

Unternehmensname:	Celler Bau- und Sparverein eG
Anzahl Mitarbeiter:	< 250
Berichtspflichtig im Sinne der CSR-Richtlinie:	Nein
Berichterstattung zur EU-Taxonomie:	nicht CSR-RUG berichtspflichtig und nicht i. S. d. EU-Taxonomie berichten
Kontakt:	Celler Bau- und Sparverein eG  Vorstand Timo Wright  Rostocker Straße 1A 29225 Celle  05141 88880 – 0 <a href="mailto:info@cbs-celle.de">info@cbs-celle.de</a>

## Unternehmensbeschreibung:

Die Celler Bau- und Sparverein eG (CBS) wurde im Jahr 1893 gegründet. Heute betreut der Celler Bau- und Sparverein insgesamt (Stand 31.12.2020) 700 Wohnungen, 300 Garagen, 5 Gewerberäume und 50 sonstige Objekte in Celle. Gemäß der Satzung übernimmt der CBS Verantwortung preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das soziale Engagement der CBS zeigt sich in Bereichen des Sports, der Kunst und der Kultur.

## Inhalt

<b>UNTERNEHMENSDESCHEIBUNG:</b>	<b>1</b>
<b>1 STRATEGIE</b>	<b>3</b>
1.1 STRATEGISCHE ANALYSE UND MAßNAHMEN	3
1.2 STRATEGISCHE VERANKERUNG DER NACHHALTIGKEIT IN DER UNTERNEHMENSKULTUR	3
Soziales	4
Ökologie	4
Wirtschaftlichkeit	4
<b>1.3 WESENTLICHKEIT</b>	<b>5</b>
1.4 ZIELE	6
1.5 TIEFE DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE	9
<b>2 PROZESSMANAGEMENT</b>	<b>10</b>
2.1 VERANTWORTUNG	10
2.2 REGELN UND PROZESSE	10
2.3 KONTROLLE	11
2.4 BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN	12
2.5 INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT	14
<b>3 UMWELT</b>	<b>15</b>
3.1 INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN	15
3.2 RESSOURCENMANAGEMENT	16
3.3 KLIMARELEVANTE EMISSIONEN	16
<b>4 GESELLSCHAFT</b>	<b>17</b>
4.1 ARBEITNEHMERRECHTE	17
4.2 CHANCENGERECHTIGKEIT	18
4.3 QUALIFIZIERUNG	19
4.4 MENSCHENRECHTE	20
4.5 GEMEINWESEN	21
4.6 POLITISCHE EINFLUSSNAHME	21
4.7 GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN	22

# 1 Strategie

## 1.1 Strategische Analyse und Maßnahmen

Das zentrale Handlungsfeld der Celler Bau- und Sparverein eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes stellt somit das Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft dar. Das Geschäftsmodell ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.

Die Geschäftspolitik ist auf die Förderung unserer Mitglieder durch die Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum sowie Erhaltung und die Verbesserung des genossenschaftlichen Vermögens ausgelegt. Dies erreichen wir durch die qualitative Aufwertung und Erweiterung des Wohnungsbestandes, und die planmäßige Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie die Stärkung der Ertragslage. Die Vorstandsmitglieder behandeln regelmäßig das gesamte Spektrum der strategischen Unternehmensplanung sowie die Unternehmensziele. Dabei kommen den Instrumenten zur regelmäßigen Identifikation, Steuerung und Kontrolle des Unternehmens hinsichtlich der Prüfung der Chancen um die Entwicklung sowie der Werthaltigkeit des Unternehmens eine ganz besondere Bedeutung zu. Ein Risikomanagementsystem und ein internes Kontrollsystem sind zentrale Bestandteile unserer Geschäftsstrategie.

Zeitgleich steht die ökologische Nachhaltigkeit im Rahmen der Bestandbewirtschaftung und Neubautätigkeit im Vordergrund. Um die Klimaneutralität zu erreichen, setzen wir unsere Klimaschutzstrategie um, welche sich zeitgemäß weiterentwickeln kann, um den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Anforderungen sowie den gesetzlichen Vorgaben weiterhin zu erfüllen.

## 1.2 Strategische Verankerung der Nachhaltigkeit in der Unternehmenskultur

Nachhaltigkeit stellt sich für die CBS aus den Komponenten, Soziales, Ökonomie, und Wirtschaftlichkeit dar. Neben der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens ist ein nachhaltiger, zukunftsorientierter und verantwortungsvoller Umgang mit unseren Ressourcen sowohl im Rahmen der inneren als auch der äußeren Unternehmensfaktoren

sehr wichtig. Hierfür ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung der eigenen Zielsetzungen erforderlich:

## Soziales

Nach innen hin gerichtet steht unser Personal im Vordergrund. Faire Bezahlung, bezahlte Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten, betriebliche Altersversorgung, flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitregelungen und mobiles Arbeiten gehören für uns unabdingbar zu einem positiven Arbeitsumfeld.

Nach außen hin steht für die Genossenschaft die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder im Vordergrund, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Das Geschäftsmodell basiert auf dem Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung von Mitgliedern, die gemeinsam Wohnraum schaffen und nutzen.

Zudem ist es für die Genossenschaft wichtig, dass wir mit regionalen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen zusammenarbeiten, um den Erhalt von Arbeitsplätzen in der Region zu sichern.

## Ökologie

Energieeinsparung, Energieeffizienz und Maßnahmen zur Verbesserung unserer Umwelt werden bei uns ebenfalls in unserem aktiven Portfoliomanagement gelebt. Unser Hauptaugenmerk gilt der zeitgemäßen Modernisierung, z. B. fortlaufend Gebäudehüllen, Fenster und Heizsysteme. Im Neubaubereich arbeiten wir mit neuesten Techniken bzw. Energiestandards.

Auch eine abwechslungsreiche Begrünung unserer Objekte und die Gestaltung unserer Außenanlagen gehören zu unserem Standard.

## Wirtschaftlichkeit

Um unsere strategischen Ziele zu verwirklichen, steht die Wirtschaftlichkeit sowohl sämtlicher Einzelmaßnahmen als auch des Gesamtunternehmens für uns im Fokus. Die Rentabilität bzw. Wirtschaftlichkeit unseres gesamten

Handeln stellt das Fundament für die zukünftigen Aufgabenstellungen und den Erhalt unseres erfolgreichen Unternehmens dar.

Die nach innen und außen gerichtete strategische Verankerung eines nachhaltigen Handelns in unserer Unternehmenskultur ist für uns nicht nur eine Kernkomponente unserer Aktivitäten, sondern die Voraussetzung für ein erfolgreiches Handeln und Bestehen für unser Unternehmen.

### 1.3 Wesentlichkeit

Die CBS ist ausschließlich in Celle tätig. Der steigende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im städtischen Umfeld für alle Schichten der Bevölkerung betrifft die Genossenschaft somit unmittelbar. Eine sozial ausgewogene Mietpolitik und eine bezahlbare energieeffiziente Modernisierungspolitik stellen hierbei prägende Elemente dar. Im Rahmen einer ersten Wesentlichkeitsanalyse hat die Genossenschaft Anspruchsgruppen der Genossenschaft definiert und hieraus Themen in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit abgeleitet:

- Wirtschaft,
- Soziales,
- Ökologie.

Dabei wird die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft durch sozioökonomische, ökologische und politische Rahmenbedingungen im regionalen Unternehmensumfeld beeinflusst:

- Demographischer Wandel (Neuausrichtung des zielgruppenspezifischen Angebotes),
- bezahlbarer und zeitgemäß ausgestatteter Wohnraum,
- Klimaschutz durch Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieeffizienz im Bestand,
- Flächenverbrauch bzw. Nachverdichtung in der kommunalen Siedlungsentwicklung.

Aus dem Geschäftsmodell der Genossenschaft ergeben sich Chancen und Risiken für die identifizierten zentralen Handlungsfelder, denen sich die Genossenschaft vor dem

Hintergrund der Nachhaltigkeit stellen muss. Hierbei ist die Betrachtung der ökologischen, sozioökonomischen und politischen Besonderheiten des Umfelds von besonderer Bedeutung.

Chancen sieht die Genossenschaft vor allem in der durch die Auswirkungen der demographischen Entwicklung bedingten Neuausrichtung und Weiterentwicklung sowie Anpassung ihres Immobilienbestandes. Gerade die Nachfrage nach bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum stellt einen zunehmenden Zielkonflikt zwischen den ökonomischen und ökologischen Aspekten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dar. Diese Zielkonflikte spiegeln sich insbesondere vor dem Hintergrund von steigenden Bau- und Grundstückskosten, der Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücksarealen und der Kapazitätsauslastung des Baugewerbes sowie der klimaschutzrelevanten Anforderungen in Bezug auf die Bereitstellung von günstigem und zeitgemäßem Wohnraum wider. Auch die branchenspezifischen Förderbedingungen in Form von Darlehenskonditionen und steigenden Bewirtschaftungskosten nach Fertigstellung sind hierbei von wesentlicher Bedeutung für unser Unternehmen. Ferner ist die Genossenschaft regelmäßig mit Änderungen aus gesetzlichen Rahmenbedingungen konfrontiert, die sich beispielsweise aus der gegenwärtigen Grundsteuerreform, dem Mietrecht, und der Bauordnung ergeben und sich hierbei negativ auf die Mietpreisgestaltung auswirken können.

## 1.4 Ziele

Unser höchstes Ziel sehen wir darin, die Ansprüche an eine regionale, sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die Mitglieder unserer Genossenschaft in Celle zu erfüllen. Unser Fokus liegt hierbei in mittel- und langfristiger Hinsicht bei der nachhaltigen Anpassung und Optimierung der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes sowie die Weiterentwicklung der vorhandenen Quartiere.

Wir stehen vor der Herausforderung einer sich dynamisch wandelnden Gesellschaft. Klimaschutz ist weltweit die wichtigste Aufgabe des nächsten Jahrzehnts. Ausreichend bezahlbarer Wohnraum ist eine zentrale soziale Frage. Die Digitalisierung und der demografische Wandel werden unsere Gesellschaft für immer verändern. Vor diesem Hintergrund Zukunft zu gestalten, gehört zu unseren vordringlichsten Aufgaben.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die gesteckten Klimaschutzziele - die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2045 um 100 % – mit umfassenden Maßnahmen in den Bereichen ganzheitlicher Gebäudesanierung, energieeffizienter Wärmeerzeugung sowie Wärmenutzung in den Gebäuden zu erreichen. Ebenfalls werden wir ein kontinuierliches Monitoring implementieren.

Dabei entwickeln wir auf der Grundlage unseres vorhandenen Wohnungsangebotes moderne Wohnungen und ein sicheres Umfeld für Familien, Alleinstehende, Kinder und Jugendliche, Senioren und auch Menschen in schwierigen Lebenslagen. Durch den weiteren Ausbau wohnbegleitender Dienstleistungen und Beratungsangebote nehmen wir die Chance wahr, auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in unseren Wohnquartieren weiter zu erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen zu unterstützen.

Diese Ziele werden vornehmlich vor dem Hintergrund des demographischen Wandels unter Beachtung der ökonomischen, sozialen und ökologischen Vertretbarkeit verfolgt. Die strategische Verantwortung für eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik obliegt dem Vorstand. Das Nachhaltigkeitsmanagement befindet sich noch im Aufbau.

Die Erreichung unserer strategischen Nachhaltigkeitsziele soll im Rahmen der zukünftigen regelmäßigen Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgen und durch den Vorstand und das Aufsichtsratsorgan.

Hierzu gehören regelmäßige Vorstandssitzungen, gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, in den über die Entwicklungen der zentralen Geschäftsbereiche berichtet wird, Klausurtagungen von Vorstand und Aufsichtsrat mit Chancen- und Risikoanalyse der künftigen Entwicklung, systematisches Risikomanagement (Controlling, Berichtswesen und Risikopotenzialanalyse, Portfoliomanagement, Marktbeobachtung) und wöchentliche Teambesprechungen.

Unser Selbstverständnis fokussiert sich auf die ökologische Zielsetzung hinsichtlich der Schonung von Ressourcen und die Reduzierung von Umweltbelastungen im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb von Wohnungen. Hierzu gehören zukünftig beispielsweise die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, die Reduzierung des Energieverbrauchs durch energiesparende Maßnahmen wie Wärmedämmung und

Solaranlagen sowie die Förderung von umweltfreundlicher Mobilität durch die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen.

Die ökonomischen Ziele werden durch gezielte Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen in den eigenen Bestand verfolgt, um diesen nachhaltig aufzuwerten und zu erweitern. Hierdurch soll insbesondere die Ertragskraft der Genossenschaft gestärkt und die Liquidität aufrechterhalten werden. Durch die Sicherung der Markt- und Vermietungsfähigkeit des Bestandes sollen nachhaltige Leerstände und Mietausfälle vermieden werden. Ferner soll eine nachhaltige Vermietbarkeit im Hinblick auf ökologische Ziele durch energetische Maßnahmen gewährleistet und gleichzeitig ein positiver Beitrag zur Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Sinne der Klimaschutzgesetzgebung geleistet werden.

Die CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele sehen in den Folgejahren gemäß der Gesetzgebung folgende Schritte vor:

Bis 2030: Reduktion um 65 %

Bis 2035: Reduktion um 77 %

Bis 2040: Reduktion um 88 %

Bis 2045: Reduktion um 100 %.

Diese Reduktionsziele sollen auch durch eine entsprechende Modernisierung der Heizanlagen erreicht werden. Die Heizanlagentechnik wird mit neuesten hochmodernen Hocheffizienzpumpen, digitaler Steuerungselektronik ausgestattet. Das Monitoring erlaubt die ständige Kontrolle und damit die optimalen Einstellungen aller Parameter.

Unsere soziale Zielsetzung hat das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Dies erreichen wir durch die Schaffung von gemeinschaftlichen Räumen wie Grünflächen, aber auch durch die Bereitstellung von sozialen Infrastrukturdienstleistungen wie beispielsweise Pflegeeinrichtungen. Auch die Möglichkeit zur aktiven Mitgestaltung des Wohnumfelds durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst sowie die demokratische Mitbestimmung in der Genossenschaft sind wichtige Aspekte unserer sozialen Zielsetzung. Zusammenfassend sind wir bestrebt, bezahlbaren und ökologisch nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, der den Bedürfnissen unserer Mitglieder entspricht und eine hohe Lebensqualität bietet.

## 1.5 Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Genossenschaft ist ausschließlich in der Stadt Celle tätig. Die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohn- und Gewerbebestandes stellt das Kerngeschäft der Genossenschaft dar. Dabei können nicht alle Dienstleistungen in der Wertschöpfungskette einer Wohnungsgenossenschaft bzw. im Lebenszyklus einer Immobilie selbst erbracht werden.

Der Lebenszyklus erstreckt sich über Planung, Errichtung, Bewirtschaftung sowie Instandhaltung und Modernisierung bis hin zum Abriss der Immobilie. Hierfür kaufen wir Dienstleistungen ein bzw. schließen Werklieferungsverträge ab. In den Verträgen werden die Qualitäten der zu liefernden Baustoffe und Produkte festgelegt. Beauftragte Firmen werden verpflichtet, das Tariftreugesetz - auch bei Einsatz von Subunternehmern - anzuwenden. Ausgebaute Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen. Unsere Unternehmensphilosophie, Aufträge weitestgehend mit regionalen Handwerksbetrieben abzuwickeln, sichert konstant eine große Anzahl an Arbeitsplätzen in der Stadt Celle. Gleichzeitig werden Ressourcen durch weite Entfernungen bei der An- und Abreise bei überregionalen Handwerksfirmen geschont. Von diesen Firmen verlangen wir neben der Leistungsfähigkeit und den fachlichen Kompetenzen ein konsequentes, gesetzeskonformes Handeln und Verhalten. Die eingesetzten Produkte kommen zum überwiegenden Teil aus Deutschland.

Die Wertschöpfungskette der Genossenschaft verfolgt keine überregionale oder globale Ausrichtung. Die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands führt in jedem Geschäftsjahr zur Vergabe von Aufträgen unter Zugrundelegung unserer Vergabekriterien an Handwerksunternehmen, überwiegend im regionalen Unternehmensumfeld.

Soziale bzw. ökologische Probleme bei der Inanspruchnahme externer Wertschöpfungsprozesse sind bisher nicht bekannt. Verstöße gegen Auftragsvergabekriterien des Unternehmens sanktioniert die Genossenschaft mit dem Ausschluss des betroffenen Unternehmens. Eine Kontrolle der gesamten Wertschöpfungskette der verwendeten Bauprodukte bis zur Rohstoffgewinnung entzieht sich allerdings dem Einflussbereich der Genossenschaft.

Zukünftig ist beabsichtigt, die beauftragten Firmen, die die Bautätigkeit übernehmen, vertraglich zu verpflichten, entsprechende ökologische und soziale Standards zu wahren.

Der CBS sind bisher keine Verstöße gegen gesetzliche oder eigene Vorschriften sowie soziale bzw. ökologische Probleme bei der Inanspruchnahme externer Wertschöpfungsprozesse bekannt. Unter Beachtung der aufgestellten Regularien und abgeschlossenen Verträge sowie der Begleitung durch Stichprobenkontrollen ist das Risiko der Nichtbeachtung von Umweltschutzrichtlinien sowie kritischer Arbeitsbedingungen als gering einzustufen.

## 2 Prozessmanagement

### 2.1 Verantwortung

Die operationale Gesamtverantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie liegt beim Vorstand. Dieser setzt sich aus zwei Mitgliedern der Genossenschaft zusammen. Er leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung und richtet die Strategie dabei nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten aus.

Die Übertragung der strategischen Ziele in konkrete Aktivitäten erfolgt in intensiver Abstimmung zwischen dem Vorstand und dem Team der CBS. Im operativen Tagesgeschäft obliegt die Umsetzung dieser Ziele den jeweiligen Mitarbeitern.

Als Kontroll- und Beratungsgremium wird der Aufsichtsrat regelmäßig über die nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens sowie über konkrete Maßnahmen und Pläne informiert.

Der Aufsichtsrat der CBS ist auf Basis seiner satzungsgemäßen Rechte und Pflichten unmittelbar an der Umsetzung verschiedener Nachhaltigkeitsaktivitäten im Unternehmen beteiligt.

### 2.2 Regeln und Prozesse

Neben den gesellschaftlichen Vorgaben orientiert sich die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsalltag auch an dem Ordnungsrahmen aus gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben. Um Risiken in den Geschäftsprozessen zu vermeiden bzw. frühzeitig zu erkennen ist ein umfassendes Internes Kontrollsystem

(IKS) im Unternehmen implementiert. Dieses beinhaltet neben organisatorischen Regelungen (Organigramm, Verfahrensrichtlinien und Betriebsvereinbarungen) auch Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen in den jeweiligen Geschäftsprozessen der Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat in diesem Zusammenhang verbindliche interne Regelungen zur Auftragsvergabe (Vergabe von Bau- und Instandhaltungsaufträgen, Dienstleistungen u. a.), der Zahlungs- und Rechnungsfreigaben sowie der Verkehrssicherung getroffen. Die Betriebsordnung für Fremdfirmen ergänzt die internen Regelungen.

Darüber hinaus hat sich die Genossenschaft mit der Dienstanweisung Compliance, die einen Verhaltenskodex beinhaltet, einen übergeordneten wertorientierten Rahmen im operativen Geschäft auferlegt. Im Geschäftsalltag dienen die derzeitigen internen Regelungen, Prozesse und Standards der Stärkung eines Qualitäts- und Umweltbewusstseins, der sozialen Verantwortung und der Integrität und Fairness der Mitarbeitenden.

Durch den Einsatz von Tools im Risikomanagement können Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung von nachhaltigen ökonomischen Zielen ergeben, rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden. Mit dem mehrjährigen strategischen Wirtschafts- und Finanzplan werden vorab die Auswirkungen von geplanten Geschäftsaktivitäten und Investitionsentscheidungen auf die zukünftige Unternehmensentwicklung im Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Folgejahre überprüft. Die Wirtschaftlichkeit geplanter umfassender Modernisierungsmaßnahmen und Neubauaktivitäten wird bereits in der Planungsphase dieser Baumaßnahmen mit dem Tool "Vollständiger Finanzplan-VoFi" überprüft.

### 2.3 Kontrolle

Die nachhaltige, ökonomische Entwicklung ist in der langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung der Genossenschaft verankert. Die Planung beinhaltet die langfristige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung in Celle und Umgebung sowie die energetische Optimierung des Wohnungsbestandes. Die CBS erhebt regelmäßig branchenspezifische Kennzahlen, um die ökonomische Nachhaltigkeit messen, vergleichen und kontrollieren zu können. Im jährlichen Geschäftsbericht der Genossenschaft erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung

beispielsweise über Kennzahlen zu Mieterträgen, Erlösschmälerungen und Mietausfällen, Mieterwechseln, Investitions- und Instandhaltungsausgaben sowie Personal- und Verwaltungskosten. Ergänzend werden Kennzahlen zur „VFE-Lage“ ermittelt; sie betreffen im Einzelnen die Eigenkapitalquote, den Cashflow nach DVFA/SG und das EBITDA. Darüber hinaus werden diese ergänzt durch Kennzahlen zu mietrelevanten Strukturen des Bestands.

Im Rahmen unseres Risikofrüherkennungssystems haben wir Beobachtungsbereiche und geeignete Risikoindikatoren festgelegt. Für diese Beobachtungsbereiche sind Bandbreiten vorgegeben und das jeweilige Schadenpotenzial ist definiert.

Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuationen und Mietforderungen, Altersstruktur der Nutzenden sowie die Einhaltung der Instandhaltungsbudgets und die Auslaufstatistik der Zinsfestschreibungen im Bereich Darlehen. Die Liquiditätsüberwachung erfolgt werktäglich.

## 2.4 Beteiligung von Anspruchsgruppen

Für uns ist ein gegenseitiger, offener und vertrauensvoller Austausch mit sämtlichen Stakeholdern Voraussetzung für eine erfolgreiche Geschäftspolitik.

Die Identifizierung unserer wichtigsten Stakeholder ist ein laufender, nicht abgeschlossener Prozess in Abhängigkeit der sich kontinuierlich verändernden Umgebungsvariablen bzw. erweiterten Aufgabenstellungen in unserem Unternehmensumfeld.

Derzeit stellen folgende Anspruchsgruppen unsere wichtigsten Kommunikationspartner dar:

- Nutzende,
- Aufsichtsrat,
- Mitarbeitende,
- Geschäftspartner,
- Öffentlichkeit/Medien,
- Verbände,

- Kommune,
- soziale Einrichtungen,
- Kirchen,
- Banken,
- politische Entscheidungsträger.

Diese Anspruchsgruppen resultieren insbesondere aus unserem satzungsgemäßen Auftrag.

Hierbei steht die Genossenschaft in einem ständigen proaktiven Austausch mit seinen Anspruchsgruppen über die folgenden Kommunikationskanäle:

- Aufsichtsratsversammlungen,
- Betriebsversammlungen,
- Infoveranstaltungen u. a. mit Mitarbeitenden,
- persönliche Baubesprechungen mit Handwerks-Firmen,
- regelmäßige Verbandstreffen der Arbeitskreise und Arbeitsgemeinschaften,
- regelmäßiges Mitglieder magazin,
- Homepage,
- tägliche Mieter- /Kundengespräche.

Zukünftig sollen zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements die Ergebnisse aus dem regelmäßigen Dialog mit den Anspruchsgruppen sowie Bedürfnisse, Lösungs- oder Verbesserungsvorschläge der jeweiligen Stakeholder berücksichtigt werden.

Gemäß ihrer Strategie und Zielformulierungen hat sich die Genossenschaft als eine sozial unverzichtbare und ökologisch vorbildliche Wohnungsbaugenossenschaft in der Stadt Celle etabliert. Dies ist nur durch eine einheitliche Ausrichtung aller Verantwortungsbereiche auf die nachhaltigen Unternehmensziele möglich. Das Thema Nachhaltigkeit soll somit auf allen Ebenen der CBS unternehmensübergreifend verankert bleiben. Durch eine verantwortungsvolle, nachhaltige Unternehmensführung soll Vertrauen bei den Nutzenden und in der Öffentlichkeit entsprechend der Visionen und Werte des Unternehmens erreicht werden.

## 2.5 Innovations- und Produktmanagement

Die CBS steht für stetige Modernisierungstätigkeit in ihren Wohnungsbeständen und steht Innovationen offen gegenüber. Dabei beachten wir unseren satzungsgemäßen Auftrag, unseren Mitgliedern gute, sichere und preisgünstige Wohnungen anzubieten. Dem Anspruch dieses Spagats zwischen wirtschaftlich vertretbaren Investitionen und Sicherstellung einer sozial verträglichen Wohnraumversorgung stellen wir uns gern. Durch unterschiedliche Wohnkonzepte richtet sich unser Angebot an Familien, an Paare, Senioren und Singles. Mit der Schaffung von barrierearmen Wohnraum ermöglichen wir Teilhabe und Inklusion. In Bezug auf Innovationen werden neue Techniken und Materialien allerdings erst dann eingeführt, wenn sie sich in der Praxis dauerhaft bewährt haben. Unser interner Innovationsprozess und die Ideensammlung orientieren sich dabei auch an der Erfahrung und Umsetzung von Innovationen und Produkten bei vergleichbaren Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die CBS verbessert systematisch ihren Bestand und erhöht somit die Energieeffizienz bei gleichzeitiger Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Kontinuierliche Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen der Mitarbeitenden der GWG sichern die Wettbewerbsfähigkeit und tragen entscheidend zur Zufriedenheit unserer Anspruchsgruppen bei.

Zu unseren Vorhaben im Bereich Nachhaltigkeit gehört auch die Umstellung unseres Fuhrparks auf E-Autos, welche im Jahr 2024 abgeschlossen sein soll.

Auch die ökologischen Aspekte versuchen wir innovativ zu fördern. Durch gezielte Maßnahmen wollen wir auch unsere Dauernutzungsberechtigten dazu anhalten, sich umweltbewusst und möglichst klimaschonend zu verhalten. Bereits beim Einzug erhalten unsere Nutzenden entsprechende Hinweise. Außerdem berichten wir in unserem Mitgliedermagazin regelmäßig über Ratschläge zur Energieeinsparung, der Bedeutung von Mülltrennung usw..

Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit stellen wir unseren Mitgliedern für deren Besucherinnen und Besucher eine voll ausgestattete Gästewohnung gegen ein günstiges Entgelt zur Verfügung.

In Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigem Pflegeservice haben wir ein mehrstufiges Gesamtkonzept für Seniorinnen und Senioren entwickelt, damit diese Zielgruppe die Leistungen erhält, die sie benötigt. Dazu gehört: Betreutes Wohnen,

ambulante Pflege, teilstationäre Pflege (Tagespflege) und stationäre Pflege (Demenz-WG in der Hattendorffstraße).

Zudem wird in unserer Verwaltung u. a. die Digitalisierung innerhalb der Genossenschaft fortlaufend vorangetrieben. Darüber hinaus erhalten registrierte Nutzerinnen und Nutzer über ein Portal ihre aktuellen Verbrauchsdaten gemäß der novellierten Heizkostenverordnung. Dies unterstützt uns beim Verzicht auf Papier und Druckvorgänge und bei der Reduzierung von Briefpost und spart unmittelbar Ressourcen, Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen.

### 3 Umwelt

#### 3.1 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Die Ausübung der Geschäftstätigkeit führt insbesondere in den Bereichen Bestandsbewirtschaftung und Verwaltung zur Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen in erheblichem Umfang. Der Einfluss auf den Ressourcenverbrauch variiert hierbei je nach Tiefe der Wertschöpfungskette bzw. Nutzerverhalten.

Die Genossenschaft verbraucht in ihrem Gebäudebestand in erster Linie Wasser, Strom und verschiedene Energieträger für die Beheizung. Außerdem verbraucht das Unternehmen in seinen Verwaltungsräumen Bürobedarfsmaterialien und produziert Abfall. Diese Verbräuche bzw. die Produktion von Abfall können durch das Unternehmen bis zu einem gewissen Grad beeinflusst werden. Mit dem Ziel des papierarmen Büros treibt das Unternehmen die Digitalisierung von wesentlichen papierintensiven Geschäftsprozessen weiter voran.

Im Rahmen der Erstellung von Neubauten und bei Modernisierungsmaßnahmen werden im Wesentlichen die Baustoffe Holz, Stahl, Sand, Mutterboden und Öl verbraucht. Eine genaue Bewertung von verbauten Materialien für die Gebäudeerstellung (Neubau und Bestand) im Hinblick auf die so genannte "graue Energie" kann derzeit nicht erstellt werden.

Die Verbräuche der Nutzenden – Energie und Wärme – können nur in geringem Maße durch eine positive Einwirkung auf das Nutzerverhalten beeinflusst werden. Die Mitglieder werden regelmäßig über Möglichkeiten zur Energieeinsparung informiert, um für den bewussteren Umgang mit Energieverbrauch sensibilisiert zu werden.

## 3.2 Ressourcenmanagement

Die Verteuerung der Heizkosten für die CBS und ihre Nutzenden (CO<sub>2</sub>-Besteuerung auf fossile Brennstoffe) stellt neben dem Risiko der Verwendung von fossilen Ressourcen, welche zu Lasten zukünftiger Generationen gehen, eine Gefahr dar. Aufgrund dessen hat die Verringerung des Energie- und Ressourcenverbrauchs in der Verwaltung und im Wohnungsbestand für die Genossenschaft höchste Priorität.

Die CBS orientiert sich im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements an den Leitzielen des von der Bundesregierung verabschiedeten Klimaschutzpaktes zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Sie hat sich hierbei folgende qualitativen Ziele zur Umsetzung eines verantwortungsvollen Umgangs mit Ressourcen und den Ökosystemen gesetzt:

Klimaneutralität bis 2045 für den gesamten Wohnungsbestand. Ausbau von PV-Anlagen auf Neubauten und Bestandsgebäuden, Erstellung einer regelmäßigen CO<sub>2</sub>-Bilanz, Klimaneutralität sämtlicher Neubauten ab 2024, Modernisierung des Altbestands gemäß Vorgaben der KfW - soweit technisch wie auch wirtschaftlich vertretbar, Einbau von modularen Wärmepumpen.

Bei der Umsetzung beachten wir entsprechend den sozialen und ökologischen Anforderungen unseren satzungsgemäßen Auftrag, unseren Mitgliedern gute, sichere und preisgünstige Wohnungen anzubieten.

## 3.3 Klimarelevante Emissionen

Die CBS priorisiert Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung der klimarelevanten CO<sub>2</sub>-Emissionen, um auf diese Weise einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele zu leisten. Die Genossenschaft achtet im Rahmen der Bestandsmodernisierungen und Neubautätigkeit insbesondere auf Aspekte der ökologischen und technologisch innovativen Investition, um klimarelevante Emissionen zu reduzieren. Dabei gehört die Versorgung unserer Bestandsobjekte mit Erdgas und Strom zu den wichtigsten beeinflussbaren Emissionsquellen der Genossenschaft.

Die CBS hat bereits einen großen Teil ihrer Bestände modernisiert und damit einen umfangreichen Beitrag zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet. Mit dem Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 möchte die CBS durch reduzierte Energieverbräuche die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowohl im Neubau als auch im Bestand weiterhin senken, um somit die Umsetzung des Klimaschutzgesetzes der

Bundesregierung zu gewährleisten. Auf Basis des Referenzjahres 1990 wollen wir bis 2045 diese Klimaneutralität erreichen. Bis 2030 sollen insgesamt 65 % weniger Treibhausgase im Vergleich zum Jahr 1990 produziert werden.

Bei allen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen liegt der Fokus auf Einsparung von Energie. Dieses konnte in der Vergangenheit durch zahlreiche Maßnahmen erreicht werden. Die CBS hat bereits einen großen Teil ihrer Bestandsgebäude durch Aufbringung von Wärmedämmverbundsystemen, Kellerdeckendämmungen und Dämmung der obersten Geschoßdecke, Einbau neuer Haus- und Nebeneingangstüren im Energieverbrauch gesenkt.

Mit diesen Maßnahmen hat das Unternehmen bereits einen erheblichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Wohnungsbestand in der Stadt Celle geleistet. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für die kommunalen Haushalte, da Transfereinkommensbezieher niedrigere Erstattungen bzw. Zuschüsse für Heiz- und Energiekosten benötigen. Ferner dokumentiert der ressourcenschonende Einsatz von fossilen Brennstoffen ein nachhaltiges energetisches Bewusstsein, das sich auf die Bewohnerinnen und Bewohner der entsprechend ausgestatteten Gebäude übertragen sollte. Der äußeren Wahrnehmung folgt in der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung die Erkenntnis, dass auf diese Weise auch das Betriebs- und Heizkostenbudget entlastet werden kann.

## 4 Gesellschaft

### 4.1 Arbeitnehmerrechte

Bei der CBS unterliegen die Arbeitsverhältnisse den Regelungen des deutschen Arbeitsrechts. Das Unternehmen ist ausschließlich national in Deutschland tätig. Die Geschäftstätigkeit beschränkt sich auf die Stadt Celle. Die Arbeitsverhältnisse sind tarifgebunden. Zur Anwendung kommt der Tarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Das Unternehmen achtet streng auf die Einhaltung der Regelungen des deutschen Arbeitsrechts sowie der Vorgaben des Tarifvertrages.

Wie schon bei der Auswahl von Handwerksfirmen und Dienstleistern legen wir auch bei der Auswahl von Beschäftigten neben der Qualifikation Wert auf einen regionalen Bezug. Die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen vor Ort ist uns sehr wichtig.

Die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben stellt ein wesentliches Element der Personalpolitik der CBS dar.

Wir führen jährliche Betriebsveranstaltungen, wie Betriebsausflug, Weihnachtsfeier und gemeinsame Veranstaltungen durch und fördern dadurch den Zusammenhalt der Belegschaft.

Wir informieren unsere Beschäftigten durch Teamsitzungen. Alle relevanten Informationen im Bereich der betrieblichen Organisation in Form eines Unternehmenshandbuch zur Verfügung.

## 4.2 Chancengerechtigkeit

Die Personalpolitik der CBS ist auf nachhaltige Beschäftigungsverhältnisse ausgerichtet.

Durch die Anbindung an den Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft ist unabhängig von Geschlecht, Herkunft und Alter eine gerechte Vergütung gewährleistet. Alle Tätigkeiten sind im Tarifvertrag einzelnen Vergütungsgruppen zugeordnet. Diese sind nach vollständiger Einarbeitung und Übernahme der Tätigkeiten für uns maßgeblich.

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen dulden wir keinerlei Benachteiligung. Regelmäßig finden Unterweisungen „Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) und dessen Bedeutung für das Unternehmen“ statt. Hier werden Gesetzesinhalte, Rechte und Pflichten sowie Fallbeispiele behandelt. Hiernach bilden ein fairer und respektvoller Umgang miteinander und mit den Nutzerinnen und Nutzern, Kundinnen und Kunden und Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sowie die Achtung der Persönlichkeitsrechte jedes Einzelnen die Grundlage des Handelns. Dazu zählt auch, vertraglich eingegangene Verpflichtungen einzuhalten und zu erfüllen.

Als Ausbildungsbetrieb versuchen wir, unseren Personalbedarf durch eigene Fachkräfte zu decken. Ein umfangreiches Angebot an Weiterbildungsmaßnahmen trägt hierzu ebenfalls bei. Die Qualität unserer Aus- und Weiterbildung zeigt sich nicht zuletzt an den guten Prüfungsergebnissen der Kolleginnen und Kollegen.

Der angewendete Tarifvertrag sorgt für Chancengleichheit und eine angemessene und gerechte Bezahlung.

Zudem setzt sich die Genossenschaft für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Integration ein. Wir bieten flexible und lebensphasenorientierte Arbeitszeit- und Arbeitsgestaltungsmodelle. Auch in den kommenden Jahren möchten wir diese Flexibilität aufrechterhalten.

Die gesetzten Ziele im Bereich Chancengleichheit haben wir durch die getroffenen Maßnahmen bereits erreicht und stehen einer regelmäßigen Überprüfung und Optimierung auf geänderte Rahmenbedingungen offen gegenüber. Unser Ziel, keine Beschwerden und Anhaltspunkte über vorliegende Ungleichbehandlung zu erhalten bzw. zu erkennen, haben wir bisher erreicht.

Diskriminierungen innerhalb unseres Unternehmens und unserer Geschäftstätigkeit sind uns nicht bekannt.

### 4.3 Qualifizierung

Die Mitarbeiterförderung und Qualifizierung ist ein wichtiger Qualitätsbaustein, um sicherzustellen, dass die Mitarbeitenden die erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse besitzen, um den spezifischen Anforderungen ihres Arbeitsbereiches und darüber hinaus gerecht zu werden. Ein Hauptziel der Mitarbeiterförderung und Qualifizierung ist die Verbesserung der fachlichen Kompetenzen der Mitarbeitenden, um sicherzustellen, dass sie auch in Zukunft über das erforderliche Wissen und die Fähigkeiten verfügen, um effektiv zu arbeiten. Diese Maßnahmen dienen auch dem Aspekt der Zukunftssicherung für unser Unternehmen und leisten einen wichtigen Beitrag, auch zukünftig qualifizierte Fachkräfte vorhalten zu können und eine personelle Basis zu sichern.

Diese Förderung umfasst Schulungen zu Themen wie Wohnungsverwaltung, Mietrecht, soziale Dienstleistungen und Kommunikation. Ein weiteres Ziel ist die Förderung der sozialen Kompetenzen der Mitarbeitenden, um den Umgang mit den üblichen Bedürfnissen und Herausforderungen unserer Kundinnen und Kunden zu verbessern. Dies umfasst Schulungen zur Kundenbetreuung, Konfliktmanagement, interkulturellen Kommunikation und Empathie. Die Mitarbeiterförderung und Qualifizierung betrachten wir als einen langfristigen Entwicklungsprozess, der kontinuierlich stattfindet. Dabei sind wir uns unserer sozialen und gesamtgesellschaftlichen Aufgabe zur Zukunftssicherung und Ausbildung junger Menschen bewusst.

Es werden auch kurzfristige Schulungsziele festgelegt, die innerhalb eines bestimmten Zeitraums erreicht werden sollen, z. B. die Teilnahme an bestimmten Schulungen oder die Absolvierung von Zertifizierungen. Der Erfolg der Mitarbeiterförderung und Qualifizierung wird anhand von Indikatoren wie Schulungsteilnahmen, Bewertungen von Schulungsteilnehmenden und Feedback von Mitarbeitenden gemessen. Ein weiterer Indikator für den Zielerreichungsgrad ist die praktische Anwendung der erworbenen Qualifikationen im Arbeitsalltag. Die Umsetzung des erlernten Wissens und der erworbenen Fähigkeiten in der Praxis spiegelt den Erfolg der Qualifizierungsmaßnahmen wider.

Risiken entstehen dann, wenn es möglicherweise begrenzte Ressourcen für Schulungen und Weiterbildungen gibt, was die Mitarbeiterförderung und Qualifikation beeinträchtigen kann oder qualifizierte Mitarbeitende das Unternehmen verlassen, was zu einem Verlust von Wissen und Fähigkeiten führen kann und die Zielerreichung gefährdet ist. Eine evtl. mangelnde Bereitschaft der eigenverantwortlichen Fort- und Weiterbildung über die betrieblichen Maßnahmen hinaus können zu einem Risiko in der Geschäftstätigkeit führen.

#### 4.4 Menschenrechte

Für die CBS war und ist die Einhaltung der Menschenrechte schon immer eine Selbstverständlichkeit. In unserem regional begrenzten Tätigkeitsfeld unterliegen wir der aktuellen Gesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland und somit auch der Wahrung der Menschenrechte. Darüber hinaus beachten wir selbstverständlich alle für unser Unternehmen geltenden gesetzlichen Vorschriften des Arbeitsrechts, wie z.B. das Mindestlohngesetz oder das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz.

Die CBS arbeitet vorzugsweise mit regional ansässigen Unternehmen zusammen, oftmals sind es kleine Handwerksbetriebe, mit denen uns eine zum Teil jahrzehntelange vertrauensvolle Partnerschaft verbindet. Das Risiko kritischer Arbeitsbedingungen schätzen wir als äußerst gering ein, da alle Geschäftspartner den deutschen Rechtsvorschriften unterliegen. Daher liegen wesentliche Risiken aus unserer Geschäftstätigkeit in Bezug auf Menschenrechte für unsere direkte Lieferkette nicht vor. Eine Kontrolle der indirekten Lieferanten ist uns zurzeit nicht möglich.

Die CBS hat das Ziel, dass Menschenrechte sowohl im eigenen Unternehmen als auch in der Lieferkette geachtet werden.

## 4.5 Gemeinwesen

Die CBS verfügt über eine Abteilung Sozial- und Beschwerdemanagement (SBM). Die Aufgaben des SBM umfassen das Beschwerdemanagement, aber auch die Förderung des sozialen Miteinanders von Nachbarschaften und die Unterstützung von Menschen in besonderen Lebenslagen und mit bestimmten Problematiken.

Zudem trägt die CBS durch folgende Aktivitäten zum Gemeinwohl bei:

- Unterhaltung eines Mietertreffs „Capito“
- Vermietung einer Gästewohnung für unsere Mitglieder
- Organisation von Mieterfesten in regelmäßigen Abständen in unterschiedlichen Quartieren mit wechselnden Kooperationspartnern.

Darüber hinaus vermieten wir weiteren Wohn- bzw. Gewerberaum an soziale Träger und Unternehmen, die dem Gemeinwohl dienen.

Wir haben aufgebaut und pflegen ein gut funktionierendes Netzwerk zu externen Organisationen, z.B. Kanzleien, Arbeiter-Wohlfahrt, diversen Pflegediensten, Hausnotrufen, Handwerkerdiensten, dem sozialpsychiatrischen Dienst, dem Jugendamt und der Betreuungsstelle und der Stabsstelle Integration des Landkreises Gifhorn, Familienbüro, Deutsches Rotes Kreuz, diverse KiTas, Polizei, Wohnberatenden des Landkreises und viele andere.

Für Nutzerinnen und Nutzer ab 50 Jahren bieten wir spezielle Seniorenwohnungen in verschiedenen Quartieren. Diese sind barrierearm und bieten den Menschen dort sowohl größtmögliche Selbstständigkeit als auch ein Gefühl der Geborgenheit.

## 4.6 Politische Einflussnahme

Für die CBS relevante Gesetzgebungsverfahren ergeben sich aus der Landesbauordnung und den Förderbestimmungen des Landes Niedersachsen. Auf Bundesebene sind für uns vor allem Gesetzgebungsverfahren im Zivilrecht, speziell im Miet- und Arbeitsrecht, sowie im öffentlichen Recht, dabei insbesondere Bau- und Bauplanungsrecht, aber auch im Verfassungsrecht, z.B. das Klimaschutzgesetz relevant.

Die CBS hat keine Parteispenden getätigt und engagiert sich nicht politisch. Für uns als regional tätige Genossenschaft ist jedoch der Austausch mit der Politik auf kommunaler Ebene sehr wesentlich.

Als Unternehmen nehmen wir keinen direkten Einfluss bei aktuellen Gesetzgebungsverfahren. Unsere Interessen werden auf Bundesebene durch den größten Branchendachverband GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) wahrgenommen. Auf Landesebene haben wir Einflussmöglichkeiten über unsere Mitgliedschaft im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V..

Darüber hinaus sind wir Mitglied in folgenden Organisationen und Institutionen:

- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV)
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im vdw Niedersachsen und Bremen
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften e.V. (Bundesverband)
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften von 2008 e.V. (Verbund Braunschweig)

Unser Engagement richtet sich nach Kriterien, die bestimmt werden durch unser Leitbild, durch unsere Verpflichtung gegenüber unseren Nutzenden und Mitgliedern und durch unsere regionale Verbundenheit.

#### 4.7 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Compliance ist ein wichtiger Aspekt unserer unternehmerischen Verantwortung. Verantwortlich für Compliancethemen im Unternehmen ist der Vorstand. Mit unseren Compliance-Regeln achten wir auf die Einhaltung von rechtlichen, ethischen und regulatorischen Vorschriften sowie internen Richtlinien und Standards unseres Unternehmens. Dabei halten wir uns an gesetzliche Vorschriften wie das Mietrecht,

Wohnraumförderungsgesetz, Bauvorschriften, Datenschutzgesetze und andere relevante Gesetze und Verordnungen. Das oberste Ziel ist die Vermeidung von Rechtsverstößen.

Als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen haben wir die soziale Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum für benachteiligte oder bedürftige Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Vor diesem Grund stellen wir in diesem Bereich sicher, dass wir die sozialen Standards einhalten und den Bedürfnissen unserer Kundinnen und Kunden gerecht werden.

Wir haben interne Richtlinien und Standards entwickelt und durchgesetzt, um sicherzustellen, dass unsere Aktivitäten im Einklang mit unseren Unternehmenszielen und -werten stehen. Dies umfasst interne Verhaltenskodizes, Richtlinien für die Vermietung von Wohnungen, Empfehlungen zur Vermeidung von Diskriminierung und anderen relevanten Aspekten.

Unser Compliance-Management beinhaltet auch das Identifizieren, Bewerten und Minimieren von Risiken. Diese Risiken umfassen Auswirkungen im Zusammenhang mit Finanzen, Recht, Umwelt, sozialen und anderen Bereichen. Wir ergreifen angemessene Maßnahmen, um diese Risiken zu minimieren und zu managen und um rechtliche und finanzielle Probleme zu vermeiden.

Durch Informationen und Schulungen stellen wir sicher, dass unsere Mitarbeitenden über ausreichende Kenntnisse in Bezug auf Compliance-Themen verfügen. Dabei informieren wir immer wieder über die vorhandenen Regeln, rechtlichen Vorschriften und internen Richtlinien, Ethik und anderen relevanten Themen, um das Bewusstsein und das Verständnis für Compliance-Anforderungen zu fördern.

Compliance ist ein wesentlicher Bestandteil der Aufgaben unserer Geschäftsführung, um sicherzustellen, dass wir unsere Verantwortung gegenüber unseren Nutzenden, Mitgliedern, dem Gesetzgeber und der Gesellschaft insgesamt erfüllen. Wir halten uns in diesem Bereich an die geltenden Vorschriften und Standards, um sicherzustellen, dass alle unsere Aktivitäten dem Corporate Governance entsprechen.

Abschließend ist zu sagen, dass das in der CBS installierte interne Kontrollsystem täglich einen ordentlichen Geschäftsverlauf sicherstellt und die Aktivitäten der Organe ein regelmäßiges Monitoring der Strategien, Maßnahmen und Zielerreichung gewährleisten.