



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex

DNK-Erklärung 2023

NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

Leistungsindikatoren-Set

GRI SRS

Kontakt

Alexander Steffen Gebhardt

Erfurter Ring 15
38440 Wolfsburg
Deutschland

05361 791 180
nachhaltigkeit@nld.de





Leistungsindikatoren-Set

Die Erklärung wurde nach folgenden
Berichtsstandards verfasst:

GRI SRS

Inhaltsübersicht

Allgemeines

Allgemeine Informationen

KRITERIEN 1–10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Strategie

1. Strategische Analyse und Maßnahmen
2. Wesentlichkeit
3. Ziele
4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Prozessmanagement

5. Verantwortung
6. Regeln und Prozesse
7. Kontrolle
Leistungsindikatoren (5-7)
8. Anreizsysteme
Leistungsindikatoren (8)
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen
Leistungsindikatoren (9)
10. Innovations- und Produktmanagement
Leistungsindikatoren (10)

KRITERIEN 11–20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Umwelt

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen
12. Ressourcenmanagement
Leistungsindikatoren (11-12)
13. Klimarelevante Emissionen
Leistungsindikatoren (13)

Gesellschaft

14. Arbeitnehmerrechte
15. Chancengerechtigkeit
16. Qualifizierung
Leistungsindikatoren (14-16)
17. Menschenrechte
Leistungsindikatoren (17)
18. Gemeinwesen
Leistungsindikatoren (18)
19. Politische Einflussnahme
Leistungsindikatoren (19)
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten
Leistungsindikatoren (20)

Stand: 2023, Quelle:
Unternehmensangaben. Die Haftung
für die Angaben liegt beim
berichtenden Unternehmen.

Die Angaben dienen nur der
Information. Bitte beachten Sie auch
den Haftungsausschluss unter
[www.nachhaltigkeitsrat.de/
impressum-und-datenschutzzerklaerung](http://www.nachhaltigkeitsrat.de/impressum-und-datenschutzzerklaerung)

Heruntergeladen von
www.nachhaltigkeitsrat.de

Allgemeines

Allgemeine Informationen

Beschreiben Sie Ihr Geschäftsmodell (u. a. Unternehmensgegenstand, Produkte/Dienstleistungen)

Am 2. November 1938 gegründet, ist unsere Geschichte eng mit der Stadtentwicklung Wolfsburgs verbunden. Wir haben Wolfsburg mitgeprägt und wirken auch weiter stetig daran mit, indem wir zahlreichen Wohn- und Lebensraum sowie Gewerbeflächen schaffen und innovative Großprojekte konzipieren und umsetzen. Damit wir Ihnen zu jeder Zeit ein liebenswürdiges Zuhause bieten können, achten wir auf zeitgemäßen, attraktiven und dennoch bezahlbaren Wohnraum.

Die Gesellschafter der NEULAND Wohnungsgesellschaft Wolfsburg sind:

Die Stadt Wolfsburg zu 60,0 %

Die Wolfsburger Struktur- und Beteiligungsgesellschaft AöR zu 34,9 %

Die Stiftung phaeno zu 5,1 %

Nachhaltigkeit ist für die NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH (Neuland oder Gesellschaft) mehr als ein Trend – sie ist eine Verpflichtung. Als größtes Wohnungsunternehmen in Wolfsburg tragen wir eine besondere Verantwortung für unsere Mieterinnen und Mieter, unsere Stadt und die Umwelt. Unser Ziel ist es, nicht nur zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen, sondern auch einen positiven Beitrag zur ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Region zu leisten.

Mit diesem Nachhaltigkeitsbericht, der nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstellt wurde, geben wir einen transparenten Einblick in unser Engagement und unsere Fortschritte. Der Bericht zeigt, welche Maßnahmen wir ergreifen, um ressourcenschonendes Bauen und energetische Sanierungen zu fördern, wie wir soziale Verantwortung übernehmen und welche wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unsere nachhaltige Entwicklung sichern.

Im Jahr 2023 haben wir entscheidende Fortschritte erzielt: Unsere Investitionen in energieeffiziente Gebäudesanierungen wurden weiter ausgebaut, wir haben innovative Mobilitätskonzepte für unsere Quartiere entwickelt und unsere Mieterinnen und Mieter aktiv in Nachhaltigkeitsprojekte eingebunden. Doch wir wissen, dass der Weg zur Klimaneutralität und zu einer

lebenswerten Stadt von morgen noch viele Herausforderungen birgt. Daher bleiben wir unserem Grundsatz treu: Nachhaltigkeit als kontinuierlichen Verbesserungsprozess zu verstehen und langfristig in unsere Stadt, unsere Gemeinschaft und unsere Umwelt zu investieren.

Ergänzende Anmerkungen:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht entweder die maskuline oder die feminine Form von Bezeichnungen gewählt. Dies impliziert keine Benachteiligung eines anderen Geschlechts.

KRITERIEN 1–10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Kriterien 1–4 zu STRATEGIE

1. Strategische Analyse und 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 Aktivitäten der NEULAND als ein kommunalverbundenes Unternehmen sind von der unternehmerischen Zielsetzung gekennzeichnet, der Stadt Wolfsburg und anderen Investoren im Bereich der Grundstückswirtschaft, des Städtebaus und der städtischen Infrastruktur als Partner für entsprechende Aktivitäten zur Verfügung zu stehen. Unser Handeln richten wir hier bereits auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit aus. Im Rahmen der aktuellen Geschäftstätigkeit steht daher nicht nur der wirtschaftliche Erfolg im Fokus, sondern ebenso die Erreichung sozialer und ökologischer Ziele in den zentralen Aufgabenbereichen des Unternehmens. Die Unternehmenskultur legt dabei besonderen Wert auf das Verständnis von Wohnen als wirtschaftliches, vor allem aber auch soziales Gut.

Nachhaltigkeit ist bereits fest in den Grundprinzipien unseres unternehmerischen Handelns verankert. Gleichzeitig befindet sich unsere umfassende Nachhaltigkeitsstrategie derzeit im Aufbau. Ziel ist es, diese bis spätestens 2026 vollständig auszuarbeiten und verbindlich im Unternehmen zu implementieren.

Die derzeitige Unternehmensstrategie ist auf folgende Eckpunkte ausgerichtet:

Umweltschutz

Neuland engagiert sich aktiv im Umweltschutz durch verschiedene Maßnahmen:

- Energieeffizienz: Implementierung energieeffizienter Technologien und Bauweisen, um den Energieverbrauch zu reduzieren (KfW-Standards).
- Erneuerbare Energien: Nutzung von erneuerbaren Energien wie Solarenergie zur Energieerzeugung.

- Grünflächen: Schaffung und Pflege von Grünflächen und Gemeinschaftsgärten, um die Biodiversität zu fördern und das Stadtklima zu verbessern.
- Nachhaltige Bauweise: Verwendung umweltfreundlicher und nachhaltiger Baumaterialien bei Neubauten und Renovierungen.

Soziale Verantwortung für die Gesellschaft

Neuland übernimmt soziale Verantwortung durch verschiedene Initiativen:

- Quartiersmanagement: Unterstützung der Bewohner durch ein Quartiersmanagement-Team, das bei sozialen und auch wirtschaftlichen Fragen hilft (Wohn- und Schuldnerberatung).
- Bildungsangebote: Förderung von Bildungs- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche in den Wohnquartieren.
- Inklusion: Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und Angeboten für Menschen mit besonderen Bedürfnissen.
- Nachbarschaftstreffs: Organisation von Nachbarschaftstreffs und Veranstaltungen, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken und soziale Isolation zu verhindern.

Stärkung der regionalen Wirtschaft

Neuland trägt zur Stärkung der regionalen Wirtschaft bei durch:

- Regionale Beschaffung: Bevorzugung regionaler Lieferanten und Dienstleister, um die lokale Wirtschaft zu unterstützen sowie Reparaturen und Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Gartenpflege durch eigenen Regiebetrieb.
- Gewerbeimmobilien: Entwicklung und Betrieb von Gewerbeflächen, die lokalen Unternehmen zur Verfügung stehen.
- Arbeitsplätze: Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region durch Bauprojekte und die Verwaltung von Immobilien.
- Kooperationen: Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen und Organisationen, um gemeinsame Projekte zu realisieren und die regionale Wirtschaft zu fördern.

Die Kernbereiche unseres Geschäftsmodells ergeben sich aus folgenden Punkten:

Vermietung von Wohnungen:

Die Neuland verfügt über einen umfangreichen Bestand von rund 11.500 Mietwohnungen und rund 100 gepachteten Wohnungen. Das Unternehmen bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichen Rechts- und Nutzungsformen an, um den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden.

Verkauf von Wohnungen:

Neben der Vermietung ist auch der Verkauf von Wohnungen ein Bestandteil des Geschäftsmodells als aktives Portfoliomanagement, um den

Immobilienbestand zu optimieren und langfristige Ziele zu verfolgen. Grundsätzlich agiert die NEULAND aber als Bestandshalter.

Vermietung von Gewerbeflächen:

Zusätzlich zu Wohnimmobilien besitzt die NEULAND auch über 200 Mieteinheiten zur gewerblichen Nutzung mit einer Fläche von mehr als 40.000m². Diese Gewerbeeinheiten umfassen Läden, Büroflächen sowie Arztpraxen, die an Unternehmen und Institutionen vermietet werden.

Bau und Modernisierung:

Die NEULAND investiert kontinuierlich in den Neubau und die Modernisierung ihres Immobilienbestands. In den letzten Jahren wurden etwa 1.000 Neubauwohnungen realisiert und stetig der bestehende Immobilienbestand durch Wohnungseinzel- und Gebäudemodernisierungen aufgewertet. Darüber hinaus führt das Unternehmen eine Vielzahl an Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten durch, oftmals mit eigenen Handwerkern.

Soziale Verantwortung und Stadtentwicklung:

Als kommunales Unternehmen spielt die NEULAND eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung Wolfsburgs. Sie engagiert sich für die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und berücksichtigt dabei soziale Belange und besondere Lebenssituationen der Bewohner. Großprojekte wie das BadeLand Wolfsburg, die Geschäftsstelle der Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg in Wolfsburg und das Science Center phaeno wurden von der NEULAND realisiert und tragen zur urbanen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt bei.

Zukunftsperspektiven:

Die NEULAND plant auch in Zukunft, den Wohnungsbestand an die Marktbedingungen und die demografische Entwicklung anzupassen, um weiterhin attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Durch kontinuierliche Investitionen in den Bau und die Modernisierung von Immobilien sowie durch die Berücksichtigung sozialer Aspekte wird die NEULAND auch in den kommenden Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung Wolfsburgs leisten. Insgesamt ist das Geschäftsmodell der Neuland Wohnungsgesellschaft auf die langfristige Bereitstellung von Wohn- und Lebensraum ausgerichtet, der nicht nur wirtschaftlich, sondern auch sozial nachhaltig ist.

2. Wesentlichkeit

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

Die NEULAND ist ausschließlich in Wolfsburg aktiv und sieht sich durch die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besonders gefordert. Im Fokus stehen eine sozial ausgewogene Mietpolitik und energieeffiziente Modernisierungen als Kernbestandteile der Bestandsbewirtschaftung. Im Rahmen einer ersten Wesentlichkeitsanalyse wurden die relevanten Anspruchsgruppen identifiziert und daraus zentrale Themen in den Bereichen Wirtschaft, Soziales und Ökologie abgeleitet. Grundlage hierfür waren die bestehende Unternehmensstrategie sowie der Austausch mit Mitarbeitenden, Mietern, Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat.

Das Unternehmen wird stark durch regionale, ökologische und politische Rahmenbedingungen beeinflusst. Die Nachhaltigkeitsthemen werden überwiegend aus der Inside-out-Perspektive betrachtet, also den Auswirkungen der eigenen Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft. Dennoch gibt es auch Outside-in-Faktoren, wie gesetzliche Vorgaben oder demografische Veränderungen, die auf das Unternehmen einwirken.

Wesentliche Faktoren:

Inside-out:

- Sicherstellung eines bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnungsbestands,
- Umsetzung spezieller Projekte im Interesse der Gesellschafter,
- Förderung sozial durchmischter Quartiere,
- Einfluss als Arbeitgeberin,
- nachhaltiger Umgang mit Ressourcen.

Outside-in:

- Demografischer Wandel,
- Klimaschutzanforderungen,
- Finanzierungsfragen und Baukostenentwicklung,
- gesetzliche Vorgaben und Fachkräftemangel.

Die Beschäftigung mit diesen Themen bietet Chancen wie bessere Entscheidungsgrundlagen und laufende Evaluationsmöglichkeiten. Risiken bestehen vor allem in möglicher Betriebsblindheit oder Zielkonflikten zwischen

den Nachhaltigkeitsdimensionen.

Die zukünftige Ausrichtung der NEULAND wird stark vom regionalen Umfeld und übergeordneten gesellschaftlichen Entwicklungen geprägt. Risiken wie der Fachkräftemangel, die alternde Bevölkerung und steigende Anforderungen an den Klimaschutz müssen aktiv in das Risikomanagement integriert werden.

Bis 2025 plant NEULAND die Entwicklung einer eigenen Klimaschutzstrategie. Ziel ist es, den Wohnungsbestand nachhaltig auszurichten und ökologische Anforderungen mit wirtschaftlicher Effizienz sowie sozialer Verantwortung zu verbinden. Dabei bleibt die Sicherung bezahlbarer Wohnkosten trotz steigender Energiekosten und baulicher Anforderungen eine zentrale Herausforderung.

Die Mieterstruktur wird zunehmend vielfältiger, was eine flexible Anpassung der Wohn- und Quartierskonzepte erfordert. Trends wie Urbanisierung, demografischer Wandel und steigende Baukosten führen zu Zielkonflikten zwischen Ökonomie und Ökologie. Finanzierungsbedingungen, Grundstücksverfügbarkeit und politische Rahmenbedingungen beeinflussen dabei maßgeblich die Unternehmensstrategien.

Als kommunales Wohnungsunternehmen ist NEULAND stärker als andere Marktteilnehmer aus anderen Branchen von politischen Vorgaben betroffen. Themen wie Baurecht, Fördermittel, Grundsteueränderungen und die CO₂-Abgabe wirken sich direkt auf die Mietpreisgestaltung aus.

Zur weiteren Verbesserung des Nachhaltigkeitsmanagements plant NEULAND 2025 eine erneute Wesentlichkeitsanalyse, um sich kritisch mit gesellschaftlichen und ökologischen Entwicklungen auseinanderzusetzen. Ergebnisse werden im Rahmen der DNK-Berichterstattung veröffentlicht und weiter vertieft.

3. Ziele

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.

Unsere Nachhaltigkeitsziele stehen in Zusammenhang mit unseren Kernaufgaben innerhalb der von uns bereits beschriebenen Geschäftsfelder (Kriterien 1 und 2). Sie definieren sich sowohl an den gesellschaftlichen Vorstellungen und Erfordernissen als auch an unserer strategischen Ausrichtung in Hinsicht auf Soziales, Ökologie und Wirtschaftlichkeit im Rahmen unseres bereits definierten Handlungsdreiecks (Kriterium 1). Die NEULAND hat ihre grundlegenden Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales wie folgt definiert:

Ökonomische Ziele

- **Wirtschaftliche Stabilität** durch Sicherstellung einer stabilen und kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung (auskömmliche wirtschaftliche Ergebnisse und angemessene Eigenkapital-Ausstattung) und der Sicherung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestands zur Sicherung künftiger Ertragspotenziale.
- **Wertsteigerung des Unternehmens** durch eine gezielte Allokation der Investitionsmittel mit Hilfe einer langfristigen Modernisierungsstrategie und einer werterhaltenen Bestandsentwicklung.
- **Wahrung der Compliance** durch lfd. Optimierung der Geschäftsprozesse.
- Optimierung des **Finanzmanagements** durch Einsatz einer integrierten Wirtschafts- und Finanzplanung.
- **Optimierung des Risiko- und Chancenmanagement-Systems** durch Implementierung und Überwachung von ESG-relevanten Risiken und Chancen.
- **Effiziente Ressourcennutzung** durch Optimierung von Betriebsprozessen und Nutzung moderner Technologien, Schulung von Mitarbeitern zur Effizienzsteigerung sowie regelmäßige Überprüfung und Anpassung der Geschäftsstrategien.
- Förderung der **regionalen Wirtschaft** und Schaffung bzw. Erhalt von Arbeitsplätzen durch Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen und Dienstleistern.
- Vermeidung von **Fachkräftemangel** der Branche durch Förderung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im Unternehmen.

- Stärkung der regionalen **Wirtschaftsstrukturen** und der **Quartiersentwicklung** durch Unterstützung von Initiativen zur lokalen Wirtschaftsentwicklung.

Ökologische Ziele

- Verminderung von **Energieverbräuchen** und **Emissionen** im bewirtschafteten Bestand durch Erarbeitung einer unternehmensbezogenen **Klimaschutzstrategie** und Implementierung eines regelmäßigen **CO₂-Monitorings**.
- Erhöhung des Anteils **erneuerbarer Energien** durch Förderung des Einsatzes von Photovoltaikanlagen und anderen erneuerbaren Energiequellen.
- Prüfung und Umsetzung von **klimaangepassten Baumaßnahmen** durch Einsatz ressourcenschonender und recycelter Materialien sowie Integration ökologischer Aspekte.
- **Digitalisierung von Geschäftsprozessen** durch Begrenzung des Ressourcenverbrauchs in der Geschäftsstelle.
- Förderung der urbanen **Biodiversität** in den Bestandsquartieren.
- Reduzierung von **Abfallmengen** durch Förderung von Recycling und Abfallvermeidung in allen Unternehmensbereichen.
- **Ressourcenschonung durch Begrenzung und Optimierung des Flächenverbrauchs** bei der Baulandentwicklung.
- Schulung von Mitarbeitern und Mietern zu **nachhaltigem Verhalten**.

Soziale Ziele

- Bereitstellung von **bezahlbarem Wohnraum** durch Förderung und Entwicklung von sozialen Wohnbauprojekten.
- Förderung einer **positiven Stadtrendite** durch Umsetzung von kommunalen Sonderprojekten.
- Steigerung der **Kundenzufriedenheit und -bindung**.
- Sicherung und Steigerung der **Arbeitgeberattraktivität** durch Arbeitsplatzsicherheit, Chancengleichheit und Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie Gesundheits- und Arbeitsschutzmaßnahmen.
- **Sozial ausgewogene, kulturell durchmischte Quartiersentwicklung** durch Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen und lokalen Behörden sowie Förderung von Gemeinschaftsprojekten.
- Förderung von **Inklusionsprojekten** durch Zusammenarbeit mit inklusiven Organisationen.
- Sicherstellung von **barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum** durch Planung und Bau entsprechender Wohnungen und Maßnahmen in den Bestandsquartieren.
- Wahrung der **Überparteilichkeit und Neutralität** durch Ausschluss jeglicher politischer Einflussnahme in Form von Parteispenden oder Lobbyarbeit.

Diese Bausteine bilden das Fundament der im Aufbau befindlichen Nachhaltigkeitsstrategie der NEULAND. In diesem Zusammenhang sind weiterhin die Standards des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie die 17 Sustainable Development Goals (SDG) zu nennen, an deren Zielen sich die Gesellschaft im Rahmen der Konzeption von Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit orientiert. Die 17 Ziele, auch Agenda 2030 genannt, stellen einen globalen Plan zur Förderung nachhaltiger Entwicklungen in den Bereichen Menschenrechte, Umwelt und Wohlstand dar. Im Rahmen einer ersten Wesentlichkeitsanalyse haben wir folgende relevanten SDGs ermittelt.

SDG 1: Keine Armut

- Bezahlbarer Wohnraum
- Öffentlich geförderter Wohnraum

SDG 2: Kein Hunger

- Ehrenamtliche Unterstützung der Essensausgabe der Tafel

SDG 3: Gesundheit und Wohlergehen

- Barrierefreier Neu- und Umbau von Wohnraum
- Altersgerechter Neu- und Umbau von Wohnraum
- Umsetzung von Arbeitsschutz- und Gesundheitsmaßnahmen

SDG 4: Hochwertige Bildung

- Schulungs- und Weiterbildungsangebote für Mitarbeiter
- Ausbildung neuer Mitarbeiter
- niedrigschwellige Bildungsangebote bei Mietertreffen

SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie

- Klimaneutrales Gebäudeportfolio
- Reduzierung des Energieverbrauch

SDG 8: Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

- Langfristig ausgerichtetes Geschäftsmodell (ökonomische Effektivität und Effizienz)
- Wirtschaftliche Ziele umfassen die Sicherstellung einer stetig positiven Ergebnisentwicklung sowie der Wertsteigerung des Unternehmens durch eine gezielte Allokation von Investitionsmitteln
- Einhaltung der Menschenrechte durch Orientierung an gesetzlichen Vorgaben und einem eigenen Verhaltenskodex

SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

- Ganzheitliche Betrachtung der Wohnquartiere durch sozial verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Handeln

- Bestandsbewirtschaftung durch Schaffung einer hohen Wohn- und Lebensqualität für alle Einkommensgruppen
- Förderung lebenswerter Quartiere
- Förderung der Biodiversität
- Berücksichtigung der demografischen Entwicklung bei Modernisierungs- und Neubauprojekten durch Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- Förderung des Gemeinwohls in den Quartieren
- Stärkung des nachhaltigen Zusammenlebens und sozialer Nachbarschaften durch Engagement in sozialen Projekten und Initiativen

SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz:

- Klimastrategie für den Gebäudebestand im Einklang mit den nationalen Klimaschutzziele durch Intensivierung der energetischen Modernisierung und Bau energieeffizienter Neubauten
- Sicherstellung einer nachhaltigen und effizienten Energieversorgung durch Entwicklung dezentraler Energiekonzepte.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsberichts befand sich unsere quantitative und qualitative Priorisierung hinsichtlich der ökologischen und sozialen Zielvorgaben im Aufbau. Die finale Umsetzung, auch der quantitativen und zeitpunktbezogenen Ziele, planen wir im Jahr 2025. Hierbei soll auch definiert werden, wer für die jeweilige Kontrolle der Zielsetzungen organisatorisch verantwortlich sein wird.

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.

Die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH berücksichtigt entlang der gesamten Wertschöpfungskette soziale und ökologische Aspekte bei der Vergabe und Umsetzung externer Leistungen. Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Planungs-, Bau- und Betriebsprozesse und wird durch klare interne Vorgaben, langfristige Partnerschaften sowie gezielte Vergabekriterien sichergestellt. Die Wertschöpfungskette der NEULAND umfasst dabei mehrere klar definierte Stufen: Beschaffung, Planung, Bauausführung, Betrieb/Instandhaltung sowie Entsorgung und Rückbau. Die nachfolgende Darstellung beschreibt diese Stufen und die jeweils relevanten Nachhaltigkeitsaspekte im Detail.

Die Beschaffung von Baumaterialien erfolgt über externe Lieferanten. Dabei werden Nachhaltigkeitskriterien wie Umweltverträglichkeit, Energieeffizienz sowie Recyclingfähigkeit in den Anforderungen an die Materialien explizit berücksichtigt. Eine enge und langfristige Zusammenarbeit mit regionalen Lieferanten wird angestrebt, um Transportemissionen zu minimieren und die lokale Wirtschaft zu stärken. Zur Wertschöpfungsstufe „Beschaffung“ zählen auch die Auswahl geeigneter Nachunternehmer sowie die vertragliche Festlegung von Nachhaltigkeitsstandards, z. B. Energieeffizienzvorgaben und Anforderungen an umweltfreundliche Produkte.

Während die Planung teilweise durch eigene Architektinnen und Ingenieurinnen erfolgt, wird die Bauausführung in der Regel durch externe Unternehmen realisiert. Nachhaltige Baukonzepte und umweltfreundliche Materialien sind integraler Bestandteil der Bauprojekte und in den Abstimmungen mit externen Planungs- und Ausführungspartnern verbindlich definiert. In den Vergabeunterlagen sind Nachhaltigkeitskriterien klar formuliert und verpflichtend für alle Auftragnehmer. Zudem wird auf die Einhaltung sozialer Standards wie Arbeitnehmerrechte und tarifliche Vergütung geachtet. Die Wertschöpfungsstufe „Planung“ umfasst alle konzeptionellen und technischen Schritte von der Projektentwicklung über die Vorplanung bis zur Ausführungsplanung. Dabei fließen ökologische Mindeststandards (z. B. Dämmwerte, Heizsysteme, Baustoffqualität) frühzeitig in die Entscheidungsprozesse ein.

Die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien wird weitgehend durch den eigenen Regiebetrieb durchgeführt. Dieser umfasst verschiedene Gewerke wie Maler, Elektriker, Installateure, Gärtner, Tischler und Maurer. Der Einsatz

des Regiebetriebs ermöglicht eine effiziente, qualitativ hochwertige und nachhaltige Umsetzung notwendiger Maßnahmen. Bei ergänzendem Bedarf werden externe Dienstleister eingebunden, wobei auch hier Nachhaltigkeitskriterien in den Verträgen festgelegt und partnerschaftlich weiterentwickelt werden. Diese Stufe stellt einen wesentlichen Teil der Wertschöpfung dar, da regelmäßige Modernisierungen und energetische Verbesserungen erheblichen Einfluss auf die ökologische Gesamtbilanz des Bestands haben. Die interne Dokumentation der Maßnahmen ermöglicht eine nachhaltigkeitsorientierte Steuerung.

Für die Entsorgung und Wiederverwertung von Materialien werden externe Fachfirmen beauftragt, die zur Einhaltung definierter Umwelt- und Recyclingstandards verpflichtet sind. Strategien zur Kreislaufwirtschaft werden in Zusammenarbeit mit den Entsorgungsunternehmen entwickelt und umgesetzt. Die Wertschöpfungsstufe „Rückbau/Entsorgung“ umfasst auch die Trennung und Wiederverwendung von Baustoffen sowie die Prüfung der Recyclingfähigkeit von Materialien im Rahmen von Modernisierungen.

Die Wärmeversorgung des Wohnungsbestands erfolgt nahezu vollständig (rund 99 %) über das örtliche Fernwärmenetz, das sukzessive auf CO₂-Neutralität umgestellt wird. In einzelnen Neubauprojekten wurden zudem geothermiebasierte Wärmepumpen realisiert. Der Allgemeinstrom wird über einen Ökostromtarif des regionalen Versorgers gedeckt. Zudem werden zunehmend Photovoltaikanlagen auf Neubauten installiert oder durch Dritte zur Verfügung gestellt.

Alle externen Leistungserbringer sind an geltendes deutsches und europäisches Recht gebunden. Zur Sicherstellung fairer Arbeitsbedingungen werden Dienstleister zusätzlich an ein Tarifgebot gebunden. Es bestehen klare interne Vergaberichtlinien, die die Bevorzugung regionaler Partner vorsehen. Wo eine regionale Vergabe – etwa im Rahmen komplexer Dekarbonisierungsprojekte – nicht möglich ist, wird mit Generalunternehmen gearbeitet, die Subunternehmer einsetzen können. Auch in diesen Fällen gelten die internen Nachhaltigkeitsvorgaben.

Es erfolgen keine automatisierten Kontrollen zur Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien, jedoch wird Verdachtsfällen konsequent nachgegangen. Darüber hinaus dokumentiert die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH alle regionalen Beauftragungen im Bereich Bau, Modernisierung und Instandhaltung systematisch. Diese Aufstellungen dienen der internen Evaluierung, Transparenz und als Grundlage zur Steuerung im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie.

Kriterien 5–10 zu PROZESSMANAGEMENT

5. Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die zentrale Verantwortung für das Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen liegt beim Stab Unternehmenscontrolling. Innerhalb dieses Stabs ist das ESG-Management (Environmental, Social, and Governance) organisatorisch verankert. Eine speziell benannte Person nimmt die Rolle des Nachhaltigkeits- und CSRD-Beauftragten wahr und trägt die Hauptverantwortung für die ESG-Berichterstattung und -Kommunikation. Diese zentrale Rolle fokussiert sich insbesondere auf die strategische Koordination sowie auf die Entwicklung und Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsberichts wesens, das derzeit unter anderem auf Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erfolgt.

Flankierend zur zentralen Koordination ist die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie dezentral in den Fachabteilungen und Teams verankert. Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und wird bereichsübergreifend in die operativen Prozesse eingebunden – von der Führungsebene bis zur Sachbearbeitung. Damit werden relevante Wertschöpfungsaktivitäten entlang ökologischer, sozialer und gesellschaftlicher Zielsetzungen verantwortungsvoll gestaltet.

Ein formales Nachhaltigkeitskomitee besteht derzeit nicht. Als Gründungsmitglied des Vereins „Initiative Wohnen.2050“ (IW.2050), der sich für einen gemeinsamen Dekarbonisierungspfad der Wohnungswirtschaft einsetzt, engagiert sich das Unternehmen jedoch über einen abteilungsübergreifenden Mitarbeiterkreis aktiv in den dortigen Netzwerken und Arbeitsgruppen.

Die interne Kommunikation zu Nachhaltigkeitsthemen erfolgt über das Team Unternehmenskommunikation sowie die Geschäftsführung. Die formale Nachhaltigkeitsberichterstattung liegt beim Unternehmenscontrolling, insbesondere beim ESG-Management. Während in den Bereichen „Soziales“ und „Governance“ in der Regel jährlich berichtet wird, wird mit der Anwendung des DNK im Bereich „Umwelt“ ein systematisches Nachhaltigkeitscontrolling aufgebaut.

6. Regeln und Prozesse

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

Zur Sicherstellung von Integrität, Transparenz und Regelkonformität im täglichen Geschäftsbetrieb hat unser Unternehmen ein umfassendes System aus internen Regelwerken, klaren Zuständigkeiten, Kontrollinstanzen und strukturierter Risikosteuerung etabliert. Dieses System ist integraler Bestandteil unserer nachhaltigen Unternehmensführung und richtet sich an alle Mitarbeitenden, Führungskräfte sowie externe Partner.

Unsere Regelungslandschaft umfasst verbindliche Verfahrensrichtlinien, Betriebsvereinbarungen, Arbeitsanweisungen und standardisierte Vorlagen. Diese definieren einheitliche Abläufe, Verantwortlichkeiten und Entscheidungskompetenzen – etwa im Rahmen von Unterschriftenregelungen, Vergabeprozessen oder Zahlungsfreigaben. Die Regelwerke werden zentral bereitgestellt, regelmäßig aktualisiert und durch Schulungen flankiert, um eine konsistente Anwendung im Alltag sicherzustellen. Besonders hervorzuheben sind unsere Richtlinien zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Investitionen, mit denen wir ökologische und ökonomische Zielsetzungen systematisch miteinander verbinden.

Ein zentrales Prinzip zur Qualitätssicherung und Korruptionsprävention ist die funktionale Trennung von Verantwortlichkeiten – insbesondere in sensiblen Bereichen wie Vertragsmanagement oder Zahlungsfreigaben. So stellen wir sicher, dass kritische Prozesse nicht durch Einzelpersonen vollständig abgewickelt werden können. Ergänzend dazu steht ein externer Compliance-Beauftragter als unabhängige Anlaufstelle für rechtliche und ethische Fragen zur Verfügung und übernimmt regelmäßige Schulungen sowie Sensibilisierungsmaßnahmen.

Unsere Steuerungssysteme basieren auf einem mehrstufigen Kontrollansatz. Neben der internen Revision, die regelmäßig Prozesse prüft und Optimierungspotenziale identifiziert, nutzen wir externe Prüfungen zur Bewertung unserer Governance-Strukturen. Automatisierte und stichprobenbasierte Systemkontrollen unterstützen zudem die Früherkennung von Risiken und Abweichungen.

Ein integriertes Risikomanagement ist zentraler Bestandteil unserer strategischen und operativen Steuerung. Zuständig ist eine zentrale Einheit im Controlling, die die Identifikation, Bewertung und Berichterstattung von Risiken koordiniert. Jeder identifizierte Risikobereich ist einer verantwortlichen Person zugeordnet. Zweimal jährlich erfolgt eine strukturierte Berichterstattung an den

Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

Verantwortlichkeiten für die Einhaltung interner Regeln sind klar definiert und in allen relevanten Richtlinien dokumentiert. Alle Mitarbeitenden erhalten regelmäßig Schulungen zu zentralen Themen wie Datenschutz, IT-Sicherheit, Compliance oder Vergaberecht. Diese Maßnahmen sind eingebettet in eine gelebte Unternehmenskultur, die durch unser Leitbild und unseren Verhaltenskodex getragen wird. Eine konstruktive Fehlerkultur, offene Kommunikation und transparente Beteiligungsformate – etwa Betriebsversammlungen mit direktem Dialog mit der Geschäftsführung – stärken Vertrauen, Qualität und Verantwortungsbewusstsein.

Investitionen in Neubau, Modernisierung oder Ausstattung unterliegen einem strukturierten Entscheidungsprozess, der auf dynamischen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und Kapitalwertmethoden basiert. Ergänzend zu unserer fünfjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung, die gemäß Gesellschaftervertrag jährlich fortgeschrieben wird, überwachen wir kontinuierlich zentrale Finanzkennzahlen wie Eigenkapitalquote, LTV oder Interest Coverage Ratio – auch zur Einhaltung von Auflagen aus bestehenden Darlehensverträgen. So stellen wir sicher, dass unsere wirtschaftlichen Entscheidungen mit den Anforderungen der nachhaltigen Unternehmensentwicklung in Einklang stehen.

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.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie nimmt die Kontrolle von Nachhaltigkeitszielen und deren Umsetzung eine zentrale Rolle ein. Wir verfolgen einen indikatorengestützten Steuerungsansatz, der ökonomische, soziale und ökologische Zielgrößen systematisch erfasst, auswertet und in die Unternehmenssteuerung integriert.

Zur Sicherstellung einer konsistenten, vergleichbaren und belastbaren Berichterstattung haben wir ein unternehmensweites Steuerungs- und Controllingsystem etabliert. Die Erhebung, Auswertung und Kommunikation relevanter Nachhaltigkeitskennzahlen erfolgt zentral über das Unternehmenscontrolling. Die Auswahl der Leistungsindikatoren orientiert sich an den ESG-Dimensionen sowie an branchenspezifischen Standards, insbesondere der GdW-Arbeitshilfe 76.

Ein Schwerpunkt unserer Kontrolle liegt auf der wirtschaftlichen Steuerung und Investitionsplanung. Die Kapitalflussrechnung (insbesondere der Cashflow aus Investitionstätigkeit), Zeitreihenanalysen sowie Kennzahlen zur Investitionsintensität und Gesamtkapitalrentabilität liefern belastbare Aussagen zur Effizienz und Nachhaltigkeit unseres Mitteleinsatzes.

Investitionsentscheidungen werden regelmäßig evaluiert, insbesondere im Spannungsfeld zwischen energetischer Modernisierung und sozialverträglicher Mietentwicklung. Zielkonflikte zwischen Wirtschaftlichkeit und gesellschaftlichem Auftrag werden durch ein abgestimmtes Kennzahlenmonitoring (z. B. Eigenkapitalquote, LTV, ICR) sowie durch ein strategisches Frühwarnsystem überwacht.

Zur Kontrolle der unternehmerischen Resilienz haben wir ein integriertes Risiko-Frühwarnsystem etabliert. Es ist in unsere Governance-Strukturen eingebettet und analysiert sowohl finanzielle als auch nicht-finanzielle Risiken systematisch – entlang der ESG-Dimensionen:

- *Governance (G)*: Risiken im Hinblick auf Finanzierungsstruktur, Mietentwicklung und soziale Akzeptanz.
- *Social (S)*: Risiken im Zusammenhang mit Mieterstruktur, sozialer Ausgrenzung oder demografischen Veränderungen.
- *Environmental (E)*: Erste Indikatoren für klimabezogene Risiken wie CO₂-Bepreisung, Extremwetter oder regulatorische Veränderungen.

Die Ergebnisse dieser Analysen werden regelmäßig an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat berichtet und fließen direkt in unsere strategische Unternehmensplanung ein.

Die Umsetzung und Zielerreichung unserer strategischen Nachhaltigkeitsziele wird durch folgende Instrumente kontinuierlich überwacht:

- Regelmäßige Controlling-Auswertungen
- Interne Kennzahlenanalysen (betriebswirtschaftlich, wohnungswirtschaftlich, kreditwirtschaftlich)
- Berichterstattung an Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafter
- Externe Wirtschaftsprüfung im Rahmen des Jahresabschlusses
- Integration in die 15-jährige Wirtschafts- und Finanzplanung

Im Zuge unserer Mitgliedschaft bei „IW2050“ haben wir ein systematisches CO₂-Monitoring eingeführt. Emissionen werden gebäudescharf erfasst, um Sanierungsprioritäten abzuleiten und Fortschritte auf dem Weg zur Klimaneutralität 2045 messbar zu machen. Das Monitoring wird künftig Teil der unternehmensweiten Berichterstattung und strategischen Steuerung sein. Zwar erfolgt derzeit keine jährliche Zielvorgabe zur CO₂-Reduktion, doch die systematische Datenerhebung bildet eine solide Grundlage für die Weiterentwicklung unseres Klimapfads.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7

Leistungsindikator GRI SRS-102-16: Werte

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. eine Beschreibung der Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation.

Der Umgang mit gesetzlichen und behördlichen Anforderungen ist Teil der täglichen Aufgabenwahrnehmung im Unternehmen. Die Gesellschaft unterliegt umfangreichen gesetzlichen sowie behördlichen Anforderungen und setzt sich darüber hinaus noch eigene Anforderungen. Bereits jetzt ist gegenseitiger Respekt, Fairness, Transparenz, Loyalität und Engagement im Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern Grundlage der Unternehmenskultur.

Unsere Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen sind in unserer Compliance-Richtlinie und in unserem Verhaltenskodex verankert. Sie umfasst insbesondere Regelungen zum Verhaltenskodex, der Integrität im Geschäftsverkehr, zur Arbeitsbedingung und zur Arbeitssicherheit, Datenschutz und Compliance-Organisation.

Die Compliance-Richtlinien werden durch den Compliance-Beauftragten regelmäßig überarbeitet. Zur Sensibilisierung der Compliance Themen werden die Mitarbeiter regelmäßig geschult. Bei Einstellungen erhalten die Mitarbeiter das Compliancehandbuch.

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.

Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt auf Basis eines Haustarifvertrags, der sich am Flächentarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft orientiert. Dieser wird durch unternehmensspezifische Regelungen ergänzt, die eine faire, transparente und verlässliche Entlohnung sicherstellen. Für die überwiegende Mehrheit der Mitarbeitenden sieht dieser Tarifvertrag keine

direkte Kopplung von Entgeltbestandteilen an Nachhaltigkeitsziele vor. Zielvereinbarungssysteme im Sinne eines flächendeckenden monetären Anreizmodells für Nachhaltigkeit bestehen derzeit nicht.

Für bestimmte Führungskräfte besteht ein variables Vergütungssystem, das auf jährlich vereinbarten Zielsystemen basiert. Diese Zielvereinbarungen werden zwischen der jeweiligen vorgesetzten Führungskraft (z. B. Abteilungsleitung oder Geschäftsführung) und der betreffenden Führungskraft getroffen. Die Zielinhalte sind konkret, messbar, terminiert und gewichtet. Im Folgejahr erfolgt eine strukturierte Bewertung der Zielerreichung, die direkt in die Bemessung der leistungsabhängigen Bonuszahlung einfließt.

Diese variablen Ziele können Nachhaltigkeitsaspekte umfassen, etwa:

- **Ökologische Zielsetzungen**, z. B. Umsetzung von CO₂-reduzierenden Maßnahmen oder energetischen Modernisierungen im Bestand,
- **Soziale Zielsetzungen**, z. B. Erhöhung der Kundenzufriedenheit oder Förderung sozialverträglicher Vermietung,
- **Ökonomische Zielsetzungen**, z. B. Optimierung der Betriebskostenstruktur oder Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Die Kontrolle dieses Anreizsystems erfolgt im Rahmen eines jährlich wiederkehrenden Prozesses. Die Verantwortung für die Zielvereinbarung und deren Evaluation liegt bei der jeweils übergeordneten Führungskraft. Zur Sicherstellung von Einheitlichkeit und Nachvollziehbarkeit wird der gesamte Prozess zentral durch die Geschäftsführung koordiniert. Die Assistenz der Geschäftsführung sowie das Personalmanagement übernehmen die Dokumentation und Archivierung der Vereinbarungen.

Auch die Geschäftsführung unterliegt einem solchen Zielvereinbarungssystem. Die Überwachung und Bewertung dieser Zielerreichung wird durch den Aufsichtsrat wahrgenommen. Die Angaben zur individuellen Vergütung der Geschäftsführung werden unter Berufung auf § 286 Abs. 4 HGB zulässigerweise nicht offengelegt. Ungeachtet dessen orientiert sich die Vergütungspolitik an Grundsätzen wie Angemessenheit, Transparenz und Nachhaltigkeit. Die Festlegung erfolgt im Einklang mit branchenüblichen Standards und unternehmensspezifischen Anforderungen.

Für die übrige Belegschaft bestehen auf freiwilliger Basis Zielvereinbarungen, die jedoch nicht mit variablen Entgeltbestandteilen verbunden sind. Eine Erweiterung des Bonusmodells auf die gesamte Mitarbeiterschaft, insbesondere im Hinblick auf ESG-Zielstellungen, ist derzeit nicht vorgesehen. Unabhängig von monetären Anreizen fördert NEULAND gezielt soziales Engagement und Verantwortungsübernahme durch nicht-monetäre Anerkennungssysteme. Ein konkretes Beispiel ist die Würdigung von Ausbildungsbeauftragten: Diese Mitarbeitenden begleiten auf freiwilliger Basis junge Menschen während ihrer

Ausbildung und erhalten als Dank Gutscheine sowie die Einladung zu regelmäßigen Austauschformaten mit kollegialem Dialog und Verköstigung.

Zusätzlich werden diverse gesundheits- und gemeinschaftsorientierte Angebote bereitgestellt, darunter:

- kostenfreies Wasser und frisches Obst im Arbeitsalltag,
- betriebliche Gesundheitsförderung über den **Wellpass** (Zugang zu Sport- und Wellnessangeboten),
- **Betriebsveranstaltungen** wie Weihnachtsfeiern, Betriebsausflüge und Laufevents zur Teambildung und Wertschätzung.

Diese Maßnahmen tragen wesentlich zur Stärkung der Unternehmenskultur, zur Motivation und zur langfristigen Mitarbeiterbindung bei. Sie ergänzen die formale Vergütungsstruktur durch gelebte Anerkennung und unterstützen ein nachhaltiges, wertorientiertes Arbeitsumfeld. Insgesamt versteht NEULAND Nachhaltigkeit nicht nur als strategisches Unternehmensziel, sondern zunehmend auch als Bestandteil der Führungskultur und Personalentwicklung. Perspektivisch prüfen wir, inwieweit ESG-Ziele systematisch in Leistungsbeurteilungen und Vergütungssysteme integriert werden können. Der bestehende Steuerungsansatz verbindet klare Zielvereinbarungen mit strukturierten Evaluationsprozessen – und leistet so einen Beitrag zu nachhaltigem Handeln und langfristiger Wertschöpfung.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte, aufgeschlüsselt nach folgenden Vergütungsarten:
- i. Grundgehalt und variable Vergütung, einschließlich leistungsbasierter Vergütung, aktienbasierter Vergütung, Boni und aufgeschoben oder bedingt zugeteilter Aktien;
 - ii. Anstellungsprämien oder Zahlungen als Einstellungsanreiz;
 - iii. Abfindungen;
 - iv. Rückforderungen;
 - v. Altersversorgungsleistungen, einschließlich der Unterscheidung zwischen Vorsorgeplänen und Beitragssätzen für das höchste Kontrollorgan, Führungskräfte und alle sonstigen Angestellten.
- b.** wie Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen stehen.

Für bestimmte Führungskräfte besteht ein variables Vergütungssystem, das auf jährlich vereinbarten Zielsystemen basiert. Diese Zielvereinbarungen werden zwischen der jeweiligen vorgesetzten Führungskraft (z. B. Abteilungsleitung oder Geschäftsführung) und der betreffenden Führungskraft getroffen. Die Zielinhalte sind konkret, messbar, terminiert und gewichtet. Im Folgejahr erfolgt eine strukturierte Bewertung der Zielerreichung, die direkt in die Bemessung der leistungsabhängigen Bonuszahlung einfließt.

Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der am höchsten bezahlten Person der Organisation in jedem einzelnen Land mit einer wichtigen Betriebsstätte zum Median der Jahresgesamtvergütung für alle Angestellten (mit Ausnahme der am höchsten bezahlten Person) im gleichen Land.

Mit der Geschäftsführung wird die Vergütung in freier Vereinbarung festgelegt. Aus Gründen des Datenschutzes haben wir uns dazu entschieden, sowohl in unseren Jahresabschlüssen als auch im Nachhaltigkeitsbericht die Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch zu nehmen.

9. 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.

Als Wohnungsunternehmen steht die NEULAND zahlreichen Stakeholdern gegenüber. Die Identifizierung unserer wichtigsten Stakeholder ist ein laufender, nicht abgeschlossener Prozess in Abhängigkeit der sich kontinuierlich verändernden Umgebungsvariablen bzw. erweiterten Aufgabenstellungen in unserem Unternehmensumfeld.

Die erstmalige Identifizierung der Anspruchsgruppen erfolgte durch die Geschäftsführung und den Mitarbeitern der Gesellschaft. Hierbei wurde zwischen primären und sekundären Anspruchsgruppen unterschieden:

Primäre Anspruchsgruppen

Anspruchsgruppen	Kommunikationsweg	Turnus der Kommunikation/ Häufigkeit
Mieter und Bewohner	Persönliche Beratung vor Ort oder telefonisch Schriftliche Mitteilungen (z. B. Mieterheft) Social Media & Website Informationsveranstaltungen bei Modernisierungen	laufend / bei Bedarf vierteljährlich täglich / wöchentlich anlassbezogen
Mitarbeiter, Betriebsrat, Ausschüsse wie z.B. Wirtschaftsausschuss	Regelmäßige Team- und Abteilungsrunden Strategie-Workshops (2× jährlich) Betriebsversammlungen Schriftliche Informationen über Intranet oder Aushänge	laufend / bei Bedarf vierteljährlich täglich / wöchentlich anlassbezogen
Gesellschafter	Quartalsweise Sitzungen Umlaufbeschlüsse bei Bedarf Schriftliche Berichte und Präsentationen Persönliche Gespräche	bei Bedarf vierteljährlich anlassbezogen
Lieferanten und Dienstleister	Projektbezogene Abstimmungen Vertragsverhandlungen Ausschreibungen und Angebotsverfahren E-Mail-Kommunikation und persönliche Treffen	laufend / bei Bedarf anlassbezogen Jahresgespräche
Banken und Kreditgeber	Regelmäßige Finanzberichte und Statistiken Jahresgespräche Schriftliche Kommunikation zu Investitionsvorhaben	laufend / bei Bedarf anlassbezogen Jahresgespräche

Sekundäre Anspruchsgruppen

Politische Akteure und Regulierungsbehörden	Teilnahme an Stadtentwicklungsprojekten Stellungnahmen zu Gesetzesvorhaben Kooperation mit kommunalen Fachstellen Schriftliche Berichterstattung	bei Bedarf anlassbezogen
Anwohner und Nachbarschaft	Informationsveranstaltungen bei Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen Aushänge im Quartier Ansprechpartner vor Ort	laufend / bei Bedarf vierteljährlich Mieterzeitschrift täglich / wöchentlich über ggf. Presse / Internet anlassbezogen
Umwelt- und Nachhaltigkeitsorganisationen	Projektbezogene Kooperationen Teilnahme an Fachveranstaltungen Austausch über Netzwerke und Verbände	bei Bedarf anlassbezogen
Öffentlichkeit und Medien	Pressemitteilungen Jahresinterviews der Geschäftsführung in der Lokalzeitung Beiträge auf Social Media Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen	laufend / bei Bedarf anlassbezogen Jahresinterview GF mit örtlichen Zeitungen

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

Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

Leistungsindikator GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und Anliegen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. wichtige, im Rahmen der Einbindung der Stakeholder geäußerte Themen und Anliegen, unter anderem:

i. wie die Organisation auf diese wichtigen Themen und Anliegen – auch über ihre Berichterstattung – reagiert hat;

ii. die Stakeholder-Gruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen im Einzelnen geäußert haben.

Unsere wesentlichen Anspruchsgruppen (Stakeholder) haben wir unter dem DNK-Kriterium 9 "Beteiligung von Anspruchsgruppen" benannt und beschrieben.

Die Gesellschaft stehen mit den genannten Anspruchsgruppen auf verschiedenen Kommunikationswegen im ständigen Austausch. Grundsätzliche Informationen zur Unternehmenspolitik, Neubauprojekten und Modernisierungsmaßnahmen sollen zukünftig über den Nachhaltigkeitsbericht erfolgen. Darüber hinaus veröffentlichen wir einen jährlichen Geschäftsbericht.

Die wichtigsten Themen unserer Anspruchsgruppen stellen u. a. neben dem Erhalt und der Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnraums auch die Reduktion von Nebenkosten und Energieverbräuchen sowie eine höhere Kundenorientierung und soziale Stabilität in den Quartieren dar. Für unsere Mitarbeitenden sind hingegen die effiziente Bestandsbewirtschaftung durch Digitalisierung von Geschäftsprozessen oder auch die schnelle Reaktion auf Anfragen wichtige Themen. Darüber hinaus stehen für die Mitarbeiter Aspekte der Arbeitgeberattraktivität im Vordergrund, die auch direkt an die Geschäftsführung herangetragen werden.

Der Dialog mit den Anspruchsgruppen zum Thema Nachhaltigkeit hat erst im Jahr 2024 begonnen. Es liegen daher noch keine Erfahrungswerte für das Berichtsjahr 2023 vor.

10. Innovations- und Produktmanagement

Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

Unsere Innovationsstrategie verfolgt das Ziel, gesellschaftliche, ökologische und ökonomische Herausforderungen ganzheitlich anzugehen. Wir verstehen Innovation nicht allein als technische Neuerung, sondern als aktiven Gestaltungsprozess für nachhaltige, inklusive und resiliente Wohn- und Lebensräume. Dabei liegt unser Fokus auf innovativen Wohnformen, sozialer Infrastruktur, zukunftsfähigen Energiekonzepten und der digitalen Transformation unserer Angebote und Prozesse.

Soziale Innovationen und generationengerechtes Wohnen

Im Zentrum unseres Innovationsverständnisses steht die Anpassung unserer Wohnangebote an die vielfältigen Bedürfnisse der Stadtgesellschaft. Unsere Konzepte richten sich an Familien, Paare, Singles, Jugendliche, Studierende und insbesondere auch an ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen. Dies spiegelt sich unter anderem in der systematischen Berücksichtigung von Barrierefreiheit im Neubau und bei Bestandsmaßnahmen wider. Ziel ist es, möglichst vielen Menschen ein selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Ein herausragendes Beispiel dafür sind unsere Clusterwohnungen im Kurt-Schumacher Ring, in dem durch gemeinsam genutzte Fläche wie Küchen und Aufenthaltsräume soziale Interaktion und gegenseitige Unterstützung gefördert werden. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Nachbarschaftsräume oder Mobilitätsangebote im gesamten Bestand fördern aktiv den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren.

Ökologische Nachhaltigkeit durch Bau- und Energietechnologie

Im baulichen Bereich setzen wir auf energieeffiziente Standards sowohl im Neubau als auch bei Modernisierungen bis KfW 55 sowie auf innovative Energiequellen wie Geothermie. Diese Technologien wurden bereits in mehreren Neubauprojekten in Wolfsburg erfolgreich erprobt. Ergänzend dazu verfolgen wir konsequent die Integration unserer Liegenschaften in die städtische Fernwärmeinfrastruktur – mit dem Ziel, mittelfristig eine klimaneutrale Wärmeversorgung zu gewährleisten.

Auch wenn Passivhäuser bisher nicht umgesetzt wurden, werden sie als Option für zukünftige Projekte in Betracht gezogen. Unsere strategischen Zielsetzungen im Energiemanagement werden zudem durch Modernisierungen im Bestand flankiert – stets mit dem Anspruch, wirtschaftlich tragfähige und sozial verträgliche Lösungen zu realisieren.

Digitale Innovationen als Beitrag zur Inklusion und Effizienz

Die digitale Transformation verstehen wir als Instrument zur Verbesserung von Kundennähe, Teilhabe und interner Effizienz. Mit der Einführung unserer Mieter-App haben wir eine barrierearme, nutzerfreundliche Plattform geschaffen, die den digitalen Zugang zu Serviceleistungen ermöglicht – unabhängig von Zeit und Ort. Besonders für ältere Menschen oder mobilitätseingeschränkte Nutzergruppen stellt dies eine wesentliche Erleichterung im Alltag dar.

Partizipative Innovationskultur und externe Zusammenarbeit

Innovationen entstehen bei uns nicht im Alleingang, sondern durch die aktive Mitwirkung unserer Mitarbeitenden, externen Partner und der Stadtgesellschaft. In internen Strategiewerkshops, Projektgruppen und Zukunftswerkstätten erhalten Mitarbeitende aus verschiedenen Hierarchieebenen die Möglichkeit, Impulse für die Weiterentwicklung einzubringen. Auch über institutionalisierte Gremien wie den Betriebsrat (z. B. im Digitalisierungsausschuss) wirken sie an Veränderungsprozessen mit. Ergänzend arbeiten wir mit Beratungsunternehmen, wissenschaftlichen Einrichtungen und Fachverbänden zusammen, um externe Perspektiven in unsere strategische Entwicklung einzubinden. Diese Kooperationen fördern den Wissenstransfer und stärken unsere Fähigkeit, nachhaltige Lösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu entwickeln – von der Planung über den Betrieb bis hin zur Verwertung unserer Wohnungsbestände.

Zukünftige Ausrichtung und Wirkungsperspektiven

Obwohl bisher keine standardisierte Wirkungsmessung der sozialen oder ökologischen Effekte unserer Innovationen erfolgt, erkennen wir hierin ein bedeutendes Steuerungsinstrument für die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Perspektivisch prüfen wir daher die Einführung geeigneter Wirkungsindikatoren.

Insgesamt verstehen wir unsere Innovationsarbeit als Beitrag zur sozial-ökologischen Transformation des Wohnens. Sie ist eng mit unserer strategischen Ausrichtung verbunden und darauf ausgerichtet, die Lebensqualität in unseren Quartieren zu verbessern, Ressourcen zu schonen und gesellschaftlichen Wandel aktiv mitzugestalten.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

Leistungsindikator G4-FS11

Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen.

**(Hinweis: der Indikator ist auch bei einer
Berichterstattung nach GRI SRS zu berichten)**

Auf eine Überprüfung der Finanzanlagen auf Umwelt- und Sozialfaktoren konnte verzichtet werden, da derartige Finanzanlagen nicht vorhanden sind. Die NEULAND verfolgt konservative Finanzanlagen und legt bei Bedarf freie liquide Mittel ausschließlich in Form von Tages- und Festgeld an.

KRITERIEN 11–20: Nachhaltigkeitsaspekte

Kriterien 11–13 zu UMWELTBELANGEN

11. Inanspruchnahme von natürlichen 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.

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

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

Im Rahmen der Erstellung von Neubauten und bei Modernisierungsmaßnahmen werden im Wesentlichen die Baustoffe Holz, Stahl, Sand, Mutterboden und Öl verbraucht. Eine genaue Bewertung von verbauten Materialien für die Gebäudeerstellung (Neubau und Bestand) im Hinblick auf die so genannte "graue Energie" wurde erstmalig für das Modernisierungsprojekt „Don Camillo, Peppone“ erstellt und führt zu einer Einsparung von 87% an grauer Energie im Vergleich zu einem ansonsten vorgenommenen Neubau.

Für die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes der Neuland Wohnungsgesellschaft m.b.H. (Wohn- und Nutzflächen von rund 769.000 m²) belief sich der klimabereinigte Endenergieverbrauch des gesamten Bestands im Jahr 2023 auf 88.052 MWh und somit auf durchschnittlich rd. 115 kWh/m²

Wohn-/Nutzfläche.

Davon entfallen auf Erdgas rund 132 MWh, auf Nah- und Fernwärme auf 77.984 MWh, auf Strom (Allgemeinstrom, Strom für Wärmepumpen, Nachtspeicheranlagen, Betriebsstrom Heizung und mieterseitiger Strom für Warmwasseraufbereitung) auf 9.744 MWh. Die Berechnung dieser Endenergieverbräuche erfolgte auf Basis von Realverbräuchen und in einigen Bestandsobjekten auf der Basis von Energieausweisen.

Der firmeneigene Fuhrpark umfasste im Jahr 2023 insgesamt 145 Fahrzeuge (davon ein Hybrid und 63 elektrifizierte Fahrzeuge). Der Verbrauch des Fuhrparks wurde für 2023 nicht erfasst. Die erstmalige Erfassung ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

Der Bereich Biodiversität spielt für uns ebenfalls eine wichtige Rolle. Die NEULAND unterstützt den Artenschutz durch entsprechende Pflege und Unterhaltung von Gründächern (20.100 m²).

12. 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.

Den Energie- und Ressourcenverbrauch in der Verwaltung und im bewirtschafteten Bestand weiter zu verringern, hat für die NEULAND höchste Priorität. Risiken bestehen nicht nur in der Verwendung von fossilen Ressourcen, welche zu Lasten zukünftiger Generationen gehen. Gleichzeitig wird der Gefahr der Unbezahlbarkeit von Heizkosten für die NEULAND und ihre Mieter (CO₂-Besteuerung auf fossile Brennstoffe) entgegengewirkt.

Darüber hinaus werden die Mitarbeiter für ein umweltbewusstes Verhalten am Arbeitsplatz sensibilisiert und aktiv in die Maßnahmen und deren Umsetzung einbezogen.

Durch die Umsetzung zahlreicher digitaler Projekte wurde bereits eine Senkung des Papiereinsatzes erreicht.

Zu den bereits erreichten Ergebnissen zählen unter anderem:

- die Installation erster Photovoltaikanlagen auf Neubauten sowie die Vorbereitung weiterer Standorte im Bestand,
- die Erstellung der ersten unternehmensweiten CO₂-Bilanz, die als Grundlage für ein kontinuierliches CO₂-Monitoring dient,
- erste energetische Modernisierungen im Bestand, darunter Dämmmaßnahmen, Heizungserneuerungen und Austausch von Fenstern in mehreren Liegenschaften.

Für weitere Zielsetzungen – insbesondere im Hinblick auf den langfristigen Transformationspfad zur Klimaneutralität – liegen derzeit noch keine abschließend auswertbaren Ergebnisse vor, da sich die unternehmensbezogene Klimastrategie seit 2024 im Aufbau befindet. Fortschritte werden künftig jährlich im Rahmen des Monitoringprozesses dokumentiert.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsmanagements orientieren sich die Gesellschaft an den Leitzielen des von der Bundesregierung verabschiedeten Klimaschutzpaktes zur Reduktion von CO₂-Emissionen. Sie haben sich hierbei folgende qualitativen Ziele zur Umsetzung eines verantwortungsvollen Umgangs mit Ressourcen und den Ökosystemen gesetzt:

- Klimaneutralität bis 2040 für den gesamten Gebäudebestand durch regelmäßige Aktualisierung der im Jahr 2024 begonnenen unternehmensbezogenen Klimastrategie,
- Ausbau von PV-Anlagen auf Neubauten und Bestandsgebäuden,
- regelmäßige Erstellung einer CO₂-Bilanz und eines CO₂-Monitorings,
- Modernisierung des Altbestands - soweit technisch wie auch wirtschaftlich vertretbar

Dabei werden soziale sowie ökologische Anforderungen so umgesetzt, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen von den Wohnqualitätsverbesserungen profitieren.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

Leistungsindikator GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtgewicht oder -volumen der Materialien, die zur Herstellung und Verpackung der wichtigsten Produkte und Dienstleistungen der Organisation während des Berichtszeitraums verwendet wurden, nach:

- i. eingesetzten nicht erneuerbaren Materialien;
- ii. eingesetzten erneuerbaren Materialien.

Da unser Unternehmen nicht zum produzierenden Gewerbe gehört, wird dieser Wert nicht ermittelt.

Leistungsindikator GRI SRS-302-1: Energieverbrauch
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus nicht erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.
- b.** Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.
- c.** In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen den gesamten:
 - i.** Stromverbrauch
 - ii.** Heizenergieverbrauch
 - iii.** Kühlenergieverbrauch
 - iv.** Dampfverbrauch
- d.** In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen die/den gesamte(n):
 - i.** verkauften Strom
 - ii.** verkaufte Heizungsenergie
 - iii.** verkaufte Kühlenergie
 - iv.** verkauften Dampf
- e.** Gesamten Energieverbrauch innerhalb der Organisation in Joule oder deren Vielfachen.
- f.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.
- g.** Quelle für die verwendeten Umrechnungsfaktoren.

Die Aufzeichnungen im Jahr 2023, die die Ausgangsbasis für künftige Erhebungen bilden sollen, ergaben folgende Daten:
Nicht-klimabereinigter Energieverbrauch im Jahr 2023

- 1. Wohnungsbestand
 - Stromverbrauch (Allgemeinstrom, Strom für Wärmepumpen, Nachtspeicheranlagen, Betriebsstrom Heizung und mieterseitiger Strom für Warmwasseraufbereitung) 9.089,53 MWh (Ökostromtarif) sowie 654,38 MWh (Strommix)
 - Daten zu dem von den Nutzenden direkt verbrauchten Strom werden nicht erhoben. Die Nutzenden wählen ihren Stromanbieter selbst aus.

Nah-/Fernwärme 77.983,64 MWh

Erdgas 131,66 MWh

Holz/Hackschnitzel 124,89 MWh

Heizöl 67,76 MWh

2. Neubau Gebäude und Modernisierung: Baustrom wurde nicht erhoben
(ein Reporting ist ab 2025 geplant)

3. Verwaltung

Energieverbräuche für die Verwaltung gesondert wurden für 2023 nicht erhoben.

Im eigenen Fuhrpark wurde im Jahr 2023 der Kraftstoffverbrauch nicht erfasst.
Die Erfassung ist ab dem Jahr 2025 geplant.

Leistungsindikator GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Umfang der Verringerung des Energieverbrauchs, die als direkte Folge von Initiativen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz erreicht wurde, in Joule oder deren Vielfachen.

b. Die in die Verringerung einbezogenen Energiearten: Kraftstoff, elektrischer Strom, Heizung, Kühlung, Dampf oder alle.

c. Die Grundlage für die Berechnung der Verringerung des Energieverbrauchs wie Basisjahr oder Basis/Referenz, sowie die Gründe für diese Wahl.

d. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

Im Zeitpunkt der Berichterstellung hat die Gesellschaft mit dem Reporting über die Verringerung des Energieverbrauchs begonnen. Es ist geplant, zukünftig ein jährliches Reporting vorzunehmen.

Leistungsindikator GRI SRS-303-3: Wasserentnahme
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamte Wasserentnahme aus allen Bereichen in Megalitern sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):

- i.** Oberflächenwasser;
- ii.** Grundwasser;
- iii.** Meerwasser;
- iv.** produziertes Wasser;
- v.** Wasser von Dritten.

b. Gesamte Wasserentnahme in Megalitern aus allen Bereichen mit Wasserstress sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):

- i.** Oberflächenwasser;
- ii.** Grundwasser;
- iii.** Meerwasser;
- iv.** produziertes Wasser;
- v.** Wasser von Dritten sowie eine Aufschlüsselung des Gesamtvolumens nach den in i-iv aufgeführten Entnahmekategorien.

c. Eine Aufschlüsselung der gesamten Wasserentnahme aus jeder der in den Angaben 303-3-a und 303-3-b aufgeführten Quellen in Megalitern nach den folgenden Kategorien:

- i.** Süßwasser (≤ 1000 mg/l Filtrattrockenrückstand (Total Dissolved Solids (TDS)));
- ii.** anderes Wasser (> 1000 mg/l Filtrattrockenrückstand (TDS)).

d. Gegebenenfalls erforderlicher Kontext dazu, wie die Daten zusammengestellt wurden, z. B. Standards, Methoden und Annahmen.

Dieser Indikator ist nur eingeschränkt aussagefähig, da der Verbrauch an Trinkwasser fast ausschließlich im Rahmen der Vermietung zu Wohnzwecken anfällt und dort dem individuellen Verbrauchsverhalten der Nutzenden unterliegt.

Der gesamte Wasserverbrauch in den Liegenschaften und der Verwaltung der Gesellschaft wurde für 2023 nicht ermittelt. Ab 2026 soll eine genaue Erfassung vorgenommen werden.

Leistungsindikator GRI SRS-306-3 (2020): Angefallener Abfall
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtgewicht des anfallenden Abfalls in metrischen Tonnen sowie eine Aufschlüsselung dieser Summe nach Zusammensetzung des Abfalls.

b. Kontextbezogene Informationen, die für das Verständnis der Daten und der Art, wie die Daten zusammengestellt wurden, erforderlich sind.

Dieser Indikator ist ebenfalls nicht aussagefähig anwendbar, da Abfall fast ausschließlich im Rahmen der Vermietung anfällt und dem Verbrauchsverhalten der Nutzenden unterliegt. Aus diesem Grund erfolgt bislang auch kein Reporting und ist gegenwärtig auch nicht geplant.

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 NEULAND ergreift zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung der klimarelevanten CO₂-Emissionen, um auf diese Weise einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele zu leisten. Im Rahmen der Bestandsmodernisierungen und Neubautätigkeit achten wir insbesondere auf Aspekte der ökologischen und technologisch innovativen Investition, um klimarelevante Emissionen zu reduzieren. Dabei gehören die Versorgung der Bestandsobjekte mit Fernwärme und Strom zu den wichtigsten beeinflussbaren Emissionsquellen der Gesellschaft.

Unser Unternehmen steht gleichzeitig vor der Herausforderung, dass es sich bei den genannten Emissionsquellen um verbrauchsabhängige und individuelle Bezugsgrößen der Mieter handelt. In diesem Zusammenhang sollen klimaschonende CO₂-Einsparungen wie bisher durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- Dämmmaßnahmen im Rahmen energetischer Sanierungen,
- Weiterhin konsequente Nutzung des Fernwärmenetz,
- Verwendung ökologischer Baustoffe (soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist).

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die bundesweiten gesteckten Klimaschutzziele – die Senkung der CO₂-Emissionen bis 2030 um 65 % – mit umfassenden Maßnahmen in den Bereichen ganzheitlicher Gebäudesanierung, energieeffizienter Wärmeerzeugung sowie Wärmenutzung in den Gebäuden zu erreichen. Ebenfalls werden wir unser bereits implementiertes Monitoring weiter Nutzen und Ausbauen. Die NEULAND wird eine Klimastrategie erarbeiten, mit der wir den Weg aufzeigen, dass im Pariser Klima-Abkommen fixierte „Zwei-Grad-Ziel“ zu erreichen. Bis 2030 sollen insgesamt 65 % weniger Treibhausgase im Vergleich zum Jahr 1990 produziert werden. Mit diesen Maßnahmen hat unser Unternehmen bereits einen erheblichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung im Wohnungsbestand am Standort geleistet. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für die kommunalen Haushalte, da Transfereinkommensbezieher niedrigere Erstattungen bzw. Zuschüsse für Heiz- und Energiekosten benötigen.

Ferner dokumentiert der ressourcenschonende Einsatz von fossilen Brennstoffen ein nachhaltiges energetisches Bewusstsein, das sich auf die Bewohner der entsprechend ausgestatteten Gebäude übertragen sollte. Der äußeren Wahrnehmung folgt in der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung die Erkenntnis, dass auf diese Weise auch das Betriebs- und Heizkostenbudget entlastet werden kann.

Im Rahmen des Aufbaus eines Nachhaltigkeitsmanagements wurden im Jahr 2024 erstmalig für das Berichtsjahr 2023 die direkten Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) von Anlagen der Gesellschaft, beispielsweise Heizkessel im eigenen Wohnungsbestand (Scope 1) sowie indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme und Strom (Scope 2) mit Hilfe einer Excel-Rechnung mit Werten aus dem Jahr 2023 ermittelt. Auf ein Reporting über vor- und ausgelagerte unternehmerische Aktivitäten (Scope 3) wurde verzichtet, da eine seriöse Ermittlung z. Zt. nicht möglich ist.

Die nicht-klimabereinigten Emissionen aus dem Gebäudebestand von insgesamt 11.464.275 t resultieren aus folgenden Energieträgern:

- Stationäre Verbrennung (Scope 1): 42.027 t
- Bezug von Nah-/Fernwärme und Stromverbrauch inkl. mieterseitigem Stromverbrauch für Warmwasseraufbereitung (Scope 2): 11.422.248 t

Hieraus resultiert eine durchschnittliche Emission von 14,9 kg/m² Wohn- und Nutzfläche.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Leistungsindikator GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15): Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- b.** In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- c.** Biogene CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- d.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
 - i.** der Begründung für diese Wahl;
 - ii.** der Emissionen im Basisjahr;
 - iii.** des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- e.** Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- f.** Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
- g.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

Der nicht-klimabereinigte Ausstoß von THG-Emissionen im Jahr 2023 beträgt 42,03 t. Hierbei ist anzumerken, dass der THG-Austoß stark vom Heizverhalten unserer Nutzenden abhängig ist und das ein Großteil des Energieverbrauchs der NEULAND auf Fernwärme (Scope 2) entfällt.

Für die Berechnung wurden die Energieverbräuche der einzelnen Energieträger mit dem jeweiligen Emissionsfaktor nach GDW Arbeitshilfe 85 (hier 181,8 g/KWh für Erdgas und 267 g/KWh für Heizöl) multipliziert

Leistungsindikator GRI SRS-305-2: Indirekte energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Bruttovolumen der indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- b.** Gegebenenfalls das Bruttovolumen der marktbasieren indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- c.** Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- d.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
 - i.** der Begründung für diese Wahl;
 - ii.** der Emissionen im Basisjahr;
 - iii.** des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- e.** Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- f.** Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
- g.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Die indirekten energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2) beliefen sich im Jahr 2023 auf 11.422,25 Tonnen.

Für die Berechnung der THG-Emissionen der Fernwärme wurde der Emissionsfaktor von 143 g/KWh genutzt, der in einem Zertifikat vom Versorger LSW (Berechnungsmethode AGFW FW 309-6) angegeben wird.

Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Bruttovolumen sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3) in Tonnen CO₂-Äquivalenten.
- b.** Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- c.** Biogene CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- d.** Kategorien und Aktivitäten bezüglich sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3), die in die Berechnung einbezogen wurden.
- e.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
 - i.** der Begründung für diese Wahl;
 - ii.** der Emissionen im Basisjahr;
 - iii.** des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- f.** Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- g.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Es erfolgt kein Reporting über vor- und ausgelagerte unternehmerische Aktivitäten, da eine seriöse Ermittlung z. Zt. nicht möglich ist. Daher ist dies auch nicht in Planung.

Leistungsindikator GRI SRS-305-5: Senkung der THG-Emissionen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Umfang der Senkung der THG-Emissionen, die direkte Folge von Initiativen zur Emissionssenkung ist, in Tonnen CO₂ Äquivalenten.
- b.** In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- c.** Basisjahr oder Basis/Referenz, einschließlich der Begründung für diese Wahl.
- d.** Kategorien (Scopes), in denen die Senkung erfolgt ist; ob bei direkten (Scope 1), indirekten energiebedingten (Scope 2) und/oder sonstigen indirekten (Scope 3) THG-Emissionen.
- e.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Zum aktuellen Zeitpunkt besteht kein ausformuliertes Ziel zur Senkung von THG-Emissionen. Die Gesellschaft orientiert sich an den Vorgaben und Zielsetzungen der Bundesregierung und der Landesregierung des Bundeslandes Niedersachsen. Die energierelevanten Kennzahlen, die u.a. durch die CO₂-Bilanz gewonnen und im Zuge des Klimapfades weiterführend analysiert und in Szenarien eingebunden werden, bilden eine essenzielle Grundlage für die weitere Ausgestaltung einer Klimaschutzstrategie und der Konzeption nachhaltiger Maßnahmen und tragen so zur Herleitung expliziter und quantifizierbarer Ziele zur Senkung von THG-Emissionen bei. Mit der Auseinandersetzung einer ersten CO₂-Bilanz für das Jahr 2020 im Kontext unserer Mitgliedschaft bei der IW.2050 (Gründungsmitglied) wurden hierfür die grundlegenden Maßnahmen getroffen.

Kriterien 14–20 zu GESELLSCHAFT

Kriterien 14–16 zu ARBEITNEHMERBELANGEN

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 Neuland Wohnungsgesellschaft mbH verpflichtet sich uneingeschränkt zur Wahrung und Förderung der Arbeitnehmerrechte. Als kommunales Wohnungsunternehmen mit ausschließlich regionaler Geschäftstätigkeit im Stadtgebiet Wolfsburg sehen wir es als unsere besondere Verantwortung, faire, sichere und diskriminierungsfreie Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Unsere Verpflichtung stützt sich auf das Grundgesetz, das Betriebsverfassungsgesetz, europäische Arbeitsrechtsvorgaben sowie anerkannte internationale Standards. Diese werden nicht nur eingehalten, sondern aktiv in unserer Unternehmenskultur verankert und kontinuierlich weiterentwickelt.

Strategien und Maßnahmen

Unsere strategische Ausrichtung im Bereich Arbeitnehmerrechte basiert auf fünf zentralen Handlungsfeldern:

1. Faire Beschäftigungsbedingungen

Die Grundlage unserer Arbeitsverhältnisse bilden tarifkonforme, transparente und langfristig ausgerichtete Verträge. Prekäre Beschäftigungsverhältnisse oder Leiharbeit kommen grundsätzlich nicht zum Einsatz.

2. Mitbestimmung und Beteiligung

Mit einem aktiven Betriebsrat (inkl. Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss), einer Schwerbehindertenvertretung und zahlreichen Betriebsvereinbarungen – etwa zur mobilen Arbeit – fördern wir die Partizipation unserer Mitarbeitenden auf allen Ebenen. Strategische Beteiligungsformate wie Zukunfts- oder Strategie-Workshops ermöglichen darüber hinaus einen Dialog auf Augenhöhe.

3. **Schutz vor Diskriminierung und Förderung von Vielfalt**

Wir setzen uns aktiv für ein inklusives Arbeitsumfeld ein, das von Respekt und Chancengleichheit geprägt ist. Diskriminierung wird nicht toleriert. Unser Ziel ist es, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem alle Mitarbeitenden ihr Potenzial entfalten können.

4. **Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit**

Arbeitssicherheit und Gesundheitsförderung sind zentrale Bausteine unserer Fürsorgepflicht. Ein formeller Ausschuss für Arbeitssicherheit sowie geschulte Sicherheitsbeauftragte und Ersthelfer gewährleisten strukturell verankerte Standards. Maßnahmen zur psychischen Gesundheit, flexible Arbeitszeitmodelle und ein kontinuierlich weiterentwickeltes Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM) ergänzen unseren ganzheitlichen Ansatz.

5. **Weiterbildung und Entwicklung**

Wir fördern die berufliche und persönliche Entwicklung unserer Mitarbeitenden durch ein breites Angebot an Schulungen und individuellen Entwicklungsgesprächen. Unser Ziel ist eine lernförderliche Arbeitsumgebung, die langfristige Perspektiven bietet.

Über gesetzliche Anforderungen hinaus

Die Neuland GmbH geht in zahlreichen Bereichen bewusst über gesetzliche Mindeststandards hinaus. Ein mit der Gewerkschaft ausgehandelter Haustarifvertrag, transparente Kommunikationswege über das Intranet und ein ausgezeichnetes Engagement für Familienfreundlichkeit (zertifiziert mit dem FaMi-Siegel) sind Ausdruck dieses Anspruchs. Zudem stärken regelmäßige interne Veranstaltungen den sozialen Zusammenhalt im Unternehmen.

Mitarbeitendenbeteiligung im Nachhaltigkeitskontext

Nachhaltigkeit verstehen wir als gemeinschaftliche Aufgabe. Mitarbeitende bringen sich aktiv in Arbeitsgruppen, Strategieprozesse und konkrete Nachhaltigkeitsprojekte ein – etwa bei der Entwicklung digitaler Services oder nachhaltiger Wohnkonzepte. Auch ohne formelles Nachhaltigkeitskomitee ist die Beteiligung über den Betriebsrat, Fachbereiche und interdisziplinäre Teams institutionell gesichert.

Lieferkette und externe Risiken

Auch wenn unsere Geschäftstätigkeit ausschließlich regional erfolgt, ist uns bewusst, dass soziale Risiken insbesondere im externen Leistungsbezug – etwa bei Handwerksbetrieben oder Lieferanten – bestehen können. Soziale Standards wie Mindestlohn, oder Vermeidung von Schwarzarbeit werden bei der Partnerauswahl durch unsere Vorgaben bei unseren Allgemeinen Vertragsbestimmungen berücksichtigt.

Risikobewertung

Aufgrund der regionalen Ausrichtung und stabilen innerbetrieblichen Prozesse sehen wir aktuell keine wesentlichen Risiken mit hoher Wahrscheinlichkeit negativer Auswirkungen auf Arbeitnehmerrechte innerhalb unseres Unternehmens. Dennoch überprüfen wir fortlaufend unsere internen Abläufe und sensibilisieren alle Führungskräfte für ihre Verantwortung.

Zielsetzung und Monitoring

Unsere Ziele zur Wahrung und Stärkung der Arbeitnehmerrechte sind nicht zeitlich befristet, sondern Teil eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses. Die Einhaltung entsprechender Standards wird durch die Geschäftsleitung, den Betriebsrat und spezifische Gremien (z. B. Arbeitsschutzausschuss) regelmäßig überprüft und weiterentwickelt.

15. Chancengerechtigkeit

Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migrantinnen und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.

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

Bewerberinnen und Bewerber jeglichen Geschlechts haben bei der NEULAND immer die gleichen Chancen, deshalb sprechen unsere Stellenausschreibungen alle Geschlechter gleichermaßen an und die Auswahl der Bewerber erfolgt völlig geschlechtsneutral. Eine strukturelle Benachteiligung im Vergütungsmodell kann aufgrund unseres eigenen Haustarifs, orientiert am wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag, nicht stattfinden. Es zählen ausschließlich die persönlichen Kenntnisse und Erfahrungen.

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

Für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf bedarf es vielfältiger Maßnahmen. Dazu gehört unter anderem das mobile Arbeiten und interne Stellenausschreibungen. Hilfsmittel wie Laptop, Tablets und Handys werden hierzu bei Bedarf bereitgestellt. Zur Umsetzung familienfreundlicher Arbeitsbedingungen ermöglichen wir unter anderem Teilzeitarbeit und die Teilnahme an betrieblichen Fortbildungen. Auf diese Weise wollen wir die Bindung an das Unternehmen stärken, um weiterhin vom Know-how unserer Mitarbeiter zu profitieren.

Im Zeitpunkt der Berichterstattung ergeben sich im Hinblick auf Chancengerechtigkeit, Integration und Vielfalt sowie Familienfreundlichkeit und Vergütung keine offenen Zielvorgaben.

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.

Die berufliche Erstausbildung und Fortbildung von jungen Menschen stellt einen wichtigen Aspekt der Zukunftssicherung für unser Unternehmen dar und leistet einen wichtigen Beitrag, auch zukünftig qualifizierte Fachkräfte vorhalten zu können und eine personelle Basis zu sichern. Dabei sind wir uns unserer sozialen und gesamtgesellschaftlichen Aufgabe zur Zukunftssicherung und Ausbildung junger Menschen bewusst. Derzeit beschäftigt die Neuland insgesamt 23 Auszubildende.

Darüber hinaus bieten wir unseren Mitarbeitern ein umfangreiches Fort- und Weiterbildungsspektrum. Für das Jahr 2023 wurden durch eine erste Analyse Seminarkosten von rd. T€ 162 ermittelt. Der Qualifizierungsbedarf wird in gemeinsamen Gesprächen zwischen Geschäftsführung und den Mitarbeitern erhoben.

Darüber hinaus wird den Mitarbeitern regelmäßig die Teilnahme an fachlichen und branchenspezifischen Fortbildungsmaßnahmen durch Seminar- und Tagungsteilnahmen angeboten. Das gewährleistet einen hohen Qualifizierungsgrad unserer Belegschaft, um unseren Kunden einen bestmöglichen Service bieten zu können.

Die Mitgliedschaft im vdw Niedersachsen Bremen e. V. als führendem Branchenverband gewährleistet auch in Zukunft, dass die Fortbildung und Entwicklung unserer Mitarbeiter immer dem aktuellen Stand in der

Wohnungswirtschaft entspricht und innovative Entwicklungen zeitnah umgesetzt werden. Somit sorgen sowohl die Branche, die durch die Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist und die Bereitschaft, in die ständige Qualifizierung zu investieren, dass die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeitenden auf hohem Niveau aufrechterhalten bleibt.

Aufgrund der Maßnahmen wurden im Berichtsjahr keine wesentlichen Risiken aus der Geschäftstätigkeit und den Geschäftsbeziehungen in Bezug auf die Qualifizierung ersichtlich.

Die gesetzten Ziele im Bereich der Qualifizierung haben wir durch die ergriffenen Maßnahmen bereits erreicht. Aufgrund des hohen Qualifizierungsgrades und der geringen Fluktuationsquote unserer Mitarbeitenden sehen wir derzeit im Bereich der Qualifizierung keine Risiken, die zukünftig negative Auswirkungen auf die Qualifizierung unserer Mitarbeitenden haben könnten.

Konkrete quantitative Ziele mit entsprechendem Zeithorizont wurden aktuell nicht konkret definiert. Weitergehende qualitative Ziele sind derzeit nicht erkennbar, werden aber von uns fortlaufend hinterfragt und bei Bedarf optimiert. Im Rahmen der Erarbeitung einer unternehmensbezogenen Nachhaltigkeitsstrategie sollen zukünftig auch quantitative Ziele in diesem Bereich definiert werden.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

Leistungsindikator GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Für alle Angestellten:

i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen;

ii. Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);

iii. Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;

iv. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;

v. Anzahl der gearbeiteten Stunden.

b. Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:

i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter

- Verletzungen;
- ii. Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);
 - iii. Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;
 - iv. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;
 - v. Anzahl der gearbeiteten Stunden.

Die Punkte c-g des Indikators SRS 403-9 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.

Leistungsindikator GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Für alle Angestellten:
 - i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
 - ii. Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
 - iii. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen;
- b. Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:
 - i. Anzahl der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
 - ii. Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
 - iii. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen.

Die Punkte c-e des Indikators SRS 403-10 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.

In der Gesellschaft gab es im Jahr 2023 keine arbeitsbedingten Unfälle.

In der Gesellschaft wurden im Jahr 2023 keine arbeitsbedingten Erkrankungen festgestellt.

Leistungsindikator GRI SRS-403-4: Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Die berichtende Organisation muss für Angestellte, und Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden, folgende Informationen offenlegen:

a. Eine Beschreibung der Verfahren zur Mitarbeiterbeteiligung und Konsultation bei der Entwicklung, Umsetzung und Leistungsbewertung des Managementsystems für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz und zur Bereitstellung des Zugriffs auf sowie zur Kommunikation von relevanten Informationen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gegenüber den Mitarbeitern.

b. Wenn es formelle Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüsse für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gibt, eine Beschreibung ihrer Zuständigkeiten, der Häufigkeit der Treffen, der Entscheidungsgewalt und, ob und gegebenenfalls warum Mitarbeiter in diesen Ausschüssen nicht vertreten sind.

Zur Beratung der Unternehmensführung und der Beschäftigten werden externe Fachkräfte für Arbeitssicherheit und ein Betriebsarzt eingesetzt. Intern werden Mitarbeiter zum Thema Gesundheits- sowie Brandschutz kontinuierlich sensibilisiert und geschult. Die Neuland setzt weiterhin auf die kontinuierliche Verbesserung von Gesundheit und Arbeitssicherheit, um die Effizienz im Geschäftsbetrieb zu gewährleisten. Hierbei werden die Mitarbeiter nach Bedarf in diese Prozesse eingebunden und auch mitarbeiterseitige Anregungen berücksichtigt.

Leistungsindikator GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9): Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. durchschnittliche Stundenzahl, die die Angestellten einer Organisation während des Berichtszeitraums für die Aus- und Weiterbildung aufgewendet haben, aufgeschlüsselt nach:

i. Geschlecht;

ii. Angestelltenkategorie.

Im Jahr 2023 haben die Angestellten der NEULAND ganzjährig Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen besucht. Die durchschnittliche Stundenzahl der Angestellten für die Aus- und Weiterbildung wurde bislang nicht erfasst. Zukünftig ist hier die Erstellung einer Statistik vorgesehen, die eine geschlechter- und abteilungsbezogene Darstellung beinhalten soll.

Diese Erstellung ist ab 2025 geplant.

Leistungsindikator GRI SRS-405-1: Diversität
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Prozentsatz der Personen in den Kontrollorganen einer Organisation in jeder der folgenden Diversitätskategorien:
- i.** Geschlecht;
 - ii.** Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;
 - iii.** Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).
- b.** Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie in jeder der folgenden Diversitätskategorien:
- i.** Geschlecht;
 - ii.** Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;
 - iii.** Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).

Diversität:
295 Mitarbeiter (inkl. Auszubildende)

davon
Frauen: 125
Männer: 170

Zusammensetzung des Aufsichtsrats:
7 Männer, 5 Frauen

Kontrollorgan	Geschlecht	prozentualer Anteil
Geschäftsführung	Frauen	50 %
Geschäftsführung	Männer	50 %
Aufsichtsrat	Frauen	42 %
Aufsichtsrat	Männer	58 %

Angestellte	prozentualer Anteil
Frauen	42 %
Männer	58 %

Angestellte	unter 30 Jahre alt	30 - 50 Jahre alt	über 50 Jahre alt
Insgesamt	65	89	96
Frauen	33	55	37
Männer	32	79	59

Angestellte mit Einschränkung: die von den Mitarbeitern selbst freiwillig gemeldeten bzw. mitgeteilten Schwerbehinderten beträgt zum 31.12.2023 9 Personen.

Leistungsindikator GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle während des Berichtszeitraums.

b. Status der Vorfälle und ergriffene Maßnahmen mit Bezug auf die folgenden Punkte:

- i.** Von der Organisation geprüfter Vorfall;
- ii.** Umgesetzte Abhilfepläne;
- iii.** Abhilfepläne, die umgesetzt wurden und deren Ergebnisse im Rahmen eines routinemäßigen internen Managementprüfverfahrens bewertet wurden;
- iv.** Vorfall ist nicht mehr Gegenstand einer Maßnahme oder Klage.

Im Jahr 2023 sind keine Vorfälle von Diskriminierung bekannt.

Kriterium 17 zu MENSCHENRECHTEN

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 und der Schutz der Menschenrechte sind für die NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH unverzichtbare Grundsätze unternehmerischen

Handelns – sowohl im eigenen Unternehmen als auch entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Wir bekennen uns uneingeschränkt zur universellen Gültigkeit der Menschenrechte und betrachten deren Einhaltung als integralen Bestandteil unserer unternehmerischen Verantwortung.

Menschenrechte im eigenen Unternehmen

Innerhalb der Organisation gewährleistet NEULAND, dass sämtliche Mitarbeitenden unter Bedingungen arbeiten, die den grundlegenden Rechten auf Würde, Gleichbehandlung, Sicherheit und Mitbestimmung entsprechen. Unsere Unternehmenskultur basiert auf Respekt, Fairness und sozialer Verantwortung. Diskriminierung, Ausbeutung oder Benachteiligung haben bei NEULAND keinen Platz.

Menschenrechte bei Lieferanten und Dienstleistern

Unsere Geschäftstätigkeit ist stark regional ausgerichtet – wir arbeiten nahezu ausschließlich mit Partnern aus Deutschland und in Einzelfällen aus dem europäischen Wirtschaftsraum zusammen. Auch wenn keine formalisierte menschenrechtliche Prüfung im Sinne eines Audits erfolgt, erwarten wir von allen Partnern die uneingeschränkte Einhaltung gesetzlicher und ethischer Standards.

Konkret bedeutet das:

- Wir bevorzugen Partner mit nachvollziehbarer Herkunft und regionaler Wertschöpfung.
- Wir achten auf Tariftreue und die Einhaltung des gesetzlichen Mindestlohns, was vertraglich geregelt ist.
- Wir lehnen Kinder- und Zwangsarbeit ab. Auch wenn diese nicht explizit in unseren Verträgen erwähnt wird, schließen wir entsprechende Risiken durch die Auswahl unserer Partner in der Regel aus.
- Datenschutz- und Vertraulichkeitsvereinbarungen sind Bestandteil unserer Vertragsbeziehungen.

Lieferkette und Regionalität

NEULAND unterhält keine komplexen globalen Lieferketten. Unsere Wertschöpfung erfolgt nahezu vollständig im regionalen und nationalen Kontext. Dadurch minimieren wir potenzielle Risiken in Bezug auf Menschenrechtsverletzungen oder mangelhafte Kontrollmöglichkeiten. Wir setzen auf partnerschaftliche Zusammenarbeit, Vertrauen und Nachvollziehbarkeit – gestützt durch direkte Kommunikation und transparente Prozesse.

Transparenz und Prüfung

Obwohl wir derzeit keine systematische menschenrechtliche Prüfung bei jeder Beauftragung durchführen, behalten wir uns vor, bei Bedarf Nachweise oder Erklärungen zur menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht einzufordern. Hinweise auf menschenrechtlich bedenkliche Praktiken würden zu einem Ausschluss der

Zusammenarbeit führen.

Zielerreichung und Bewertung

Die Einhaltung der Menschenrechte ist für NEULAND ein unverrückbares und dauerhaftes Ziel. Sie ist nicht Gegenstand zeitlich befristeter Zielsetzungen, sondern gilt zu jedem Zeitpunkt. Der Zielerreichungsgrad wird als sehr hoch eingeschätzt. Es liegen keine Hinweise auf Verstöße vor – weder intern noch im Rahmen unserer Geschäftsbeziehungen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

Leistungsindikator GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtzahl und Prozentsatz der erheblichen Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder auf Menschenrechtsaspekte geprüft wurden.

b. Die verwendete Definition für „erhebliche Investitionsvereinbarungen“.

Unser Unternehmen ist ausschließlich regional tätig und bedient keine globale Wertschöpfungskette. Die Geschäftstätigkeit unterliegt dem deutschen Recht und dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland. Aus diesem Grund liegen keine auf Menschenrechtsaspekte geprüften Investitionsvereinbarungen vor.

Leistungsindikator GRI SRS-412-1: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, an denen eine Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte oder eine menschenrechtliche Folgenabschätzung durchgeführt wurde, aufgeschlüsselt nach Ländern.

Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist auf die Stadt Wolfsburg beschränkt. Daher gelten für die Gesellschaft die strengen nationalen Gesetze und Vorschriften in Bezug auf Menschenrechte. Von einer zusätzlichen Prüfung durch das Risiko- und Compliance-Management-System wird daher abgesehen.

Leistungsindikator GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte,
neue Lieferanten

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen
offenlegen:

a. Prozentsatz der neuen Lieferanten, die anhand von sozialen
Kriterien bewertet wurden.

Unser Unternehmen ist ausschließlich regional tätig und verzichtet daher bisher
auf eine Überprüfung neuer Lieferanten hinsichtlich sozialer Kriterien.

Leistungsindikator GRI SRS-414-2: Soziale Auswirkungen in der
Lieferkette

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen
offenlegen:

a. Zahl der Lieferanten, die auf soziale Auswirkungen überprüft
wurden.

b. Zahl der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und
potenzielle negative soziale Auswirkungen ermittelt wurden.

c. Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale
Auswirkungen, die in der Lieferkette ermittelt wurden.

d. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche
und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt und infolge
der Bewertung Verbesserungen vereinbart wurden.

e. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche
und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt wurden
und infolgedessen die Geschäftsbeziehung beendet wurde, sowie
Gründe für diese Entscheidung.

Da unser Unternehmen ausschließlich regional tätig ist, wird auf eine
Überprüfung der sozialen Auswirkungen unserer Lieferanten verzichtet.

Kriterium 18 zu SOZIALES/GEMEINWESEN

18. Gemeinwesen

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

Strategischer Ansatz und Einbindung in die Geschäftsstrategie

Neuland versteht sich als aktiver Teil der Stadtgesellschaft Wolfsburg und nimmt seine Verantwortung für das Gemeinwesen über das klassische Vermietungsgeschäft hinaus umfassend wahr. Das Gemeinwesen-Engagement ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und orientiert sich an dem Ziel, lebenswerte, sozial durchmischte und zukunftsfähige Quartiere zu schaffen. Hierzu zählen bauliche, soziale und kommunikative Maßnahmen, die im Rahmen eines integrierten Quartiersmanagements umgesetzt werden.

Konkrete Maßnahmen zur Förderung des Gemeinwesens

Neuland setzt auf ein breit gefächertes Maßnahmenportfolio, das sowohl auf struktureller Ebene als auch in der direkten Mieterinteraktion Wirkung entfaltet:

- **Quartiersmanagement:** Regelmäßige Präsenz der Mitarbeitenden in den Quartieren, frühzeitige Bedarfserkennung, Koordination sozialer Angebote sowie die Begleitung von Sanierungen durch Mieterbüros und Informationsveranstaltungen.
- **Nachbarschaft und Freizeit:** Betrieb von Nachbarschaftstreffs und Jugendräumen, Organisation von Freizeitangeboten – besonders für Kinder und Familien – in Kooperation mit Partnern wie der Familienbildungsstätte Wolfsburg (FABI).
- **Zusätzliche Mieterangebote:** Bereitstellung von Gästewohnungen, Mieterfahrten und Rabattaktionen bei lokalen Gewerbetreibenden im eigenen Bestand.
- **Kooperationen mit sozialen Einrichtungen:** Zusammenarbeit mit der Neuland Stiftung und anderen Trägern zur Förderung von Integration, Bildung, Beschäftigung und Betreuung im direkten Wohnumfeld.
- **Raumangebote für soziale Institutionen:** Bereitstellung vergünstigter Flächen für Beratungsstellen, Sozialverbände und gemeinnützige Vereine direkt in den Quartieren.
- **Ehrenamtsförderung:** Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements von Mitarbeitenden, z. B. in IHK-Prüfungsausschüssen oder in der Neuland Stiftung, inklusive Freistellungsregelungen und Anerkennungsformaten.

- **Spenden und Sponsoring:** Mit einem jährlichen Volumen von über 105.000 € fördert Neuland zahlreiche soziale, kulturelle und gemeinwohlorientierte Projekte. Ein Großteil dieser Mittel geht an die Neuland Stiftung.

Wirkungen und Erfolgsbeispiele

Durch diese Maßnahmen trägt Neuland nachhaltig zur sozialen Stabilität, Integration und Lebensqualität in rund 18 Stadtteilen Wolfsburgs bei. Die Nachbarschaftstreffs fördern Gemeinschaft und Teilhabe, niedrigschwellige Unterstützungsangebote ermöglichen konkrete Hilfe im Alltag, und das Engagement in Bildung und Beschäftigung eröffnet neue Perspektiven für benachteiligte Menschen. Die enge Vernetzung mit Partnern und Akteuren der Stadt stärkt darüber hinaus die regionale Resilienz.

Umgang mit möglichen Zielkonflikten

Neuland begegnet potenziellen Zielkonflikten – etwa zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialem Engagement – durch integrative Planungsansätze. Im Rahmen von Modernisierungen wird auf transparente Kommunikation und begleitende Unterstützung gesetzt. Investitionen in soziale Infrastruktur erfolgen unter Berücksichtigung langfristiger Stabilität und gesellschaftlicher Wirkung. Kooperationen mit öffentlichen und gemeinnützigen Partnern ermöglichen dabei eine nachhaltige Verankerung der Projekte im lokalen Kontext.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

Leistungsindikator GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. den zeitanteilig abgegrenzten, unmittelbar erzeugten und ausgeschütteten wirtschaftlichen Wert, einschließlich der grundlegenden Komponenten der globalen Tätigkeiten der Organisation, wie nachfolgend aufgeführt. Werden Daten als Einnahmen-Ausgaben-Rechnung dargestellt, muss zusätzlich zur Offenlegung folgender grundlegender Komponenten auch die Begründung für diese Entscheidung offengelegt werden:

- i.** unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert: Erlöse;
- ii.** ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert: Betriebskosten, Löhne und Leistungen für Angestellte, Zahlungen an Kapitalgeber, nach Ländern aufgeschlüsselte Zahlungen an den Staat und Investitionen auf kommunaler Ebene;
- iii.** beibehaltener wirtschaftlicher Wert: „unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert“ abzüglich des „ausgeschütteten wirtschaftlichen Werts“.

b. Der erzeugte und ausgeschüttete wirtschaftliche Wert muss getrennt auf nationaler, regionaler oder Marktebene angegeben werden, wo dies von Bedeutung ist, und es müssen die Kriterien, die für die Bestimmung der Bedeutsamkeit angewandt wurden, genannt werden.

Angaben für die Neuland Wohnungsgesellschaft m.b.H.:

Durchschnittsmiete im Geschäftsjahr	6,63 €/m ²
Fluktuationsrate	11,1 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	75.004,7 T€
Eigenkapitalquote	22,8 %
Jahresüberschuss	1.293,6 T€
Eigenkapitalrentabilität	1,3 %
Cashflow nach DVFA/SG	18.689,3 T€

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde eine Dividende in Höhe von 1.000 T€ an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Kriterien 19–20 zu COMPLIANCE

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 NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH versteht sich als kommunales Wohnungsunternehmen mit gesellschaftlicher Verantwortung und zugleich als fachlich engagierter Akteur innerhalb der Wohnungswirtschaft. Politische Neutralität und Transparenz prägen dabei unser Selbstverständnis im Umgang mit politischen Entscheidungsprozessen.

Mitgliedschaften und fachlicher Austausch

NEULAND ist in zahlreichen fachlich geprägten Organisationen und Verbänden auf regionaler, überregionaler und auch nationaler Ebene aktiv. Diese Mitgliedschaften dienen dem Wissenstransfer, der Entwicklung zukunftsfähiger Lösungen für die Wohnungswirtschaft sowie der Vertretung gemeinsamer Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Gesellschaft. Dazu zählen unter anderem:

- **Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen & Bremen e.V. (vdw)**
- **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**
- **AGW – Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen**
- **IW.2050 – Initiative Wohnen 2050**
- **Deutsches ESG-Forum (DESF)**
- **DigiWoh – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft**
- **Forum gemeinschaftliches Wohnen**
- **Netzwerk Baukultur**
- **Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.**
- **Förderverein „Ready for Work“**
- **IHK Lüneburg-Wolfsburg**
- **Arbeitgeberverband Region Braunschweig**
- **Kreishandwerkerschaft**
- **Berufsakademie (BA)**

Durch diese Netzwerke beteiligt sich NEULAND aktiv an der fachlichen Weiterentwicklung der Branche und leistet Beiträge zu relevanten gesellschaftlichen Themen – etwa zu Nachhaltigkeit, Digitalisierung oder

sozialer Stadtentwicklung. Eine parteipolitische Bindung besteht dabei nicht.

Politische Neutralität und Verantwortung

NEULAND ist unabhängig von politischen Parteien und verfolgt keine parteipolitischen Ziele. Die Einflussnahme auf politische Entscheidungen erfolgt ausschließlich über die genannten fachlichen Netzwerke und Verbände. Diese übernehmen auf Landes- und Bundesebene die politische Interessenvertretung für ihre Mitglieder und bringen wohnungspolitische Anliegen strukturiert in politische Prozesse ein.

Rolle als kommunales Unternehmen

Als kommunales Unternehmen steht NEULAND im besonderen Spannungsfeld zwischen öffentlicher Verantwortung und wirtschaftlicher Eigenständigkeit. Strategische Entscheidungen werden in enger Abstimmung mit dem kommunalen Gesellschafter – der Stadt Wolfsburg – getroffen. Dabei erfolgt die Steuerung im Sinne des Gemeinwohls und unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen.

Indirekte politische Beteiligung

Eine unmittelbare politische Einflussnahme durch NEULAND findet nicht statt. Gleichwohl bringen wir unsere Expertise im Rahmen kommunaler Kooperationen und Projekte ein – etwa durch Stellungnahmen zu wohnungspolitischen Fragestellungen, durch Beteiligung an städtischen Entwicklungsprozessen oder durch fachliche Beiträge in politischen Gremien.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Monetären Gesamtwert der Parteispenden in Form von finanziellen Beiträgen und Sachzuwendungen, die direkt oder indirekt von der Organisation geleistet wurden, nach Land und Empfänger/Begünstigtem.

b. Gegebenenfalls wie der monetäre Wert von Sachzuwendungen geschätzt wurde.

Von der NEULAND werden keine Parteispenden geleistet.

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.

Compliance ist ein wichtiger Aspekt unserer unternehmerischen Verantwortung. Verantwortlich für Compliancethemen im Unternehmen ist die Geschäftsführung. Darüber hinaus ist ein Compliance-Beauftragter ernannt.

Die NEULAND unterliegt umfangreichen gesetzlichen sowie behördlichen Anforderungen und setzt sich darüber hinaus noch eigene Anforderungen. Schon immer ist gegenseitiger Respekt, Fairness, Transparenz, Loyalität und Engagement im Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern Grundlage der Unternehmenskultur.

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft sieht in Compliance-Verstößen, insbesondere im Bereich der Korruption, ein Risiko für das Vertrauen der Bevölkerung in die Integrität des Gemeinwesens im Allgemeinen und der NEULAND im Besonderen. Deshalb setzt sie sich für wirksame Maßnahmen zur Sicherstellung eines gesetzes- und regelkonformen Verhaltens ihrer Mitarbeiter ein, auch mit dem Ziel, materielle Schäden von der NEULAND abzuwenden. Hierbei unterstützt ein interner Compliance Beauftragter sowie eine externe Meldestelle (Ombudsperson gemäß Hinweisgeberschutzgesetz). Das derzeitige Compliance-Managementsystem dient damit auch dem Schutz der Beschäftigten vor den Folgen eines regelwidrigen Verhaltens und vor falschen Verdächtigungen und Anschuldigungen. Die Geschäftsführung sowie die teamverantwortlichen Mitarbeiter sind für die Einhaltung der für ihren Tätigkeitsbereich jeweils gültigen Gesetze verantwortlich. Hierfür finden wiederkehrende jährliche Schulungen statt, um aktuelle Compliancethemen zu berücksichtigen.

Die Nichteinhaltung der Compliance-Richtlinie kann zivil- und arbeitsrechtliche Folgen für die Mitarbeitenden haben. Bisher wurde für den Berichtszeitraum kein Fehlverhalten durch Verstöße gegen die gesetzlichen oder die eigenen Vorschriften festgestellt.

Klagen gegen die Gesellschaft wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens-, Kartell- oder Monopolbildung liegen nicht vor. Korruptionsfälle, Bußgelder, monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften sind nicht angefallen. Somit wurde unsere Zielsetzung im Bereich Compliance erreicht.

Die bei uns bestehenden Korruptionsrisiken haben wir nur im Rahmen einer allgemeinen Risikobetrachtung analysiert. Potentielle Risiken bestehen hierbei im Umgang mit Geschäftspartnern sowie auch im Vermietungsbereich. Hier wird mit klaren Funktionstrennungen und Richtlinien das Korruptionsrisiko minimiert. Eine Risikountersuchung einzelner Unternehmensabteilungen haben wir auf Grund unserer Unternehmensgröße nicht vorgenommen.

Abschließend ist festzuhalten, dass das in den Unternehmen installierte interne Kontrollsystem täglich einen ordentlichen Geschäftsverlauf sicherstellt und die Aktivitäten der Organe ein regelmäßiges Monitoring der Strategien, Maßnahmen und Zielerreichung gewährleisten. Die Ziele zur Korruptionsvermeidung werden bereits laufend durch Überarbeitung der vorhandenen Compliance-Regelungen überprüft und an aktuelle Erfordernisse angepasst. Im Rahmen der Erstellung einer fortlaufenden Nachhaltigkeitsstrategie behalten wir uns vor, auch eine quantitative Zieldefinition umzusetzen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

Leistungsindikator GRI SRS-205-1: Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden.

b. Erhebliche Korruptionsrisiken, die im Rahmen der Risikobewertung ermittelt wurden.

Fälle von Korruption wurden bisher nicht festgestellt. Vorbeugend gibt es für die Gesellschaft grundlegende Compliance-Regelungen, welche den Mitarbeitenden im betrieblichen Alltag Leitlinien für den Umgang mit vergleichbaren Fragestellungen liefert. Im Übrigen gibt auch die Größe der Gesellschaft keinen Anlass, in einzelne Geschäftseinheiten besondere Untersuchungen auf Korruptionsrisiken zu veranlassen.

Leistungsindikator GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle
Die berichtende Organisation muss über folgende Informationen berichten:

- a.** Gesamtzahl und Art der bestätigten Korruptionsvorfälle.
- b.** Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.
- c.** Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption gekündigt oder nicht verlängert wurden.
- d.** Öffentliche rechtliche Verfahren im Zusammenhang mit Korruption, die im Berichtszeitraum gegen die Organisation oder deren Angestellte eingeleitet wurden, sowie die Ergebnisse dieser Verfahren.

Es liegen keine Klagen gegen die Gesellschaft aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung sowie Korruptionsvorfällen vor.

Leistungsindikator GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich, und zwar:
 - i.** Gesamtgeldwert erheblicher Bußgelder;
 - ii.** Gesamtanzahl nicht-monetärer Sanktionen;
 - iii.** Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden.
- b.** Wenn die Organisation keinen Fall von Nichteinhaltung der Gesetze und/oder Vorschriften ermittelt hat, reicht eine kurze Erklärung über diese Tatsache aus.
- c.** Der Kontext, in dem erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen auferlegt wurden.

Es sind keine Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften bekannt.

Übersicht der GRI-Indikatoren in der DNK-Erklärung

In dieser DNK-Erklärung wurde nach dem „comply or explain“ Prinzip zu den nachfolgend aufgeführten GRI-Indikatoren berichtet. Dieses Dokument verweist auf die GRI-Standards 2016, sofern in der Tabelle nicht anders vermerkt.

Bereiche	DNK-Kriterien	GRI SRS Indikatoren
STRATEGIE	1. Strategische Analyse und Maßnahmen	
	2. Wesentlichkeit	
	3. Ziele	
	4. Tiefe der Wertschöpfungskette	
PROZESS-MANAGEMENT	5. Verantwortung	GRI SRS 102-16
	6. Regeln und Prozesse	
	7. Kontrolle	
	8. Anreizsysteme	GRI SRS 102-35 GRI SRS 102-38
	9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	GRI SRS 102-44
	10. Innovations- und Produktmanagement	G4-FS11
UMWELT	11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	GRI SRS 301-1
	12. Ressourcenmanagement	GRI SRS 302-1 GRI SRS 302-4 GRI SRS 303-3 (2018) GRI SRS 306-3 (2020)*
	13. Klimarelevante Emissionen	GRI SRS 305-1 GRI SRS 305-2 GRI SRS 305-3 GRI SRS 305-5
GESELLSCHAFT	14. Arbeitnehmerrechte	GRI SRS 403-4 (2018)
	15. Chancengerechtigkeit	GRI SRS 403-9 (2018)
	16. Qualifizierung	GRI SRS 403-10 (2018) GRI SRS 404-1 GRI SRS 405-1 GRI SRS 406-1
	17. Menschenrechte	GRI SRS 412-3 GRI SRS 412-1 GRI SRS 414-1 GRI SRS 414-2
	18. Gemeinwesen	GRI SRS 201-1
	19. Politische Einflussnahme	GRI SRS 415-1
	20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	GRI SRS 205-1 GRI SRS 205-3 GRI SRS 419-1

*GRI hat GRI SRS 306 (Abfall) angepasst. Die überarbeitete Version tritt zum 01.01.2022 in Kraft. Im Zuge dessen hat sich für die Berichterstattung zu angefallenen Abfall die Nummerierung von 306-2 zu 306-3 geändert.