



allerland

Viel Raum. Viel Herz.



Ideen für die Zukunft

Nachhaltigkeitsbericht 2021

Gemeinsam. Für Celle.

Eine kurze Gebrauchsanweisung für dieses PDF

Um die Nutzung dieses Dokuments für Sie komfortabler zu gestalten, haben wir an einigen Stellen Verlinkungen eingebaut. Damit kommen Sie schneller an den Punkt, zu dem Sie möchten.

So ist der **Inhaltsindex** auf den Seiten 32 und 33 ist komplett verlinkt: Klicken Sie auf eine Überschrift, eine Seitenzahl oder einen bestimmten Inhalt, und Sie landen auf der entsprechenden Seite.

Über den **Home-Button**, der sich auf allen Inhaltsseiten befindet, gelangen Sie wieder zur ersten Seite des Inhaltsverzeichnisses.

Die **Menüleiste** bringt Sie zur ersten Seite des jeweiligen Kapitels.

Und mit den **Pfeiltasten** können Sie die Seite ansteuern, auf der das nächste oder vorangegangene Kapitel beginnt.



Gemeinsam im Einsatz für Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.

VORWORT

Seit Gründung der allerland Immobilien GmbH (nachfolgend als allerland oder Gesellschaft bezeichnet) vor rund 90 Jahren ist es unsere Aufgabe, breite Schichten der Bevölkerung mit zeitgemäßem Wohnraum zu marktgerechten Preisen zu versorgen. Wir sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut an. Unser Geschäftsmodell ist auf Langlebigkeit und soziale Verantwortung ausgelegt. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und soziales Engagement – stellen zugleich auch die Säulen unseres Handelns dar. Unser Immobilienbestand wird ständig weiterentwickelt.

Wertsteigernde und ressourcenschonende Modernisierungen und die Neuschaffung von Wohnraum, auch in alternativen Wohnformen, gehören für uns zu einem nachhaltigen Geschäftsmodell. Durch soziale und kulturelle Angebote für unsere Mieter fördern wir den Zusammenhalt und das nachbarschaftliche Miteinander. Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) bildet den Rahmen für eine vergleichbare Berichterstattung einer nachhaltigen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Unternehmensführung. Dieser erstmalig erstellte Nachhaltigkeitsbericht orientiert sich am GdW-Leitfaden als branchenspezifische Ergänzung des DNK. Der Nachhaltigkeitsbericht ist die Grundlage für die DNK-Erklärung, die wir als Unternehmen beim Rat für nachhaltige Entwicklung abgegeben und veröffentlicht haben.

Ergänzende Anmerkung

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.

STRATEGIE

1. Strategische Analyse und Maßnahmen

Die zentralen Handlungsfelder der allerland umfassen im Kerngeschäft die Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Der eigene Bestand umfasst 2.011 Wohnungen, 19 gewerblich genutzte Objekte, 374 Garagen sowie 196 vermietete Einstellplätze mit Wohn- und Nutzflächen von insgesamt 123.666 Quadratmetern. Die Kernaufgabe ist die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger im Stadtgebiet von Celle mit zeitgemäßem Wohnraum zu marktgerechten Mietpreisen. Darüber hinaus werden wohnungsbegleitende Dienstleistungen im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung über Dritte und mit dem eigenen Regiebetrieb (Pflege und Reinigung der Gemeinschaftsflächen sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in den eigenen Bestandsobjekten) erbracht.

Die Gesellschaft orientiert sich bei ihrer Unternehmensstrategie an den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Ein eigenständiges Konzept zur Nachhaltigkeitsstrategie befindet sich derzeit im Aufbau und soll zukünftig in die übergreifende Unternehmensstrategie eingebunden werden. So wurde im Jahr 2021 erstmalig eine Arbeitsgruppe zum Thema Nachhaltigkeit unter der Leitung eines Nachhaltigkeitsmanagers eingerichtet. Die Nachhaltigkeitsziele werden gemäß den Standards des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und den Sustainable Development Goals (SDG – siehe Seite 9) definiert. Die Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie planen wir voraussichtlich in 2023.

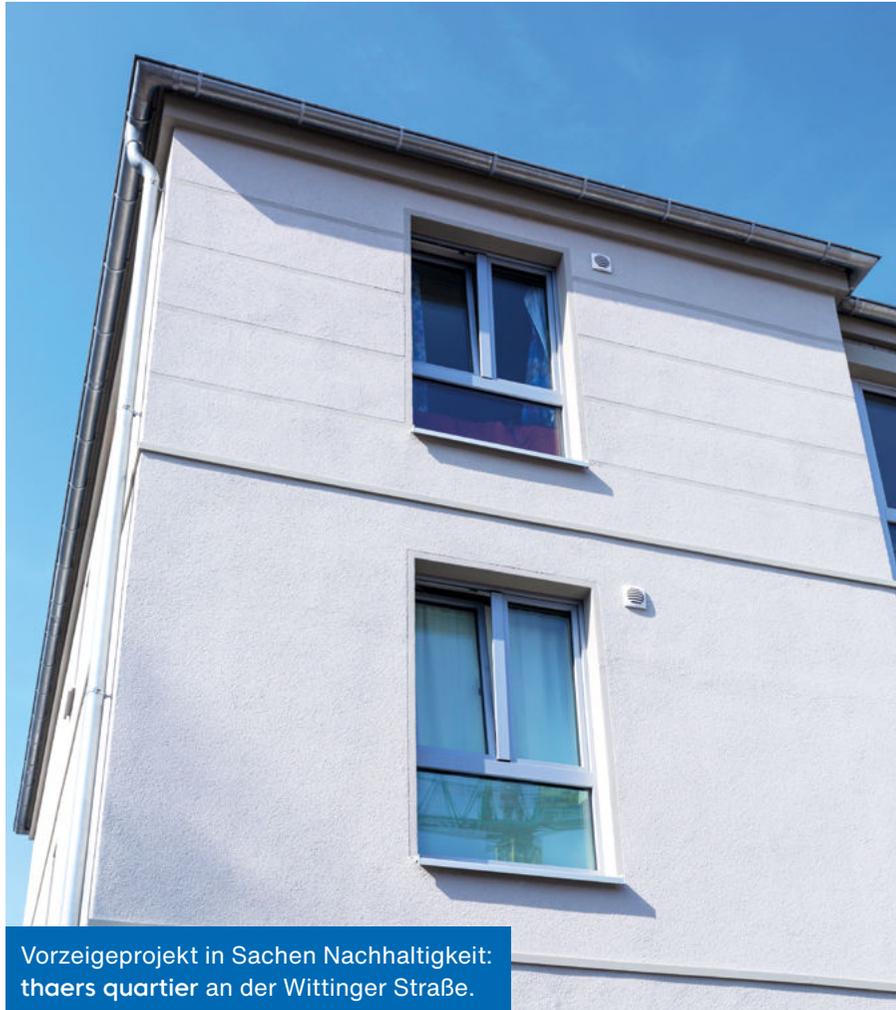
Bei der gegenwärtigen Unternehmenstätigkeit wird nicht nur der

wirtschaftliche Erfolg, sondern auch die Umsetzung von sozialen und ökologischen Zielen in den zentralen Handlungsfeldern der Gesellschaft als unsere vornehmliche Aufgabe angesehen. Die Unternehmenskultur der Gesellschaft bewertet dabei das Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut.

Das Geschäftsmodell der allerland richtet sich zudem nicht nur auf einen kurzfristigen Erfolg aus, sondern verfolgt eine langfristige Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnzufriedenheit im Rahmen der sozialen Verantwortung sowie die Erzielung von nachhaltigen Erträgen durch Sicherung der Markt- und Vermie-



Die allerland erarbeitet ein eigenständiges Konzept zur Nachhaltigkeitsstrategie.



Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit:
thaers quartier an der Wittinger Straße.

tungsfähigkeit des Bestands. Dieses Handeln spiegelt sich auch in unserer lang- und mittelfristigen strategischen Unternehmensplanung wider.

Neben der Fortsetzung der nachhaltigen Anpassung des Wohnungsbestands an die Anforderungen der demografischen Entwicklung durch Steigerung des Anteils an barrierearmen Wohnun-

gen steht auch die Portfolioerweiterung durch den Neubau und die ökologische Zukunftsfähigkeit der Bestände im Mittelpunkt der Investitionsstrategie. Hierbei werden wesentliche Investitionsentscheidungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in die integrierte strategische Wirtschafts- und Finanzplanung einbezogen, um auch die nachhaltige ökonomische Entwicklung durch Sicherung der Rentabilität und der Liquidität in Form der dauerhaften Erhaltung und Steigerung des Unternehmenswertes zu gewährleisten.

Folgende Maßnahmen wurden in 2021 umgesetzt beziehungsweise sind in den nächsten Jahren geplant:

- **Modernisierung der Objekte Birnbaumweg** (54 Wohnungen) durch energetische Maßnahmen
- **Modernisierung der Liegenschaft Rostocker Straße 2-6** (18 Wohnungen)
- **Neubau von zwei Kindertagesstätten** in den Stadtteilen Altenhagen und Groß-Hehlen
- **Neubau von 52 frei finanzierten Wohnungseinheiten** nach Fertigstellung und erstmaliger Bewirtschaftung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 38 öffentlich geförderten Wohnungen im ersten Bauabschnitt Ende 2021
- **Neubau Quartier auf der „Allerinsel“** (Büroflächen, Kindertagesstätte, freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau)
- **Portfolioerweiterung** durch
 - **Ankauf von insgesamt zehn Kindertagesstätten** im Stadtgebiet Celle und der anschließenden eigenen Bewirtschaftung
 - **Baulandentwicklung** als kommunale Entwicklungsmaßnahme im Stadtteil Groß Hehlen durch Verkauf von rund 100 Baugrundstücken ab 2023/2024

2. Wesentlichkeit

Die allerland ist als kommunale Wohnungsgesellschaft ausschließlich in der Stadt Celle tätig. Der steigende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im städtischen Umfeld für alle Schichten der Bevölkerung betrifft das Unternehmen somit unmittelbar. Eine sozial ausgewogene Mietpolitik und eine bezahlbare energieeffiziente Modernisierungspolitik stellen hierbei prägende Elemente dar. Im Rahmen einer ersten Wesentlichkeitsanalyse hat die Gesellschaft die unter dem DNK-Kriterium 9 genannten Anspruchsgruppen der Gesellschaft definiert und hieraus Themen in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit abgeleitet:

- **Wirtschaft**
- **Soziales**
- **Ökologie**

Dabei wird die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft durch sozio-ökonomische, ökologische und politische Rahmenbedingungen im regionalen Unternehmensumfeld beeinflusst:

- demografischer Wandel (Neuaufrichtung des zielgruppenspezifischen Angebots)
- bezahlbarer und zeitgemäß ausgestatteter Wohnraum
- Klimaschutz durch Reduktion der CO₂-Emissionen und Energieeffizienz
- Flächenverbrauch beziehungsweise Nachverdichtung in der kommunalen Siedlungsentwicklung

Aus dem Geschäftsmodell der Gesellschaft ergeben sich Chancen und Risiken für die identifizierten zentralen Handlungsfelder, denen sie sich vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit stellen muss. Hierbei ist die Betrachtung der ökologischen, sozioökono-



Viele Faktoren beeinflussen die Tätigkeit der allerland Immobilien GmbH.

mischen und politischen Besonderheiten des Umfelds von besonderer Bedeutung.

Sozioökonomisches und politisches Umfeld

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem an die demografische Entwicklung ausgerichteten Wohnungsangebots hat einen entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der Gesellschaft. Die Stadt Celle hat mit der Verabschiedung eines Wohnraumversorgungskonzepts unter anderem Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge, vor allem für preisgünstigen Wohnraum, geschaffen.

Das vorrangige Ziel ist nach wie vor, den Mietwohnungsbereich in den kommenden Jahren vorrangig zu unterstützen, um für einkommensschwächere und anderweitig unterstützungsbedürftige Haushalte Wohnraumangebote zu entwickeln. Da in der Regel im frei finanzierten Neubausegment ein hoher Anteil an Eigenheimen errichtet wird, bedarf der Mietwohnungsbau dieser besonderen Aufmerksamkeit.

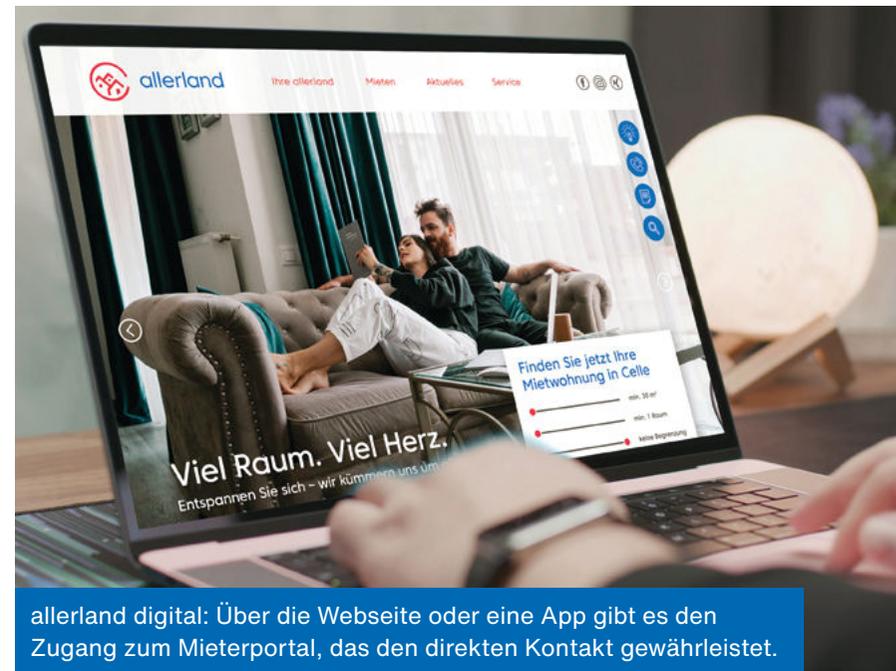
Die Haushaltsentwicklung für Celle wird bis 2025 mit stabil bis wachsend und bis 2040 als schrumpfend prognostiziert. Aktuell kann insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem und modernem Wohnraum nicht ausreichend bedient werden. Auch wird sich eine Verschiebung der Altersstruktur innerhalb der Bevölkerung ergeben, es wird ein Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung vorausgesagt.

Ökologisches Umfeld / Wohnungsbestand

Das Unternehmen achtet im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Neubautätigkeit auf energetische Anforderungen und berücksichtigt hierbei die langfristigen Klimaschutzziele der Bundesregierung. Bei der Betrachtung und Planung dieser Investitionsaktivitäten werden durch eine energiesparende Bauweise geringere fossile Energieverbräuche und alternative Wärmeerzeugungstechnologien entsprechend berücksichtigt.

Verwaltung

Im laufenden Geschäftsbetrieb wurde in 2021 die Digitalisierung der wesentlichen Geschäftsprozesse enorm vorangetrieben. Chancen, die sich hierbei insbesondere im Hinblick auf die Ressourceneinsparungen beispielsweise bei Papier und die damit verbundenen vermeidbaren Transportwege ergeben haben, wurden genutzt.



Folgende Digitalisierungsprojekte wurden bislang bereits umgesetzt:

- digitale Versendung von Handwerkeraufträgen und digitaler Rechnungseingang
- digitaler Posteingang (Scannen und Weiterleitung der Eingangspost)
- papierlose und digital gestützte Wohnungsabnahmen und -übergaben
- Einführung einer Mieter-App und eines Mieterportals (Self-Services für Mieter, digitaler Versand von Mieterkorrespondenzen, zum Beispiel Betriebskostenabrechnungen)
- elektronische Mieterakte (Datenverfügbarkeit vor Ort)
- digitale Mietinteressentenabwicklung und -erfassung

Folgende weitere Digitalisierungsprojekte sind derzeit in Planung:

- Rechnungsportal (elektronischer Rechnungseingang von weiteren Geschäftspartnern, zum Beispiel Energieversorgern, in das ERP-System)
- Vertragsmanagement (digitale Vertragsverwaltung)
- Liegenschaften (digitale Verwaltung von Liegenschaftsinformationen)

Sonderimmobilien

Die allerland bietet der Stadt als Gesellschafterin regelmäßig Unterstützung bei der aktiven Umsetzung der Errichtung von Sonderimmobilien an. Projekte kommen aber auch durch Kontaktaufnahme mit sozialen regionalen Trägerunternehmen zustande.

Alle Projekte werden wirtschaftlich betrieben und vor der Realisierung einer dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand einer branchenbezogenen vollständigen Finanzplan-Berechnung (VoFi-Modell) unterzogen. Die allerland hat diese Bauaktivitäten in den vergangenen Jahren bereits durch den Neubau einer Kindertagesstätte in der Welfenallee in Celle umgesetzt. Darüber hinaus ist in den folgenden Jahren der Neubau von zwei Kindertagesstätten in den Stadtteilen Altenhagen und Groß-Hehlen geplant.

Chancen sieht die allerland vor allem in der durch die Auswirkungen der demografischen Entwicklung bedingten Neuausrichtung und Weiterentwicklung sowie Anpassung ihres Immobilienbestands. So wurde im Zuge der Portfolioausrichtung die Neubau- und Rückbaustrategie im Bestand angepasst. Das neu geschaffene Wohnungsangebot und das Wohnumfeld wurden entsprechend der demografischen Prognosen barrierearm und altersgerecht ausgerichtet und optimiert. Gerade die Nachfrage nach bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum stellt einen zunehmenden Zielkonflikt zwischen den ökonomischen und

ökologischen Aspekten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dar. Diese Zielkonflikte spiegeln sich insbesondere vor dem Hintergrund von steigenden Bau- und Grundstückskosten, der Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücksarealen und der Kapazitätsauslastung des Baugewerbes sowie der klimaschutzrelevanten Anforderungen in Bezug auf die Bereitstellung von günstigem Wohnraum wider. Auch die branchenspezifischen Förderbedingungen in Form von Darlehenskonditionen und steigender Bewirtschaftungskosten nach Fertigstellung sind hierbei von wesentlicher Bedeutung. Ferner ist die Gesellschaft regelmäßig mit Änderungen aus gesetzlichen Rahmenbedingungen konfrontiert, die sich beispielsweise aus der gegenwärtigen Grundsteuerreform, dem Mietrecht und der Bauordnung ergeben und sich negativ auf die Mietpreisgestaltung auswirken können.

Durch die bisher umgesetzten Projekte werden kommunale Engpässe in der Betreuung beseitigt beziehungsweise verringert und Alternativen zu bestehenden Betreuungsangeboten geschaffen. Durch Neubauten nach neuesten energetischen Standards sollen ökologische Ressourcen nachhaltig geschont werden.

Im Rahmen der geplanten Erstellung einer Nachhaltigkeitsstrategie (siehe DNK-Kriterium 1) plant die Gesellschaft, eine weitere Wesentlichkeitsanalyse durchzuführen, um sich mit aktuellen und zukünftigen gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen kritisch auseinanderzusetzen. Hierauf aufbauend soll anschließend untersucht werden, wie sich diese auf das operative Geschäft und die Wertschöpfung der Gesellschaft auswirken (Outside-In-Perspektive). Zudem soll in den Analysen berücksichtigt werden, welche positiven und negativen Auswirkungen wir mit unserem Geschäftsmodell auf ökologischer und gesellschaftlicher Ebene ausüben (Inside-Out-Perspektive).

Die Unternehmensstrategie sowie die abgeleiteten Geschäftspro-

zesse sind und werden an den nachhaltigen Zielen ausgerichtet. Die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte werden im Rahmen der Berichterstattung in den jeweiligen DNK-Kriterien dargestellt und weiter vertieft. Für die Dimension „Wirtschaft“ siehe DNK-Kriterien 4 bis 7, 10, 17, 19 und 20. Für die Dimension „Soziales“ siehe DNK-Kriterien 14 bis 16 sowie 18. Für die Dimension „Ökologie“ siehe DNK-Kriterien 11 bis 13.

3. Ziele

Mit der Verwurzelung in der Stadt Celle und unserer mehr als 90-jährigen Unternehmensgeschichte ist es unser höchstes Ziel, die Ansprüche an eine regionale, sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu erfüllen. Hierbei verfolgt die derzeitige Ausrichtung der Geschäfts-

tätigkeit in mittel- und langfristiger Hinsicht die Anpassung und Optimierung der Bewirtschaftung des eigenen Bestands sowie die Weiterentwicklung der vorhandenen Quartiere. Diese Ziele werden vornehmlich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels unter Beachtung der ökonomischen, sozialen und ökologischen Vertretbarkeit verfolgt. Ein konkretes Nachhaltigkeitsmanagement befindet sich derzeit noch im Aufbau. Die Erreichung unserer strategischen Nachhaltigkeitsziele soll im Rahmen der zukünftigen regelmäßigen Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgen und durch die Geschäftsführung und das Aufsichtsratsorgan sowie durch unser Nachhaltigkeitsteam kontrolliert werden.

Bei der Entwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements sollen zunächst die wesentlichen aktuellen und unternehmensspezifischen Nachhaltigkeitsthemen (siehe Kriterium 2) identifiziert werden. Ferner sollen Ziele sowie konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung



in quantitativer und zeitlicher Hinsicht in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Wirtschaft, Soziales und Ökologie) genau definiert und anschließend final priorisiert werden. Hierbei ist die konkretisierende Bezugnahme auf die insgesamt 17 Zielsetzungen der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen (SDGs) geplant.

Hinsichtlich der ökologischen Zielsetzung planen wir, uns an den von der Bundesregierung vorgegeben und im Klimaschutzprogramm 2030 verankerten Zielvorgaben zu orientieren. Dieses Programm sieht unter anderem vor, bis zum Jahr 2030 insgesamt 55 Prozent weniger Treibhausgase als im Jahr 1990 zu produzieren. Die genannten Ziele sollen durch ein wirtschaftlich nachhaltiges und sozial ausgewogenes Handeln bei unseren Geschäftsaktivitäten erreicht werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts befand sich unsere quantitative und qualitative Priorisierung hinsichtlich der ökologischen Zielvorgaben im Aufbau. Die finale Umsetzung planen wir in 2023. Gegenwärtig lässt sich die Definition und Kontrolle der ökonomischen Zielsetzung der Unternehmenstätigkeit auf Basis der eingesetzten Instrumente im Risikomanagement der Gesellschaft verfolgen. Dafür werden IT-gestützte Tools der Portfoliobestandsanalyse, der dynamischen Investitionsrechnung und der strategischen integrierten Wirtschafts- und Finanzplanung eingesetzt. Die ökonomischen Ziele werden durch Modernisierungsmaßnahmen und gezielte Investitionen in den



Quelle: Vereinte Nationen (UN) – „Transformation unserer Welt: Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“



Bei der Mieterbetreuung spielen wohnbegleitende Maßnahmen zunehmend eine wichtige Rolle.

eigenen Bestand verfolgt, um diesen nachhaltig aufzuwerten und zu erweitern. Hierdurch soll insbesondere die Ertragskraft der Gesellschaft gestärkt und die Liquidität aufrechterhalten werden. Durch die Sicherung der Markt- und Vermietungsfähigkeit des Bestands sollen dauerhafte Leerstände und Mietausfälle vermieden werden. Ferner soll eine nachhaltige Vermietbarkeit im Hinblick auf ökologische Ziele durch energetische Maßnahmen gewährleistet und gleichzeitig ein positiver Beitrag zur Energie- und CO₂-Einsparung im Sinne der Klimaschutzgesetzgebung geleistet werden. Durch den Einsatz dieser Instrumente wird sichergestellt, dass Risiken, die die Zahlungsfähigkeit gefährden und möglicherweise zu Vermögensverlusten führen sowie die Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig beeinträchtigen könnten, rechtzeitig erkannt werden und zeitnah geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

Derzeit werden auch soziale Ziele in der Bereitstellung von wohnbegleitenden Infrastrukturdienstleistungen für die Mieter der

allerland verfolgt. Diese beinhalten auch umfassende Instrumente der Mieterbetreuung im Rahmen der sozialen Infrastruktur (zum Beispiel Mietertreffpunkte, Mieterzeitung, Gästewohnung, Mieter-serviceportal und -App).

Darüber hinaus verfolgt die Gesellschaft auch strategische Ziele durch den Einsatz des eigenen Regiebetriebs im Bereich von Gartenpflege- und Hausmeisterleistungen. Neben ökonomischen Zielen durch Kostenvorteile bei der Einsparung der Umsatzsteuer im Gegensatz zum Fremdbezug dieser Leistungen ermöglicht es uns auch eine schnellere Reaktionsfähigkeit bei erforderlichen Pflegearbeiten in den Gemeinschaftsanlagen des eigenen Bestands und eine bessere Arbeitsqualität. Darüber hinaus können positive Einflüsse auf die Identifikation der Mitarbeiter mit der Gesellschaft resultieren. Ferner sind durch die direkte Einflussnahme auf die Aktivitäten des Regiebetriebs auch der schonende und bewusste Einsatz von Ressourcen hinsichtlich Qualität und Quantität für die zu erbringenden Regiebetriebsleistungen von nachhaltiger Bedeutung.

4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Gesellschaft ist ausschließlich regional tätig. Die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohn- und Gewerbebestands stellt das Kerngeschäft der Gesellschaft dar. Dabei können nicht alle Dienstleistungen in der Wertschöpfungskette einer Wohnungsgesellschaft beziehungsweise im Lebenszyklus einer Immobilie selbst erbracht werden.

Dieser Lebenszyklus erstreckt sich von der Planung, Errichtung und Bewirtschaftung über die Instandhaltung und Modernisierung bis hin zum Abriss der Immobilie. Die allerland kauft hierfür

Dienstleistungen ein beziehungsweise schließt Werklieferungsverträge ab. In den Verträgen werden die Qualitäten der zu liefernden Baustoffe und Produkte festgelegt. Auftragnehmer werden verpflichtet, das Tariftreugesetz – auch bei Einsatz von Subunternehmern – anzuwenden. Ausgebaute Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen.

Vorzugsweise arbeiten wir mit regionalen, verlässlichen Partnern zusammen, mit denen wir bereits langjährige, vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen pflegen, und stärken so die Region Celle. Gleichzeitig werden Ressourcen durch weite Entfernungen bei der An- und Abreise von überregionalen Handwerkern geschont. Von diesen Partnern verlangt die Gesellschaft neben der Leistungsfähigkeit und den fachlichen Kompetenzen ein konsequentes, gesetzeskonformes Handeln und Verhalten. Die eingesetzten Produkte kommen zum überwiegenden Teil aus Deutschland. Auch einzelne wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen, die im Rahmen des zentralen Handlungsfelds der Immobilienbewirtschaftung erbracht werden, sind extern vergeben, sofern diese nicht durch Eigenleistung der Gesellschaft erbracht werden können. Die Wertschöpfungskette der Gesellschaft verfolgt keine überregionale oder globale Ausrichtung. Die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands führt in jedem Geschäftsjahr zur Vergabe von Aufträgen unter Zugrundelegung unserer Vergabekriterien an Handwerker, überwiegend im regionalen Unternehmensumfeld. Damit nimmt die Gesellschaft auch eine wichtige Position als Auftraggeber für Handwerker und andere Dienstleister in der Region Celle ein.

Soziale beziehungsweise ökologische Probleme bei der Inanspruchnahme externer Wertschöpfungsprozesse sind bisher nicht bekannt. Verstöße gegen Auftragsvergabekriterien des Unternehmens sanktioniert die Gesellschaft mit dem Ausschluss des

betroffenen Unternehmens. Eine Kontrolle der gesamten Wertschöpfungskette der verwendeten Bauprodukte bis zur Rohstoffgewinnung entzieht sich dem Einflussbereich der Gesellschaft. Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung werden Strom, Wärme und Wasser von den lokalen Energieversorgern bezogen. Zukünftig ist beabsichtigt, die beauftragten Firmen, die die Bautätigkeit übernehmen, vertraglich zu verpflichten, entsprechende ökologische und soziale Standards zu wahren.

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

Die Gesellschaft beabsichtigt, mit ihren Geschäftspartnern über Nachhaltigkeitsthemen in Form des erstmalig veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichts zu kommunizieren und hierbei ökologische und soziale Themen aufzugreifen.

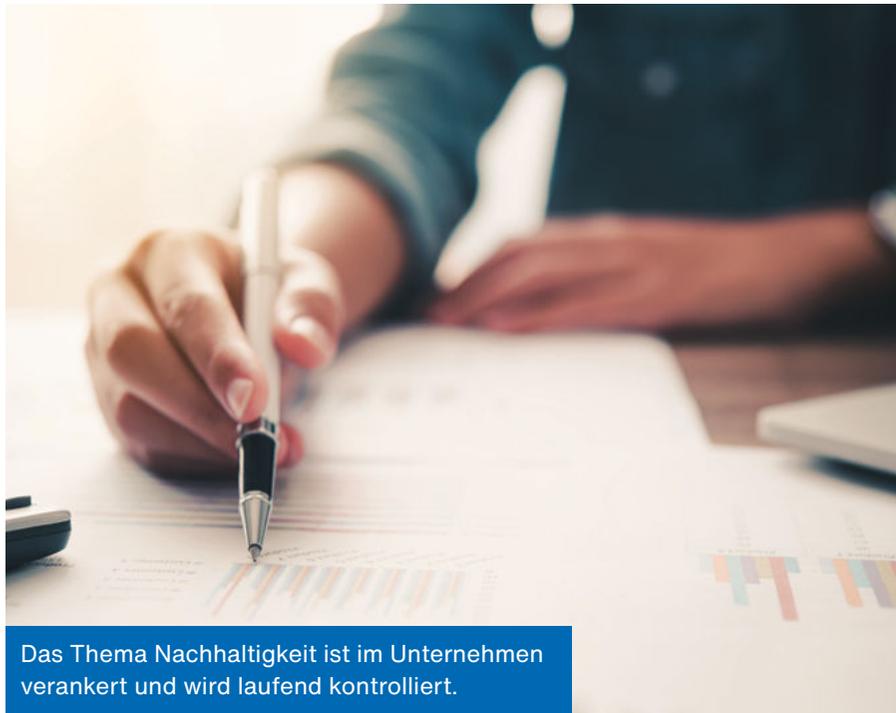


PROZESSMANAGEMENT

5. Verantwortung

Die Bereichsleitung für das kaufmännische Immobilienmanagement trägt die operationale Gesamtverantwortung und ist zentrale Ansprechpartnerin der allerland für das Thema Nachhaltigkeit. So wurde im Jahr 2021 erstmalig eine Arbeitsgruppe von Mitarbeitern zum Thema Nachhaltigkeit unter der Regie der Bereichsleitung eingerichtet.

Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei der allerland zukünftig in einem offenen Dialog zwischen Management und Belegschaft erörtert



Das Thema Nachhaltigkeit ist im Unternehmen verankert und wird laufend kontrolliert.

werden. Der Bereichsleitung für das kaufmännische Immobilienmanagement kommt hierbei auch die Aufgabe zu, den Mitarbeitern die Sinnhaftigkeit und den Mehrwert der vereinbarten Ziele begreifbar zu machen, Vorgaben zu definieren und deren Anwendung und Umsetzung zu kontrollieren.

Die Nachhaltigkeitsaspekte sollen durch die Einführung eines Nachhaltigkeitscontrollings zukünftig weiter ergänzt werden. Gemäß ihrer Strategie und Zielformulierungen hat sich die allerland als eine sozial unverzichtbare und ökologisch vorbildliche Wohnungsgesellschaft in der Stadt Celle etabliert. Dies ist nur durch eine einheitliche Ausrichtung aller Verantwortungsbereiche auf die nachhaltigen Unternehmensziele möglich. Das Thema Nachhaltigkeit soll somit auf allen Ebenen der allerland unternehmensübergreifend verankert bleiben. Durch eine verantwortungsvolle, nachhaltige Unternehmensführung soll Vertrauen bei den Mietern und in der Öffentlichkeit, entsprechend der Visionen und Werte des Unternehmens, erreicht werden.

6. Regeln und Prozesse

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsalltag orientiert sich zunächst an den gesellschaftlichen Anforderungen sowie am Ordnungsrahmen aus gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben. Um Risiken in den Geschäftsprozessen zu vermeiden, beziehungsweise frühzeitig zu erkennen, ist ein Internes Kontrollsystem (IKS) im Unternehmen implementiert. Dieses umfasst neben organisatorischen Regelungen (Organigramm, Stellenbe-

schreibungen, Verfahrensrichtlinien und Betriebsvereinbarungen) auch Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen in den jeweiligen Geschäftsprozessen der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat in diesem Zusammenhang verbindliche interne Regelungen zur Auftragsvergabe (Vergabe von Bau- und Instandhaltungsaufträgen, Dienstleistungen und anderen), der Zahlungs- und Rechnungsfreigaben sowie der Verkehrssicherung getroffen.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft mit dem Verhaltenskodex einen übergeordneten wertorientierten Rahmen im operativen Geschäft auferlegt. Die derzeitigen internen Regelungen, Prozesse und Standards dienen im Geschäftsalltag der Stärkung eines Qualitäts- und Umweltbewusstseins, der sozialen Verantwortung und der Integrität und Fairness der Mitarbeiter.

Ergänzend dient hierzu die im Unternehmen bereits langjährig im Verhaltenskodex integrierte Compliance-Richtlinie und die Wahrung von compliancerelevanten Sachverhalten. Durch den Einsatz von Tools der Portfolioanalyse und des Risikomanagements können Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung von nachhaltigen ökonomischen Zielen ergeben, rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden.

Mit dem mehrjährigen strategischen Wirtschafts- und Finanzplan werden vorab die Auswirkungen von geplanten Geschäftsaktivitäten und Investitionsentscheidungen auf die zukünftige Unternehmensentwicklung im Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Folgejahre überprüft. Die Wirtschaftlichkeit geplanter umfassender Modernisierungsmaßnahmen und Neubauaktivitäten wird bereits in der Planungsphase dieser Baumaßnahmen mit dem Tool „Vollständiger Finanzplan“ (VoFi) überprüft. Für die interne und externe Kommunikation über Nachhaltigkeitsaktivitäten mit den unter DNK-Kriterium 9 genannten An-



Compliance-Richtlinien sind im Verhaltenskodex des Unternehmens fest verankert.

spruchsgruppen dient der erstmalig erstellte Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2021. Durch das sich im Aufbau befindliche Nachhaltigkeitsmanagement (siehe Kriterium 5) sollen zukünftig gesellschaftliche und ökologische sowie soziale Einflüsse berücksichtigt werden.

Die daraus abgeleiteten Maßnahmen sollen analysiert werden, um zu einer nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft für den Standort Celle beitragen zu können. Auch die Implementierung und Steuerung der Nachhaltigkeitsstrategie soll durch ein Kennzahlensystem unterstützt werden.

7. Kontrolle

Die nachhaltige, ökonomische Entwicklung ist vom Geschäftsführer und dem Gesellschafter beschlossen und in einer langfristigen Unternehmensplanung verankert. Die Planung beinhaltet unter anderem den Neubau von Wohnungen in Verbindung mit der Erhaltung einer gesicherten Finanzlage, die langfristige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung in Celle sowie die energetische Optimierung des Wohnungsbestands. Um die ökonomische Nachhaltigkeit messen, vergleichen und kontrollieren zu können, erhebt der Geschäftsführer regelmäßig branchenspezifische Kennzahlen. Eine regelmäßige Berichterstattung erfolgt im jährlichen Geschäftsbericht der Gesellschaft und umfasst beispielsweise Kennzahlen zu Mieterträgen, Erlöschmälerungen und Mietausfällen, Mieterwechseln, Investitions- und Instandhaltungsausgaben sowie Personal- und Verwaltungskosten. Ferner werden Kennzahlen zur VFE-Lage ermittelt; sie betreffen im Einzelnen die Eigenkapitalquote, den Cashflow nach DVFA/SG und das EBITDA. Darüber hinaus werden diese ergänzt durch Kennzahlen zu mietrelevanten Strukturen des Bestands. Das Aufsichtsratsorgan wird fortlaufend über die aktuelle Entwicklung der Gesellschaft informiert. Im Risikomanagement der Gesellschaft werden diese Leistungsindikatoren ermittelt, bewertet und hinsichtlich eventueller Zielabweichungen laufend kontrolliert. Die soziale Nachhaltigkeit soll zukünftig im Hinblick auf die Qualität unseres Betriebs- und Arbeitsklimas auf der Grundlage der einschlägigen GRI*-Leistungsindikatoren beurteilt und die bisherigen Kennzahlen unter anderem durch die Kennzahlen der durchschnittlichen Dauer der Betriebszugehörigkeit, der Personalfuktuation und der Anzahl krankheitsbedingter Fehltagte weiter ergänzt werden.

Unsere Projekte der sozialen Infrastruktur beobachten wir im Rechnungswesen der Gesellschaft durch Quantifizierung des Gesamtausgabevolumens. Das gesellschaftliche und soziale Engagement haben wir zur weiteren Vertiefung detailliert in Kriterium 18 erläutert. Für die vorliegende Berichterstattung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex haben wir erstmalig eine Übersicht über relevante Kennzahlen und Indikatoren mit Leistungsindikatoren nach GRI-Standards erstellt (siehe auch Anlage GRI-Leistungsindikatoren dieses Berichts). Die relevanten Kennzahlen wurden für das zugrundeliegende Berichtsjahr 2021 erhoben und sollen zukünftig regelmäßig aktualisiert werden. Hierdurch soll der Fortschritt unseres Nachhaltigkeitsmanagements transparent und nachvollziehbar dokumentiert und eine Erweiterung im Hinblick auf ökologische Leistungsindikatoren integriert werden.

Leistungsindikator zu den Kriterien 5 bis 7

Leistungsindikator GRI SRS-102-16

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.



* Global Reporting Initiative

8. Anreizsystem

Gegenwärtig ist in der Gesellschaft für Führungs- und Mitarbeiterkräfte kein finanzielles oder anderes nicht monetäres Anreizsystem bei der Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen installiert. Die Entlohnung orientiert sich am Tarifvertrag für den Öffentlichen Dienst (TVöD). Dieser sieht kein Zielvereinbarungssystem im Kontext zur Nachhaltigkeit vor. Finanzielle und nicht monetäre Anreizsysteme sind gegenwärtig nicht geplant. Daher benötigen wir derzeit auch keine Gremien für deren Kontrolle und Evaluation.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35

Leistungsindikator GRI SRS-102-38

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.

9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die wesentlichen Stakeholder-Gruppen der allerland wurden in einem systematischen Prozess im Rahmen der Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie erfasst; sie werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Folgende interne und externe Gruppen wurden hierbei identifiziert:

- Gesellschafter
- Kunden/Mieter
- kommunalpolitische Entscheidungsträger
- Geschäfts- und Dienstleistungspartner
- Behörden und Ämter
- Mitarbeiter

Hierbei steht die Gesellschaft in einem ständigen proaktiven Austausch mit ihren Anspruchsgruppen über die folgenden Kommunikationskanäle:

- Aufsichtsrats- und Gesellschafterversammlungen
- Betriebsversammlungen
- Infoveranstaltungen mit Mitarbeitern
- persönliche Baubesprechungen mit Handwerkern
- regelmäßige Verbandstreffen der Arbeitskreise und Arbeitsgemeinschaften
- regelmäßiges Mietermagazin
- Homepage
- Social Media
- regelmäßige Erhebung der Kundenzufriedenheit
- tägliche Mieter- und Kundengespräche
- Veranstaltungen im Mietertreff
- Hausgemeinschaftsfeste

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.

Leistungsindikator zu Kriterium 9

Leistungsindikator GRI SRS-102-44

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.



10. Innovations- und Produktmanagement

Die allerland steht Innovationen offen gegenüber. Entsprechend den auf Langfristigkeit und Werterhalt ausgerichteten Unternehmenszielen werden neue Techniken und Materialien allerdings erst dann eingeführt, wenn sie sich in der Praxis dauerhaft bewährt haben. Hierbei orientiert sich unser interner Innovationsprozess und die Ideensammlung auch an der Erfahrung und Umsetzung von Innovationen und Produkten bei vergleichbaren Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Durch die hohen Bestandsinvestitionen verbessern wir systematisch unseren bewirtschafteten Wohnungsbestand und erhöhen die Energieeffizienz bei gleichzeitiger Senkung des CO₂-Ausstoßes. Eine kontinuierliche Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter sichert dabei unsere Wettbewerbsfähigkeit und trägt entscheidend zur Zufriedenheit unserer Anspruchsgruppen bei. Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit sind wir bestrebt, unseren Mietern durch wohnbegleitende und mieternahe Dienstleistungen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen. Neben mieterindividuellen Umbauten in den Wohnungen werden auch Leistungen der sozialen Pflegedienstleister (zum Beispiel Johanniter) angeboten. Ferner werden in den Mietertreffs niederschwellige soziale Infrastrukturleistungen durch regionale Pflegedienstleister und Sportvereine (Seniorenport, Saisonfeiern und andere) bereitgehalten.

Auch die ökologischen Aspekte versuchen wir, innovativ zu fördern. Durch unsere Broschüre „Heizen und Lüften“ regen wir unsere Mieter dazu an, ein verbessertes Lüftungsverhalten zu entwickeln. Weiterhin prüfen wir bei Neubaumaßnahmen die Installation von Photovoltaik-Anlagen.

In unserer Verwaltung wird unter anderem die Digitalisierung

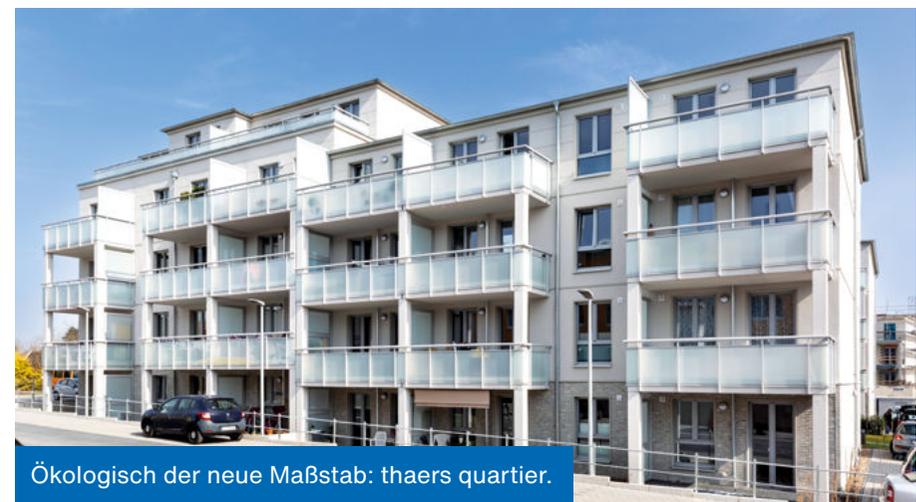
innerhalb der Gesellschaft fortlaufend vorangetrieben. Somit schafft die allerland Werte für die drei Säulen der Nachhaltigkeit: Standortattraktivität und Mietertreue (Ökonomie), Klimaschutz (Ökologie) und Aufenthaltsqualität (Soziales).

Im Folgenden werden einige unserer innovativen Projekte näher erläutert:

Neubau Wittinger Straße

(I. Bauabschnitt mit 38 öffentlich geförderten Wohnungen)

- Holzhybrid-Bauweise – nachwachsende Rohstoffe
- KfW-55-Standard – reduzierte Wärmeverluste
- Gründächer – natürliche Klimaanlage
- Anlagentechnik: Geothermie-Anlage (Heizung) und Solaranlage (Heizung und Warmwasser)
- Fußbodenheizung mit Niedertemperatur-Technik
- E-Mobilität (Ladesäulen für E-Autos, Ladestellen für E-Bikes)
- mineralische Dämmung
- teilweise rollstuhlgerecht, barrierearm



Neubau Kindertagesstätte Altenhagen

(90 Plätze in vier Gruppen)

- Gründächer
- Photovoltaik-Anlage
- mineralische Dämmung
- kompakte Bauweise für geringe laufende Betriebskosten
- Baustoffe Blauer-Engel-zertifiziert

Neubau Kindertagesstätte Groß-Hehlen

(80 Plätze in vier Gruppen)

- Holzhybrid-Bauweise
- Gründächer
- Photovoltaik-Anlage
- mineralische Dämmung
- Baustoffe Blauer-Engel-zertifiziert



Bauträgermaßnahme Rauterbergweg

(16 Reihenhäuser)

- Quartiersentwicklung
- Errichtung gemäß EnEV 2016 und Ermöglichung zur Beantragung von KfW-Fördermitteln durch die Eigentümer
- Gas-Brennwertgeräte in Verbindung mit Solarthermie

Modernisierung Birnbaumweg

(54 Wohnungen)

- Pilotprojekt für weitere Quartiersentwicklungen der Bestandsbauten der Gesellschaft im Hinblick auf den Klimapfad 2045
- Modernisierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke) mit mineralischem Dämmstoff
- Strangsanierung (zum Beispiel zentrale Warmwasserbereitung anstelle von Durchlauferhitzern)
- Badmodernisierung
- Rückbau von drei zentralen Ölheizungen (Verbrauch etwa 62.000 Liter pro Jahr)
- Neuerrichtung einer Heizzentrale mit Gas-Brennwertgerät und Luft-Wasser-Wärmepumpenkopplung
- Zielvorgabe: KfW-Effizienzhaus 85 – erreicht: KfW-Effizienzhaus 70
- Jahres-Primärenergiebedarf nach Sanierung 35 kWh/m² pro Jahr (vor Sanierung 300 kWh/m² pro Jahr)
- Neugestaltung der Außenanlagen (Müllstandplatz, Fahrradabstellräume, Zuwegung und Eingangssituation)
- Modernisierung Treppenhaus

Darüber verfolgt die Gesellschaft im Bereich der Verwaltung folgende Maßnahmen:

- Gärtnerbereich des Regiebetriebs: Pflege der Außenanlagen mit eigenem Gerät; Reduzierung motorbetriebener Geräte, Umstieg auf akkubetriebene Geräte
- Hausmeister des Regiebetriebs: Abarbeitung kleiner Reparaturen, keine zusätzlichen Dienstleister erforderlich (Vermeidung von Wegstrecken und andere)
- Fahrzeugflotte: drei E-Fahrzeuge, zwei Benziner, zwei Diesel
- Soziales: bei Bedarf werden Boxen für Rollatoren und Kinderwagen aufgestellt
- Ausstattung: LED-Leuchtmittel bei Austausch
- zeitgesteuerte Außenbeleuchtung oder Schaltung über Bewegungsmelder
- Mülltrennung im Verwaltungsgebäude
- nachhaltige Materialien und Werbegeschenke
- Druck von Büromaterialien bei zertifiziertem Lokalanbieter



Leistungsindikator zu Kriterium 10

Leistungsindikator G4-FS11

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.



Die Gärtner pflegen die Außenanlagen der Objekte.



Die Fahrzeugflotte der allerland wird elektrifiziert.

UMWELT

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Die Ausübung der Geschäftstätigkeit führt insbesondere in den Bereichen Bestandsbewirtschaftung und Verwaltung zur Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen in erheblichem Umfang. Der Einfluss auf den Ressourcenverbrauch variiert hierbei je nach Tiefe der Wertschöpfungskette beziehungsweise Nutzerverhalten. Die Gesellschaft verbraucht in ihrem Gebäudebestand in erster Linie Wasser, Strom und verschiedene Energieträger für die Beheizung.

Außerdem verbraucht das Unternehmen in seinen Verwaltungsräumen Bürobedarfsmaterialien und produziert Abfall. Diese Verbräuche beziehungsweise die Produktion von Abfall können durch das Unternehmen bis zu einem gewissen Grad beeinflusst

werden. Mit dem Ziel des papierarmen Büros treibt das Unternehmen die Digitalisierung von wesentlichen papierintensiven Geschäftsprozessen weiter voran.

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

Zum Stichtag 31.12.2021 bewirtschaftete die Gesellschaft insgesamt 2.011 Wohnungen, 19 gewerblich genutzte Objekte, 374 Garagen sowie 196 vermietete Einstellplätze. Für die Bewirtschaftung des gesamten eigenen Bestands der Gesellschaft belief sich der gesamte klimabereinigte Endenergieverbrauch für Erdgas auf rund 22.259 MWh, für Ökostrom (Allgemeinstrom) auf 302 MWh und für Heizöl 285 MWh (siehe auch Tabelle am Ende des Abschnitts zum Kriterium 11). Die Berechnung dieser Endenergieverbräuche erfolgte auf Basis von Realverbräuchen. Der firmeneigene Fuhrpark verbraucht im Jahr rund 11.352 Liter Kraftstoff. Die Verbräuche der Mieter – Energie und Wärme – können nur in geringem Maße durch eine positive Einwirkung auf das Nutzerverhalten beeinflusst werden. Um die Mieter für einen bewussteren Energieverbrauch zu sensibilisieren, informiert das Unternehmen diese durch die Infolyer „Richtig heizen und lüften“ und „Feuchtigkeit und Schimmel vermeiden“. Ferner wurden in 2021 die Voraussetzungen für eine monatliche Information der mieterbezogenen Wärmeverbräuche bei fernablesbaren Heizungsanlagen ab Januar 2022 in den Beständen geschaffen.



Die Energieverbräuche werden reduziert.

Energiebilanz nach Energieträgern für das Jahr 2021

22.963 MWh
gesamter Energieverbrauch*

22.772 MWh
gesamter Energieverbrauch**

285 MWh
Heizöl*



280 MWh
Heizöl**

117 MWh
Kraftstoffe*



117 MWh
Kraftstoffe**

22.259 MWh
Erdgas*



22.076 MWh
Erdgas**

302 MWh
Strom*



300 MWh
Strom**

*klimabereinigt | **nicht klimabereinigt

12. Ressourcenmanagement

Den Energie- und Ressourcenverbrauch in der Verwaltung und im Wohnungsbestand weiter zu verringern, hat für die Gesellschaft 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 allerland und ihre Mieter (CO₂-Besteuerung auf fossile Brennstoffe) entgegengewirkt. Darüber hinaus werden die Mitarbeiterinnen und 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 erhebliche Senkung des Papiereinsatzes erreicht.



Das Mietermagazin „raum+herz“ wird auf FSC-zertifiziertem Recyclingpapier gedruckt.

Auch bei unseren Druckerzeugnissen und dem Papiereinsatz kommt – sofern auf eine gedruckte Version nicht generell zu Gunsten eines Datenträgers verzichtet werden kann – zu 100 Prozent FSC-zertifiziertes Papier zum Einsatz.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsmanagements orientiert sich die allerland an den Leitzielen des von der Bundesregierung verabschiedeten Klimaschutzpakts zur Reduktion von CO₂-Emissionen. Sie hat sich hierbei folgende qualitative Ziele zur Umsetzung eines verantwortungsvollen Umgangs mit Ressourcen und den Ökosystemen gesetzt:

- Klimaneutralität bis 2045 für den gesamten Wohnungsbestand durch Erstellung einer unternehmensbezogenen Klimastrategie bis 2023
- Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Neubauten und Bestandsgebäuden
- Erstellung einer CO₂-Bilanz
- Klimaneutralität sämtlicher Neubauten ab 2023
- Modernisierung des Altbestands gemäß Vorgaben KfW – soweit technisch als auch wirtschaftlich vertretbar – zum KfW-55-Standard und barrierearm
- Einbau von modularen Wärmepumpen

Dabei werden soziale sowie ökologische Anforderungen so umgesetzt, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen von den Wohnqualitätsverbesserungen profitieren. Zusätzlich konnte durch die Optimierung der Heizungs- und Warmwassersteuerung sowie die Sensibilisierung unserer Mieter im Hinblick auf das Energieeinsparpotenzial im eigenen Haushalt der individuelle Energiebedarf reduziert werden. Den Wechsel vom konventionellen Hausstrom auf Ökostrom haben wir für unseren eigenen Bestand bereits durchgeführt.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

- Leistungsindikator GRI SRS-301-1**
- Leistungsindikator GRI SRS-302-1**
- Leistungsindikator GRI SRS-302-4**
- Leistungsindikator GRI SRS-303-3**
- Leistungsindikator GRI SRS-306-2**
- Leistungsindikator GRI SRS 306-3**

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.



13. Klimarelevante Emissionen

Die allerland priorisiert Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung der klimarelevanten CO₂-Emissionen, um auf diese Weise einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele (siehe Kriterium 3) zu leisten. Die Gesellschaft achtet im Rahmen der Bestandsmodernisierungen und Neubautätigkeit insbesondere auf Aspekte der ökologischen und technologisch innovativen Investition, um klimarelevante Emissionen zu reduzieren. Dabei gehören die Versorgung unserer Bestandsobjekte mit Erdgas 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 unserer Mieter handelt.

In diesem Zusammenhang sollen klimaschonende CO₂-Einsparungen wie bisher durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- weitere energetische Neubauten gemäß den Vorgaben der KfW-Standards (mindestens als KfW-40-Haus)
- Dämmmaßnahmen im Rahmen energetischer Sanierungen
- Austausch konventioneller Heizungsanlagen durch Wärmepumpen
- Verwendung ökologischer Baustoffe (soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist)

Hierbei wird das Ziel verfolgt, den gesamten bewirtschafteten Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu bewirtschaften und somit die Umsetzung des Klimaschutzgesetzes zu gewährleisten. Auf Basis des Referenzjahres 1990 wollen wir bis 2045 diese Klimaneutralität erreichen.

Mit diesen Maßnahmen hat das Unternehmen bereits einen erheblichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung im Wohnungsbestand in der Stadt Celle geleistet. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für die kommunalen Haushalte, da Transfereinkommensbezieher niedrigere Erstattungen beziehungsweise 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 in 2021 erstmalig die direkten Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) von Fahrzeugen und Anlagen der Gesellschaft,

beispielsweise Heizkessel im eigenen Wohnungsbestand (Scope 1) sowie indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme und Strom (Scope 2), mit Hilfe des CO₂-Bilanzierungstool der Initiative Wohnen 2050 ermittelt. Auf ein Reporting über vor- und ausgelagerte unternehmerische Aktivitäten (Scope 3) wurde verzichtet, da eine seriöse Ermittlung zur Zeit nicht möglich ist.

Zu den größten Emissionsquellen zählen hierbei:

- stationäre Verbrennung (Scope 1)
- Stromverbrauch und Fernwärme (Scope 2)

Siehe dazu auch Seite 24.

Mit dem Aufbau eines internen Monitorings der in Scope 1 und Scope 2 verursachten THG-Emissionen plant die Gesellschaft die laufende Überwachung und Justierung notwendiger Maßnahmen, um die sektorbezogen durch den Gesetzgeber vorgegebenen Klimaziele zu erreichen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Leistungsindikator GRI SRS-305-1*

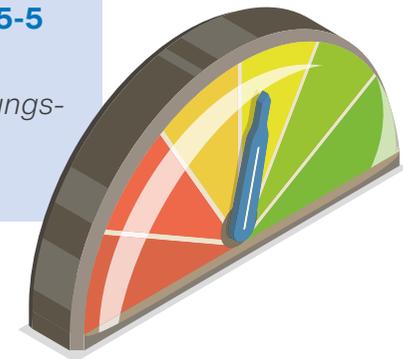
Leistungsindikator GRI SRS-305-2

Leistungsindikator GRI SRS-305-3

Leistungsindikator GRI SRS-305-5

*siehe GH-EN15

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.



CO₂-Bilanz nach Energieträger (marked-based Ansatz)
in CO₂-Äquivalenten

Scope 1: direkte Emissionen

4.592 t gesamt

Klimabereinigt – nicht klimabereinigt: 4.554 t



76 t Heizöl

Klimabereinigt – nicht klimabereinigt: 74 t



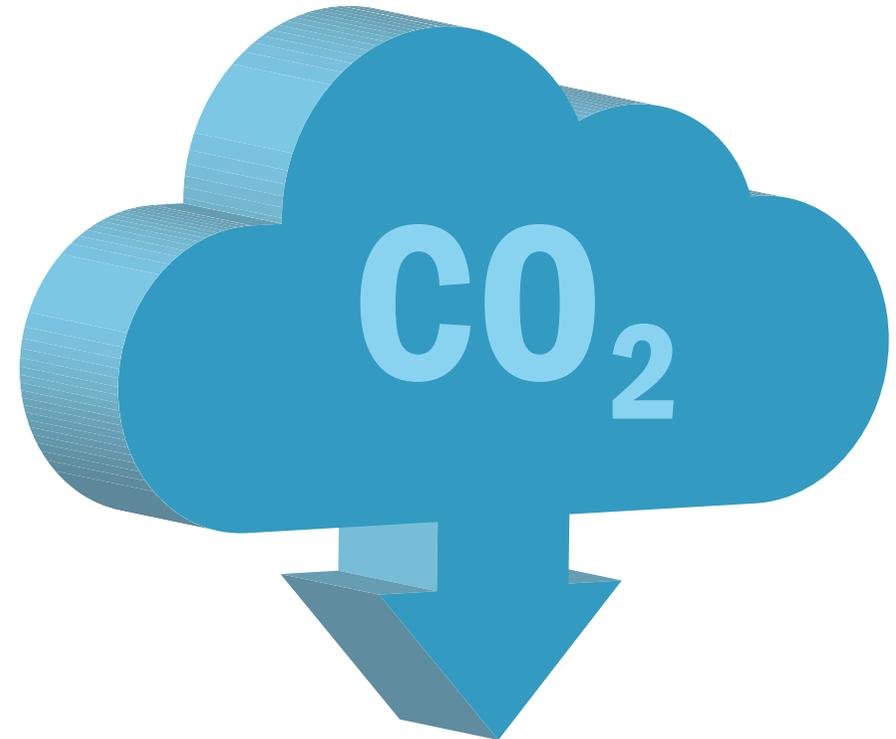
4.488 t Erdgas

Klimabereinigt – nicht klimabereinigt: 4.451 t



29 t Kraftstoffe

Klimabereinigt – nicht klimabereinigt: 29 t



Scope 2: indirekte Emissionen

Strom, Fernwärme, Nahwärme und diverse Energieträger: **0 t**



GESELLSCHAFT

14. Arbeitnehmerrechte

Die allerland ist ausschließlich regional tätig und damit an deutsche arbeits- und arbeitnehmerrechtliche Vorgaben und Vorschriften gebunden. Durch interne schriftliche Regelungen ist sichergestellt, dass Arbeitnehmerrechte und -interessen im Einklang mit den betrieblichen Erfordernissen gewahrt werden. Gegenseitiger Respekt und ein fairer Umgang miteinander steht für die Gesellschaft an oberster Stelle. Daher ist dies auch im Verhaltenskodex verankert. Ein fairer und respektvoller Umgang



Der Verhaltenskodex der allerland steht für Fairness, Respekt und Gleichberechtigung.

und die Achtung der Persönlichkeitsrechte bilden die Grundlage des Handelns der Mitarbeiter. Die Vergütung der Mitarbeiter der Gesellschaft orientiert sich am Tarifvertrag für den Öffentlichen Dienst (TVöD).

Die Gesellschaft fördert grundsätzlich die Beteiligung der Beschäftigten am Nachhaltigkeitsmanagement. Hierzu wurde erstmalig in 2021 ein Nachhaltigkeitsmanagement-Team eingerichtet. Auch zukünftig soll auf dieser Basis die Beteiligung der Mitarbeiter am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens gefördert werden.

Wir sehen im Bereich der Arbeitnehmerrechte keine Risiken. Die Mitarbeitenden der Gesellschaft unterliegen keinen speziellen Gefährdungen, da wie vorgenannt und unter Einhaltung sämtlicher Rechte sowie Arbeitsschutzmaßnahmen gehandelt wird. Durch die Zusammenarbeit mit ausschließlich regionalen Geschäftspartnern unterliegen auch diese unterhaltenen Geschäftsbeziehungen den deutschen Regeln und Gesetzen. Aufgrund des geringen Risikos existieren in diesem Bereich noch keine konkreten Zielvorgaben.

15. Chancengleichheit

Der Verhaltenskodex der allerland stellt einen respektvollen Umgang miteinander als wesentlichen Bestandteil der Unternehmenskultur und des Wertekodex' dar.

Hiernach bilden ein fairer und respektvoller Umgang miteinander und mit den Mieterinnen und Mietern, Kundinnen und Kunden

und Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sowie die Achtung der Persönlichkeitsrechte jedes Einzelnen die Grundlage des Handelns. Dazu zählt auch, vertraglich eingegangene Verpflichtungen einzuhalten und zu erfüllen. Zudem wird laut Verhaltenskodex eine unterschiedliche Behandlung wegen der ethnischen Herkunft, der Rasse, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität nicht toleriert.

Des Weiteren wird die Arbeitssicherheit in regelmäßigen Abständen kontrolliert. Der Arbeitsschutzausschuss (ASA) bespricht alle relevanten Themen des Arbeitsschutzes. Hierbei werden Ziele gesetzt, Meilensteine überprüft und Anregungen und Kritik geübt. Die jeweiligen Sitzungen werden schriftlich protokolliert. Entsprechende Hinweise zu Optimierungserfordernissen werden anschließend bei Bedarf entsprechend umgesetzt. Der ASA besteht aus Arbeitgebervertretern, der Fachkraft für Arbeitssicherheit und dem Betriebsarzt. Alle Mitarbeiter erhalten regelmäßig Unterweisungen und Schulungen zu Gesundheits- und Sicherheitsthemen wie Arbeitssicherheit, Brandschutz und dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz.

Der angewendete Tarifvertrag sorgt für Chancengleichheit und eine angemessene und gerechte Bezahlung. Zudem setzt sich die Gesellschaft für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Integration ein. Dies geschieht zum Beispiel durch flexible Arbeitszeitgestaltung (zum Beispiel Teilzeitvereinbarungen und Gleitzeitarbeitsmodelle). Auch in den kommenden Jahren möchten wir diese Flexibilität aufrechterhalten. Die gesetzten Ziele im Bereich Chancengleichheit haben wir durch die getroffenen Maßnahmen bereits erreicht und stehen einer regelmäßigen Überprüfung und Optimierung auf geänderte Rahmenbedingungen offen gegenüber.

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

16. Qualifikation

Die berufliche Erstausbildung und Fortbildung von jungen Menschen stellt einen wichtigen Aspekt der Zukunftssicherung für unser Unternehmen dar und leistet einen bedeutenden 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. Ende 2021 befanden sich vier Nachwuchstalente in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann. Die Aus-





Regelmäßige Weiterbildungen für die Mitarbeitenden gewährleisten einen hohen Qualifizierungsgrad des Teams.

zubildenden werden durch die jeweiligen Ausbilder in den Fachbereichen sowie durch den Geschäftsführer in den einzelnen Ausbildungsphasen betreut. Darüber hinaus bieten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein umfangreiches Fort- und Weiterbildungsspektrum. Der Qualifizierungsbedarf wird in gemeinsamen Gesprächen zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern erhoben. So wurde bereits ein Mitarbeiter bei der Fortbildung und Qualifizierung zum Fachwirt der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ein Mitarbeiter bei der Qualifizierung zum Bauleiter unterstützt. Ein weiterer Mitarbeiter befindet sich aktuell in der Weiterbildung zum Immobilien Techniker.

Den Mitarbeitern wird regelmäßig die Teilnahme an fachlichen und branchenspezifischen Fortbildungsmaßnahmen (Seminare und Tagungen) angeboten. Das gewährleistet einen hohen Qualifizierungsgrad unserer Belegschaft, um unseren Kunden den

bestmöglichen Service bieten zu können. Die gesetzten Ziele im Bereich der Qualifizierung haben wir durch die ergriffenen Maßnahmen bereits erreicht. Weitergehende Ziele sind derzeit nicht erkennbar, werden aber von uns fortlaufend hinterfragt und bei Bedarf optimiert. Aufgrund des hohen Qualifizierungsgrads unserer Mitarbeiter sehen wir derzeit im Bereich der Qualifizierung keine Risiken, die zukünftig negative Auswirkungen auf die Fortbildung unserer Mitarbeiter haben könnten.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

Leistungsindikator GRI SRS-403-9

Leistungsindikator GRI SRS-403-10

Leistungsindikator GRI SRS-403-4

Leistungsindikator GRI SRS-404-1*

Leistungsindikator GRI SRS-405-1

Leistungsindikator GRI SRS-406-1

*siehe G4-LA9

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.

17. Menschenrechte

Die Wahrnehmung einer sozialen Verantwortung und somit die Achtung der Menschenrechte ist für uns ein nachhaltiges Ziel, das wir in unserem regional begrenzten Umfeld auch stets erreicht haben.

Wir sind ausschließlich im Raum Celle tätig und bedienen dementsprechend keine globale Wertschöpfungskette. Somit ist sichergestellt, dass die Geschäftstätigkeit dem deutschen Recht

und dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland unterliegt. Die Lieferanten werden überwiegend regional ausgewählt, so dass kein wesentliches Risiko auf Zwangs- oder Kinderarbeit besteht. Aus diesem Grund ist in diesem Bereich von uns auch keine Zielvorgabe definiert worden.

Die Beschaffung der Baustoffe zum Bau beziehungsweise zur Unterhaltung unserer Immobilien erfolgt durch die von uns beauftragten Unternehmen und Handwerker. In der Regel stammen viele dieser Baustoffe auch aus Deutschland oder dem europäischen Wirtschaftsraum. Es ist jedoch nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass Baustoffe aus anderen Herkunftsländern eingesetzt werden. Um das Risiko hierfür zu minimieren, ist die Aufnahme entsprechender Regelungen in die Verträge mit unseren Auftragnehmern geplant. Die Sicherstellung einer angemessenen Entlohnung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Auftragnehmer und deren Zulieferer ist in unseren Auftragschreiben verankert.

Erhebliche tatsächliche oder potenzielle negative Auswirkungen in der Lieferkette sind nicht bekannt, sodass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen ergriffen wurden.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

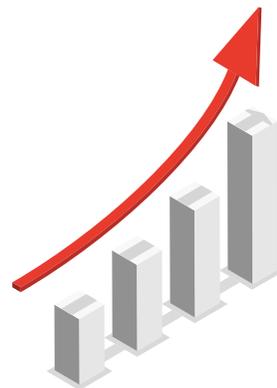
Leistungsindikator GRI SRS-412-3

Leistungsindikator GRI SRS-412-1

Leistungsindikator GRI SRS-414-1

Leistungsindikator GRI SRS-414-2

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.



18. Gemeinwesen

Die Gesellschaft hat bereits umfangreiche Maßnahmen im Rahmen der sozialen Infrastruktur ergriffen. Die allerland hat in den vergangenen Jahren für einen symbolischen Preis eine Kinderfahrt in den Zoo einschließlich Verpflegung angeboten, sodass auch Kinder aus Familien mit geringem Einkommen mitfahren konnten. Darüber hinaus hat die allerland Mieterfeste in den Wohnanlagen mit monetärer und sachlicher Unterstützung gefördert, um den Kontakt innerhalb der Hausgemeinschaften zu stärken und frühzeitig hilfebedürftige Mieter zu erkennen. Zusätzlich hat die allerland einmal im Jahr eine Seniorenfahrt angeboten, bei der Theater oder Sehenswürdigkeiten besucht wurden. Ziel dieser niedrigschwelligen Maßnahmen ist es, Kundentreue zu belohnen und hilfebedürftige Mieter frühzeitig zu lokalisieren. Die allerland hat parallel dazu einmal im Jahr ein Grillfest für Senioren veranstaltet und dabei die Jubilare mit Geschenken geehrt. Im Johanniterheim Behrenskamp wird eine Weihnachtsfeier für alle allerland-Senioren angeboten. Um Kontakt mit den Mietern zu halten, publiziert die allerland alle vier Monate ein Mietermagazin, mit dem mietrelevante Themen und Neuigkeiten der allerland veröffentlicht werden. Ebenso ist die allerland im Social-Media-Bereich, unter anderem bei Instagram und Facebook, vertreten. Dort werden aktuelle Themen und Projekte vorgestellt. Die Plattformen bieten ergänzend zur allerland-Homepage eine Kommunikationsmöglichkeit zu den Mietern. Die allerland betreibt zwei Wohnanlagen für Senioren und mobil eingeschränkte Menschen (Herzog-Ernst-Ring und Lauensteinstraße). Diese Einheiten werden als Wohnprojekt „Wohnen mit Service“ angeboten. Zur Unterstützung besteht eine Kooperation mit den Johannitern in Celle. Die Gebäude sind weitestgehend

barrierefrei ausgestattet und beinhalten jeweils einen Sozialraum beziehungsweise eine Gemeinschaftswohnung. Zusätzlich werden in den Wohnungen Notrufsysteme der Johanniter zu einem vergünstigten Preis angeboten. Darüber hinaus können die Mieter verschiedene soziale Angebote wahrnehmen. So wird dort mit dem lokalen Sportverein MTV Celle ein Seniorensportprogramm angeboten. Die Johanniter bieten einmal pro Woche Frühstück, Bingo oder Kaffeenachmittage sowie verschiedene gemeinschaftliche Aktivitäten an.

In der Lauensteinstraße wird zusätzlich einmal im Jahr durch die allerland und die Johanniter ein Grillfest sowie eine Weihnachtsfeier veranstaltet. Neben der Kooperation mit den Johannitern für das „Wohnen mit Service“ bewirtschaftet die allerland mit dem VSE (Verbund Sozialtherapeutischer Einrichtungen) das „Krähennest“ als soziale Einrichtung in der Liegenschaft Krähenberg. Dort mietet der VSE zwei zusammengelegte Wohnungen zu einem vergünstigten Mietpreis. Im Krähennest werden für Kinder ab sieben Jahren eine Hausaufgabenhilfe, eine Übersetzungshilfe für behördliche Schreiben sowie Essensangebote unterbreitet. Zusätzlich vermietet die allerland Wohnungen an soziale Einrichtungen wie „Der Anker“, die ehemaligen Inhaftierten zur Wiedereingliederung nach der Haftzeit in das gesellschaftliche Leben dienen.

Ebenso werden Wohnungen an den VSE, an die Ausländerstelle der Stadt Celle sowie an das Jugend- und Sozialamt und an eine Diakonische Stiftung für Jugendliche vermietet. In den Wohnungen sind Personen untergebracht, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine Chance haben.

Auch wird ein Frauenhaus vom Paritätischen Dienst der Stadt Celle zu einem vergünstigten Mietpreis angemietet. Ferner mietet die Otto Haesler Stiftung e.V. drei denkmalgeschützte Objekte in



Die allerland betreibt zwei Wohnanlagen für Senioren.

der Otto Haesler Siedlung an. Das ehemalige Waschhausmuseum sowie zwei Museumswohnungen werden vergünstigt beziehungsweise unentgeltlich der Stiftung überlassen.

Zu einem weiteren wichtigen Aspekt unseres sozialen Engagements gehören Spenden und Sponsoring. Wir unterstützen regelmäßig verschiedene regionale Vereine und Aktionen in den Bereichen Sport, Kultur, Umwelt, Kinder und Soziales mit Spenden und Sponsoring und zeigen uns somit solidarisch mit denen, die dringend Hilfe brauchen.

Leistungsindikator zu Kriterium 18

Leistungsindikator GRI SRS-201-1

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.

19. Politische Einflussnahme

Da unsere Gesellschaft nur in der Bundesrepublik Deutschland tätig ist, gilt grundsätzlich nur deutsches Recht. Ein wichtiger Aspekt für unsere Gesellschaft ist die Transparenz im Zusammenhang mit einer positiven Außenwahrnehmung und der Wahrung unseres guten Rufes.

Für unsere Stakeholder ist es wichtig zu wissen, welche Meinung und Ziele wir verfolgen und mit welchen Mitteln wir diese erreichen wollen. Unser Unternehmen ist unabhängig und wahrt seine Neutralität gegenüber Interessen einzelner Gruppen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Wir betreiben keine Lobby-Arbeit und unterstützen aktiv keine Partei oder damit verbundene Einrichtungen. Die Gesellschaft und ihre Mitarbeiter engagieren sich in Verbänden und Organisationen, die die gleichen Ziele der Wohnungsversorgung und Quartiersentwicklung verfolgen.



Der Austausch in Verbänden und Gremien ist auch für die allerland wichtig.

Mitgliedschaften bestehen in folgenden Verbänden und Gremien:

- GDW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
- vdw – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
- DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- FAI – Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover
- Industrie- und Handelskammer Lüneburg (IHK)
- Arbeitsgemeinschaften Wohnungsunternehmen
- ÜBV – Überbetrieblicher Verbund Frauen und Wirtschaft e.V.

Für uns sind in diesem Zusammenhang vor allem alle aktuellen Gesetzgebungsverfahren im Zivilrecht, hier speziell im Miet- und Kaufrecht, sowie im öffentlichen Recht, und hier insbesondere Bau-, Bauplanungsrecht sowie im Gebäudeenergiegesetz, relevant. Auch die Klimaschutzgesetzgebung spielt für uns eine wichtige Rolle. Als Unternehmen üben wir keinen direkten Einfluss auf aktuelle Gesetzgebungsverfahren aus. Der Interessenwahrnehmung dienen Stellungnahmen und Anhörungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände auf Landes- und Bundesebene.

Leistungsindikator zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.

20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Der Verhaltenskodex der allerland beinhaltet die wichtigsten Grundsätze und Regeln, die für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft gelten. Er dient dazu, grundlegende rechtliche und ethische Anforderungen, denen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen ihrer Tätigkeit entsprechen müssen, darzulegen.

Das oberste Ziel ist die Vermeidung von Rechtsverstößen. Der Verhaltenskodex hat den Status einer Arbeitsanweisung und wird mit Unterschrift der Mitarbeiterin und des Mitarbeiters Teil des Arbeitsvertrags.

Der Verhaltenskodex umfasst folgende Regelungen:

- Anti-Diskriminierung und gegenseitiger Respekt
- Umgang mit Firmeneinrichtungen
- Umgang mit geschäftlichen Informationen/Vertraulichkeit
- Vermeidung von Interessenskonflikten (Compliance)
- Meldung von Verstößen
- Verpflichtung zur Wahrung der DSGVO

Um unsere Mitarbeiter für Complaincethemen zu sensibilisieren, erfolgen regelmäßige Schulungen zu diesem Thema. Verantwortlich für Complaincethemen im Unternehmen ist die kaufmännische Prokuristin.

Ein Verstoß gegen den Verhaltenskodex stellt eine Verletzung arbeits- oder dienstvertraglicher Pflichten dar und kann deshalb auch zivil- und arbeitsrechtliche Folgen für die Mitarbeiterin oder den Mitarbeiter bis hin zur fristlosen Kündigung haben. Ferner können strafrechtliche Sanktionen drohen, wenn die Verletzung des Kodex' gleichzeitig einen Straftatbestand erfüllt.

Der Gesellschaft sind bisher keine Verstöße gegen gesetzliche oder eigene Vorschriften bekannt. Unter Beachtung der aufgestellten Regularien und abgeschlossenen Verträge sowie der Begleitung durch Stichprobenkontrollen ist das Risiko der Nichtbeachtung von Umweltschutzrichtlinien sowie kritischen Arbeitsbedingungen als gering einzustufen.

Leistungsindikator zu Kriterium 20

Leistungsindikator GRI SRS-205-1

Leistungsindikator GRI SRS-205-3

Leistungsindikator GRI SRS-419-1

Die Darstellungen zu den Leistungsindikatoren sind in der Anlage zusammengefasst.

INHALTSINDEX

DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren

Kriterien 1 bis 4: Strategie

1	Strategie	Seite 4
2	Wesentlichkeit	Seite 6
3	Ziele	Seite 9
4	Tiefe der Wertschöpfungskette	Seite 11

Kriterien 5 bis 10: Prozessmanagement

5	Verantwortung	Seite 13
6	Regeln und Prozesse	Seite 13
7	Kontrolle	Seite 15
8	Anreizsysteme	Seite 16
9	Beteiligung von Anspruchsgruppen	Seite 16
10	Innovations- und Produktmanagement	Seite 17

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 10

GRI SRS-102-16:	Werte	Seite 34
GRI SRS-102-35:	Vergütungspolitik	Seite 34
GRI SRS-102-38:	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Seite 34
GRI SRS-102-44:	Wichtige Themen und Anliegen	Seite 34
G4-FS11:	Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt oder sozialen Faktoren durchlaufen	Seite 35

Verweise

DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren

Kriterien 11 bis 13: Umweltbelange

11	Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	Seite 20
12	Ressourcenmanagement	Seite 21
13	Klimarelevante Emissionen	Seite 22

Verweise

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

GRI SRS-301-1:	Eingesetzte Materialien	Seite 35
GRI SRS-302-1:	Energieverbrauch	Seite 35
GRI SRS-302-4:	Verringerung des Energieverbrauchs	Seite 35
GRI SRS-303-3:	Wasserentnahme	Seite 35
GRI SRS-306-2:	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	Seite 35

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15):	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 36
GRI SRS-305-2:	Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	Seite 36
GRI SRS-305-3:	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 36
GRI SRS-305-5:	Senkung der THG-Emissionen	Seite 36

DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren

Kriterien 14 bis 20: Gesellschaft

14 Arbeitnehmerrechte	Seite 25
15 Chancengleichheit	Seite 25
16 Qualifikation	Seite 26
17 Menschenrechte	Seite 27
18 Gemeinwesen	Seite 28
19 Politische Einflussnahme	Seite 30
20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	Seite 31

Verweise

DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen	Seite 36
GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen	Seite 36
GRI SRS-403-4: Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Seite 36
GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9): Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen	Seite 37
GRI SRS-405-1: Diversität	Seite 37
GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle	Seite 37
GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen	Seite 37
GRI SRS-412-1: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten	Seite 37
GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten	Seite 38
GRI SRS-414-2: Soziale Auswirkungen in der Lieferkette	Seite 38
GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Seite 38
GRI SRS-415-1: Parteispenden	Seite 38
GRI SRS-205-1: Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten	Seite 38
GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle	Seite 38
GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	Seite 38

Verweise

GRI-LEISTUNGSINDIKATOREN

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7

Leistungsindikator GRI SRS-102-16: Werte

Unsere Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen sind in unserem Verhaltenskodex verankert. Er umfasst insbesondere folgende Regelungen:

- Anti-Diskriminierung und gegenseitiger Respekt
- Umgang mit Firmeneinrichtungen
- Umgang mit geschäftlichen Informationen/Vertraulichkeit,
- Vermeidung von Interessenskonflikten (Compliance)
- Meldung von Verstößen
- Verpflichtung zur Wahrung der DSGVO

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik

Die Gesellschaft hat sich bisher bewusst gegen eine am wirtschaftlichen Erfolg und an bestimmten Nachhaltigkeitszielen angelehnte Vergütung entschieden, da auf Basis des angewandten Tarifvertrags kein expliziertes Zielvereinbarungssystem vorgesehen ist.

Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

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.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

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

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

Die allerland steht mit den genannten Anspruchsgruppen auf verschiedenen Kommunikationswegen im ständigen Austausch. Grundsätzliche Informationen zur Unternehmenspolitik, zu Neubauprojekten und Modernisierungsmaßnahmen sowie Mitarbeitervertretungen erfolgen über den Internetauftritt und durch das regelmäßig erscheinende Mietermagazin. Darüber hinaus veröffentlichen wir einen jährlichen Geschäftsbericht.

Einen hohen Stellenwert nehmen für uns unsere Mieter ein. In diesem Zusammenhang ist für das Jahr 2023 eine umfassende Mieterbefragung geplant. Die Ergebnisse der Befragung sollen anschließend umfassend analysiert und Anregungen und Verbesserungsvorschläge, soweit möglich, umgesetzt werden.

Die wichtigsten Themen unserer Anspruchsgruppen stellen unter anderem 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 Mitarbei-

ter sind hingegen die effiziente Bestandsbewirtschaftung durch Digitalisierung von Geschäftsprozessen oder auch die schnelle Reaktion auf Anfragen wichtige Themen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

Leistungsindikator G4-FS11: Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen

Auf eine Überprüfung der Finanzanlagen auf Umwelt- und Sozialfaktoren konnte verzichtet werden, da derartige Finanzanlagen nicht vorhanden sind.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

Leistungsindikator GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien

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

Leistungsindikator GRI SRS-302-1: Energieverbrauch

Die Aufzeichnungen in 2021, die die Ausgangsbasis für künftige Erhebungen bilden sollen, ergaben folgende Daten:

Energieverbrauch in 2021

1. Wohnungsbestand

Stromverbrauch (Allgemeinstrom aus Ökostrom): 274 MWh
Daten zu dem von den Mietern direkt verbrauchten Strom werden nicht erhoben. Die Mieter wählen ihren Stromanbieter selbst aus.

Fernwärme und Erdgas: 22.259 MWh
(davon 22.259 MWh für Erdgas)
Heizöl: 285 MWh

2. Neubau Gebäude und Modernisierung

Baustrom wurde nicht erhoben

3. Verwaltung

Stromverbrauch (Allgemeinstrom aus Ökostrom): 28 MWh
Fernwärme: 0 MWh
Fahrzeuge und Geräte: 11.352 Liter Kraftstoffverbrauch

Leistungsindikator GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung erfolgte kein Reporting über die Verringerung des Energieverbrauchs. Es ist geplant, beginnend mit der erstmaligen Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts ein jährliches Reporting vorzunehmen.

Leistungsindikator GRI SRS-303-3: Wasserentnahme

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 Mieter unterliegt.

Der gesamte Wasserverbrauch in den Liegenschaften und der Verwaltung der allerland wurde für 2021 mit insgesamt 142.443 Kubikmetern festgestellt.

Leistungsindikator GRI SRS-306-2: Abfall nach Art und Entsorgungsmethode

Dieser Indikator ist ebenfalls nicht aussagefähig anwendbar, da Abfall fast ausschließlich im Rahmen der Vermietung anfällt

und dem Verbrauchsverhalten der Nutzer unterliegt. Aus diesem Grund erfolgt bislang auch kein Reporting.

Leistungsindikator GRI SRS-306-3 (2020): Angefallener Abfall

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

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Leistungsindikator GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15):

Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

Der CO₂-Austoß für das bewirtschaftete Portfolio betrug für das Berichtsjahr 2021 insgesamt 4.592 Tonnen CO₂, die vollständig auf Scope 1 entfallen. Dabei ist anzumerken, dass der CO₂-Austoß stark vom Heizverhalten unserer Mieter abhängig ist. Für die Berechnung wurde das Berechnungstool „CO₂ –Bilanzierungswerkzeug“ der Initiative Wohnen.2050 verwendet. Die Berechnungen basieren auf objektbezogenen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen.

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

Die indirekten energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2) beliefen sich im Berichtsjahr 2021 auf 0 Tonnen. Es fällt keine Fernwärme an, da keine entsprechenden Fernwärmeleistungen in Anspruch genommen werden, die Scope 2-Emissionen verursachen würden. Darüber hinaus erfolgt der Strombezug ausschließlich aus Ökostromtarifen, sodass auch hier keine Scope 2-Emissionen anfallen.

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

Es erfolgt kein Reporting über vor- und ausgelagerte unternehmerische Aktivitäten, da eine seriöse Ermittlung zur Zeit nicht möglich ist.

Leistungsindikator GRI SRS-305-5: Senkung der THG-Emissionen

Durch den erstmaligen Aufbau eines Nachhaltigkeitsmanagements war für das Berichtsjahr 2021 noch kein Reporting über die Senkung der THG-Emissionen möglich. Ein Reporting soll jedoch zukünftig erfolgen.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

Leistungsindikator GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

In der Gesellschaft gab es in 2021 insgesamt fünf arbeitsbedingte Unfälle, von denen zwei einer ärztlichen Behandlung erforderten.

Leistungsindikator GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

In der Gesellschaft wurden keine arbeitsbedingten Erkrankungen festgestellt.

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

Die allerland hat im Dialog mit Betriebsrat und Mitarbeitern ein betriebliches Gesundheitsmanagement entwickelt, welches regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst und optimiert wird. Die

Betreuung durch Betriebsärzte und der Einsatz von vier Sicherheitsbeauftragten für Brandschutz und zwei Erste-Hilfe-Beauftragten sollen den Anforderungen an Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz Rechnung tragen.

Leistungsindikator GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9):

Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen

In 2021 haben die Angestellten der allerland 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.

Leistungsindikator GRI SRS-405-1: Diversität

Diversität: 37 Mitarbeiter (inklusive Auszubildende)
davon **Frauen:** 10 **Männer:** 27

Zusammensetzung des Aufsichtsrats:

Frauen: 1 **Männer:** 6

Kontrollorgan	Geschlecht	prozentualer Anteil
Geschäftsführung	Frauen	0 %
	Männer	100 %
Aufsichtsrat	Frauen	14 %
	Männer	86 %
Angestellte	Frauen	27 %
	Männer	73 %

Angestellte	unter 30 Jahre alt	30 bis 50 Jahre alt	über 50 Jahre alt
Frauen	3	5	2
Männer	7	9	11

Leistungsindikator GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle

Es sind keine Vorfälle von Diskriminierung bekannt.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

Leistungsindikator GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte 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 Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist auf die Region Celle beschränkt. Für alle Betriebsstätten gelten 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

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

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

Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

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

Es müssen die Kriterien, die für die Bestimmung der Bedeutsamkeit angewandt wurden, genannt werden.

Durchschnittsmiete im Geschäftsjahr	5,41 €/m ²
Fluktuationsrate	8,6 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.350,8 T€
Eigenkapitalquote	31,5 %
Jahresüberschuss	829,3 T€
Cashflow nach DVFA/SG	2.406,1 T€

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 450.000 Euro an die Gesellschafterin Stadt Celle ausgeschüttet.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden

Von der Gesellschaft werden keine Parteispenden geleistet.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

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

Fälle von Korruption wurden bisher nicht festgestellt. Vorbeugend gibt es für die allerland einen Verhaltenskodex, der auch eine Compliance-Richtlinie beinhaltet, welche den Mitarbeitern im betrieblichen Alltag Leitlinien für den Umgang mit vergleichbaren Fragestellungen liefert. Im Übrigen gibt auch die Größe der Gesellschaft keinen Anlass, in einzelnen Geschäftseinheiten besondere Untersuchungen auf Korruptionsrisiken zu veranlassen.

Leistungsindikator GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle

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

Es sind keine Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften bekannt.

IMPRESSUM

Herausgeber

allerland Immobilien GmbH
Am Französischen Garten 2
29221 Celle
Telefon: 0 51 41 / 90 23-0
Mail: info@aller.land
www.aller.land

Projektleitung

Katharina Lansky

Redaktion

Franziska von Bredow
vdw – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Gestaltung

KARMA Kommunikationsdesign
www.karma-web.de

Fotografie

allerland Immobilien GmbH
Verena Meier
Freepik

Celle, Oktober 2022

allerland Immobilien GmbH

Am Französischen Garten 2 · 29221 Celle

0 51 41 / 90 23-0 · info@aller.land · www.aller.land

