein Erfolg und wird daher im Hausbestand fortgesetzt.

Ein weiterer Schritt zur Verbesserung der Nachhaltigkeit in der Abfallentsorgung war die Zuordnung von Wertstoffbehältern zu den einzelnen Häusern im Jahr 2021. Dies bedeutet, dass die Kosten für Sonderleerungen von Wertstoffbehältern nun nur noch von den Verursachern getragen werden müssen. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Kosten für Sonderleerungen im Wertstoffbereich erheblich zu reduzieren und die Abfallentsorgung insgesamt effizienter zu gestalten.

Um den Ressourceneinsatz weiter zu optimieren, setzt die Genossenschaft auf ausgewählte Materialien, eine frühzeitige Planung sowie neue, innovative Technologien und Verfahrensweisen. Die Genossenschaft ist sich bewusst, dass eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft ein wichtiges Ziel für die Zukunft ist, und wird daher auch in Zukunft ihre Anstrengungen in diesem Bereich fortsetzen.



Reduzierung des Energieverbrauchs und Reduktion von Emissionen

Als großes Wohnungsunternehmen hat SPARBAU die Verantwortung, als Vorbild zu agieren. Dabei steht der Klimaschutz neben sozialverträglichen Mieten an erster Stelle. SPARBAU hat erkannt, dass die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ein zentrales Thema für die Gesellschaft und die Umwelt darstellt. Deshalb nimmt die Genossenschaft ihre Verantwortung ernst und engagiert sich aktiv für den Klimaschutz. Dabei verfolgt die Genossenschaft verschiedene Maßnahmen, um ihre Energieeffizienz zu verbessern und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Modernisierung von Heizungsanlagen, die Installation von Solaranlagen und die Förderung von energetischen Sanierungen, die im Rahmen des Klimareduktionspfades entsprechend geplant und berücksichtigt werden. Durch diese Maßnahmen trägt die Genossenschaft aktiv zum Klimaschutz bei und leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung. Gleichzeitig ist es ihr wichtig, sozialverträgliche Mieten zu erhalten und damit für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.

Um einen Klimareduktionspfad zu entwickeln, ist es wichtig, zunächst eine Analyse der Bestandsdaten durchzuführen. Dieses wurde bereits im vergangenen Berichtsjahr forciert und zur Umsetzung gebracht. Hierbei wurden die vorhandenen Daten über den Energieverbrauch, die CO₂-Emissionen und die Gebäudestruktur ausgewer-

tet. Anhand dieser Daten können konkrete Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen ermittelt werden. Durch die Entwicklung eines Klimareduktionspfades können die CO₂-Emissionen in den Quartieren deutlich gesenkt werden. Die Genossenschaft ist bestrebt, hierbei nicht nur kurzfristige, sondern auch langfristige Ziele zu verfolgen, um nachhaltige Effekte zu erzielen. Daher werden bei der Erstellung des Klimareduktionspfades nicht nur die aktuellen technischen Möglichkeiten berücksichtigt, sondern auch zukünftige Entwicklungen in Betracht gezogen.

Die Bestandsdatenanalyse und die Erstellung eines Klimareduktionspfades sind somit wichtige Schritte auf dem Weg zu einem nachhaltigen Quartier und tragen dazu bei, den Klimawandel zu bekämpfen und die Umwelt zu schützen.

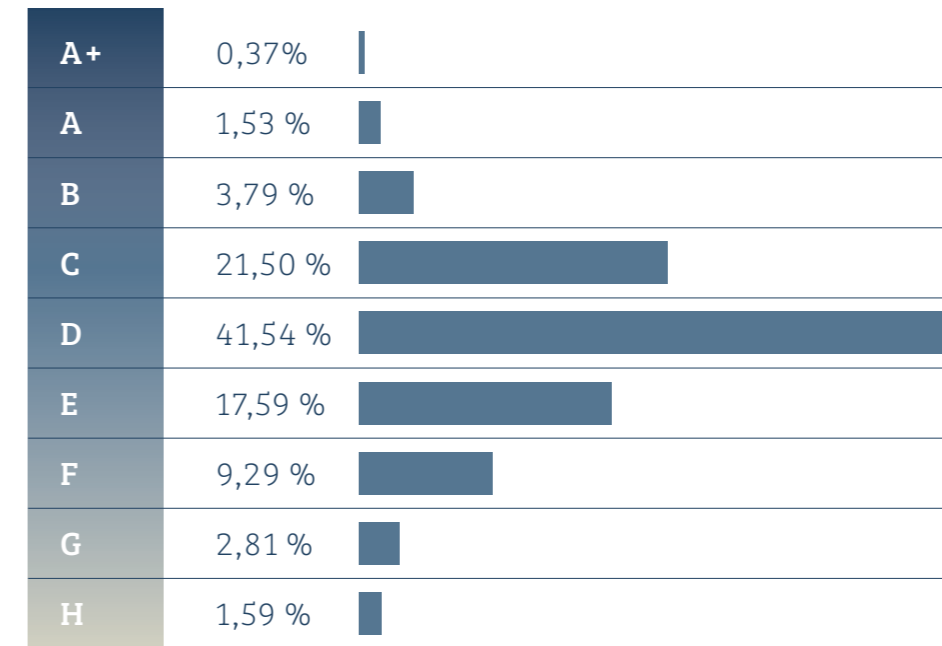
SPARBAU hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 über einen klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen und damit den Zielen der Bundesregierung zu entsprechen. Die Genossenschaft arbeitet weiterhin an einem verbindlichen Klimareduktionspfad, um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands effektiv zu verfolgen.

2022 lag der Fokus darauf, die Datenbestände in das IT-gestützte System zu übertragen, sodass fortan über eine Analyse die energetische Situation der Wohnungsbestände noch transparenter abgebildet und stets ausgewertet werden kann.

Mit Blick auf das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 sollen zukünftig noch effizientere Gebäude- und Quartierskonzepte entwickelt und daraus Modernisierungs- und Investitionsentscheidungen abgeleitet werden. Darüber hinaus soll mithilfe der Bestandsdaten der Klimareduktionspfad noch präziser berechnet werden. Auch die Dokumentation der jährlichen CO₂-Emissionen soll zukünftig mithilfe des implementierten Tools erfolgen.

Bei der Berechnung der CO₂-Emissionen im Jahr 2022 hat die Genossenschaft einen Wert von 28,7 kg CO₂/m² erreicht.

PROZENTUALE ANTEILE DER GEBÄUDE NACH ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN:



Der Berechnungsansatz beruht hierbei auf den Energieausweisdaten, die entsprechend witterungsbereinigt und auf den jeweiligen Standort des Objektes zurückgerechnet werden. Dieser Ansatz wird auch für die kommenden Jahre fortgeführt, sodass ab dem Berichtsjahr ein direkter messbarer Vergleich zu 2022 möglich ist.

Im Hinblick auf die Gebäudeeffizienzrichtlinie ist die Genossenschaft bereits zum jetzigen Zeitpunkt gut aufgestellt, da rund 70 Prozent des Wohnungsbestands die Energieeffizienzklasse D oder besser aufweist.

In der Zukunft ist es notwendig, dass Objekte mit hohem Energieverbrauch in Investitionsplanungen priorisiert werden. Durch die Identifikation und Priorisierung dieser Objekte können gezielte Maßnahmen ergriffen werden, um den Energieverbrauch zu senken und die Energieeffizienz zu verbessern. Dies kann langfristig zu einer Reduzierung der Energiekosten und einer Verringerung des CO₂-Ausstoßes führen.

SPARBAU setzt daher auf eine systematische Analyse der Bestandsdaten, um einen individuellen Klimareduktionspfad für jedes Quartier zu entwickeln. Dabei werden sowohl bauliche als auch technische Maßnahmen berücksichtigt, die auf die spezifischen Anforderungen jedes Quartiers abgestimmt sind.

28,7 kg \emptyset CO₂/m²



UMWELT- UND PRODUKT- VERANTWORTUNG

Kundengesundheit und -sicherheit

Die Genossenschaft will ihren Mietern den bestmöglichen Service bieten und ihnen ein selbstbestimmtes und gesundes Leben ermöglichen. Dies wird durch verschiedene Maßnahmen und Angebote im Bereich Gesundheit und Sicherheit gewährleistet. Die Verkehrssicherheit der Gebäude, technischen Anlagen und Außenanlagen wird sichergestellt und die Ausstattung der Wohnungen entspricht den vorgeschriebenen Qualitäts- und Sicherheitsstandards. Besonders ältere Bewohner profitieren von den seniorengerechten Wohnkonzepten, darunter barrierefreie Wohnungen und „Service-Wohnen“-Projekte in Kooperation mit der Diakonie. Die beiden Service-Wohnen-Standorte in der Bauerstraße und in der Kuithanstraße wurden 2022 erneut von dem „Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.“ für ihre hohe Qualität ausgezeichnet.

Um die Lebensqualität der Mieter zu erhöhen, bietet SPARBAU feste Ansprechpartner und unterstützt bei der Kontaktaufnahme zu Nachbarn und der Teilnahme an Freizeitaktivitäten im Haus und im Stadtteil. Die Bewohner erhalten zudem Beratung zur alltäglichen Lebensführung und haben Zugang zu unterstützenden Diensten wie hauswirtschaftlicher Hilfe und ambulanter Pflege. Auf diese Weise wird ein langfristiges und selbstbestimmtes Wohnen mit einem hohen Sicherheitsgefühl ermöglicht.

Die Förderung der Gesundheit und die Prävention von Krankheiten werden auch von der SPARBAU Stiftung unterstützt. Durch verschiedene Projekte im Bereich Spiel und Sport werden Kinder, Jugendliche und Senioren aus den Quartieren gestärkt und das soziale Miteinander innerhalb der Nachbarschaften wird verbessert.



Moralische und ethische Prinzipien

SPARBAU legt großen Wert auf ethische Grundsätze und moralische Prinzipien in der Beziehung zu Geschäftspartnern. Vor allem im Rahmen von Neubautätigkeiten oder Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen achtet die Genossenschaft darauf, dass Dienstleister nachhaltig agieren. Hierfür wurden Rahmenverträge geschlossen, die eine transparente und partnerschaftliche Zusammenarbeit gewährleisten. SPARBAU verpflichtet Auftragnehmer und Dienstleister dazu, den Leitgedanken der Nachhaltigkeit im Rahmen ihrer Tätigkeiten zu verfolgen und es finden jährliche Austauschtreffen statt, um die Arbeitsprozesse und Ausführungsqualität weiter zu verbessern. Obwohl die Lieferkette bisher nicht auf Nachhaltigkeitspunkte untersucht werden konnte, sind soziale oder ökologische Probleme in den einzelnen Stufen der Wertschöpfungskette nicht bekannt.



Sensible Produktgestaltung

Die Genossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, bei der Modernisierung und beim Neubau von Gebäuden vorrangig Baumaterialien zu verwenden, die aus nachwachsenden und gut recycelbaren Rohstoffen hergestellt werden. Durch den Einsatz von Baumaterialien wie Steinwolle als Dämmstoff anstelle von Polystyrol-Dämmstoffen wird nicht nur eine nachhaltige Produktion, sondern auch eine ganzheitliche Entsorgung sichergestellt.

Ein weiteres wichtiges Anliegen der Genossenschaft ist die Verwendung von lösemittelfreien und gesundheitsverträglichen Lacken. Darüber hinaus hat SPARBAU mittelfristig das Ziel, ein Materialkataster für Baumaterialien zu erstellen, um eine standardisierte Datengrundlage für die ökologische Bewertung von Baumaterialien zu schaffen. Dieses Materialkataster soll es der Genossenschaft ermöglichen, einzelne Baumaterialien hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit zu bewerten und bei Bedarf durch ökologischere Alternativen zu ersetzen.

Obwohl die gestiegenen Kosten und die andauernde Rohstoffknappheit Herausforderungen für die Verwendung möglichst umweltfreundlicher Baumaterialien sind, setzt sich SPARBAU weiterhin für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele ein und arbeitet daran, die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien in Einklang mit den wirtschaftlichen Anforderungen zu bringen.

Soziale Behaglichkeit und Verantwortung

Die langfristigen Bedürfnisse der Mieter sind von großer Bedeutung und stellen eine wichtige Herausforderung bei der Planung von Wohnraum dar. Das Ziel der Genossenschaft ist es, den Mietern ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben in ihren Wohnungen bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Daher müssen die Anforderungen an Wohnräume über mehrere Lebensphasen hinweg berücksichtigt werden. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, richtet SPARBAU bei der Wohnraumplanung den Blick aufs Ganze. Die Genossenschaft fördert eine aktive Nachbarschaft und richtet die Planungen auch am Quartier aus. Im Rahmen der Projekte, die von der SPARBAU Stiftung unterstützt werden, werden beispielsweise Nachbarschaftstreffs oder Gemeinschaftsprojekte ins Leben gerufen, um das Zusammenleben im Quartier zu stärken.

STÄRKUNG DER QUARTIERSEBENE

Stärkung der Nachbarschaft

Eine gute Nachbarschaft ist ein elementarer Bestandteil eines stabilen Gemeinwesens. Besonders in Zeiten von Konflikten und Krisen, wie zum Beispiel dem seit Februar 2022 laufenden Ukrainekrieg, wird deutlich, wie wichtig es ist, dass Nachbarn einander unterstützen und sich füreinander einsetzen.

Der Krieg ist auch ein Beispiel dafür, wie sich globale Krisen auf das tägliche Leben von Menschen auswirken können. Viele Menschen, vor allem ältere Generationen, die den Krieg in Deutschland noch miterlebt haben, hatten im Jahr 2022 häufig mit Ängsten zu kämpfen. Auch die aus dem Krieg resultierende Energiekrise und die zum Teil enorm gestiegenen Preise in den meisten Bereichen des alltäglichen Lebens haben bei vielen Menschen zu Verunsicherung, Angst und Unsicherheit geführt. Eine gute Nachbarschaft kann dabei helfen, die Auswirkungen solcher Krisen zu mildern und eine Grundlage für ein friedliches Zusammenleben zu schaffen. In einer starken Nachbarschaft können Menschen einander helfen, diese Zeiten zu überstehen und gemeinsam Herausforderungen zu bewältigen.

Besonders die SPARBAU Stiftung hat sich im Jahr 2022 auf die Fahne geschrieben, die Menschen näher zusammenzubringen und Nachbarschaften nachhaltig zu stärken.

Neben den beiden Nachbarschaftstreffs, die so gut wie täglich ein buntes Programm auf die Beine stellen, bei dem sich Menschen durch kreative, unterhaltsame, sportliche oder fördernde Angebote kennenlernen, hat die Stiftung in diesem Jahr auch ein breites, stetig wachsendes Angebot an Veranstaltungen und Aktionen ins Leben gerufen. Beispiele hierfür sind etwa Spiel-, Sport- und Kreativangebote für Jung und Alt, Kulturveranstaltungen wie Open-Air-Kinos und Hofflohmärkte, gemeinsame Quartiersfeste oder auch der Aufbau von Gemeinschaftsgärten, in denen Nachbarn zusammen ein kostenfrei von SPARBAU zur Verfügung gestelltes Beet bewirtschaften können.

Die SPARBAU Stiftung investierte im Jahr 2022 88.529,92 Euro in die Förderung der Jugend- und Altenhilfe und in die Unterstützung hilfsbedürftiger Menschen. Darüber hinaus wurden 89.180,63 Euro in die Förderung der Völkerverständigung und 30.668,22 Euro in die Förderung der Kunst und Kultur investiert. Insgesamt flossen somit 208.378,77 Euro in unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke mit dem Ziel, Nachbarschaften zu stärken und das Gemeinwohl zu fördern. Im Vergleich zum Vorjahr wurde die Summe der Förderungen um ca. 65.000 Euro angehoben, da das soziale Engagement der Stiftung weiter ausgebaut und viele neue Projekte aus verschiedenen Bereichen gefördert wurden.

88.529,92 € Investitionen in die Förderung der Jugend- und Altenhilfe und für die Unterstützung hilfsbedürftiger Menschen

89.180,63 € Investitionen in die Förderung der Völkerverständigung

30.668,22 € Investitionen in die Förderung der Kunst und Kultur

Sicherung von Kooperationspartnern

Durch die enge Zusammenarbeit mit langjährigen Kooperationspartnern kann SPARBAU Mitgliedern zusätzliche Service- und Beratungsangebote vor Ort anbieten. Langfristige Kooperationen sind ein wichtiger Bestandteil der nachhaltigen Quartiersentwicklung der Genossenschaft, da sie die Nachbarschaftsstrukturen festigen und das Zusammenleben auf Quartiersebene sichern und stärken. Besonders hervorzuheben sind hierbei die engen Partnerschaften mit der Caritas, der Diakonie und dem Planerladen. Durch diese Kooperationen werden unter anderem der Nachbarschaftstreff Althoffblock, der Quartierstreff Concordia oder die Service-Wohn-Anlagen betrieben. SPARBAU sieht die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren als einen wichtigen Beitrag zur Förderung des Gemeinwohls und zur Stärkung der Region.



PROFESSIONALISIERUNG UND

VERBESSERUNG DER WERTSCHÖPFUNG

Weiterentwicklung der Fach- und Methodenkompetenz

Für die Genossenschaft ist die Etablierung einer Innovationskultur im Unternehmen ein wichtiger strategischer Wettbewerbsfaktor. Denn Innovationen bestimmen mittel- und langfristig den Erfolg von Unternehmen.

Um die richtigen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, ist SPARBAU bestrebt, die Mitarbeiter dazu zu motivieren, ihre Fach- und Methodenkompetenzen stetig auszubauen. Durch die fortlaufende Weiterbildung der Mitarbeiter werden diese dazu befähigt, kreative und neue Lösungsansätze zu entwickeln und somit die Innovationskultur in der Genossenschaft zu fördern.

Aufgrund des demografischen Wandels und des anhaltenden Fach- und Führungskräftemangels ist eine enge Mitarbeiterbindung für die Genossenschaft von

entscheidender Bedeutung. Daher werden die Mitarbeiter von SPARBAU bestmöglich bei ihren individuellen Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten unterstützt.

Trotz der herausfordernden Umstände im Jahr 2022 hat SPARBAU das Personalentwicklungsbudget unverändert beibehalten. Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in die Weiterbildung und Qualifizierung ihrer Mitarbeiter.

171.500 € Investitionen in Weiterbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter



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

Wie bereits im Berichtsjahr 2021 hat die Genossenschaft im Jahr 2022 kontinuierlich an Verbesserungsprozessen im Geschäftsbetrieb gearbeitet.

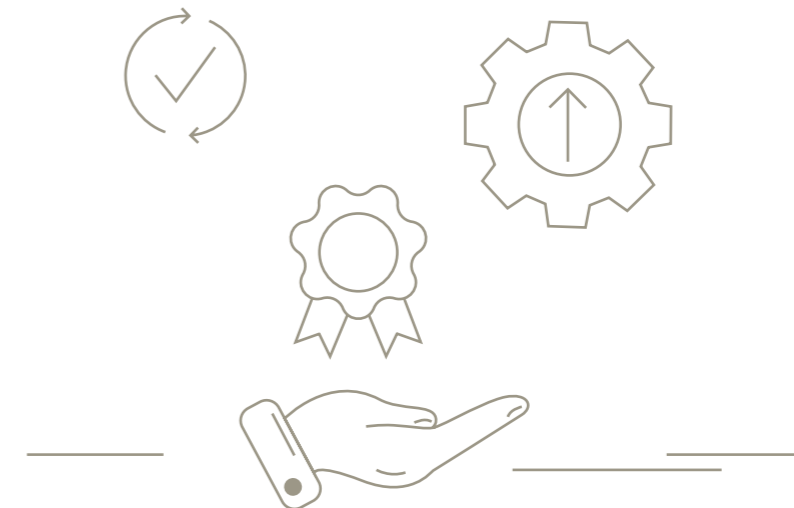
Die Sicherung von Dienstleistungs- und Produktqualität im gesamten Lebenszyklus spielt dabei eine übergeordnete Rolle. Um dieses Ziel zu erreichen, hat SPARBAU StammlLeistungsverzeichnisse für die Modernisierung erarbeitet.

Durch die Einführung dieser Verzeichnisse erhofft sich die Genossenschaft eine verbesserte Qualitätssicherung, eine höhere Effizienz und Transparenz bei der Planung und Durchführung von Projekten sowie eine Reduktion von Kosten durch standardisierte Prozesse.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme trägt SPARBAU nicht nur zur Sicherung der Dienstleistungs- und Produktqualität bei, sondern setzt auch ein wichtiges Zeichen in Richtung Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung. Durch die Einhaltung eines einheitlichen Qualitätsstandards können Gebäudemodernisierungen so gestaltet werden, dass die Energieeffizienz verbessert wird. Dies kann durch die Verwendung energieeffizienter Materialien und Geräte sowie durch die Integration von erneuerbaren Energiequellen erreicht werden. Eine höhere Energieeffizienz führt zu einem geringeren Energieverbrauch und damit zu einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes.

Ein einheitlicher Qualitätsstandard kann zudem zur Ressourcenschonung beitragen, da benötigte Ressourcen effizienter genutzt werden können. Die Schonung von natürlichen Ressourcen gelingt dabei über die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien sowie den Einsatz von recyclingfähigen Materialien.

SPARBAU verfolgt eine Strategie der Sektorenkopplung, um die Produktivität aufrechtzuerhalten und dem altruistischen Geschäftsmodell treu zu bleiben. Dabei werden unterschiedliche Sektoren miteinander vernetzt und Synergien genutzt, um das Leistungsspektrum der Genossenschaft im Sinne der Mitglieder auszubauen.



Durch die Kopplung des Energie- und Wohnsektors kann die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein breiteres Angebot an nachhaltigen Lösungen und Dienstleistungen bieten. Dazu zählt beispielsweise der Ausbau der Fernwärmeversorgung im Bestand. Die Vernetzung der Sektoren ermöglicht zudem eine höhere Effizienz bei der Nutzung von Ressourcen und trägt somit zur nachhaltigen Entwicklung bei. SPARBAU arbeitet kontinuierlich daran, die Sektorenkopplung im Unternehmen auszubauen, und hat bereits erste Erfolge erzielt.

Durch Photovoltaikanlagen konnte die Eigenversorgung mit erneuerbarer Energie erhöht werden, was zu niedrigeren Energiekosten für die Mitglieder führt. Auch die Nutzung von Abwärme in Form von Fernwärme zur Beheizung der Gebäude ist ein Beispiel für die erfolgreiche Sektorenkopplung. SPARBAU ist davon überzeugt, dass die Sektorenkopplung unverzichtbar ist, um auch in Zukunft den Anforderungen an eine nachhaltige und zukunftsorientierte Genossenschaft gerecht zu werden.

Darüber hinaus setzt SPARBAU auf eine kontinuierliche Prozessoptimierung, um langfristig wirtschaftlich leistungsfähig zu bleiben. Durch eine stetige Verbesserung der Prozesse können Ressourcen geschont, die Qualität gesteigert und die Leistungsfähigkeit im Sinne der Mitgliederförderung erweitert werden.

Die Genossenschaft analysiert und überprüft regelmäßig ihre Geschäftsprozesse und sucht nach Möglichkeiten, diese zu optimieren. In der Vermietung von Wohnraum wurden einheitliche Prozesse etabliert, um eine hohe Beratungsqualität sicherzustellen. Hierzu zählen der kontinuierliche Verbesserungsprozess der digitalen Wohnungsabnahmen sowie digitalen und mobilen Wohnungsbeauftragungen und die Organisation im Wohnungsmodernisierungsprozess mit iwomo. Auch die damit verbundene Digitalisierung von Dokumenten und die Umstellung auf papierlose Prozesse tragen zur Effizienzsteigerung bei und reduzieren den Papierverbrauch.

SPARBAUS Ziel ist es, durch eine kontinuierliche Prozessoptimierung eine hohe Qualität und Effizienz im Geschäftsbetrieb zu erreichen, sodass die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein bestmögliches Serviceangebot bieten kann.

SPARBAU ist davon überzeugt, dass die kontinuierliche Prozessoptimierung ein wichtiger Baustein für die Zukunft der Genossenschaft ist.

560 € Ø Verwaltungskostensatz/WE

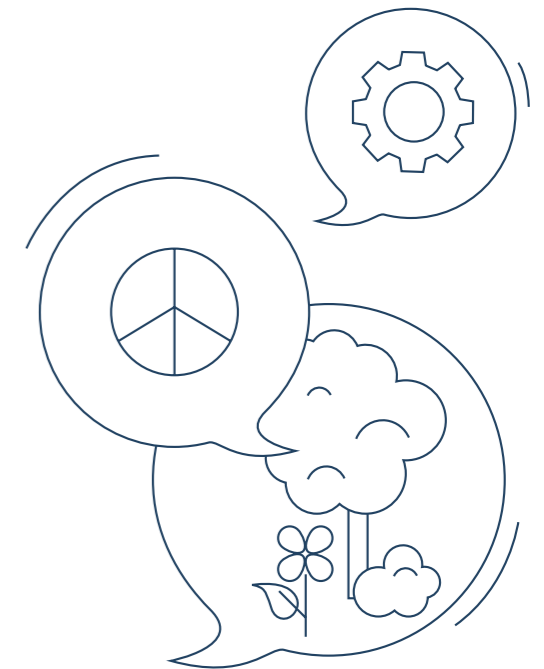
Interessenvertretung

Mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und dies auch an die Politik heranzutragen, engagiert sich die Genossenschaft aktiv innerhalb der Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft. Dies geschieht zum Beispiel durch die aktive Beteiligung in den Gremien des GdW & VdW sowie im Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen. In diesen Gremien sollen gemeinsame Lösungen bezüglich der Herausforderungen der Wohnungswirtschaft gefunden werden.

Durch das Mitwirken im Verein „Wohnen in Genossenschaften“ und in der Initiative „Wohnen.2050“ werden aktuelle Herausforderungen der Wohnungsgenossenschaften angegangen und die Erreichung der Klimaschutzziele forciert.

Des Weiteren ist SPARBAU Mitglied im Verein „DigiWoh“. Hierbei handelt es sich um eine Initiative, die sich mit der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft beschäftigt und in der Lösungen für die Herausforderungen der Digitalisierung im Immobilienbereich erarbeitet werden. DigiWoh bietet eine Plattform für den Erfahrungsaustausch verschiedener Wohnungswirtschaftsunternehmen.

Damit die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens in der Gesellschaft verstärkt wird, ist SPARBAU zudem Mitglied in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. Ziel dieser Initiative ist es, das Image und die Bekanntheit von Wohnungsbaugenossenschaften zu erhöhen. Die Marketinginitiative dient als Austauschplattform für verschiedene Wohnungsbaugenossenschaften und bietet ihnen Unterstützung bei der Entwicklung und Umsetzung von Marketingmaßnahmen.



STÄRKUNG DER REGION



Unterstützung der lokalen Wirtschaft

SPARBAU legt großen Wert auf eine nachhaltige Stärkung der Region und unterstützt daher aktiv die lokale Wirtschaft. Die Strategie, vorrangig auf lokale Geschäftspartner zurückzugreifen, hat zahlreiche Vorteile. Einerseits kann dadurch die Wertschöpfung in der Region gehalten werden, was auch Arbeitsplätze sichert. Andererseits profitiert die Genossenschaft von der Nähe zu ihren Partnern und kann schnell und flexibel auf individuelle Kundenbedürfnisse eingehen.

Im Jahr 2022 hat die Genossenschaft insgesamt 42 Millionen Euro in die lokale Wirtschaft investiert. Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen wurde das Auftragsvolumen im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig reduziert. Im Bereich des Wohnungswechsels und der Instandhaltung setzt die Genossenschaft auf eine enge Zusammenarbeit mit regionalen Auftragnehmern. Insgesamt arbeitet SPARBAU bereits erfolgreich mit 73 Partnern zusammen. Durch diese Zusammenarbeit wird eine hohe Servicequalität bei

gleichzeitiger Flexibilität sichergestellt. Die Auftragnehmer profitieren von der Zusammenarbeit mit der Genossenschaft gleichermaßen, da sie für einen zuverlässigen Partner mit langfristiger Planungssicherheit arbeiten. Die regionale Zusammenarbeit bedingt außerdem kürzere Transportwege – der Ausstoß von CO₂-Emissionen sinkt. SPARBAU ist der festen Überzeugung, dass eine nachhaltige Stärkung der Region nur durch eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Geschäftspartnern möglich ist. Insbesondere in Krisenzeiten erweisen sich langjährige Beziehungen zu Partnerunternehmen als entscheidend. Die Genossenschaft kann mit einer zuverlässigen Auftragsabwicklung rechnen, auch wenn das wirtschaftliche Umfeld herausfordernd ist. Gewachsene Geschäftsbeziehungen beruhen auf Vertrauen, Kontinuität und gegenseitiger Unterstützung, was der Genossenschaft ermöglicht, flexibel auf Veränderungen zu reagieren und gemeinsam Lösungen zu finden. Die engen Beziehungen tragen maßgeblich zum Erfolg und zur Resilienz der Genossenschaft bei.

42.351.336 € Auftragsvolumen lokale Auftragnehmer der Region Rhein-Ruhr

Stadt- und Quartiersentwicklung

Für SPARBAU hat Nachhaltigkeit eine zentrale Bedeutung. Dies zeigt sich unter anderem darin, dass alle Investitionen in bestehende Quartiere sowie in die Entwicklung neuer Quartiere nachhaltig ausgerichtet werden. Auch das soziale Kapital, das die Genossenschaft einbringt, ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die Genossenschaft stärkt auch die gesamte Region, indem sie mit lokalen Akteuren aus verschiedenen Bereichen zusammenarbeitet und diese fördert. SPARBAU arbeitet beispielsweise bereits seit vielen Jahren erfolgreich eng mit der Dortmunder Stadtverwaltung, den Quartiersmanagements, mit Sozialpartnern aus der Region sowie mit lokal ansässigen Handwerksunternehmen zusammen. Auch die SPARBAU Stiftung ist in ihrem Wirken stark auf die Region in und um Dortmund ausgerichtet.

Bei SPARBAU stellt sich auf Quartiersebene vor allem Partizipation als wichtiger Schlüssel für eine erfolgreiche Entwicklung heraus. Die enge Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Austausch sind wichtig, damit geplante Änderungen den Bedürfnissen und Wünschen der Gemeinschaft entsprechen. Sowohl das soziale Quartiersmanagement als auch die SPARBAU Stiftung fördern aktiv den Erhalt bzw. Aufbau einer kulturellen Identität der jeweiligen Quartiere. Hierdurch wird die Gemeinschaft gestärkt und ein Gefühl der Zugehörigkeit geschaffen. Die Erhaltung von historischen Gebäuden bzw. Fassaden sowie die Förderung von kulturellen Aktivitäten und Veranstaltungen tragen dazu bei, die Identität des Quartiers zu bewahren und zu stärken.

Sponsoring und kulturelles Engagement

Die Genossenschaft und vor allem die SPARBAU Stiftung engagieren sich umfassend für regionale Vereine und Initiativen sowie lokale Veranstaltungen im Großraum Dortmund. Insbesondere im Bereich „Kunst und Kultur“ nimmt die SPARBAU Stiftung eine wichtige Rolle als Förderin ein. Im Jahr 2022 hat sie 30.668,22 Euro in die Förderung der Kunst und Kultur investiert und konnte hiermit z. B. Minibibliotheken, Open-Air-Kinos, Hofflohmärkte, Kunst-Workshops oder auch Nikolausfeiern umsetzen. Durch Sponsoring und anderweitige Unterstützung leistet sie einen Beitrag zur Stärkung der lokalen und regionalen Gemeinschaft. Im Jahr 2022 hat SPARBAU etwa das Theater Dortmund, aber auch eine Hockeymannschaft des Sportvereins TSC Eintracht aus Dortmund unterstützt. Darüber hinaus setzt SPARBAU bei Veranstaltungen stets auf die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren aus dem Bereich Kunst und Kultur.



Quelle: TSC Eintracht

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Steigerung von Gesundheit und Arbeitssicherheit

SPARBAU legt großen Wert auf die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter, da sie unverzichtbar für einen reibungslosen Geschäftsbetrieb sind. Um Ausfälle aufgrund von Krankheit oder Unfällen zu vermeiden, hat die Genossenschaft Sicherheitsbeauftragte ernannt, die eng mit Führungskräften, dem Betriebsarzt und Mitarbeitern zusammenarbeiten. Eine zusätzliche Unterstützung bietet des Weiteren eine externe Fachkraft für Arbeitssicherheit. Regelmäßige Schulungen und Unterweisungen zum Thema Arbeitssicherheit tragen ebenfalls dazu bei, gesundheitsbedingte Risiken am Arbeitsplatz zu minimieren.

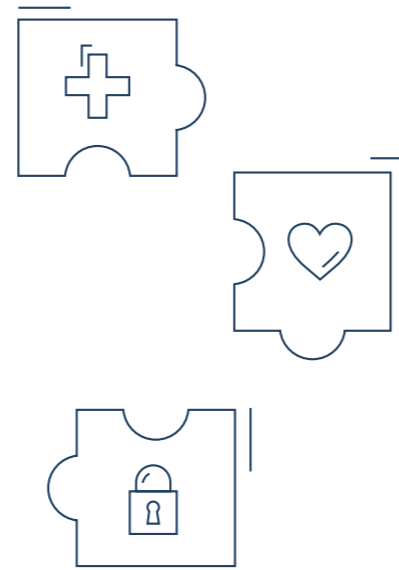
Zudem bietet SPARBAU Mitarbeitern jedes Jahr eine Gripeschutzimpfung an. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Eingliederungsmanagement, das gemeinsam mit dem Betriebsrat erarbeitet wird. Ziel ist es, Mitarbeiter nach längeren Ausfallzeiten aufgrund von Krankheit oder Verletzung bestmöglich wieder in den Arbeitsalltag zu integrieren.

Auch die Firmenfitness, also Angebote für sportliche Aktivitäten und Bewegung, kann ein wichtiger Baustein im betrieblichen Gesundheitsmanagement sein. Die Genossenschaft erarbeitet zum aktuellen Zeitpunkt Konzepte für die Bezuschussung für die Mitgliedschaften von Fitnessstudios oder Sportvereinen für die Belegschaft.

Auch eine ausgewogene Ernährung kann dazu beitragen, die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter zu verbessern. Daher bietet die Genossenschaft ihren Mitarbeitern Körbe mit frischem Obst als gesunde Snacks an, um eine gesunde Ernährung am Arbeitsplatz zu fördern.

Um den Mitarbeitern eine bestmögliche Arbeitsumgebung zu bieten, wurde die gesamte Hauptverwaltung der Genossenschaft modernisiert, im gleichen Atemzug wurden Creative Spaces zum Arbeiten geschaffen. Die Büros wurden im Berichtsjahr 2022 heller und freundlicher gestaltet und die Arbeitsplätze verfügen über neue Beleuchtung sowie höhenverstellbare Schreibtische.

Insgesamt zeigt SPARBAU ein hohes Engagement für die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter und setzt auf verschiedene Maßnahmen, um ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld zu schaffen. Es ist wichtig, dass diese Maßnahmen kontinuierlich überprüft und angepasst werden, um eine effektive Prävention von Arbeitsunfällen und berufsbedingten Krankheiten zu gewährleisten.



Arbeitsplatzsicherheit

Die Dauer der Beschäftigung von Mitarbeitern kann als bedeutender Indikator für die Stabilität der Beschäftigung und die allgemeine Zufriedenheit angesehen werden. Beschäftigte, die sich bei ihrem Arbeitgeber wohlfühlen, wechseln seltener den Arbeitsplatz. Für die Genossenschaft ist es daher ein wichtiges Anliegen, langfristige Arbeitsverhältnisse aufrechtzuerhalten und den Mitarbeitern ein stabiles Arbeitsplatzumfeld und Sicherheit zu bieten. Daher ist es für die Genossenschaft bedeutend, dass die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter hinsichtlich ihres Arbeitsorts sowie der

Arbeitszeit berücksichtigt werden. So ermöglicht SPARBAU z. B. diverse Arbeitszeitmodelle, die an die jeweilige Lebenssituation der Mitarbeiter angepasst werden können. Dies soll auch dazu beitragen, die Mitarbeiterfluktuationsrate von 12 % weiter zu senken und die Mitarbeiterbindung aktiv zu fördern.

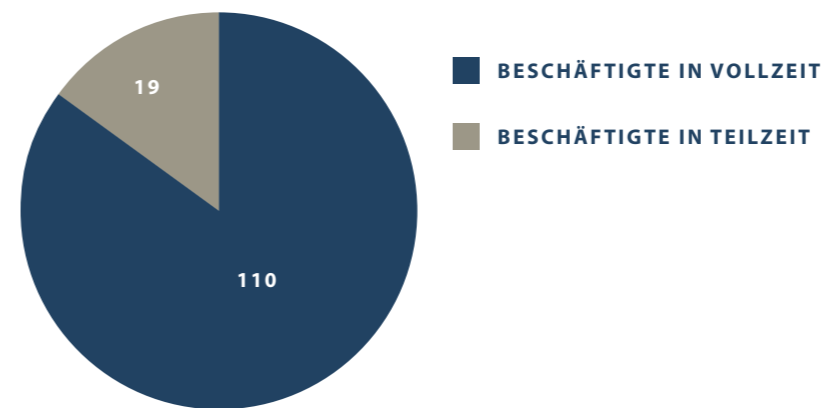
11,8 Jahre

Ø Unternehmenszugehörigkeit

129

Mitarbeiter gesamt zum 31.12.22 ohne Vorstand, ohne Azubis

ANSTELLUNGSART



Stärkung der Work-Life-Balance

Die Genossenschaft legt besonderen Fokus auf die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter und fördert deshalb eine gute Work-Life-Balance. Dazu gehört auch, dass individuelle Bedürfnisse der Mitarbeiter berücksichtigt werden, um ein optimales Arbeitsumfeld zu schaffen. Teilzeitmodelle sind eine Möglichkeit, um den Wünschen von Arbeitnehmern nachzukommen. Durch die Möglichkeit von ortsunabhängigem Arbeiten, beispielsweise im Homeoffice oder von anderen Orten aus, können Mitarbeiter noch flexibler arbeiten und haben so die Chance, Familie, Freizeit und Beruf besser miteinander zu vereinbaren. SPARBAU betrachtet das Thema flexible Arbeitszeiten als Erweiterung dieses Konzepts und bemüht sich, eine bestmögliche Lösung im Einklang mit den Bedürfnissen der Mitarbeiter zu finden. Im Berichtsjahr 2022 wurde dafür eine Betriebsvereinbarung erarbeitet, die im Jahr 2023 umgesetzt wird.

SPARBAU ist sich bewusst, dass zufriedene und gesunde Mitarbeiter den langfristigen Erfolg des Unternehmens sichern und zu einer positiven Entwicklung der Genossenschaft beitragen.

Anreizsysteme

SPARBAU bietet den Mitarbeitern der Genossenschaft marktgerechte Vergütungsstrukturen gemäß dem Tarifvertrag für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, monetäre Anreize wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld sowie darüber hinaus ein zusätzliches 15. Gehalt.

Zudem werden den Mitarbeitern vielfältige Sozialleistungen wie z. B. Vermögenswirksame Leistungen (VL) und ein Zuschuss zur betrieblichen Altersvorsorge (bAV) sowie ein ÖPNV-Zuschuss angeboten.

Qualifizierung, Ausbildung und Personalentwicklung

Die Ausbildung und Weiterqualifizierung der Mitarbeiter im Unternehmen sieht SPARBAU als wichtigen Hebel, um dem Fachkräftemangel zu begegnen. Hierbei wurde das Angebot für die Mitarbeiter neben der rein fachlichen Weiterbildung um ein Coachingangebot im Unternehmen erweitert. So hat die Genossenschaft im Jahr 2022 ein individuelles Coaching durch einen externen und unabhängigen Coach für alle Mitarbeiter angeboten. Dabei ging es insbesondere darum, durch persönliche Gespräche die Mitarbeiter zu beraten und sie bei persönlichen und beruflichen Herausforderungen zu unterstützen. Aufgabe des Coachings ist es, den Mitarbeitern in einer kooperativen Weise zu helfen, individuelle Herausforderungen anzugehen und gemeinsam Lösungsansätze und Ziele zu erarbeiten. Dieses Unterstützungsangebot wurde insgesamt sehr gut von der Belegschaft angenommen.

Zudem sind auch die Führungskräfte trainings ein wesentlicher Baustein bei der Genossenschaft. Insbesondere die Führungskräfte sind eine bedeutsame Stellschraube für die Zufriedenheit der Mitarbeiter sowie deren Bindung an das Unternehmen.

Im Berichtsjahr 2022 wurde der Fokus auf die Führungskräfteausbildung gelegt, indem vielfältige Führungskräfteseminare wie z. B. „Führe in Veränderung“ in Kooperation mit der EBZ Business School angeboten wurden.

137.074 € Summe der Ausgaben für Aus-, Fort- und Weiterbildung

Eine weitere Besonderheit ist darüber hinaus die Zurverfügungstellung von kostenlosen Kalt- und Heißgetränken sowie Obst und Gemüse.

Die Genossenschaft hat im Vergleich zum Vorjahr rund 115.000 Euro mehr für Zusatzvergütungen und Zulagen in Form von Urlaubs- und Weihnachtsgeld sowie sonstige außertarifliche Sonderzahlungen aufgewendet. Die Gesamtsumme der monetären Anreize belief sich im Berichtsjahr 2022 auf 1.098 T Euro.

1.098 T € Ausgaben für monetäre Anreize

SICHERUNG DER ORGANSTRUKTUR

Nachfolgeregelung

Unternehmen sind nur dann langfristig erfolgreich, wenn die Mitarbeiter über die nötigen fachlichen und persönlichen Kompetenzen verfügen und bedarfsgerecht im Unternehmen weiterentwickelt werden.

Daher spielen sowohl die Qualifizierung als auch die zielgerichtete Weiterentwicklung von Mitarbeitern für die Genossenschaft eine zentrale Rolle, um eine zukunfts-fähige Personalpolitik und eine rechtzeitige Nachfolgeregelung im Unternehmen sicherzustellen.

Um den langfristigen Erfolg der Genossenschaft zu sichern, spielt neben der Rekrutierung von externen Arbeitskräften die Ausbildung von Fachkräften im Unternehmen eine wesentliche Rolle.

WIR SIND BESTREBT, JUNGE
TALENTE FÜR DAS UNTERNEHMEN
ZU GEWINNEN UND ALS
NACHWUCHSKRÄFTE AUSZUBILDEN

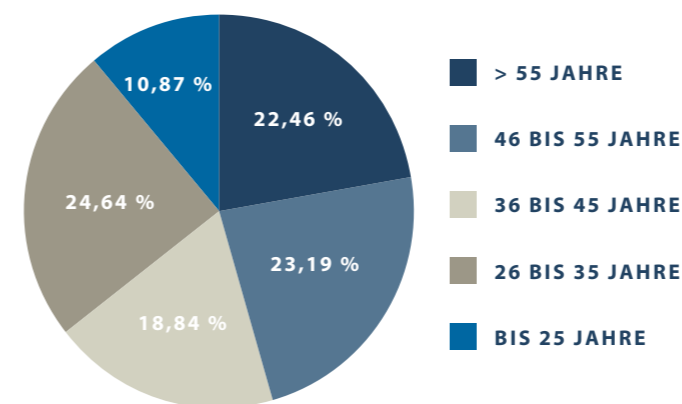
Darum ist SPARBAU bestrebt, junge Talente für das Unternehmen zu gewinnen und als Nachwuchskräfte auszubilden. Im Berichtsjahr 2022 hat die Genossenschaft insgesamt fünf Auszubildende beschäftigt. Ebenso werden stetig neue Mitarbeiter auf dem Arbeitsmarkt gesucht, die ihr Know-how und frische Impulse in die Genossenschaft einbringen können.

Gleiches gilt für die Ehrenämter der Genossenschaft, die einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Genossenschaft leisten. Auch hier wird für eine frühzeitige Nachfolgeregelung gesorgt, sodass eine adäquate und qualifizierte Besetzung erfolgen kann.

Insgesamt bemüht sich die Genossenschaft um eine ausgewogene Altersstruktur ihrer Mitarbeiter. Im Vergleich zum vergangenen Jahr hat sich das Durchschnittsalter von 43,56 Jahren auf 42,67 Jahre verringert.

42,7 Jahre Ø Mitarbeiteralter

MITARBEITERALTER





4.4 – UNSERE HANDLUNGSFELDER

Wertemanagement und Unternehmens- kultur

SPARBAU zeichnet sich nicht nur als Genossenschaft aus, sondern auch als eine Institution mit klaren moralischen und ethischen Prinzipien.

Mit dem Ziel, die Werte der Genossenschaft zu wahren und korruptes Verhalten zu vermeiden, hat SPARBAU eine verbindliche Corporate Governance und ein effektives Compliance Management etabliert.

Ein eigens entwickelter Verhaltenskodex stellt sicher, dass alle Mitarbeiter und Geschäftspartner die Prinzipien und Werte der Genossenschaft respektieren. Sorgfältig ausgewählte Geschäftspartner ermöglichen es SPARBAU, die internen Standards und Werte zu wahren und den Mitgliedern qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen anzubieten. Zudem engagiert sich SPARBAU für Innovation und Nachhaltigkeit, um den Mitgliedern einen Mehrwert zu bieten und einen positiven Beitrag zur Gesellschaft zu leisten.

SCHÄRFUNG DES PROFILS

Moralische und ethische Prinzipien

In einer Zeit, in der qualifizierte Fachkräfte schwer zu finden sind, ist die Auswahl von Geschäftspartnern für die Genossenschaft von großer Bedeutung. SPARBAU hat sich verpflichtet, nur mit sorgfältig ausgewählten Geschäftspartnern zusammenzuarbeiten, um sicherzustellen, dass die internen Werte und Standards der Genossenschaft eingehalten werden.

Zeitgleich leistet SPARBAU einen positiven Beitrag zur Gesellschaft, indem Nachhaltigkeit sowie ökologische Standards gefördert werden.

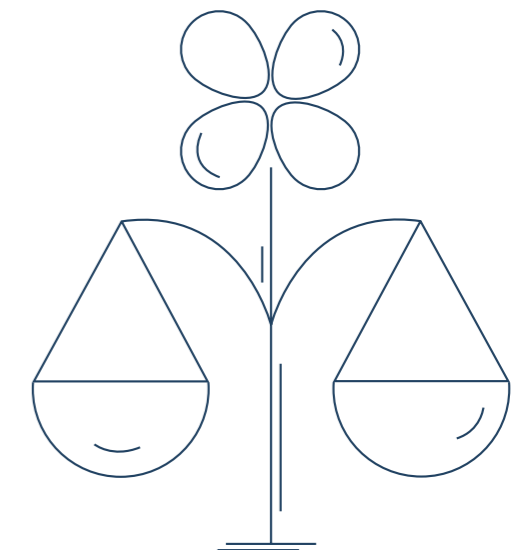
Hierbei spielt das ganzheitliche Compliance Management eine wichtige Rolle, um zu jeder Zeit eine Überwachung dieser Standards und Werte zu gewährleisten. Die Einhaltung der CSR-Richtlinien, hoher ökologischer Standards sowie die Erfüllung des unternehmensinternen Wertekodex ist von entscheidender Wichtigkeit für die Genossenschaft. Ein Beispiel hierfür ist die Umstellung auf nachhaltige Werbemittel wie Holzkugelschreiber oder die Verwendung von umweltfreundlichem Verpackungsmaterial und Ballons. Das vielfältige Engagement für die Nachhaltigkeit zeigte die Genossenschaft des Weiteren zum Beispiel durch den Erwerb von insgesamt 1000 „Guten Schokoladen“ von der Klimainitiative Plant-for-the-Planet im Rahmen einer Osteraktion. Pro fünf erworbene Tafeln wird ein Baum auf der Yucatán-Halbinsel in Mexiko gepflanzt, sodass im Rahmen der Aktion 200 neue Bäume gepflanzt wurden.

Neben der Förderung von ökologischen Standards leistet die Genossenschaft zudem einen bedeutenden sozialen Beitrag durch die im Unternehmen gelebten Werte. Im Berichtsjahr 2022 hat sich SPARBAU engagiert für ukrainische Kriegsflüchtlinge eingesetzt und bezugsfertige

Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Um dahin gehend eine schnelle Abwicklung zu ermöglichen, wurde ein Jahresvertrag als sogenannter Nichtmitgliedervertrag zwischen SPARBAU und der Stadt Dortmund geschlossen, sodass weitere Behördengänge durch die Flüchtlinge nicht erfolgen mussten. Die Belegung dieser Wohnungen erfolgte durch die Genossenschaft.

Hier wurde eine exklusive Betreuung und Hilfestellung durch die Vermietung gewährleistet. Ziel von SPARBAU ist es, die Flüchtlingsfamilien nach Ablauf der Vertragslaufzeit in ein unbefristetes Nutzungsverhältnis zu überführen.

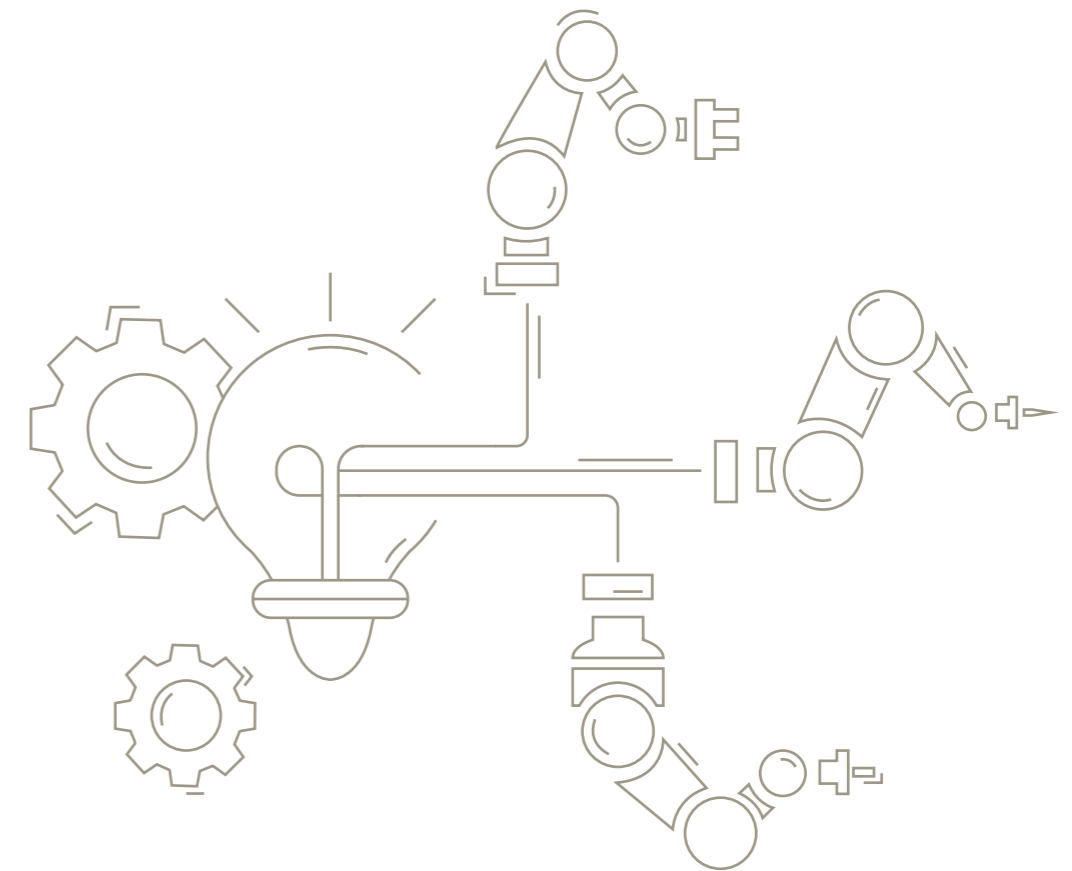
Die Unternehmensführung der SPARBAU entwickelt zusammen mit dem Compliance Management die ethischen Standards und Anforderungen, die aus dem im Unternehmen verankerten Verhaltenskodex resultieren, fortlaufend weiter, um u. a. die Werte Transparenz, Verantwortungsbewusstsein, Ehrlichkeit und Fairness fest in der Unternehmensstruktur zu verankern. Nach diesen Werten sollen Aufsichtsrat, Gesamtvorstand, Führungskräfte sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihr Handeln im Arbeitsalltag ausrichten, sodass der festgelegte Verhaltenskodex in jedem Geschäftszweig der Genossenschaft gelebt wird.



Erhaltung und Stärkung der Genossenschaftsspezifika

SPARBAU ist eine Genossenschaft, in der Tradition und Innovation aufeinandertreffen. Dass sich dies nicht ausschließt, zeigt sich in der Geschichte der Genossenschaft, in der die Wandlungsfähigkeit des Unternehmens deutlich wird. Trotz der zahlreichen Innovationen in der Genossenschaft beruhen das tägliche Handeln und die geleistete Arbeit auf einem Wertefundament, das seit der Gründung unverändert geblieben ist.

Um den Kern der Genossenschaft, der die „guten Werte“ beinhaltet, weiter zu festigen und auszubauen, wird dreimal pro Jahr das SPARBAU-Magazin veröffentlicht. Zudem wurde im Berichtsjahr 2022 damit begonnen, das Jubiläumsbuch zu konzipieren, das zum 130-jährigen Bestehen der Genossenschaft im Jahr 2023 erscheinen wird. Durch diese Jubiläumskampagne soll die 130-jährige Erfolgsgeschichte der Genossenschaft verdeutlicht und die Verbindung zwischen dem Erfolg und den Werten von SPARBAU gezeigt werden.



Information/Kommunikation

Durch die ganzheitliche Kommunikationsstrategie der Genossenschaft werden die Mitglieder über die verschiedenen Medien und Kanäle informiert. Durch den tiefen und detaillierten Einblick in die Arbeitsweise von SPARBAU soll eine engere Bindung zu den Mitgliedern der Genossenschaft entstehen. Neben den Informationen, die auf der Website, im Magazin sowie im Serviceportal einsehbar sind, wurden im Berichtsjahr 2022 die Social-Media-Kanäle Instagram und Facebook hinzugefügt. Durch die Ausweitung der Kommunikationsmedien strebt SPARBAU eine bessere Verbreitung der im Unternehmen gelebten „guten Werte“ an.

Das positive Image der Genossenschaft wird nicht nur lokal, sondern ebenfalls deutschlandweit wahrgenommen, was sich in der Berichterstattung widerspiegelt.

Die Anzahl der Presseveröffentlichungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Durch die gesteigerte Präsenz in den Medien wurden die aktuellen Themen der Genossenschaft einer breiteren Zielgruppe vermittelt.



448.725 € Invest. Öffentlichkeitsarbeit
239 Veröffentlichungen in Lokal-, Regional- und überregionaler Presse

Innovationskultur vs. Tradition

Innovationen sind ein integraler Bestandteil von SPARBAU. Die Genossenschaft setzt sich kontinuierlich für Innovation und Nachhaltigkeit ein, indem sie eine Innovationskultur im Unternehmen lebt und diese fördert. Von den durch SPARBAU initiierten innovativen und nachhaltigen Projekten profitieren die Mitglieder der Genossenschaft. Als Beispiele hierfür können im Berichtsjahr 2022 die Einführung des Chatbots „Neela“ und die Ausweitung der digitalen Kommunikationskanäle genannt werden. Zudem tragen die Digitalisierung und Optimierung der Heizungsanlagen dazu bei, dass der Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen reduziert werden.

Durch all diese innovativen Projekte wird das Leben in und mit der Genossenschaft verbessert.

Dieses altruistische Prinzip, die Genossenschaft im Sinne der Mitglieder zu entwickeln, ist bei aller Innovation ein tradiertes Wert, der erhalten werden soll.

Im Bereich der Nachhaltigkeit wurde im vergangenen Jahr angekündigt, dass die Förderung von Innovationsprozessen für mehr Nachhaltigkeit ein unternehmens-eigenes Ideenmanagement umfassen wird. Dieses Ideenmanagement wird seit 2022 von der Abteilung für Innovationen und Entwicklung im Unternehmen angewendet. Es bündelt alle wesentlichen Themen und Ideen der Mitarbeiter, um kontinuierlich nach Verbesserungen und Potenzialen zu suchen. Durch die Einbindung der Mitarbeiter in diesen Prozess können alle innovativen Ideen und Vorschläge berücksichtigt werden, um eine nachhaltigere Zukunft zu schaffen.

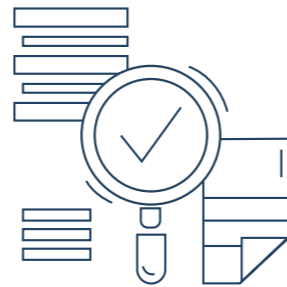
WAHRUNG DER COMPLIANCE UND CORPORATE GOVERNANCE

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

Durch die eigene Spareinrichtung unterliegt SPARBAU dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG). Der Fortbestand des Unternehmens wird durch das Compliance Management und die interne Revision sichergestellt, indem beide die Einhaltung der ordnungsgemäßen Geschäfts- und Unternehmensführung sichern. Darüber hinaus unterliegt die Genossenschaft gemäß dem GenG einer Pflichtprüfung des Jahresabschlusses und ist zu einer Mitgliedschaft bei einem Prüfungsverband verpflichtet. Im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten übernimmt der Prüfungsverband zudem beratende sowie betreuende Aufgaben und kontrolliert des Weiteren die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. SPARBAU kann durch die enge Zusammenarbeit mit dem GdW stetig über neue Gesetze oder Gesetzesnovellierungen informiert bleiben, um sich rechtlich gesetzeskonform verhalten zu können.

Korruption und wettbewerbswidriges Verhalten werden durch die von SPARBAU definierte Corporate Governance verhindert. Das eigens entwickelte Compliance-Management-System der Genossenschaft stellt die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und regulatorischen Standards sicher. Das Compliance-Management-System der Genossenschaft wurde im Berichtsjahr gemäß den aufsichtsrechtlichen Anforderungen weiterentwickelt. Die Geschäftsprozesse wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den gesetzlichen bzw. vertraglichen

KORRUPTION WIRD
DURCH DIE VON SPARBAU
DEFINIERTE CORPORATE
GOVERNANCE VERHINDERT



Verpflichtungen, Normen und internen Regelungen untersucht. Im Ergebnis der Compliance-Prüfungen konnte bestätigt werden, dass das bestehende Regelwerk ein rechts- und regelkonformes Verhalten der Genossenschaft, ihrer Organe und Mitarbeiter gewährleistet, sodass materielle und immaterielle Vermögensschäden für die Genossenschaft vermieden werden.

Der Vorstand wird durch die Compliance-Beauftragte, die diesem direkt unterstellt ist, regelmäßig und bei Bedarf ad hoc über die zuvor beschriebenen wesentlichen Themen unterrichtet. Die Compliance-Beauftragte und die interne Revision überprüfen in rollierenden Zyklen die Einhaltung wesentlicher Richtlinien, Geschäftsanweisungen und Vorgaben. Darüber hinaus befindet sich die beauftragte Compliance-Mitarbeiterin im engen Austausch mit den Beschäftigten der Genossenschaft, um diese bei Bedarf mit Handlungsempfehlungen zu unterstützen. Des Weiteren findet eine regelmäßige Sensibilisierung der Belegschaft im Rahmen von Schulungen statt, um ein gesetz- und richtlinienkonformes Verhalten in der Genossenschaft zu gewährleisten.

Wie bereits im vergangenen Berichtsjahr verzeichnete die Genossenschaft im Jahr 2022 keine meldepflichtigen Compliance-Sachverhalte. Zudem bestehen aus Sicht von SPARBAU keine Risiken, die aus der genossenschaftlichen Geschäftstätigkeit resultieren und die negative Auswirkungen auf die Korruptionsbekämpfung haben.

DER AUFSICHTSRAT 2022



Winfried Köhler
Aufsichtsratsvorsitzender



Heike Becher
Stellvertretende Vorsitzende



Alexander Baum



Angelika Dreischulte



Cornelia Harnacke



Andreas Igel



Michael Langenkämper



Jens Mühlenbrock



Cornelia Schulz



Dr. Martin Sprungala



Dr. Claas Steenweg



Martin Winterkamp

Klima- und Naturschutzprojekt



Sauberes Trinkwasser



Unser Anliegen ist es, die CO₂-Emissionen, die für die Produktion des Nachhaltigkeitsberichtes entstanden sind, auszugleichen. Wir freuen uns, dies mit zwei zertifizierten Klimaschutzprojekten 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

Verantwortlich
Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender)

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.

