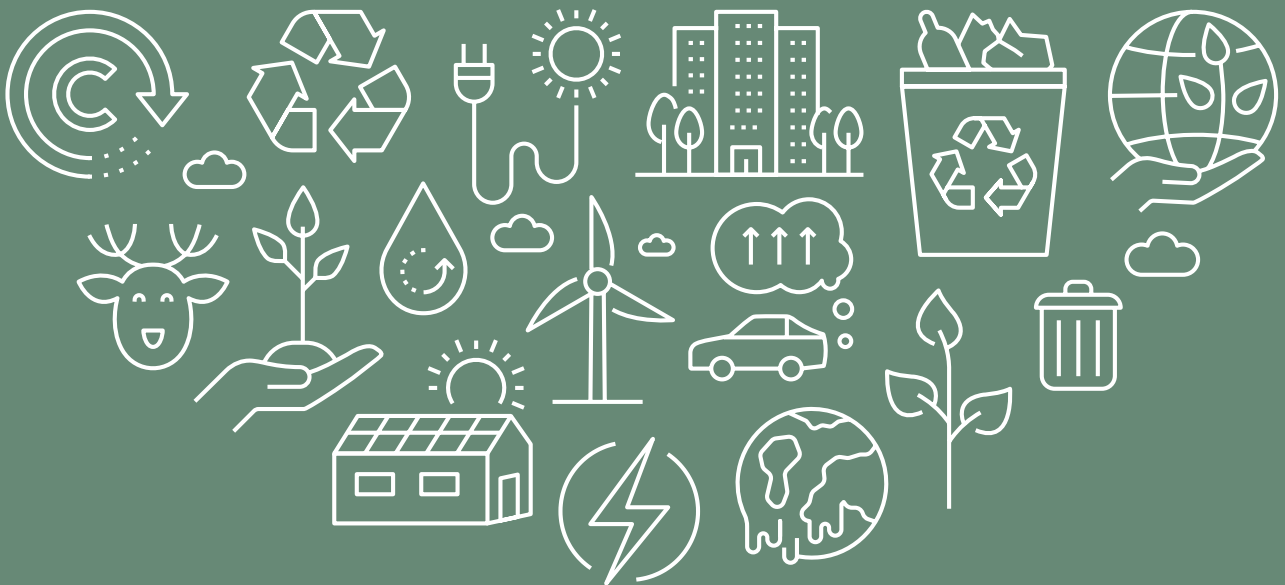




Nachhaltigkeitsbericht | Kreisbau Tübingen | 2020



Vorwort Seite 04

## UNSERE VISION

01. Strategie Seite 08  
 02. Wesentlichkeit Seite 10  
 03. Nachhaltigkeitsziele Seite 14  
 04. Tiefe der Wertschöpfungskette Seite 18

## METHODEN UND ABLÄUFE

05. Verantwortung Seite 22  
 06. Regeln und Prozesse Seite 24  
 07. Kontrolle Seite 26  
 08. Anreizsysteme Seite 28  
 09. Beteiligung von Anspruchsgruppen Seite 30  
 10. Innovations- und Produktmanagement Seite 34

## NATUR UND ROHSTOFFE

11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen Seite 38  
 12. Ressourcenmanagement Seite 40  
 13. Klimarelevante Emissionen Seite 42

## SOZIALE VERANTWORTUNG

14. Arbeitnehmerrechte Seite 44  
 15. Chancengerechtigkeit Seite 46  
 16. Qualifizierung Seite 48  
 17. Menschenrechte Seite 50  
 18. Gemeinwesen Seite 52  
 19. Politische Einflussnahme Seite 54  
 20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten Seite 56



*„Die größte Kunst besteht darin, die Dinge, die uns die Natur schenkt, beständig und nachhaltig zu nutzen, weil sie für den Menschen unentbehrlich sind.“*

*Hans Carl von Carlowitz*

**„Die größte Kunst besteht darin, die Dinge, die uns die Natur schenkt, beständig und nachhaltig zu nutzen, weil sie für den Menschen unentbehrlich sind.“**

Dieses sinngemäß von barocker in neuzeitliche Sprache übertragene Zitat des deutschen Kameralisten und Schriftstellers Hans Carl von Carlowitz, der in Fachkreisen als wesentlicher Schöpfer des Nachhaltigkeitsbegriffs gilt, hat seit der Gründung der Kreisbaugesellschaft Tübingen vor mehr als 80 Jahren bis heute nicht an Aktualität verloren. Seit jeher sehen wir uns verpflichtet, den Menschen im Landkreis Tübingen durch die Schaffung und Bereitstellung zeitgemäßen Wohnraums das bestmögliche Maß an Sicherheit und Lebensqualität zu bieten. Und seit jeher wollen wir dieser Verantwortung gerecht werden, indem wir unsere Geschäftspolitik nicht ausschließlich auf wirtschaftliche Faktoren ausrichten, sondern gleichzeitig soziale und ökologische Bedürfnisse konsequent in den Mittelpunkt stellen. Denn wir wissen: Soziales und ökologisches Handeln sowie wirtschaftlicher Erfolg dürfen keine Gegensätze sein. Gerade deshalb sind wir überzeugt, dass Professionalität und Erfahrung zu verantwortungsvollem und trotzdem innovativem Handeln führen. Genau das verstehen wir unter gewollter und gelingender Nachhaltigkeit.

Vor diesem Hintergrund haben es sich die engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisbau Tübingen zur Aufgabe gemacht, die Herausforderungen, vor die uns der demografische Wandel, die Verknappung der natürlichen Ressourcen und auch die rasante Entwicklung der gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen stellen, anzunehmen und die Zukunft aktiv zu gestalten. Dies ist gleichzeitig Voraussetzung dafür, soziale und städtebauliche Entwicklungsprozesse im Landkreis sowie den Klimaschutz maßgeblich voranzutreiben.

Wir freuen uns deshalb, Ihnen erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht vorlegen zu dürfen, den wir in erster Linie als Standortbestimmung verstehen. Dabei ging es uns vor allem um folgende Fragen: Was haben wir in der Vergangenheit in den Bereichen Ökonomie, Ökologie, nachhaltige Stadtentwicklung, nachhaltiges Personalmanagement und Compliance geleistet? Wovon haben wir uns lenken lassen? Was war und ist unser Selbstverständnis? Und welche konkreten Aktivitäten, Strategien, Maßnahmen und Ziele wollen wir in Zukunft verfolgen? Bei der Erstellung des vorliegenden Nachhaltigkeitsberichts haben wir uns an den standardisierten Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodexes (DNK) orientiert. Als ambitioniertes Unternehmen, das in seinem Leitbild soziale und ökologische Zielsetzungen verankert hat, wollen wir damit auch künftig Wegbereiter und Vorbild für andere sein.

Wir wünschen Ihnen interessante Einblicke.

**Karl Scheinhardt**  
Geschäftsführung der  
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

**Werner Walz**



*„Wir sehen Nachhaltigkeit als eine langfristige und erfolgreiche Investition in die Zukunft, weshalb wir bemüht sind, unsere Möglichkeiten voll auszuschöpfen, neue Ideen und Lösungen zu erarbeiten.“*

Liebe Leserinnen und Leser,

nachhaltig zu leben ist mehr als nur ein kurzfristiger Öko-Trend. In einer Gesellschaft, in der nachhaltige Werte eine höhere Bedeutung haben, sehen wir es als unsere Pflicht, nicht nur rechtliche Anforderungen in der Wohnungswirtschaft zu erfüllen, sondern durch den Einbezug ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte Initiative für mehr Nachhaltigkeit im Unternehmen zu ergreifen.

Um zu verstehen, was uns veranlasst hat diesen Bericht zu schreiben, möchte ich Sie herzlichst zum Lesen einladen: Im vergangenen Jahr haben wir wichtige Erkenntnisse gewonnen. So konnten wir beispielsweise durch die Beauftragung eines CO<sub>2</sub>-Monitorings den Erfolg unserer bisherigen Sanierungen messen, gleichzeitig haben uns die Ergebnisse veranlasst, unsere Verfahren zukunftsorientierter auszurichten. Vor diesem Hintergrund sind wir bestrebt, unser Engagement zu einem verantwortungsvolleren Umgang mit immer knapper werdenden Ressourcen auszuweiten. So haben wir beispielweise vor kurzem ein Gutachten in Auftrag gegeben, dass die Anschlussmöglichkeiten der einzelnen Heizungsanlagen an Nah- oder Fernwärmenetze feststellen soll.

Das sind nur wenige Beispiele, mit denen sich die Kreisbaugesellschaft Tübingen auseinandersetzt. Darüber hinaus gibt es in zahlreichen weiteren Kernbereichen Chancen, um nachhaltige Wandlungsprozesse gezielt voranzutreiben. Mit unserem im vergangenen Jahr gegründeten CSR-Team (Corporate Social Responsibility) stellen wir uns diesen Herausforderungen und wollen gemeinschaftliche Lösungen erarbeiten sowie eine neue Nachhaltigkeitskultur im Unternehmen schaffen. Wir sehen Nachhaltigkeit als eine langfristige und erfolgreiche Investition in die Zukunft, weshalb wir bemüht sind, unsere Möglichkeiten voll auszuschöpfen, neue Ideen und Lösungen zu erarbeiten.

Mit unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht wollen wir nicht nur eine transparente Berichterstattung darstellen, vielmehr sollen Standards zu Nachhaltigkeitsleitlinien entwickelt werden. In dieser Publikation legen wir unsere Ziele und Fortschritte, Programme und Strategien sowie Herausforderungen und Erfolge offen. Dies wird von einer kontinuierlichen Kommunikation mit Kommunen, Mietern und Eigentümern, Mitarbeitern, Kooperationspartnern sowie Medien begleitet.

Sie sehen, Nachhaltigkeit hat für uns im Unternehmen und für mich persönlich hohe Priorität. Wir hoffen, dass wir Ihnen unsere nachhaltige Ausrichtung näher bringen und Sie mit unserer Affinität zu zukunftsorientiertem Handeln überzeugen können. Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

  
**Yildiz Böcü**

CSR-Beauftragte der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

## 01 STRATEGIE

**Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.**

Neben dem Landkreis und der Kreissparkasse Tübingen sind alle Städte und Gemeinden des Landkreises Tübingen Gesellschafter der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH. Daneben hält, bedingt durch eine frühere Zuordnung zum Landkreis, die Gemeinde Pliezhausen im Landkreis Reutlingen 0,48 Prozent der Gesellschaftsanteile. Gemeinsam mit unseren Gesellschaftern stellen wir uns der großen Herausforderung, dem Wohnraumangel entgegenzuwirken, der Menschen mit geringen und mittleren, zunehmend aber auch mit höheren Einkommen begegnet. Vor diesem Hintergrund sehen wir die sozial verantwortbare Wohnungsvergorgung für breite Schichten der Bevölkerung, die Unterstützung der kommunalen Siedlungspolitik und Infrastrukturmaßnahmen sowie die Durchführung von städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen als unsere zentralen Aufgabenfelder. Der Nachhaltigkeitsaspekt ist in der Unternehmensstrategie fest verankert. Bereits bei Entscheidungen des Aufsichtsrates, insbesondere für Neubauprojekte und Sanierungsprogramme, bilden soziale und ökologische Nachhaltigkeitsaspekte die Grundlage für eine wirtschaftlich vertretbare Entscheidung. Auch die operativen Geschäftsprozesse des Unternehmens werden regelmäßig an den spezifischen Anforderungen der Nachhaltigkeit gemessen, beurteilt, und ggf. angepasst.

Mit zeitgemäßen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen leistet die Kreisbau Tübingen einen wichtigen Beitrag, damit der Landkreis Tübingen bei der Wohnraumversorgung auch in Zukunft gewappnet ist. Um dies zu gewährleisten, haben wir in den vergangenen Jahren konsequent unsere Geschäftstätigkeit, d.h. die sozial verantwortbare Wohnungsvergorgung für breite Schichten der Bevölkerung durch nachhaltige Errichtung und Bewirtschaftung von „bezahlbarem“ und energieeffizientem Wohnraum, ausgebaut. So ist es uns gelungen, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

kontinuierlich zu steigern, womit die Voraussetzung geschaffen wurde, auch in den kommenden Jahren Investitionen in Millionenhöhe sowohl in Neubaumaßnahmen, Aufstockungen und Nachverdichtungen, als auch regelmäßige energetische Modernisierungen und Instandhaltungen der im Eigenbestand befindlichen Immobilien, tätigen zu können.

Über die Nachhaltigkeit ihrer Aufgaben und Maßnahmen wird die Kreisbau Tübingen künftig durch die regelmäßige Veröffentlichung von Nachhaltigkeitsberichten, zunächst nach den Standards des Deutschen Nachhaltigkeitskodex, informieren. Für die Optimierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie wollen wir in Zukunft vermehrt die Grundsätze der Global Reporting Initiative (GRI) sowie die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen, den Sustainable Development Goals (SDG), mit einbeziehen. Durch die Bildung eines CSR-Teams aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Geschäftsbereiche werden in regelmäßigen Workshops Strategien zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele entwickelt, fortlaufend auf Erreichbarkeit und neue Erkenntnisse überprüft und abgeschlossene Projekte entsprechend bewertet. Strategie, Ziele, Erfolge, aber auch Misserfolge werden dabei der gesamten Belegschaft aufgezeigt.

Der erste Nachhaltigkeitsbericht der Kreisbau Tübingen orientiert sich an dem „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex“ sowie der „Arbeitshilfe 73“ des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## WESENTLICHKEIT

**Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.**

Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft ist die Kreisbau Tübingen den Städten und Gemeinden des Landkreises verpflichtet, folglich im städtischen und ländlichen Raum des Landkreises tätig. Die regelmäßig hohen Investitionen in den Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen, fließen ganz überwiegend dem lokalen bis regionalen Handwerk zu. Auch Planer und Fachplaner sind größtenteils Büros aus der Region. Darlehensaufnahmen erfolgen ebenso vorwiegend von den lokalen oder regionalen Kreditinstituten, bzw. bezüglich der Förderdarlehen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, über die landeseigene L-Bank (Förderbank). Damit leistet die Kreisbau Tübingen – als starker Investor in der Region – einen großen Beitrag für die regionale Wirtschaft.

Im Neubaubereich stehen wir für hochwertigen und energieeffizienten Wohnraum, der am Ende bezahlbar bleibt. Es ist und bleibt unsere vorrangige Aufgabe – insbesondere beim Mietwohnungsbau für den Eigenbestand – für bezahlbare Mieten zu sorgen und die zunehmend hohen ökologischen Ansprüche zu erfüllen. Dies gelingt häufig nur noch durch eine effizient geplante, wirtschaftlich vertretbare und sozial verträglich verdichtete Bauweise. Auch wenn in ländlichen Regionen immer noch Standard, wird der Bau von Einfamilienhäusern weder den gesellschaftlichen Wohnraumerfordernissen gerecht, noch lässt sich hierdurch der Grundflächenverbrauch reduzieren.

Um die energetischen Investitionen genau überwachen zu können, wurden die Auswirkungen der Sanierungen mithilfe eines CO<sub>2</sub>-Monitorings zusammengefasst und die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes – im Verhältnis vor und nach der Modernisierung – ermittelt. So haben die von uns umgesetzten Gebäudemodernisierungen der vergangenen 30 Jahre dazu beigetragen, die CO<sub>2</sub>-Emission um etwa 70 Prozent zu reduzieren. Näheres zum CO<sub>2</sub>-Monitoring wird im Kriterium 13 „Klimarelevante Emissionen“ dargelegt.

Nachdem 2017 im Landeswohnraumförderprogramm Baden-Württemberg die sogenannte Gebietskulisse aufgehoben und damit in allen Gemeinden des Bundeslandes die Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen durch spezielle L-Bank-Darlehen ermöglicht wurde, ist es uns gelungen, bei unserem internen Wohnungsbauprogramm einen deutlichen Fokus auf dieses wichtige Marktsegment zu legen. So haben wir in dem Zeitraum von 2018 bis 2020 66 öffentlich geförderte Neubauwohnungen fertiggestellt und planen für die kommenden Jahre eine deutliche Zunahme der Fertigstellung entsprechender Wohnungen.

Auch bei der Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien legen wir großen Wert auf nachhaltiges Wirtschaften. Dazu gehört nicht nur, die Gebäude technisch in zeitgemäßem Stand zu halten, sondern anstehende Modernisierungsmaßnahmen, sofern möglich, auch zur Aufstockung oder Nachverdichtung zu nutzen. Üblicherweise werden bei der Kreisbau Tübingen alle Gebäude, die älter als 40 Jahre sind, ins Modernisierungs- und Sanierungsprogramm aufgenommen und im Rahmen einer Kernsanierung von Grund auf erneuert.

Zu den wesentlichen Aspekten der Nachhaltigkeit gehört außerdem eine sozial ausgewogene Mietpolitik. Die Mieten der Kreisbau-Bestände befinden sich in der Regel im gesamten Landkreis deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten. Auch nach Modernisierungen werden die Mieten nur moderat erhöht. Reguläre Mieterhöhungen werden so ausgewogen gestaltet, dass die Mieterinnen und Mieter üblicherweise ein Leben lang in ihren Wohnungen bleiben können. Ein aktives Mietermanagement, das sowohl Singles, Paare und Familien, als auch Senioren berücksichtigt, spiegelt eine hohe Mieterzufriedenheit wider, wofür auch die niedrige Fluktuationsrate bei den Kreisbau-Wohnungen spricht. Um dies genauer bewerten zu können,





Es ist und bleibt unsere vorrangige Aufgabe, für bezahlbare Mieten zu sorgen und die zunehmend hohen ökologischen Ansprüche zu erfüllen.

So haben die von uns umgesetzten Gebäudemodernisierungen der vergangenen 30 Jahre dazu beigetragen, die CO<sub>2</sub>-Emission um etwa 70 Prozent zu reduzieren.



planen wir in den kommenden Jahren eine detaillierte, anonymisierte Mieterbefragung.

Neben dem Bau und der Bewirtschaftung von Wohnungen sind wir auch im Gewerbebau, vorwiegend zu sozialen Zwecken, aktiv. Zu den aktuellen Fertigstellungen im Neubau gehören unter anderem ein Sucht-Therapiezentrum, diverse Arzt- und Physiotherapeutenpraxen sowie Kindergärten.

Die Kernbereiche des Unternehmens bieten wirtschaftliche Chancen, ergeben aber auch Risiken. Deren regelmäßige Erfassung und Beurteilung wird durch ein internes Risikomanagement sichergestellt. Projekt- und aufgabenbezogene Risikoanalysen bilden dabei das Fundament für alle weiteren Maßnahmen und Entscheidungen. Mögliche Risiken werden identifiziert, bewertet, kontrolliert, und soweit erforderlich auch strategische oder operative Gegenmaßnahmen umgesetzt.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in nahezu allen Gemeinde des Landkreises bietet die Chance des kontinuierlichen Wachstums, der Erwirtschaftung regelmäßiger Mieteinnahmen mit ausgesprochen niedrigem Ausfallrisiko und dadurch die Möglichkeiten von Reinvestitionen in den Neubau und in den Bestand. Die anhaltende Nachfrage ermöglicht aber auch, über Bauträgermaßnahmen – dem Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen – zu wachsen und die Erlöse in den Mietwohnungsbau, die Modernisierungen oder in die laufende Instandhaltung zu investieren.

Zu den Risiken gehören steigende Bau- und Grundstückskosten, die bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung eines Neubaufvorhabens auch dazu führen können, dass ein Projekt nicht realisiert oder ein Grundstück nicht gekauft werden kann. Abgesehen von projektbezogenen Einzelrisiken kann ein starker

konjunktureller Einbruch zu Mietausfällen führen. Ein solches Risiko ist derzeit jedoch nicht ersichtlich. Steigende Grundstückskosten, Rohstoffverknappung, wachsende Energie- und Baustoffpreise gehören sowohl zu den allgemeinen Risiken einer Wohnungsgesellschaft als auch zu den globalen Risiken der Immobilienbranche. Im Hinblick auf die langfristigen Klimaschutzziele der Bundesregierung, erwartet die Wohnungswirtschaft deshalb Unterstützung durch zielgerichtete Zuschüsse und Förderprogramme auf Bundes- und Länderebene.

Während der Vorbereitung zur Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts gemäß den DNK-Kriterien hat sich gezeigt, dass eine Wesentlichkeitsanalyse notwendig ist. Zentrale Themen sollen hierbei konkreter identifiziert und die strategischen Ansätze optimiert werden um die Verantwortung für Nachhaltigkeit im Unternehmen und ihrer Geschäftstätigkeit weiter auszubauen und zu stärken.

## 03 NACHHALTIGKEITSZIELE

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

Als Wirtschaftsunternehmen mit sozialer und ökologischer Verantwortung fließen unsere Nachhaltigkeitsziele unmittelbar in alle Kernprozesse mit ein. Mit der Verwurzelung im Landkreis Tübingen und unserer mehr als 80-jährigen Geschichte ist unser höchstes Ziel, die Ansprüche an eine sozial verantwortbare Wohnungsverorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu erfüllen. Darüber hinaus richtet sich die Priorisierung der Ziele an den aktuellen sozialen, ökonomischen und ökologischen Gegebenheiten aus, die in Aufsichtsratssitzungen, Gesellschafterversammlungen oder internen Besprechungen auf operativer Ebene diskutiert und beschlossen werden. Generell werden die Ziele nach den drei Säulen der Nachhaltigkeit untergliedert und wie folgt priorisiert und dargestellt:

### SOZIALE ZIELE

- Für den Planungszeitraum 2021 bis 2024 hat sich die Kreisbau Tübingen vorgenommen, mindestens 230 Mietwohnungen für den Eigenbestand zu bauen, davon 159 (ca. 70 Prozent), als öffentlich geförderte Wohnungen, deren Miete meist 33 Prozent unterhalb der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die in der Regel auf zunächst 15 Jahre gebundenen Förderungen, werden rechtzeitig vor Ablauf der Belegungs- und Mietpreisbindung mit den Wohnraumbedürfnissen in den jeweiligen Städten und Gemeinden abgeglichen. Bei entsprechendem Bedarf werden die Darlehensverträge mit der L-Bank prolongiert und die Wohnungen damit auch weiterhin als öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung gestellt.

- Im sozialen Bereich haben wir uns – neben unserer eigentlichen Kernaufgabe, der Schaffung von Wohnraum – die kontinuierliche Verbesserung der Kundenkommunikation und Transparenz zum Ziel

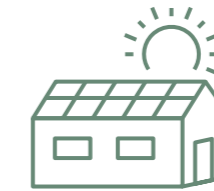
gesetzt. Dem Relaunch der Unternehmens-Website im Jahr 2018, mit der Bereitstellung umfangreicher Informationen zu unseren Aufgaben, Projekten und den zuständigen Ansprechpartnern, folgte die Einführung unseres zweimal jährlich erscheinenden Kundenmagazins „i-tüpfel“. Neben aktuellen Neubau- und Modernisierungsprojekten werden in dem Magazin, gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier, regelmäßig einer unserer Gesellschafter, besondere Gewerbetriebe sowie eines unserer Mitarbeiter-Teams, ausführlich vorgestellt. Künftig sollen im „i-tüpfel“ auch einzelne Projekte unter dem besonderen Fokus der Nachhaltigkeit porträtiert werden.

### ÖKOLOGISCHE ZIELE

- Sowohl unsere Neubauten als auch sämtliche Gebäudemodernisierungen werden seit 2020 mindestens nach KfW-Effizienzhaus-Standard 55 umgesetzt und ganz überwiegend mit ausschließlich regenerativen Energien beheizt. Wo möglich, gehören Photovoltaik-Anlagen zur Standardausstattung von Neubauten. Im Zuge unseres Programms zur Gebäudemodernisierung werden diverse Ölheizungen, mit denen derzeit noch rund 150 Kreisbau-Wohnungen beheizt werden, in den kommenden Jahren durch Heizungsanlagen mit regenerativen Energiequellen ausgetauscht. Wir setzen dabei sowohl auf Nahwärmezentralen, die in eigener Zuständigkeit innerhalb eines Quartiers errichtet und betrieben werden, als auch auf Kooperationen mit den Stadtwerken im Landkreis zum Ausbau der Nah- und Fernwärmeanschlüsse.







#### ÖKONOMISCHE ZIELE

- Die überwiegend aus den Mieten sowie aus den Verkaufserlösen von Eigentumswohnungen resultierenden Erträge werden in den Neubau, in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungsbestände investiert. Beauftragt hiermit werden vorrangig lokale und regionale Handwerker und Baufirmen.
- Wohnungen, die wir in unseren Eigenbestand übernehmen, verbleiben dort im Regelfall dauerhaft. Die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen und deren Verkauf an Mieter oder Kapitalanleger gehört nicht zu unseren Geschäftsmodellen. Dagegen werden sogenannte Restanten – Wohnungen aus früheren Bauträgerprojekten, die unverkauft geblieben sind – gelegentlich an den aktuellen Mieter oder einen Kapitalanleger verkauft, der sich dann aber einem besonderen Kündigungsschutz unterwerfen muss.

Die unternehmerische Kontrolle erfolgt über den Aufsichtsrat und über die Gesellschafter. In der mindestens zweimal jährlich stattfindenden Aufsichtsratssitzung berichtet die Geschäftsführung

detailliert über unternehmens- und projektbezogene Kennzahlen. Der Aufsichtsrat beschließt Neubaulprojekte im Einzelfall, den Umfang der vierjährigen Sanierungsprogramme sowie grundsätzliche strategische Entscheidungen, soweit diese nicht der Zuständigkeit der Geschäftsführung unterliegen. In der jährlichen Gesellschafterversammlung erfolgt die Berichterstattung des Geschäftsverlaufs und des Jahresabschlusses. Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung. Die Geschäftsführung verantwortet die strategischen Entscheidungen, soweit diese nicht der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegen, und organisiert deren operative Umsetzung. Umfangreichere strategische Entscheidungen werden von der Geschäftsführung vorbereitet, begründet, und zur Beschlussfassung dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Bisher haben wir unsere Ziele nicht anhand der Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen definiert. Dennoch bestehen jetzt schon Parallelen zu den SDG's und unserer Unternehmensphilosophie, die wir spätestens in der nächsten DNK-Entsprechenserklärung näher darlegen werden.

Sowohl unsere Neubauten als auch sämtliche Gebäudemodernisierungen werden seit 2020 mindestens nach KfW-Effizienzhaus-Standard 55 umgesetzt.

## 04 TIEFE DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

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

Der Lebenszyklus der Kreisbau-Immobilien erstreckt sich über die Konzeption und Planung, die Errichtung, die Nutzung bzw. den Betrieb, der Bewirtschaftung, sowie die Instandhaltung und Modernisierung bis hin zum Abriss. Am Ende dieses langfristig angelegten Kreislaufes steht schließlich die Planung eines Ersatzneubaus.

In der frühen Phase der Projektentwicklung beginnen unsere Experten zunächst mit der umfassenden Konzeption und Planung des Bauvorhabens. Dabei werden zusammen mit den Fachplanern innovative und zukunftsfähige Nutzungs- und Versorgungskonzepte ausgearbeitet, die bewohner- und nutzungsspezifisch abgestimmt werden. Unabhängig davon, ob der Neubau auf der „grünen Wiese“, als Nachverdichtungs- oder Aufstockungsmaßnahme entstehen soll, sind flexible Nutzungsmodelle entscheidend, die der breiten Nachfrage gerecht werden.

Bei der Umsetzung legen wir großen Wert auf vertrauensvolle und partnerschaftliche Beziehungen mit unseren Auftragnehmern und Dienstleistern. Die Vergaben der Planungsleistungen erfolgen – soweit möglich und zulässig – daher an bewährte und vertrauenswürdige Partner, die unsere Vorstellungen kennen und eine ideale Umsetzung gewährleisten. Als kommunal agierendes Unternehmen sehen wir uns in der Pflicht, die lokale Wirtschaft zu unterstützen. Deshalb arbeiten wir bei unseren Neubauvorhaben, Modernisierungen und Instandhaltungen vorrangig mit lokalen und regionalen Handwerksbetrieben und Unternehmen zusammen. Dabei wird die Bedeutung nachhaltiger Verantwortung, die Einhaltung der Vergaberichtlinien und strenge Compliance-Regelungen, Gesetze und Vorschriften für den Gesundheits- und Umweltschutz, die Zahlung von Mindestlöhnen und die Einhaltung ethischer Standards sowie regel- und gesetzeskonformes Verhalten offen kommuniziert und in den

Vergabeanforderungen und Vertragsbedingungen schriftlich festgehalten. Darüber hinaus ist es uns ein großes Anliegen, die Transportwege kurz zu halten und eine umweltfreundliche Lieferkette zu gewährleisten.

Gebäudemodernisierungen erfordern optimal abgestimmte Abläufe, effektive Arbeitsprozesse und eine reibungslose interne Abstimmung zwischen unseren Mieterteams sowie dem Bau- und Bestandsmanagement. Einschneidende Veränderungen bedürfen einer fortlaufenden Kommunikation und Transparenz, insbesondere gegenüber unseren Mietern. Gebäudemodernisierungen, die im Regelfall als Kernsanierungen durchgeführt werden, werden daher den Mieterinnen und Mietern stets langfristig im Voraus angekündigt. Aus dem Wohnungsbestand heraus besteht somit die Möglichkeit, geeignete Ersatzwohnungen anzubieten.

Während Arbeiten und Dienstleistungen von regionalen Handwerksbetrieben und Unternehmen erbracht bzw. bezogen werden, sind die Einflussmöglichkeiten bei der Herstellung und Beschaffung von Baumaterialien gering; die Optimierung der diesbezüglichen Wertschöpfungskette ist dementsprechend eingeschränkt.

Zu den Geschäftspartnern bei Neubau- und Sanierungsprojekten gehören in der Planungsphase externe Architektur- und Fachplanerbüros und in der Realisierungsphase die externe Bauleitung sowie die Firmen aller Baugewerke, beginnend vom Rohbau über alle Innenausbauwerke und Technische Anlagen. Mit den Planern werden bereits in sehr früher Planungsphase das Nutzungskonzept und die zu erreichenden ökologischen Standards definiert. Eine solche grundlegende Entscheidung führt dann oft zur Festsetzung der Details, wie z. B. bei der Art der Wärmeer-



zeugung, dem Wärmeschutz, und den Lüftungsanlagen. Mit den Planern wird am Ende eines Planungsprozesses auch die Ausschreibung vorbereitet, in der sehr detaillierte Vorgaben für Mengen und Qualitäten gemacht werden. Im Rahmen der auf die Ausschreibung folgenden Bietergespräche finden dann direkte letzte Abstimmungen mit den zu beauftragenden Firmen statt. Derzeit noch eher zurückhaltend, werden in dieser Phase, die für uns bedeutenden sozialen und ökologischen Standards - insbesondere Herstellungsprozesse und -materialien, Transportwege und die Einhaltung nationaler und europäischer Standards - abgefragt. Die Kreisbau Tübingen hat

beschlossen, in Zukunft ein deutlich größeres Augenmerk auf Nachhaltigkeitsthemen zu richten und die anbietenden Firmen aufzufordern, ihre eigenen Nachhaltigkeitsthemen und -strategien offen zu legen. Am Ende soll ein partnerschaftliches Konzept mit gemeinsamem Verständnis für Verantwortlichkeiten stehen.

Bei der Umsetzung unserer Projekte legen wir großen Wert auf vertrauensvolle und partnerschaftliche Beziehungen mit unseren Auftragnehmern und Dienstleistern. Deshalb arbeiten wir vorrangig mit lokalen und regionalen Handwerksbetrieben und Unternehmen zusammen.

## 05 VERANTWORTUNG

**DIE VERANTWORTLICHKEITEN IN DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR NACHHALTIGKEIT WERDEN OFFENGELEGT.**

Nachhaltigkeitsaspekte werden bei der Kreisbau Tübingen in einem offenen Dialog zwischen Geschäftsführung und Belegschaft erörtert. Was ergibt Sinn, was bringt einen wirklichen Mehrwert, was ist dagegen nur ein scheinbarer Trend ohne nachhaltigen Nutzen? Im Zuge dieses Prozesses, in den insbesondere die Projektverantwortlichen aus den Bereichen Neubau, Modernisierung und Objektbewirtschaftung ihre wertvollen Erkenntnisse einbringen, werden mit einem kooperativen Führungsverständnis gemeinsame Ziele und gemeinsame Standards formuliert.

Aufgabe der Geschäftsführung ist dabei, der gesamten Belegschaft die Sinnhaftigkeit und den Mehrwert der vereinbarten Ziele begreifbar zu machen, als Vorgaben zu definieren und deren Anwendung und Umsetzung zu kontrollieren. Hierzu zählen die Festlegung von innerbetrieblichen Strukturen und Prozessabläufen als auch die Implementierung eines standardisierten CSR-Berichts und den daraus resultierenden Aufgaben und Zielen.

Für den operativen Bereich wurde ein CSR-Team, bestehend aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Geschäftsbereiche, gebildet. Unter der Leitung einer internen CSR-Beauftragten kommt diese Projektgruppe in regelmäßigen Abständen zusammen, um bisherige Ergebnisse auszuwerten, neue Aspekte der Nachhaltigkeit zu diskutieren, und das unternehmerische Bewusstsein und Handeln weiter zu entwickeln.

Durch die Einführung einer Compliance-Regelung und eines Verhaltenskodex werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Themen Fairness, Unbestechlichkeit, Chancengleichheit, Transparenz sowie verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln sensibilisiert. Darüber hinaus wird die Geschäftsführung durch eine interne Compliance-Beauftragte bei der Einhaltung und Überwachung der innerbetrieblichen Abläufe und Prozesse unterstützt. Sie ist für die Umsetzung, Kontrolle und regelmäßige Sensibilisierung – beispielsweise durch interne Schulungen – der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zuständig.

Nachhaltigkeitsaspekte erörtert die Kreisbau Tübingen in einem offenen Dialog zwischen Geschäftsführung und Belegschaft. Im Zuge dieses Prozesses werden mit einem kooperativen Führungsverständnis gemeinsame Ziele und Standards formuliert.





Durch die zentrale Datenverwaltung haben sämtliche Geschäftsbereiche Zugriff auf die gleichen Informationen. Mit der ERP-Umstellung wurde gleichzeitig die Grundlage geschaffen, sowohl in der Bewirtschaftung als auch im Planungs- und Baubereich weitere Ziele in der Digitalisierung zu erreichen.

## 06 REGELN UND PROZESSE

**DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE DIE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DURCH REGELN UND PROZESSE IM OPERATIVEN GESCHÄFT IMPLEMENTIERT WIRD.**

Die konsequente Ausrichtung auf nachhaltiges Wirtschaften soll durch die Umsetzung gezielter Maßnahmen noch stärker als bisher in den Geschäftsprozessen der Kreisbau Tübingen verankert werden. Dabei stehen die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziales – stets im Fokus.

Die jährliche Aufstellung eines Jahresabschlusses – bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, einem Anhang mit der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Lagebericht – stellt sicher, dass die wesentlichen Unternehmensaktivitäten und Ergebnisse durch den unabhängigen zertifizierten Prüfungsverband jährlich geprüft und formell bestätigt werden. Durch die Compliance-Regelungen werden darüber hinaus Verhaltensrichtlinien in vertraglichen und außervertraglichen Geschäftsbeziehungen sowie unternehmerische Standards definiert.

Zur Optimierung und Beschleunigung von IT-basierten Strukturen und Abläufen wurde in 2019 ein neues, wesentlich umfangreicheres ERP-System implementiert. Auf diese Weise können die Geschäftsprozesse in den Bereichen Objektbewirtschaftung und Rechnungswesen nun in einem System zusammengeführt und für die Bewertung finanzieller und wirtschaftlicher Ergebnissen sowie für Budgetierungen und Prognosen verwendet werden. Durch die zentrale Datenverwaltung haben sämtliche Geschäftsbereiche Zugriff auf die gleichen, aktuellen und vollständigen Daten aus gemeinsamen Prozessen, womit eine optimale Abstimmung und gleichzeitige Verbesserung des Workflows gewährleistet ist.

Mit der ERP-Umstellung wurde zugleich die Grundlage geschaffen, sowohl in der Bewirtschaftung als auch im Planungs- und Baubereich weitere Ziele in der Digitalisierung zu erreichen. Die elektronische Mieterakte

und die mobile Wohnungsabnahme sind bereits als Folgemaßnahmen umgesetzt worden. Ebenso die mobile Verkehrssicherungsprüfungen, die eine lückenlose Nachverfolgung von der Meldung bis zur Behebung von Gefahren oder Mängel am Gebäude ermöglichen. Die Einführung eines Aktivitäten-Managements und eines Kundenportals, in dem Kunden rund um die Uhr personalisierte Dokumente abrufen können, sind in der Planung.

Nachhaltigkeit ist Bestandteil unserer Vision und wird mehr an Bedeutung in unseren operativen Grundsätzen gewinnen. Bei der Umsetzung unserer Prozesse stehen wir noch am Anfang. Insbesondere den Bereich der Wertschöpfungskette können wir im Moment nur bedingt einbeziehen und näher überprüfen. Auf der Grundlage langjähriger Beziehungen zu lokalen und regionalen Handwerksbetrieben und Dienstleistern und einem hieraus gewachsenen Vertrauen, werden wir bei künftigen Aufträgen sukzessiv die Einhaltung sozialer und ökologischer Ansprüche vereinbaren und Nachweise zu Prozessen, Produktion und Lieferketten einfordern.

## 07 KONTROLLE

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

### SOZIALE LEISTUNGSINDIKATOREN

- Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote
- Mieterfluktuation
- Ø-Mietpreis im Bestand (im Vergleich zum Mietspiegel bzw. landesweiten Ø-Mietpreis)
- Betriebskostenquote
- Anzahl barrierearmer bzw. -freier Wohnungen
- Anzahl geförderter Wohnungen

Um unserer sozialen Verantwortung weiterhin gerecht zu werden, haben unsere Kunden die Möglichkeit, im Rahmen einer anonymen Kundenbefragung ihre Kritik, Anregungen und Wünsche zu äußern. Da viele Menschen mittlerweile in erster Linie über digitale Kanäle kommunizieren, planen wir, ein spezielles Kundenportal mit Mieter-/Eigentümer-App zu implementieren, um WEG- und Mietangelegenheiten effizient und schnell zu bearbeiten sowie Statistiken über die am häufigsten wiederkehrenden Fragen erstellen zu können.

### ÖKOLOGISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN

- Reduzierung des Primärenergiebedarfs
- Reduzierung der Treibhausgasemissionen
- Höherer Einsatz von regenerativen Energien für Strom, Wasser, Heizung
- Vermehrte Verwendung recycelter/nachwachsender Baustoffe

Im Zuge der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts haben wir weitere Nachhaltigkeitskennzahlen ermittelt, die zukünftig für die Steuerung des Nachhaltigkeitsmanagements eingesetzt werden sollen. Die Daten, aus dem für das im Berichtsjahr erstellte CO<sub>2</sub>-Monitoring ermöglichen uns, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß aller Kreisbau-Immobilien zu ermitteln sowie Vergleichsanalysen zu Vorjahresverbräuchen aufzustellen.

### ÖKONOMISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN

- Eigenkapitalrentabilität
- Fremdkapitalrentabilität
- Gesamtkapitalrentabilität
- Instandhaltungsrentabilität
- Neubauquote

Zu Beginn eines jeden Neubau- oder Sanierungsprojekts werden spezifische Kennzahlen ermittelt, während der Realisierungsphase kontinuierlich gemessen und nach erfolgreichem Abschluss gemeinsam mit der Geschäftsführung, den Führungskräften der mitwirkenden Fachbereiche sowie dem Finanz- und Baukostencontrolling analysiert. Eine Projektabschlussrunde nach jedem Bauvorhaben dient vor allem dazu, Transparenz zu schaffen, Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren sowie Maßnahmen und Ziele für zukünftige Projekte zu definieren.

Zur Sicherstellung der Zuverlässigkeit unserer Daten verwaltet unser internes Controlling die standardisierten Reportings und prüft auf Plausibilität.

Um unserer sozialen Verantwortung weiterhin gerecht zu werden, haben unsere Kunden die Möglichkeit, im Rahmen einer anonymen Kundenbefragung ihre Kritik, Anregungen und Wünsche zu äußern.



## 08 ANREIZSYSTEME

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

Die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisbau Tübingen erfolgt durch den Tarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die eine angemessene betriebliche Altersversorgung umfasst. Auf monetäre Sonderzahlungen bei Erreichen von Unternehmens- und/oder individuellen Zielen wird bewusst verzichtet.

Stattdessen gewährt die Kreisbau Tübingen ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern umfangreiche Förderungen, zum Beispiel durch die Kostenübernahme des Großteils von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen oder die Unterstützung mit einem sogenannten Job-Ticket zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

Um ein gesundes Gleichgewicht zwischen Privatleben und Arbeit zu schaffen, unterstützt die Kreisbau Tübingen ihre Mitarbeitenden durch flexible Arbeitszeitmodelle, Mobile-Office-Lösungen und regelmäßige gemeinsame Aktivitäten. Auch für das persönliche Wohlbefinden wird gesorgt, indem kostenlose Getränke, Kaffee und Tee, Gemüse aus dem Kreisbau-eigenen Dachterrassen-Garten (urban gardening) sowie wöchentlich geliefertes Bio-Obst zur Verfügung

gestellt werden. Freiwillige Grippeimpfungen und der regelmäßige Besuch des Deutschen Roten Kreuzes zur Auffrischung von Erste-Hilfe-Maßnahmen werden ebenfalls angeboten.

Unser unternehmerischer Erfolg beruht auf unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Eine hohe Motivation, qualitative Ausbildungen und erfolgsorientiertes Handeln zeichnen die Belegschaft aus. Für die Beibehaltung eines positiven Arbeitsklimas und konstruktiven Austausch zwischen Führungskraft und Mitarbeiter werden bei jährlich stattfindenden Kooperationsgesprächen die individuellen Bedürfnisse und Erwartungen erfragt, leistungshemmende Faktoren ermittelt, Verbesserungsmöglichkeiten abgestimmt und schriftlich festgehalten.

Um ein gesundes Gleichgewicht zwischen Privatleben und Arbeit zu schaffen, unterstützt die Kreisbau ihre Mitarbeitenden durch flexible Arbeitszeitmodelle, Mobile-Office-Lösungen und regelmäßige gemeinsame Aktivitäten.





Durch regelmäßigen Austausch und transparente Informationspolitik binden wir unsere Kunden, Dienstleister und Geschäftspartner eng in unseren Nachhaltigkeitsprozess ein.



## BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN

**DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE GESELLSCHAFTLICHE UND WIRTSCHAFTLICH RELEVANTE ANSPRUCHSGRUPPEN IDENTIFIZIERT UND IN DEN NACHHALTIGKEITSPROZESS INTEGRIERT WERDEN. ES LEGT OFFEN, OB UND WIE EIN KONTINUIERLICHER DIALOG MIT IHNEN GEPFLEGT UND SEINE ERGEBNISSE IN DEN NACHHALTIGKEITSPROZESS INTEGRIERT WERDEN.**

Durch regelmäßigen Austausch und transparente Informationspolitik binden wir unsere Kunden, Dienstleister und Geschäftspartner eng in unseren Nachhaltigkeitsprozess ein. Der kontinuierliche Dialog trägt dazu bei, das bisherige Handeln zu analysieren, Verbesserungspotenziale zu identifizieren und ergänzende Maßnahmen zu definieren. Im Zuge der bevorstehenden Wesentlichkeitsanalyse soll unter anderem die konkrete Identifikation der Anspruchsgruppen der Kreisbau Tübingen erfolgen. Im Folgenden werden die, für die Wohnungswirtschaft typischen Anspruchsgruppen, beschrieben.

### MIETER

Zwei kompetente Mieterteams, aufgeteilt nach regionaler Zuständigkeit, stehen allen Mieterinnen und Mietern persönlich, per Telefon oder zur schriftlichen Korrespondenz zur Verfügung. Neben zwei Mietersprechtagen pro Woche können auch individuelle Termine vereinbart werden. Im Konfliktfall schaltet sich die Geschäftsführung in den Dialog mit ein. Darüber hinaus erhalten Gesellschafter, Kunden und Geschäftspartner das zweimal jährlich erscheinende Kundenmagazin „i-tüpfel“. Dieses Kundenmagazin ist bewusst keine reine Mieterzeitung, sondern soll alle Partner der Kreisbau Tübingen – hierzu gehören neben den Mieterinnen und Mietern auch die Eigentümer der von der Kreisbau Tübingen verwalteten Wohnungen, die Gemeindeverwaltungen und Gemeinderäte der Städte und Gemeinden des Landkreises Tübingen sowie der Stamm an Planern und sonstigen Geschäftspartnern – mit aktuellen Informationen rund um das Unternehmen versorgen. Ergänzt mit viel Bildmaterial können wir so einen breiten Kundenstamm über aktuelle Neubau- und Sanierungsvorhaben, Entwicklungen im Landkreis, einzelne Gesellschafter sowie unsere Abteilungen, Teams und Mitarbeiter informie-

ren. Der jährliche Geschäftsbericht wird sowohl in gedruckter Form als auch als PDF auf der Kreisbau-Website veröffentlicht. Neben den für den Jahresabschluss zwingenden Angaben nutzen wir auch dieses Medium, um die Öffentlichkeit über den Geschäftsverlauf, den Stand einzelner Neubau- und Sanierungsprojekte und sonstige Vorhaben zu informieren.

### WOHNUNGSEIGENTÜMER

Den Wohnungseigentümern der von der Kreisbau Tübingen verwalteten Wohnungen steht ein eigenes Team zur Verfügung, das vergleichbar zu den Mieterteams persönlich, per Telefon oder schriftlich erreichbar ist. Das WEG-Team hält mindestens einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung ab, die einen direkten Austausch der WEG-Mitglieder ermöglicht. Den Versammlungen geht üblicherweise eine Besprechung und Belegprüfung mit den Verwaltungsbeiräten voraus, in der die Tagesordnung sowie weitere Aufgaben vereinbart werden.

### AUFSICHTSRAT

Pro Jahr finden mindestens zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Neben den erforderlichen Entscheidungen für das Wohnungsbau- und Sanierungsprogramm berät das Gremium über grundlegende strategische Ziele und lässt sich in den Sitzungen von der Geschäftsführung ausführlich über den Geschäftsverlauf und die aktuellen Projekte informieren.





#### GESELLSCHAFTER

Mindestens einmal jährlich tritt die Gesellschafterversammlung zusammen. Die Gesellschafter lassen sich vom Prüfungsverband das Prüfungsergebnis erläutern und genehmigen den Jahresabschluss des Unternehmens. In der Gesellschafterversammlung berichtet die Geschäftsführung ausführlich über den Geschäftsverlauf und die laufenden Projekte.

#### FÜHRUNGSKRÄFTE UND MITARBEITER

Mit den Führungskräften werden in wöchentlichen Jour-Fixe-Terminen die anstehenden Aufgaben abgestimmt. Die gesamte Belegschaft trifft sich einmal monatlich zum Informationsaustausch. Jeweils vierteljährlich finden zwischen der Geschäftsführung und einzelnen Abteilungen Gespräche statt, die sich primär mit Störungen oder Erschwernissen in den Prozessabläufen befassen und Prozessverbesserungen zum Ziel haben. Darüber hinaus finden mindestens einmal jährlich Kooperationsgespräche zwischen Mitarbeitern und den zuständigen Führungskräften statt, bei denen gemeinsame Ziele vereinbart, terminiert und kontrolliert werden.

#### AUFTRAGNEHMER

Zu den Auftragnehmern der Kreisbau Tübingen gehören ganz überwiegend lokale und regionale Handwerker und Bauunternehmen. Der Prozess von der Angebotsaufforderung bis zur Auftragserteilung oder Absage entspricht den üblichen Vergabevorschriften. Während der Dauer der Bau- oder Projektmaßnahmen steht der Projektleiter in ständigem Austausch mit dem Auftragnehmer. Störungen im Ablauf oder Defizite in Qualität, Kosten oder Terminzusagen werden üblicherweise auf Projektleiterebene geklärt; die Geschäftsführung schaltet sich hier nur in Ausnahmefällen ein. Einheitspreisabkommen, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst werden, sorgen in vielen Leistungsbereichen für eine transparente Abwicklung und reduzieren Unklarheiten bei Massen und Preisen.

#### FINANZDIENSTLEISTER

Der Großteil der von der Kreisbau Tübingen aufgenommenen Darlehen konzentriert sich auf eine kleine Gruppe von Darlehensgebern. Die Partnerschaft ist über Jahre bzw. Jahrzehnte gewachsen. Im Rahmen von Jahresgesprächen informieren wir unsere Bankpartner zum einen über unsere Aktivitäten und künftigen Planungen, während die Banken bei dieser Gelegenheit ihr jeweiliges Rating erläutern.

#### ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Medien- und Presseanfragen koordinieren wir über unsere interne Unternehmenskommunikation. Umfangreichere Anfragen werden mit der Geschäftsführung abgestimmt und üblicherweise von dieser direkt beantwortet. Die Unternehmenskommunikation gibt darüber hinaus projektbezogene Informationen oder Pressemitteilungen heraus.

#### VERBÄNDE

Die Kreisbaugesellschaft ist Mitglied im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw), in der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo), im Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw), im Freundeskreis der Immobilienwirtschaft an der Hochschule Nürtingen-Geislingen, sowie im Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. (VDIV)

## 10 INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT

**DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE ES DURCH GEEIGNETE PROZESSE DAZU BEITRÄGT, DASS INNOVATIONEN BEI PRODUKTEN UND DIENSTLEISTUNGEN DIE NACHHALTIGKEIT BEI DER EIGENEN RESSOURCENNUTZUNG UND BEI NUTZERN VERBESSERN. EBENSO WIRD FÜR DIE WESENTLICHEN PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN DARGELEGT, OB UND WIE DEREN AKTUELLE UND ZUKÜNFTIGE WIRKUNG IN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE UND IM PRODUKTLEBENSZYKLUS BEWERTET WIRD.**

Sowohl im Wohnungsneubau als auch im Sanierungsbereich forcieren wir konsequent den Ausbau erneuerbarer Energien. Bereits vor 30 Jahren haben wir ein nachhaltiges Sanierungsprogramm für unsere Wohnungsbestände in die Wege geleitet. Unsere aktuellen Baumaßnahmen realisieren wir grundsätzlich mindestens nach KfW-Energieeffizienzhaus-Standard 55. Im Neubau setzen wir überwiegend auf die Beheizung durch Holz-Pellets-Anlagen. Das gilt auch für die sanierten oder noch zu sanierenden Wohnungsbestände, sofern keine Nah-/Fernwärmenetze zur Verfügung stehen.

Die Kreisbau Tübingen und ihre Belegschaft führen für innovative Ideen oder Verbesserungskonzepte keine gesonderten Workshops oder spezielle Seminare durch. Vielmehr stehen die Mitarbeiter mit ihren jeweiligen Tätigkeitsschwerpunkten mit den Kooperationspartnern im regen Austausch. Der fortwährende Dialog mit anderen, teils regionalen und partnerschaftlichen Wettbewerbern, ermöglicht uns, initiativ Konzepte zu entwickeln und gemeinsam zu realisieren. Eine von uns in Auftrag gegebene Studie wird bis Ende 2020 verschiedene Heizungssysteme und Energiequellen vergleichen, um auf dieser Grundlage einen Fahrplan für den sukzessiven Austausch alter Heizungsanlagen in den kommenden Jahren entwickeln zu können.

Bereits seit 2006 überprüfen wir systematisch, welche Dächer unserer Bestandsgebäude für die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen infrage kommen. Mittlerweile haben wir bereits 13 Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 402 kWp in Betrieb. Photovoltaik-Anlagen für die Mieterstromversorgung gehören bei unseren Neubaumaßnahmen bereits fast zum Standard, wenngleich

der rechtliche Rahmen für den Eigenbetrieb durch Wohnungsbaugesellschaften dringend reformbedürftig ist. Zumindest in Betreibermodellen mit externen Anbietern, die die Vorgaben eines Energieversorgungsunternehmens erfüllen, profitieren unsere Mieter vom dauerhaft günstigeren Preis des Solarstroms vom eigenen Hausdach, um auf diesem Weg einen eigenen kleinen Beitrag zur Energiewende zu leisten.

Darüber hinaus unterstützen wir unsere Mieterinnen und Mieter in Kooperation mit der Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen gGmbH beim Energiesparen. Im Rahmen eines kostenlosen Energie-Checks besteht die Möglichkeit, das eigene Nutzerverhalten beim Heizen und Lüften analysieren zu lassen und dabei individuelle Einsparmöglichkeiten zu erkennen. Der Energie-Check wird von unabhängigen und neutralen Energieberatern der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg in der Wohnung der Mieter durchgeführt. Im Anschluss erhalten die Bewohner einen schriftlichen Ergebnisbericht mit konkreten Empfehlungen.

Die Geislinger Konvention an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, zu deren Gründungsmitglieder die Kreisbau Tübingen zählt, hat sich ferner zum Ziel gesetzt, durch den Aufbau eines strukturierten, vereinheitlichten Betriebskostenspiegels Verbräuche und Betriebskosten besser vergleichen zu können. Das bereits im Jahr 2008 verliehene Siegel der Geislinger Konvention bescheinigt der Kreisbau Tübingen den aktiven Einsatz bei der Reduzierung des Energieverbrauchs und Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Durch die feine Aufgliederung der Betriebskosten lassen sich Anhaltspunkte für überhöhte oder unwirtschaftliche Kostenpositionen aufzeigen, die schließlich zu energieeinsparenden baulichen





Veränderungen führen können. So haben wir beispielsweise bereits vor einigen Jahren die Hausbeleuchtungen unserer Gebäude auf hocheffiziente LED-Technik umgestellt. Dadurch können die Allgemeinstromverbräuche deutlich reduziert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß spürbar verringert werden.

Einen großen Schritt in Sachen Digitalisierung haben wir derzeit mit der Einführung unseres elektronischen Archivs, der mobilen Wohnungsabnahme und der mobilen Verkehrssicherungsprüfung genommen. Mit der elektronischen Rechnungsprüfung, einem Aktivitäten-Management und einem Kundenportal sind bereits weitere IT-Projekte in Vorbereitung.

Mit dem Neubauprojekt Heuberger-Tor-Weg 3 in Tübingen haben wir gleich mehrere innovative Ansätze verfolgt: In dem viergeschossigen Neubau finden in 12 von insgesamt 22 Wohnungen – ergänzt um einen Gemeinschaftsraum – Geflüchtete in der sogenannten

Anschlussunterbringung ihren neuen Lebensmittelpunkt, während die anderen 10 teilmöblierten Wohnungen in erster Linie als Studentenappartements angeboten werden. Der Bau ist als „Urbanes Regal“ mit einem Stahlbetonskelett und Holzrahmenwänden konzipiert. Die Fassade besteht aus recycelten Ziegelsteinen im „historischen Reichsformat“, die etwa 110 Jahre alt sind und aus dem Rückbau eines zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts errichteten Saatgut-Speichers in Quedlinburg, Sachsen-Anhalt, stammen. Die mit Fördermitteln errichteten Wohnungen für die Anschlussunterbringung werden vergünstigt vermietet. Diese Wohnungen werden aber auch nach Ablauf der zehnjährigen Bindung für weitere 30 Jahre deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten. Auf einem der Stellplätze des Hauses steht den Mietern ein Car-Sharing-Auto eines externen Betreibers zur Verfügung.



Bereits vor 30 Jahren haben wir ein nachhaltiges Sanierungsprogramm für unsere Wohnungsbestände in die Wege geleitet. Unsere aktuellen Baumaßnahmen realisieren wir grundsätzlich mindestens nach KfW-Energieeffizienzhaus-Standard 55.



## INANSPRUCHNAHME NATÜRLICHER RESSOURCEN

**DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, IN WELCHEM UMFANG NATÜRLICHE RESSOURCEN FÜR DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN. INFRAGE KOMMEN HIER MATERIALIEN SOWIE DER INPUT UND OUTPUT VON WASSER, BODEN, ABFALL, ENERGIE, FLÄCHE, BIODIVERSITÄT SOWIE EMISSIONEN FÜR DEN LEBENSZYKLUS VON PRODUKTEN UND DIENSTLEISTUNGEN.**

Bei unseren Neubaumaßnahmen legen wir seit jeher großes Augenmerk auf die Reduzierung von Flächenverbräuchen und Versiegelungen. Wir verstehen es als unsere Aufgabe, auf die Notwendigkeit einer angemessenen Verdichtung im Hochbau hinzuweisen – nicht nur aus wirtschaftlichen und sozialen, sondern auch aus ökologischen Gründen. Dies alles mit dem Ziel, möglichst wenig Grundfläche zu verbrauchen.

Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und Quartiere im ländlichen Raum, geprägt von gewachsenen Strukturen aus Einfamilien- und Reihenhäusern, leisten wir regelmäßig Überzeugungsarbeit in kommunalen Gremien und in der Öffentlichkeitsarbeit: Denn unabhängig vom subjektiven Empfinden von Architektur und Dachformen, entsteht durch den Bau drei- oder viergeschossiger Mehrfamilienhäuser ein Vielfaches an Wohnraum auf vergleichsweise kleiner Grundfläche. Darüber hinaus sind wir bestrebt, im Rahmen unseres Sanierungsprogramms sämtliche Potenziale zur Erhöhung der Wohnfläche auszunutzen, die sich aus der Aufstockung und/oder Verbreiterung der Bestandsgebäude ergeben.

Unsere Entscheidungsmöglichkeiten bei der Ver- und Entsorgung – in erster Linie Strom und Wasser – beschränken sich auf die Allgemeinverbräuche wie beispielsweise Treppenhausbeleuchtung, Aufzug und Heizungsstrom. Auf die individuellen Haushaltsverbräuche haben wir keinen direkten, allenfalls einen mittelbaren Einfluss durch Werbung und Unterstützungsangebote zum sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen sowie bei der Reduzierung von Energieverbräuchen und Müllzeugung. Hierzu verwenden wir auch unser Kundenmagazin „i-tüpfel“.

Im Jahr der Berichtserstattung wurden die Verbräuche des Gesamtbestandes bisher noch nicht im Detail dokumentiert. Derzeit findet die Datenerhebung für das Jahr 2020 statt, so dass mit der nächsten DNK-Entsprechungserklärung die Daten dargestellt werden können.

Mit der Einführung des elektronischen Archivs im Jahr 2018 haben wir derweil einen ersten Schritt in Richtung papierarmes Büro genommen. Sofern haptische Dokumente zwingend erforderlich sind, werden diese auf hochwertigem CO<sub>2</sub>-neutralem Umweltpapier erstellt.

Im Zuge der Umstellung des Kreisbau-Fuhrparks auf Elektrofahrzeuge wurden die Dachflächen unseres Bürogebäudes mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Obwohl dies nicht ausreicht, den Gesamtstrombedarf des Gebäudes zu decken, kann damit ein erheblicher Stromanteil für unsere Elektrofahrzeuge erzeugt werden. Zwischenzeitlich haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zusätzlich die Möglichkeit, Fahrzeuge von einem örtlichen Car-Sharing-Betreiber für dienstliche Zwecke zu verwenden, wodurch die eigene Fahrzeugflotte nicht weiter vergrößert werden muss. Weitere Kooperationen mit Car-Sharing-Betreibern, die sich in erster Linie an unsere Mieterinnen und Mieter richten, sind bereits in Planung.



## 12 RESSOURCEN-MANAGEMENT

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

Unser Ziel ist es, sowohl bei unseren Baumaßnahmen als auch bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien den Einsatz natürlicher Ressourcen zu minimieren. Um dies zu erreichen, wird von der ersten Planungsphase bis zur Fertigstellung genauestens analysiert, welche ökologischen Verbesserungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Ziele umgesetzt werden können und durch welche Maßnahmen der Neubau später möglichst nachhaltig bewirtschaftet werden kann.

Zu den wesentlichsten Herausforderungen des Ressourcen-Managements im Immobilienbereich gehört der Energieverbrauch. Der obligatorische Energieausweis für jedes Gebäude ermittelt den Wert für den Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust – im Wesentlichen auf Basis der Heizungsart, Verbrauchskennwerte und Wärmedämmung. Zunehmend in den Fokus rücken auch die Kennwerte für die CO<sub>2</sub>-Verbräuche der einzelnen Immobilien. Dies bildet wiederum die Grundlage, den gesamten Wohnungsbestand bewerten zu können.

Im Jahr 2019 haben wir erstmals ein CO<sub>2</sub>-Monitoring für unsere Bestandsgebäude in Auftrag gegeben. Neben einer genauen Analyse der CO<sub>2</sub>-Einsparung, die wir in den vergangenen zehn Jahren durch Modernisierungsmaßnahmen erreicht haben, können auf Basis der erhobenen Daten außerdem jene Objekte identifiziert werden, die einen überdurchschnittlich hohen Energieverbrauch aufweisen. Unser für die Bestandsentwicklung zuständiges Team, nutzt diese Erkenntnisse, um entsprechende Gegenmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf einzuleiten.

Bereits heute werden nur noch rund 150 unserer knapp 2.300 Bestandswohnungen mit Öl beheizt. Unser erklärtes Ziel ist es, innerhalb der nächsten Jahre alle verbliebenen Ölheizungen durch Heizungs-

anlagen auszutauschen, die mit regenerativen Energien betrieben werden. Da sich unser Wohnungsbestand über den gesamten Landkreis Tübingen verteilt, wird angestrebt, innerhalb zusammenhängender Quartiere eigene Nahwärmenetze aufzubauen oder Kooperationen mit örtlichen Nah- und Fernwärmebetreibern zu schließen.

Bei unseren bisher drei größten Nahwärmeprojekten konnten wir bereits 16 Gebäude mit insgesamt 132 Wohneinheiten mit je einer gemeinsamen zentralen Heizungsanlage zusammenschließen. Rund die Hälfte der Wohneinheiten war noch mit Einzelöfen ausgestattet. Mittlerweile beziehen die Mieterinnen und Mieter ihre Wärme durch den Einsatz der Pelletsanlage. Bis 2021 sollen weitere 36 Gebäude mit insgesamt 217 Wohneinheiten an das Nahwärmenetz angeschlossen werden.

Wie bereits in Kriterium 2 detailliert beschrieben, sehen wir uns insbesondere mit dem Risiko konfrontiert, trotz der steigenden Baukostenentwicklung sowie erhöhter sozialer und ökologischer Anforderungen, Neubauprojekte zu moderaten, bestenfalls unter dem Niveau des aktuellen Mietpreisspiegels befindliche Mieten zu realisieren und so die hohe Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau im Kreis Tübingen zu bedienen.

Daneben gilt es auch die Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen verantwortungsvoll und nachhaltig zu gestalten. Die Erfüllung ökologischer und gesetzlicher Standards nach ENEC reduziert augenscheinlich den Energieverbrauch des Gebäudes und führt ggf. zur Senkung der Betriebskosten. Für eine wirtschaftliche Darstellung, ist jedoch eine Erhöhung der Miete unumgänglich, wird den Bewohnern jedoch weit im Voraus angekündigt und im Einzelfall Lösungsansätze erarbeitet, falls dies zu größeren wirtschaftlichen Einschränkungen führt.

Im Jahr 2019 haben wir erstmals ein CO<sub>2</sub>-Monitoring für unsere Bestandsgebäude in Auftrag gegeben. Auf Basis der erhobenen Daten können jene Objekte identifiziert werden, die einen überdurchschnittlich hohen Energieverbrauch aufweisen.





## 13 KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

**DAS UNTERNEHMEN LEGT DIE TREIBHAUSGAS (THG)-EMISSIONEN ENTSPRECHEND DEM GREENHOUSE GAS (GHG) PROTOCOL ODER DARAUF BASIERENDEN STANDARDS OFFEN UND GIBT SEINE SELBST GESETZTEN ZIELE ZUR REDUKTION DER EMISSIONEN AN.**

Im Hinblick auf unsere Geschäftstätigkeit stellt die Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien und hiervon in erster Linie die Bereitstellung von warmen Wasser, Strom und Energie für Heizung und das Aufkommen von Abfall, den Hauptverursacher von Emissionen dar. Die größte Herausforderung, womit sich die Kreisbau Tübingen konfrontiert sieht, ist die Reduktion des Energieverbrauchs durch den Einsatz fossiler Energieträger und die umfassende Verbesserung von Dämmung der Fassade, Dächer und Fenster der Gebäude. Allerdings stehen der Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen oft erhebliche Hürden entgegen. Zum einen sind es hohe gesetzliche und ökologische Anforderungen, zum anderen steigende Baupreise, die die Gesamthöhe der Investitionen vor eine wirtschaftliche Herausforderung stellen. Meist ist eine Umlegung der Modernisierungsmaßnahme auf die Mieter die Konsequenz, wobei hier die Unterschreitung des Mietspiegels anvisiert wird.

Die Kreisbau Tübingen mit ihren rund 2.300 Wohnungen hat sich das Ziel gesetzt, alle Bestandsgebäude, die älter als 40 Jahre sind, zu modernisieren. Hierzu wird rund alle vier Jahre ein Sanierungsprogramm beschlossen. Rund 80 Prozent unseres Wohnungsbestands haben wir bereits für die Zukunft ertüchtigt. 279 weitere Wohnungen werden sukzessive bis zum Jahr 2030 saniert.

Zur Erstellung eines CO<sub>2</sub>-Monitorings haben wir ein professionelles Immobilienberatungsunternehmen beauftragt, deren Ergebnisse wir in einer Aufsichtsratsitzung 2019 vorstellen konnten. Die Aufgabe bestand darin, den ökologischen Standard der bisherigen Gebäudesanierungen darzustellen. Für diese Berechnung wurden wesentliche Gebäudedaten erhoben, woraufhin der Verbrauch an CO<sub>2</sub> vor und nach der Sanierung pro Gebäude ermittelt werden konnte.

Berücksichtigt wurden dabei 224 Häuser (rund 60 Prozent des Gesamtbestands), die in den vergangenen 25 Jahren einer Sanierung der Gebäudehülle, der Heiztechnik sowie einer Umstellung des Energieträgers unterzogen wurden. Im Ergebnis haben die Sanierungen dazu beigetragen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um etwa 70 Prozent zu reduzieren. Seither wird eine jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung in Höhe von 4.885 t erreicht.

Bei der Eingrenzung des Betrachtungszeitraumes auf das Jahr 2019 (Fertigstellung im Jahr 2019), konnte ebenfalls ein positives Ergebnis von 78 Prozent ermittelt werden. Durch die Sanierung der 7 Häuser wurde eine CO<sub>2</sub>-Reduktion in Höhe von 272 t pro Jahr ermittelt.

Diese relativ hohen Einsparungswerte sind einerseits dem frühen Modernisierungsbeginn Anfang der 1990er-Jahre zu verdanken, andererseits auf die frühzeitige Umstellung der modernisierten Gebäude von konventioneller Heiztechnik auf überwiegend Holzpellets-Anlagen oder Nah- / Fernwärmelösungen zurückzuführen.

Darüber hinaus zeigt die Untersuchung auf, dass bei der Sanierung der restlichen rund 270 Wohnungen unter Berücksichtigung eines konkreten Maßnahmenmixes (z. B. Einsatz einer Lüftungsanlage mit 80-prozentiger Wärmerückgewinnung und Solarthermieanlage für die zentrale Warmwasseraufbereitung) eine CO<sub>2</sub>-Reduktion von 72 Prozent gegenüber dem derzeitigen Zustand möglich ist. Hieraus würde sich eine CO<sub>2</sub>-Einsparung in Höhe von 838 t pro Jahr ergeben. Diese Erkenntnisse lassen wir in die Planung der anstehenden Modernisierungsmaßnahmen mit einfließen.



## 14 ARBEITNEHMERRECHTE

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

Die Integrität und der gute Ruf des Unternehmens liegen in den Händen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisbau Tübingen. Ehrlichkeit und Fairness müssen den Umgang untereinander bestimmen, daher haben sich die Mitarbeiter für die Einhaltung des Verhaltenskodexes verpflichtet. Dieser Verhaltenskodex beschreibt die Werte, Grundsätze und Handlungsweisen, die das alltägliche Miteinander bestimmen. Auf diese Weise soll ein Arbeitsumfeld entstehen, das sich durch Integrität, Respekt, Fairness und Verantwortung auszeichnet.

Im Rahmen monatlicher Mitarbeiterbesprechungen wird über die Entwicklungen der jeweiligen Projekte berichtet, außerdem werden Fakten, Zahlen und Strategien transparent gemacht. Die offene Arbeitsatmosphäre soll Mitarbeiter ermutigen, eigene Ideen und Anregungen einzubringen und gegebenenfalls umzusetzen.

Das CSR-Team berichtet jährlich über wesentliche nachhaltigkeitsrelevante Entwicklungen. Zukünftige Herausforderungen in Bezug auf rechtliche und technische Anforderungen werden dargelegt und die Umsetzung der beschlossenen nachhaltigen Ziele sowie neue Zielfestsetzungen vorgestellt. Daneben werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ermutigt, in ihrem eigenen Tätigkeitsbereich nachhaltig zu handeln. Neben den alltäglichen Rückmeldungen wird dem persönlichen Mitarbeitergespräch eine hohe Priorität beigemessen. Einmal im Jahr führt deshalb jeder Mitarbeiter ein Feedback- bzw. Kooperationsgespräch mit den jeweiligen Vorgesetzten. Losgelöst von aktuellen Projekten und Aufgaben soll ein partnerschaftlicher und konstruktiver Dialog tiefere Einblicke in die berufliche Vorstellung gewähren. Gleichzeitig soll der gegenseitige Austausch leistungsfördernde oder aber auch leistungshemmende Faktoren aufzeigen, um bei Bedarf entsprechende Maßnahmen einleiten zu

können. Die Prüfung der daraus vereinbarten Punkte erfolgt jährlich zum nächsten Kooperationsgespräch bzw. zu darüber hinausgehende feste Terminvereinbarung.

Weitere wichtige Punkte sind die Förderung der Produktivität und Kreativität im Unternehmen sowie die Schaffung einer positiven Arbeitsatmosphäre. Daher werden regelmäßig interne Grillfeste auf der haus-eigenen Dachterrasse, Betriebsausflüge und Weihnachtsfeiern organisiert. Der hauseigene Tischkicker verhilft neben dem Abbau von kurzfristigem Stress, den Kopf wieder frei zu bekommen und neue Lösungsansätze zu erarbeiten. Diese Maßnahmen tragen sicherlich auch dazu bei, dass im Berichtsjahr 2019 keine Kündigungen durch Mitarbeiter erfolgten. Als regional tätiges Unternehmen finden bei der Kreisbau Tübingen die Standards des deutschen Arbeitsrechts Anwendung. Darüber hinaus gelten das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz sowie die Einhaltung von Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz. Vor diesem Hintergrund sehen wir uns weder mit wesentlichen Risiken konfrontiert noch sind mit negativen Auswirkungen auf die Arbeitnehmerrechte zu rechnen.

Die offene Arbeitsatmosphäre soll Mitarbeiter ermutigen, eigene Ideen und Anregungen einzubringen und gegebenenfalls umzusetzen. Gleichzeitig soll der gegenseitige Austausch leistungshemmende oder leistungsfördernde Faktoren aufzeigen, um bei Bedarf entsprechende Maßnahmen einleiten zu können.



## 15 CHANCENGERECHTIGKEIT

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

Chancengleichheit wird bei der Kreisbau Tübingen als Selbstverständlichkeit angesehen. Die Würde und die Persönlichkeit eines jeden Mitarbeiters werden geachtet. Der Umgang miteinander ist von gegenseitigem Respekt, Fairness, Teamgeist, Professionalität und Offenheit geprägt. Dies schließt jede Form der Diskriminierung, insbesondere wegen Rasse, ethnischer Herkunft, Geschlecht, Alter, Behinderung, sexueller Identität, Religion oder Weltanschauung aus.

Bewerberinnen und Bewerber jeglichen Geschlechts haben bei der Kreisbau Tübingen immer die gleichen Chancen, deshalb sprechen unsere Stellenausschreibungen alle Geschlechter gleichermaßen an und die Auswahl der Bewerber erfolgt geschlechtsneutral. Ebenfalls gibt es keine Konflikte im Vergütungsmodell, da wir uns am Tarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft orientieren und hierbei ausschließlich die persönlichen Kenntnisse und Erfahrungen im Vordergrund stehen.

Für alle Beschäftigten gilt das Gleitzeitmodell. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird somit eine definierte Zeit eingeräumt, um persönliche und berufliche Termine zu koordinieren. Zusätzlich können an arbeitsintensiven Tagen Überstunden aufgebaut werden, die zu einem späteren Zeitpunkt wieder zum Ausgleich kommen.

Die Kreisbau Tübingen weist einen Frauenanteil von 75 Prozent auf. Die Frauenquote in der zweiten Führungsebene - d.h. die Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung - beträgt 50 Prozent. Unabhängig ihres Geschlechts werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ihrer Entwicklung gefördert und entsprechend ihrer Qualifikationen und Fähigkeiten in der Führungsebene eingesetzt.

Für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf bedarf es vielfältiger Maßnahmen. Dazu gehört unter anderem das Mobile Office. Hilfsmittel wie Laptop, Tablets und Handys werden hierzu bereitgestellt. Während im Berichtsjahr 2019 ca. 30 Prozent der Beschäftigten die Möglichkeit des Mobile Offices ermöglicht wurde, sollen im Jahr 2020 über 90 Prozent der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die ortsunabhängige Flexibilität nutzen können. Zur Umsetzung familienfreundlicher Arbeitsbedingungen ermöglichen wir unter anderem Teilzeitarbeit während der Elternzeit und die Teilnahme an betrieblichen Fortbildungen. Auf diese Weise wollen wir die Bindung an das Unternehmen stärken, um weiterhin vom Know-how unserer Mitarbeiter zu profitieren.

Als öffentliches Unternehmen sind wir auf unseren guten Ruf und insbesondere unsere qualifizierten Mitarbeiter angewiesen. Daher haben wir ein großes Interesse daran, die Zufriedenheit sämtlicher Teammitglieder zu gewährleisten und die vielfältigen Kompetenzen und Bedürfnisse durch regelmäßige Kooperationsgespräche zu fördern sowie das Arbeitsumfeld entsprechend zu gestalten. Wir sind überzeugt, dass durch die gezielte Förderung der Beschäftigten die Motivation erhöht und die Qualität der Leistungen sichergestellt wird. Die gegenseitige Wertschätzung und das positive Erscheinungsbild spiegeln sich nach außen und tragen maßgeblich zur erfolgreichen Gestaltung der Zukunft bei.

Als öffentliches Unternehmen sind wir auf unseren guten Ruf und insbesondere unsere qualifizierten Mitarbeiter angewiesen. Daher haben wir ein großes Interesse daran, die Zufriedenheit sämtlicher Teammitglieder dauerhaft zu gewährleisten.







## 16 QUALIFIZIERUNG

**DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WELCHE ZIELE ES GESETZT UND WELCHE MASSNAHMEN ES ERGRIFFEN HAT, UM DIE BESCHÄFTIGUNGSFÄHIGKEIT, D. H. DIE FÄHIGKEIT ZUR TEILHABE AN DER ARBEITS- UND BERUFSWELT ALLER MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER, ZU FÖRDERN UND IM HINBLICK AUF DIE DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG ANZUPASSEN, UND WO ES RISIKEN SIEHT.**

Der unternehmerische Erfolg der Kreisbau Tübingen ist abhängig vom Engagement und der Leistungsbereitschaft ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und kann nur mit gut ausgebildeten Fachkräften sichergestellt werden. Dabei ist es uns wichtig, dass alle Teammitglieder, unabhängig von Geschlecht und Alter, Zugang zu Qualifizierungsmöglichkeiten erhalten. Dies gilt gleichermaßen für Eltern, die sich im Erziehungsurlaub befinden.

Mit dieser Strategie zielen wir darauf ab, durch ein breites Angebot von internen und externen Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen die individuelle Leistung zu fördern sowie die Entfaltung von beruflichen und sozialen Kompetenzen zu unterstützen.

Die Folgen des demografischen Wandels und die fortschreitende Digitalisierung erfordern überdies, die fachliche Qualifizierung der Nachwuchskräfte und eine regelmäßige Verbesserung der Kenntnisse rund um den jeweiligen Fachbereich. Eine aktive Förderung der Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen wird unterstützt und gewährleistet, damit die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stets auf dem aktuellen Fachwissensstand sind.

In diesem Zusammenhang nehmen wir auch an der jährlichen Ausbildungsmesse des Berufsinformationszentrums (BIZ) der Agentur für Arbeit in Tübingen teil, um Nachwuchskräfte über die Berufsmöglichkeiten innerhalb unseres Betriebes zu informieren. Dabei können Interessierte zwischen der Ausbildung zum/zur Immobilienassistent/in oder Immobilienkaufmann/-frau wählen. Während der gesamten Ausbildungszeit rotieren die Nachwuchskräfte innerhalb der Fachbereiche und werden jederzeit kompetent betreut. Dabei sollen gezielt die jeweiligen Interessen identifiziert und gefördert werden, denn nach erfolgreicher Beendigung der Ausbildung werden alle Ausgelern-

ten für mindestens ein Jahr übernommen, um sich umfangreiche Praxiserfahrung anzueignen oder im Anschluss eine Weiterbildung zum staatlich geprüften Immobilienfachwirt zu absolvieren. Es wird angestrebt, min. 2 Auszubildende jährlich einzustellen.

Eine Definition von Zielen oder eine Bewertung auf Erreichbarkeit wird in Zusammenhang mit der Qualifizierung unserer Belegschaft nicht erhoben. Nennenswerte Risiken aus der Unternehmenstätigkeit sind nicht bekannt, daher kann eine negative Auswirkung auf die Qualifizierung ausgeschlossen werden.

Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen betragen im Betrachtungszeitraum 2019 ca. 25.000 €.

Die Folgen des demografischen Wandels und die fortschreitende Digitalisierung erfordern die fachliche Qualifizierung der Nachwuchskräfte und eine regelmäßige Verbesserung der Kenntnisse rund um den jeweiligen Fachbereich.



## 17 MENSCHENRECHTE

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

Neben den ökonomischen, ökologischen und sozialen Grundsätzen bildet der innerbetriebliche Verhaltenskodex der Kreisbau Tübingen auch die Grundlage aller Aktivitäten zur Aufrechterhaltung der Menschenrechte. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich verpflichtet, sich an die im Verhaltenskodex formulierten Grundsätze zu halten. Bei Verstößen werden entsprechende disziplinarische Maßnahmen eingeleitet.

Bei der Realisierung unserer Bauprojekte sind wir auf externe Unternehmen und Vertragspartner angewiesen sowie deren Einhaltung hoher Standards bei der verantwortungsvollen Materialbeschaffung. Aufgrund unserer regionalen Tätigkeit setzen wir uns insbesondere mit der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht auf regionaler Ebene auseinander. In unseren Verträgen und Vereinbarungen werden Mindeststandards festgelegt und entsprechende Erwartungen zur Einhaltung der Menschenrechte gegenüber Mitarbeitern, Subunternehmen sowie Lieferanten formuliert und eingefordert.

Wir setzen dabei voraus, dass die beauftragten Unternehmen die Standards für faire Geschäftstätigkeit sowie fairen Wettbewerb einhalten und ihrer sozialen Verantwortung gegenüber Mitarbeitern, Kunden und Lieferanten sowie gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft gerecht werden. Im Moment haben wir nur begrenzten Einfluss darauf, ob in allen Schritten der Lieferkette Arbeitsrechtsverletzungen wie Kinderarbeit, Zwangsarbeit, gefährliche Arbeitsbedingungen und andere schwere Menschenrechtsverletzungen ausgeschlossen werden können. Da wir aber ganz überwiegend nur in der Europäischen Union hergestellte Baustoffe, Bauteile und Anlagen verwenden, und auch die Herstellungs- und Montageprozesse fast ausschließlich in der Europäischen Union erfolgen, ist die Sorge wegen Verstößen gegen die Menschenrechte gering.

Die Achtung der Menschenrechte genießt bei uns jederzeit den höchsten Stellenwert. Mit diesem Bewusstsein und dem Anspruch, Transparenz zu gewährleisten, soll mittelfristig im Ausschreibungsverfahren das integre Verhalten der Vertragspartner verpflichtend festgehalten werden. Zukünftig sollen verschärfte Kriterien, die zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Gesetze, die Achtung der Menschenrechte, faire Arbeitsbedingungen insbesondere in Bezug auf Vergütung und Arbeitszeiten, die Übernahme von Verantwortung für Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter sowie Umweltschutz und Vertraulichkeit bei Geschäftsvereinbarungen zum Tragen kommen.



Neben den ökonomischen, ökologischen und sozialen Grundsätzen bildet der innerbetriebliche Verhaltenskodex der Kreisbau Tübingen auch die Grundlage aller Aktivitäten zur Aufrechterhaltung der Menschenrechte.

KREISBAU TÜBINGEN



## 18 GEMEINWESEN

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

Gesellschaftliches Engagement und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung haben insbesondere in kleinen und mittelständischen Unternehmen Tradition. Als Tochtergesellschaft des Landkreis Tübingens sind wir in der Region stark verwurzelt und als Arbeitgeber, Ausbildungsbetrieb, aber auch als kommunales Wohnungsunternehmen mit sozialem Auftrag ein wichtiger Partner für die Schaffung von preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum in der Region.

Hierzu gehören insbesondere die Planung und der Bau von Sozialeinrichtungen wie Kindergärten, Einrichtungen mit betreutem Wohnen, Polizeistationen, Wohnraum für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten sowie Sonderimmobilien wie Parkhäuser, Ärzte- und Gesundheitszentren und einer Substitutionsambulanz. Bei besonderen Projekten werden die Bürgerinnen und Bürger bereits in der Planungsphase informiert und zu öffentlichen Gemeinderatssitzungen eingeladen.

Als Unternehmen mit regionaler Verbundenheit gestalten wir unser gesellschaftliches Umfeld aktiv mit und sehen uns in der Pflicht, im Rahmen unserer Möglichkeiten einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Stabilität in der Region zu leisten. Bei all unseren Bauprojekten verfolgen wir die Strategie, uns an den gesellschaftlichen Belangen zu orientieren. Neben der Herausforderung, am angespannten Wohnungsmarkt im Landkreis Tübingen für Entlastung zu sorgen, stellen wir uns auch gesellschaftlichen Problemen – stets mit dem Ziel, zu deren Lösung beizutragen.

Ein weiterer sozialer Beitrag ist die Spenden- und Unterstützungsbereitschaft der Kreisbau. So haben wir allein im Berichtszeitraum insgesamt 10.000 Euro an diverse Hospiz-Dienste im gesamten Landkreis gespendet. Auch der Jugendsport wurde durch Spenden an örtliche Vereine mit 5.000 Euro gefördert. Diesen Spendenmix werden wir in den kommenden Jahren beibehalten, um so Schritt für Schritt Vereine in allen Gemeinden des Landkreises zu unterstützen. Weitere konkrete Zieldefinitionen hinsichtlich sozialer Aktivitäten werden aktuell noch nicht vorgenommen.

**Als Unternehmen mit regionaler Verbundenheit gestalten wir unser gesellschaftliches Umfeld aktiv mit und sehen uns in der Pflicht, im Rahmen unserer Möglichkeiten einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Stabilität in der Region zu leisten.**



## 19 POLITISCHE EINFLUSSNAHME

**ALLE WESENTLICHEN EINGABEN BEI GESETZGEBUNGSVERFAHREN, ALLE EINTRÄGE IN LOBBYLISTEN, ALLE WESENTLICHEN ZAHLUNGEN VON MITGLIEDSBEITRÄGEN, ALLE ZUWENDUNGEN AN REGIERUNGEN SOWIE ALLE SPENDEN AN PARTEIEN UND POLITIKER SOLLEN NACH LÄNDERN DIFFERENZIIERT OFFENGELEGT WERDEN.**

Die Kreisbau Tübingen beteiligt sich grundsätzlich weder an Lobbyarbeit, noch unterhält sie Mitgliedschaften in politischen Organisationen oder tätigt Spenden an politische Parteien oder Politiker. Ebenfalls wird keine politische Einflussnahme verfolgt.

Als kommunales Wohnungsunternehmen unterliegen wir allen für die Baubranche und Wohnungsverwaltung relevanten Gesetzen und Richtlinien. Zu den relevanten Gesetzgebungsverfahren zählen insbesondere Mietrecht, Baurecht, WEG-Recht, Energieeinspargesetz, Arbeitsrecht, Klimaschutzgesetz sowie die DSGVO.

**Die Kreisbaugesellschaft ist Mitglied in folgenden Organisationen**

- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw)
- Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo)
- Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw)
- Geislinger Konvention
- Freundeskreis Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. (vdiv)

Als kommunales Wohnungsunternehmen unterliegen wir allen für die Baubranche und Wohnungsverwaltung relevanten Gesetzen und Richtlinien. An Lobbyarbeit beteiligen wir uns grundsätzlich nicht.

## 20 GESETZES- UND RICHTLINIEN-KONFORMES VERHALTEN

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

Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten dient dazu, die Zusammenarbeit mit Gesellschaftern, Geschäftspartnern, Kunden und der Öffentlichkeit integer und fair zu gestalten. Wir überzeugen dabei durch unsere Leistung und Zuverlässigkeit. Um diesen Kriterien weiterhin gerecht zu werden, gilt es, jenen Risiken vorzubeugen, die unsere Leistungsfähigkeit und unseren Ruf gefährden.

Mit der Einführung der Compliance-Regelungen, des Verhaltenskodexes sowie internen Arbeitsanweisungen wurden Leitlinien geschaffen, die von all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern regelgetreues Verhalten, die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen sowie die Unterbindung von Korruption und Rechtsverstößen einfordern. Unter der Mitwirkung unserer Compliance-Beauftragten werden in regelmäßigen Abständen Compliance-Schulungen durchgeführt, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für entsprechendes Verhalten zu sensibilisieren.

Die Nichteinhaltung gesetzlicher Vorschriften und unternehmensinterner Richtlinien wird nicht toleriert. Das bedeutet, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewiesen sind, keine Begünstigungen anzunehmen. Mit Unterzeichnung der umfangreichen Compliance-Regelungen durch jeden einzelnen Mitarbeiter ist dies nicht nur zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer vereinbart, sondern auch gemeinsames Verständnis der gesamten Belegschaft. Die Annahme von Geschenken oder Spenden, durch die ein persönlicher Vorteil erlangt wird, kann dabei weitreichende Auswirkungen haben.

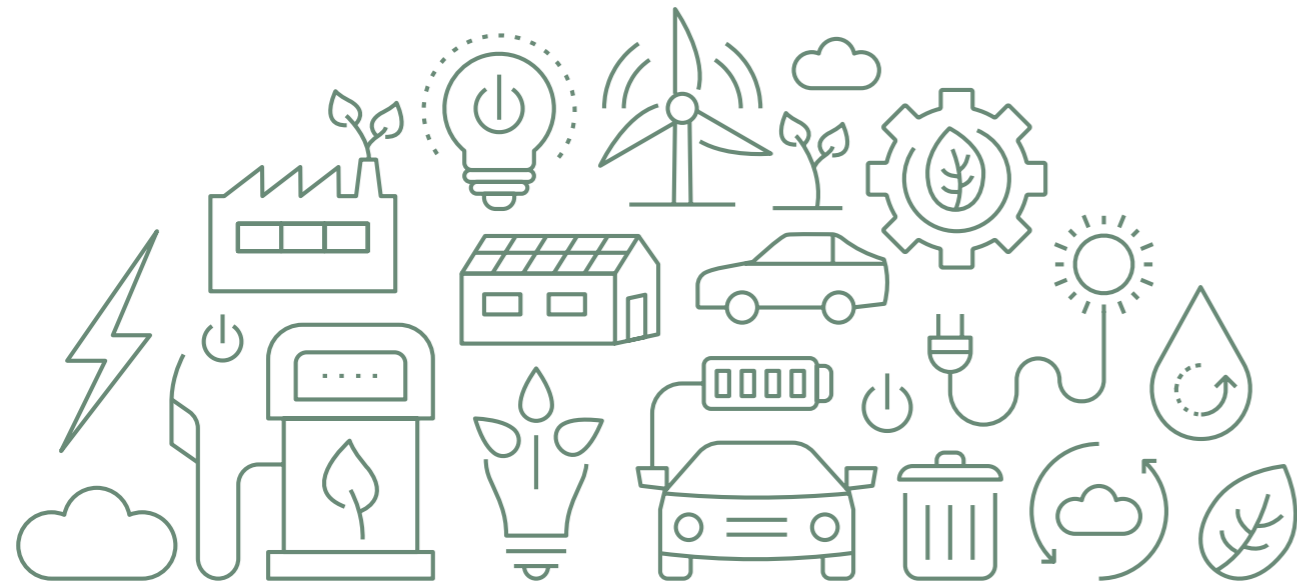
Um Verstöße gegen intern geltende Grundsätze zu vermeiden, sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an-

gehalten, Verträge und Vereinbarungen gewissenhaft zu prüfen, diese in Zusammenarbeit mit mindestens einer weiteren adäquaten Person im Vier-Augen-Prinzip zu kontrollieren, lückenlose und nachträgliche Änderungen zu dokumentieren und sich in Zweifelsfragen an die Compliance-Beauftragte, den jeweiligen Vorgesetzten oder auch die Geschäftsführung zu wenden.

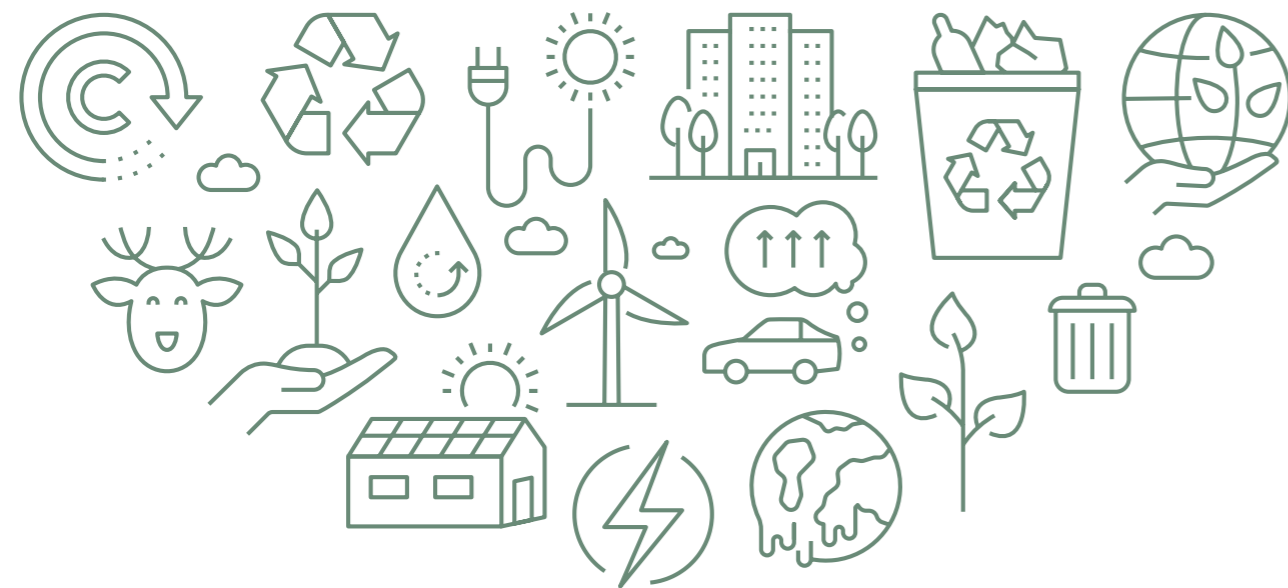
In Wohnungsbaugesellschaften mit Vermietungstätigkeit besteht die Gefahr der Beeinflussungsversuche von Mietinteressenten oder potenziellen Auftragnehmern, durch Zuwendungen, zum Erhalt der Wohnungsvermietung oder eines Auftrages zu gelangen. Durch schriftliche Vereinbarungen und Mitwirkung zur Bekämpfung von Korruption, ist das Bewusstsein und die Verpflichtung zur Wahrung unserer Prinzipien gegeben. Darüber hinaus sind unsere internen Prozesse so ausgelegt, dass Verträge stets die Freigabe der Geschäftsführung erfordern.

Wir haben verbindliche Leitlinien geschaffen, die von all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern regelgetreues Verhalten, die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen sowie die Unterbindung von Korruption und Rechtsverstößen einfordern.





## Nachhaltigkeitsbericht | Kreisbau Tübingen | 2020



### HERAUSGEBER

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Hechinger Straße 22  
72072 Tübingen  
Fon 07071.9325-0  
Fax 07071.9325-105  
info@kreisbau.com  
www.kreisbau.com

Konzeption, Inhalt & Realisierung:  
PresseCompany GmbH  
www.pressecompany.de

Fotos: Kreisbaugesellschaft Tübingen, Thomas Kiehl, iStock  
Visualisierungen: www.archlab.de, Vis°UM

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

gedruckt auf FSC®-lizenziertem Papier aus  
nachhaltiger Forstwirtschaft

gedruckt auf Altpapier, hergestellt nach den  
Richtlinien des Umweltzeichens „Blauer Engel“

