

2024

ESG NACHHALTIGKEITSBERICHT

## Inhaltsverzeichnis

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Allgemeines zum Unternehmen  | 4  |
| 2.   | Einleitung   | 6  |
| 3.   | E   Umwelt (Environment)   | 7  |
| 3.1. | Energieverbrauch und Emissionen                                    | 8  |
| 3.2. | Treibhausgasemissionen aufgegliedert nach Scope 1 und 2 Emissionen | 10 |
| 3.3. | Umfang der Treibhausgasemissionen                                  | 11 |
| 3.4. | Maßnahmen zur Senkung der Treibhausgasemissionen                   | 12 |
| 4.   | S   Soziales (Social)  | 20 |
| 4.1. | Bezahlbarer Wohnraum   | 20 |
| 4.2. | Mieterzufriedenheit und Partizipation                              | 20 |
| 4.3. | Mitarbeiterbelange   | 21 |
| 5.   | G   Unternehmensführung (Governance)                               | 22 |
| 5.1. | Ethik und Compliance   | 22 |
| 5.2. | Nachhaltigkeitsstrategie   | 23 |
| 5.3. | Risikomanagement   | 23 |
| 6.   | Ausblick   | 24 |
| 7.   | Kontakt & Angaben zum Bericht                                      | 25 |

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Energieträgeranteil gemessen an der Wohnfläche                 | 9  |
| Abbildung 2: Verteilung der Energieverbrauchseffizienzklassen im Bestand    | 13 |
| Abbildung 3: Geplanter Reduktionspfad der GWF Wohnungsgenossenschaft eG     | 15 |
| Abbildung 4: Geplante Investitionsroadmap der GWF Wohnungsgenossenschaft eG | 16 |

## Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: Energieträgeranteil gemessen an der Wohnfläche                           | 9  |
| Tabelle 2: Emissionsmenge Scope-1 & Scope-2   | 10 |
| Tabelle 3: Umfang der Treibhausgasemissionen  | 11 |
| Tabelle 4: Verteilung der Energieverbrauchseffizienzklassen im Bestand              | 13 |
| Tabelle 5: Übersicht über die Scope-1-Emissionsmengen                               | 14 |
| Tabelle 6: Klimabezogene Risiken für den Gebäudebestand                             | 17 |
| Tabelle 7: Energetische Sanierungsmaßnahmen 2024                                    | 18 |
| Tabelle 8: Engagement zur Förderung energieeffizienten Verhaltens & Digitalisierung | 19 |
| Tabelle 9: Übersicht Mitarbeiterbelange   | 21 |

# 1. Allgemeines zum Unternehmen

|                      |  |
|----------------------|--|
| Firma:               | GWF Wohnungsgenossenschaft eG (kurz „GWF“)<br>Albstraße 60<br>70597 Stuttgart  |
| Rechtsform:          | Eingetragene Genossenschaft (eG)   |
| Größe:               | Mittelgroßes Unternehmen (KMU)   |
| Bilanzsumme (2024):  | 53.433.584 €   |
| Umsatz (2024):       | 9.411.973 €  |
| Beschäftigtenanzahl: | 21 Mitarbeiter   |
| Geschäftszweck:      | Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. |

## **Organisation der Nachhaltigkeit:**

Nachhaltigkeit ist im Unternehmen strategisch und zentral integriert und wird von Herrn Michael Schäfer, dem geschäftsführendem Vorstand, koordiniert. Zuständigkeit und Steuerung liegen beim Vorstand.

## **Nachhaltigkeitsstrategie:**

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt das Ziel, ökologische, soziale und Governance-Aspekte systematisch in die Unternehmensstrategie einzubinden und dabei die wirtschaftliche Tragfähigkeit der GWF dauerhaft sicherzustellen. Besonderer Fokus liegt auf Klimaschutz, sozialer Verantwortung und einer transparenten Unternehmensführung als Voraussetzung für eine langfristig stabile, wirtschaftlich solide und zukunftsfähige Entwicklung der Genossenschaft.

## **Klimaziel:**

Die GWF verfolgt das strategische Ziel, den Gebäudebetrieb des gesamten Gebäudebestandes bis zum Jahr 2040 klimaneutral auszurichten. Zur systematischen Umsetzung dieses Ziels wird gemeinsam mit einer externen Beratungsgesellschaft eine Klimaroadmap erarbeitet und kontinuierlich weiterentwickelt. Diese definiert für den gesamten Gebäudebestand konkrete Maßnahmenpfade zur schrittweisen Erreichung der Klimaneutralität im Betrieb.

Die Treibhausgasemissionsbilanz wird vor diesem Hintergrund jährlich fortgeschrieben. Dabei werden sowohl der jeweilige Sanierungsfortschritt als auch sich verändernde regulatorische, energiewirtschaftliche und förderseitige Rahmenbedingungen berücksichtigt und im vorliegenden Berichtsformat transparent dokumentiert.

## 2. Einleitung

Als genossenschaftlich organisiertes und sozial ausgerichtetes Wohnungsunternehmen verfolgt die GWF seit vielen Jahrzehnten das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung ihres Geschäftsmodells. Zentrales Anliegen ist es, unsere Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern und dabei ökologische, soziale sowie gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen. Mit dem vorliegenden ESG Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2024 werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsaktivitäten, -ziele und -schwerpunkte der Genossenschaft transparent und nachvollziehbar dargestellt.

Die Gesamtverantwortung für die Steuerung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt beim Vorstand der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über den Stand der Nachhaltigkeitsaktivitäten informiert. Das Nachhaltigkeitsreporting wird dem Aufsichtsrat vorgestellt und dient als Grundlage für die strategische Beratung, Überwachung und Kontrolle der nachhaltigkeitsbezogenen Unternehmensziele.

Das Geschäftsmodell der GWF ist auf eine langfristige Bestandshaltung sowie den nachhaltigen Werterhalt der Immobilien ausgerichtet. Als Bestandshalterin reinvestiert die Genossenschaft die erwirtschafteten Mieteinnahmen überwiegend in die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Weiterentwicklung des Gebäudebestandes. Dadurch wird die langfristige Wohnqualität gesichert, die bauliche Substanz erhalten und zugleich substantielle Beiträge zu ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitszielen geleistet.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde anhand festgelegter GdW-Standards erstellt. Die Inhalte zu die Klimastrategie betreffender Governance und Systematik wurden in Zusammenarbeit mit der externen Beratungsgesellschaft Effizienzpioniere GmbH erarbeitet.

### 3. E | Umwelt (Environment)

Ziel der GWF ist es, einen möglichst hohen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und die Treibhausgasemissionen des Unternehmens kontinuierlich zu reduzieren. Die Ergebnisse des erarbeiteten und der Strategie zugrundeliegenden Klimapfads lassen erwarten, dass der Gebäudebetrieb bis zum Jahr 2040 klimaneutral ausgestaltet werden kann. Grundlage hierfür sind einerseits stabile Mieteinnahmen aus langfristigen Mietverhältnissen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der erforderlichen Investitionen sichern, sowie andererseits eine unternehmensweite CO<sub>2</sub>-Bilanz, die regelmäßig fortgeschrieben wird und ein kontinuierliches Monitoring der Emissionsentwicklung ermöglicht. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen systematisch in die Investitions-, Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung ein. Dabei orientiert sich die Genossenschaft an den geltenden gesetzlichen Vorgaben und berücksichtigt die sich fortlaufend weiterentwickelnden Anforderungen an den Gebäudesektor.

Die Umsetzung der Klimaziele ist mit einem erhöhten Investitionsbedarf verbunden und erfordert eine sorgfältige Abwägung zwischen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen. Die GWF nutzt dabei die bestehende nationale, staatliche sowie kommunale Förderkulisse für Gebäudemodernisierung und Elektrifizierung konsequent, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll und förderrechtlich zulässig ist, um Investitionslasten zu reduzieren und Maßnahmen effizient und dem aktuellen Stand der Technik nach umzusetzen. Gleichzeitig leisten die erforderlichen energetischen Maßnahmen und technischen Modernisierungen einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestandes. Durch die schrittweise energetische Weiterentwicklung werden die Gebäude resilienter gegenüber steigenden Energiepreisen und regulatorischen Anforderungen, während geringere Energieverbräuche dazu beitragen, die Betriebskosten zu stabilisieren und die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig vor überproportional steigenden Energiekosten zu schützen.

Neben der Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung berücksichtigt die GWF weitere kostenrelevante Einflussfaktoren im Zusammenhang mit fossilen Energieträgern. Hierzu zählen insbesondere steigende Netzentgelte und Grundpreise im Gasnetz, die weitgehend verbrauchsunabhängig sind und sich bei sinkenden Absatzmengen strukturell erhöhen können. Diese Rahmenbedingungen beeinflussen die Wirtschaftlichkeit gasbasierter Wärmeerzeugung zunehmend und unterstreichen die Bedeutung einer vorausschauenden Transformations- und Investitionsstrategie. Vor diesem Hintergrund versteht die GWF Klimaschutzmaßnahmen nicht als Gegensatz zur sozialen Verantwortung, sondern als integralen Bestandteil einer

nachhaltigen Bestandsentwicklung, die ökologische Wirkung, wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Bezahlbarkeit in Einklang bringen soll.

### **3.1. Energieverbrauch und Emissionen**

Die Energieversorgung des Gebäudebestandes erfolgt derzeit überwiegend über Gas, Strom und Fernwärme. Vor dem Hintergrund der Energiewende verfolgt die GWF das Ziel, den Anteil fossiler Energieträger schrittweise zu reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien kontinuierlich zu erhöhen.

Die energetische Transformation folgt dabei einer klaren strategischen Leitlinie. Aktuell wird vorrangig der Einsatz von Wärmepumpen angestrebt („Wärmepumpe first“), sofern die technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen. In Fällen, in denen eine dezentrale Lösung nicht sinnvoll oder umsetzbar ist, stellt die Anbindung an geeignete Fernwärmenetze eine nachgelagerte Option dar („Fernwärme second“). Mit diesem Ansatz verfolgt die GWF das Ziel, den Einfluss auf die Wärmeversorgung im eigenen Gebäudebestand, insbesondere im Heizungskeller, soweit möglich zu erhalten und die Versorgung langfristig aktiv steuern zu können.

Ergänzend wird die Wärmeerzeugung zunehmend mit dem Ausbau von Photovoltaikanlagen in Überschusseinspeisung verknüpft. Ziel ist eine rechtssichere schrittweise Umsetzung einer integrierten Gebäudeelektrifizierung, bei der Stromerzeugung, Wärmeerzeugung und Verbrauch stärker zusammengedacht werden. Dadurch wird nicht nur ein Beitrag zur Dekarbonisierung geleistet, sondern auch die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert und die Resilienz des Gebäudebestandes gegenüber Energiepreis- und Regulierungsschwankungen erhöht.

Die Weiterentwicklung der Energieversorgung ist integraler Bestandteil der langfristigen Bestands- und Investitionsstrategie und wird unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte umgesetzt.

| Energieträger       | Anteil an der Wohnfläche | Endenergieverbrauch in kWh je m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a. | CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg je m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a. |
|---------------------|--------------------------|--|---|
| <b>Erdgas</b>       | 83,5 %                   | 82,95 kWh/m <sup>2</sup>                                     | 24,27 kg/m <sup>2</sup>   |
| <b>Fernwärme</b>    | 7,6 %                    | 70,32 kWh/m <sup>2</sup>                                     | 13,81 kg/m <sup>2</sup>   |
| <b>Strom</b>        | 7,6 %                    | 24,45 kWh/m <sup>2</sup>                                     | 13,69 kg/m <sup>2</sup>   |
| <b>Heizöl</b>       | 1,3 %                    | 19,03 kWh/m <sup>2</sup>                                     | 5,90 kg/m <sup>2</sup>  |
| <b>Durchschnitt</b> | 100 %                    | 49,19 kWh/m <sup>2</sup>                                     | 14,42 kg/m <sup>2</sup>   |

Tabelle 1: Energieträgeranteil gemessen an der Wohnfläche

Energieträgeranteil gemessen an der Gesamtwohnfläche

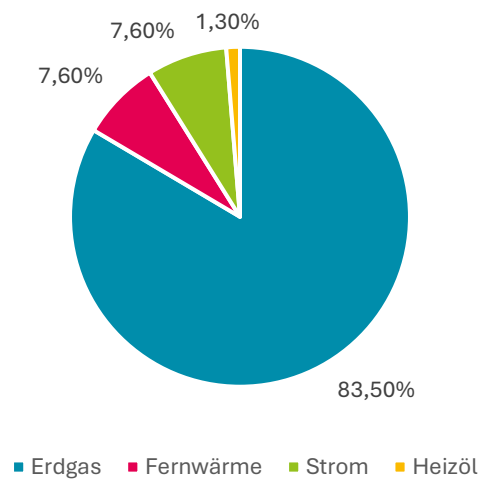


Abbildung 1: Energieträgeranteil gemessen an der Wohnfläche

Als Stromheizungen kommen derzeit ausschließlich effiziente Wärmepumpen zum Einsatz. Die GWF führt keine Ölheizung im Bestand. Eine Beheizung durch Öl fand nach einem Heizungsausfall per Hot Mobil statt.

### 3.2. Treibhausgasemissionen aufgegliedert nach Scope 1 und 2 Emissionen

Zur transparenten Darstellung der betrieblichen Treibhausgasemissionen werden diese gemäß den gängigen Berichtsstandards nachfolgend in Scope-1- und Scope-2-Emissionen untergliedert. Die Abgrenzung ermöglicht eine differenzierte Betrachtung der direkten Emissionen aus eigenen Anlagen sowie der indirekten Emissionen aus dem Bezug leitungsgebundener Energie und bildet die Grundlage für die Ableitung und Bewertung von Minderungsmaßnahmen.

Scope-1-Emissionen umfassen die direkten Treibhausgasemissionen aus eigenen Heizungsanlagen, die unter der operativen Kontrolle der GWF stehen. Einen Sonderfall hierbei stellen Gas-Etagenheizungen dar, für die die Bewohner eigene Gasbezugsverträge mit Versorgern schließen und die sich somit bis auf Anschaffung und Wartung außerhalb der operativen Kontrolle der GWF befinden. Für diese Anlagen wurden die Verbräuche gemäß GdW-Arbeitshilfe 85/2025 ermittelt. Scope-2-Emissionen erfassen die indirekten Emissionen aus dem Bezug von Strom und Wärme.

Auf die Ausweisung von Scope-3-Emissionen wird derzeit aufgrund fehlender Relevanz (Anteil <5 %) verzichtet. Als Wohnungsgenossenschaft mit einem stark gebäudebetriebsbezogenen Geschäftsmodell entstehen die relevanten Treibhausgasemissionen nahezu vollständig im operativen Betrieb des Gebäudebestandes.

|  |   |
|--|---|
| <b>Scope-1-THG-Emissionen (in tCO<sub>2</sub>eq)</b> | <b>1.414,9 tCO<sub>2</sub>eq</b><br><br>direkte Treibhausgasemissionen aus eigenen (Heiz-)Anlagen unter Kontrolle des berichtenden Unternehmens |
| <b>Scope-2-THG-Emissionen (in tCO<sub>2</sub>eq)</b> | <b>257,6 tCO<sub>2</sub>eq</b><br><br>indirekte Treibhausgasemissionen aus eingekaufter leitungsgebundener Energie, z. B. Strom und Wärme       |

Tabelle 2: Emissionsmenge Scope-1 & Scope-2

### 3.3. Umfang der Treibhausgasemissionen

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die von der GWF in der Emissionsbilanz berücksichtigten Emissionen.

| In der Bilanz enthalten  | Ja                                  | Nein                                | N.A.                                |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Scope-1-THG-Emissionen</b>  |                                     |                                     |                                     |
| Heizung durch Verbrennung von fossilen Energieträgern in selbst betriebenen Heizanlagen  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| temporäre Anlagen (z. B. Fernwärmehavarie, Hot Mobil)  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Gasetagenheizung Unternehmen   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Gasetagenheizung Mieter  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Warmwasserbereitung  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Scope-2-THG-Emissionen</b>  |                                     |                                     |                                     |
| Lieferung von Fernwärme  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Erzeugung und Lieferung von Wärme durch Dritte   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Eingekaufter Strom für Wärme (auch für Wärmepumpen) und Warmwasser   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Strom, der von Mieter für die Warmwasserbereitung eingesetzt wird  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Eingekaufter Allgmeinestrom  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Stromerzeugung aus eigenen PV-Anlagen mit Nullemission   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Anlagen für Wohnungen des Wohnungsunternehmens in WEG, wenn das Wohnungsunternehmen mindestens 50 % aller Miteigentumsanteile der jeweiligen WEG besitzt | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

Tabelle 3: Umfang der Treibhausgasemissionen

Die Daten sind nicht klimabereinigt. Die Daten werden anhand von Verbrauchsdaten berechnet. Wir arbeiten weiterhin daran, den Umfang unserer CO<sub>2</sub>-Bilanz zu erweitern und die Qualität unserer Daten zu verbessern, um unsere Emissionen so effektiv wie möglich zu reduzieren.

### **3.4. Maßnahmen zur Senkung der Treibhausgasemissionen**

Zur Erreichung des Klimaziels setzt die GWF auf ein Bündel aufeinander abgestimmter Maßnahmen, die die Grundlage der langfristigen Klimastrategie bilden. Die strategische Ausrichtung orientiert sich an der vom GdW unterstützten Initiative „Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“<sup>1</sup> und fokussiert sich vorrangig auf die schrittweise Dekarbonisierung des Gebäudebestandes.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt nach dem derzeitigen Stand der Technik auf dem Einsatz von Wärmepumpen, der Anbindung geeigneter Standorte an Fernwärmenetze sowie dem bedarfsgerechten Ausbau von Photovoltaikanlagen. Ergänzend werden energetisch wirksame Maßnahmen im Rahmen ohnehin erforderlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, etwa aufgrund von Bauteilalter oder baulicher Erfordernisse sowie zur Ermöglichung des Einsatzes von Wärmepumpen. Auf diese Weise werden Klimaschutzmaßnahmen systematisch mit der regulären Bestandserhaltung verknüpft.

Die strategische Planung erfolgt zyklisch im Rahmen der Erstellung der fünfjährigen Wirtschaftspläne. Die Maßnahmenplanung ist mit dem aktuellen Wirtschaftsplan bis zum Jahr 2029 konkret ausgearbeitet und mit priorisierten Investitionsentscheidungen hinterlegt. Für den Zeitraum bis 2030 bis 2040 liegt eine übergeordnete langfristige, gröbere Planung in Form eines Reduktionspfades vor, die fortlaufend überprüft und im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Klimaroadmap schrittweise weiter konkretisiert wird. Emissionsdaten werden dabei sukzessive jährlich mit Bezug auf das Basisjahr erhoben, aktualisiert und in diesem Kapitel historisch transparent dargestellt.

---

<sup>1</sup> <https://www.initiativepraxispfad.de/>

## Clusterung des Bestands nach Energieeffizienzklassen

| Aufschlüsselung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen in Prozent nach Energieverbrauch (nach Wohnfläche) | A+   | A    | B     | C     | D     | E     | F    | G    | H    |
|---|------|------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
|   | 9,9% | 6,7% | 14,9% | 32,3% | 22,7% | 10,7% | 2,0% | 0,8% | 0,0% |

Tabelle 4: Verteilung der Energieverbrauchseffizienzklassen im Bestand

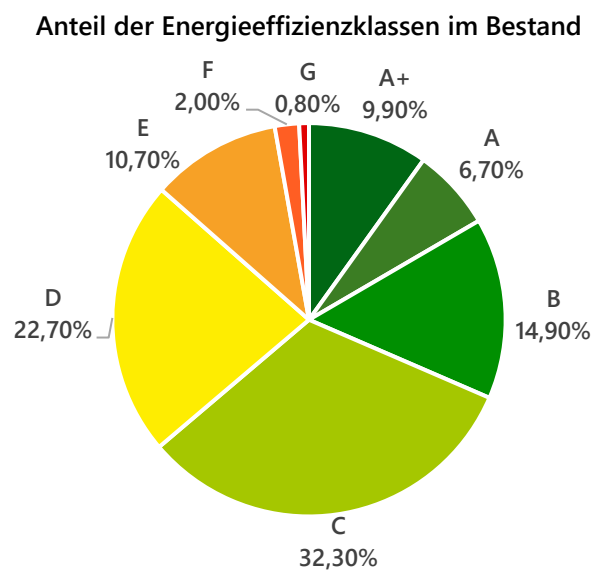


Abbildung 2: Verteilung der Energieverbrauchseffizienzklassen im Bestand

## Erstellung eines technischen und kaufmännischen Klimapfads

Zur strukturierten und nachvollziehbaren Erreichung des Klimaziels der Nettonullemissionen im Gebäudebetrieb bis zum Jahr 2040 wurde ein technischer und kaufmännischer Klimapfad entwickelt. Dieser Klimapfad bildet die zentrale Steuerungsgrundlage für die schrittweise Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudebetrieb.

Der Klimapfad ist jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren ausgearbeitet und orientiert sich in seiner Systematik an den fünfjährigen Wirtschaftsplänen der GWF. Im Anschluss erfolgt eine Fortschreibung und Konkretisierung für den jeweils folgenden Fünfjahreszeitraum. Auf diese Weise wird eine enge Verzahnung von Klimazielen, technischen Maßnahmen und investiven Entscheidungen sichergestellt sowie auf aktuelle technische, rechtliche und wirtschaftliche Entwicklungen reagiert.

Ausgehend vom Basisjahr 2024 sieht der Klimapfad eine schrittweise Reduktion der betrieblichen Treibhausgasemissionen um insgesamt 1.414,9 t CO<sub>2</sub>e pro Jahr bis zum Jahr 2040 vor und schafft damit die Grundlage für die Erreichung der Nettonullemissionen im Gebäudebetrieb wie in nachfolgender Tabelle grob beschrieben.

|                                  | Basisjahr (2024)            | Aktuelles Jahr<br>2024      | 2029  | Klimaziel<br>2040     |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|
| THG-Emissionen<br>(nach Scope 1) | 1.414,9 tCO <sub>2</sub> eq | 1.414,9 tCO <sub>2</sub> eq | 922 tCO <sub>2</sub> eq<br>(-35 % ggü.<br>2024) | 0 tCO <sub>2</sub> eq |

Tabelle 5: Übersicht über die Scope-1-Emissionsmengen

Die Reduktion der Emissionen konzentriert sich bewusst auf die Scope-1-Emissionen und damit auf jene Emissionen, die unmittelbar durch technische Maßnahmen im Gebäudebestand und durch Investitionsentscheidungen der GWF steuerbar sind. Indirekte Emissionen aus dem Bezug von Strom und Fernwärme werden zwar bilanziell erfasst, jedoch nicht in die Zieldefinition der Klimaneutralität einbezogen. Sowohl der Emissionsfaktor des Strommixes als auch die Emissionsfaktoren der Fernwärme unterliegen externen, durch die GWF nicht beeinflussbaren Entwicklungen und sind teilweise rechnerisch mit sehr niedrigen oder null Emissionen hinterlegt. Eine Einbeziehung dieser Effekte würde die strategische Steuerung des Klimapfads erschweren und die Vergleichbarkeit der Maßnahmen verzerren. Die gewählte Abgrenzung folgt daher dem Ziel, eine konsistente, steuerungsrelevante und investitionsnahe Bewertung der Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebetrieb sicherzustellen.

Folgende Darstellung zeigt die aktuell geplante Reduktion des Treibhausgasausstoßes im Betrieb der Gebäude vor dem Hintergrund der Reduktion auf Nettonullemissionen bis 2040 als Reduktionspfad:

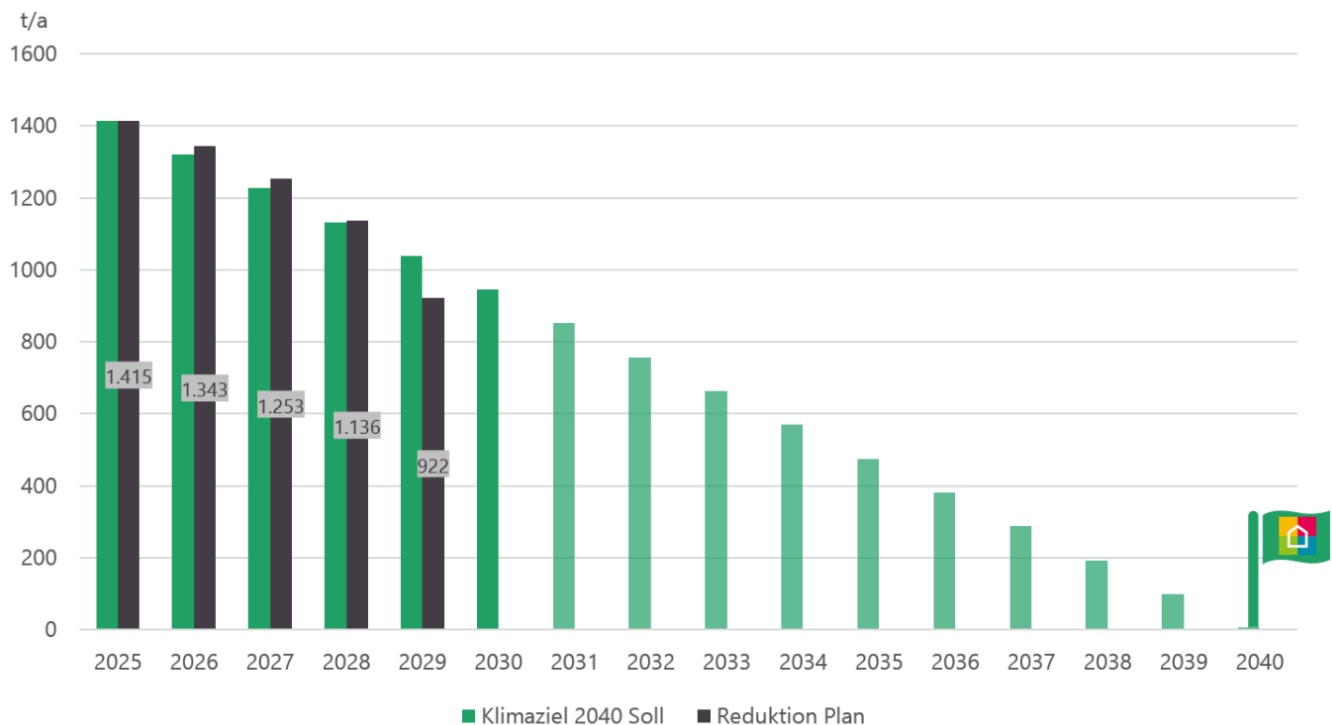


Abbildung 3: Geplanter Reduktionspfad der GWF Wohnungsgenossenschaft eG

Der kaufmännische Klimapfad der GWF ist darauf ausgerichtet, die zur Erreichung der Klimaziele erforderlichen Maßnahmen überwiegend investiv umzusetzen. Ein wesentlicher Teil der Maßnahmen betrifft die energetische Modernisierung und technische Weiterentwicklung des Gebäudebestandes und stellt damit aktivierungsfähige Investitionen in das Anlagevermögen dar.

Die Planung und Umsetzung der Investitionen erfolgt in enger Verzahnung mit dem fünfjährigen Wirtschaftsplan der GWF. Der Klimapfad ist jeweils für diesen Zeitraum konkret ausgearbeitet und in die mittelfristige Investitions- und Finanzplanung integriert. Im Anschluss erfolgt eine Fortschreibung und Konkretisierung für den jeweils folgenden Fünfjahreszeitraum. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Klimaschutzmaßnahmen systematisch, planbar und wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden.

Durch die teilweise Aktivierung der Investitionen werden die Aufwendungen nicht unmittelbar erfolgswirksam, sondern über die jeweilige Nutzungsdauer der Maßnahmen abgeschrieben. Dies

ermöglicht eine verursachungsgerechte und planbare Verteilung der Kosten über den Lebenszyklus der Gebäude und bildet den langfristigen Nutzen der Maßnahmen kaufmännisch ab.

Der kaufmännische Klimapfad versteht Klimaschutzmaßnahmen damit als integralen Bestandteil der langfristigen Bestandsentwicklung und Wertschöpfung der GWF. Laufende, nicht aktivierungsfähige Aufwendungen werden hiervon klar abgegrenzt und im Rahmen der operativen Kosten- und Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Bei der GWF münden diese Überlegungen in der nachfolgend abgebildeten aktuellen fünfjährigen Investitionsroadmap. Da sich Wirtschaftsplan und Investitionsroadmap um ein Jahr überschneiden, liegt 2030 außerhalb des aktuellen Planungszyklus und markiert den Beginn des nächsten Zyklus.

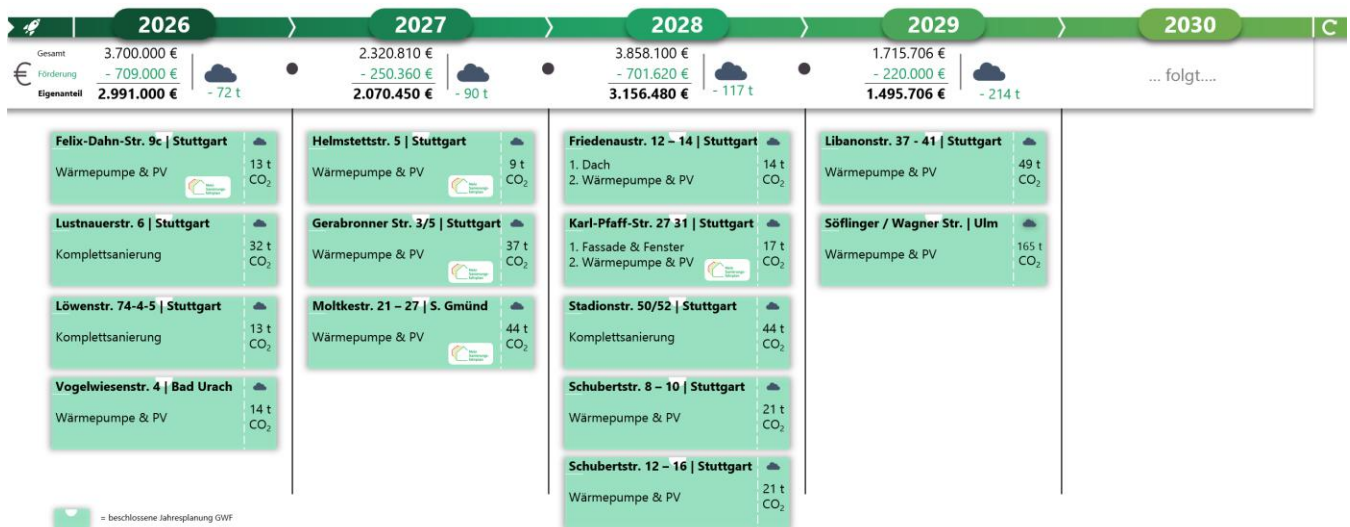


Abbildung 4: Geplante Investitionsroadmap der GWF Wohnungsgenossenschaft eG

## Analyse klimabezogener Risiken für unseren Gebäudebestand

Zur Ergänzung des technischen und kaufmännischen Klimapfads werden klimabezogene Risiken für den Gebäudebestand der GWF systematisch analysiert. Ziel dieser Analyse ist es, potenzielle physische und transitorische Klimarisiken frühzeitig zu identifizieren und deren mögliche Auswirkungen auf den Gebäudebetrieb, die Wirtschaftlichkeit sowie die langfristige Werthaltigkeit des Bestands zu bewerten. Die Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für eine vorausschauende Investitions- und Instandhaltungsplanung und unterstützt die Integration von Klimarisiken in strategische und operative Entscheidungsprozesse. Nachfolgende Tabelle führt die identifizierten und beobachteten Risiken auf.

| Risiken            | Physische Risiken  | Transitorische Risiken   |
|--------------------|--|--|
| Akute Risiken      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starkregen</li> <li>• Überflutungen</li> <li>• Stürme</li> <li>• Hagel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigende Energiepreise</li> <li>• Steigende Emissionskosten (CO<sub>2</sub>-Preis)</li> <li>• Steigende Verteilnetzentgelte (VNB)</li> <li>• Steigende Übertragungsnetzentgelte (ÜNB)</li> </ul> |
| Chronische Risiken | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hitzewellen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschärfung von Effizienzanforderungen</li> <li>• Verschärfung GEG / Landesrecht</li> <li>• Steigende Erwartungen von Mieter und Mitgliedern</li> <li>• Reduktion der Förderangebote</li> </ul>  |

Tabelle 6: Klimabezogene Risiken für den Gebäudebestand

## Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden 2024

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes stellt einen zentralen Baustein der Klimastrategie der GWF dar. Im Geschäftsjahr 2024 wurde mit den strategischen energetischen Sanierungen des Gebäudebestandes begonnen. Im Rahmen geplanter Modernisierungsmaßnahmen wurden Bestandsgebäude mit einer Gesamtfläche von 1.250 m<sup>2</sup> energetisch ertüchtigt. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Berichtsjahr umgesetzten Sanierungsmaßnahmen und die betroffenen Objekte.

| Maßnahmen  | Betroffene Wohnfläche               |
|--|-------------------------------------|
| <b>Heizungswechsel, Heizungs austausch &amp; Kesseltausch</b><br>(Installation und Modernisierung von Heizungsanlagen zur Effizienzsteigerung) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Jupiterweg 21 A+B, 70565 Stuttgart</b><br/>               Installation eines Gasbrennwertkessels</li> </ul>   | 810 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Großmodernisierung/energetische Maßnahmen</b><br>(Umfassende Modernisierungen mit energetischer und technischer Optimierung) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ehrlichweg 11 A-D, 70565 Stuttgart</b><br/>               Dachdämmung &amp; Dachausbau von 4 WE</li> <li>• <b>Ehrlichweg 21 A-D, 70565 Stuttgart</b><br/>               Dachdämmung &amp; Dachausbau von 4 WE</li> </ul> | 440 m <sup>2</sup> (neu geschaffen) |
| <b>Modernisierte Fläche pro Jahr (2024):</b>   | 1.250 m <sup>2</sup>                |
| <b>Prozentualer Flächenanteil der modernisierten Gebäude:</b>  | 1,8 % des Gesamtbestandes           |

Tabelle 7: Energetische Sanierungsmaßnahmen 2024

## Engagement zur Förderung energieeffizienten Verhaltens & Digitalisierung

Die Förderung eines energieeffizienten Nutzerverhaltens sowie der gezielte Einsatz digitaler Lösungen sind wesentliche Bausteine der Nachhaltigkeitsstrategie der GWF. Neben technischen Maßnahmen im Gebäudebestand leisten insbesondere Information, Transparenz und Kommunikation einen wichtigen Beitrag zur Reduktion von Energieverbräuchen und zur Sensibilisierung der Mieter für einen verantwortungsvollen Umgang mit Energie.

Vor diesem Hintergrund setzt die GWF auf eine Kombination aus Informationsangeboten, verhaltensbezogenen Anreizen („Nudging“) und digitalen Anwendungen. Ziel ist es, energieeffizientes Verhalten zu unterstützen, Prozesse zu vereinfachen und die Kommunikation zwischen Genossenschaft und Mieterschaft kontinuierlich zu verbessern. Die nachfolgenden Angaben geben einen Überblick über den Informationsstand der Mieter, die im Berichtsjahr umgesetzten Maßnahmen und eingesetzten Instrumente.

|  |  |
|--|--|
| Prozentuale Anzahl der informierten Mieter zu energieeffizientem Verhalten (z. B. mit einer Veranstaltung, Umfrage): | 100%   |
| Eingesetzte Nudging-Lösungen:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monatliche Verbrauchsinformationen mit Vergleichsdarstellung</li> <li>• Hinweise in der Mieterzeitschrift <i>WeitBlick</i></li> <li>• Persönliche Ansprache und Informationsangebote im Rahmen von Veranstaltungen, beispielsweise bei der Mitgliederversammlung</li> </ul> |
| Eingesetzte Smart-Technologien:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Digitales Mieterportal</li> <li>• Digitale Informationssysteme zur Prozess- und Kommunikationsoptimierung</li> </ul>  |

Tabelle 8: Engagement zur Förderung energieeffizienten Verhaltens & Digitalisierung

## 4. S | Soziales (Social)

Die soziale Dimension ist integraler Bestandteil des Selbstverständnisses der GWF. Als genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen ist die GWF ihrem Zweck nach nicht auf kurzfristige Renditemaximierung ausgerichtet, sondern auf die langfristige Versorgung ihrer Mitglieder und Mieter mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Soziale Verantwortung ist damit nicht nur Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie, sondern im Geschäftsmodell und in der Rechtsform der Genossenschaft strukturell verankert.

Das Kapitel „Soziales“ beleuchtet zentrale Aspekte dieser Verantwortung entlang der Themen bezahlbarer Wohnraum, Mieterzufriedenheit und Partizipation sowie Mitarbeiterbelange. Die dargestellten Inhalte zeigen, wie soziale Zielsetzungen systematisch in die Geschäftstätigkeit integriert und im Berichtsjahr 2024 konkret umgesetzt wurden.

### 4.1. Bezahlbarer Wohnraum

Zentrales soziales Anliegen der GWF ist die Bereitstellung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen. Als genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen steht dabei nicht die kurzfristige Rendite, sondern die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung im Vordergrund.

Zum Stichtag des Berichtsjahres entfielen rund **3 %** des Wohnungsbestands auf Wohnungen mit sozialer Bindung. Darüber hinaus trägt die GWF auch im frei finanzierten Bestand durch eine moderat kalkulierte Mietenpolitik und langfristige Bestandshaltung zur Sicherung bezahlbarer Wohnkosten bei.

### 4.2. Mieterzufriedenheit und Partizipation

Die Zufriedenheit der Mieter ist ein wesentlicher Indikator für die soziale Nachhaltigkeit der Geschäftstätigkeit. In der 2023 durchgeführten Mieterbefragung gaben **96 %** der Teilnehmenden an, mit ihrem Wohnverhältnis insgesamt zufrieden oder sehr zufrieden zu sein.

Ergänzend zur regelmäßigen Erhebung der Mieterzufriedenheit fördert die GWF aktiv die Partizipation und den Austausch mit ihren Mitgliedern und Mieter. Hierzu zählen unter anderem Mitgliederversammlungen, Mieterfeste, Quartiersrundgänge sowie wohnortnahe

Begegnungsangebote wie Wohncafés. Darüber hinaus unterstützt die Genossenschaft nachbarschaftliche Initiativen und Projekte, etwa gemeinschaftliche Gartenprojekte wie den sogenannten „MitMachGarten“, um den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu stärken.

### 4.3. Mitarbeiterbelange

Die Mitarbeiterbelange bilden einen zentralen Bestandteil der sozialen Verantwortung der GWF. Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Beschäftigtenstruktur, die tarifliche Einbindung, zentrale Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die Weiterbildungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2024.

|   |  |
|---|--|
| <b>Beschäftigtenzahl:</b>                                     | 21 Mitarbeiter<br>davon 9 Voll- und Teilzeitbeschäftigte<br>sowie 12 geringfügig Beschäftigte  |
| <b>Anteil weiblicher Mitarbeiterinnen:</b>                    | 56 % der Voll- und Teilzeitbeschäftigte<br>(ohne Vorstand)   |
| <b>Tarifzugehörigkeit:</b>                                    | Es wird der Tarifvertrag der<br>Wohnungswirtschaft angewendet.   |
| <b>Maßnahmen für Vereinbarkeit von<br/>Familie und Beruf:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexible Arbeitszeiten</li> <li>• Teilzeitmodelle</li> <li>• Individuelle Arbeitszeitreduzierung</li> </ul> |
| <b>Fortbildungstage je Mitarbeiter:</b>                       | Durchschnittlich 5 Tage in 2024  |

Tabelle 9: Übersicht Mitarbeiterbelange

## 5. G | Unternehmensführung (Governance)

Die Steuerung der GWF erfolgt über eine klare Governance-Struktur mit funktionaler Trennung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sowie regelmäßiger Überwachung zentraler Unternehmens- und Nachhaltigkeitsthemen.

### 5.1. Ethik und Compliance

Unser Unternehmen verpflichtet sich zu gesetzestkonformem, fairem und transparentem Handeln.

- **Verhaltenskodex:** Die Gesellschaft verfügt über einen verbindlichen Verhaltenskodex, der für alle Mitarbeitenden gilt und die Grundsätze für rechtmäßiges und faires Handeln festlegt.
- Mitarbeitende werden regelmäßig zu Compliance- und Integritätsthemen geschult und damit sensibilisiert. Entsprechende **Schulungsmaßnahmen** wurden auch im Berichtsjahr durchgeführt.

Folgende Vorkehrungen gegen **Korruption und Bestechung** haben wir getroffen:

- Zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Geschäftsprozesse verfügt die Gesellschaft über ein **Internes Kontrollsystem (IKS)**, das unter anderem Funktionstrennung sowie das Vier-Augen-Prinzip vorsieht.
- Eine umfassende **Compliance-Richtlinie** befindet sich derzeit im Aufbau und soll ab dem Jahr 2026 Anwendung finden.
- Für die Vergabe von Bau- und Dienstleistungen bestehen **verbindliche, schriftlich fixierte Vergaberegeln**.
- Bei Bau- und Modernisierungsmaßnahmen arbeitet die Gesellschaft überwiegend mit regionalen, langjährig etablierten Handwerksbetrieben zusammen.

## **5.2. Nachhaltigkeitsstrategie**

### **Verantwortlichkeit:**

Nachhaltigkeitsmanagement ist direkt dem geschäftsführenden Vorstand unterstellt.

### **Ziel:**

Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Bestand um **100 % bis 2040** (in Stuttgart bis 2035)

Zum Stichtag des Erscheinens dieses Berichtes verfügte die Gesellschaft über **199** barrierearme und eine barrierefreie Wohnung. Bei Neubauten und neubaugleichen Modernisierungen wird Barrierefreiheit angestrebt; ein quantitatives Ziel wird aufgrund baulicher Rahmenbedingungen derzeit nicht definiert.

Durch die fortschreitende Digitalisierung von Verwaltungs- und Kommunikationsprozessen trägt die Gesellschaft zur Ressourcenschonung und Effizienzsteigerung bei.

Der Fuhrpark wird schrittweise auf emissionsärmere Antriebe umgestellt.

## **5.3. Risikomanagement**

Eine systematische Integration von ESG-Risiken in das unternehmensweite Risikomanagement erfolgt derzeit noch nicht. Die Weiterentwicklung des Risikomanagements unter Berücksichtigung von ESG-Aspekten wird geprüft. Eine Auflistung der identifizierten Risiken ist in Kapitel 3.4. zu finden. Dieses Kapitel wird jährlich aktualisiert.

## 6. Ausblick

In den kommenden Jahren bauen wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten konsequent weiter aus. Besonderes Augenmerk legen wir auf die energetische Sanierung des Bestands im Rahmen der Klimastrategie 2040, die Beibehaltung und Stärkung der Mieterpartizipation als überzeugt genossenschaftlich organisiertes Unternehmen sowie die Förderung von Diversität sowohl unter unseren Mietern als auch unserer Mitarbeitern. Wir sehen uns als Teil der nachhaltigen Stadtentwicklung in den Kommunen in welchen wir Bestände halten und streben eine kontinuierliche Verbesserung unserer Umwelt- und Sozialbilanz durch zahlreiche strategische Projekte an.

## 7. Kontakt & Angaben zum Bericht

In unserem Unternehmen ist folgende Person für die Nachhaltigkeitsberichterstattung verantwortlich:

### Kontaktperson Nachhaltigkeit

Geschäftsführender Vorstand: Michael Schäfer  
E-Mail: schaefer@gwf-stuttgart.de  
Telefon: +49 711 / 767 2761

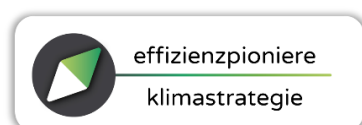
### Angaben zum Bericht

Titel des Berichts: ESG Nachhaltigkeitsbericht 2024  
Berichtsjahr: Geschäftsjahr 2024  
Berichtszeitraum: 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024  
Erstellungszeitraum: Dezember 2025 bis Januar 2026

Herausgeberin: GWF Wohnungsgenossenschaft eG  
Für den Inhalt verantwortlich: Geschäftsführender Vorstand der GWF Wohnungsgenossenschaft eG  
Link zur Mitgliederzeitschrift: <https://www.gwf-stuttgart.de/aktuelles/weitblick/>

### Hinweis zur Methodik:

Der ESG-Nachhaltigkeitsbericht 2024 basiert auf den im Berichtszeitraum verfügbaren Daten und Informationen. Methodische Anpassungen und Fortschreibungen, insbesondere im Bereich der Treibhausgasbilanzierung und des Klimapfads, können in zukünftigen Berichtsjahren erfolgen.





**GWF**  
Wohnungs-  
genossenschaft

**GWF** Wohnungs-  
genossenschaft eG  
Albstraße 60  
70597 Stuttgart

[info@gwf-stuttgart.de](mailto:info@gwf-stuttgart.de)  
[www.gwf-stuttgart.de](http://www.gwf-stuttgart.de)