

2021



Nachhaltigkeitsbericht



Arlinger

Baugenossenschaft

Nachhaltigkeitsbericht 2021



INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	7
Strategische Analyse und Maßnahmen	9
Langlebigkeit der Gebäude	10
Energienutzung	12
Altersstruktur der Mieter	16
Barrierefreiheit	18
Wohnraumbedarf	20
Durchschnittsmieten	20
Öffentlich geförderter Wohnraum ..	22
Recourcenreduktion	23
Nachverdichtung	23
Holzbau	26
Altersstruktur der Mitarbeiter	28

Wesentlichkeit	30
Ziele	30
Tiefe der Wertschöpfungskette ...	31
Verantwortung	32
Regeln und Prozesse	33
Kontrolle	34
Anreizsysteme	35
Beteiligung von Anspruchsgruppen	35
Innovations- und Produktmanagement	36
Umwelt: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	36
Umwelt: Ressourcenmanagement	38

Umwelt: klimarelevante Emissionen	39
Gesellschaft: Arbeitnehmerrechte	39
Gesellschaft: Chancengerechtigkeit	40
Gesellschaft: Qualifizierung	40
Gesellschaft: Gemeinwesen	41
Politische Einflussnahme	41
Gesetzes- und richtlinien- konformes Verhalten	42
Umwelt: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	42



**NACHHALTIG HANDELN BEDEUTET
VERANTWORTUNG FÜR DIE ZUKUNFT ÜBERNEHMEN**

VORWORT

Dies ist der erste Nachhaltigkeitsbericht der Baugenossenschaft Arlinger. Der Begriff erinnert etwas an „Rechenschaftsbericht“ und man ist versucht, auch in diese Richtung zu denken: Rechenschaft ablegen, sich rechtfertigen, nachweisen, dass man verantwortlich handelt. Davon wollen wir uns frei machen. Nachhaltigkeit bedeutet Zukunftsorientierung. Wir schauen nach vorne und überlegen rechtzeitig, wie wir handeln müssen, damit es unserem Unternehmen, unserem gesellschaftlichen Umfeld und unserer Umwelt auch noch in 20, 50 oder gar 100 Jahren gut geht. So weit das überhaupt planbar oder beeinflussbar ist, wollen wir unseren Teil dazu beitragen. Konkret: Es geht in diesem Bericht nicht darum, die Baugenossenschaft Arlinger in ein schmeichelhaftes Licht zu setzen und Lob einzuheimsen, sondern wir wollen uns prüfen, uns Ziele setzen, anhand markanter Kennzahlen Entwicklungen identifizieren und – falls erforderlich – korrigieren. Wir sind uns darüber bewusst, dass „Nachhaltigkeit“ ein vieldeutiges Wort ist. Durchaus auch mit einer Tendenz zum Modischen. Gern werden aktuell alle ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Themen unter dieser Überschrift subsummiert.

Wir ersparen uns und Ihnen die spitzfindige Diskussion um Begrifflichkeiten und orientieren uns schlicht an den inhaltlichen Empfehlungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Dieser Nachhaltigkeitsbericht ist eine Momentaufnahme. Spannend und so richtig erhellend werden die Analysen und Daten vielleicht erst in der Fortschreibung, also dann, wenn man in ein paar Jahren eine ganze Reihe von Arlinger-Nachhaltigkeitsberichten betrachten kann. Dies ist ein erster Schritt, den wir nun mit Neugier und Elan angehen. Wir sind uns dabei bewusst, dass wir uns in manchen Kapiteln an Themen heran wagen, bei denen die Datenbasis dünn ist. Einfach deshalb, weil in früheren Dekaden darauf noch gar kein Augenmerk gerichtet wurde. Diese Erkenntnis motiviert uns aber auch, Dokumentation heute ernst zu nehmen, auch in Bereichen, wo sie uns vielleicht momentan eher anstrengend scheint. Manche Fragen bleiben offen und fachen dabei auch unsere Neugier an. Wir beobachten genauer, stecken uns höhere sowie präzisere Ziele. Und damit erreichen wir bestimmt schon eine Menge von dem, was ein Nachhaltigkeitsbericht bewirken soll.



1. Strategische Analyse und Maßnahmen

Die Baugenossenschaft Arlinger ist ein Unternehmen mit gesellschaftlicher Relevanz. Als größter Vermieter in der Region Pforzheim und Enzkreis sind wir Teil eines Netzwerks vielfältiger Verflechtungen und Beziehungen. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Mitglieder der Genossenschaft, Mieter, Lieferanten, Geschäftspartner.

Darüber hinaus stehen wir aber auch im Fokus der Öffentlichkeit. Das schiere Volumen der Arlinger-Immobilien sowie der Umfang neu entstehender Projekte begründen den Einfluss der Baugenossenschaft auf die Stadtentwicklung. Arlinger ist sich seiner Mitverantwortung für das architektonische Erscheinungsbild sowie für die Versorgung mit gutem Wohnraum in der Region bewusst.

Und natürlich ist Arlinger auch alles andere als ein „Kleinverbraucher“. Mehr als 3.000 Wohnungen müssen beheizt, mit Strom und Wasser versorgt werden.

Überdies ist zu berücksichtigen, dass das Bauen selbst mit hohem Energieverbrauch respektive beträchtlicher CO₂-Emission verbunden ist. All diese Aspekte machen Arlinger zu einer Körperschaft des öffentlichen Interesses.

Ein großer Vorteil im Blick auf die Langlebigkeit des Unternehmens: Die genossenschaftliche Tradition und Struktur verhindert, dass kurzfristige Share-Holder-Ansprüche nachhaltiges Wirtschaften erschweren. Es liegt in der Arlinger-DNA, den Wohnungsbestand zu hegen und zu pflegen, viel eher in Dekaden als in Jahren zu denken. Nicht zuletzt gehört auch der Aspekt sozialer Verantwortung und Solidarität zum Fundament der Baugenossenschaft.

Im Fokus all unserer Aktivitäten stehen das Wohl und die Interessen der Mitglieder.

Im Sinne einer stabilen Zukunftsplanung müssen wir auch prognostizierte Entwicklungen betrachten, die den Markt für Wohnraum betreffen. Sollten sich hier gravierende Veränderungen ergeben, würden sich diese unter Umständen ganz unmittelbar auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Baugenossenschaft Arlinger auswirken.

Langlebigkeit der Gebäude

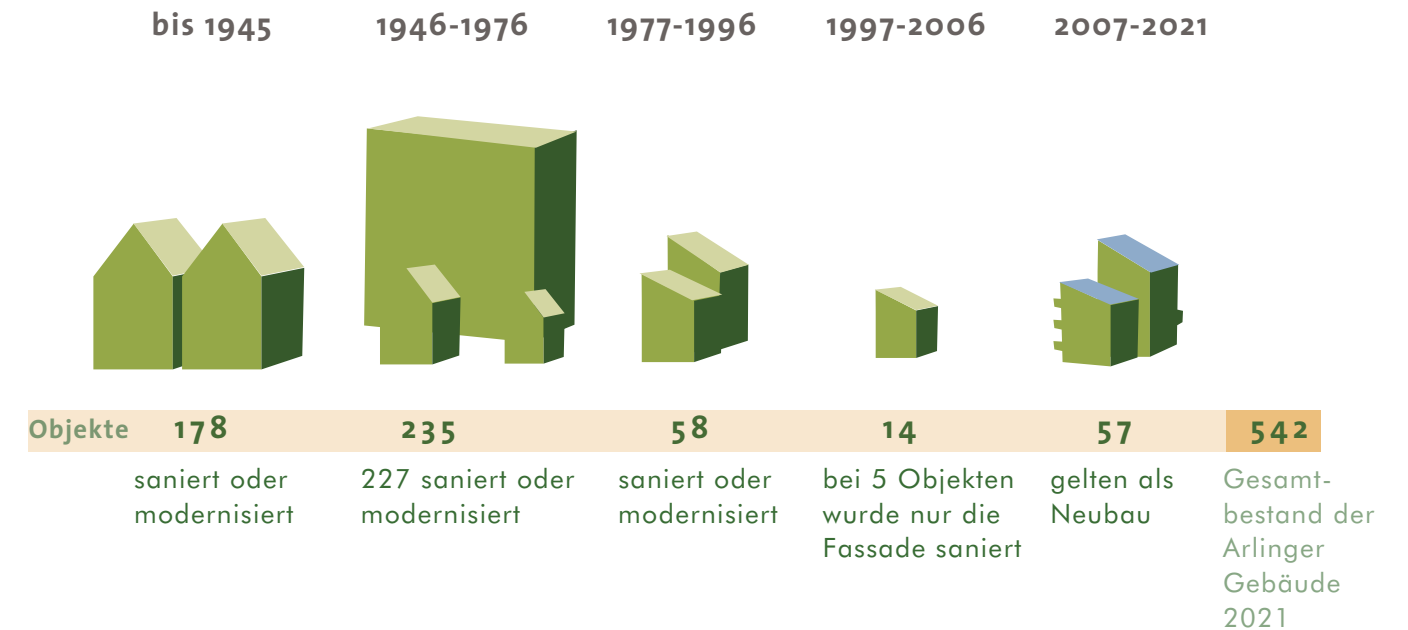
Langlebigkeit ist ein fast unschlagbarer Faktor, wenn es um Nachhaltigkeit geht. Das gilt für Konsumgüter genauso wie für Häuser. Die Sanierung, die energetische Ertüchtigung, der dauerhafte Erhalt von Gebäuden haben zumindest unter ökologischen Gesichtspunkten sehr hohe Priorität. Zumal, wenn auch bei den Sanierungsmaßnahmen auf die Verwendung nachhaltiger Materialien und Techniken gesetzt wird.

Den beträchtlichen Anteil an Arlinger-Gebäuden mit einem Alter von 50 und mehr Jahren kann man demnach gut und gerne als ein Umwelt-Prädikat bezeichnen.

Gleichwohl gilt es, einer Überalterung des Bestands entgegen zu wirken. Denn kein Haus bleibt ewig erhalten. Und an einem bestimmten Punkt kippt auch der Grenznutzen einer weiteren Sanierungsmaßnahme ins Negative. Das bedeutet: Die Altersstruktur des Gebäudebestands muss differenziert betrachtet werden: Wir brauchen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen saniertem Altbestand und Neubauten.

Das folgende Diagramm zeigt eine organische Altersstruktur des Arlinger-Bestands.

Baualter und Struktur des Haus- und Wohnungsbestandes



Energienutzung

Die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes ist ein fortlaufender Prozess, der nie abgeschlossen sein wird. Gleichwohl erreicht der Prozess der energetischen Ertüchtigung irgendwann eine physikalische Grenze. Die Dämmschicht kann eben nicht beliebig weiter verstärkt werden, der Wirkungsgrad von Solarpanelen wird sich wahrscheinlich nicht mehr gravierend steigern lassen. Unter diesem Aspekt ziehen wir nun zunächst eine Zwischenbilanz, wie sich die Anteile verschiedener Energiequellen entwickelt haben und sich weiter wandeln.

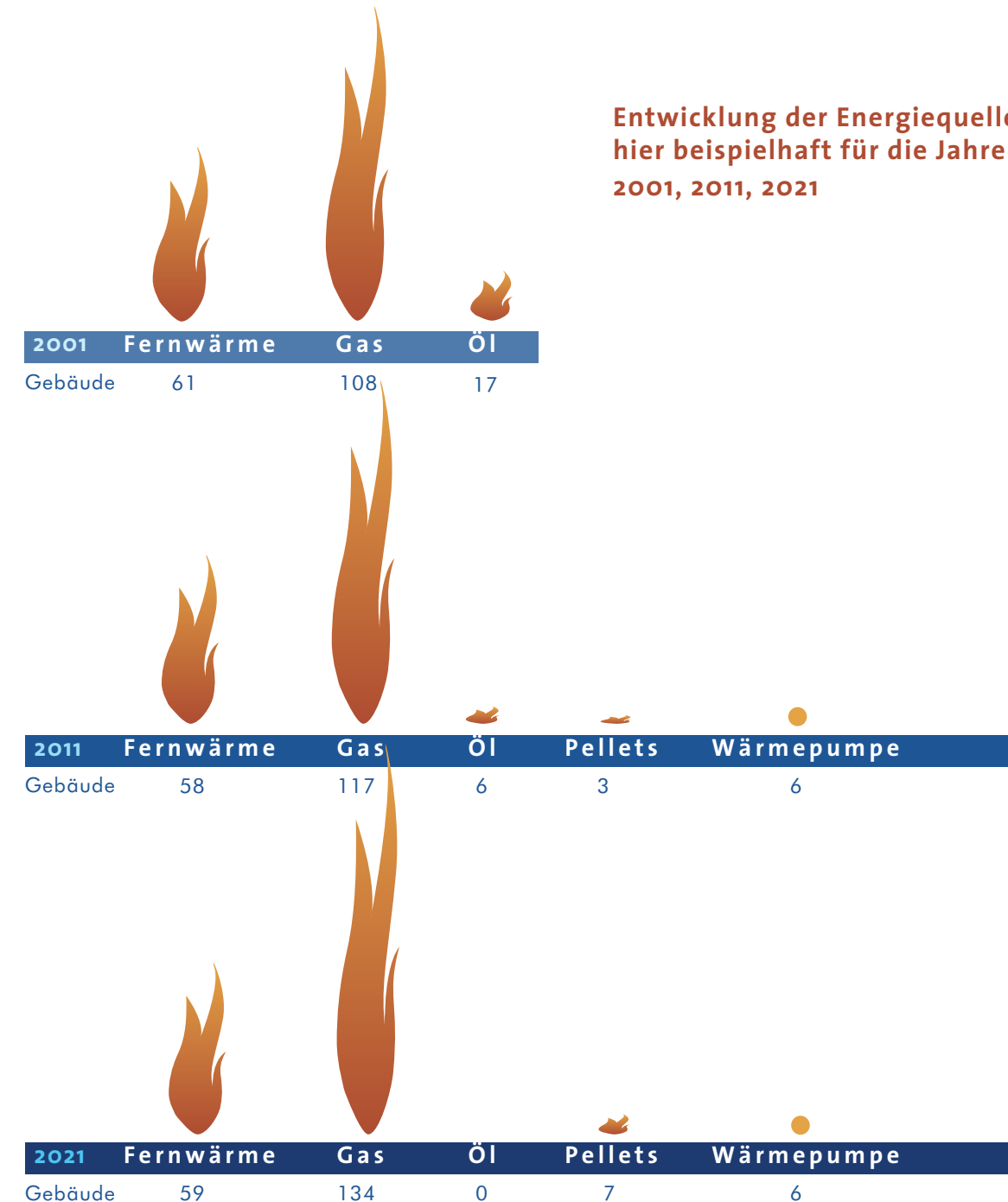
Wir erkennen in diesem Diagramm den Trend: Öl ist verschwunden, Gas dominiert. Diese Energiequelle galt von 2001 – 2021 als sicher und relativ preisstabil. Das Ziel, von Öl-Heizungen wegzukommen und alternative Energiequellen zu nutzen, wurde engagiert verfolgt. Um zukünftig unabhängiger von Preisschwankungen und Liefermöglichkeit zu sein, setzen wir – wo immer möglich – auf erneuerbare Energien.

Der Anteil an Pellets, Solar-Energie und Wärmepumpen wird in den kommenden Jahren erheblich an Bedeutung gewinnen.

Energieträger der aktuellen Neubauten:

- | | |
|---|-------------------|
| • Kirnbachweg 42-46, Niefern-Öschelbronn, Bj. 2022 | Holzpellets |
| • Landhausstraße 17-19, Pforzheim, Bj. 2022 | Wärmepumpe |
| • Goebenstraße 6 + 6a, Pforzheim, Bj. 2021 | Wärmepumpe |
| • Pforzheimer Straße 42 / Bahnholzstraße 1, Kieselbronn, Bj. 2019 | Holzpellets |
| • Gravelottestraße 32, Pforzheim, Bj. 2020 | Nahwärmenetz, Gas |

Entwicklung der Energiequellen - hier beispielhaft für die Jahre 2001, 2011, 2021



In jüngster Zeit hatten wir uns entschlossen, bei Neubauprojekten KFW-Fördermittel zu beantragen. Die sogenannten KFW-Standards dienen mittlerweile als Benchmarks und wurden bei den unten gelisteten Neubauprojekten erreicht.

Generell genießen Wärmedämmung und Energieeinsparung bei der Konzeption von Neubauten hohe Priorität. Mehr und mehr bevorzugen wir die monolithische Bauweise gegenüber der Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen. Wo sich die durchaus wirksamen, aber im Blick auf die spätere Entsorgung problematischen Verbundmaterialien vermeiden lassen, entscheiden wir uns für den Verzicht darauf.

KFW Standard 77:

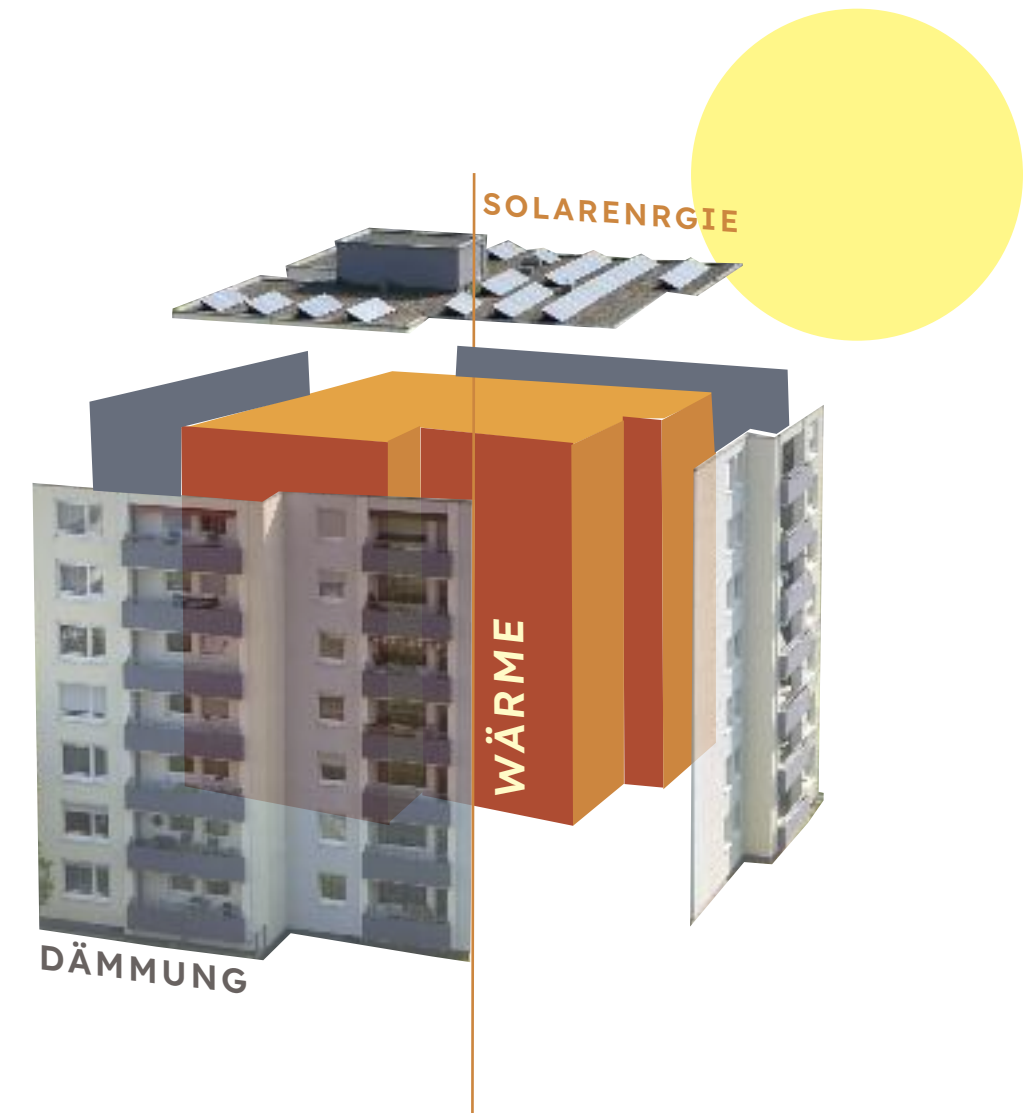
• Scheuerrainstraße 1, Pforzheim, Baujahr 2012	4 Wohneinheiten
• Rudolf-Pöhler-Allee 17-17a, Oosstraße 16, Pforzheim, Baujahr 2013	13 Wohnungen
• Hochfirststraße 8-14, Pforzheim, Baujahr 2015	4 Einfamilienhäuser
• Bahnhofstraße 1/Pforzheimer Straße 42, Kieselbronn, Baujahr 2019	8 Wohnungen

KFW Standard 55:

• Hochfirststraße 6, Pforzheim, Baujahr 2015	8 Wohneinheiten
• Kirnbachweg 42-46- Niefern-Öschelbronn, Baujahr 2022	23 Wohneinheiten
• Landhausstraße 17+19, Pforzheim, Baujahr 2022	12 Wohnungen

KFW Standard 55ee:

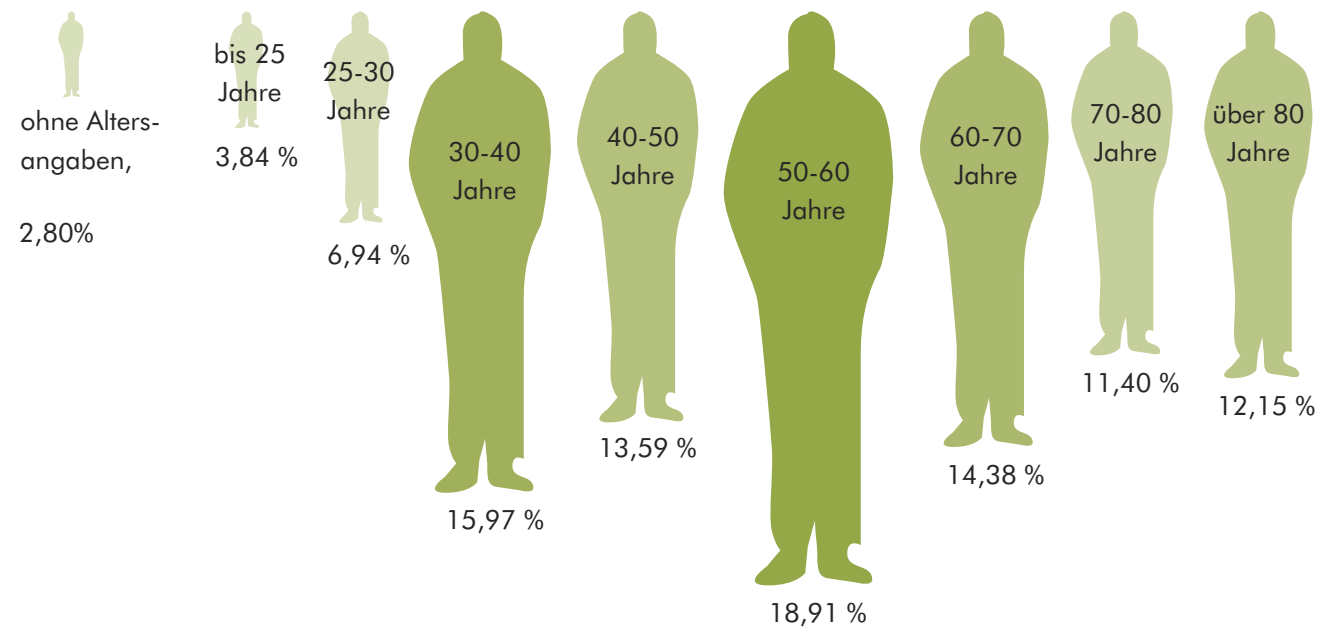
• Carl-Hölzle-Straße, im Bau	73 Wohneinheiten
------------------------------	------------------



Altersstruktur der Mieter

Eine weitere wesentliche Kennzahl ist die Altersstruktur der Mieterinnen und Mieter. Sie lässt Rückschlüsse darauf zu, wie viele Mieterwechsel in einer bestimmten Periode zu erwarten sind.

Altersstruktur der Mieter Stand 2021



Man sieht: Über 60% der Arlinger-Mieterinnen und Mieter sind älter als 50 Jahre. Das hohe Durchschnittsalter legt zunächst nahe, dass Arlinger sich auf eine Vielzahl von Wechseln einstellen muss.

Die Statistik weist aber auch auf ein gutes Zeichen hin: Wer in einer Arlinger-Wohnung lebt, möchte und kann möglichst lang dort bleiben. Und natürlich gilt es, die Fluktuation so gering wie möglich zu halten. Es ist unser ureigenes Interesse als Vermieter, dass Mieter so lang wie möglich in ihrer angestammten Wohnung bleiben. Schließlich bedeutet jeder Mieterwechsel, dass zumindest Renovierungskosten anfallen. Aufwand, der oftmals rein kosmetischen Charakter hat und damit nicht der langfristigen Nachhaltigkeit dient.

Eine weitere Ursache für den hohen Altersschnitt: Zu Arlinger kommen viele Mieter erst nach der Lebensphase zahlreicher Wohnungswechsel. Arlinger bietet Wohnqualität, Service und verlässliche Beständigkeit. Faktoren, die im zunehmenden Alter an Bedeutung gewinnen. Keine Frage: Arlinger muss sich ganz im Sinne der klassischen Nachhaltigkeit darum kümmern, dass das Interesse jüngerer Mieter nicht nachlässt. Ganz gleich, in welcher Altersklasse man das Attribut „jünger“ verortet. Das Arlinger-Angebot an Wohnungen, die ausgesprochen auf die junge Zielgruppe zugeschnitten sind, ist überschaubar. Natürlich gibt es z.B. die WG-Wohnungen in der Hagenschießstraße. Aber Arlinger muss nicht versuchen, sich vornehmlich als Anbieter cooler Lofts zu positionieren. Die „Best-Ager“ sind und bleiben eine wertgeschätzte Zielgruppe.

Barrierefreiheit

Ein gewichtiges Thema in diesem Kontext ist die Barrierefreiheit. Nicht bei allen Bestandsgebäuden ist die Überbrückung der Barrieren ganz einfach zu bewerkstelligen.

Es bedarf hier immer wieder beträchtlicher Investitionen. Bei Neubauten achten wir auf einen möglichst hohen Anteil barrierefreier Einheiten. Beispiele mit hundert Prozent Barrierefreiheit sind die Gebäude in Pforzheims Südstadt. An der Kantstraße errichteten wir drei Baukörper, die in allen Belangen auf das seniorenrechtliche Wohnen ausgerichtet sind. Später übernahmen wir die Wohnungen im ehemaligen August-Kaiser-Stift. Auch hier wurde in der Tradition der Senioren-Residenz jedes Stockwerk und jede Wohnung barrierefrei gestaltet.

Barrierefreier Arlinger-Wohnraum:

- | | |
|---|---|
| • Kirnbachweg 42-46, Niefern-Öschelbronn: | 11 Wohnungen |
| • August-Kayser-Straße 25, Pforzheim: | 16 Wohnungen |
| • Kantstraße 63-65, Pforzheim: | 27 Wohnungen + 3 Wohnungen rollstuhlgerecht |
| • Salierstraße 60-60b/Salierstraße 62-64, Pforzheim | 51 Wohnungen davon 4 rollstuhlgerecht |

Darüber hinaus sind 68 weitere Arlinger-Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet. Sie gelten damit noch nicht als barrierefrei. Gleichwohl verbessern Aufzüge gerade für Menschen mit eingeschränkter Physis die Zugänglichkeit zu ihrer Wohnung.



WACHSENDER BEDARF:

BARRIEREFREIES WOHNEN

Wohnraumbedarf

Zahl der Mieterwechsel



Die prognostizierte Zunahme an Mieterwechseln hat außer der Altersstruktur eine Reihe weiterer Ursachen: häufige Arbeitgeberwechsel, zunehmende Veränderungsfrequenz bei Lebenspartnerschaften, späte Familienbildung, etc. Hier stellt sich die Frage nach dem zu erwartenden Bedarf an Wohnraum.

Was die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Region angeht, fallen selbst den offiziellen Stellen städtischer Statistik Prognosen schwer. Insbesondere eine Einschätzung, welche sozialen Schichten in den kommenden Jahren wachsen oder schrumpfen werden, erscheint kaum möglich zu sein.

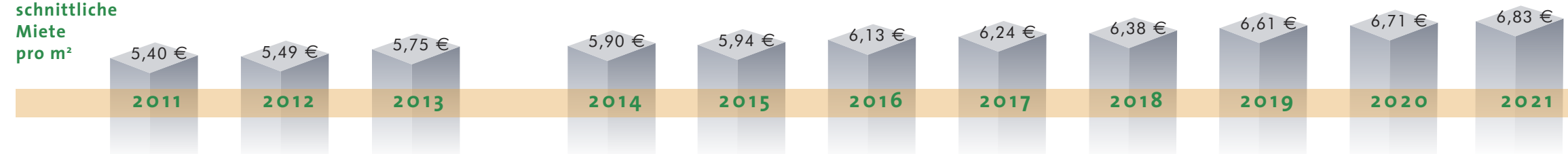
Wir rechnen damit, dass sich an der Bevölkerungsstruktur in absehbarer Zeit wenig ändern wird. Das bedeutet für die Baugenossenschaft Arlinger: Die Fokussierung auf solide Wohnqualität zu moderaten Mieten bleibt die richtige Strategie.

Parallel fächern wir das Portfolio an den Rändern weiter auf. Da finden sich anspruchsvolle Mehrfamilienhäuser, fortschrittlicher Holzbau und Wohnprojekte mit modern strukturierten Formen des Zusammenlebens. Alles Ansätze für künftige Entwicklungen, die von uns ernsthaft und frühzeitig verfolgt werden. Gleichwohl sind kurzfristig keine umwälzenden Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten.

Klar ist: Es gibt die Tendenz zu immer mehr Fläche pro Bewohner. Die Veränderung von Familienstrukturen spielen hier eine entscheidende Rolle (Single-Haushalte), aber auch der schlichte Wunsch nach mehr Platz. Mehr Fläche bedeutet höhere Kosten.

Es bleibt zu beobachten, wie lang sich dieser Trend fortsetzen kann bzw. ab wann es aufgrund nicht mehr bezahlbarer Mieten zu einer Umkehr kommt.

Durchschnittliche Miete pro m²



Öffentlich geförderter Wohnraum

Beides, das Sanieren und das Bauen, wird teurer. Parallel zu neuen gesetzlichen Vorgaben steigen die Ansprüche der Mieter. Die Schere öffnet sich: Der Bedarf an Wohnraum nimmt zu, ihn zu erstellen wird wirtschaftlich immer schwieriger.

Es bleibt abzuwarten und zu hoffen, dass marktwirtschaftliche und soziale Vernunft hier zu einer Beruhigung bzw. zu einer positiven neuen Dynamik führen.

Fast 9% unseres Wohnungsbestands ist öffentlich gefördert und unterliegt einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Anders als die anderen Pforzheimer Wohnungsunternehmen (mit Ausnahme der Stadtbau) hat die Baugenossenschaft Arlinger in der Vergangenheit darauf verzichtet, öffentliche Mittel abzulösen um die Wohnungen (in der Regel nach einer Nachwirkungsfrist) aus der Belegungsbindung zu lösen.

Öffentlich geförderte Wohnungen

zum 31.12.2021

• Frankstraße 135-139	44 Wohnungen
• Frankstraße 143-147	52 Wohnungen
• Frankstraße 149-151	34 Wohnungen
• Auerhahnstraße 27-33	23 Wohnungen
• Malschbachstraße 44-46	6 Wohnungen
• Baumannstraße 1	13 Wohnungen
• Kirchenstraße 17-19	16 Wohnungen
• Wertweinstraße 22	11 Wohnungen
• Westliche 299	15 Wohnungen
• Leipziger Straße 50-52	27 Wohnungen
• Leipziger Straße 58	11 Wohnungen
• Reichstraße 2+2/1, Niefern	13 Wohnungen
• Ganghoferstraße 15	8 Wohnungen
• Vereinzelt Wohnungen in div. Objekten	3 Wohnungen
Insgesamt	276 Wohnungen

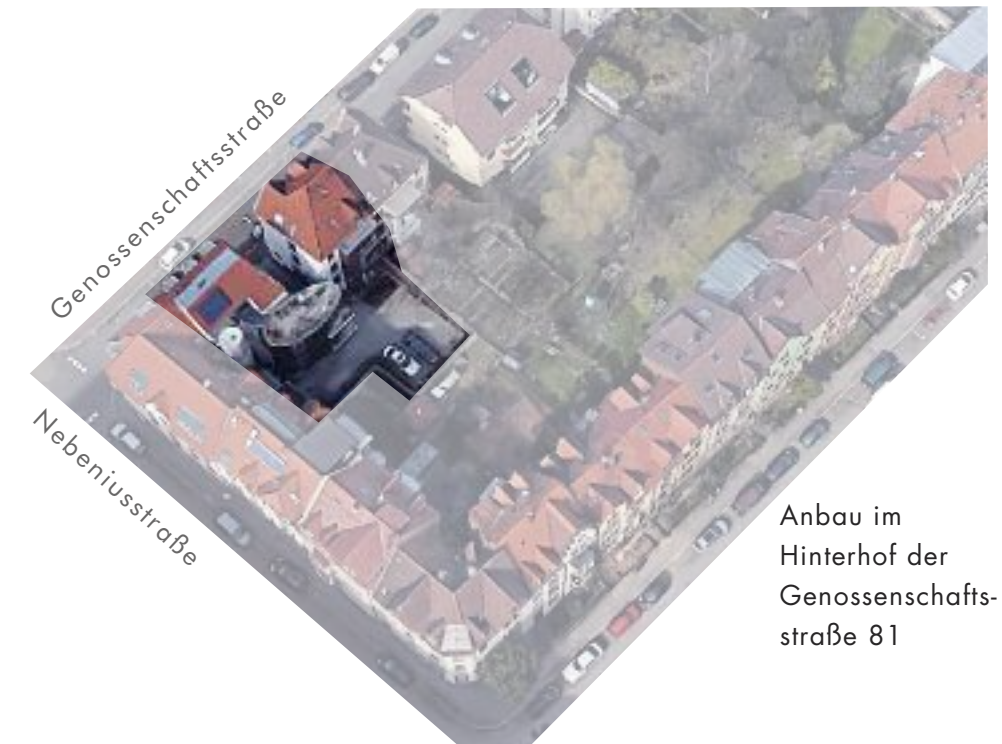
Ressourcen-Reduktion

Zwei wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit betreffen den Neubau: Die Reduktion des Flächenverbrauchs durch innerstädtische Nachverdichtung und die Anwendung Energie- bzw. CO₂-sparender Bau-Technologie. Stichwort Holzbau.

Nachverdichtung

In den letzten Jahren verfolgte die Baugenossenschaft Arlinger konsequent die Strategie der Nachverdichtung. Zahlreiche Projekte zeigen geradezu exemplarisch, wie sich innerstädtische Flächen kreativ und architektonisch intelligent nutzen lassen.

Projekt-Beispiele für Nachverdichtung



Anbau im Hinterhof der Genossenschaftsstraße 81

Schwarzwaldstraße



Gravelottestraße

Goebenstraße

Hinter dem komplett sanierten Haus Goebenstraße 6 gab es reichlich Platz. Dort entstand ein hochklassiges Refugium in Holzbauweise.

Westliche Karl-Friedrich-Straße



Martin-Luther-Straße

Das Ensemble Martin-Luther-Straße 5-7 wurde durch eine Aufstockung um eine großzügige Wohnung erweitert.

Hochfirstraße



Arlingerstraße

"Hinter der Ladenzeile" nannten wir dieses Projekt. Die zweite Reihe, etwas zurück versetzt, erwies sich als exzellente Wohnlage.

Wie ein luxuriöses Annex gesellt sich das kleine, kubische Gebäude zum Haupthaus.

Andreas-Counis-Straße



Friedenstraße

Scheuerrainstraße

Holzbau

Stahl und Beton sind Energiefresser. Allein die Produktion von Zement ist verantwortlich für 8% des weltweiten CO₂-Ausstoßes. Holz dagegen ist CO₂-neutral und wächst nach. Bei allen Diskussionen im Detail ist unstrittig, dass Holz als Baustoff eine vergleichsweise exzellente Öko-Bilanz aufweist. Die Baugenossenschaft Arlinger setzt zunehmend auf Holzbau.

Zu nennen sind die folgenden Projekte:



Goebenstraße 6a



Genossenschaftsstraße 81



Martin-Luther-Straße 7



Wilhelm-Lenz-Straße



Mahlbergstraße 19



Carl-Hölzle-Straße

Etwa 30 % der CO₂-Emissionen im Lebenszyklus eines Neubaus in Massivbauweise entfallen auf die Gebäudekonstruktion. Mit Holzwerkstoffen kann der Anteil dieser „grauen“ Emissionen um ca. 60% reduziert werden.

Konkret berechnet wurde es beim Holz-Hybrid-Projekt CARL. Dank der Holzkonstruktion konnten im Vergleich zu einem Stahlbeton-Massivbau bis zu 2.200 t CO₂ eingespart werden. Allein im Tragwerk des Hochhauses werden 1000 m³ Holz anstelle von Beton verbaut.

Altersstruktur der Mitarbeiter

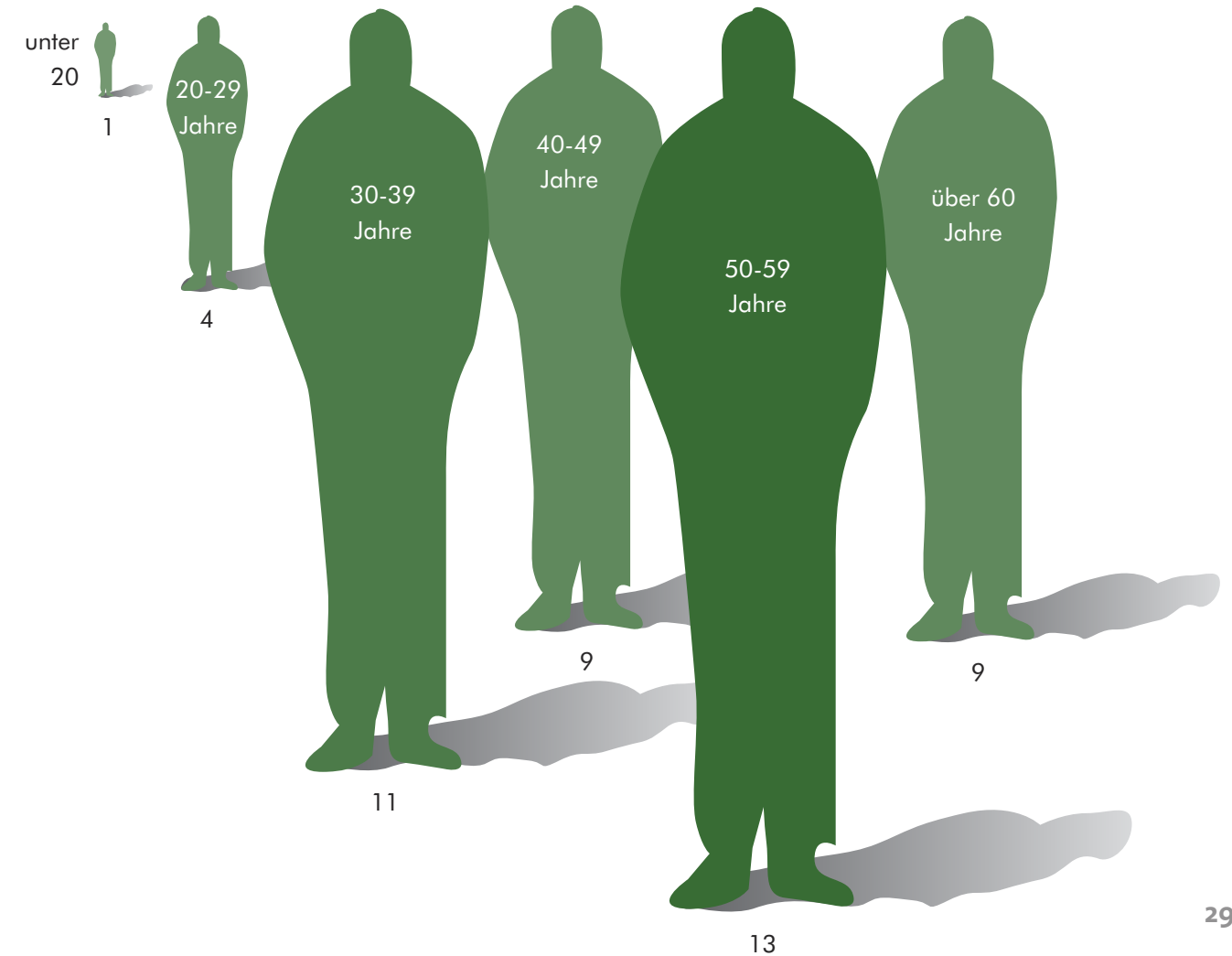
Zahlreiche Unternehmen leiden und scheitern an der Überalterung ihrer Mitarbeiterschaft. Wer der Nachwuchsförderung keine hohe Priorität einräumt, gerät bald in personelle Engpässe und verschläft moderne Entwicklungen. Erfahrung und Abgeklärtheit sind von immenser Bedeutung. Genauso braucht das Unternehmen aber auch die Neugier und die Unbefangenheit der jungen Generation. Ein Blick auf die aktuelle Altersstruktur der Baugenossenschaft Arlinger zeigt, dass alle Alterssegmente homogen vertreten sind. Bemerkenswert ist die lange Verweildauer von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Das bedeutet: Die Älteren sind überwiegend schon lang dabei und waren bereits als junge Leute Teil des Arlinger-Teams.

Anzumerken ist, dass Flexibilität und Zukunftsausrichtung natürlich nicht allein eine Frage des Alters sind. Möglichkeiten und Motivation zur Weiterbildung spielen gleichfalls eine bedeutende Rolle, wenn es darum geht, Stillstand oder Verkrustungen zu vermeiden.

In den letzten 10 Jahren nahmen Arlinger-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter an zahlreichen Fortbildungsmaßnahmen teil: Tagesseminaren zu aktuellen Themen wie Nachhaltigkeit, Neuerungen im WEG- und Steuerrecht oder die Novelle der Heizkostenverordnung.

Aber auch langfristige Fortbildungsmaßnahmen zum Immobilienfachwirt, Bilanzbuchhalter oder Immobilienökonom. Seit Sommer 2020 ist Arlinger Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg und bietet seither die Möglichkeit, im Anschluss an die Ausbildung ein duales Studium zu beginnen.

Altersstruktur der Arlinger-Mitarbeiter



2. Wesentlichkeit

Die unter Pos. 1 genannten Aspekte der Nachhaltigkeit sollen eine Gewichtung erfahren. Es macht Sinn, jene Themen zu priorisieren, die charakteristisch sind für unsere Branche und unseren Unternehmenstypus.

Bestandspflege und fortwährende energetische Modernisierung unserer Gebäude

Bevorzugung ökologisch und energetisch vorteilhafter Baumaterialien

Verantwortungsvolle Flächennutzung v.a. durch innerstädtische Nachverdichtung

3. Ziele

Nachhaltigkeit bedeutet Zukunftsausrichtung. Was wollen wir erreichen und bis wann? Schnell gerät man hierbei aus dem Bereich der soliden Planung in die Zone unkalkulierbarer Visionen.

Und schließlich könnten konkretisierte Wunschvorstellungen auch dazu führen, dass man zukünftigen Verantwortlichen etwas Unangemessenes aufbürdet.

Wir wollen deshalb an dieser Stelle auf detaillierte Zahlenspiele bewusst verzichten. Schließlich wissen wir: Der Lauf der Geschichte ist geprägt von überraschenden Ereignissen und unerwarteten Wendungen. So gesehen ist es grundsätzlich fragwürdig, aktuelle Entwicklungen einfach zu extrapolieren.

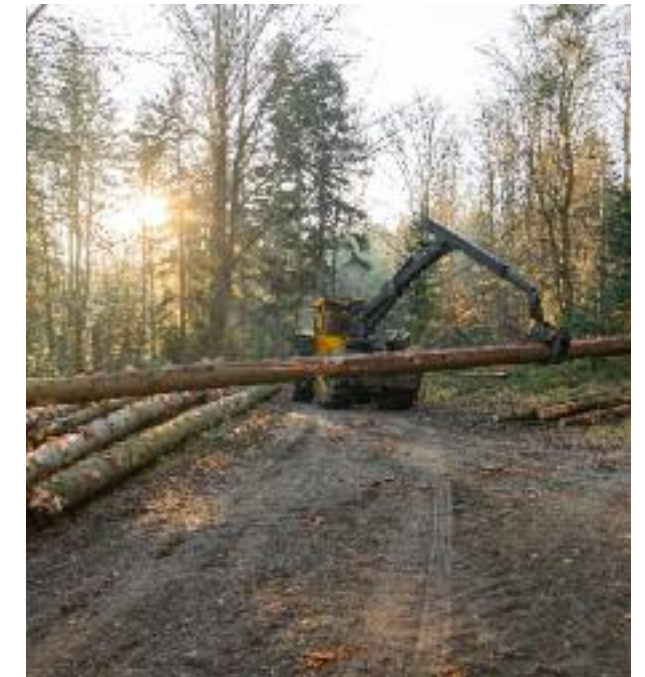
Bei allen Unwägbarkeiten legen wir Wert auf die konsequente Verfolgung unserer Nachhaltigkeits-Ziele. Im Zuge schrittweiser Fortschreibungen wird überprüft, ob wir den übergeordneten Zielen näher kommen, inwieweit es Abweichungen gibt und daher Nachjustierungen erfolgen müssen.

4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Obwohl dieses Thema eher Unternehmen des produzierenden Gewerbes oder des Handels zuzuordnen ist, werfen wir einen Blick auf die Herkunft von Materialien und Dienstleistungen, die wir in Anspruch nehmen.



Erneut blicken wir auf die Entwicklung im Bereich der Baumaterialien. Holz gewinnt an Bedeutung. Und die Betonung liegt hier auf dem Attribut „heimisch“. Am Beispiel des Holz-Hybrid-Hochhauses CARL sehen wir, wie buchstäblich naheliegend es ist, Holz aus der näheren Umgebung, dem Nordschwarzwald, zu nutzen.



Wenn es um den Einkauf von Dienstleistungen und Leistungen des Handwerks geht, greifen wir überwiegend auf Anbieter aus der Region zurück. Unternehmen, die sich an hiesige Gesetze und Compliance-Regeln halten.

87

**Anteil
Ausgaben an Unternehmen
im Umkreis von 20 km**

Energieträger beziehen wir von den ortsansässigen Versorgungsunternehmen, den Stadtwerken Pforzheim (SWP) sowie der Gasversorgung Pforzheim Land (GVP)

5. Verantwortung

Nachhaltigkeit liegt im ureigenen Interesse des Unternehmens. Es geht um seine Zukunft. Deshalb lässt sich die Verantwortung dafür auch nicht einfach delegieren oder in einen Arbeitskreis verbannen. Der Vorstand und das gesamte Management integriert die Aspekte der Nachhaltigkeit permanent in seine Entscheidungsprozesse.

Überdies wurde im Jahr 2021 ein eigens dafür fortgebildeter Mitarbeiter offiziell damit beauftragt, sich für das Controlling und die Weiterentwicklung aller Nachhaltigkeitsthemen zu engagieren. Er berichtet dem Vorstand regelmäßig.

6. Regeln und Prozesse

In der unternehmensinternen Kommunikation, in Schulungen und Arbeitsgruppen ist das Thema Nachhaltigkeit omnipräsent. Das von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erarbeitete Unternehmensleitbild reflektiert eindrücklich, welche Bedeutung der verantwortliche Umgang mit Energie und Umwelt, aber auch mit der Mitarbeiterschaft, den Mietern und Geschäftspartnern hat.

Unternehmensleitbild



<https://www.arlinger.de/wp-content/uploads/2018/09/Leitbild-Homepage.pdf>

7. Kontrolle

Als Genossenschaft unterliegen wir einer streng strukturierten Offenlegungspflicht, die sich in der jährlichen Prüfung aller relevanten Unternehmenszahlen durch unabhängige Wirtschaftsprüfer manifestiert.

Da auch die meisten Aspekte der Nachhaltigkeit eine betriebswirtschaftliche oder zumindest buchhalterische Komponente umfassen, eröffnen sich hier komfortable Möglichkeiten, die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen regelmäßig zu überprüfen.

Wir nutzen diese strukturierte und umfassende Zahlenbasis für ein wirksames Risikomanagement, als Frühwarnsystem für künftige Entwicklungen.

Die folgenden Kennzahlen sind Beispiele für zahlenbasierte Kontroll-Instrumente, die alljährlich auch unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit zum Einsatz kommen.

Kennzahl	2021	2020
Werkstoffeffizienz	2,3	2,1
Energieeffizienz	4,0	5,8
CO2-Fußabdruck	2,7	2,9
Kennzahl zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele	99,2	99,9
Arbeitsproduktivität	89,9	88,6
Technologische Effizienz	9,9	10,1
Umweltproduktivität	22,9	20,2
Langfristige Investitionsrendite	43,5	42,5
Arbeitsproduktivität	100,0	100,1
Kapitalproduktivität	100,4	100,6
Eigenkapitalrendite	21,9	22,1
CO2-Fußabdruck	70.821,5	70.927,3

Für das Jahr 2022 erwarten wir zum Berichtzeitpunkt folgende Leistungsindikatoren:

- Werkstoffeffizienz: 2,3 %
- Energieeffizienz: 3,1 %
- CO2-Fußabdruck: 1,5 %
- Arbeitsproduktivität: 32,8 %

8. Anreizsysteme

Dieses Stichwort suggeriert monetär verstärkte Motivation. Das Vergütungssystem der Baugenossenschaft Arlinger schließt solche Konstrukte aus. Basis der Gehaltsstruktur ist der Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft.

Wir setzen auf intrinsische Motivation. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – vom Vorstand bis zur Auszubildenden – haben die Bedeutung der Nachhaltigkeit für das Unternehmen und die Gesellschaft verinnerlicht.

In Mitarbeitergesprächen, im Dialog zwischen Kolleginnen, in Lob und Ermahnung spielen Nachhaltigkeit und Verantwortung eine ständige und bedeutende Rolle.

9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Arlinger ist bekannt für seine transparente und ehrliche Kommunikation. Arlinger gilt zurecht als berechenbar und verlässlich. Das ist nicht zuletzt der demokratischen, partizipierenden Organisationsstruktur geschuldet.

Die im Turnus von 5 Jahren gewählten Vertreter der Genossenschaft präsentieren die Anliegen der Mitglieder und setzen sich für deren Verwirklichung ein.

Dieser Geist der Transparenz zieht sich durch. Von den Leitungsgremien wie Vorstand und Aufsichtsrat über die Mitarbeiterschaft bis hin zum Dialog mit Verbänden, der Kommune und der Öffentlichkeit. Dieser Austausch macht Erwartungen und Ansprüche sichtbar. Auf natürlichem Wege ergeben sich gleichsam Regelkreise, bei denen auch immer wieder über Themen der Nachhaltigkeit diskutiert und berichtet wird. Als bewährte, unterstützende Instrumente der Kommunikation seien hier die folgenden Medien genannt:

- Der jährlich erscheinende Geschäftsbericht
- Das ebenfalls jährlich erscheinende Mietermagazin NachbArlinger
- Der Internetauftritt
- Social Media, insbesondere Instagram
- Die Arlinger App mit Mieterportal

10. Innovations- und Produktmanagement

Natürlich ist dies auch keine typische Überschrift für ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Gleichwohl findet Innovation statt und es existieren in einem gewissen Sinn Produkte. Sehr langlebige Produkte: Gebäude.

Die Langlebigkeit impliziert schon die Notwendigkeit, einen hohen Grad an Verantwortlichkeit an den Tag zu legen. Produktmanagement heißt hier also, Form und Funktion von Häusern und Wohnungen mit einer Perspektive von Jahrzehnten zu konzipieren. Das verlangt ein Maximum an Bewusstsein für Nachhaltigkeit. Ein Ziel ist die künftige Klimaneutralität aller Arlinger-Gebäude bis 2045.

Systematisch beobachten wir Trends und Entwicklungen, die uns zu innovativen Ideen und Konzepten inspirieren.

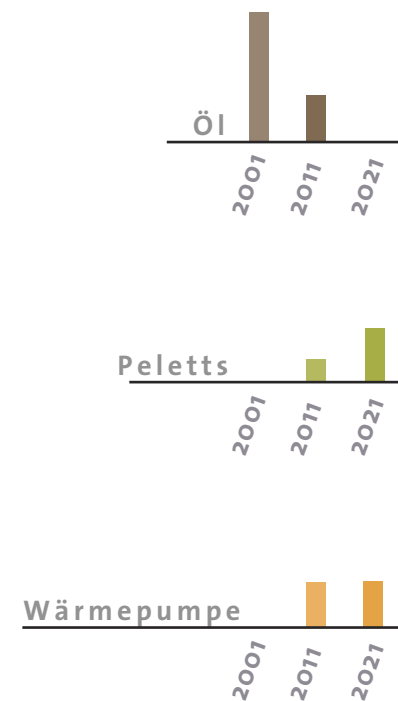
Stichwort Innovation: Auch hier spielt die Langlebigkeit eine bedeutende Rolle.

Jede kleine Verbesserung, jede fortschrittliche Neuerung hat Auswirkungen für eine beträchtliche Zeit. Der Effekt potenziert sich unter Umständen. Dies gilt insbesondere für Technik rund um die Energienutzung, aber auch für Themen rund um den Komplex des Smart Home, der Digitalisierung, aber auch neuer Wohnformen.

11. Umwelt: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Wie schon im Kapitel 1 ausgeführt, gewinnen erneuerbare Energieträger erheblich an Bedeutung.

Den mit Abstand größten Block stellt natürlich die Versorgung der rund 3.000 Wohnungen dar. Hier nimmt der Anteil nachhaltiger Energiequellen stetig zu.



Die Umstellung der Fahrzeugflotte auf elektrische Antriebe schreitet rasch voran.

Zu den natürlichen Ressourcen gehört natürlich auch der schon mehrfach erwähnte Baustoff Holz. Seine Nutzung wird weiter forciert.

Freiflächen betrachten wir auch als natürliche Ressourcen. Deren Schonung im Wege der Nachverdichtung bei Neubauprojekten ist uns ein besonders hoch geschätztes Anliegen.



Entwurf für den künftigen Arlinger-Honig

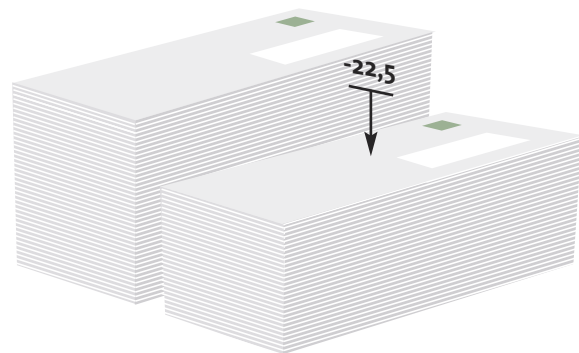
Im Bestand der Baugenossenschaft Arlinger befinden sich auch eine ganze Reihe unbebauter Grundstücke. Teils idyllische Streuobstwiesen an den Ortsrändern, die wir ruhen lassen und in Kooperation mit einer kleinen Imkerei zu Insektenparadiesen gemacht haben.

11. Umwelt: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Zur Bewässerung unserer Außenanlagen nutzen wir zunehmend Zisternen. Derzeit sind 4 solcher Brunnenanlagen in Betrieb. Wo immer es umsetzbar ist, sollen künftig Neubauten eine Zisterne erhalten. Unser Gärtner-Team macht immer wieder Grünflächenstücke aus, die sich für eine Baumbepflanzung eignen. Sobald solche Flächen identifiziert sind, erfolgt die „Aufforstung“ im Rahmen unserer Möglichkeiten.

Die fortschreitende Digitalisierung bedeutet nicht nur ein Plus an Komfort, sondern hilft auch, Papier einzusparen. Insbesondere das Web-basierte Mieterportal reduziert die Menge an papiernen Aussendungen um rund 22,5%.

Dies beläuft sich bei ca. 3.000 Wohnungen und 9.000 jährlichen Aussendungen auf über 105 kg Papier-Ersparnis.



12. Umwelt: Ressourcenmanagement

Dieses Thema wurde bereits in den vorhergehenden Kapitel ausführlich und vielschichtig dargestellt.

13. Umwelt: klimarelevante Emissionen

Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, die von uns emittierten Treibhausgas-Mengen zu reduzieren. Dazu tragen eine ganze Reihe bereits oben genannter Maßnahmen bei.

14. Gesellschaft: Arbeitnehmerrechte

Die Baugenossenschaft Arlinger richtet sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Ein Ehren- und Verhaltenskodex wurde erarbeitet und erfährt eine permanente Weiterentwicklung. In mindestens jährlichen Gesprächen zwischen Mitarbeitern und Vorstand erfolgt der persönliche Austausch. Überdies nutzen die Mitarbeiter auch alle informellen Möglichkeiten, den Vorgesetzten und dem Vorstand ihre Anliegen und Kritik zu übermitteln. Die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer profitieren in zunehmendem Maß von den verschiedensten Flexibilisierungen. Stichwort „Home Office“. Überdies nimmt der Anteil an Teilzeit-Arbeit kontinuierlich zu.

15. Gesellschaft: Chancengerechtigkeit

Die Bezahlung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfolgt nach einheitlichen Maßstäben und auf Basis des Tarifvertrags der Wohnungswirtschaft.

Da bei der Baugenossenschaft nur rund 45 Mitarbeiter beschäftigt sind, können Prozentzahlen allzu leicht in die Irre führen.

Festzuhalten ist, dass Führungspositionen von Frauen und Männern besetzt sind.

Es gibt Mitarbeiter mit Migrationshintergrund und einen Anteil von Menschen mit Behinderung. Für mehr Chancengleichheit bei unterschiedlichen familiären Gegebenheiten sorgen flexible Arbeitszeiten, großzügige Home-Office-Regelungen sowie Zuschüsse zu Kindergarten-Kosten.

16. Gesellschaft: Qualifizierung

Die Baugenossenschaft Arlinger unterstützt ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei der beruflichen Fortbildung und Weiterentwicklung fachlicher Qualifikationen.

Unseren Auszubildenden bieten wir die Möglichkeit, sich auch nach dem Ende der eigentlichen Ausbildung weiter zu qualifizieren. Sei es bei der fachlichen Vertiefung, sei es beim Erwerb des Titels eines Immobilienfachwirts, eines Bachelors oder Masters of Science.

17. Menschenrechte

Unsere Aktivitäten sind regional begrenzt. Verletzungen von Menschenrechten, wie sie global agierenden Unternehmen u.U. begegnen, erleben wir nicht. Gleichwohl achten wir in unserem Umfeld – sei es im Blick auf unsere Mieter, sei es in der Zusammenarbeit mit Lieferanten und Dienstleistern – auf die Einhaltung ethischer Prinzipien. Diskriminierung und Rassismus in jeglicher Form gebieten wir entschlossen Einhalt.

18. Gesellschaft: Gemeinwesen

Gesellschaftlicher Frieden und kulturelles Miteinander liegen naturgemäß im Interesse eines Vermieters. Wir organisieren und fördern professionelles Quartiersmanagement genauso wie ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe. Wir kooperieren mit Sozialeinrichtungen, unterstützen Stadtteilstiftungen, fördern Sport, Kunst und Kultur. Regelmäßige Kunstausstellungen im Hause Arlinger haben Tradition, werden von Künstlern und Publikum gleichermaßen geschätzt.

Wo immer sich eine Möglichkeit bietet, platzieren wir in dezenter Weise Kunst am Bau (s. Abb.). Dank unserem über die Jahre gewachsenen Künstler-Netzwerk blicken wir auf eine erfreuliche stilistische Vielfalt bei Skulpturen, Plastiken und Gemälden.

Der Bau von Kindertagesstätten hat an Bedeutung gewonnen. Im Jahr 2016 stellten wir eine Kita mit 6 Gruppen an der Martin-Luther-Straße fertig. Eine weitere Kindertagesstätte entsteht im Zuge des CARL-Holzbau-Projekts. In der Planungsphase befindet sich eine Kita zwischen Brend- und Merkurstraße.

Kunst am Bau sehen wir als Teil unserer Verantwortung für mehr Lebensqualität.

Diese Skulptur von Stefan Faas bereichert das Grundstück zwischen Kirchbach- und Straßburger Straße.



19. Politische Einflussnahme

Wir sind Mitglied im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) sowie im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW).

Die Gesetzgebungsverfahren, die für unser Unternehmen wichtig sind, liegen im Zivilrecht, speziell im Mietrecht sowie im öffentlichen Recht, insbesondere im Bau- und Bauplanungsrecht. Einzelunternehmen haben bei diesen Verfahren keine direkten Einflussmöglichkeiten. Die Belange und Interessen der Wohnungsunternehmen werden durch regelmäßige Stellungnahmen und Anhörungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände auf Landes und Bundesebene vertreten.

20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Die Baugenossenschaft Arlinger legt Wert auf eine eigene Compliance-Richtlinie, die alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterzeichnen müssen und die dann Bestandteil der Personalakte wird. Dieses Kompendium enthält klare Verhaltensregeln. Vorrangiges Ziel ist der Schutz gegen aktive und passive Korruption.

Text und Redaktion:
Intro Marketing
Michael Mürle

Gestaltung und
Illustration:
Ochs & Ganter

Fotos:
Christoph von Zepelin
Klaus Kerth
Bernhard Friese
Michael Mürle

Druck:
Schröter Druck



A r l i n g e r

B a u g e n o s s e n s c h a f t

Herausgeber:

Baugenossenschaft Arlinger

Hohlohstraße 6

75179 Pforzheim

Telefon: 07231/9462-0

Telefax: 07231/9462-49

www.arlinger.de

E-Mail: info@arlinger.de