



# Nachhaltigkeitsbericht

**Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG (WS eG)**

Stand: Februar 2020

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort .....	3
1.1 Wofür wir stehen .....	3
1.2 Werte und Schwerpunkte unserer Geschäftspolitik .....	3
2. Unternehmensprofil der W+S eG .....	4
2.1 Leistungsbilanz .....	4
2.2 Auszeichnungen.....	5
3. Nachhaltigkeit als Leitgedanke der WS eG.....	6
3.1 Unsere Visionen und Ziele.....	6
3.3 Unser Ansatz .....	7
4. Nachhaltigkeitsleistungen und –auswirkungen .....	8
4.1. Nachhaltigkeitskennzahlen.....	8
4.2. Projekte und Initiativen.....	8
5. Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement.....	10
6. Nachhaltiges Management von Mieter – bzw. Mitgliederbeziehung .....	12
7. Nachhaltiges Bestandsmanagement .....	15
8. Unser Team .....	17
9. Sozialer Beitrag & Einflussnahme.....	21
10. Unsere Verantwortung und Umsetzung .....	23
11. Anhang.....	23
12. Impressum .....	23

# 1. Vorwort

Das „Sieben-Generationen-Prinzip“ (engl.: „Seventh-Generation-Principle“) der nord-amerikanischen Ureinwohner besagt, dass der Mensch bei jeder Handlung bedenken soll, wie sich diese für die siebte Generation in der Zukunft auswirkt. Das gilt nicht nur für das persönliche Leben, sondern für alle in Wirtschaft und Politik.

## 1.1 Wofür wir stehen

Die Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG steht in erster Linie für bezahlbares Wohnen bei hoher Qualität. Als Genossenschaft sind wir unseren Eigentümern, den Mitgliedern, gegenüber verpflichtet, einerseits bezahlbare Mieten zu gewährleisten, andererseits ihr Vermögen nicht nur zu erhalten, sondern für künftige Generationen auch zu mehren.

Wir sind überzeugt, dass Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit keineswegs in Widerspruch zueinander stehen, sondern bei unserem Handeln und unseren Entscheidungen gleichermaßen zu berücksichtigen sind.

Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst, die Natur und ihre Ressourcen zu schonen, um künftigen Generationen eine lebenswerte Umwelt zu hinterlassen.

## 1.2 Werte und Schwerpunkte unserer Geschäftspolitik

- Kundenservice inkl. Erforschen der Bedürfnisse und Anliegen unserer Kunden,
- vorausschauende Planung
- dauerndes Beobachten und Lernen von Besseren
- Mut zum Erproben von Innovationen
- Nachhaltiges Handeln beim Wohnen, Instandsetzung und Neubau unter Berücksichtigung des wirtschaftlich Machbaren
- Sensibilisierung unserer Mieter und Mitglieder für Ökologie Themen

## 2. Unternehmensprofil der WS eG

Gründung der Wohnungsgenossenschaft 1949 von Einheimischen und Flüchtlingen

Geschäftsfeld: Bewirtschaftung von Wohnungen und anderen Bauten

Vertretung durch Vorstand: Wolfgang Erb und Steffen Schulze

Tochtergesellschaften:

- WoSie Wohnungsbau und Siedlungswerk Dienstleistung GmbH
- Werkvolk Kindergarten GmbH „Zwergerschule“

Unterstützung der eigenen Werkvolk-Kierner-Stiftung

→ Siehe 9. Sozialer Beitrag & Einflussnahme

### 2.1 Leistungsbilanz

- 2.484 Genossenschaftsmietwohnungen (1.400 Amberg, 1.084 Regensburg)
- 536 Eigenheime
- 443 Eigentumswohnungen inkl. 603 Garagen
- 1 Haus der Begegnung mit
  - Montessori Kindergarten und
  - Seniorenzentrum
- 4 Büros
- 2.300 Garagen- und Stellplätze

Mit der Bilanzsumme von 86,6 Mio. EUR und ihrem Wohnungsbestand ist die Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG derzeit die größte Wohnungsgenossenschaft der Oberpfalz und die siebtgrößte in Bayern.

## 2.2 Auszeichnungen

### Auf bundesdeutscher Ebene:

- Bauherrenpreis für „Hohe Qualität - tragbare Kosten“, 1986, 1988, 1994
- Genossenschaftspreis Wohnen für Service und Qualität, 2008
- Anerkennung beim Genossenschaftspreis für unser Konzept der Genossenschaftlichen Altersvorsorge, 2010

### Auf bayerischer Ebene:

- Wohnungsbaupreis: „Miethäuser für kinderreiche Familien“, 1991
- Staatspreis „Best Practice-Unternehmen Oberpfalz“, 2013

### Weitere Preise:

- Klaus Novy Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen 1997
- WEKA Architekturpreis für elementares Bauen – Neue Wege zur Kostenreduzierung, 1998
- Familienfreundliches Unternehmen, 2010, 2013 und 2014

## **3. Nachhaltigkeit als Leitgedanke der WS eG**

### **3.1 Unsere Visionen und Ziele**

#### **Nachhaltigkeit beginnt vor Ort**

Interne Nachhaltigkeit steht an oberster Stelle gemäß der Frage: „Welchen Beitrag kann das Unternehmen und seine Mitarbeiter unmittelbar zum aktivem Umweltschutz leisten?“.

So beziehen wir Tafelwasser aus unseren hauseigenen Trinkwasseraufbereitungsanlagen, statt Getränke ins Unternehmen liefern zu lassen. Kaffee, Tee und sonstige zur Verfügung gestellte Lebensmittel sind aus fair gehandelten Betrieben und größtenteils bio-zertifiziert. Eingesetzte Reinigungsmittel erfüllen höchsten Umweltstandard.

Wir überdenken jährlich die Nutzung unserer Betriebs- und Geschäftsausstattung und versuchen diese nachhaltiger und umweltbewusster zu gestalten. Das beinhaltet u.a. die Umstellung auf sparsame und langlebige LED Lampen in den Geschäftsräumen, die Verwendung möglichst wiederverwertbarer Bürogegenstände, von recyceltem Druckerpapier, diverser weiterer Zukunftsprojekte, sowie das langfristig papierlose Arbeiten durch den zunehmenden Digitalisierungsgrad im Unternehmen.

Die Verwendung von möglichst wiederverwendbarem bzw. ökologischem Büromaterial steht bei uns im Vordergrund. Dabei ist Reparatur statt Wegwerfen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit unser Credo.

Seit 2018 stellen wir unsere Firmenflotte sukzessive auf E- oder Hybrid-Fahrzeuge um. Zusätzlich kommen auch E-Scooter zum Einsatz, um Mitarbeiter in Vermietung und Technik schnell und umweltschonend in Anlagen im Umkreis von ca. 5 km zu bringen. Für weiteren Austausch unserer Firmenfahrzeuge beobachten wir derzeit noch die Entwicklung im Bereich umweltfreundlicher, emissionsarmer Bio-Methangas-Antriebe oder emissionsfreier Wasserstoffautos.

#### **Nachhaltige Energieversorgung im Büro und den Wohnanlagen**

Unsere Photovoltaik-Anlage erzeugt nicht nur Strom für das Amberger Büro inkl. unseren Server, sondern liefert auch den Strom für die angrenzende Tiefgarage und versorgt die firmeneigene E-Ladestation mit Energie. Der überschüssige Strom wird ins allgemeine Versorgungsnetz gespeist. So konnten bisher 29,35 Tonnen CO<sup>2</sup> (entspricht 195.683 km KFZ-Nutzung) und 6.645 EUR seit Mitte 2018 eingespart werden.

Zusätzlich dazu haben wir unser Bürogebäude 2019 mit neuer Wärmedämmung versehen, um einen noch höheren Effizienzgrad zu erreichen und Energie zu sparen.

Auch außerhalb unserer Geschäftsräume versuchen wir, Zeichen für Umweltbewusstsein und –schutz zu setzen. So präferieren wir seit jeher naturnahe und stark begrünte

Wohnanlagen. Kraftfahrzeuge sind, um Lärm- und Abgasbelastung für unsere Mieter zu reduzieren, in den Wohnanlagen verboten. Durch regelmäßige Sicherheitsbegehungen versuchen wir unsere Mieter für dieses Thema zu sensibilisieren. Gleichzeitig fördern wir E-Mobilität u.a. durch Ladestationen in unseren Regensburger Anlagen in Kooperation mit der REWAG.

### **3.2 Unser Ansatz**

Nachhaltige Entwicklung bedeutet uns, zu gewährleisten, dass künftige Generationen bei ihrer Bedürfnisbefriedigung nicht schlechter gestellt sind als die gegenwärtigen. Wir wollen unseren Gewinn von Anfang an umwelt- und sozialverträglich erwirtschaften. Bei der Suche nach effizienten Lösungen beziehen wir stets sowohl unser Team als auch unsere externen Partnerfirmen mit ein.

## 4. Nachhaltigkeitsleistungen und –auswirkungen

### 4.1. Nachhaltigkeitskennzahlen

Unsere jährlichen Kennzahlen an denen wir unsere Nachhaltigkeitsziele messen sind u.a.:

- Fluktuationsrate sowie Kündigung pro Haus inkl. Kündigungsgründe
- Auswertung des jährlichen Wärmeverbrauchs pro Haus und je Wohnung im Verhältnis zum jeweiligen Durchschnitt (mit und ohne Energiekosten zur Erzeugung von Warmwasser)
- Auswertung des jährlichen Stromverbrauchs pro Objekt zum Erkennen von Steigerungen und Einsparungsmöglichkeiten
- Gegenüberstellung der Energiejahreswerte zu Vorjahreswerten, um die Effizienz energiesparender Maßnahmen zu beurteilen
- Gegenüberstellung aller sonstigen Betriebskostenbestandteile, z. B. Müll, Aufzugskosten, usf., je Objekt und deren Abweichung zum Vorjahr zum Erkennen von Steigerungen und zur Entwicklung von Einsparungsmöglichkeiten

### 4.2. Projekte und Initiativen

Die WS-eG setzt seit jeher mit ihren Initiativen Maßstäbe in der Region. Einige unserer Angebote sind:

#### Beratung

Maßnahmen zur Sensibilisierung und Beratung von Mietern und Mitgliedern zur Energieeinsparung, teilweise in Kooperation mit Sozialverbänden für einkommensschwache Mieter.

- Kooperation mit städtischen Behörden zur verstärkten Aufklärung über Müllvermeidung und richtiger Mülltrennung (Infolyer in verschiedenen Sprachen, Piktogramme als Aufkleber auf Mülltonnen, usf.).

#### Aktives Energie- und Abfallmanagement

Seit vielen Jahren zeigen wir unseren Mietern in der Betriebskostenabrechnung ihren Energieverbrauch im Vergleich zur Gesamtanlage auf und beraten aktiv zur Wasser- und Wärmeeinsparung; Gleiches bieten wir für Abfalltrennung und Müllvermeidung im Rahmen unseres Konzepts zur Müllreduzierung an.

Dieses besteht aus:



- Kooperation mit externem Unternehmen, die finanziell an Müllreduzierung durch korrekte Trennung der einzelnen Müllarten vor Ort und Aufklärung unserer Mieter beteiligt sind,
- Anreize zur Müllvermeidung bzw. richtiger Mülltrennung durch Abrechnung der Müllmengen pro Haushalt mit Hilfe von Müllschleusen und RFID-Chips,
- Fortlaufende Aufklärung von Mietern zur richtigen Mülltrennung und Müllreduzierung.

## **Konzept Kfz-armes Wohnen**

Viele unserer Mieter verfügen nicht über die finanziellen Mittel zur Anschaffung bzw. Unterhaltung eines eigenen PKW bzw. sind generell gegen Nutzung eines eigenen Kfz. Sie sind auf den öffentlichen Nahverkehr oder Fahrzeuge aus dem Bekanntenkreis angewiesen. Aufgrund der Parkplatznot wird auch die Fortbewegung mit dem Fahrrad immer beliebter. Aus diesem Grund haben wir in unseren Wohnlagen verstärkt geschlossene Fahrradhäuser oder Einzelboxen errichtet. Bei unseren Garagenplätzen werden wir zusätzliche abschließbare Fahrradaufhängungen zur Verfügung stellen.

Zur Förderung des Carsharing wurden von uns zwei E-Autos in Kooperation mit den Stadtwerken Regensburg für unsere Gebiete in Regensburg gesponsert.

Zusätzlich stellen wir den Stadtwerken Regensburg kostenlos Stellplätze in unseren Gebieten zur Errichtung von E-Ladesäulen zur Verfügung.

## 5. Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement

Mit Hilfe unserer monatlich bzw. jährlich ermittelten Kennzahlen prüfen wir nicht nur die ökonomische Nachhaltigkeit unseres Unternehmens, sondern sie dienen auch der frühzeitigen Erkennung evtl. Risiken, bei denen entsprechend gegenzusteuern ist. Unter anderem erfolgt

monatliche Überwachung von

- vorläufiger Bilanzentwicklung und Liquidität
- Fluktuation
- Leerständen bzw. Erlösschmälerung in Objekten
- Forderungen
- Budgetentwicklungen (z.B. Instandhaltung)
- Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Sicherheitsmaßnahmen

jährliche Kontrolle von

- Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität
- Miete pro qm unterteilt nach Amberg und Regensburg
- Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital
- Eigenmittelquote
- Verschuldungsgrad
- Cashflow
- Beleihungsreserven
- auslaufenden Zinsbindungen inkl. Prüfung der Möglichkeiten des Abschlusses von Forwarddarlehen
- kalkulierte versus abgerechnete Budgets
- Rentabilität des eigenen Regiebetriebs

Seit vielen Jahren betreiben wir aktiv Hypotheken- und Grundstücksmanagement, mit dessen Hilfe, z.B. alle Daten von Grundbüchern in der EDV erfasst und Darlehen mit auslaufender Zinsbindung hinsichtlich Rückzahlung oder Verlängerung von Zinsbindungen analysiert werden. Weiter wurden Grundstücke arrondiert, Grundbücher bereinigt und Darlehen gebündelt.

Unser Vertragsmanagement ermöglicht uns Bündelung und bessere Konditionen durch Rahmenverträge.

Zur rationellen Bearbeitung und als interne Wikipedia werden alle wesentlichen Zahlen und Informationen der einzelnen Abteilungen für alle Mitarbeiter zugänglich in unserer EDV unter Statistik eingestellt.

## 6. Nachhaltiges Management von Mieter– bzw. Mitgliederbeziehung

Gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsangebote heißt bei uns:

### I. Wirtschaftliche Förderleistungen

Sicheres Wohnen:

- gemäß dem genossenschaftlichen Prinzip: Möglichkeit zur lebenslangen Nutzung einer Wohnung, spekulationsfrei ohne Eigenbedarfskündigung

Verschiedene Wohnangebote je nach Familiengröße und Einkommensstruktur

- von der 1- bis zur 5-Zimmerwohnung, Reihenhäuser
- Seniorenwohnungen
- Barrierefreie Wohnungen
- Wohnungen mit gehobenem Standard inkl. Penthaus Wohnungen

Nachhaltige Bestandsentwicklung

- Achten auf ausgewogene soziale Durchmischung bei Vermietung von Wohnraum
- Neubau von Genossenschaftsmietwohnungen unter Berücksichtigung des Mehrgenerationenwohnens (Grundrissmischung)

Zeitgemäßer Wohnraum mit angemessenen Nutzungsgebühren und Wohnnebenkosten

- Genossenschaftlicher Mietpreis oft unter ortsüblicher Vergleichs- oder Marktmiete
- keine gesetzlich mögliche Vollaussnutzung sondern moderate Modernisierungsmieterhöhung
- allgemein moderate Mieterhöhungen in kleineren Schritten
- Senkung der Wohnnebenkosten durch
  - Betriebskostenmanagement
  - Energiemanagement
  - Ausnützung von Niedrigpreisen und Preisstabilität durch langjährige Festpreise bei Gas und Strom – soweit sinnvoll
  - Beratung bei Mietern, deren Kosten über dem Durchschnitt eines Objekts liegen

Rendite sowie weitere Leistungen

- Ausschüttung von Dividenden, differenziert nach Mitgliedern, die bei uns wohnen (höher) und Nichtmietern,

- Möglichkeit zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter durch unsere genossenschaftliche Altersvorsorge (Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile zur Altersvorsorge mit attraktiver Verzinsung)
- Kooperation mit Wohlfahrtsverbänden (Notruf für Senioren zum Sonderpreis)

## II. Ökologische und ökonomische Förderleistungen

### Energiesparendes Bauen und Wohnen

- Ganzheitliche, strategische Energiekonzepte unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit, CO<sup>2</sup> Einsparung und Effizienz
- Nahwärmekonzepte mit Brennwerttechnik
- Überwachung aller zentralen Heizanlagen über Internet zum schnellen Erkennen von Problemen
- Beurteilung von Energielecks im Bestand durch Thermographie Aufnahmen von eigenen speziell geschulter Mitarbeitern
- Energieeinsparende Maßnahmen bei Heizanlagen, Fenstern, Fassaden.

### Kostenorientierte Management (Mehring Genossenschaftsvermögen)

- Nutzung günstiger Grundstückspreise, Nachverdichtung
- Einsatz von Bauteams zur Findung kostengünstiger Lösungen auch im Hinblick auf spätere Instandhaltungskosten
- Verwendung gleicher Ausstattung, z.B. Armaturen, um durch Einkauf größerer Mengen günstiger Preise zu bekommen
- Einsatz des eigenen Regiebetriebes für Sanierungen, Modernisierungen und Instandsetzungen
- Betriebskostenmanagement inkl. Reduzierung von Heiz- und Warmwasserkosten durch energieeffiziente Maßnahmen (Dämmung, usf.)

## III. Soziale und kulturelle Förderleistungen

### Dienstleistungen:

- Hausmeisterdienste
- Notruf rund um die Uhr
- Betreuungsangebote für Senioren durch unsere Seniorenbetreuerin
- Genossenschaftseigener Montessori-Kindergarten
- Wohnberatung bei Umbaumaßnahmen von Mietern

- Förderung nachbarschaftlicher Strukturen und Integration durch Begegnungszentren und Mieterfesten

Nahräumliche Versorgung: Wir achten darauf, dass in unseren Quartieren Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze für Kinder, Busverbindungen, usf. vorhanden sind.

## 7. Nachhaltiges Bestandsmanagement

### Ressourceneinsatz & Umweltziele

#### z.B. Energie-, Flächenverbrauch, Baustoffe

Ein grundlegendes Konzept der Wohnungsbau und Siedlungswerks ist die **energetische Einsparung durch kompakte Bauweise** der einzelnen Mietobjekte. Hierbei ist die sinnvolle Komprimierung in einzelnen Quartieren für reduzierten Wärmeverlust bei niedrigen Außentemperaturen gemeint. Zusätzlich gibt es im Bestand überwiegend kompakte Grundrisse mit möglichst wenig Flurfläche. Die Bauweise fand bereits in den 50/60er Jahren unter dem damaligen geschäftsführenden Vorstand, Architekt Hans Kierner, Anwendung und ist bis heute Maßstab für alle Neubauten.

Da Nachhaltigkeit und Fortschritt meist Hand in Hand gehen, werden ökonomisch sinnvolle Neuerungen der Technik bei Sanierungsmaßnahmen mit durchgeführt. So verfügen alle Gebäude über **effiziente Dach- und Kellerdeckendämmung**, um Wärmeverlust entgegenzuwirken. Soweit ökonomisch sinnvoll (Kosten versus Energieeinsparung) werden auch Fassaden wärmedämmend. Bei fast allen Heizungsanlagen wurde der **hydraulische Abgleich** durchgeführt, um gleichmäßige, effektive und effiziente Energieverteilung bei allen Nutzern einer Anlage zu erreichen.

Eine weitere gebäudeinterne Maßnahme ist die schrittweise Um- bzw. Nachrüstung energiesparsamer und langlebiger **LED-Beleuchtung in Treppenhäusern, bei Außenbeleuchtung und Tiefgaragen**. Seit 1994 sind zur besseren nächtlichen Erreichbarkeit der Häuser bei Nottfällen solarbetriebene Hausnummern installiert.

Bei Bezug einer Wohnung erhält jeder Mieter von uns umfangreiche Nutzungshinweise mit vielen Tipps zur nachhaltigen Bewohnen seines Objekts. Ebenso werden regelmäßig Rundschreiben zur Energieeinsparung oder Broschüren, z. B. Aufklärungsbroschüre des Umweltbundesamt über die längere Nutzung von Produkten (Tipps zu Verbraucherrechten, Reparatur und Neukauf), usf., an Mieter versandt.

### Innovations- & Produktmanagement

#### z.B. Smart Home-Anwendungen, Zertifizierungen, Mieterportal

Neue Technologien und intelligente Systeme können uns nicht nur das Leben erleichtern, sondern liefern bereits heute einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen energetischen Versorgung der Wohnung. Wir beschäftigen uns intensiv mit diesem Thema und testen aktuell die Möglichkeiten der **Energieeinsparung durch Smarthome-Technik** in unserer ersten Wohnanlage, Lenbachweg 1 in Amberg.

Flora und Fauna spielen für uns eine besondere Rolle, da wir Naturnähe als wesentlichen Beitrag zu Wohn- und Lebensqualität unserer Mieter sehen.

Es ist für uns selbstverständlich, dass sich Wohnanlagen in die natürliche Umgebung einfügen. So dient beispielsweise der überwiegende **Verzicht von versiegelten Böden**

der Wasserdurchlässigkeit des Bodens und der gleichmäßigen Bewässerung des Erdreiches. Dazu verwenden wir **wasserdurchlässige Wegebefestigungen** vorwiegend aus Naturstein.

Bei der Gestaltung unserer Außenanlagen verwenden wir überwiegend **heimische Sträucher und Bäume**, wobei wir besondere Beachtung auf **früchttragende Sorten für Vögel und insektenfreundliche Stauden und Blühwiesen mit Wildblumen** legen.

Seit ca. 15 Jahren bauen wir vermehrt **Obstgehölze** an, damit für unsere Mieter und besonders die Kinder die jahreszeitliche Fruchtfolge vor Ort sichtbar ist.

Seit 2000 **begrünen** wir grundsätzlich bei Neubau oder Instandsetzung unsere **Flachdächer** mit teilweise blühenden Sukkulenten. Neben der ansprechenden Optik und Verbesserung des Klimas ergibt dies auch hervorragende Dämmung, denn dadurch bleiben gerade im Sommer die Dachgeschosswohnungen deutlich kühler als vergleichbare Wohnungen ohne Dachbepflanzung. Außerdem wird dadurch ein Ausgleich zur Bodenversiegelung durch das Gebäude geschaffen und ein Ausgleich des Klimas bewirkt, denn ein Gründach mildert durch Verdunstung die Überhitzungsgefahr in den Städten, bindet Staub, speichert Regenwasser und reduziert damit die Häufigkeit von Überflutungsereignissen

Kundenservice ist uns besonders wichtig. Durch unser **Mieterportal** können Kunden jederzeit Ihre Mietverträge, aktuelle Betriebskostenabrechnungen einsehen, sowie direkt bei Fragen rund ums Mieten oder Mängelrügen rund um die Uhr mit uns in Kontakt treten. Mietinteressenten können uns ihre Anfrage nach einer Wohnung ebenfalls jederzeit über unsere **Homepage** schicken; die Suche nach der passenden Wohnung erfolgt über unser Programm Vermietmanagement.



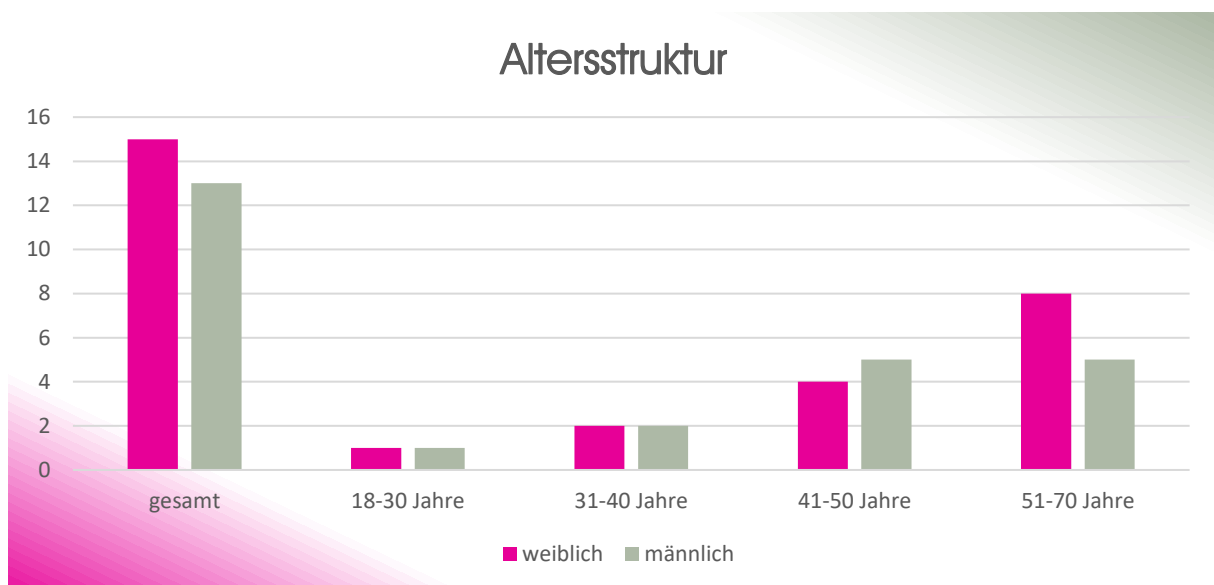
## 8. Unser Team

### Nachhaltiges, ökonomisch und sozial ausgerichtetes Personalmanagement

Bei der WS eG wird der Mitarbeiter als Mitunternehmer gesehen, der wesentlich für den Erfolg der Genossenschaft ist. Daher stehen unsere Mitarbeiter mit ihren individuellen Bedürfnissen und Lebenssituationen an erster Stelle, denn nur durch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ergibt sich die notwendige und wünschenswerte Work-Life-Balance für den Einzelnen.

#### Gleichheit (Arbeitnehmerrechte & Soziales)

Chancengerechtigkeit bei Ausschreibung und Besetzung ist für uns selbstverständlich. Ebenso ist uns Altersdurchmischung wichtig, damit langjährige Erfahrungen mit Ideen junger Mitarbeiter, die das Unternehmen zukünftig repräsentieren, gepaart werden und beide voneinander profitieren.

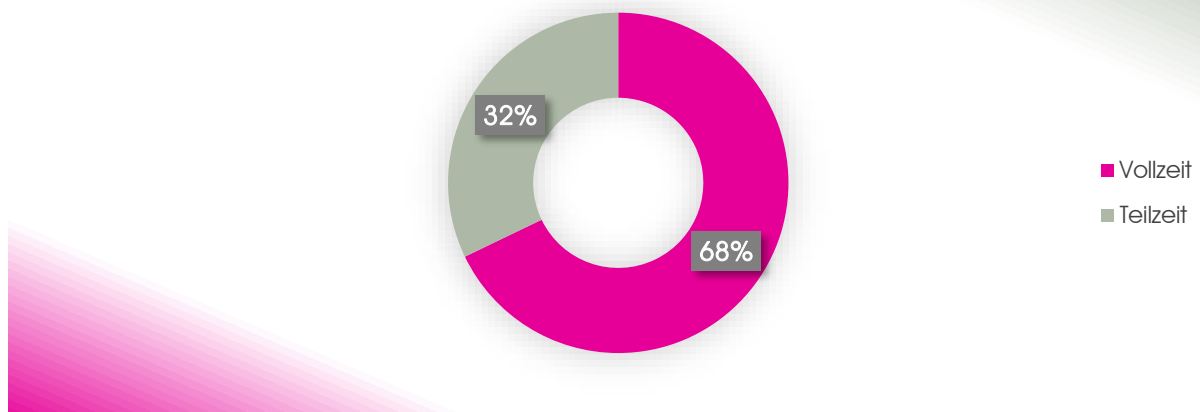


Wir fördern die Gleichstellung durch Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie durch folgende Punkte:

- Vertrauensarbeitszeit – nicht Fixzeiten zur Bearbeitung sind wichtig, sondern Zielvereinbarungen und Ergebnisse
- Home-Office ergänzend zu Anwesenheitszeiten in der Verwaltung, um konzentriertes Arbeiten abseits vom Büroalltag zu ermöglichen oder zur Überbrückung von besonderen familiären Belastungen
- Diverse Arbeitszeitmodelle, wie Teilzeitarbeit und Jobsharing, um auf unterschiedliche familiäre Konstellationen der Mitarbeiter einzugehen

- Möglichkeit Kinder von Mitarbeitern bevorzugt im genossenschaftseigenen Kindergarten betreuen zu lassen
- bei Auftreten eines Pflegefalls in der Familie: Beratung durch unsere Seniorenbetreuerin.

## Arbeitszeitstruktur 2020



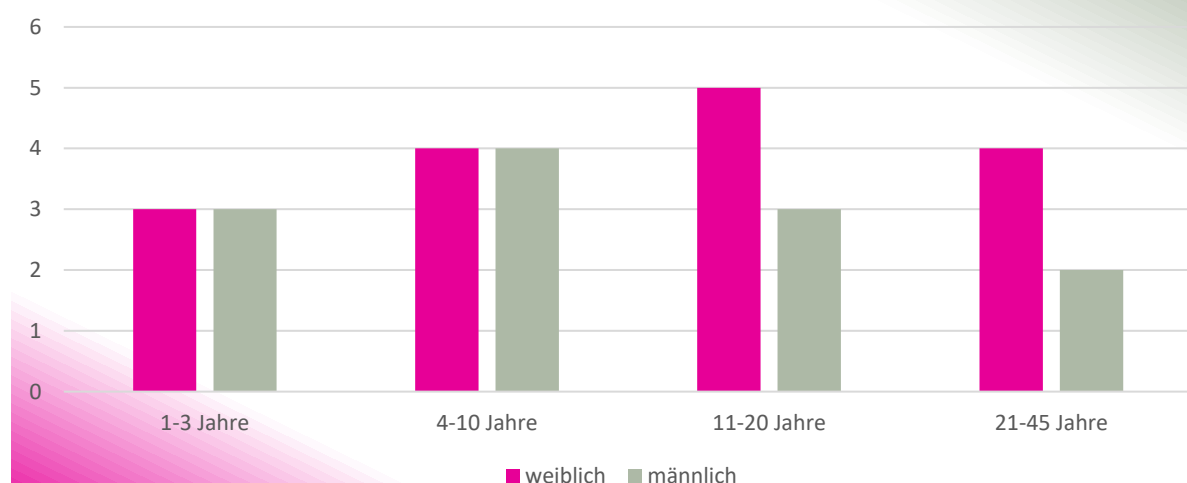
## Ausgezeichnet

Für ihre familienfreundliche Personalpolitik erhielt die WS eG bereits 2010 vom Amberger Bündnis für Familie einen Sonderpreis, 2013 den bayerischen Staatspreis als regionales Vorbild für familienbewusste Arbeitswelt, sowie 2014 den Preis der Stadt Amberg als besonders familienfreundliches Unternehmen.

## Unternehmenszugehörigkeit der Mitarbeiter

In Zeiten von schnellen Unternehmenswechseln und ständiger Suche nach Fachpersonal, sind wir stolz, dass bereits viele unserer Mitarbeiter überdurchschnittlich lange bei uns arbeiten, denn das zeugt von einem positiven Arbeitsumfeld.

## Unternehmenszugehörigkeit



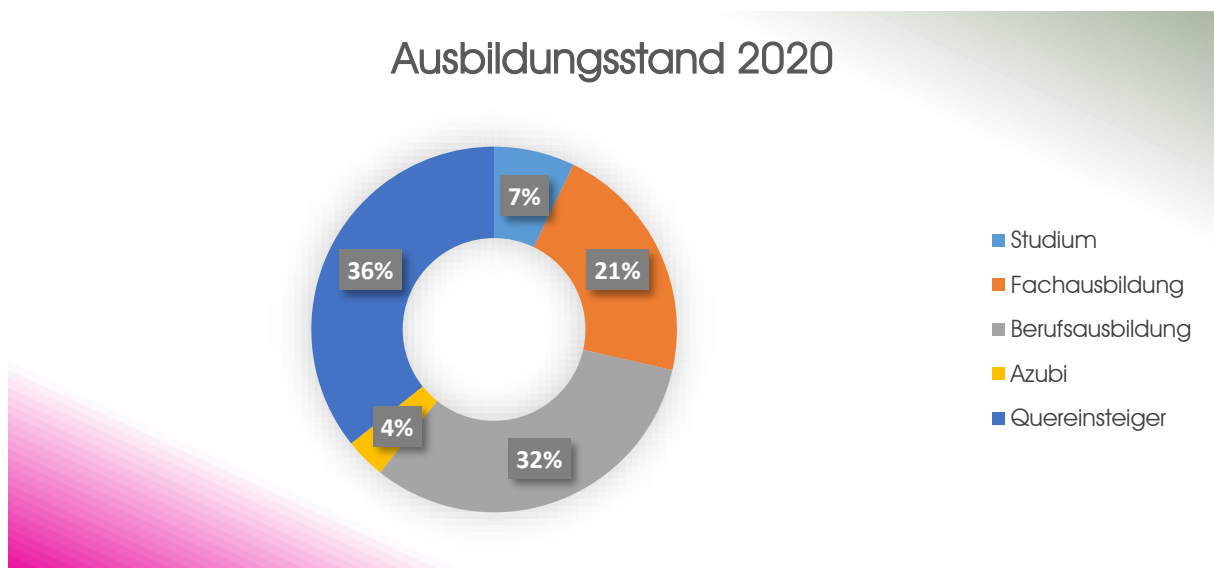
## Vorausschauend

Wir bieten regelmäßig Ausbildungs- und Praktikumsplätze an, um Nachwuchskräfte an die Wohnungswirtschaft heranzuführen.

In Absprache mit unseren Mitarbeitern ermöglichen wir unternehmensfinanzierte Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen nach halbjährlich aufgestellten Schulungsplänen. Lebenslanges Lernen und Weiterentwicklung sind bei uns auf allen Mitarbeitererebenen wichtige Faktoren, die besonders gefördert werden.

Qualifikationsstruktur der Belegschaft:

- Abgeschlossene Lehr-/Anlernausbildung
- Abgeschlossene Fachausbildung
- Fachhochschulabschluss (1 Vorstand)
- Hochschulabschluss (1 Vorstand)



## Gemeinsam Erfolgreich (Anreizsysteme)

Unser Team soll am Erfolg des Unternehmens teilhaben und jeder, der sich einsetzt eine Belohnung verdienen. Aus diesem Grund erhalten Mitarbeiter bei uns jährlich Prämien, die sich an Leistung, Einsatz, Zielerreichung sowie finanziellen Einsparungen bei der WS eG orientieren.

So hat bspw. unsere Mietabteilung jährliche Zielvorgaben zur Reduzierung in den Bereichen „Mietausfälle durch Leerstände“ und „Fluktuationsrate“. Werden diese Vorgaben unterschritten, erhalten diese Teammitglieder eine Prämie, die sich an der Höhe der Einsparungen und Grad der Unterschreitung der Zielvorgaben orientiert.

Ebenso wird das aktive Forderungsmanagement der Buchhaltung und Mietabteilung bewertet: Je nach Reduzierung der Mietrückstände erhalten die dafür verantwortlichen Mitarbeiter einen Anteil an den eingesparten Ausfällen.

Im Bereich der Regie beteiligen wir unsere Handwerker an den Einsparungen, die sie durch Unterschreitung der Zeitvorgaben für die Renovierung/Sanierung von Wohnungen erzielen. Die Höhe der Prämie richtet sich dabei nach dem Grad der Zeitunterschreitung.

Zusätzlich zu möglichen Sonderprämien einzelner erhalten alle Mitarbeiter eine Beurteilungsprämie, die als Maximum bis zu zwei Brutto Monatsgehältern umfassen kann. Dabei werden unter anderem Qualifikation, Fachwissen, Kundenorientierung, Motivation, Sozialkompetenz und Eigenverantwortung jedes Einzelnen von einem unabhängigen Gremium bestehend aus Vorstand, Teamleitung usw. beurteilt.

## 9. Sozialer Beitrag & Einflussnahme

Genauso unterschiedlich wie jeder einzelne Mensch ist die Zusammensetzung unserer verschiedenen Quartiere. Um eine sozial ausgewogene Nachbarschaft zu fördern achten wir besonders auf die Mieterzusammensetzung bzw. Sozialstruktur innerhalb der Quartiere in Hinblick auf Alter und Familienstruktur der Mieter (Mehrgenerationenwohnen), Herkunft und soziale Schicht. Ziel ist die Vermeidung von Ghettos bzw. Erreichen einer ausgewogenen Durchmischung in den Quartieren.

Hinzu kommt die Einrichtung verschiedener Gemeinschaftsobjekte pro Quartier wie bspw. Begegnungszentren, Spielplätze und Jugendtreffs, um Gemeinschaft und Zusammenhalt zu fördern. Darüber hinaus ergreifen wir jährlich Verschönerungsmaßnahmen im Wohnumfeld durch Grünanlagen mit einheimischen Gehölzen und Pflanzen und Begegnungsplätzen für Jung- und Alt.

### Gemeinsam unabhängig

Sicherheit und Freiheit erleben ist unser Motto. Zur Versorgung mit Rundfunk und Fernsehsignalen bieten wir in unseren Anlagen eigene Kopf- und Satellitenstationen an, damit unsere Mieter nicht einen von uns vorgeschriebenen Anbieter zu dessen Konditionen nutzen müssen, sondern zu angemessenen Preisen die freie Auswahl an fast allen Sendern haben (unsere Genossenschaftsmitglieder bleiben Herr im eigenen Haus).

Wir setzen energiesparender Konzepte wie die Nahwärmeversorgung in den jeweiligen Quartieren konsequent um. Dabei versorgt eine Heizzentrale ein ganzes Quartier, statt nur ein Gebäude, woraus sich sowohl ökologisch als auch ökonomisch wesentliche Vorteile ergeben.

### Soziales & Engagement

Als größtes mittelständisches Unternehmen seiner Art in der Oberpfalz versuchen wir auch außerhalb unseres eigentlichen Geschäftsfeldes, Gutes zu tun. So werden jedes Jahr 2 % des Jahresüberschusses regional als Spenden vergeben, z.B. an die Tafel, den Sozialdienst kath. Frauen zur Förderung von Nachhilfe für Kinder und Jugendliche, Deutschlandstipendien für Studenten der OTH Amberg-Weiden, usw.

Weitere Sachspenden gehen an Eishockeyvereine und in Regensburg an den von ehemaligen Mietern gegründeten Fußballverein FC Bavaria-Werkvolk.

Des Weiteren leistet die Werkvolk-Kierner-Stiftung ebenfalls jedes Jahr einen Beitrag zur Förderung diverser sozialer Projekte.

### Gemeinschaft fördern

Gemeinschaft steht bei uns als Genossenschaft im Vordergrund, daher organisieren

wir alle 5 Jahre unser Mieterfest, um mit unseren Mitgliedern das Bestehen der Genossenschaft zu feiern.

Unseren Jüngsten bietet unser hauseigener Montessori-Kindergarten nicht nur eine altersgerechte Erziehung sondern auch das Lernen von verantwortungsvollem Umgang mit Natur bzw. Umwelt. Weitere wichtige Themen sind gesunde Ernährung, Selbstentfaltung und soziale Vielfalt. Um gerade letzteres und das Mehrgenerationenprinzip zu fördern ist unsere Seniorenzentrum mit eigener Betreuung im selben Gebäude untergebracht. Hier veranstalten wir für unsere Senioren regelmäßig Seminare, Vorträge, Mittagstische, Spielenachmittage sowie weitere Aktivitäten.

## **10. Unsere Verantwortung und Umsetzung**

### **Qualitätsmanagement**

Seit vielen Jahren gibt es bei uns das Qualitätsmanagement nicht nur zur Verbesserung des Kundenservice, sondern auch zur Rationalisierung. Dazu und damit sich neue Mitarbeiter schneller einarbeiten, sind wiederkehrende Geschäftsprozesse in unserem Qualitätsmanagement ausführlich beschrieben und Abläufe festgelegt (Vorgangsbeschreibungen).

Bei Bedarf, mindestens aber jährlich, erfolgt die Überprüfung der Festlegungen intern und durch fortlaufende Auditierung und Rezertifizierung unseres QM-Systems auch extern.

### **Betriebskostenmanagement**

Hierbei untersuchen wir die jährlich angefallenen Betriebskosten und analysieren die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr und dem Durchschnitt aller jeweiligen Objekte, wodurch Kosten, umwelt- und sozialverträglich eingespart werden können

### **Transparenz**

Transparenz für unsere Mieter und Miteigentümer = Mitglieder ist uns als Genossenschaft besonders wichtig, daher hat nicht nur Jeder das Recht zur Einsichtnahme in Abrechnung und Belege, sondern der Vorstand muss in der jährlichen Mitgliederversammlung auch das Ergebnis und die wesentlichen Ereignisse des vorangegangenen Geschäftsjahres darstellen und erläutern.

## **11. Anhang**

## **12. Impressum**

Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG

Hans-Thoma-Str. 9, 92224 Amberg

Tel: 09621 7663-0, Fax: 09621 7663-25

E-Mail: [info@ws-eg.de](mailto:info@ws-eg.de), <http://www.ws-eg.de>

Sitz der Genossenschaft: 92224 Amberg, Amtsgericht Amberg: GnR 26

Vorstand: Wolfgang Erb, Steffen Schulze

Aufsichtsratsvorsitzender: Johann Fröhlich

Ersteller des Berichts: Sascha Kierner/20.2.2020