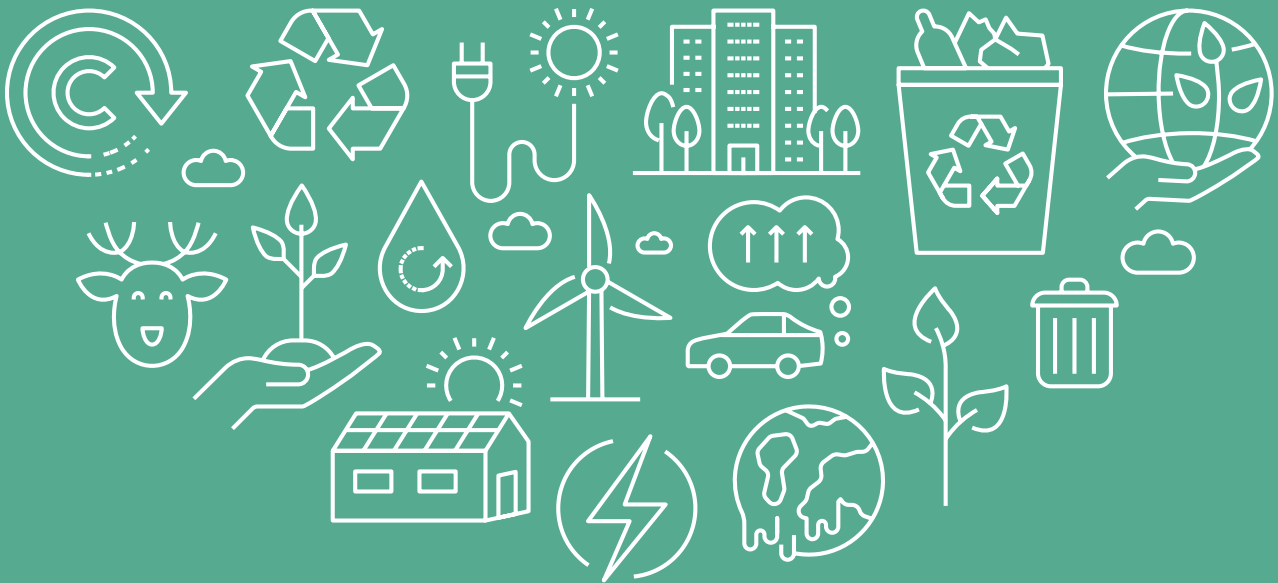




# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023

## KREISBAUGESELLSCHAFT TÜBINGEN MBH



# Impressum

## HERAUSGEBER

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

Konzeption und Realisierung:  
PresseCOMPANY GmbH  
www.pressecompany.de

Inhalt:  
Matthias Sacher und Greta Hess,  
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Layout und Grafik:  
Imad Omeri, PresseCOMPANY

Fotos:  
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH,  
Thomas Kiehl, iStock

<b>IMPRESSUM</b>	<b>02</b>
<b>VORWORT</b>	<b>06</b>
<b>I. DNK 1-4: STRATEGIE</b>	<b>07</b>
01. Strategische Analyse & Maßnahmen	08
02. Wesentlichkeit	13
03. Ziele	16
04. Tiefe der Wertschöpfungskette	18
<b>II. DNK 5-10: PROZESSMANAGEMENT</b>	<b>19</b>
05. Verantwortung	20
06. Regeln und Prozesse	21
07. Kontrolle	22
08. Anreizsysteme	23
<b>BAUENTWICKLUNG (MIETWOHNUNGEN) 1987 - 2023</b>	<b>24</b>
09. Beteiligung von Anspruchsgruppen	26
10. Innovations- und Produktmanagement	28
<b>III. DNK 11-13: UMWELT</b>	<b>29</b>
11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	30
12. Ressourcenmanagement	33
13. Klimarelevante Emissionen	37
<b>IV. DNK 14-20: GESELLSCHAFT</b>	<b>41</b>
14. Arbeitnehmerrechte	43
15. Chancengerechtigkeit	44
16. Qualifizierung	45
17. Menschenrechte	46
18. Gemeinwesen	47
19. Politische Einflussnahme	48
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	49
<b>LINKS UND LITERATUR</b>	<b>51</b>



## Vorwort

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mit ihren knapp 2.400 Mietwohnungen im Landkreis trägt eine besondere Verantwortung für die Gestaltung und Entwicklung der baulich verdichteten Lebensräume. Wir sind uns bewusst, dass der Klimawandel eine der größten Herausforderungen unserer Zeit ist und es unsere Aufgabe ist, mit aktiven Maßnahmen zur Lösung beizutragen. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten unter besonderer Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Wohnqualität und Umweltschutz.

Im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht möchten wir Ihnen einen Einblick in die aktuelle Umsetzung, die Pläne und Ziele zur Erfüllung der Nachhaltigkeit geben. Ein zentrales Thema ist die Wärme- und Energiewende. Bereits seit vielen Jahren stellen wir unsere Wohnungsbestände auf erneuerbare Energieversorgung um und leisten somit einen aktiven Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Wir sind überzeugt, dass dies ökologisch und ökonomisch der richtige Weg ist und sich diese Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energie mittelfristig für alle lohnen.

Anhand der Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) legen wir dar, welche Strategie wir verfolgen und welche Maßnahmen wir umsetzen, um den Nachhaltigkeitsgedanken im Unternehmen sowie in unserem Wohnungsbestand und den neu entwickelten Vorhaben zu implementieren. Dabei zeigen wir auf, wie wir energetische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeitsziele erreichen, um diesen Dreiklang ausgewogen abzustimmen.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Klimaneutralität in Baden-Württemberg bis 2040. Dafür arbeiten wir intensiv an unseren Heizsystemen und der Reduzierung des Energiebedarfs durch energetische Sanierungen. Aber auch unsere Mieterinnen und Mieter werden sensibilisiert, dass es auch in ihrer Hand liegt, die Energieverbräuche aktiv zu reduzieren. Wir wollen damit nicht nur einen Beitrag im Klimaschutz leisten, sondern auch stabile und bezahlbare Mieten und Betriebsnebenkosten gewährleisten.

In diesem Bericht werden wir Ihnen auch unsere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz vorstellen. Wir setzen dabei auf die Verbindung von moderner Technik und aufgeklärten Nutzerinnen und Nutzern. Denn wir sind uns bewusst, dass Klimaschutz erst durch die Balance von technischem Energiebedarf und persönlichem Energieverbrauch entsteht.

Wir hoffen, dass Ihnen unser Bericht einen informativen Einblick in unsere Strategie und die konkreten Maßnahmen gibt und wir Ihnen dadurch unseren Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen vermitteln können.

**Matthias Sacher und Werner Walz**  
Geschäftsführung

**Greta Hess**  
Nachhaltigkeitsmanagement



Dettenhausen, Gottlieb-Daimler-Straße



◀ I. DNK 1-4: STRATEGIE

# 1 Strategische Analyse & Maßnahmen

**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.**

Die **Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Tübingen** ist der zentrale Auftrag der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH als kommunales Wohnungsbauunternehmen. Neben dem Landkreis Tübingen und der Kreissparkasse Tübingen sind alle Städte und Gemeinden des Landkreises Gesellschafter der Kreisbaugesellschaft Tübingen. Daneben hält – bedingt durch eine frühere Zuordnung zum Landkreis Tübingen – die Gemeinde Pliezhausen im Landkreis Reutlingen Gesellschaftsanteile.

Gemeinsam mit den Gesellschaftern stellen wir uns der Herausforderung, **die globalen Nachhaltigkeitsziele** zu erfüllen und zugleich dem Mangel an günstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung entgegenzuwirken. Der Aufsichtsrat trifft die dafür notwendigen Entscheidungen über die strategische Grundausrichtung des Unternehmens, berät über Neubauprojekte und beschließt den Umfang der mittelfristigen Sanierungsprogramme. In den Sitzungen des Aufsichtsrats und der jährlichen Gesellschafterversammlung erfolgt die Berichterstattung über den Geschäftsverlauf und den Jahresabschluss. Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung. Die Geschäftsführung verantwortet die strategischen Entscheidungen, soweit diese nicht der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegen, und steuert deren operative Umsetzung.

Die Unterstützung der kommunalen Siedlungspolitik sowie die Durchführung von städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen sind dabei entscheidende Aufgabenfelder. Mit umfangreichen



Rottenburg, Mechthildstraße

Neubau- und Modernisierungsprojekten leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Landkreis Tübingen. Damit sind wir – trotz aktuell schwieriger Rahmenbedingungen im Bau- und Immobiliensektor – eine zuverlässige Partnerin für unsere Gesellschafter. Um dies auch weiterhin zu gewährleisten, achten wir auf die **nachhaltige Errichtung und energieeffiziente Bewirtschaftung** unserer Wohnungsbestände. Der Großteil der 2362 Mietwohnungen (Stand 2023) stammt aus den Baujahren 1949 bis 1977. D.h. 81,3 Prozent der Bestandsgebäude gehören den Baualtersklassen C, D, E, und F an, die mindestens einmal kernsaniert worden sind. Gebäude, die vor 1949 entstanden sind, hält die Kreisbau nicht mehr in ihrem Bestand.

Der Erweiterung und der Erhalt des Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Umsetzung der Vorgaben zur **Klimaneutralität bis zum Jahr 2040** ist eine große Herausforderung für das Unternehmen. Dies hängt vor allem von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab: Seit der Corona-Pandemie sind dies insbesondere Inflation, hohes Zinsniveau, Lieferengpässe bei Baustoffen, Fachkräftemangel in Handwerk und Baubranche sowie die enorm langwierigen und aufwändigen Genehmigungsverfahren im Baurecht. Stadtplanerische Vorgaben, hohe Beteiligungsrechte der Nachbarschaft, Maßnahmen zu Quartiersentwicklungen und ökologische Standards sind oftmals zusätzliche Kostentreiber.

## NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Der Aspekt der Nachhaltigkeit ist daher in der Unternehmensstrategie der Kreisbaugesellschaft Tübingen fest verankert und in eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie gefasst. Bereits bei strategischen Beschlüssen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung, insbesondere für Neubauprojekte und Sanierungsprogramme, bilden ökonomische Kriterien (DNK 3-4 sowie DNK 6-8), ökologische Kriterien (DNK 11-13) und soziale Kriterien (DNK 14-18) die Entscheidungsgrundlage. Daneben werden die operativen Geschäftsprozesse regelmäßig an den spezifischen Anforderungen der Nachhaltigkeit gemessen, bewertet und angepasst. Wir tun dies unter besonderer **Berücksichtigung der Sustainable Development Goals (SDG)** der Vereinten Nationen, der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der Corporate Sustainable Reporting Directive (CSRD) der Europäischen Union.

Zur Implementierung, Überprüfung der Einhaltung und Fortentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie wurde im Unternehmen eigens eine **Stabstelle für Nachhaltigkeitsmanagement** eingerichtet, die der Geschäftsführung unmittelbar unterstellt ist.

Der Fokus des Nachhaltigkeitsmanagement liegt dabei auf den folgenden Maßnahmen:

- Bereitstellung von Wohnraum für sozial Benachteiligte und Menschen mit mittlerem bis höherem Einkommen
- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeffizienz und Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Nachverdichtungskonzepte

- Realisierung von energieeinsparenden Quartierskonzepten
- Ausbau der Nahwärmenetze sowohl für Neubauquartiere als auch Anschluss von Bestandsgebäuden
- Heizungssanierungsprogramme.
- Aufstockungen bzw. Dachausbauten und Grundrissoptimierungen
- Digitalisierungsmaßnahmen
- Unterstützung regionaler Partnerunternehmen durch regelmäßige Beauftragung
- Regelmäßiges Controlling der Kostenentwicklung der Baumaßnahmen
- Jährliche Erstellung eines Verbrauchs- und Emissionsmonitorings anhand der Software mevivoECO

Durch vorausschauende und innovative Planungen, z.B. durch Aufstockungen und die Nutzung von Dachflächen, monolithische Bauweise und die konsequente Errichtung der Bauten nach Energieeffizienzhaus KfW 55-Standard gelingt es uns, die teilweise konträren gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung einzuhalten. Ein ausgewogener Mix bei der Wärmeversorgung mit dem Einsatz regenerativer Energien sowie die solide Dämmung der Gebäudehülle ermöglichen die **Reduzierung klimarelevanter Emissionen**. Aktuell betragen die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Kreisbau-Objektsbestands 18 kg/m<sup>2</sup> und liegen damit im Zielwert zur Klimaneutralität 2040. Die Kreisbau strebt trotz der bereits vorbildlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen eine kontinuierliche Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes an.

Gemäß der **Sanierungsstrategie** der Kreisbau Tübingen werden alle Objekte nach 30 Jahren saniert. 70 Prozent der Gebäude der Kreisbaugesellschaft sind nach den seit 1990 sukzessive umgesetzten Sanierungsmaßnahmen technisch und energetisch in einem sehr guten Zustand. Im Betrachtungsjahr 2023 sind von den 2362 Bestandswohnungen 1914 saniert bzw. 9 teilsaniert, 439 noch unsaniert. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient liegt durchschnittlich bei 51,87 Euro pro m<sup>2</sup> (Wohn- bzw. Nutzfläche) für den Zeitraum 2020 bis 2023.

In vielen unserer Wohnungen leben Mieterinnen und Mieter bereits in der zweiten und dritten Generation, deren Ansprüche an **moderne Wohnformen** sich verändert haben. Die Kreisbau berücksichtigt diese durch Grundrissanpassungen und Ausstattungsmo-  
dernisierungen. Bei Neubauprojekten ist insbesondere die Barrierefreiheit von Wohnungen ein wichtiger Faktor in sozialer Hinsicht. Die Gebäude sollen schwellenarm und mit rollstuhlgeeigneten Bewegungsradien geplant sein (Aufzüge, breite Türen, ebenerdige Duschen).

Bei Neuvermietungen legen wir ein besonderes Augenmerk auf eine ausgewogene Mieterschaft in den Objekten bzw. Quartieren. Diskriminierungen und soziale Konflikte sollen so vermieden werden. Gemäß unserem **sozialen Anspruch, Wohnen für alle** zu ermöglichen, folgen wir als kommunales Unternehmen dem Grundsatz: Die Planungsentwürfe müssen der Landeswohnraumförderung entsprechen, sodass die Mieten bezahlbar bleiben.



Kirchentellinsfurt, Peter-Imhoff-Straße

### Wohnungsbestand



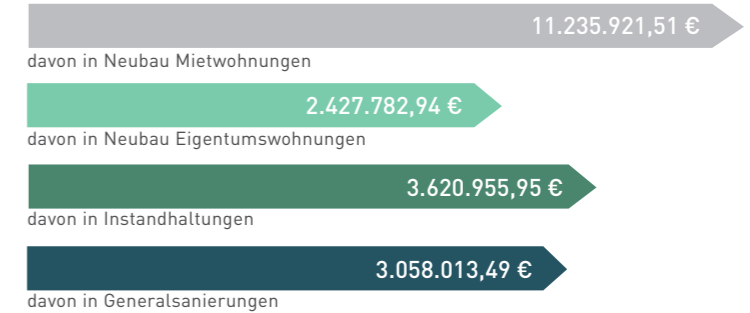
**20.342.673,89 €**

Investitionsvolumen



**38,59 €/m<sup>2</sup>**  
Wohn-/Nutzfläche

Gebäudeerhaltungskoeffizient



### Wohnungsfremdverwaltung



FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		2023	2022	2021	2020	2019
Durchschnittliche mtl. Sollmiete der Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	7,76	7,58	7,39	7,25	7,25
Eigenkapitalquote	%	23,8	23,7	24,7	23,9	22,5
Gebäudeerhaltungskoeffizient (p.a.)	€/m <sup>2</sup>	38,59	42,93	63,57	62,40	48,52
Betriebs- und Heizkosten (p.m.)	€/m <sup>2</sup>	2,90	2,93	2,48	2,15	2,15

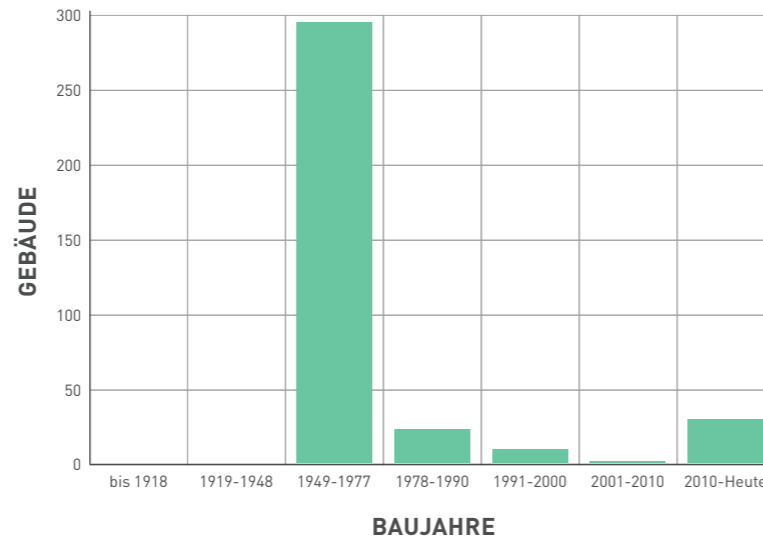
## GEBÄUDEPORTFOLIO

Übersicht der Liegenschaften

Das Gebäudeportfolio ermöglicht eine schnelle Objektinformation zu sämtlichen Bestandsgebäuden, deren Baujahren und Wohneinheiten.

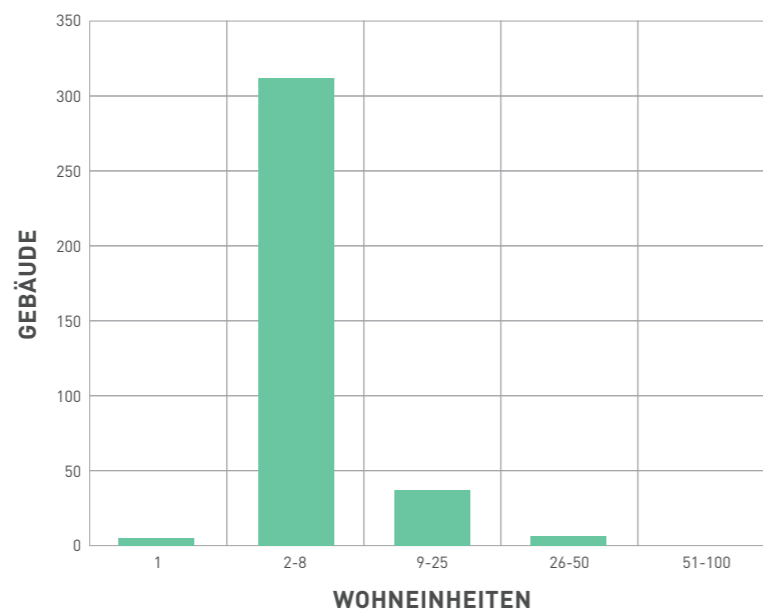
	Gebäude	Anteil
bis 1918	0	0,0%
1919 - 1948	0	0,0%
1949 - 1977	291	81,3%
1978 - 1990	22	6,1%
1991 - 2000	14	3,9%
2001 - 2010	1	0,3%
2010 - Heute	29	8,4%


Die Tabelle und das Diagramm zeigen die Anzahl der Gebäude und deren Anteil nach den Baujahren.



	Gebäude	Anteil
1 WE	5	1,4%
2-8 WE	309	86,3%
9-25 WE	37	10,6%
26-50 WE	6	1,7%
51-100 WE	0	0,0%

Die Tabelle und das Diagramm zeigen die Anzahl und den Anteil der Gebäude bezogen auf ihre Größe in Wohneinheiten (WE).






7,76

Euro/m<sup>2</sup>

beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete der freifinanzierten Wohnungen



86,3%

der Gebäude haben 2 bis 8 Wohneinheiten

# Wesentlichkeit

Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftsfähigkeit 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 kommunales Wohnungsbaunternehmen unterstützt die Kreisbaugesellschaft die Städte und Gemeinden im Landkreis Tübingen bei der Versorgung unterer und mittlerer Einkommenschichten mit Wohnraum und der Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Die **schwierige Lage am Immobilienmarkt** ist eine Folge der Förderpolitik, der Baubürokratie, der Inflation und der Zinsentwicklung sowie der Energiepreisentwicklung. Die gesetzlichen Vorgaben zur CO<sub>2</sub>-Minimierung sind umfassend. Die Kopplung von hohen Energiestandards in Verbindung mit minimalen Förderquoten für den von der Bundesregierung angestrebten Neubau von jährlich 400.000 neuen Wohnungen stellt eine zusätzliche Herausforderung für Wohnungsbaunternehmen dar.

Im Rahmen der **Wesentlichkeitsanalyse** wurden von der Geschäftsführung, gemeinsam mit den Teamleitungen, Nachhaltigkeitsthemen des Unternehmens definiert. Diese wurden nach Priorität, Erwartung und Anspruch sowie dem Grad der Auswirkung bewertet und in vier Betrachtungsbereiche eingeordnet. Mit Hilfe der Betrachtungsbereiche soll transparent nachvollzogen werden, inwiefern die Aspekte zu einem nachhaltigen Geschäftserfolg beitragen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt werden kann, und welche internen und externen Chancen und Risiken bestehen, um auf verändernde Einflüsse zu reagieren. Die 17 SDGs sowie die 20 Kriterien des DNK bilden dabei den Orientierungsrahmen zur Bestimmung wesentlicher Einflussfaktoren.

## WESENTLICHKEITSANALYSE

### Betrachtungsbereich I:

Neubau – Nachverdichtung – energetische Sanierung und Modernisierung – Flächenmanagement

Die hohen Investitionen in Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen, fließen ganz überwiegend dem lokalen bis regionalen Handwerk zu. Auch Planer und Fachplaner sind größtenteils Büros aus der Region. Damit leisten wir – als starker Investor in der Region – einen **Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft** (DNK 4). Darlehensaufnahmen erfolgen ebenso vorwiegend von den lokalen oder regionalen Kreditinstituten bzw. bezüglich der Förderdarlehen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau über die landeseigene L-Bank sowie die KfW. Zusätzlich erhalten wir für Heizungssanierungen BAFA-Fördermittel.

Nachdem im Jahr 2017 die sogenannte Gebietskulisse des Landeswohnraumförderprogramms Baden-Württemberg aufgehoben und durch spezielle L-Bank-Darlehen die Schaffung **öffentlich geförderter Wohnungen** ermöglicht wurde, haben wir einen deutlichen Fokus auf dieses wichtige Marktsegment gelegt. Im Neubaubereich stehen wir für hochwertigen und energieeffizienten Wohnraum. Beim Mietwohnungsbau für den Eigenbestand ist es unsere vorrangige Aufgabe für bezahlbare Mieten zu sorgen und die ökologischen Ansprüche zu erfüllen. Dies gelingt insbesondere durch eine effizient

geplante, wirtschaftlich vertretbare und sozialverträglich verdichtete Bauweise.

#### CHANCEN:

- Eine effizient geplante, wirtschaftlich vertretbare und sozial verträglich verdichtete Bauweise.
- Planungssicherheit als Grundlage für kapitalintensive Investitionen.
- Mieterlöse und Erträge aus Bauträgermaßnahmen als Wachstums- und Reinvestitionsfaktor für Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen.
- Differenzierte und den Marktgegebenheiten angepasste Entwicklung, Planung und Betreibung.
- Sozial verträgliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Neubaumaßnahmen, um alle Einkommenschichten zu bedienen.
- Angepasste Prozesse, Verträge, Baubeschreibungen, Bauvolumen und die Vermarktung.
- Spezielle Darlehen der L-Bank und Förderzuschüsse der KfW-Bank ermöglichen moderate Mietpreise.

Bestandssicherung – keine Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen (außer Restanten aus früheren Bauträgerprojekten unter besonderem Kündigungsschutz)

#### RISIKEN:

- Massive Steigerungen bei Baustoff- und Energiekosten, Fachkräftemangel in vielen Bauunternehmen und Handwerksbetrieben sowie Materialverknappungen.
- Der Stopp der bisherigen Förderprogramme, strenge politische Vorgaben und hohe Finanzierungskosten sind Ursache, dass Neubauprojekte zurückgestellt werden müssen.
- Steigende Bau- und Grundstückskosten, Rohstoffverknappung, wachsende Energie- und Baustoffpreise und konjunkturelle Einbrüche gehören zu den globalen Risiken der Immobilienbranche.

#### Betrachtungsbereich II:

Wohnraumnachfrage – Barrierefreiheit – städtebauliche Entwicklung – Quartiersmanagement

Zu den wesentlichen Aspekten der Nachhaltigkeit gehört außerdem ein sozial ausgewogenes **Mietenentwicklungskonzept**. Die Mieten der Kreisbau-Bestände befinden sich in der Regel im gesamten Landkreis deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten (8,45 Euro - 13,27 Euro Netto-Kaltniete im Jahr 2022, vgl. Wohnungsmarktbericht der Universitätsstadt Tübingen).

Auch nach Modernisierungen werden die Mieten nur moderat erhöht. Wegen der Corona-Pandemie und der Inflation waren Mieterhöhungen in den Jahren 2020, 2022, 2023 ausgesetzt. Reguläre Mieterhöhungen werden so gestaltet, dass die Mieterinnen und Mieter üblicherweise ein Leben lang in ihren Wohnungen bleiben können. Neuvermietungen werden im Rahmen der allgemeinen Teuerung sozialverträglich gestaltet.

Ein aktives **Vermietungsmanagement** (DNK 15), 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. Gemischte Quartiere mit Eigentums- und Mietwohnungen in einem Objekt führen hingegen oftmals zu Konflikten. Daher sind wir bestrebt, homogene Klientele anzusprechen.

#### CHANCEN:

- Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten im Landkreis Tübingen durch Aufstockungen und Nachverdichtungen.
- Anpassung an demografische Entwicklung mit entsprechenden Wohnformen und Ausstattungsmerkmalen.
- Die Einführung eines Sozialmanagements, um das Bewusstsein für klimabewusstes Leben zu schaffen, ist geplant.
- Die Vermeidung von demographischer, ethnischer und sozialer Segregation fördert das Miteinander von Generationen und das interkulturelle Verständnis und bietet soziale Stabilität in Wohngebäuden bzw. Quartieren.

#### RISIKEN:

- Verhältnismäßig hoher Nachfrage steht nur ein begrenztes Angebot an Wohnraum im Ballungsraum Tübingen gegenüber.
- Lange Bearbeitungsprozesse innerhalb der Behörden für Baugenehmigungen und Änderungen der Bebauungspläne.
- Viele ungenutzte Grundstücke in privater Hand ohne Verkaufsabsichten.
- Modernisierungs- und Instandhaltungskosten werden auf die Miete umgelegt. Das sorgt insbesondere bei finanziell schlecht gestellten Mieterinnen und Mietern für Missstimmung.
- Unterschiedliche Lebensweisen und Fehlverhalten sorgen für Konfliktpotential. Die Sichtbarkeit von Minderheiten und Benachteiligten innerhalb eines Gebäudes bzw. Quartiers wird erhöht.

#### Betrachtungsbereich III:

Compliance – Diversity – Arbeitsklima – Digitalisierung

Aus den Kerngeschäftsbereichen des Unternehmens ergeben sich wirtschaftliche Chancen, sie beinhalten aber auch Risiken. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in nahezu allen Kommunen 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 die Bestandsimmobilien.

Steigende Grundstückskosten, enorm hohe Zinslasten sowie wachsende Energie- und Baustoffpreise gehören zu den allgemeinen Risiken einer Wohnungsbaugesellschaft. Durch ein **internes Risikomanagement** werden mögliche Risiken bei den Projekten sowie den internen Geschäftsprozessen identifiziert, bewertet und kontrolliert – und falls erforderlich – strategische oder operative Gegenmaßnahmen abgeleitet. Die Befolgung der Compliance-Richtlinien (DNK 20) spielt eine entscheidende Rolle. Die zunehmende **Digitalisierung der Geschäftsprozesse** der Kreisbaugesellschaft senkt Verwaltungskosten, beschleunigt die Abläufe und ermöglicht Formen des new work, wie etwa mobiles Arbeiten, Online-Meetings oder das digitale Kundenportal. Durch den damit verbundenen Wegfall von Arbeitswegen und die Einführung einer papierarmen Verwaltung werden unnötige Treibhausgas-Emissionen vermieden.

#### CHANCEN:

- Erweiterung des Wissenstandes und Aneignung neuer Informationen.
- Systematische Weiterbildung für rechtskonformes Verhalten im Arbeitsalltag durch regelmäßige Compliance-Schulungen.
- Angenehmes Arbeitsklima und qualitativ hochwertige Ausstattung der Arbeitsplätze und des -umfelds sind Voraussetzung für eine zufriedene Belegschaft
- Kontinuierliche teambildende Maßnahmen, um Loyalität und die Betriebszugehörigkeit der Belegschaft gegenüber dem Unternehmen zu stärken.
- Effizienzsteigerung durch Optimierung von Digitalisierungsprozessen und technologische Entwicklungen.

#### RISIKEN:

- Ressourcen wie Zeit und finanzielle Mittel werden aufgewendet, die unproportional zum Nutzen stehen, kein return of invest.

- Sensibilisierung auf Schwachstellen in der IT-Infrastruktur, Cyberkriminalität, externe Abhängigkeiten und Kontrollverlust der Daten.

#### Betrachtungsbereich IV:

Klimaschutz – Energieeffizienz – Nachhaltigkeit – Soziales Engagement

Bei der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien legen wir großen Wert darauf, die Gebäude technisch und energetisch auf dem aktuellen Stand zu halten und anstehende Modernisierungsmaßnahmen, sofern möglich, auch zur Aufstockung oder Nachverdichtung zu nutzen. Üblicherweise werden alle Gebäude der Kreisbau Tübingen, die älter als 30 Jahre sind, in das **Modernisierungs- und Sanierungsprogramm** aufgenommen. Um die energetischen Investitionen genau überwachen zu können, wurden die Auswirkungen der Sanierungen mithilfe eines CO2-Monitorings zusammengefasst und die Reduzierung des CO2-Ausstoßes vor und nach der Modernisierung ermittelt. Im Rahmen unserer **sozialen Aufgaben** (DNK 18) hat die Kreisbaugesellschaft in enger Abstimmung mit den Kommunen als Gesellschafter Unterkünfte für geflüchtete Menschen errichtet, erstmals 2015/16 sowie im Jahr 2022/23. Durch frühzeitige Kommunikation mit den Bürgerinnen und Bürgern und in einem bewusst diskursiven Verfahren konnten die Projekte ohne Einsprüche oder soziale Konflikte umgesetzt werden. Dazu hat das begleitende ehrenamtliche Engagement vieler Bürgerinnen und Bürger massiv beigetragen. Zudem hat die Kreisbau fünf Pflege- bzw. Altenpflegeheime mit insgesamt 42 Pflegeeinheiten gebaut und an Betreiber verpachtet. Mehrere Kindertagesstätten in Bauträgerschaft sowie die Klinik und das Ärztehaus des Landesgesundheitszentrums in Mössingen als Gebäudeeigentümerin errichtet.

#### CHANCEN:

- Bewusstseinschärfung für Nachhaltigkeit.
- Verbesserung des Unternehmensimage.
- Einsparung von Ressourcen und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit.
- Erreichen der Klimaziele durch Bündnisse mit mehreren Anspruchsgruppen.
- Ressourcenschonung durch Maßnahmenbündelung.
- Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Region.

#### RISIKEN:

- Hohe Investitionen.
- Hoher Aufwand für Nachhaltigkeitsthemen.
- Strenge gesetzliche Vorgaben.



# Ziele

**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 einer mehr als 80-jährigen Unternehmensgeschichte und mit sozialer und ökologischer Verantwortung setzen wir die **Nachhaltigkeitsziele in allen Geschäftsbereichen** um. Aus der Wesentlichkeitsanalyse wurden die nachstehenden Ziele und entsprechenden Maßnahmen abgeleitet:

## ÖKONOMISCHE ZIELE (DNK 7-10)

Den ökonomischen Spagat zwischen der Bereitstellung günstigen Wohnraums einerseits, dem Erhalt eines komfortablen Wohnumfelds andererseits und der gleichzeitigen Senkung der Gebäudeemissionen, bestreiten wir unter anderem durch ein **stabiles wirtschaftliches Unternehmenswachstum**. Die Kreisbaugesellschaft steht betriebswirtschaftlich auf einem soliden Fundament: Die Bilanzsumme hat sich zwischen 2002 und 2022 auf 210 Millionen Euro verdoppelt. Dies entspricht einem Bilanzanstieg von 40 Millionen Euro in den letzten fünf Jahren. Die Eigenkapital-Quote liegt bei 23,8 Prozent und kann damit als absolut ausreichend bezeichnet werden; es sind keine weiteren Kapitalzuführungen seitens der Gesellschafter nötig. Die Bestandsbewirtschaftung birgt keine finanziellen Risiken, sodass die Kreisbau bei Kreditinstituten gut beleumdet ist.

Die Berichterstattung über die **EU-Taxonomie** soll die Markttransparenz für Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten stärken. Nachhaltige Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden nach einem EU-weit gültigen System klassifiziert und sollen so eine Orientierung für eine emissio-

nsarme, ressourcenschonende Wirtschaft geben. Mit der Einführung der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) gilt die Offenlegung der Taxonomiekonformität für Unternehmen, die gewisse Voraussetzungen, wie etwa Unternehmensgröße, Bilanzsumme etc. erfüllen. Mit dem Einsatz von KPIs (Key Performance Indicators) werden bei der Kreisbau Tübingen bereits



Tübingen, Haydnweg

wichtige wirtschaftliche Leistungskennzahlen erfasst. Darüber hinaus sollen zukünftig weitreichende KPIs generiert werden, um den Fortschritt wichtiger Zielsetzungen im Unternehmen abbilden zu können.

## ÖKOLOGISCHE ZIELE (DNK 11-13)

Um den Status quo klimarelevanter Emissionen zu erfassen, wurde bereits im Jahr 2019 ein internes **CO<sub>2</sub>-Monitoring** gemäß der vom GdW veröffentlichten, gleichnamigen Arbeitshilfe 85 installiert. Um eine Grundlage zu erhalten, wurden die Emissionen der Bestandsgebäude anhand des Nutzungsverhaltens über einen Zeitraum von fünf Jahren erfasst. Die Verbräuche wurden klassifiziert und analysiert, um dadurch schließlich adäquate Maßnahmen ableiten zu können.

Zur Verbesserung und Transparenz wurde 2023 ein neues Software-Tool (mevivoECO) implementiert, welches durch die zusätzliche **Erfassung umfangreicher Gebäudedaten** den Ist-Stand zur derzeitigen Emissionssituation der Bestandsgebäude ermöglicht. Durch die erfassten Gebäude- und technischen Daten sowie das Nutzungsverhalten der Mieterinnen und Mieter soll die Tragweite der notwendigen Schritte ersichtlich und

die Auswirkung der bereits veranlassten Maßnahmen sowie Investitions- und Finanzierungsaufwand quantifizierbar werden.

Weiterhin wird die **energetische Sanierung** des (Alt-) Bestandes vorangetrieben. Hierzu gehört die Umstellung der Wärme- und Stromerzeugung auf regenerative Energien. Dies betrifft im Planungszeitraum bis 2024 insbesondere die noch mit Ölheizungen ausgestatteten Wohnungen. Von den derzeit 29 betroffenen Gebäuden werden im Rahmen der Klimastrategie die Gebäude durch Heizungsanlagen mit regenerativen Energiequellen sukzessive 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.

Durch den Einsatz einer **Energieberatung** und eines Sozialmanagements soll auch hier nochmal Einfluss auf die Nutzerinnen und Nutzer genommen werden und durch intensive Beratung eine Verringerung des nutzerabhängigen CO<sub>2</sub>-Verbrauchs erreicht werden. Letztendlich erhoffen wir, damit eine auf unsere Geschäftstätigkeit abgestimmte Klimastrategie umsetzen zu können.

## SOZIALE ZIELE (DNK 14-18)

Aufgrund des demografischen Wandels ist es notwendig, sich mit der Entwicklung der Bevölkerung zu beschäftigen. Der Anteil der über 65-jährigen in der Bevölkerung liegt aktuell bei knapp 22 Prozent und nimmt stetig zu. Veränderte Wohnformen und die **Bedürfnisse älterer Menschen** stellen einen wichtigen Zukunftsaspekt dar. Sowohl im Neubau als auch bei Sanierungen von Bestandsgebäuden werden die Bewegungseinschränkungen berücksichtigt und daher barrierearme bis -freie Wohnungen gebaut.

Im Zuge der Digitalisierung ist der Einsatz zeitgemäßer Kommunikationswege bzw. die Nutzung von Social Media unerlässlich. Um die **Kundenbindung** weiterhin auf einem hohen Niveau halten zu können, wird die Kommunikation via Social-Media-Kanäle verstärkt vorangetrieben. Hierzu bedarf es eines ganzheitlichen Kommunikations- und Marketingkonzepts. Das Ziel der Social-Media-Aktivität soll die Mieterbindung sowie die Stärkung des Images sein. Hierzu sollen regelmäßige Messungen der Aktivitäten und die Ableitung von Maßnahmen für die Erhaltung der hohen Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter sowie Kundinnen und Kunden erfolgen.

# 4 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 von der Konzeption und Planung, die Errichtung, die Nutzung bzw. den Betrieb und die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung bis hin zum Rückbau. Am Ende dieses langfristig angelegten Kreislaufes steht schließlich die Planung eines Ersatzneubaus.

In der Phase der **Projektentwicklung** beginnen die Planerinnen und Planer zunächst mit einer umfassenden Konzeption des Bauvorhabens. Dabei werden innovative, zukunftsfähige und nachhaltige Nutzungs- und Versorgungskonzepte definiert. Unabhängig davon, ob der Neubau auf einem unbebauten Areal, als Nachverdichtungs- oder Aufstockungsmaßnahme entstehen soll, sollen flexible Nutzungsmodelle der breiten Nachfrage gerecht werden. Sobald die Details, wie z. B. die Form der Wärme- bzw. Stromerzeugung, Dämmung und Lüftung entschieden sind, wird die Ausschreibung vorbereitet. Im Rahmen der Ausschreibung finden nach den Bietergesprächen direkte Abstimmungen mit den zu beauftragenden Firmen statt.

Bei der Umsetzung legen wir großen Wert auf vertrauensvolle und **partnerschaftliche Beziehungen mit ihren Auftragnehmern** und Dienstleistern. Daher arbeiten wir vorrangig mit lokalen und regionalen Handwerksbetrieben und Unternehmen zusammen. Dabei wird klar kommuniziert, dass die Vergaberichtlinien, die Vorschriften für den Gesundheits- und Umweltschutz, die Zahlung von Mindestlöhnen und die Einhaltung der branchenüblichen Compliance-Regelungen strikt eingehalten werden müssen. Dies wird in den Vergabebedingungen und Vertragsbedingungen schriftlich

festgehalten. Während die sozialen und ökologischen Standards von den regionalen Handwerksbetrieben und Unternehmen eingehalten werden können, sind die Einflussmöglichkeiten auf die Herstellung und Beschaffung von Baumaterialien geringer. Durch die Verwendung regionaler oder zumindest inländischer Produkte versuchen wir, die Transportwege kurz zu halten und eine umweltfreundliche Lieferkette zu gewährleisten.

Gebäudemodernisierungen erfordern effektive Arbeitsprozesse zwischen dem Bau- und Bestandsmanagement und den Mietbetreuungsteams sowie eine fortlaufende Kommunikation und **Transparenz gegenüber den Mieterinnen und Mietern**. Bei Modernisierungen, die zumeist als Kernsanierungen durchgeführt werden, werden den Bewohnerinnen und Bewohnern langfristig im Voraus geeignete Ersatzwohnungen angeboten. Auch dies ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Verantwortung der Kreisbaugesellschaft.



Tübingen, Niethammerstraße

# 05 Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.



Nachhaltigkeit wird innerhalb des Unternehmens als **Querschnittsaufgabe** verstanden. Sämtliche Fragen der Nachhaltigkeit werden in den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Gesellschafterversammlung beraten. Die Berücksichtigung der Vorgaben und Beschlüsse des Kreistags des Landkreises Tübingen spielt dabei eine besondere Rolle.

Zur Implementierung, Überprüfung und Berichterstattung der Nachhaltigkeitsziele wurde eine **Stabstelle für Nachhaltigkeitsmanagement** geschaffen, die unmittelbar bei der Geschäftsführung angesiedelt ist und an diese künftig berichtet. Aufgabe der Geschäftsführung und der Stabstelle

ist es, entsprechende Vorgaben zu formulieren und deren Anwendung zu kontrollieren. Hierzu zählen die Festlegung von innerbetrieblichen Strukturen und Prozesse als auch die Umsetzung der aus der CSRD resultierenden Aufgaben und Ziele.

Wir setzen aufgrund der positiven Erfahrungen der letzten Jahre auf Verbesserungskonzepte und **innovative Ideen aus der Belegschaft**. Welche Nachhaltigkeitsziele sinnvoll und erreichbar sind und welche Maßnahmen bei der Zielerreichung hilfreich sind, wird in einem offenen Dialog zwischen Geschäftsführung und den Mitarbeitenden erörtert. In diesem Prozess bringen insbesondere die

Projektverantwortlichen aus den Bereichen Neubau, Modernisierung und Objektbewirtschaftung ihre Erkenntnisse und Erfahrungen ein.

Für den **operativen Bereich** wird eine Projektgruppe gebildet, die aus Teammitgliedern aller Geschäftsbereiche besteht und in regelmäßigen Abständen zusammenkommt, um bisherige Ergebnisse auszuwerten, neue Aspekte zu diskutieren und das Bewusstsein für nachhaltiges Handeln in der Belegschaft weiterzuentwickeln. Aktuelle Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den zweiwöchentlichen Teamleiter-Runden sowie in den monatlichen Mitarbeiterbesprechungen thematisiert.

# 06 Regeln und Prozesse

Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

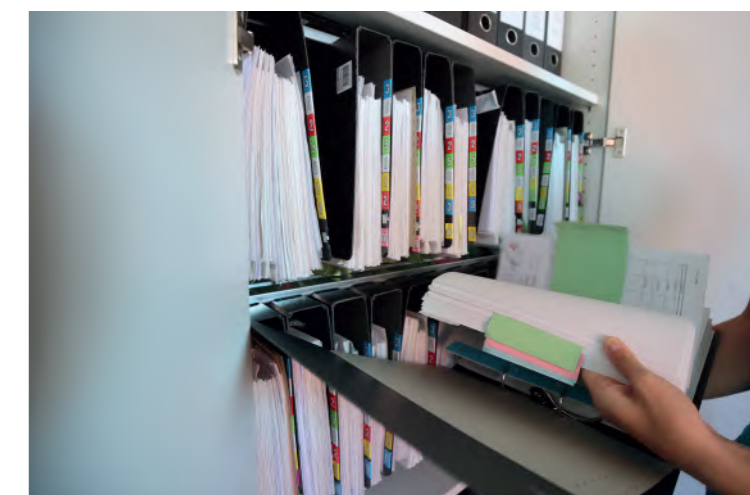
Die konsequente Ausrichtung der Kreisbaugesellschaft auf nachhaltiges Wirtschaften soll in die Arbeitsabläufe integriert und sukzessive auf die gesamte Wertschöpfungskette übertragen werden. Das **unternehmensinterne Controlling** dient hierbei als zentrales Planungs-, Steuerungs- und Berichtsinstrument. Neben der Identifizierung von Werttreibern ist die Optimierung des Workflows, etwa durch ein IT-basiertes ERP-System, von zentraler Bedeutung. Die Geschäftsprozesse in den Bereichen Objektbewirtschaftung und Rechnungswesen werden hier in einem System zusammengeführt und für die Bewertung wirtschaftlicher Ergebnisse sowie für Budgetierungen und Prognosen genutzt. Auch im operativen Vermietungsgeschäft setzen wir auf Digitalisierung. Die bestehende elektronische Mieterakte und die mobile Wohnungsabnahme wurden durch die Einführung eines digitalen Kundenportals und der zentralen Online-Schadensmeldung ergänzt.

Die jährliche **Aufstellung eines Jahresabschlusses** – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, einem Anhang mit der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie einem Lagebericht – stellt sicher, dass die wesentlichen Unternehmensaktivitäten und Ergebnisse durch den unabhängigen Prüfungsverband vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. jährlich geprüft und formell bestätigt werden. Die Prüfung des Abschlussberichts obliegt dem Aufsichtsrat.

Auf der Grundlage langjähriger und vertrauensvoller Beziehungen zu lokalen und regionalen Partnern und Dienstleistern sollen die **Einhaltung sozialer und ökologischer Standards** bei der Vergabe von Aufträgen garantiert und Nachweise zu Prozessen, Produktion und Lieferketten eingefordert werden. Dazu gehören auch die Regeln für Nebentätigkeiten, die Benennung von möglichen Interessenskonflikten sowie die Einhaltung

der einschlägigen Bestimmungen zur Informationsweitergabe. Grundsätzlich gilt bei Verstößen die umgehende Informationspflicht gegenüber der Geschäftsführung. Störungen im Ablauf oder Defizite in Qualität, Kosten oder Terminzusagen werden üblicherweise auf Projektleiterebene geklärt. Einheitspreisabkommen, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst werden, sorgen in vielen Leistungsbereichen für eine transparente Abwicklung und reduzieren Unklarheiten bei Massen und Preisen.

Unternehmensintern sind alle Mitarbeitenden durch die bestehende **Compliance-Regelung** auf regelkonforme Abläufe bei sämtlichen Vergaben und Beauftragungen verpflichtet. Darüber hinaus wird die Geschäftsführung durch eine externe Compliance-Beauftragte bei der Einhaltung und Überwachung der innerbetrieblichen Abläufe unterstützt. Sie ist für die Umsetzung, Kontrolle sowie regelmäßige Information der Compliance-Regelungen zuständig und sensibilisiert die Mitarbeitenden für die Themen Unbestechlichkeit, Fairness im Umgang sowie transparentes verantwortungsvolles Handeln.



# 7 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.

Für die Darstellung der **Leistungsindikatoren** verwenden wir die vom GdW erarbeiteten Kennzahlen für die „Nachhaltigkeitsberichtserstattung in der Wohnungswirtschaft“ sowie weitere wohnungswirtschaftlich relevante Daten in Bezug auf nachhaltige Aktivitäten in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales:

## ÖKONOMISCHE INDIKATOREN

- Eigenkapitalrentabilität
- Fremdkapitalrentabilität
- Gesamtkapitalrentabilität
- Gebäudeerhaltungskoeffizient
- Neubauquote

Zu Beginn eines Neubau- oder Sanierungsprojekts werden spezifische Kennzahlen ermittelt, während der Realisierungsphase fortlaufend gemessen und nach erfolgreichem Abschluss gemeinsam mit der Geschäftsführung, den Führungskräften der mitwirkenden Fachbereiche sowie dem Finanz- und Baukostencontrolling analysiert. Das Controlling prüft die Daten auf Plausibilität. Zur strategischen Steuerung sollen **Key Performance Indicators (KPI)** entwickelt werden, um den Fortschritt in der Zielerreichung zu steuern, zu kontrollieren und zu bewerten.

## ÖKOLOGISCHE INDIKATOREN

- Reduzierung des Primärenergiebedarfs.
- Reduzierung der Treibhausgasemissionen.
- Anteil regenerativer Energien für Strom, Wasser und Heizung.
- Verwendung recycelter bzw. nachwachsender Baustoffe.

Für das **Monitoring der Treibhausgas-Emissionen** wird eine spezifische Energieeffizienzsoftware (mevivoECO) genutzt, um etwa den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Immobilien zu ermitteln und aus den aggregierten

Daten Vergleichsanalysen zu Vorjahresverbräuchen aufzustellen. So sollen Einsparpotenziale identifiziert werden. Im Berichtsjahr lag die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gesamtgebäudebestands der Kreisbaugesellschaft Tübingen bei 17,96 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pro Jahr.

## SOZIALE INDIKATOREN

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

WEG- und Mietangelegenheiten können wir über unsere Social Media-Kanäle effizient und schnell bearbeiten sowie Statistiken über die häufigsten Fragen erstellen. Google-Bewertungen des Unternehmens werden geprüft und beantwortet. Zusätzlich ist vorgesehen, dass Kundinnen und Kunden ihre Kritik, Anregungen und Wünsche im Rahmen einer anonymen Befragung äußern können.



# 8 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.

Der unternehmerische Erfolg beruht auf dem Engagement, der Expertise und der Loyalität der Mitarbeitenden. Eine hohe Motivation, qualitative Ausbildung und erfolgsorientiertes Handeln zeichnen die Belegschaft aus. Die **Vergütung der Mitarbeitenden** der Kreisbau Tübingen erfolgt durch den Tarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die eine angemessene betriebliche Altersversorgung umfasst.

Um ein gesundes **Gleichgewicht zwischen Arbeit und Privatleben** zu schaffen, unterstützen wir unsere Mitarbeitenden durch flexible Arbeitszeitmodelle, mobiles Arbeiten und regelmäßige gemeinsame Aktivitäten. Auch für das persönliche Wohlbefinden wird gesorgt, indem kostenlose Getränke, Kaffee und Tee 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.

Für die Beibehaltung eines positiven Arbeitsklimas und des konstruktiven Austauschs zwischen Führungskräften und Mitarbeitenden findet ein jährliches **Kooperationsgespräch** mit der bzw. dem jeweiligen Vorgesetzten statt. Darin werden die Arbeitszufriedenheit, individuelle Bedürfnisse und Erwartungen offen besprochen, leistungshemmende Faktoren analysiert, Verbesserungsmöglichkeiten abgestimmt und gemeinsame Ziele vereinbart. Zudem besteht jederzeit die Möglichkeit, drängende Fragen in einem vertraulichen Gesprächstermin mit der Geschäftsführung zu erörtern.



Die Kreisbau Tübingen bietet ihren Mitarbeitenden **umfangreiche Förderungen**, zum Beispiel durch die Kostenübernahme von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen oder die Bereitstellung des Job-Tickets zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Da Radfahren viele positive Effekte mit sich bringt und sowohl für die Gesundheit als auch maßgeblich zum Umwelt- und Klimaschutz beiträgt, übernimmt die Kreisbau Tübingen die Kosten für das JobRad. Angesichts der aktuellen Preisentwicklungen auf dem Energiemarkt erhalten die Beschäftigten, die eine Strecke von über 20 km zur Arbeit zurücklegen müssen, monatlich Tankgutschein oder alternativ einen Einkaufsgutschein. Den Auszubildenden wird, neben einem tarifgebundenen Azubi-Gehalt, für den Aufenthalt während ihres Block-Unterrichts eine kostenlose Unterkunft gestellt. Zusätzlich bekommen alle Mitarbeitenden hochwertige Poloshirts und verschiedenartige Jacken als Unternehmenskleidung.

# BAUENTWICKLUNG (MIETWOHNUNGEN) 1987 - 2023



# 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.**

Der kontinuierliche **Dialog mit den Stakeholdern** und transparente Informationspolitik tragen dazu bei, das bisherige Handeln im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie zu analysieren, Verbesserungspotenziale zu identifizieren und ergänzende Maßnahmen zu definieren. Die folgenden Anspruchsgruppen der Kreisbaugesellschaft werden in den Nachhaltigkeitsprozess eingebunden:

## 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 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 über den Geschäftsverlauf und die laufenden Projekte.

## FÜHRUNGSKRÄFTE UND MITARBEITENDE

Mit den Führungskräften werden in wöchentlichen Jour-Fixe-Terminen die anstehenden Aufgaben abgestimmt. Die gesamte Belegschaft trifft sich in den Mitarbeiterbesprechungen einmal monatlich zum Informationsaustausch. Fortlaufend finden zwischen der Geschäftsführung und einzelnen Abteilungen Gespräche statt, die sich primär mit Störungen oder Erschwernissen in den Betriebsabläufen befassen und Prozessverbesserungen zum Ziel haben.

## MIETERINNEN UND MIETER

Das Team der Mietbetreuung steht allen Mieterinnen und Mietern persönlich, per Telefon oder über die schriftliche Kontaktaufnahme zur Verfügung, sodass Fragen oder

Probleme direkt erörtert werden und individuelle Termine vereinbart werden können. Im Konfliktfall wird die Geschäftsführung in den Dialog eingebunden.

## WOHNUNGSEIGENTÜMERINNEN & -EIGENTÜMER

Die Eigentümerinnen und Eigentümern der von uns verwalteten Wohnungen werden vom Team Eigentum (WEG-Verwaltung und Vertrieb) betreut, das ebenfalls persönlich, per Telefon oder Mail erreichbar ist. Die mindestens einmal jährlich stattfindende Wohnungseigentümersammlung bietet den direkten Austausch zwischen den Mitgliedern der WEG und der Kreisbau. Den Versammlungen geht üblicherweise eine Besprechung und Belegprüfung mit den Verwaltungsbeiräten voraus, in der die Tagesordnung sowie weitere Aufgaben vereinbart werden.

## BANKEN UND FINANZDIENSTLEISTER

Der Großteil unserer Darlehen konzentriert sich auf eine kleine Gruppe von Darlehensgebern. Die

Partnerschaft ist über Jahre bzw. Jahrzehnte gewachsen. Im Rahmen von Jahresgesprächen findet ein Austausch über aktuelle Aktivitäten und künftige Planungen statt, während die Banken ihr jeweiliges Rating erläutern.

## AUFTRAGNEHMERINNEN UND AUFTRAGNEHMER

Zu unseren Auftragnehmern gehören überwiegend lokale und regionale Handwerksbetriebe und Bauunternehmen. Der Prozess von der Angebotsaufforderung bis zur Auftragserteilung oder Absage entspricht den üblichen Vergabevorschriften. Während der Dauer der Bau- oder Projektmaßnahmen stehen die Projektleiter in ständigem

Austausch mit den Auftragnehmern; die Geschäftsführung schaltet sich nur in Ausnahmefällen ein.

## ÖFFENTLICHKEIT

### Medien- und Presseanfragen

koordiniert die interne Unternehmenskommunikation, die zudem projektbezogene Informationen oder Pressemitteilungen veröffentlicht. Umfangreichere Anfragen werden mit der Geschäftsführung abgestimmt und üblicherweise von dieser direkt beantwortet.

Der jährliche **Geschäftsbericht** wird sowohl in gedruckter Form als auch online auf unserer Website veröffentlicht. Neben den für den Jahresabschluss zwingenden

Angaben gibt dieses Medium Auskunft über den Geschäftsverlauf, den Stand einzelner Projekte sowie sonstige Vorhaben. Ebenso soll mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung die Öffentlichkeit transparent über unsere Ziele und Maßnahmen in diesem Bereich informiert werden.

Das zweimal jährlich erscheinende **Kundenmagazin „i-tüpfel“** soll alle Interessierten, insbesondere natürlich unsere Mieterinnen und Mieter mit aktuellen Informationen rund um das Unternehmen versorgen. Darin wird über aktuelle Neubau- und Sanierungsvorhaben, Entwicklungen im Landkreis sowie die Mitarbeitenden der Kreisbau informiert.



# 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 und setzen auf eine **adäquate Wärmeversorgung**. Wir betreiben Nahwärmenetze, die ebenfalls zur Wärmeversorgung unseres angrenzenden Bestands genutzt werden. Bei vorhandener Infrastruktur wird eine Versorgung über ein Fernwärmenetz erreicht. Ebenso werden Hybridheizungen und Wärmepumpen, Gasthermen sowie Pelletheizungen bei entsprechenden Rahmenbedingungen umgesetzt. Fünf Objekte werden klimafreundlich mit Wärmepumpen beheizt. Sämtliche Baumaßnahmen realisieren wir grundsätzlich mindestens nach KfW-Energieeffizienzhaus-Standard 55. Im Neubau setzen wir überwiegend auf die Beheizung durch Holz-Pellets-Anlagen.

Bereits seit 2006 überprüft das Unternehmen systematisch, welche Dächer für die **Nutzung von Photovoltaik-Anlagen** infrage kommen. Mittlerweile sind 17 Eigenanlagen und 5 Fremdanlagen in Betrieb. Die Photovoltaikpflichtverordnung ermöglicht den Mieterinnen und Mietern die direkte Nutzung von Solarstrom mit entsprechendem Kostenvorteil und senkt die CO<sub>2</sub>-Bilanz des jeweiligen Gebäudes.

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



Mössingen, Butzenbad- / Weidenstraße, Heizraum mit Heizkesseln

der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg in der Wohnung der Mieterinnen und Mieter durchgeführt. Im Anschluss erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner einen schriftlichen Ergebnisbericht mit konkreten Empfehlungen. Wir stellen unseren Mieterinnen und Mietern kostenlose Hygrometer zur Verfügung, womit unter anderem der Wasserdampfgehalt in der Luft in Abhängigkeit zur Raumtemperatur bestimmt wird. So können unnötige Kosten und Energieverluste durch richtiges Lüftungsverhalten der Wohnräume auf ein Minimum reduziert werden.

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen unterstützt die **Förderung der Elektromobilität** und hat dafür in der Tiefgarage der Geschäftsstelle E-Ladesäulen eingerichtet. An weiteren Objektstandorten in Tübingen und Dettenhausen hat die Kreisbau auf Nachfrage von Mieterinnen und Mietern die Inbetriebnahme von Ladestationen erlaubt.

# 1 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.

Sowohl durch den Neubau von Gebäuden als auch bei der Bewirtschaftung des Bestandes und in dem Betrieb der Geschäftsstelle werden natürliche Ressourcen in Anspruch genommen, die zwangsläufig Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima haben. Dennoch ist es uns gelungen, den **Gesamtenergieverbrauch** bei unseren Gebäudebeständen im Zeitraum von 2020 bis 2022 um insgesamt 8,6 Prozent zu reduzieren.

## INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN IM BAU

Bei der Realisierung der Bauvorhaben beansprucht die Kreisbaugesellschaft hauptsächlich Boden bzw. Flächen und Grundstücke. Bei Neubaumaßnahmen legen wir großes Augenmerk auf die **Reduzierung von Flächenverbräuchen und Versiegelungen**. 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.

Auch bei der Auswahl der Baustoffe wird auf nachwachsende bzw. **ressourcenschonende Materialien** geachtet. So kommt vermehrt Holz aus dem regionalen Einkauf zum Einsatz sowie Gisoton für Wände und Lino-leum (statt PVC) für Böden. Auf den Verbau von Polysterolen oder Mineralwolle wird komplett verzichtet.

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden stets mit dem Ziel der **Senkung des Energieverbrauchs** ausgeführt: Auswahl der Heizenergieträger, nach Möglichkeit mit regenerativer Energien, die

Ertüchtigung von Gebäudehüllen, die Funkauslesung von Heizungsanlagen und die Ausstattung von energieeffizienten technischen Ausstattungen für die Allgemeinflächen. Auf die individuellen Haushaltsverbräuche unserer Mieterinnen und Mieter haben wir keinen direkten Einfluss. Durch Aufklärung und Unterstützungsangebote versuchen wir, zum sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen sowie bei zur Energie- und Müllreduzierung anzuregen.

In den Außenbereichen unserer Objekte achten wir auf extensive und **biodiverse Begrünung**, z.B. mit Bäumen mit großer Laubkrone (teilweise auch in Trögen) zur Schattenbildung und CO<sub>2</sub>-Bindung und mit klimaresistenten Pflanzen sowie Mähwiesen (Blühflächen statt Rasenflächen) als Habitat für Insekten, Vögel und kleine Säuger. Außerdem werden die meisten Flachdächer von Neubauobjekten oder nach Sanierungsmaßnahmen begrünt.

## INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN IN DER VERWALTUNG

Mit der Einführung des elektronischen Archivs wurde bereits 2018 der Weg für die **papierarme Verwaltung** bereitet. Seit 2020 werden Wohnungsabnahmen und -übergaben digital durchgeführt und auch Maßnahmen der Verkehrssicherung werden digital dokumentiert und zentral gespeichert. Sofern haptische Dokumente zwingend erforderlich sind, werden diese auf hochwertigem CO<sub>2</sub>-neutralem Umweltpapier erstellt.

Im Zuge der Umstellung des Fuhrparks auf **Elektrofahrzeuge** wurden die Dachflächen unseres Bürogebäudes

## GESAMTENERGIEVERBRAUCH

	2020	2021		2022	
<b>Energieverbrauch<sup>(1)</sup></b>	<b>20.142,7</b>	<b>18.555,6</b>	<b>-7,9%</b>	<b>18.432,2</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Bezugsgröße Mietfläche<sup>(2)</sup></b>	<b>161,0</b>	<b>152,2</b>	<b>-5,5%</b>	<b>146,9</b>	<b>-3,5%</b>
Heizenergie <sup>(2)</sup>	126,3	116,4	-7,9%	115,7	-0,6%
Warmwasserenergie <sup>(2)</sup>	33,2	34,4	3,7%	29,9	-13,1%
Allgemeinstromverbrauch <sup>(2)</sup>	1,5	1,4	-6,5%	1,3	-5,3%
Hilfstromverbrauch <sup>(2)</sup>	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<b>Bezugsgröße Wohneinheit<sup>(3)</sup></b>	<b>11,2</b>	<b>10,5</b>	<b>-5,5%</b>	<b>10,2</b>	<b>-3,5%</b>
Heizenergie <sup>(4)</sup>	8.751,0	8.060,1	-7,9%	8.011,0	-0,6%
Warmwasserenergie <sup>(4)</sup>	2.297,3	2.383,4	3,7%	2.071,6	-13,1%
Allgemeinstromverbrauch <sup>(4)</sup>	102,9	96,2	-6,5%	91,1	-5,3%
Hilfstromverbrauch <sup>(4)</sup>	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%

(1) MWh (2) kWh/m² (3) MWh/WE (4) kWh/WE

Die Tabelle zeigt den Gesamtenergieverbrauch des Kreisbau-Gebäudebestands für Heizung, Warmwasser und Strom (ohne Mieterstrom). Dargestellt sind die letzten drei Jahre, wodurch die Entwicklung der Verbräuche erkennbar wird. Die zwei verschiedenen Bezugsgrößen, Wohneinheit und Mietfläche sind dazu aussagekräftige Kennzahlen.

mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Obwohl dies nicht ausreicht, den Gesamtstrombedarf des Gebäudes zu decken, kann damit ein erheblicher Stromanteil für die Elektrofahrzeuge erzeugt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben zusätzlich die Möglichkeit, Fahrzeuge von einem örtlichen Car-Sharing-Betreiber für dienstliche Zwecke zu nutzen, wodurch die eigene Fahrzeugflotte nicht weiter vergrößert werden muss. In der Mobilitätsvereinbarung des Unternehmens wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anreise zu Veranstaltungen und Terminen ausschließlich mit dem Auto oder der Bahn zu erfolgen haben. Nationale Flugreisen werden grundsätzlich untersagt. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Bauvorhaben im Großraum Tübingen befinden, halten sich Langstrecken ohnehin in Grenzen. Üblicherweise wird für die innerstädtischen Termine das kreisbaueigene E-Bike verwendet.

Auch nach dem offiziellen Ende der Corona-Pandemie nutzen viele Mitarbeitende weiterhin die **Möglichkeiten**

**des mobilen Arbeitens**, zumal der Großteil der Besprechungen online abgewickelt werden kann. Dadurch werden zugleich die Kraftstoffverbräuche für Autos verringert und die Treibhausgas- und Schadstoffbelastung reduziert.

Wir unterstützen den Gedanken der **Abfall-Kreislaufwirtschaft**, weshalb von den Mitarbeitenden die fachliche Entsorgung und Recycling von Abfällen erwartet wird. Zudem soll der Verbrauch von materiellen Ressourcen auf ein Minimum reduziert werden, z.B. durch den Verzicht, Dokumente auszudrucken und die Verwendung von Textilhandtüchern (Papier), sowie die Spülstopp-Funktion bei Toiletten und den Tipp, nur volle Spülmaschinen einzuschalten (Wasser). Durch den Einsatz energieeffizienter Bürogeräte und das Ausschalten von Monitoren soll der Stromverbrauch deutlich reduziert werden. Durch das Betriebskostenmanagement können die Verbräuche kontinuierlich überwacht und so nachhaltig reduziert werden.

Pliezhausen, Juchtleinstraße





## ENTWICKLUNG ENERGIEVERBRAUCH

Wärme und Strom

	2020	2021	2022	2030GEG	2030GdW
Strom [kWh/m <sup>2</sup> ]	1,76	1,31	1,21	0,00	0,00
Wärme [kWh/m <sup>2</sup> ]	134,42	125,41	125,59	62,00	110,00

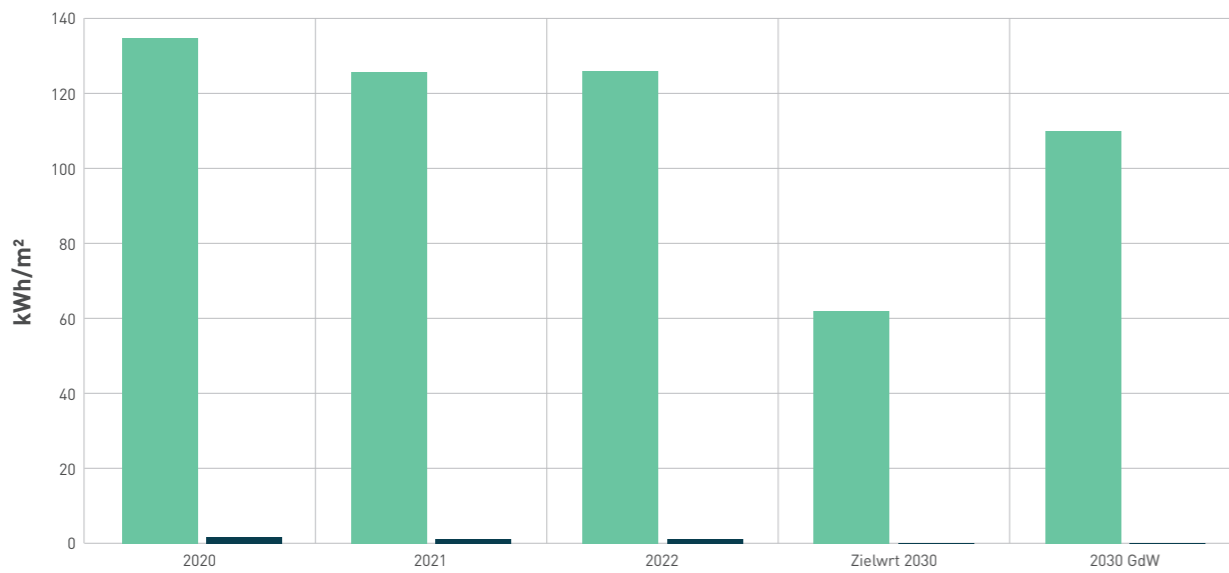


Table und Diagramm zeigen den jährlichen Wärme- und Stromverbrauch pro Quadratmeter des Kreisbau Gebäudebestands. Daraus lässt sich ablesen und ermitteln, wie viel Energie in den letzten drei Jahren eingespart werden konnte.

Wärme ● Strom ●

	2020	2021	2022
Strom [kWh/WE]	102,88	96,21	91,07
Wärme [kWh/WE]	8.751,03	8.060,12	8.011,00

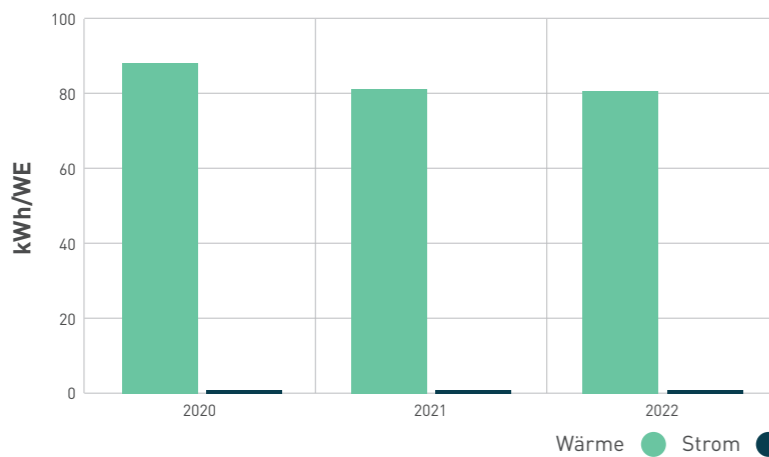


Table und Diagramm zeigen den Wärme- und Stromverbrauch pro Wohneinheit. Daraus lässt sich ablesen und ermitteln, wie viel Energie in den letzten drei Jahren eingespart werden konnte.

Wärme ● Strom ●

**-35,0%**

Reduzierung des Wärmeverbrauchs im Vergleich zur Benchmark 1990

**-8,8%**

Reduzierung des Wärmeverbrauchs pro Wohneinheit

# 1 Ressourcenmanagement

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 sollen und wo es Risiken sieht.

Es ist unser Ziel, innerhalb der nächsten Jahre alle verbliebenen Ölheizungen durch Heizungsanlagen auszutauschen, die mit regenerativen Energien betrieben werden. Dabei greifen wir neben **Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen** unter anderem auch auf Pelletheizungen und Photovoltaiksysteme zurück. Bereits heute werden von unseren 2.362 Bestandswohnungen nur noch ca. 8 Prozent mit Öl beheizt.

In einem Großteil der Gebäude sind Verdunstungszähler durch moderne elektronische Heizkostenverteiler und/oder Wärmemengenzähler ersetzt worden, sodass die Ablesungen in kurzen Intervallen erfolgen können. Das eröffnet den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, sich über die Entwicklung ihres Verbrauchs zu informieren und das eigene Verbraucherverhalten zu kontrollieren.

Da sich der Wohnungsbestand über den gesamten Landkreis Tübingen verteilt, wird angestrebt, innerhalb zusammenhängender Quartiere eigene **Nahwärmenetze** aufzubauen oder Kooperationen mit örtlichen Nah- und Fernwär-

mebetreibern zu schließen. Im Berichtsjahr 2023 sind 66 Gebäude mit insgesamt 466 Wohnungen mit einem eigenen Nahwärmenetz ausgestattet; 48 Gebäuden mit 365 Wohnungen sind an Fernwärmenetze angeschlossen.

Die **Software mevisoECO** ermöglicht eine Bestandsanalyse und zeigt mit Hilfe von Maßnahmen-Szenarien Lösungen für ökologische und ökonomische Modernisierungen auf. CO<sub>2</sub>-Kennwerte bilden die Grundlage für die Bewertung des gesamten Wohnungsbestands. So können bauliche wie technische Veränderungen im Hinblick auf klimarelevante Emissionen dargestellt und einschlägige Klimaziele mit entsprechenden Steuerungsmaßnahmen formuliert werden.

Daneben gilt es, die Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen nachhaltig und sozial verträglich zu gestalten. Die Erfüllung der **Standards nach GEG** reduziert den Energieverbrauch des Gebäudes und führt zur Senkung der energieabhängigen Betriebskosten. Potenziale bietet hier auch



Derendingen, Sudetenstraße, 3, Fernwärmeübergabestation

die Dämmung der Fassade und doppelt- bis dreifach verglaste Fenster. Für eine wirtschaftliche Darstellung ist jedoch eine Erhöhung der Miete unumgänglich. Diese wird den Bewohnern weit im Voraus angekündigt. Im Einzelfall werden Lösungsansätze erarbeitet, falls dies zu größeren wirtschaftlichen Einschränkungen der Mieterinnen und Mieter führt.

Von besonderer Bedeutung für das interne Ressourcenmanagement ist die fachliche Kenntnis der Mitarbeitenden. Dafür wurde einer unserer Mitarbeiter zum **DGNB-Consultant** (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) ausgebildet. Der Verein verfolgt das Ziel, Nachhaltigkeit in der gesamten Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern.

## AUFTEILUNG DER ENERGIETRÄGER

Energieverbrauch und Heizungsarten

Energieträger	2020		2021		2022	
Erdgas [%]	45,6	47,1	1,5%	48,2	1,0%	
Heizöl [%]	5,8	5,7	-0,2%	5,3	-0,4%	
Kohle [%]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	
Holz/Pellets [%]	31,5	32,4	0,9%	32,6	0,3%	
Biogene Brennstoffe [%]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	
Fernwärme [%]	13,6	13,5	-0,0%	12,0	-1,5%	
Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme, Wasserstoff [%]	2,7	0,5	-2,2%	0,9	0,4%	
Strom [%]	0,8	0,8	-0,0%	0,9	0,2%	
Sonstige [%]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	

Anteil des Wärmeverbrauchs pro Energieträger im gesamten Gebäudeportfolio.

Energieeinspeisung und Verkauf	2020		2021		2022	
Netzeinspeisung und sonstige Nutzung [MWh]	461,2	425,7	-7,7%	483,5	13,6%	

Die Netzeinspeisung von Strom in MWh.



### WIE HOCH IST DER ENERGIEVERBRAUCH IM PORTFOLIO PRO ENERGIETRÄGER?

#### ENERGIEVERBRAUCH IM PORTFOLIO [MWH/JAHR]

Erdgas: 8.779,6  
 Heizöl: 966,3  
 Kohle: 0,0  
 Holz/Pellets: 5.948,0  
 Biogene Brennstoffe: 0,0  
 Fernwärme: 2.195,6  
 Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme, Wasserstoff: 164,2  
 Strom: 171,5  
 Sonstige: 0,0

Der aktuelle Energieverbrauch im Gebäudeportfolio wird in Megawattstunden pro Jahr angezeigt und gemäß dem Energieträger aufgeführt.



### WIE VIELE GEBÄUDE HABEN WELCHEN ENERGIETRÄGER?

#### HEIZUNGSARTENVERTEILUNG IM PORTFOLIO [ANZAHL GEBÄUDE]

Erdgas: 171  
 Heizöl: 29  
 Kohle: 0  
 Holz/Pellets: 125  
 Biogene Brennstoffe: 0  
 Fernwärme: 46  
 Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme, Wasserstoff: 4  
 Strom: 3  
 Sonstige: 0

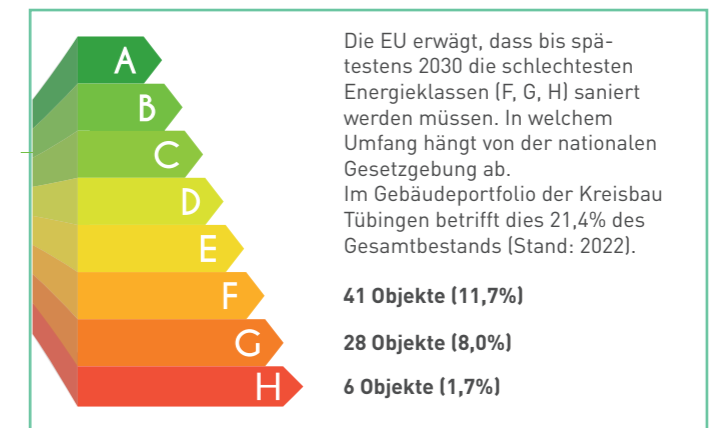
Anzahl der Gebäude, in welchen der jeweilige Energieträger verwendet wird.

## ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

des Gebäudeportfolios

	2020		2021		2022	
Objekte	349		349		351	
Wohneinheiten (WE)	2172		2172		2192	
Nutzfläche [m²]	149.962,05		149.962,05		151.324,80	
Energieklasse [kWh/m²] mit den zugeordneten Objekten [Anzahl] [%]						
A+ (<30)	7	2,0%	5	1,4%	4	1,1%
A (30-50)	2	0,6%	2	0,6%	3	0,9%
B (50-75)	10	2,8%	15	4,3%	17	4,9%
C (75-100)	45	12,7%	64	18,2%	72	20,6%
D (100-130)	114	32,3%	102	29,1%	98	28,1%
E (130-160)	62	17,6%	79	22,5%	80	22,9%
F (160-200)	72	20,4%	66	18,8%	41	11,7%
G (200-250)	34	9,6%	12	3,4%	28	8,0%
H (>250)	7	2,0%	6	1,7%	6	1,7%

Die Tabelle und das Diagramm stellen die Anzahl und den prozentualen Anteil der Objekte in den Energieeffizienzklassen während der letzten drei Abrechnungsperioden dar. Die Energieeffizienzklassen sind gemäß der EU-Richtlinie aus dem Jahr 2022 kategorisiert. Die Tabelle bietet zudem einen Überblick über die Entwicklung des Portfolios hinsichtlich der Objekt- und Wohneinheiten sowie der Nutzfläche.

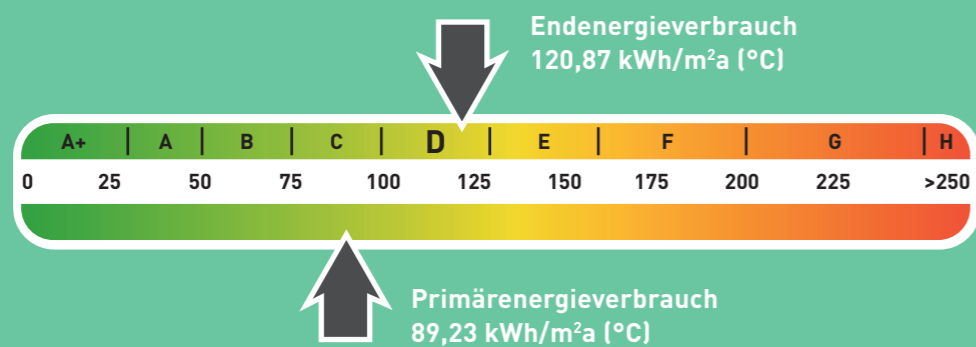


	2020		2021		2022	
<b>Energieverbrauch<sup>(1)</sup></b>	<b>20.142,7</b>		<b>18.555,6</b>	<b>-7,9%</b>	<b>18.432,2</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Bezugsgröße Mietfläche<sup>(2)</sup></b>	<b>161,0</b>		<b>152,2</b>	<b>-5,5%</b>	<b>146,9</b>	<b>-3,5%</b>
Heizenergie <sup>(2)</sup>	126,3		116,4	-7,9%	115,7	-0,6%
Warmwasserenergie <sup>(2)</sup>	33,2		34,4	3,7%	29,9	-13,1%
Allgemeinstromverbrauch <sup>(2)</sup>	1,5		1,4	-6,5%	1,3	-5,3%
Hilfstromverbrauch <sup>(2)</sup>	0,0		0,0	0,0%	0,0	0,0%
<b>Bezugsgröße Wohneinheit<sup>(3)</sup></b>	<b>11,2</b>		<b>10,5</b>	<b>-5,5%</b>	<b>10,2</b>	<b>-3,5%</b>
Heizenergie <sup>(4)</sup>	8.751,0		8.060,1	-7,9%	8.011,0	-0,6%
Warmwasserenergie <sup>(4)</sup>	2.297,3		2.383,4	3,7%	2.071,6	-13,1%
Allgemeinstromverbrauch <sup>(4)</sup>	102,9		96,2	-6,5%	91,1	-5,3%
Hilfstromverbrauch <sup>(4)</sup>	0,0		0,0	0,0%	0,0	0,0%

(1) MWh (2) kWh/m² (3) MWh/WE (4) kWh/WE

Die Tabelle zeigt den Gesamtenergieverbrauch des Kreisbau-Gebäudebestands für Heizung, Warmwasser und Strom (ohne Mieterstrom). Dargestellt sind die letzten drei Jahre, wodurch die Entwicklung der Verbräuche erkennbar wird. Die zwei verschiedenen Bezugsgrößen, Wohneinheit und Mietfläche sind dazu aussagekräftige Kennzahlen.

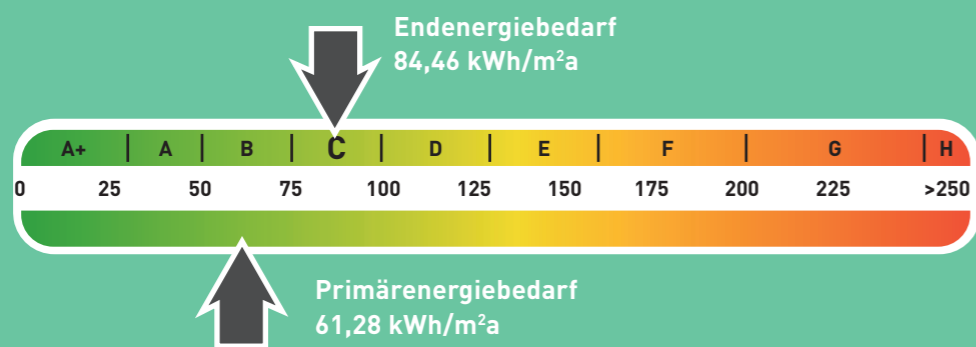
## ENERGIEVERBRAUCHEFFIZIENZKLASSE (°C)



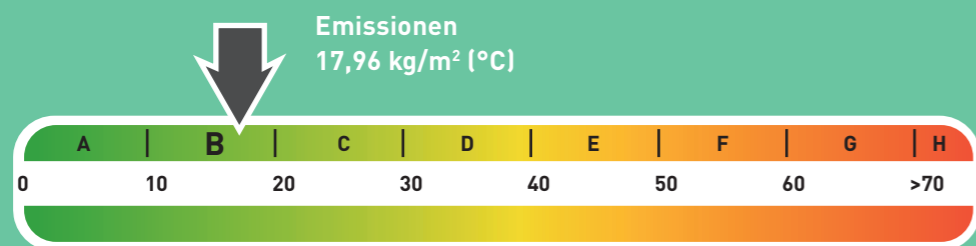
Die Grafik zeigt sowohl den durchschnittlichen Endenergieverbrauch als auch den Primärenergieverbrauch des Gebäudeportfolios in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr.

Als Endenergieverbrauch wird die Energiemenge bezeichnet, welche für Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Kühlung verbraucht wird und bildet somit die IST-Situation im Gebäude mit den tatsächlich anfallenden Verbräuchen ab. Der dazu gehörende Primärenergieverbrauch berücksichtigt zusätzlich den Energieverbrauch der vorgelagerten Prozesskette für die Brennstoffbereitstellung. Die Energieverbrauchswerte werden temperaturbereinigt, um eine überregionale Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

## ENERGIEBEDARFEFFIZIENZKLASSE



Die Grafik zeigt den Endenergie- und den Primärenergiebedarf des Portfolios in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Maßgeblich für den Endenergiebedarf sind die Gebäudehülle sowie die Heizungs- und Kühlsysteme eines Gebäudes.

CO<sub>2</sub> VERBRAUCHEFFIZIENZKLASSE (°C)

Die Grafik zeigt den temperaturbereinigten, durchschnittlichen Emissionswert des Portfolios in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter und Jahr. Für die Datenerfassung wurde eine Emissionsskala zur Klassifizierung der CO<sub>2</sub> Emissionen entwickelt, welche sich an dem Prinzip der Gebäudeenergieskala orientiert. Für die Ermittlung der Emissionen wird der temperaturbereinigte Energieverbrauch (°C) des Portfolios mit energieträgerspezifischen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten nach den Vorgaben der GdW Arbeitshilfe 85 berechnet.

# 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.

Die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien – und hier vor allem die Bereitstellung von Warmwasser, Strom und Energie für Heizung und die Abfallbeseitigung – stellt den Hauptverursacher von Emissionen dar. Daher versuchen wir durch bauliche und technische Maßnahmen sukzessive die **Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen** in ihren Gebäuden zu erzielen. Hierzu wird fortlaufend ein Sanierungsprogramm aufgelegt, das Modernisierungen und energetische Sanierungen aller Bestandsgebäude vorsieht, die älter als 40 Jahre sind. Rund 80 Prozent des Wohnungsbestands sind bereits für die Zukunft ertüchtigt. Die übrigen Bestände werden bis 2040 dekarbonisiert. Zur Erstellung des CO<sub>2</sub>-Monitorings mittels der Software mevivoECO wurden wesentliche Gebäudedaten erhoben, woraufhin der Verbrauch an CO<sub>2</sub> vor und nach der Sanierung pro Gebäude ermittelt werden kann.

Im Ergebnis haben die Sanierungen dazu beigetragen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um etwa 70 Prozent zu reduzieren. Diese Einsparungswerte sind einerseits dem frühen Modernisierungsbeginn Anfang der 1990er-Jahre zu verdanken, andererseits auf die Umstellung von konventioneller Heiztechnik auf **regenerative Wärmeerzeugung** zurückzuführen. Der Wärmeversorgung der Gebäude aus ausschließlich CO<sub>2</sub>-neutralen, regenerativen Quellen (einschl. Fernwärme) stehen hohe Kosten und oftmals auch wirtschaftliche Hürden entgegen. Der Einbau neuer Gasheizungen sieht die Verwendung von Bio- Gas oder die Installation von Gas-Hybridheizungen vor, bei der mindestens 65% der Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen stammen muss. Durch den Wegfall der öffentlichen Förderung erschwert sich

die Umsetzung des Sanierungskonzepts. Dasselbe gilt auch für Biomasseheizungen (Pelletsheizungen). Diese müssten mit einer Wärmepumpe oder Solarthermieanlage kombiniert werden. Technische Einschränkungen sowie hohe Finanzierungskosten erschweren jedoch den Einsatz der Wärmepumpentechnologie bei Bestandsgebäuden.

Zusätzliche **Kompensationsleistungen** zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß sind etwa Baumpatenschaften im Naturpark Schönbuch, die wir zur Unterstützung der CO<sub>2</sub>-Bindung und Sauerstoff-Produktion durch die Bäume übernehmen, sowie die Bewirtschaftung von Trockenmauern. Außerdem wird bei Verdichtungsmaßnahmen nach Möglichkeit auf neue Flächenversiegelungen verzichtet und stattdessen eine extensive Begrünung rund um die Wohngebäude umgesetzt.

Die **Geislinger Konvention** an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, zu deren Gründungsmitglieder die Kreisbau Tübingen zählt, hat sich 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 Kreisbaugesellschaft Tübingen den aktiven Einsatz bei der Reduzierung des Energieverbrauchs und Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. So hat das Unternehmen schon vor einigen Jahren die Hausbeleuchtungen auf hocheffiziente LED-Technik umgestellt. Dadurch können die Allgemeinstromverbräuche deutlich reduziert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß spürbar verringert werden.

## EMISSIONSKENNZAHLEN



### WAS SIND EMISSIONSKENNZAHLEN?

Sie geben die jährliche Gesamtemissionen von Treibhausgasen (in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) an.



### CO<sub>2</sub>-ÄQUIVALENTE?

CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) sind eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der unterschiedlichen Treibhausgase.

	2020	2021		2022	
<b>Emissionen Gesamtbestand<sup>(1)</sup></b>	<b>2.947,3</b>	<b>2.780,4</b>	<b>-5,7%</b>	<b>2.785,0</b>	<b>0,2%</b>
<b>Bezugsgröße Mietfläche<sup>(2)</sup></b>	<b>23,5</b>	<b>22,5</b>	<b>-3,5%</b>	<b>21,7</b>	<b>-3,3%</b>
Heizenergie <sup>(2)</sup>	18,1	17,1	-5,6%	17,2	0,3%
Warmwasserenergie <sup>(2)</sup>	4,6	4,8	5,3%	4,0	-16,1%
Allgemeinstromverbrauch <sup>(2)</sup>	0,6	0,5	-7,0%	0,5	-5,6%
<b>Bezugsgröße Wohneinheit<sup>(3)</sup></b>	<b>1.612,9</b>	<b>1.556,4</b>	<b>-3,5%</b>	<b>1.504,7</b>	<b>-3,3%</b>
Heizenergie <sup>(3)</sup>	1.255,2	1.184,7	-5,6%	1.188,8	0,3%
Warmwasserenergie <sup>(3)</sup>	317,4	334,2	5,3%	280,5	-16,1%
Allgemeinstromverbrauch <sup>(3)</sup>	40,3	37,5	-7,0%	35,4	-5,6%

(1) tCO<sub>2</sub>e (2) kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (3) kgCO<sub>2</sub>e/WE

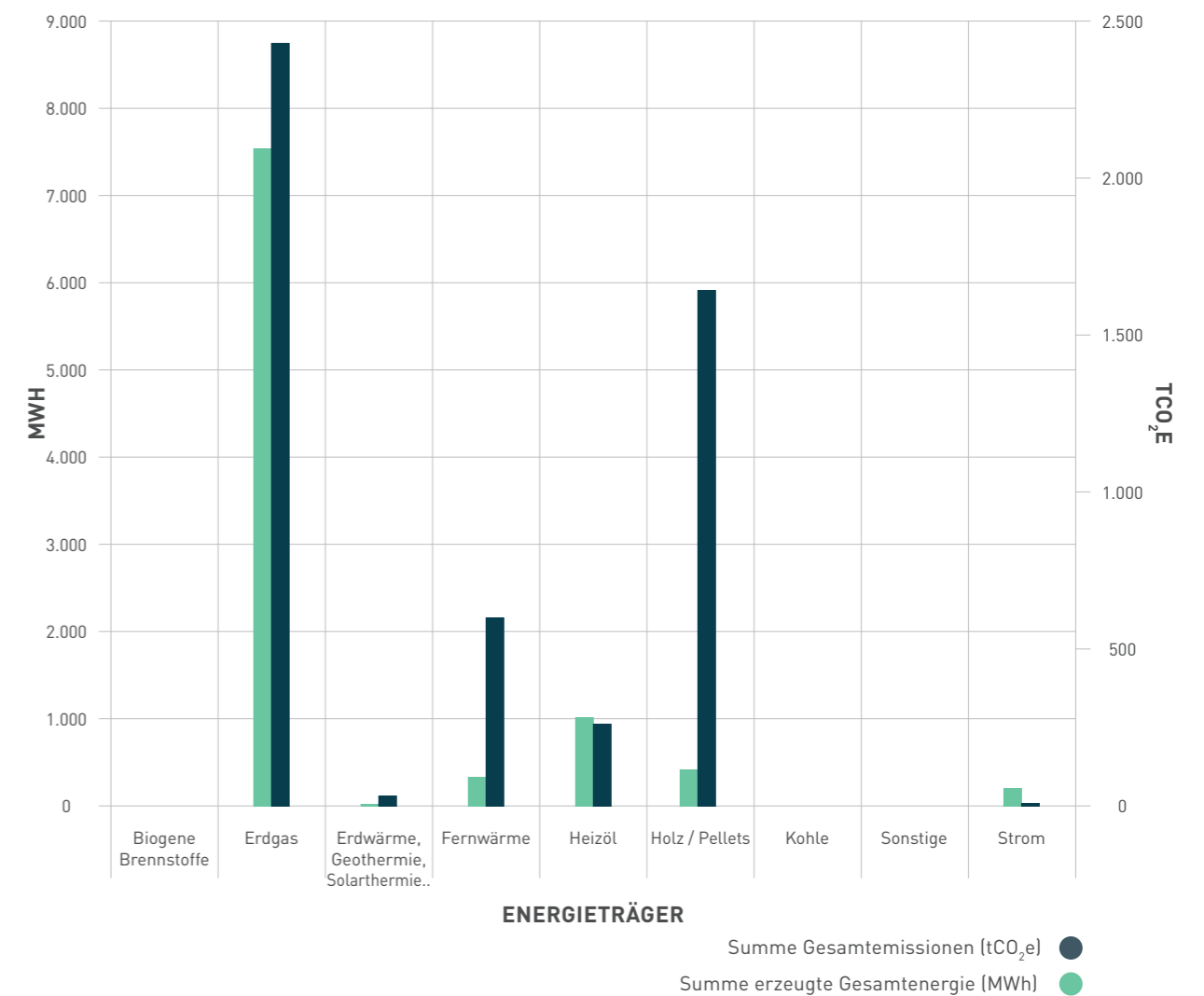
Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Tonnen CO<sub>2</sub>e in den letzten drei Abrechnungsperioden und die Abnahme in Prozent pro Mietfläche und Wohneinheiten des gesamten Gebäudeportfolios.



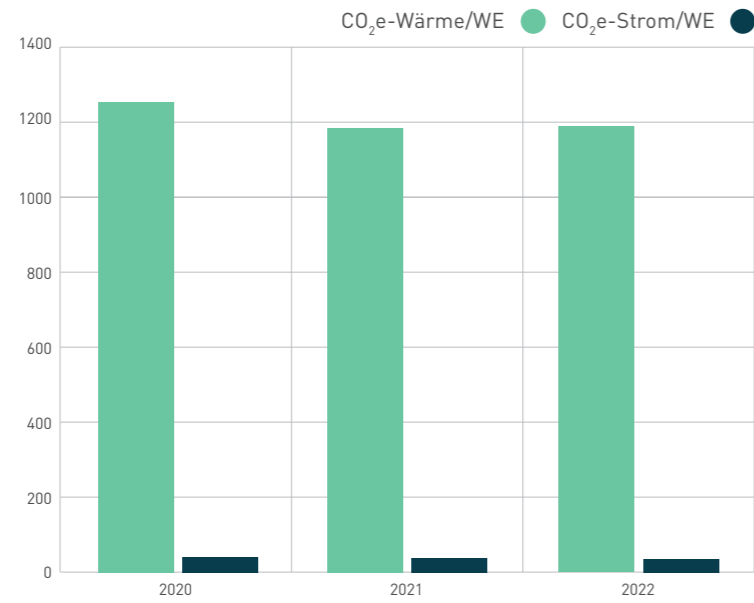
Photovoltaikanlagen auf dem Dach der Geschäftsstelle der Kreisbaugesellschaft Tübingen, Hechinger Straße 22

Emissionen nach Energieträger	2020	2021		2022	
Erdgas [%]	76,0	76,6	0,7%	77,6	1,0%
Heizöl [%]	12,7	12,0	-0,7%	11,1	-0,9%
Kohle [%]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Holz / Pellets [%]	4,8	4,9	0,1%	4,8	-0,1%
Biogene Brennstoffe [%]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Fernwärme [%]	4,3	4,2	-0,1%	3,7	-0,5%
Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme, Wasserstoff [%]	0,2	0,3	0,1%	0,3	0,0%
Strom [%]	2,2	2,1	-0,1%	2,5	0,5%
Sonstige [%]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%

Anteil der Emissionen pro Energieträger im gesamten Gebäudeportfolio.



Das Balkendiagramm zeigt auf der linken Diagramm-Achse die erzeugte Gesamtenergie pro Energieträger und im Vergleich, auf der rechten Diagrammachse, das dadurch entstandene CO<sub>2</sub> Äquivalent im gesamten Gebäudeportfolio.



	2020	2021	2022
CO <sub>2</sub> e-Strom/WE	40,31	37,50	35,38
CO <sub>2</sub> e-Wärme/WE	1255,19	1184,65	1188,79

Die Entwicklung der Emissionszahlen bei Strom und Wärme im Verlauf der letzten drei Abrechnungsperioden in Bezug auf die Wohneinheiten.



# 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 Kreisbau Tübingen beachtet die gesetzlichen Regelungen des deutschen Arbeitsrechts vollumfänglich. Darüber hinaus gelten das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz sowie die **Vorschriften zur Arbeitssicherheit und zum Gesundheitsschutz**. Die Kreisbaugesellschaft hat die ias-Gruppe (ias health & safety GmbH, Westendstraße 199, 80686 München) mit der Wahrnehmung der sicherheits-technischen Betreuung gemäß Arbeitssicherheitschutzgesetz als überbetrieblichen Dienst beauftragt. Die Ausgestaltung orientiert sich an der Aufgabenstellung der jeweils gültigen Unfallverhütungsvorschrift. Die sicherheitstechnische Betreuung besteht nach den Vorgaben des zuständigen Unfallversicherungsträgers aus einer Grundbetreuung und einer betriebsspezifischen Betreuung.

Die arbeitsmedizinische Betreuung basiert auf der gleichen Grundlage. Beauftragt ist damit der Betriebsarzt Dr. Widmaier aus Tübingen. Die Betreuungszeiten errechnen sich auf der gleichen Basis, wie die sicherheitstechnische Betreuung. Bei den regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Arbeitssicherheitsausschusses ist die zuständige Vertretung des sicherheitstechnischen Dienstes, der Betriebsarzt, die Sicherheitsfachkraft der Kreisbaugesellschaft und die Geschäftsführung vertreten.

Neben der regulären, **tariforientierten Entlohnung** gemäß dem Tarifvertrag für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bieten wir unseren Mitarbeitenden mit Gutscheinen sowie einem Mietzuschuss für unternehmenseigene Wohnungen weitere attraktive Elemente zur Unterstützung an.



Die Integrität und der gute Ruf des Unternehmens liegen in den Händen unserer Mitarbeitenden. Ehrlichkeit und Fairness müssen den Umgang untereinander bestimmen, daher haben sich die Mitarbeitenden für die **Einhaltung des Verhaltenskodex** verpflichtet. Dieser Verhaltenskodex beschreibt die Werte, Grundsätze und Handlungsmaximen, die das alltägliche Miteinander bestimmen. Auf diese Weise soll ein Arbeitsumfeld entstehen, das sich durch Wertschätzung, vertrauensvolle Zusammenarbeit und gegenseitige Verantwortung auszeichnet.

Weitere wichtige Punkte sind die Förderung der Produktivität und Kreativität im Unternehmen sowie eine **positive Arbeitsatmosphäre**. Neben den fachlichen Entwicklungsmaßnahmen wird insbesondere der Zusammenhalt durch gemeinsame Teambuilding-Maßnahmen, jährliche Betriebsausflüge und Weihnachtsfeiern gestärkt.



# 15 Chancengerechtigkeit

Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherung 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.

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen fördert und sichert Chancengleichheit und duldet **keinerlei Form der Diskriminierung**, insbesondere aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, des Alters, der sexuellen Identität, der Religion oder Weltanschauung oder wegen einer Behinderung. In der Geschäftsstelle der Kreisbaugesellschaft sind alle Arbeitsplätze barrierearm eingerichtet, allerdings ist im Berichtsjahr keine Person mit Schwerbehinderten-Status im Unternehmen tätig. In der Kreisbau sind keinerlei Fälle von Diskriminierung am Arbeitsplatz bekannt.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in der Ausübung ihrer Tätigkeit gleichermaßen geschätzt und entsprechend ihren **Qualifikationen und Fähigkeiten** eingesetzt.

Unabhängig ihres Geschlechts werden alle Mitarbeitenden in ihrer Entwicklung gefördert. Die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber erfolgt geschlechtsneutral, wobei ausschließlich die persönlichen Kenntnisse und Erfahrungen im Vordergrund stehen.

Die Kreisbau Tübingen weist unter den Beschäftigten insgesamt einen **Frauenanteil** von etwa 72 Prozent auf. Die Geschäftsführung des Unternehmens wird von zwei Männern wahrgenommen. Der Frauenanteil bei der Teamleiter-Ebene und der Stabstelle "Nachhaltigkeitsmanagement und Kommunikation" beträgt 40 Prozent. Der Aufsichtsrat ist zu 100 Prozent mit Männern besetzt, da die gewählten Vertreter (Landrat des Landkreises Tübingen und die Oberbürgermeister und Bürgermeister als Vertreter der Kommunen sowie Vorstandsvorsitzende der Kreissparkasse) nicht vom Unternehmen selbst bestimmbar sind.

Die Kreisbaugesellschaft bietet **vielfältige Arbeitszeitmodelle** an und geht damit flexibel auf die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden ein. Je nach privater Situation haben

die Arbeitsverträge einen Umfang von 30% bis zu 100% bei Vollzeit-Angestellten. Ausgehend von einer festgelegten Kernarbeitszeit gilt für alle Beschäftigten ein Gleitzeitmodell. Den Mitarbeitenden wird somit 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. So sind ein Mehrstundenrahmen und bei Vollzeitbeschäftigung zwei Gleittage pro Monat möglich.

Für eine bessere **Vereinbarkeit von Familie und Beruf** ist das mobile Arbeiten ein entscheidendes Förderinstrument. Hilfsmittel wie Laptop, Tablets und Handys, die auch privat genutzt werden dürfen, werden von der Kreisbau hierzu bereitgestellt. 2023 nutzen über 95 Prozent der Beschäftigten die Möglichkeit des mobilen Arbeitens – ausgenommen Empfang, Hausmeister und Auszubildende. Zur Umsetzung familienfreundlicher Arbeitsbedingungen ermöglicht die Kreisbau unter anderem Teilzeitarbeit während der Elternzeit und die Teilnahme an betrieblichen Fortbildungen.



# 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.

Unser Erfolg hängt vom Engagement und der Leistungsbereitschaft der Mitarbeitenden ab und kann nur mit gut ausgebildeten Fachkräften sichergestellt werden. Der **Fort- und Weiterbildung** wird von der Unternehmensleitung hohe Priorität beigemessen. Daher unterstützt sie die Belegschaft bei der individuellen beruflichen Weiterentwicklung und bietet die Teilnahme fachlicher Qualifizierungsangebote an. Dem sollen auch die jährlichen Mitarbeitergespräche als offener, partnerschaftlicher Dialog dienen. Dabei sollen Einblicke in die berufliche Vorstellung leistungsfördernde oder aber auch leistungshemmende Faktoren aufzeigen und die Mitarbeitenden ermutigen, eigene Ideen und Anregungen einzubringen.

Die Folgen des demografischen Wandels und die **fortschreitende Digitalisierung** erfordern überdies, die fachliche Qualifizierung der Nachwuchskräfte und eine regelmäßige Verbesserung der Kenntnisse in den jeweiligen Fachbereichen. Die langen Betriebszugehörigkeiten der Belegschaft unterstreichen die Qualität der Kreisbaugesellschaft



Tübingen als Arbeitgeberin und die positive Arbeitsatmosphäre. Im Fall von Neubesetzungen werden auch ältere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer berücksichtigt, da die Kreisbau von deren Erfahrung profitiert. Der Bedarf bzw. der Wunsch auf höhere Qualifizierung seitens der Belegschaft wird von der Geschäftsführung berücksichtigt; entsprechende Förderprogramme und Fortbildungen werden auch finanziell unterstützt, sofern sie betrieblich als sinnvoll angesehen werden.

In Rahmen von Ausbildungsmessen und Berufsinformationstagen bieten wir Nachwuchskräften die Möglichkeit, sich über Ausbildung und Karriere innerhalb unseres

Unternehmens zu informieren. Dabei können Interessierte zwischen der **Ausbildung** zum/zur Immobilienkaufmann/-frau (m/w/d) und der verkürzten Ausbildung zum/zur Immobilienassistent/in (m/w/d) 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. Bei erfolgreicher Übernahme kann im Anschluss eine Weiterbildung zum staatlich geprüften Immobilienfachwirt absolviert werden. Es wird angestrebt, mindestens zwei Auszubildende jährlich einzustellen.

# 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 jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.

Die Achtung der Menschenrechte genießt bei der Kreisbaugesellschaft Tübingen jederzeit den höchsten Stellenwert. Die Beachtung des Verhaltenskodex sowie **ethischer Grundwerte** innerhalb des Unternehmens bilden die Richtschnur im alltäglichen geschäftlichen Umgang und stellen einen Beitrag zur Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen dar. Alle Mitarbeitenden haben sich verpflichtet, sich an die formulierten Grundsätze zu halten. Bei Verstößen werden entsprechende disziplinarische Maßnahmen eingeleitet.

Aufgrund unserer regionalen Ausrichtung setzen wir uns insbesondere mit der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht auf regionaler Ebene auseinander. Bei der Realisierung der Bauprojekte sind wir auf externe Dienstleister und Vertragspartner angewiesen sowie auf deren **Einhaltung der Standards** bei der verantwortungsvollen Materialbeschaffung. In den Verträgen und Vereinbarungen werden Mindeststandards festgelegt und entsprechende Erwartungen zur Einhaltung der Menschenrechte gegenüber Subunternehmen sowie



Lieferanten formuliert. Wir setzen dabei voraus, dass die beauftragten Unternehmen die Standards für faire Geschäftstätigkeit sowie ihren sozialen Verantwortung gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft gerecht werden.

Der Einfluss darauf, ob in allen Schritten der **Lieferkette** Arbeitsrechtsverletzungen wie Kinderarbeit, Zwangsarbeit, gefährliche Arbeitsbedingungen oder andere schwere Menschenrechtsverletzungen tatsächlich ausgeschlossen werden können, ist begrenzt. Da die Kreisbau aber ganz überwiegend in der Europäischen Union hergestellte Baustoffe, Bauteile und Anlagen

verwendet und auch die Herstellungs- und Montageprozesse fast ausschließlich in der EU erfolgen, ist das Risiko von Verstößen gegen die Menschenrechte gering. Auch im Bereich der Minijobs ist die Vergütung nach Mindestlohn garantiert.

Mit dem Anspruch, Transparenz zu gewährleisten, sollen mittelfristig im **Ausschreibungsverfahren** 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 Mitarbeitenden zum Tragen kommen.

# 18 Gemeinwesen

Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.



Spendenübergabe an den Verein für Schuldnerberatung Tübingen e.V.

Als Unternehmen mit regionaler Verbundenheit gestalten wir unser gesellschaftliches Umfeld aktiv mit und sehen uns auch in der sozialen Verantwortung, mit bezahlbarem Wohnraum und der städtebaulichen Entwicklung einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität in der Region zu leisten. Bei allen Bauprojekten orientieren wir uns an den gesellschaftlichen

Belangen. **Die Verbesserung der regionalen Infrastruktur** im Landkreis Tübingen ist uns ein großes Anliegen.

Zudem gehören folgende **Sozialeinrichtungen** zu unserem Immobilienbestand: ein Pflegeheim in Dußlingen, Objekte mit betreuten Wohnformen in Mössingen, Rottenburg, Ammerbuch und Kirchentel-

linsfurt. Ebenso wurden Sonderimmobilien wie etwa das Ärzte- und Gesundheitszentrum mit Klinik in Mössingen und die Substitutionsambulanz in Tübingen von uns erreicht. 2023 kam eine Wohneinrichtung für geflüchtete Menschen in Mössingen hinzu.

Ein weiterer **karitativer Beitrag** ist die Spendenbereitschaft der Kreisbaugesellschaft Tübingen. So haben wir im Berichtszeitraum lokale Vereine und soziale Einrichtungen mit großzügigen Spenden unterstützt. Außerdem beteiligen wir uns an der Finanzierung des Schulfruchtprogramms, das die Schülerinnen und Schüler an Tübinger Schulen wöchentlich mit frischem Obst aus der Region versorgt werden.



Übergabe der neuen Trikots an den TSV Hagelloch 1913 e.V.



Frisches Obst für Kinder durch das Schulfruchtprogramm



# 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 differenziert offengelegt werden.

Die Kreisbau Tübingen beteiligt sich grundsätzlich nicht an Lobbyarbeit; sie ist nicht Mitglied in politischen Organisationen und tätigt keine Spenden an politische Parteien oder Politiker. Ebenfalls wird **keine politische Einflussnahme** verfolgt.

Als Wohnungsbauunternehmen unterliegen wir allen für die Baubranche und Wohnungsverwaltung **relevanten Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen**.

## 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)
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw)
- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. (VDIV)
- Freundeskreis Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen e.V.
- Geislinger Konvention
- Initiative Wohnen.2050

Im Rahmen unserer **Verbandsmitgliedschaften** beteiligen wir uns an der inhaltlich-programmatischen Arbeit, bspw. mit Stellungnahmen und Anhörungen zu laufenden Verfahren oder der Teilnahme an Fachgesprächen mit den zuständigen Ministerien bzw. Abgeordneten. In Ausschüssen oder Arbeitsgruppen der Branchen- und Interessensverbände sind die Geschäftsführer der Kreisbau beratend aktiv. Auf die Auszahlung von Sitzungsgeldern wird verzichtet. Darüber hinaus nehmen die Mitglieder der Geschäftsführung keinerlei Sachzuwendungen an. Ebenso hat die Kreisbaugesellschaft selbst im Berichtszeitraum keine Spende erhalten oder entgegengenommen.



# 20 Gesetzes- und richtlinienkonformes 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 Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.



Die Integrität und der gute Ruf der Kreisbaugesellschaft liegt in den Händen der Mitarbeitenden. Ehrlichkeit und Fairness müssen den Umgang unter den Mitarbeitenden sowie mit Mieterinnen und Mietern, Geschäftspartnern und Behörden bestimmen. Dazu wurde von der Geschäftsführung die **Dienstanweisung Compliance** erstellt. Ziel dieser ist es, Situationen vorzubeugen, die die Integrität des Verhaltens der Mitarbeitenden in Frage stellen können, und Rahmenbedingungen zu schaffen, die Korruption und ähnliche Gesetzesverstöße verhindern helfen. Eine externe Compliance-Beauftragte überwacht die innerbetrieblichen Abläufe und berät die Geschäftsführung bei Umsetzung und Kontrolle der Regularien.

Des Weiteren haben die Mitarbeitenden die Möglichkeit über eine Hinweisgeberplattform, rechtssicher und unmanipulierbar, Hinweise zu von ihnen beobachteten oder auf andere Weise zur Kenntnis gelangten Sachverhalten, z.B. Missständen im Zusammenhang mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, abzugeben. Die Plattform ist über das Impressum auf der Website zu erreichen.

Mit der Einführung der Compliance-Regelungen, des Verhaltenskodexes sowie internen Arbeitsanweisungen wurden Leitlinien geschaffen, die von allen Mitarbeitenden regelgetreues Verhalten, die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen sowie die **Unterbindung von Korruption und Rechtsverstößen** einfordern.

Unter der Mitwirkung der externen Compliance-Beauftragten werden in regelmäßigen Abständen Schulungen durchgeführt, um die Mitarbeitenden für entsprechendes Verhalten zu sensibilisieren.

**Neben der Einhaltung der Gesetze sind Regelungen besonders zu folgenden Themen erforderlich:**

- Korruptionsverbot
- Verbot kartellrechtlicher Absprachen
- Umgang mit Kundinnen und Kunden und Geschäftspartnern, Auftragnehmern, -gebern und Dienstleistern aller Art und nach ethischen Grundsätzen
- Umgang mit Geschenken, Einladungen zu Bewirtungen und sonstigen Vorteilen
- Umgang mit Interessenkonflikten und Vermeidung, Spenden und Sponsoring
- Schutz der Vermögenswerte
- Sozialverhalten innerhalb des Unternehmens, Schutz vor Diskriminierung aller Art
- Einheitliche, konsequente und angemessene Sanktionierung bei Verstößen

Es sind **keine Fälle von Korruptionsverhalten** im Unternehmen bekannt und es liegen auch keine Verdachtsmomente vor. Um Verstöße gegen intern geltende Grundsätze zu vermeiden, sind die Mitarbeitenden angehalten, 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 externe Compliance-Beauftragte, die jeweiligen Vorgesetzten oder auch an die Geschäftsführung zu wenden.

Die Regelungen sollen helfen, Schwachstellen offenzulegen und den Mitarbeitenden Hemmungen im Umgang mit dem Thema zu nehmen. Es ist Teil einer **Compliance-Kultur**, dass auch Fehler gemacht werden können, diese aber nicht zu vertuschen, sondern Compliance als Hilfestellung zu betrachten. Die Unterzeichnung der Compliance-Regelungen durch die Mitarbeitenden ist nicht nur eine individuelle Vereinbarung, sondern bildet die Grundlage für ein gemeinsames Verständnis der gesamten Belegschaft.

## ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG



# Links und Literatur

- **Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen:**  
<https://sdgs.un.org/goals>
- **Global Reporting Initiative (GRI):**  
[www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)
- **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der Europäischen Union:**  
[https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting\\_en](https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en)
- **Nachhaltigkeitspolitik der Bundesregierung:**  
[www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-erklaert-232174](http://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-erklaert-232174)  
[www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsstrategie-1124112](http://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsstrategie-1124112)
- **Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Baden-Württemberg:**  
<https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsstrategie>
- **Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK):**  
[www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de](http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de)
- **Leitfaden der Wohnungswirtschaftlichen Verbände GdW und vbw:**  
[www.gdw.de/themen/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichterstattung](http://www.gdw.de/themen/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichterstattung)  
[www.gdw.de/media/2022/09/2022-07\\_gdw-branchenergaenzung-dnk\\_final.pdf](http://www.gdw.de/media/2022/09/2022-07_gdw-branchenergaenzung-dnk_final.pdf)  
[www.vbw-online.de/themen-und-positionen/nachhaltigkeit](http://www.vbw-online.de/themen-und-positionen/nachhaltigkeit)

## Hinweis

Dieser Nachhaltigkeitsbericht ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Er orientiert sich an der „Wohnungswirtschaftlichen branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)“ des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Die Grundlage der Energieverbrauchs- und Emissionszahlen bildet der mittels der Software „mevivoECO“ der wowiconsult GmbH, Mühlhausen i.T., erstellte Nachhaltigkeitsreport für das Berichtsjahr 2022. (Geringfügige Datenabweichungen sind möglich.)

