



DNK-Bericht 2024

Hamburg

Dezember 2025



Dieses Dokument ist die visuelle Aufarbeitung unseres DNK-Berichts für das Geschäftsjahr 2024. Ziel ist eine ansprechende und gut lesbare Darstellung für unsere Stakeholder. Die Fakten und Inhalte sind unverändert. Der originale DNK-Bericht ist in der DNK-Datenbank hinterlegt und kann hier eingesehen werden:

[Zur DNK-Datenbank](#)

Allgemeine Informationen

Unternehmensname	Altonaer Spar- und Bauverein eG
Unternehmenswebseite	https://altoba.de/
Anzahl Mitarbeiter	< 250
Berichtsjahr	2024
Leistungsindikatoren-Set	GRI SRS
Branchenspezifische Ergänzungen	Wohnungswirtschaft
Berichtspflicht nach EU-Taxonomie	nein
Berichtspflicht nach	
CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz	nicht berichtspflichtig
Kontakt	Barnerstraße 14 a 22765 Hamburg Deutschland
	Julia Uhlig
	040 38010-141 nachhaltigkeit@altoba.de



Inhaltsübersicht

KRITERIEN 1-10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Strategie

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

Prozessmanagement

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

KRITERIEN 11-20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Umwelt

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

Gesellschaft

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



KRITERIEN 1-10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Kriterien 1-4 zu **STRATEGIE**

1. Strategische Analyse und Maßnahmen

Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

Das Thema Nachhaltigkeit ist seit unserer Gründung im Jahr 1892 tief in der Strategie der Altonaer Spar- und Bauverein eG verankert. Die Förderung unserer Mitglieder durch sicheren, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum begleitet uns seit jeher. Diese Prinzipien sind daher integraler Bestandteil der Unternehmenskultur und so auch im Leitbild der altoba „Werte Leben“ von 2005 niedergeschrieben. Der Dreiklang aus der Gleichberechtigung unserer Mitglieder, Mitarbeitenden und Unternehmensinteressen prägt unsere genossenschaftlichen Prinzipien. Wobei die Entscheidungsfindung immer dem Grundsatz „Mensch vor Rendite“ unterliegt.

So schauen wir neugierig in die weitere Zukunft der Genossenschaft:

- eine Zukunft, in der zufriedene Mitglieder bei der Genossenschaft ihre unterschiedlichen Wohnvorstellungen verwirklichen und ein an ihren Wünschen ausgerichtetes Dienstleistungsangebot genießen können
- eine Zukunft, in der motivierte und qualifizierte Mitarbeitende konsequent gefördert werden und Innovationen entwickeln und umsetzen
- eine Zukunft, in der die Genossenschaftsidee in der Öffentlichkeit gestärkt und der Altonaer Spar- und Bauverein als innovativer und gut aufgestellter Wohnungsanbieter in Hamburg präsent ist.

Das Geschäftsmodell verfolgt gemäß §1 und §2 der Satzung das Ziel, die Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Die Genossenschaft errichtet, betreibt, bewirtschaftet und verwaltet dazu Wohnraum, dazugehörige Einrichtungen sowie Dienstleistungen, unterhält eine eigene Spareinrichtung und tritt auch als Bauträger auf. Grundlage dieses Modells ist das Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Damit operiert die



Genossenschaft im Zentrum der klassischen Wohnungswirtschaft, agiert aber nicht gewinnorientiert im Sinne privater Investoren, sondern stellt die Bedarfe ihrer Mitglieder in den Mittelpunkt. Ziel ist nicht die Renditemaximierung, sondern ein stabiles, dauerhaftes Wohnumfeld mit hoher sozialer Qualität, insbesondere in einem angespannten städtischen Wohnungsmarkt wie Hamburg. Ergänzend übernimmt die altoba mit ihrer Spareinrichtung eine besondere Verantwortung im Bereich der genossenschaftlichen Vermögensbildung, die nicht nur wirtschaftliche Stabilität, sondern auch Teilhabe fördert.

Dieses Selbstverständnis und unser Unternehmenszweck prägen auch unseren strategischen Umgang mit den ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen unserer Zeit. Diesen IST-Stand wollen wir in unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2024 darstellen und er soll die Ausgangsbasis für die kontinuierliche Weiterentwicklung darstellen. Hierfür nutzen wir den Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), das dazugehörige DNK-Handbuch und die Branchenergänzung des GdW.

Die zentralen Handlungsfelder, an denen sich unsere Nachhaltigkeitsmaßnahmen orientieren, sind die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, die Förderung lebendiger Nachbarschaften sowie der ressourcenschonende Umgang mit Energie und Flächen. Durch die enge Bindung zu unseren Mitgliedern und langjährigen Geschäftspartnern stellen wir sicher, dass Maßnahmen nicht nur wirksam, sondern auch langfristig tragfähig sind. Unsere Investitionsentscheidungen berücksichtigen neben wirtschaftlichen Aspekten stets auch soziale und ökologische Kriterien. Besonders im Bereich der Sanierung und Projektentwicklung setzen wir zunehmend auf nachhaltige Bau-, Energie- und Nutzungskonzepte, um den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht zu werden.

Im Berichtsjahr gab es keine niedergeschriebene Nachhaltigkeitsstrategie. Die Umsetzung der spezifischen Nachhaltigkeitsthemen erfolgte integriert in den jeweiligen Geschäftsprozessen und wurde in diesem Nachhaltigkeitsbericht erstmals ganzheitlich zusammengetragen. Für das Geschäftsjahr 2025 wurde hieraus die „Geschäfts- u. Nachhaltigkeitsstrategie“ verfasst. Wir nutzen die SDGs (siehe DNK-Kriterium 3), verfolgen die Klimaziele der Stadt Hamburg, sind Mitglied in der Hamburger Recyclingoffensive und richten uns nach den Vorgaben dieser Standards bzw. Initiativen. Die Nutzung weiterer Nachhaltigkeitsstandards ist aktuell nicht geplant.

Für die zukünftige Entwicklung im Bereich Nachhaltigkeit und besonders im Bereich des Nachhaltigkeitsreportings orientieren wir uns in Richtung der europäischen Standards (VSME oder ESRS), die sich aktuell in der politischen Abstimmung befinden.

2. Wesentlichkeit

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

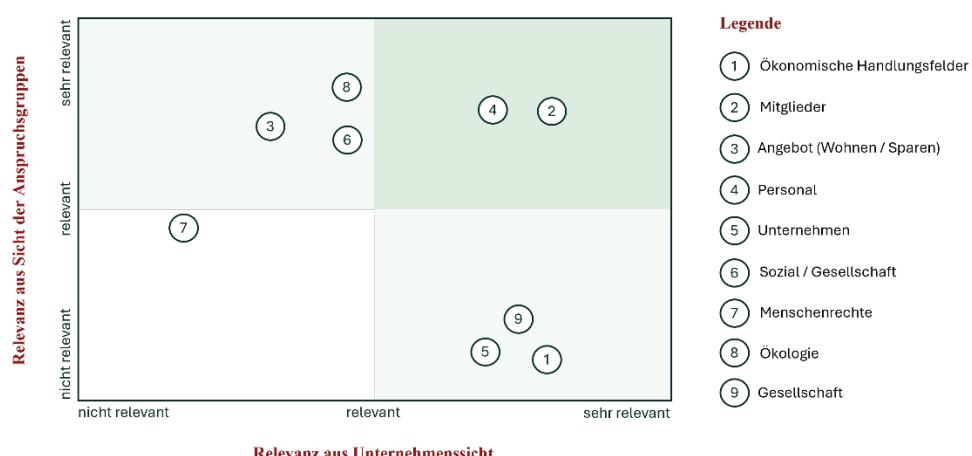
Die altoba ist ausschließlich in der Freien und Hansestadt Hamburg tätig. Hier unterliegen wir dem Spannungsfeld zwischen einem stetig wachsenden urbanen Wohnraumbedarf, steigender Regulatorik, Energiepreissteigerungen, sowie den Transformationskosten für ein modernes und nachhaltiges Wohnen. In diesem Spannungsfeld leisten wir einen wertvollen Beitrag für die Bereitstellung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht und tragen somit zum sozialen Frieden in der Stadtgesellschaft bei. Das genossenschaftliche Prinzip und die Spareinrichtung mit einer marktgerechten Verzinsung ermöglichen die Mitbestimmung und finanzielle Teilhabe.

Für eine effektive und effiziente Bewertung, Planung und Umsetzung zukünftiger Maßnahmen für diese Zielerreichung ist eine zuvor durchgeföhrte Wesentlichkeitsanalyse unerlässlich. Diese wurde nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit altoba-intern durchgeföhr. Es wurde die outside-in und die inside-out Perspektive betrachtet. Hier wurden unter Leitung des Vorstands zusammen mit dem Nachhaltigkeitsteam die Nachhaltigkeitsthemen bewertet und entsprechend gefiltert und mit den Stakeholder-Interessen abgeglichen.

Outside-in (Geschäftsrelevanz/ Finanzielle Wesentlichkeit)

Inside-out (Auswirkungen auf Umwelt, Mensch und Markt)

Wesentlichkeitsmatrix:





Die Analyseergebnisse sehen wie folgt aus.

Themenfeld	Inside-out	Outside-in	Chancen	Risiken
Ökonomische Stabilität	Sicherung der Wohnraumversorgung und Solidarität durch die Spareinrichtung	Inflation, Bau- und Energiekosten, Zinsniveau	stabile Einnahmen und Fördermittel	Abhängigkeit von Regulierung und Finanzmärkten
Mitglieder	Lebenswerte Quartiere, sichere Wohnungen, Inklusion	Einkommen beeinflussen Miet- und Spareinlagen	Hohe Zufriedenheit stärkt die Bindung	Einkommensschwäche, Fluktuation
Angebot (Wohnen / Sparen)	Bereitstellung von bezahlbarem, modernem Wohnraum, energetische Modernisierung, Barrierefreiheit	Baukostensteigerungen, Flächenknappheit	Ersatzneubau, Sanierungen erhöhen Attraktivität	Kostensteigerungen gefährden Investitionen
Personal	Ausbildung, Gesundheit, Vereinbarkeit fördern	Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt	Arbeitgebermarke steigert Attraktivität	Hohe Fluktuation, Personalknappheit
Unternehmen	Werte, Integrität und Compliance werden gestärkt	Technologischer Wandel, Cyberrisiken	Digitalisierung steigert Effizienz	Angriffe auf IT-Infrastruktur, Reputationsverlust
Sozial / Gesellschaft	Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum und Stadtentwicklung, Quartiersmanagement	Stadtpolitische Vorgaben (Erhaltungsverordnungen)	Soziale Stabilität, stärkere Akzeptanz	Zunehmende soziale Spannungen im Umfeld
Menschenrechte	Faire Löhne und Arbeitsschutz in Lieferketten	Gesetzliche Berichtspflichten	Transparenz stärkt Vertrauen	Verstöße in Lieferketten, Reputationsrisiken
Ökologisch	Reduktion von CO ₂ , Ressourcenschonung, Förderung Biodiversität	Klimawandel (Hitze, Überflutung), Energiepreise	Nachhaltige Investitionen sichern Resilienz	Physische Klimarisiken, steigende Kosten
Gesellschaft / Kommunikation	Engagement, genossenschaftliches Handeln stärken, Zusammenhalt	Wahrnehmung in Medien und Öffentlichkeit	Positives Image, Vertrauen	Negative Berichterstattung, Vertrauensverlust



3. Ziele

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

Die altoba verfolgt eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, die ökologische, soziale und ökonomische Zielsetzungen gleichermaßen berücksichtigt. Grundlage für unser Handeln ist das übergeordnete Ziel, bis spätestens 2045 einen CO₂-neutralen Gebäudebestand zu erreichen. Dabei orientieren wir uns maßgeblich an den Klimazieln der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union. Unser strategischer Ansatz zielt darauf ab, effektive Emissionsminderungen mit der sozialen Verantwortung einer Wohnungsgenossenschaft in Einklang zu bringen, insbesondere im Hinblick auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums für unsere Mitglieder.

Ein zentraler Hebel zur Emissionsminderung ist die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Kurzfristig konzentrieren wir uns auf die Umstellung auf erneuerbare Energien, mittelfristig auf die kontinuierliche energetische Verbesserung unseres Wohnungsbestands. Dafür setzen wir gezielt Maßnahmen zur Heizungsumstellung, Energieeinsparung und Modernisierung um. Die altoba ist Teil der Initiative Wohnen 2050 e. V., in der wir gemeinsam mit über 200 Wohnungsunternehmen Konzepte für eine klimagerechte Wohnungswirtschaft entwickeln. Zur Zielverfolgung erstellen wir derzeit eine CO₂-Bilanz auf Basis des Referenzjahrs 1990 sowie einen hieraus resultierenden Klimapfad. Daraus leiten wir Etappenziele ab, wie etwa eine Reduktion der CO₂-Emissionen um 70 % bis 2030 (Klimziel der Freien und Hansestadt Hamburg).

Unsere Investitionen in den Gebäudebestand sind stets auf eine qualitative Verbesserung ausgerichtet, sowohl hinsichtlich des energetischen Standards als auch des Wohnkomforts. Mithilfe eines strukturierten Planungsprozesses und eines liegenschaftsbezogenen Bewertungssystems legen wir die Prioritäten für anstehende Modernisierungsmaßnahmen fest. Seit dem Jahr 2015 modernisieren wir jährlich 60 bis 80 Wohneinheiten umfassend. Daraus ergeben sich nachweisbare Verbesserungen beim Primärenergiebedarf, durchschnittlich rund 20 % weniger gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes.

Auch im Neubau übertreffen wir durch die Auswahl geeigneter Energieträger, den Einsatz regenerativer Energiequellen sowie hochwertiger Baustoffe deutlich die gesetzlichen Referenzwerte. Mit rund 50 neuen Wohneinheiten jährlich (seit 2016) trägt der Neubau zusätzlich zur Verbesserung der Gesamtbilanz unseres Portfolios bei, auch als Ausgleich für Objekte, die aus ordnungsrechtlichen Gründen aktuell nicht energetisch ertüchtigt werden dürfen.

Neben den ökologischen Zielsetzungen legt die altoba besonderen Wert auf soziale Nachhaltigkeit. Als Genossenschaft sehen wir uns in der Verantwortung, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten dauerhaft bezahlbar zu halten. Mit einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von € 8,09 für das Jahr 2024 liegen wir deutlich unter dem städtischen Mietenspiegel von € 9,83 (Stand 2023).

Die Förderung stabiler Nachbarschaften und sozialer Teilhabe ist uns ein zentrales Anliegen. Eigene Beschäftigte im Bereich Sozialmanagement, ein engagierter Nachbarschaftsverein und wohnbereichernde Angebote in unseren Nachbarschaftstreffs tragen zur Lebensqualität unserer Mitglieder bei. Auch der altersgerechte und barrierefreie Umbau von Wohnungen ist fester Bestandteil unserer Neubau- und Modernisierungsstrategie.

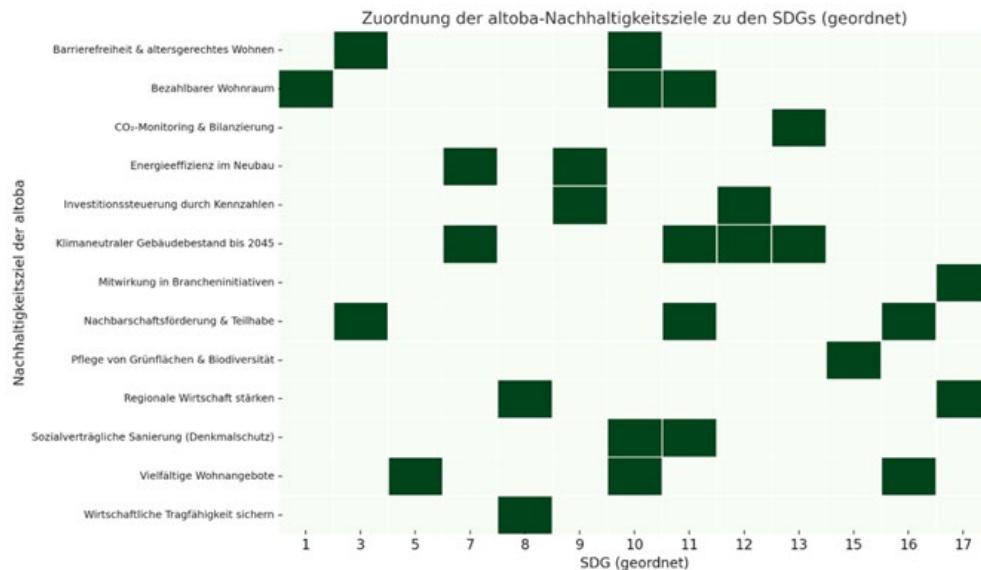
Unsere ökonomischen Ziele richten sich auf die nachhaltige Sicherung der Genossenschaft und den langfristigen Erhalt sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestands. Die gezielte Allokation von Investitionsmitteln erfolgt auf Basis einer integrierten Bewertung von Gebäudezustand, Bewirtschaftungskosten und Nutzeranforderungen. Dabei achten wir konsequent auf wirtschaftliche Tragfähigkeit und Investitionseffizienz. Durch eine vorausschauende Planung und enge Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen leisten wir zusätzlich einen Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft.

Die Überprüfung unserer Zielerreichung erfolgt regelmäßig durch internes Monitoring, CO2-Bilanzen, Auswertungen der Betriebs- und Modernisierungskosten sowie qualitative Rückmeldungen aus dem Mitgliederkreis. Unsere strategischen Nachhaltigkeitsziele werden kontinuierlich weiterentwickelt, um sie an veränderte gesetzliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei ist es unser Anspruch, Nachhaltigkeit nicht nur als Leitlinie, sondern als festen Bestandteil unseres täglichen Handelns in der gesamten Genossenschaft zu verankern. Der Vorstand ist immer für die abschließende Kontrolle zuständig.

Übersicht zur Kontrolle und Zuständigkeit:



Im Rahmen der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen ergibt sich folgende Zuordnung unserer Ziele:



Ökologische Ziele: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 durch Dekarbonisierung und energetische Sanierung

- SDG 7 – Bezahlbare und saubere Energie
- SDG 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden
- SDG 13 – Maßnahmen zum Klimaschutz
- SDG 12 – Nachhaltige/r Konsum und Produktion

CO₂-Monitoring und Bilanzierung (ab 1990) zur Erreichung des 70 %-Ziels bis 2030

- SDG 13 – Maßnahmen zum Klimaschutz

Einsatz energieeffizienter Technik und Materialien im Neubau

- SDG 7 – Bezahlbare und saubere Energie
- SDG 9 – Industrie, Innovation und Infrastruktur

Berücksichtigung von Denkmalschutz und sozialverträglicher Umsetzung

- SDG 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden
- SDG 10 – Weniger Ungleichheiten

Pflege von Grünflächen und Förderung naturnaher Gestaltung im Quartier

- SDG 15 – Leben an Land



Soziale Ziele: Bezahlbarer Wohnraum mit durchschnittl. Nutzungsgebühr von 8,09€/m²

- SDG 1 – Keine Armut
- SDG 10 – Weniger Ungleichheiten
- SDG 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden

Förderung von Nachbarschaften durch Sozialarbeit, Treffs, Ehrenamtskoordination

- SDG 3 – Gesundheit und Wohlergehen
- SDG 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden
- SDG 16 – Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen

Barrierefreier und altersgerechter Umbau von Bestandswohnungen

- SDG 3 – Gesundheit und Wohlergehen
- SDG 10 – Weniger Ungleichheiten

Vielfältige Wohnangebote unabhängig von Alter, Herkunft oder Lebenslage

- SDG 5 – Geschlechtergleichstellung
- SDG 10 – Weniger Ungleichheiten
- SDG 16 – Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen

Ökonomische Ziele: Sicherung der wirtschaftl. Tragfähigkeit u. Substanz des Bestands

- SDG 8 – Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

Investitionssteuerung über energetische, bauliche und soziale Kennzahlen

- SDG 9 – Industrie, Innovation und Infrastruktur
- SDG 12 – Nachhaltige/r Konsum und Produktion

Zusammenarbeit mit regionalen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen

- SDG 8 – Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum
- SDG 17 – Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Mitwirkung in Netzwerken wie der Initiative Wohnen 2050 e.V. zur Zielerreichung

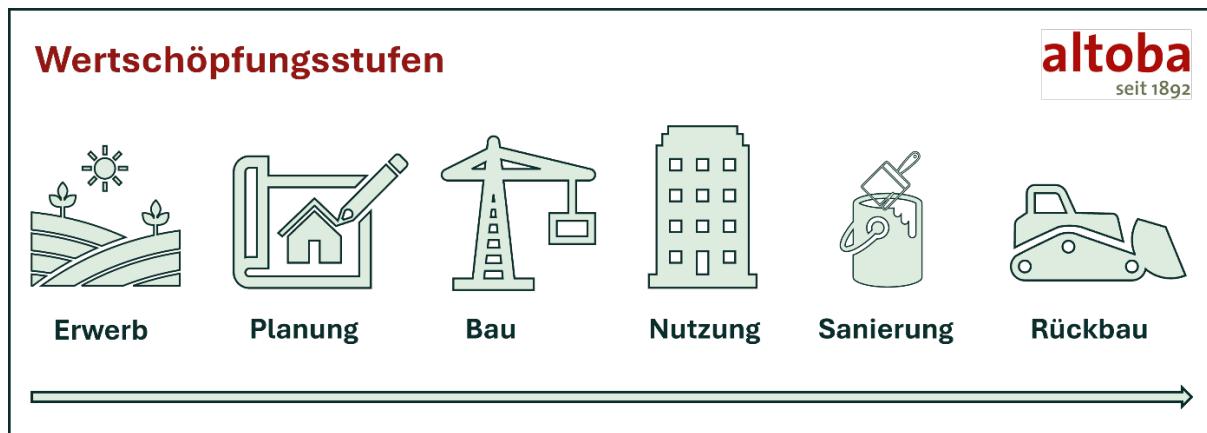
- SDG 17 – Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Weitere Ziele und Kennzahlen sind im Geschäftsbericht 2024 niedergeschrieben:

<https://geschaeftsbericht2024.altoba.de/>

4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.



Wir als altoba verstehen Nachhaltigkeit als verbindlichen Maßstab in allen operativen Abläufen, insbesondere bei der Planung, dem Bau, der Modernisierung, der Bewirtschaftung und dem Rückbau unserer Gebäude. In jeder dieser Phasen werden ökologische und soziale Anforderungen aktiv in die Umsetzung eingebunden.

Bereits in der Planungsphase stehen Umweltverträglichkeit und Ressourcenschonung im Fokus. Durch die gezielte Auswahl nachhaltiger Baustoffe wird sichergestellt, dass sowohl in der Bauausführung als auch im Betrieb die Auswirkungen auf Umwelt und Klima so gering wie möglich bleiben. Die Energieeffizienz hat dabei eine besondere Bedeutung, sowohl aus klimapolitischer als auch aus mietpreisbezogener Perspektive.

Im Bau und in der Modernisierung kommen Materialien und Verfahren zum Einsatz, die dem „altoba-Standard“ entsprechen. Dieser Standard definiert Qualitätsvorgaben für Ausstattung, Energieverbrauch, Wohnkomfort und Langlebigkeit. Unsere Partnerunternehmen werden vertraglich zur Einhaltung sozialer Mindeststandards verpflichtet, etwa zur Zahlung gesetzlicher Mindestlöhne. Gleichzeitig machen wir Vorgaben zu ökologischen Anforderungen, wie etwa die Nutzung zertifizierter, emissionsarmer Baustoffe. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird durch stichprobenartige Baustellenkontrollen durch eigene Mitarbeitende sichergestellt.

In der Bewirtschaftung unserer Bestände achten wir auf kontinuierliche Effizienzsteigerung bei gleichzeitiger sozialer Verantwortung. Dazu zählen nicht nur energetische Optimierungen, sondern auch konkrete Unterstützungsangebote für unsere Mitglieder, von Umzugshilfen über Beratungen zu Nebenkosten bis hin zu quartiersbezogenen Informationsformaten. Der persönliche Kontakt und der regelmäßige Austausch sind für uns zentrale Elemente einer nachhaltigen Bewirtschaftung.



Der Bezug von Energie zur Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung sowie der Bezug von Strom erfolgen zu großen Teilen über regionale Versorgungsunternehmen, die einen vergleichsweise hohen Anteil an regenerativen Energien aufweisen bzw. deren Strategie den Einsatz regenerativer Energien zukünftig zusichert. Ferner wird insbesondere im Bereich des Neubaus und der Modernisierung auf regenerative Energien, wie beispielsweise Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, gesetzt.

Im Bereich der Nebenkosten plant die altoba, bei der Beauftragung von Dienstleistern künftig Nachhaltigkeitsaspekte in die Verträge aufzunehmen. Dies gilt sowohl für Strom-, Gas- und Fernwärmelieferanten als auch für die Bereiche Gartenpflege und Treppenhauseinigung.

Auch beim Rückbau streben wir Nachhaltigkeit an, durch bspw. eine fachgerechte Demontage und möglichst hohe Recyclingquoten. Ziel ist es, Materialien in den Wertstoffkreislauf zurückzuführen und die Umweltbelastung durch sachgerechte Entsorgung zu minimieren.

Ein zentraler Pfeiler unseres Nachhaltigkeitsverständnisses ist die enge Zusammenarbeit mit regionalen Dienstleistern. Unsere Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fast ausschließlich von Handwerksbetrieben aus der Metropolregion Hamburg ausgeführt. Das erlaubt uns nicht nur kurze Wege und eine engmaschige Kontrolle, sondern fördert auch die regionale Wirtschaft. Gleichzeitig reduziert diese lokale Ausrichtung Risiken, wie sie in globalen Lieferketten durch fehlende Standards bei Arbeitsrechten oder Umweltschutz auftreten können. Unser Einfluss auf vorgelagerte Lieferketten bleibt naturgemäß begrenzt, doch bei unseren direkten Vertragspartnern („Tier 1“) setzen wir auf Transparenz, Verlässlichkeit und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Zur Sicherstellung der Qualität und Nachhaltigkeit über die gesamte Umsetzung hinweg setzen wir auf ein umfassendes System aus Ausschreibungsunterlagen, Materialkatalogen („altoba-Standard“), regelmäßiger Austausch und Baustellenaufsicht. Unsere Bauplanungsgespräche beinhalten ausdrücklich Fragen der Ressourceneffizienz und sozialen Verträglichkeit. In gemeinsamen Entwicklungsprozessen, etwa mit der Stadt Hamburg und in Pilotprojekten wie dem „Luthergrund“, werden innovative, nachhaltige Lösungen erarbeitet und erprobt. Durch langjährige, vertrauensvolle Beziehungen mit unseren Partnern gelingt es uns, Nachhaltigkeitsziele nicht nur zu definieren, sondern im Alltag verlässlich umzusetzen.



Kriterien 5-10 zu PROZESSMANAGEMENT

5. Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die Verantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie der altoba liegt beim Vorstand, der sich aus zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern zusammensetzt. Diese tragen gemeinsam die Gesamtverantwortung für die strategische Ausrichtung und Weiterentwicklung des Themas Nachhaltigkeit. Unterstützt wird der Vorstand durch zwei Prokuristen mit den Verantwortungsbereichen Vermietung sowie Technik, Neubau und Modernisierung. Darüber hinaus sind weitere Führungskräfte und spezialisierte Mitarbeitende in Stabsstellen aktiv in die nachhaltigkeitsbezogene Steuerung eingebunden. Damit ist Nachhaltigkeit bei der altoba auf höchster Ebene verankert und wird ressortübergreifend operativ mitgetragen.

Ein zentrales Element der strategischen Verankerung bildet das jährlich stattfindende Planungsmeeting mit allen Führungskräften. In diesem Rahmen werden Maßnahmen, Zielsetzungen und Prioritäten der Nachhaltigkeitsstrategie überprüft und weiterentwickelt. Die Umsetzung der vereinbarten Ziele liegt anschließend in der Verantwortung der jeweiligen Führungskräfte in den einzelnen Abteilungen, die für ihre Handlungsfelder operativ zuständig sind. Dieser dezentrale Umsetzungsansatz gewährleistet eine Integration von Nachhaltigkeitszielen in den Alltag der Genossenschaft und schafft Eigenverantwortung für konkrete Fortschritte.

Zur Sicherstellung der Umsetzung und zur Kontrolle der vereinbarten Ziele greift die altoba auf verschiedene Managementsysteme zurück. Dazu zählen unter anderem das Qualitätsmanagement, Portfoliomangement sowie das Informationssicherheitsmanagement. Diese Systeme ermöglichen eine systematische, messbare Steuerung und Erfolgskontrolle. Ergänzend wird die interne Steuerung durch eine Interne Revision, einen externen Datenschutzbeauftragten sowie einen Chief Compliance Officer unterstützt. Letzterer ist für die Überwachung der Einhaltung der unternehmensextern vereinbarten Verhaltensgrundsätze zuständig und wirkt maßgeblich daran mit, die Integrität und Transparenz der Unternehmensführung sicherzustellen.

Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und ethischer Grundsätze erfolgt auf Basis eines genossenschaftlichen Governance-Kodexes. Dieser verpflichtet zur verantwortungsvollen Unternehmensführung, zur Einrichtung wirksamer Kontroll- und Risikomanagementsysteme sowie zur systematischen Berücksichtigung ökologischer und sozialer Umweltfaktoren in der Geschäftstätigkeit. Damit stellt die altoba sicher, dass



Nachhaltigkeit nicht als isoliertes Zusatzthema betrachtet wird, sondern als Querschnittsaufgabe, die alle Geschäftsbereiche gleichermaßen betrifft.

Die Mitarbeitenden werden über interne Kanäle regelmäßig über Nachhaltigkeitsziele, laufende Maßnahmen und Beteiligungsmöglichkeiten informiert. Auch die Mitglieder der Genossenschaft werden über die regelmäßigen Vertreterinformationsveranstaltungen und die Vertreterversammlung über die aktuellen Entwicklungen informiert.

Langfristig verfolgt die altoba das Ziel, Nachhaltigkeit noch stärker in den Entscheidungs- und Steuerungsprozessen zu verankern. Dabei setzt sie auf die Erweiterung bestehender Strukturen, auf bereichsübergreifende Zusammenarbeit sowie auf den kontinuierlichen Dialog mit Aufsichtsrat, Vertreterversammlung, Mitarbeitenden und externen Partnern. Die Integration von Nachhaltigkeitszielen in interne Managementprozesse, das Monitoring durch qualifizierte Kontrollinstanzen und eine transparente Kommunikation bilden die Basis für eine glaubwürdige und zukunftsorientierte Verantwortungskultur, ganz im Sinne einer werteorientierten Wohnungsgenossenschaft.

6. Regeln und Prozesse

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

Nachhaltigkeit ist bei uns kein isoliertes Steuerungsfeld, sondern fester Bestandteil der unternehmensweiten Prozesse und Entscheidungsstrukturen. Nachhaltigkeit ist deshalb als Querschnittsaufgabe in allen Fachbereichen verankert, von der strategischen Planung über die Bau- und Modernisierungsabteilung bis hin zur Bewirtschaftung, Vermietung und Mitgliederkommunikation.

Die Umsetzung nachhaltiger Prinzipien erfolgt im Einklang mit den vorhandenen operativen Prozessen und Regelwerken. Unsere bestehenden Managementsysteme, etwa in den Bereichen Qualitätssicherung, Portfoliosteuerung, Personalführung, Datenschutz und IT-Sicherheit, werden gezielt genutzt, um ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeitsaspekte systematisch zu steuern. Ziel ist es, die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie möglichst eng mit dem regulären Unternehmensbetrieb zu verzahnen. Dabei greifen wir auf bewährte Instrumente der Unternehmenssteuerung zurück, wie regelmäßige Zielvereinbarungen, Planungsmeetings, Controllinginstrumente und standardisierte Berichtsroutinen.

Regelungen wie unsere Satzung, interne Leitlinien und Compliance-Vorgaben geben den Rahmen für verantwortungsvolles und regelkonformes Handeln vor. Sie werden ergänzt durch bereichsspezifische Anweisungen, technische Standards und Vertragsgrundlagen, die Nachhaltigkeitsanforderungen zunehmend berücksichtigen, etwa bei



Ausschreibungen, der Materialwahl oder der Partnerauswahl im Bau- und Dienstleistungsbereich. Durch die Integration nachhaltigkeitsrelevanter Kriterien in die bestehenden Strukturen wird sichergestellt, dass Nachhaltigkeit nicht als Sonderaufgabe, sondern als Bestandteil der alltäglichen Arbeit wahrgenommen und umgesetzt wird.

Das Thema Nachhaltigkeit wird dadurch dauerhaft im betrieblichen Alltag verankert und kann flexibel, wirksam und effizient mitentwickelt werden. Damit schafft die altoba die Voraussetzung dafür, sowohl den aktuellen Herausforderungen gerecht zu werden als auch langfristig tragfähige Lösungen im Sinne ihrer Mitglieder und der Stadtgesellschaft Hamburg umzusetzen.

7. Kontrolle

Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

Die Grundlagen für die Geschäftstätigkeit der altoba bilden Gesetz und Satzung der Altonaer Spar- und Bauverein eG sowie die Geschäftsstrategie des Vorstands. Die wirtschaftlichen Aktivitäten der Genossenschaft der kommenden Jahre sind in einem mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplan erfasst, der unter Beteiligung des Aufsichtsrats der Genossenschaft mindestens jährlich beraten wird.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sichern den langfristigen Werterhalt der Immobilien der Genossenschaft und tragen wesentlich zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei.

Die Erfolgskontrolle der getätigten Investitionen erfolgt u.a. über Ergebnisanalysen wertbereinigter Energieverbräuche im Mehrjahresvergleich, die Analyse der Betriebs- und Instandhaltungsaufwendungen und Auswertungen des CRM-Systems.

Wesentliche betriebswirtschaftliche Unternehmenskennzahlen werden durch das Controlling im Rechnungswesen ermittelt und im Rahmen des Risikomanagementsystems in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Zur Messung des Erfolgs der Nachhaltigkeitsstrategie sind zukünftig zusätzliche Kennzahlen zu ermitteln. Hierzu zählt unter anderem die kontinuierlich reduzierte Menge an Treibhausgasen (CO₂), die zur Bewirtschaftung des Wohnungsbestands noch anfallen. Das Ziel der Genossenschaft ist es, bis zum Jahre 2045 den Wohnungsbestand klimaneutral bzw. ohne zusätzliche Emission von Treibhausgasen zu bewirtschaften.



Für die Jahre 2020 bis 2022 sind CO₂-Bilanzen erstellt. Der Erfolg der Investitionen in den Wohnungsbestand ist damit zukünftig auch hinsichtlich der Reduzierung von Treibhausgasen infolge der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands zu beurteilen. Die Integration von Kennzahlen zur Beurteilung der Nachhaltigkeit, wie z.B. des CO₂-Ausstoßes, in das bestehende Risikomanagementsystem ist ein Kurzfristziel der Genossenschaft. Der Prozess zur Integration ist noch nicht abgeschlossen und die Umsetzung läuft derzeit noch.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7

Leistungsindikator GRI SRS-102-16: Werte

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

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

Leitbild: https://altoba.de/wp-content/uploads/2024/05/Leitbild_altoba_neues-Logo_2024.pdf

Investitionsintensität (Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes): Angabe in EUR/qm Wohnfläche pro Jahr (optional)

Hierzu berichten wir im Geschäftsbericht: <https://geschaeftsbericht2024.altoba.de/>

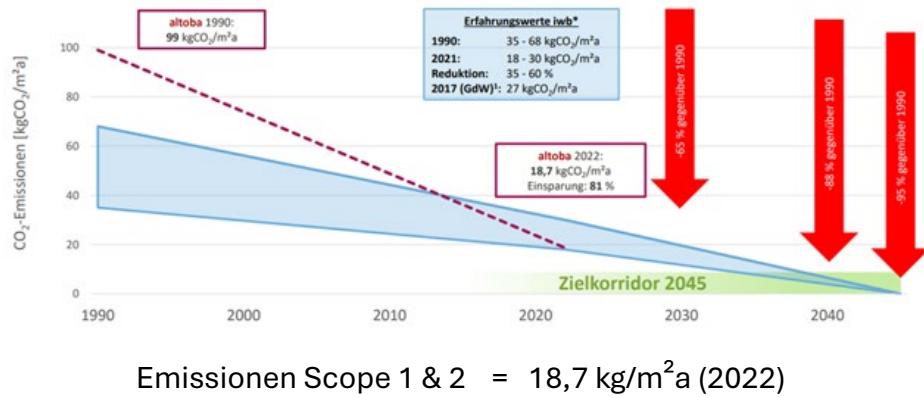
Gesamtkapitalrentabilität (Ertragskraft des Unternehmens) (optional)

Hierzu berichten wir im Geschäftsbericht: <https://geschaeftsbericht2024.altoba.de/>

CO₂-Intensität des Gebäudebestands (optional)

Siehe hierzu auch unsere Ausführungen im Berichtspunkt DNK-13:

CO₂-Emissionen bis 2045 inkl. deutscher Klimaziele



CO₂-Einsparung seit 1990 (Beschreibung des Einsparpotenzials und der Maßnahmen, durch die die CO₂-Einsparung erreicht wurde) (optional)

Hierzu berichten wir im Abschnitt DNK-13: Einsparungsrate = 81 % (2022 in Bezug auf 1990).

Anteil der energetisch voll bzw. teilmodernisierten Wohnungen am Gesamtbestand (optional)

Hierzu erarbeiten wir aktuell für den nächsten Berichtszyklus eine ganzheitliche Übersicht.

Kosten für soziale Projekte (optional)

Eine Gesamtübersicht zu allen sozialen Projekten wird aktuell erarbeitet, damit diesen dann die Gesamtausgaben zugeordnet werden können. Für den Bereich Spenden und Sponsoring sowie für den Nachbarschaftshilfeverein Mia berichten wir im Punkt Gemeinwesen.

Umfang der Fördermaßnahmen (u.a. für die Nachbarschaftstreffs) in 2024 = 50.000 €
Spenden durch die altoba-Stiftung in 2024 = 7.800€



Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand (optional)

Der Anteil an barrierefreiem Wohnraum lag bei 12,39 % (897 von 7.240 Wohnungen).

Hierzu berichten wir im Punkt 18. Gemeinwesen:

Wohnungen mit Barrierefreiheitsgraden		altoba seit 1892
Art der Wohnungen	Anzahl	
Barrierefrei	787	
Barrierefrei nach DIN 18025	23	
Barrierefrei nach DIN 18040-2	62	
Seniorenwohnungen	9	
Behindertenfreundlich	5	
Behindertengerecht	11	
Gesamt	897	

8. Anreizsysteme

Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offen gelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand/Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.

Bei der altoba gibt es keine finanziellen oder nicht-monetären Anreizsysteme, die an das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen gekoppelt sind. Die Entscheidung gegen eine erfolgsabhängige oder zielbasierte Vergütung wurde bewusst getroffen und spiegelt das Selbstverständnis einer genossenschaftlich organisierten Wohnungsbaugenossenschaft wider. Nachhaltigkeit wird bei der altoba nicht als Zusatzthema verstanden, das mit Prämien belohnt werden muss, sondern ist integraler Bestandteil der Unternehmenskultur und der täglichen Arbeit auf allen Ebenen.



Die Motivation für nachhaltiges Handeln entsteht aus den genossenschaftlichen Grundwerten wie Selbstverantwortung, Solidarität und der Idee der Generationengerechtigkeit. Diese Werte prägen nicht nur unser Leitbild, sondern auch die Leitsätze zur Führung und Zusammenarbeit. Letztere fordern ein Gleichgewicht zwischen den Interessen der Mitarbeitenden, der Mitglieder und der Genossenschaft. In diesem Sinne ist nachhaltiges Wirtschaften für alle Mitarbeitenden selbstverständlich und wird durch Vertrauen, Teamgeist und gemeinsame Zielorientierung gefördert.

Die altoba steht damit für ein wertebasiertes Verständnis von Nachhaltigkeit, das auf Überzeugung und kollektiver Verantwortung basiert und nicht auf individueller Belohnung.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

Wie Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen stehen.

Es gibt bei uns keine Anreizsysteme für das Thema Nachhaltigkeit, da wir dies als Genossenschaft als integralen Bestandteil ansehen und leben.

Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

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

Die Vergütung innerhalb der Genossenschaft erfolgt entsprechend unserer genossenschaftlichen Prinzipien. Diese setzen für uns den Rahmen für eine angemessene Vergütung. Wir erheben daher hierzu aktuell keinen solchen Vergleich.



9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Als Wohnungsgenossenschaft mit langjähriger Tradition sieht sich die altoba in besonderer Weise dem Dialog mit ihren Anspruchsgruppen verpflichtet. Der kontinuierliche Austausch mit Mitgliedern, Mitarbeitenden, Gremien, Partnern und der Stadtgesellschaft ist ein zentrales Element unserer nachhaltigen Unternehmensführung. Im Mittelpunkt steht dabei die Überzeugung, dass gegenseitiges Vertrauen, Transparenz und Beteiligung wesentliche Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung sind.

Folgende Anspruchsgruppen (Stakeholder) hat die altoba für sich in einer intern durchgeführten Stakeholderanalyse identifiziert:

Interne Stakeholder

- Mitglieder
- Vertreter u. Vertreterinnen
- Aufsichtsrat
- Mitarbeitende / Betriebsrat
- Führungskräfte
- Ausbildungsbetrieb (Berufsschulen, Azubis)

Externe Stakeholder

- Kommunen / Behörden
- Politik / Verwaltung
- Auftragnehmer / Lieferanten
- Banken / Kreditgeber / Förderinstitute / Versicherungen
- Verbände / Initiativen / Kammern
- Medien / Öffentlichkeit
- Soziale Einrichtungen / NGOs
- Nachbarschaften / lokale Initiativen
- Gesellschaft insgesamt

Die Analyse der Stakeholdergruppen und Wahl der passenden Kommunikation bzw. des Austausches/Interaktion miteinander, sowie die Erhebung der Interessen dieser Anspruchsgruppen ist ein dynamischer und fortlaufender Prozess innerhalb der altoba.



Als Genossenschaft ist die altoba gemäß Satzung der Förderung ihrer Mitglieder verpflichtet und diese bilden die zentrale Anspruchsgruppe. Die Satzung der Genossenschaft bestimmt die Art der Beteiligung und Information/Auskunftspflicht gegenüber den direkt bzw. indirekt durch die Mitglieder gewählten offiziellen Gremien, der Vertreterversammlung und dem Aufsichtsrat.

Gegenüber dem Aufsichtsrat bestehen umfassende Informationspflichten, denen der Vorstand in jährlich mindestens sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat nachkommt. Für vertiefende Auskünfte informiert der Vorstand innerhalb des Aufsichtsrats den Prüfungsausschuss, den Personalausschuss und den Wohnanlagenausschuss. Zusätzlich zur jährlichen ordentlichen Vertreterversammlung lädt die altoba die Vertreterinnen und Vertreter zweimal jährlich zu Informationsveranstaltungen ein.

Alle Mitglieder können sich u.a. über die viermal jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift der altoba über die Aktivitäten und Angebote der altoba auf dem Laufenden halten. Das Genossenschaftsfernsehen noa4 („Nachbarn on air“) berichtet darüber hinaus über Höhepunkte aus dem Genossenschaftsleben. Über die Webseite und die Mitgliederzeitschrift, sowie Aushänge/Informationsmaterial in den Hauseingängen werden die Mitglieder ebenfalls über spezielle Themenbereiche informiert.

Durch die Aktivitäten des Sozialmanagements, das beispielsweise bei Problemen im Wohnumfeld und in der Nachbarschaft sowie bei Fragen rund um das Wohnen im Alter unterstützt, erhält die altoba Erkenntnisse über die Bedürfnisse ihrer Mitglieder mit besonderem Unterstützungsbedarf. Der Nachbarschaftsverein MIA Miteinander aktiv e.V. bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten zum Engagement und zur Kommunikation innerhalb der Genossenschaft, wodurch die altoba weitere Informationen über die Wünsche ihrer Mitglieder erhält.

Als äußerst kundenorientierter Vermieter informieren wir unsere Mitglieder intensiv über Veränderungen und Baumaßnahmen in ihrem Wohnumfeld und sind für die Fragen und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner ihrer Häuser telefonisch, persönlich und schriftlich gut erreichbar. Insbesondere die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der technischen Abteilungen und des Mietercentrums, darunter die Wohnanlagenbetreuer, sind Sprachrohr für die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter bis hin zum Vorstand. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Spareinrichtung beraten auf Wunsch vor Ort in der Geschäftsstelle, bieten aber auch digitale Informationskanäle bis hin zum altoba-eBanking.

Für unsere Genossenschaft als Akteur in der Stadtentwicklung seit mehr als 130 Jahren spielt auch über die eigenen Mitglieder hinaus die Kommunikation mit allen weiteren Anspruchsgruppen eine wichtige Rolle, für die und mit denen die altoba die Quartiere der Stadt gestaltet. Dazu zählen insbesondere die Vertreterinnen und Vertreter der



Bezirkspolitik sowie der Behörden sowie weitere Akteure. Um Interessen und Kompetenzen zu bündeln und gegenüber der Politik, aber auch gegenüber Auftragnehmern und Versorgern, gemeinsam aufzutreten, engagiert sich die altoba in regionalen und überregionalen Verbänden und Interessenvertretungen. In der Quartiersarbeit arbeitet die altoba nicht nur mit sozialen Trägern und Kulturinstitutionen zusammen, sondern auch mit anderen Wohnungsunternehmen.

Eine transparente und proaktive sowie direkte Kommunikation mit Journalistinnen und Journalisten und anderen Multiplikatoren ist der altoba wichtig, um das eigene Handeln transparent zu machen und auch in Krisensituationen oder bei problematischen Themen stets erster Ansprechpartner zu sein.

Als Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung hat die altoba große Ansprüche in der Auskunftsfähigkeit und Kooperation gegenüber den Aufsichtsbehörden und dem zuständigen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Zusammenarbeit, Solidarität und die Bündelung von Interessen liegen seit jeher in der DNA der Genossenschaften und einen entsprechend konstruktiven und kooperativen Umgang pflegt die altoba mit anderen Wohnungsunternehmen, ihren Interessenverbänden und Initiativen. Banken und andere Finanzierungspartner werden im Rahmen der jährlichen Berichterstattung bzw. anlassbezogen transparent über die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens und seine Perspektiven informiert.

Bei der Wohnraumversorgung für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen kooperiert die altoba mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie mit freien Trägern.

Durch die Mitgliedschaft und Verbandsarbeit findet ein Wissensaustausch und eine gemeinsame Interessenvertretung statt. Die aktuellen politischen und gesamtökonomischen Entwicklungen beobachtet die altoba und beurteilt fortlaufend die Relevanz für die zukünftigen Entwicklungen der Wohnungsgenossenschaft.

Positive Ergebnisse der direkten Einbindung der Mitglieder gab es zuletzt beispielsweise bei der Umgestaltung von Innenhöfen, wo in einer Vorabbefragung die Gestaltungswünsche ermittelt und entsprechend der technischen Machbarkeit auch direkt umgesetzt wurden.

Die Einbeziehung des Aufsichtsrats, der Vertreter und Vertreterinnen fand im Rahmen der Stakeholderanalyse, der Wesentlichkeitsanalyse, sowie der Nachhaltigkeitsberichtserstattung statt.

Im Rahmen der Vertreterinformationsveranstaltung erfolgte eine ausführliche schriftliche Befragung. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Gesamtprozess mit eingeflossen.

Der regelmäßige und projektbezogene Austausch mit den Behörden ermöglicht die Umsetzung innovativer Pilotprojekte wie im „Luthergrund“.



Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

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

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

Wichtige, im Rahmen der Einbindung der Stakeholder geäußerte Themen und Anliegen, unter anderem:

- i. wie die Organisation auf diese wichtigen Themen und Anliegen – auch über ihre Berichterstattung – reagiert hat;
- ii. die Stakeholder-Gruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen im Einzelnen geäußert haben.

Die detaillierte Stakeholderanalyse ist ein internes und nicht öffentliches Dokument. In der Auswertung haben sich über alle Stakeholdergruppen (siehe Textfeld) folgende wichtige zentrale Anliegen ergeben:

1. Bezahlbarer und moderner Wohnraum
2. Energieeffizienz und Nebenkosten
3. Transparenz, Kommunikation und Mitgliedereinbindung
4. Attraktiver Arbeitgeber

Die Umsetzung bzw. die Berücksichtigung dieser Anliegen sind an den entsprechenden Punkten in diesem Bericht weiter ausgeführt.

10. Innovations- und Produktmanagement

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

Die Genossenschaft steht Innovationen offen gegenüber. Bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben wird auf bewährte und/oder neue Bauverfahren und/oder Baumaterialien gesetzt. So suchen wir bei der Planung, Ausführung und bei der Auswahl von Produkten die Zusammenarbeit mit professionellen und innovativen Geschäftspartnern. Die altoba fordert von ihren Dienstleistern in allen Geschäftsfeldern Innovationsbereitschaft und fordert diese proaktiv ein.



Intern werden die Organisationsprozesse im Unternehmen in regelmäßigen Abständen geprüft und, soweit erforderlich, den geänderten Erfordernissen angepasst. Die stete Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellt die kompetente Verwaltung unserer eigenen Immobilien sicher und gewährleistet die Wettbewerbsfähigkeit und damit die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Weiterhin beteiligt sich die Genossenschaft aktiv am Erfahrungsaustausch innerhalb der Wohnungswirtschaft.

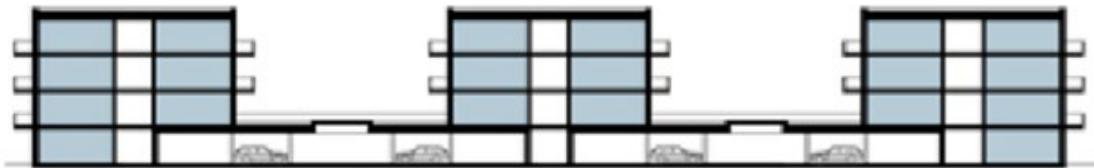
Extern besteht der größte Innovationsdruck darin, weiteren bezahlbaren und modernen Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten. Hier sind besonders innovative Konzepte für die optimale Flächennutzung und die sozial gerechte Sanierung zu nennen. Bei zukünftigen Projektplanungen sollen die qualitativen und quantitativen Kriterien von Beginn an mit einfließen. Bei unseren aktuellen Projekten gestaltet sich die Berücksichtigung / Umsetzung wie folgt.

Mit dem Pilotprojekt „Schäperstück“ erproben wir die Bebauung eines derzeit als Parkplatz genutzten Grundstücks in serieller Planung und Herstellung. Das Grundstück ist bereits im Eigentum der altoba und derzeit mit Garagen und Stellplätzen bebaut. Zusammen mit der Goldbeck Nord GmbH haben wir ein nachhaltiges Konzept für eine Wohnbebauung entwickelt. Die neue Planung sieht eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen vor. Es entstehen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 59 und 87 m² auf vier Vollgeschossen. Auf ein Keller- oder Dachbodengeschoss wird verzichtet. Die notwendigen Abstellräume werden in den Wohnungen und auf den Etagen hergestellt. Das Gebäude wird für die altoba erstmalig mit seriell und systematisiert gefertigten Elementen in Fertigbauweise errichtet und kann mit Kosten von ca. 3.000 € brutto pro m² Wohnfläche realisiert werden, sodass bezahlbare Wohnungen in gefragten Größen und Grundrissen entstehen. Es entsteht weniger versiegelte Fläche durch die Entsiegelung von Flächen in den Außenanlagen und die Herstellung eines Retentionsdaches. Durch den Einsatz der Photovoltaikanlage auf dem Dach, die Beheizung mit einer Wärmepumpe und eine zeitgemäße Dämmung des Baukörpers kann das Gebäude als Effizienzhaus 40 realisiert werden. Durch den Neubau wird der Wohnungsbestand der altoba in Alt-Osdorf sinnvoll mit attraktiven, barrierefrei erreichbaren und bezahlbaren Wohnungen ergänzt. Weitere Parkplatzflächen stünden potenziell für mögliche Folgeprojekte zur Verfügung.

Das Pilotprojekt „Luthergrund“ ist eine Wohnanlage mit insgesamt 162 Wohnungen. Die Wohnanlage liegt im Gebiet der sozialen Erhaltungsverordnung, sodass das Vorhaben in enger Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie dem Bezirk Altona aufgrund des Erlasses einer Umstrukturierungsverordnung umgesetzt werden kann. Geplant ist ein sukzessiver Austausch der Bestandsgebäude in mehreren Bauabschnitten/Jahren. Der derzeitige Parkplatz ermöglicht uns einen einmaligen Umzug aller BewohnerInnen. Die Arbeiten beginnen mit der Bebauung des Parkplatzes, sodass die BewohnerInnen des ersten Bauabschnitts nach Fertigstellung die Wohnungen

beziehen können. Die Rochade wird sodann in den weiteren Jahren fortgeführt. Das neue Quartier wird zukünftig ca. 262 Wohnungen erhalten, insgesamt 100 zusätzliche Wohnungen. Der dafür notwendige LOI wurde bereits unterzeichnet. Ferner haben wir uns für die Erstellung eines Sozialplans (Gebiets- sowie Mietersozialplan) verpflichtet. Die neuen Gebäude werden vollständig aus Holz (ausgenommen die Treppenhauskerne) entstehen. Aufgrund von Reduzierung der Kosten und Zeit sowie im Sinneunterj der Nachhaltigkeit verzichten wir vollständig auf das Kellergeschoss. Die Keller-Ersatzräume werden zukünftig auf der jeweiligen Etage an den Treppenhauskernen, die sich in der Mitte der Gebäude befinden, platziert. Die Wohnungen ordnen sich um die Treppenhauskerne herum und verfügen alle über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Gebäudetechnik wird überwiegend auf den Dächern montiert. Lediglich die ersten drei Gebäude werden im EG eine ebenerdige Garage für PKW und Fahrräder erhalten.





Die Themen optimale Wohnraumnutzung und Wohnraumanpassung gewinnen zunehmend an Bedeutung und wir als altoba fördern hier aktiv den freiwilligen altersbedingten Umzug. In diesen Einzelfällen behalten die Mitglieder die aktuell vereinbarte Nutzungsgebühr pro Quadratmeter Wohnfläche (in einer vergleichbaren Wohnanlage) und eine Umzugsunterstützung wird individuell geprüft. So möchten wir einen Anreiz bieten, von einer großen familiengerechten Wohnung in eine kleinere Wohnung umzuziehen.

Die altoba verfolgt darüber hinaus eine ausgeprägte Neubau- und Modernisierungsstrategie zur systematischen Erneuerung des Wohnungsbestands. Hierdurch wird die Energieeffizienz des Wohnungsbestands erhöht, der CO₂-Ausstoß reduziert und die Lebensqualität der bei uns wohnenden Mitglieder gesteigert. Dachflächen werden mit Solaranlagen ausgestattet. Wo möglich erfolgt ein Fernwärmeanschluss. Wir stellen hier eine unterjährige Verbrauchsinformation zur Verfügung.

Im Rahmen unserer Digitalisierungsstrategie haben wir im Jahr 2024 die Entwicklung unserer MieterApp begonnen. Durch die digitale Bündelung von Anfragen, Rückmeldungen und Schadensmeldungen wird der Verwaltungsaufwand signifikant reduziert. Die MieterApp wird damit ein zentraler Baustein unserer Bemühungen, die operativen Nachhaltigkeitspotenziale in unseren Quartieren konsequent zu heben und zugleich die Servicequalität und Partizipation zu stärken.

Mit dem „altoba Natur“-Konzept setzen wir konkrete Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im urbanen Raum um. Ziel ist es, Wohnumfeldqualität und Artenvielfalt miteinander zu verbinden. Dazu werden naturnahe Freiflächen gestaltet und Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere geschaffen, etwa durch Wildblumenwiesen und heimische Bepflanzungen.

2013 hat unsere Spareinrichtung das altoba-eBanking eingeführt. Sukzessive bauen wir das sogenannte Loseblatt-Sparen mit elektronischen Kontoauszügen anstelle des Sparbuch-Eintrags aus. Unsere Sparerinnen und Sparer profitieren nicht nur durch die moderne und komfortablere Abwicklung ihrer Bankgeschäfte, sondern langfristig auch, indem sich die Beraterinnen und Berater der altoba durch Effizienzgewinne mehr



Freiraum für die individuelle Betreuung verschaffen. Zudem helfen wir durch den Einsatz digitaler Technologien, unnötige und ressourcenaufwändige Mobilität zu vermeiden. Im Jahr 2022 wurde der Bargeldverkehr in der Spareinrichtung eingestellt. Die Nachfrage unserer Mitglieder danach, in der Geschäftsstelle Bargeld einzuzahlen oder sich auszahlen zu lassen, war in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. Künftig möchten wir weitere projektbezogene Geldanlage-Produkte für unsere Sparerinnen und Sparer anbieten, die der Projektfinanzierung besonders nachhaltiger und ökologischer Bau- oder Modernisierungsprojekte dienen.

Ein besonderes Pilotprojekt im Rahmen der altoba-Spareinrichtung war die Sparanlage (Sparbrief) für das Neubauprojekt „Kolbenhöfe“. Der direkte Bezug zu einem konkreten Projekt erfreute sich besonderer Beliebtheit.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

Leistungsindikator G4-FS11

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

Auswahlprüfung:

Bei zukünftigen Projektplanungen sollen die qualitativen und quantitativen Kriterien von Beginn an mit einfließen. Auswahlprüfung erfolgt auf individueller Basis und ist projektspezifisch.



KRITERIEN 11-20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Kriterien 11-13 zu UMWELTBELANGEN

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

Wir sind uns unserer Verantwortung für einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgang mit der Umwelt bewusst. Im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit als Wohnungsgenossenschaft steht die Bewirtschaftung und kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Gebäudebestands. Damit geht die Nutzung von Energie, Wasser, Baustoffen und Flächen ebenso einher wie die Entstehung von Emissionen und Abfällen. Unser Ziel ist es, die damit verbundenen Umweltauswirkungen entlang des gesamten Lebenszyklus unserer Gebäude so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig aktiv zur Energiewende sowie zum Schutz natürlicher Ressourcen beizutragen. Solange eine Harmonisierung der Verbrauchswerte mit unserem Berichtszyklus noch nicht möglich ist, veröffentlichen wir jeweils die aktuell vorliegenden Daten.

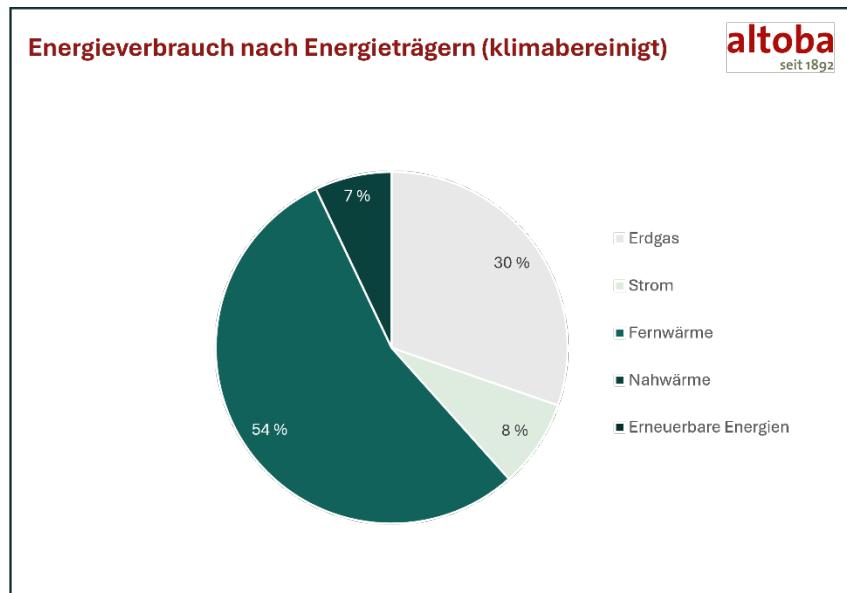
Kreislaufwirtschaft:

Abfallstatistik 2024		
Abfallart	Menge (kg/Liter)	Recycling
Restmüll	403.021 l/Woche	Nein
Papier	271.396 l/Woche	Ja
Bio	48.144 l/Woche	Ja
Wertstoff	243.094 l/Woche	Ja

Kraftstoffverbrauch: Gesamtverbrauch an Treibstoff = 11.911 Liter im Jahr 2024

Wasserverbrauch: Verwaltung = 1.296,533 m³ (2023 | für 2024 liegt die Abrechnung vom Versorger noch nicht vor)

Energieverbrauch:



Wir beziehen entsprechend der Stromkennzeichnung gemäß § 42
Energiewirtschaftsgesetz 100 % Ökostrom (davon 41,9 % EEG gefördert).

Verbrauch

Energieträger	Verbrauch
Stromverbrauch	1.475.405 kWh (2024)
Gas	12.630.525 kWh (2023)
Fernwärme	20.255.365 kWh (2023)
PV-Stromerzeugung	111.421 kWh (2023)

altoba
seit 1892



12. Ressourcenmanagement

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.

Das Ressourcenmanagement nimmt bei der altoba eine zentrale Rolle ein, mit dem Ziel, den Ressourceneinsatz und die damit verbundenen Kosten zu reduzieren.

Monitoring:

Bestandteil unseres Nachhaltigkeitscontrollings ist das Erheben von Wärmeverbräuchen über alle Bestände. Dieses Heizkosten-Benchmarking bietet eine wichtige Basis für künftige Investitionsentscheidungen zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Zudem haben wir allein durch die Optimierung der Heizungs- und Warmwassersteuerung und eine proaktive Kommunikation gegenüber unseren Mitgliedern zum Thema Energiesparen den Energieverbrauch in unseren Wohnanlagen deutlich reduzieren können. Wir prüfen jährlich den Energieverbrauch unseres gesamten Gebäudebestands und entwickeln daraus Optimierungsmaßnahmen für die Bewirtschaftung und Instandhaltung.

Aufklärung:

Die digitalen Verbrauchszähler mit der Möglichkeit der unterjährigen Verbrauchskontrolle, sowie Mieterinformationsmaterialien zum Verbraucherverhalten können zu einer Verbrauchsminderung und Kosteneinsparungen bei den Mieterinnen und Mietern führen.

Sanierung/Neubau:

Die altoba verfolgt seit Jahrzehnten ein umfassendes Sanierungs- und Neubauprogramm mit dem Ziel, Ressourcenverbrauch und Emissionen nachhaltig zu senken. In der energetischen Sanierung setzen wir auf Dämmung von Kellerdecken und Dächern, den Austausch von Fenstern und Türen sowie moderne Heizsysteme. Bei Neubauten wird bereits in der Planungsphase auf die Integration ressourcenschonender Technik geachtet, darunter Wärmepumpen, Nahwärme, Fernwärme oder Geothermieanlagen. Für den Allgemeinstrom (Beleuchtung und Betriebsstrom) des Wohnungsbestands der altoba nutzen wir 100 % zertifizierten Ökostrom. Darüber hinaus erzeugen die eigenen PV-Anlagen 111.421 kWh (2023).



Externe Gutachten:

Für die Fragestellungen im Rahmen der Beurteilung „Abriss und Neubau“ versus „Sanierung/Modernisierung“ beauftragten wir die Werner Sobek AG mit einer Begutachtung. Diese externe Einschätzung unterstützt uns bei einer ganzheitlichen Abwägung und Entscheidungsfindung. Aus diesem Grund planen wir, auch in Zukunft weiterhin von dieser Nachhaltigkeitspraxis Gebrauch zu machen.

altoba-Standard:

Der altoba-Standard beschreibt einen verbindlichen Produktkatalog, in dem für zentrale Bauteile und Ausstattungsmerkmale definierte Materialien und Produkte festgelegt sind. Er dient als verbindliche Grundlage für Modernisierungen und Neubauten und legt fest, welche Materialien und Systeme bevorzugt zum Einsatz kommen – etwa bei Fenstern, Bodenbelägen, Heizsystemen oder Elektroinstallationen. Die Auswahl dieser Produkte erfolgt nach Kriterien wie Qualität, Langlebigkeit, Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit. Dieser einheitliche Standard bietet zahlreiche Vorteile. Er sorgt für eine höhere Ausführungsqualität, mehr Planungssicherheit, bessere Vergleichbarkeit sowie reduzierte Kosten bei Instandhaltung und Ersatz. Zudem schafft er eine solide Basis für strategische Nachhaltigkeitsthemen wie ökologische Beschaffung, Produktökobilanzierung und Materialkreislaufbewertung. Durch die Standardisierung lassen sich Umweltwirkungen über den gesamten Lebenszyklus einzelner Bauprodukte besser erfassen und bewerten. Dies ist ein wichtiger Schritt hin zu einer systematisch nachhaltigen Bau- und Sanierungspraxis bei der altoba.

Abfallmanagement:

In fast allen Haushalten unseres Bestands haben wir ein Abfallmanagement eingeführt. Von uns beauftragte Dienstleister sind im Einsatz, um die Befüllung der Restmülltonnen und der Wertstoffbehälter zu korrigieren. Durch die verbesserte Wiederverwertbarkeit der Abfälle und die Reduzierung des Restmülls schonen wir die Umwelt und reduzieren Kosten. Zudem beraten wir die Mitglieder in mehreren Sprachen, um sie für die Mülltrennung zu sensibilisieren. Unser Winterdienst verwendet umweltschonendes Streugut. Die Verkürzung von Bereitstellungswegen wo immer möglich sollte ebenfalls zu einem verbesserten Abfallmanagement führen. Wir sind darüber hinaus noch Mitglied in der Hamburger Recyclingoffensive. Für das Jahr 2025 planen wir für den gesamten Bestand die Einführung von CO₂-Müllzertifikaten.

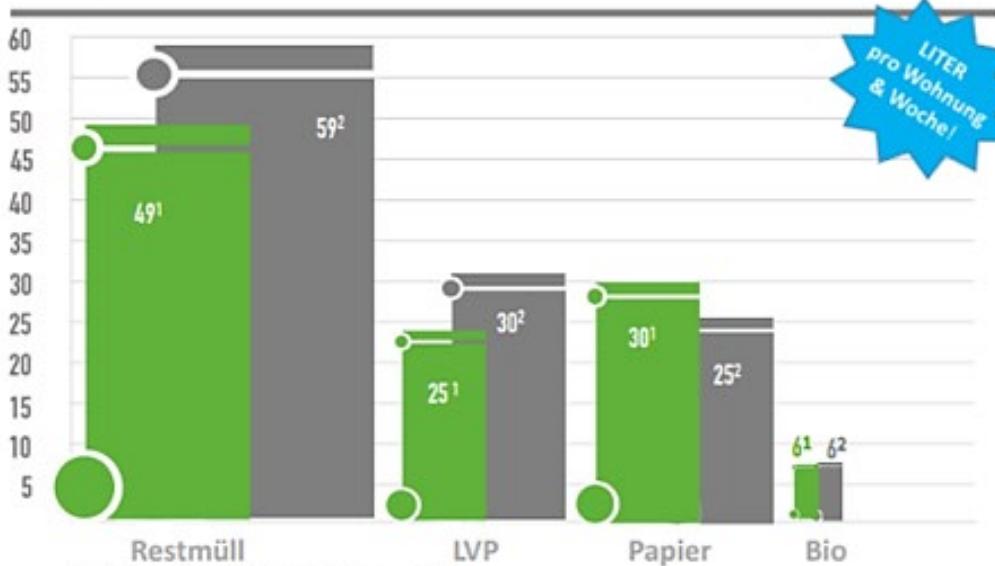


Abfallentsorgung

CO₂-Zertifikat

Für: Altonaer Spar- und Bauverein eG

In: Hamburg-West (2607 WE)



¹ Vorhaltevolumen ALTOBA WEST Stand 5/25

² Abfall- und Wertstoffstatistik Siedlungsabfälle Stadt Hamburg

CO₂ Einsparung durch Abfalltrennung:

1.013.657,02 kg/Jahr
388 kg/WE^a/Jahr

Massebilanz in kg/a Stand Mai 2025



altoba
seit 1892



musterknaben eG
QUARTIERS- UND ABFALLMANAGEMENT



Mobilitätskonzept:

Wir fördern den Ausbau umweltfreundlicher Mobilitätskonzepte und unterstützen den Ausbau von Elektromobilität und Carsharing-Angeboten in unseren Quartieren. Im Rahmen der Förderung der E-Mobilität wurde das altoba Mobilitätskonzept erstellt. Hier ist ein Mitarbeiter innerhalb der altoba dafür zuständig, das Angebot an Ladeinfrastruktur und Stellplätzen mit Ladesystem für unsere Mieterinnen und Mieter kontinuierlich auszubauen. Auch in unserem eigenen Fuhrpark stellen wir sukzessive auf E-Fahrzeuge um. Von aktuell 31 Fahrzeugen sind 11 reine E-Autos und 3 weitere Fahrzeuge sind Hybridfahrzeuge. Dabei nutzen wir Förderprogramme und kooperieren mit regionalen Partnern. Für die Fahrradmobilität errichten wir, wo immer es möglich ist, Fahrradboxen und Fahrradbügel im Bereich der Vorgärten oder Innenhöfe.

altoba Natur:

Der Verlust der biologischen Vielfalt schreitet dramatisch voran. Wir als Wohnungsbaugenossenschaft haben erkannt, dass wir aufgrund unserer Außenflächen zum Thema Biodiversität einen Beitrag leisten können. Deshalb kooperiert die altoba mit der Loki Schmidt Stiftung und ist dabei Pilotpartnerin aus der Wohnungswirtschaft. Die altoba setzt ihr im Jahr 2022 verabschiedetes Gartenpflege-Konzept konsequent fort. Dabei profitieren die Genossenschaft und ihre Mitglieder von der Expertise des Projekts MOIN STADTNATUR der Loki Schmidt Stiftung. Das gemeinsame Ziel ist es, dass Gärten, Balkone und Freiflächen der Genossenschaft artenreicher und vielfältiger werden. Auf ausgewählten Rasenflächen von mehr als 12.000 qm wurde, beispielsweise bis Ende Mai/Mitte Juni 2024 auf das Mähen verzichtet. Durch zahlreiche Mitmach- und Beratungsaktionen wurden die Mitglieder und Kinder animiert, Teil der Biodiversitätsstrategie der altoba zu werden. Bei der Aktion „Let it blüh“ beispielsweise wurden gemeinsam 1.200 Wildblumenzwiebeln in den Boden gebracht. Ein Pflanzkatalog mit heimischen und klimaangepassten Pflanzenempfehlungen ist Bestandteil der Strategie, genauso wie die angelegten Blühwiesen.

Weiterentwicklung und Risikobewertung:

Auf Basis dieses ersten Nachhaltigkeitsberichts entwickeln wir für den kommenden Berichtszeitraum konkrete quantitative und qualitative Ziele, sowie eine entsprechende Risikobewertung, um diese in zukünftigen Berichten transparent darzulegen (aktuelle Risikoanalyse siehe DNK-Kriterium 2).



Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11-12

Leistungsindikator GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien.

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

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

Aktuell werden die Materialstoffströme noch nicht erfasst. Eine mögliche Umsetzung mit entsprechender Zeitplanung wird aktuell intern geprüft.

Leistungsindikator GRI SRS-302-1: Energieverbrauch

Siehe hierzu Berichtspunkt DNK-11:

Verbrauch		altoba seit 1892
Energieträger	Verbrauch	
Stromverbrauch	1.475.405 kWh (2024)	
Gas	12.630.525 kWh (2023)	
Fernwärme	20.255.365 kWh (2023)	
PV-Stromerzeugung	111.421 kWh (2023)	

Gesamtverbrauch an Treibstoff = 11.911 Liter im Jahr 2024

Leistungsindikator GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Erfolgt ab dem zweiten Berichtszyklus.

Leistungsindikator GRI SRS-303-3: Wasserentnahme

Wasserverbrauch: Verwaltung = 1.296,533 m³ (2023)

Hinweis: Für 2024 liegen zum Berichtszeitpunkt noch keine Abrechnungsdaten des Versorgers vor.



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

Hierzu berichten wir im Berichtspunkt DNK-11:

Abfallstatistik 2024			 seit 1892
Abfallart	Menge (kg/Liter)	Recycling	
Restmüll	403.021 l/Woche	Nein	
Papier	271.396 l/Woche	Ja	
Bio	48.144 l/Woche	Ja	
Wertstoff	243.094 l/Woche	Ja	

Gesamtabfallmenge = 965.655 l/Woche

13. Klimarelevante Emissionen

Das Unternehmen legt die Treibhausgas- (THG-) Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

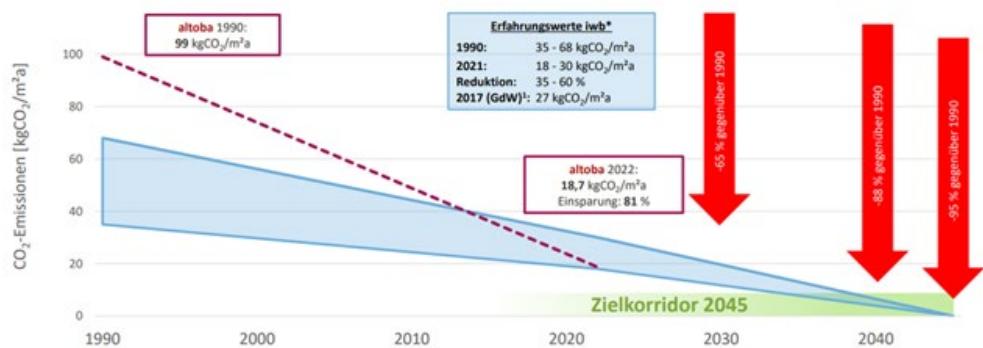
Unsere Wohnungsgenossenschaft verpflichtet sich zur systematischen Erfassung und Reduktion klimarelevanter Emissionen entlang der Wertschöpfungskette. Ziel ist die schrittweise Transformation hin zu einem nahezu klimaneutralen Bestand entsprechend der Ziele des Pariser Klimaabkommens und der nationalen Anpassungsstrategie an den Klimawandel (DAS 2024) der Bundesrepublik Deutschland. Wir haben im Jahr 2022 einen Wert von 18,7 kg CO₂/m²a realisiert und somit das Reduktionsziel für 2030 bereits jetzt erreicht (-70 % nach Hamburger Klimazielen).

Für die langfristige Zielerreichung in Bezug auf Monitoring, Maßnahmenplanung und Erfolgskontrolle haben wir mit der Immobilienwirtschaftlichen Beratung (IWB) unter Nutzung der Software IGISSix unseren Klimapfad berechnen lassen.

Die Klimapfaderstellung begann 2024 und die Ergebnispräsentation erfolgte im Jahr 2025. Die Datengrundlage bezieht sich auf das Jahr 2022. Die Zahlen für das Berichtsjahr 2024 könnten nur auf geschätzten und vermuteten Annahmen beruhen. Diese nachvollziehbar und transparent nach außen zu kommunizieren, ist herausfordernd. Wir haben uns daher für eine datenbasierte und durch die IWB bestätigte Berichterstattung entschieden. Wir verfolgen den Klimapfad kontinuierlich weiter und werden in Zukunft die Datengrundlage

sauber forschreiben. Im zeitlichen Verlauf ergibt sich so eine jahresbezogene, korrekte Datenhistorie. Unsere interne Datengrundlage wird aktuell weiterentwickelt, um eine berichtsjahresgerechte Veröffentlichung zu erreichen.

CO₂-Emissionen bis 2045 inkl. deutscher Klimaziele



Emissionen Scope 1 & 2 = 18,7 kg/m²a (2022)

Einsparungsrate = 81 % (2022 in Bezug auf 1990)

Die Ergebnisse des Klimapfads zeigen uns auf einem sehr guten Weg zur Erreichung dieser Ziele (siehe Grafik oben). Die Grundlage unserer Reduktionsstrategie ist die Abwägung zwischen Wirtschaftlichkeit und ökologischer Verantwortung. Konkrete Maßnahmen erstrecken sich über den Anschluss an die Fernwärmeversorgung, Effizienzsteigerung durch Einzelmaßnahmen bis zur detaillierten Betrachtung möglicher alternativer Szenarien der Wärmeerzeugung mit regenerativen Energien im Bereich der aktuell noch gasversorgten Wohnanlagen.

Bei allen Neubauvorhaben mit hohen energetischen Standards und den Vollmodernisierungen im Bestand der altoba konnten erhebliche Energieeinsparungen durch die Wärmedämmung der Gebäudehüllen erreicht werden. Insbesondere auch unter Berücksichtigung regenerativer Bezugsquellen wie Solarthermie, Photovoltaik und Geothermieanlagen konnten die Einsparungsmöglichkeiten weiter optimiert werden.

Weitere Reduzierungen durch Einzelmaßnahmen bzw. Modernisierung von Wärmeerzeugungsanlagen und der dazugehörigen Regeltechnik als auch das Monitoring zu Optimierungen von Einstellungen zahlreicher Heizungsanlagen wurden bereits umgesetzt. Nennenswerte Reduzierungen der Emissionen werden auch noch mit der Umstellung von Gas- auf eine perspektivisch CO₂-neutrale Fernwärmeversorgung erwartet. Längerfristig ist die weitere Verringerung des Verbrauchs unter Nutzung einer zusätzlichen Digitalisierung des Gebäudebestandes eine Zielsetzung, die auch in Zusammenarbeit und mit detaillierter Aufklärung der Mitglieder erreicht werden soll.



Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

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

Siehe Berichtspunkt DNK-13.

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

Siehe Berichtspunkt DNK-13.

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

Scope 3 Emissionen werden aktuell nicht erfasst.

Leistungsindikator GRI SRS3055: Senkung der THG-Emissionen.

Hierzu berichten wir im Berichtspunkt DNK-13:

Emissionen Scope 1 & 2 = 18,7 kg/m²a (2022)

Einsparungsrate = 81 % (2022 in Bezug auf 1990)



Kriterien 14-20 zu GESELLSCHAFT

14. Arbeitnehmerrechte

Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.

Die altoba unterliegt vollständig dem deutschen Arbeitsrecht. Darüber hinaus ist die altoba tarifgebunden und wendet den Tarifvertrag für die „Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ an. Für Mitarbeitende in Leitungsfunktionen kommen auch außertarifliche Vergütungen zum Tragen. Die Arbeitszeiterfassung erfolgt per App. Wir bieten unseren Beschäftigten sichere Arbeitsplätze mit langfristiger Perspektive und der Möglichkeit, sich innerhalb des Unternehmens weiterzuentwickeln. Deshalb schließt die altoba bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Elternzeitvertretung, Übernahme nach der Ausbildung trotz fehlenden Bedarfs) grundsätzlich keine befristeten Arbeitsverträge ab. Jährlich werden möglichst 2 Auszubildende für ein Ausbildungsverhältnis ausgewählt und bei entsprechender Leistung und entsprechender Vakanz mindestens befristet weiterbeschäftigt. Unser Betriebsrat besteht aus sieben Mitgliedern. Er wird bei allen Personalentscheidungen eingebunden und steht im engen Austausch mit den Beschäftigten. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Führungskräften, Personalabteilung und Betriebsrat zeichnet sich durch gegenseitiges Vertrauen und Verständnis sowie große Konsensfähigkeit aus. Auch dies ist ein Zeichen dafür, dass die Rechte und Anliegen der Beschäftigten bei der altoba einen hohen Stellenwert haben. Die Einbindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bereich der Nachhaltigkeit erfolgt im Rahmen unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses (siehe hierzu auch DNK-Kriterium 3 und 8).

Die Beschäftigungsstruktur (Stand 31.12.2024) gliedert sich wie folgt:

Beschäftigungsarten				 seit 1892
Bereich	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	
kaufmännisch	46	28	74	
technisch	9	0	9	
gewerblich	35	1	36	
geringfügig	0	1	1	
Azubi	5	0	5	
Summe	95	30	125	



Ein wertschätzender und fairer Umgang mit allen Beschäftigten ist für die altoba eine wesentliche Säule der Unternehmenskultur und sowohl in unserem Leitbild als auch in entsprechenden Leitsätzen zur Führung und Zusammenarbeit verankert. Die altoba zeichnet sich durch flache Hierarchien, „offene Türen“, eine ausgeprägte Besprechungskultur und eine DU-Kultur auf allen Ebenen aus. Jahresgespräche finden auf Augenhöhe statt. Darüber hinaus veranstaltet die altoba jährlich Weihnachtsfeiern, Sommerfeste oder Betriebsausflüge zum Zeichen der Wertschätzung und zur Förderung des kollegialen Miteinanders. Wir haben zuletzt an dem Wettbewerb "Hamburgs beste Arbeitgeber 2024" teilgenommen. Dafür wurden Ende 2023 die Mitarbeitenden befragt. Die unterdurchschnittliche Fluktuationsquote von 3,9 % im Jahr 2024 (bereinigt, ohne Renteneintritte), sowie die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 12 Jahren (Stand 2024) spiegeln die Zufriedenheit der Beschäftigten wider. Wir verfügen über ein neues und modernes Bürogebäude in zentraler Lage, welches technisch und ergonomisch gut ausgestattete Büroarbeitsplätze, eine große Mitarbeiterlounge und Küche, sowie Sitzecken und Kitchenetten in mehreren Abteilungen anbietet.

Auch bei unseren Vertragspartnern achten wir auf die Einhaltung von Arbeitnehmerrechten und fordern diese mittels bestimmter Vertragsbestandteile aktiv (auch von evtl. Subunternehmern) ein. Die altoba arbeitet überwiegend mit regionalen Geschäftspartnern zusammen, die ebenfalls den deutschen Regeln und Gesetzen verpflichtet sind und mit denen oft langjährige und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen bestehen. Das gilt auch für den Bereich der Leiharbeit. Die altoba beschäftigt jedoch nur eine Leiharbeitskraft für die Reinigung des Bürogebäudes sowie in sehr seltenen Fällen für die Vertretung längerfristig erkrankter Beschäftigter.

Im Berichtszeitraum wurden die hohen Standards des deutschen Arbeitsrechts und der Arbeitssicherheit vollständig eingehalten. Verstöße traten nicht auf, damit wurde unsere Zielstellung erreicht. Dieses hohe Niveau soll auch künftig sichergestellt werden. Die Wichtigkeit und das damit verbundene Risiko spiegelt sich in unserer Wesentlichkeitstabelle (siehe DNK-Kriterium 2) wider.

15. Chancengerechtigkeit

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

In Bezug auf unsere Beschäftigten sind bisher keine Vorfälle von Diskriminierung bekannt. Wir achten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. des Allgemeinen



Gleichbehandlungsgesetzes AGG) und tolerieren keine Ungleichbehandlung aufgrund des Geschlechts, des Alters, der ethnischen Herkunft, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung oder der sexuellen Identität. Neue Beschäftigte werden hinsichtlich der Einhaltung des AGG unterwiesen.

Unsere Mitgliederstruktur setzt sich aus allen Schichten der Bevölkerung zusammen und zeichnet sich durch eine entsprechend große Vielfalt hinsichtlich der o.g. Kriterien aus. Durch die soziale Ausrichtung der altoba liegt jedoch ein besonderes Augenmerk auf den Bevölkerungsgruppen, die am freien Wohnungsmarkt eher zu den Benachteiligten gehören würden. Das Sozialmanagement der Genossenschaft sowie der von der altoba gegründete Nachbarschaftsverein MIA Miteinander aktiv e. V. fördern mit Beratung und unterschiedlichsten Aktivitäten das soziale Miteinander in der Genossenschaft und bieten Unterstützung für Menschen in schwierigen Lebenslagen.

Bei der Auswahl von Bewerberinnen und Bewerbern sind die Qualifikation und persönliche Eignung für die zu besetzende Stelle die wichtigsten Kriterien für eine Einstellung. Nicht selten erhalten deshalb auch Personen eine Chance, die bereits 55 Jahre und älter sind. Da die Zusammenarbeit innerhalb der Teams als auch abteilungsübergreifend erfahrungsgemäß von einer guten Durchmischung hinsichtlich des Geschlechts und Alters profitiert, bleibt die Diversifikation auch weiterhin ein wichtiges Ziel bei der Stellenbesetzung. Die Personalstruktur der altoba ist dementsprechend ausgewogen: Das Durchschnittsalter liegt aktuell bei 48 Jahren (Stand Oktober 2024). Der Frauenanteil beträgt 50,4 % und der Männeranteil 49,6 %. Für die Führungskräfte beträgt der Frauenanteil 44,4 % und der Männeranteil 55,6 %. Lediglich in der obersten Führungsebene der Vorstände und Prokuristen ist aktuell keine weibliche Führungskraft vertreten.

Rund 6 % unserer Beschäftigten haben einen Migrationshintergrund. Perspektivisch wünschen wir uns noch eine etwas größere kulturelle Vielfalt unter den Beschäftigten sowie die Integration von mehr Beschäftigten mit einer Schwerbehinderung. Aktuell hat nur noch ein Beschäftigter der altoba einen Schwerbehindertengrad von mindestens 50 %. Die Personalabteilung war bereits im Gespräch mit Initiativen, die sich für die Inklusion Schwerstbehinderter und psychisch kranker Menschen im Arbeitsleben einsetzen. Die altoba verfügt über eine Inklusionsbeauftragte und einen AGG-Beauftragten.

Mit dem Betriebsrat wurden diverse Betriebsvereinbarungen u. a. zu den Themen Arbeitszeit und Gleitzeit, mobiles Arbeiten, betriebliche Altersversorgung, Altersteilzeit, Sonderurlaub, Compliance und Zuwendungen abgeschlossen. Sie regeln umfangreiche freiwillige Leistungen der Genossenschaft an die Beschäftigten – weit über unsere Tarifverträge hinaus. Die altoba bietet ihren Beschäftigten vielfältige Möglichkeiten einer ausgeglichenen Work-Life-Balance. Die Beschäftigten profitieren von 30 Tagen tariflichem Urlaub, plus 24.12. und 31.12., sowie einer 37-Stunden-Woche mit äußerst flexiblen Arbeitszeiten in Form eines Jahresarbeitszeitmodells. Es gibt bis zu 12



Freizeitausgleichstage. Es gibt Sonderurlaubstage bei besonderen Anlässen sowie bezahlte Freistellungstage für Eltern, deren Kinder krank sind. Es gibt verschiedene Teilzeit-Modelle, die entsprechenden Arbeitszeitmodelle werden dabei individuell vereinbart. Damit gewähren wir ein größtmögliches Maß an Flexibilität, wenn sich die Lebensumstände unserer Beschäftigten ändern. Darüber hinaus haben die Beschäftigten im Bereich der Verwaltung, je nach Tätigkeitsbereich, die Möglichkeit, bis zu 40 % ihrer wöchentlichen Arbeitszeit außerhalb der Geschäftsstelle in Form von mobiler Arbeit zu erbringen. Die Hamburger Allianz für Familien hat die altoba als familienfreundliches Unternehmen ausgezeichnet.

Das Gesundheitsangebot der altoba ist sehr umfänglich. Einmal im Jahr kann während der Arbeitszeit ein kostenloser Gesundheitscheck durchgeführt werden, sowie die Grippe-Schutzimpfung. Die altoba bietet ihren Mitarbeitenden ein umfassendes Paket freiwilliger sozialer Leistungen, das weit über tarifliche und gesetzliche Standards hinausgeht. Ein zentraler Bestandteil ist das Mitarbeiterunterstützungsprogramm der OTHEB GmbH aus Kiel. Dieses Angebot steht allen Mitarbeitenden sowie deren im Haushalt lebenden Angehörigen rund um die Uhr anonym und kostenfrei zur Verfügung, telefonisch oder per Chat. Die Themen reichen von Gesundheitsfragen (z. B. Stressbewältigung), finanziellen Anliegen (z. B. Versicherungsfragen), familiären Herausforderungen (z. B. sozialrechtliche Informationen) bis hin zu beruflichen Themen wie Konfliktbewältigung. Darüber hinaus unterstützt OTHEB auch bei alltäglichen organisatorischen Aufgaben, etwa durch die Vermittlung von Haushaltshilfen oder Handwerkern.

Zur Förderung des Wohlbefindens am Arbeitsplatz stellt die altoba wöchentlich frisches Obst sowie kostenfreie Getränke zur Verfügung. Gemeinschaft und Teamgeist werden durch regelmäßige Weihnachtsfeiern, Sommerfeste und Betriebsausflüge gestärkt.

Im Bereich der Mobilität bietet die altoba ihren Mitarbeitenden die Möglichkeit, ein Deutschlandticket zu vergünstigten Konditionen zu erwerben. Zusätzlich besteht im Rahmen der tarifvertraglichen Möglichkeiten die Option zur Teilnahme am JobRad-Programm, wobei Mitarbeitende bis zu 5 % ihres Bruttogehalts umwandeln können, um ein Fahrrad oder E-Bike zu leasen.

Im Bereich der betrieblichen Altersvorsorge unterstützt die altoba ihre Mitarbeitenden. Wer mindestens 2 % des aktuellen Bruttogehalts in eine Direktversicherung umwandelt, erhält von der altoba zusätzlich 2 % in eine separate Unterstützungskasse eingezahlt und stärkt damit aktiv seine Altersvorsorge.

Ein weiteres Zeichen der Wertschätzung sind Zuwendungen zu persönlichen Anlässen. Bei Geburt, Hochzeit oder Silberhochzeit erhalten Beschäftigte eine einmalige Zahlung von 150€ brutto. Bei Dienstjubiläen (10, 25 und 40 Jahre Betriebszugehörigkeit) werden sowohl eine Geldzuwendung als auch ein persönliches Präsent überreicht.



Für den Fall, dass Kinder krank werden, können Beschäftigte dreimal jährlich jeweils zwei Tage ohne ärztliches Attest freigestellt werden.

Die altoba setzt außerdem auf moderne Kommunikations- und Wissenssysteme. Über ein unternehmensinternes Intranet (Mitarbeiterportal) werden wichtige Informationen transparent bereitgestellt und Prozesse digital unterstützt.

Diese vielfältigen Angebote unterstreichen den hohen Stellenwert, den das Wohl der Mitarbeitenden bei der altoba genießt – und tragen wesentlich zu einer hohen Zufriedenheit, langjährigen Betriebszugehörigkeiten (von 12 Jahren in 2024) und einem starken „Wir-Gefühl“ bei.

Die Chancengleichheit wird bei uns auch im Bereich der Wohnungsvergabe berücksichtigt. Entsprechend unserem genossenschaftlichen Prinzip und den Vermietungsrichtlinien stellen wir die Fairness entsprechend unseren Satzungsprinzipien sicher.

Diese Maßnahmen im Bereich der Chancengleichheit dienen uns als Grundlage für den kommenden Berichtszeitraum, um konkrete quantitative und qualitative Ziele zu bestimmen.

16. Qualifizierung

Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.

Der demografische Wandel, der weiter zunehmende Fachkräftemangel und die steigende Komplexität der Arbeitswelt stellen alle Unternehmen vor große Herausforderungen. Das Finden, Binden und Entwickeln motivierter, engagierter und leistungsstarker Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichert die Zielerreichung und damit die Zukunftsfähigkeit der altoba.

Die Möglichkeit der beruflichen Weiterentwicklung spielt, insbesondere für jüngere Arbeitnehmer, eine immer größere Rolle im Hinblick auf die Zufriedenheit mit ihrer Arbeit bzw. ihrem Arbeitgeber und ist damit ein wichtiges Instrument zur Bindung von Fachkräften.

Die Qualität der Ausbildung hat bei der altoba einen sehr hohen Stellenwert und wird sowohl durch eine erfahrene Ausbildungsleitung und mehrere Ausbildungspaten in den Abteilungen als auch durch einen umfangreichen Ausbildungsplan und die Teilnahme an Projekten und Seminaren sichergestellt. Von unseren Auszubildenden, die über die



Berufsschule in Kontakt mit Auszubildenden anderer Unternehmen stehen, wissen wir, dass die Ausbildungsqualität der altoba überdurchschnittlich gut bewertet wird. Dies spiegeln auch die guten Prüfungsergebnisse unserer Auszubildenden wider. Die Ausbildungsqualität der altoba wurde mit dem Qualitätssiegel der Handelskammer Hamburg ausgezeichnet. Durch die umfangreiche und gute Ausbildung hat die altoba die Möglichkeit, einen großen Teil freiwerdender Stellen mit gut qualifizierten Nachwuchskräften nachzubesetzen.

Neue Mitarbeitende werden von Beginn an intensiv eingearbeitet. Hierfür gibt es für jeden Bereich detaillierte Einarbeitungspläne und -paten, unser Buddy-Programm, sowie IT-Paten, die die Qualität der Einarbeitung sicherstellen. Zudem finden regelmäßige Feedbackgespräche und Probezeitbeurteilungen durch die Führungskräfte statt und Hospitationsmöglichkeiten in anderen Abteilungen werden unterstützt.

Die Leistungsbeurteilungen anhand fest vorgegebener Kriterien/Benotungen wurden bewusst abgeschafft und stattdessen der Fokus auf gemeinsame Zielvereinbarungen sowie Wünsche/Anregungen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Mitarbeitenden gelegt. Fort- und Weiterbildungswünsche und -angebote werden mindestens einmal jährlich im Rahmen der Mitarbeiterjahresgespräche gemeinsam mit der Führungskraft besprochen. Dabei legen wir großen Wert auf eine individuelle, bedarfsgerechte und zielorientierte Förderung. Diese orientiert sich bewusst nicht an festen Budgets der Personalabteilung. Sofern die von den Beschäftigten gewünschten Fort- und Weiterbildungen für das Unternehmen einen Mehrwert bieten, trägt die altoba die entsprechenden Kosten und stellt die Beschäftigten bei Bedarf von der Arbeit frei. Neben unterschiedlichsten Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten für Fach- und Führungskräfte bietet die altoba regelmäßige Seminare zu Fachthemen, Einzel- und Teamcoachings, Führungskräfteentwicklung sowie Beteiligungsmöglichkeiten an abteilungsübergreifenden Projekten und Workshops an. Führungskräfte haben zudem die Möglichkeit, sich in Fachausschüssen (u. a. des VNW) zu vernetzen. Die altoba ermöglicht auch regelmäßig die Teilnahme an außergewöhnlichen Fortbildungsformaten (z. B. Lerninsel Juist, SPRINTBreak, Young-Leader-Network), die für die TeilnehmerInnen auch einen gewissen Incentive-Charakter haben und damit eine besondere Wertschätzung darstellen.

Die altoba plant, ihre Onboarding-Maßnahmen weiter auszubauen und einen stärkeren Fokus auf, insbesondere abteilungsübergreifende, Teamcoachings zu legen, um die Zusammenarbeit interdisziplinär noch mehr zu fördern. Weitere Ziele und Maßnahmen zur Förderung der Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeitenden bestehen derzeit nicht. Auch sehen wir abgesehen vom sich weiter verschärfenden Fachkräftemangel keine wesentlichen Risiken, die sich speziell aus unserer Geschäftstätigkeit, aus unseren Geschäftsbeziehungen und aus unseren Dienstleistungen ergeben.



Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14-16

Leistungsindikator GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

Im Berichtszeitraum gab es keine arbeitsbedingten Todesfälle und aufgrund eines Arbeitsunfalls 76 Krankheitstage.

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

Bei uns gibt es für die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz einen Beauftragten, welcher vom Vorstand kontrolliert wird. Darüber hinaus finden Betriebsarztuntersuchungen statt. Die Mitarbeiter werden zu den Themen Arbeitssicherheit und Gesundheit geschult.

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

Aktuell findet keine Aufschlüsselung nach diesen Kennzahlen statt, wird aber für den nächsten Berichtszyklus geplant.

Leistungsindikator GRI SRS-405-1: Diversität

Aktuell findet keine Aufschlüsselung nach diesen Kennzahlen statt, wird aber für den nächsten Berichtszyklus geplant.

Geschlechterübersicht:

Mitarbeiteranzahl gesamt ohne Vorstand	125
Mitarbeiteranzahl männlich	63
Mitarbeiteranzahl weiblich	62
Vorstände (männlich)	2

Leistungsindikator GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle

Im aktuellen Berichtsjahr liegen keine Meldungen vor.



Ausbildungsquote (optional)

5 Auszubildende von 125 Mitarbeitenden (ohne Vorstände) = 4 % Ausbildungsquote

Mitarbeiterfluktuation (optional)

Fluktuationsquote von 3,9 % im Jahr 2024 (bereinigt, ohne Renteneintritte)

17. Menschenrechte

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.

Die Achtung der Menschenrechte ist für die altoba ein unverzichtbarer Bestandteil verantwortungsvollen Wirtschaftens. Unsere Geschäftstätigkeit ist vollständig auf Hamburg und die umliegende Region beschränkt. In diesem klar definierten geografischen und rechtlichen Rahmen sind die Risiken für menschenrechtliche Verstöße im direkten Einflussbereich der Genossenschaft sehr gering.

Alle Aktivitäten der altoba unterliegen den geltenden deutschen und europäischen Gesetzen. Diese umfassen unter anderem klare Regelungen zum Schutz vor Diskriminierung, zur Vereinigungsfreiheit, zum Verbot von Zwangsarbeit sowie zur Einhaltung arbeitsrechtlicher Standards. Die rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, einschließlich des Grundgesetzes, bieten bereits ein hohes Maß an Schutz für die Menschenrechte.

Für die Durchführung von Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beauftragt die altoba ausschließlich Unternehmen mit Sitz in Deutschland. In der Regel handelt es sich um langjährig bekannte, zumeist regional tätige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, mit denen ein vertrauensvolles und faires Verhältnis besteht. In allen Bauverträgen verpflichtet die altoba ihre Auftragnehmer schriftlich zur Einhaltung arbeitsrechtlicher Standards. Diese Anforderungen gelten auch für Nachunternehmen und Subdienstleister. Die Einhaltung wird durch entsprechende vertragliche Regelungen abgesichert. Auch bei der Beschaffung von Materialien achtet die altoba auf regionale Wertschöpfung.



Baustoffe werden überwiegend aus Deutschland und teilweise aus anderen EU-Staaten bezogen. Lieferketten, die mit erhöhten menschenrechtlichen Risiken verbunden wären, etwa durch Importe aus Risikostaaten, bestehen nicht. Ausnahmen bilden ausschließlich digitale Dienstleistungen wie Softwareprodukte, deren Herkunft außerhalb der EU liegen kann.

Die altoba sieht sich somit nicht als Teil einer menschenrechtlich risikobehafteten Lieferkette. Dennoch beobachten wir laufend regulatorische Entwicklungen wie das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz und prüfen perspektivisch, welche Anforderungen sich daraus für uns ergeben könnten.

Unabhängig von regulatorischen Anforderungen ist ein respektvolles und faires Miteinander gelebte Praxis bei der altoba. Unsere Unternehmenskultur basiert auf Wertschätzung, Gleichbehandlung und sozialer Verantwortung, sowohl im Umgang mit unseren Mitgliedern und Mitarbeitenden als auch mit unseren Partnerunternehmen.

Die Zielstellung, keine Menschenrechtsverletzungen zu begehen, wurde im Berichtszeitraum erfüllt, und dies soll auch im Folge-Berichtszeitraum als Zielstellung verfolgt werden.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

Leistungsindikator GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen

Die altoba ist nur innerhalb Deutschlands tätig. Alle Verträge entsprechen damit deutschem Recht und erfüllen somit die Anforderungen des Menschenrechts, aus diesem Grund gibt es keine gesonderten Menschenrechtsklauseln.

Leistungsindikator GRI SRS-412-1: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten

Europäisches und deutsches Recht wird eingehalten und die Anforderungen umgesetzt. Es gibt keine Geschäftsstellen oder Niederlassungen außerhalb Deutschlands, aus diesem Grund gibt es keine gesonderte Prüfung.



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

Siehe Textausführungen im Berichtspunkt DNK-17.

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

Siehe Textausführungen im Berichtspunkt DNK-17.

18. Gemeinwesen

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

Die altoba hat seit ihrer Gründung im Jahr 1892 einen wesentlichen Anteil an der Stadtentwicklung Altonas und Hamburgs und an der Entwicklung lebenswerter Quartiere.

Das starke Engagement der altoba sowohl im Neubau als auch bei der Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands trägt zur Stabilität der Quartiere bei. Mit fairen Nutzungsgebühren und einem großen Engagement im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus trägt die altoba dazu bei, dass auch die stark nachgefragten Quartiere Hamburgs für alle Einkommensgruppen bezahlbar bleiben.

Mietenpreisübersicht 2024		altoba seit 1892
Durchschnittsmieten 2024	€ / m ²	
altoba gesamt	8,09	
altoba zum 31.12.2024	8,18	
freifinanzierte Wohnungen zum 31.12.2024	8,27	
öffentl. geförderte Wohnungen zum 31.12.2024	7,84	

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Schaffung von modernem und zugleich barrierefreiem beziehungsweise barrierefarmem Wohnraum. Unsere Neubau- und Sanierungsprojekte werden systematisch auf Barrierefreiheit geprüft. Dies ermöglicht älteren Menschen ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter und erleichtert



Familien mit Kindern oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen den Alltag. Unser Ziel ist es, vielfältige Lebensentwürfe durch geeignete Wohnkonzepte zu unterstützen.

Wohnungen mit Barrierefreiheitsgraden		altoba seit 1892
Art der Wohnungen	Anzahl	
Barrierefrei	787	
Barrierefrei nach DIN 18025	23	
Barrierefrei nach DIN 18040-2	62	
Seniorenwohnungen	9	
Behindertenfreundlich	5	
Behindertengerecht	11	
Gesamt	897	

Als Wohnungsbaugenossenschaft bietet die altoba ihren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht. Besonders hervorzuheben sind auch unsere Kooperationen mit sozialen Trägern wie dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) oder mit ambulanten Pflegediensten, die wichtige Dienstleistungen direkt im Quartier anbieten. Die altoba vermietet an eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit kognitiven Einschränkungen und eine Tagespflege-Einrichtung.

Sozialeinrichtungen 2024		altoba seit 1892
Art der Einrichtung	Anzahl	
Kindergarten	2	
Seniorentagesstätte	1	
Jugend-WG	1	
Dementen-WG	1	
Wohnprojekte & Baugemeinschaften	8	
Nachbarschaftstreffs	4	



Das Sozialmanagement der altoba unterstützt und berät u.a. bei Problemen im Wohnumfeld und der Nachbarschaft, bei Mietschulden und bei Herausforderungen rund um das Wohnen im Alter. Durch die gute Vernetzung mit sozialen Trägern, Behörden und Sozialeinrichtungen ist das altoba-Sozialmanagement kompetenter Ratgeber bei vielen Herausforderungen des Lebens. Ergänzt wird dieses Angebot durch unsere Wohnanlagenbetreuer, die vor Ort präsent sind und als direkter Ansprechpartner für alle Anliegen dienen.

Ein weiteres Element unserer sozialen Quartiersarbeit ist die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders. Dafür stehen unsere Nachbarschaftstreffs mit niedrigschwelligem Sport-, Bildungs- und Freizeitangeboten für alle Generationen zur Verfügung. Diese Angebote schaffen Begegnungsräume, stärken den sozialen Zusammenhalt und fördern das Gefühl von Zugehörigkeit. Darüber hinaus engagieren wir uns in weiteren Quartiersmanagement-Initiativen und gestalten unsere Stadtteile so aktiv mit.

Das Herzstück des sozialen Engagements ist der Nachbarschaftsverein MIA Miteinander aktiv e.V. Der Verein bietet, unterstützt von einem großen Netzwerk ehrenamtlich engagierter Mitglieder, ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm sowie weitere Möglichkeiten der nachbarschaftlichen Begegnung.

Mit den Bornheide Kids bietet die altoba seit 15 Jahren eine wichtige Anlaufstelle für die Kinder in dem Quartier Osdorfer Born, das als sozialer Brennpunkt gilt. Es wird zusammen gegessen, gebastelt und gespielt. Gemeinsame Ausflüge und Unternehmungen stärken die Gemeinschaft.

Darüber hinaus unterstützen die altoba und die altoba-Stiftung regelmäßig gemeinnützige Projekte durch Geld- und Sachspenden. Diese kommen unter anderem sozialen Einrichtungen, Bildungsprojekten, Stadtteilinitiativen oder Umweltmaßnahmen zugute. Die Förderung orientiert sich dabei an unserem Selbstverständnis als verantwortungsbewusste Akteurin im Hamburger Gemeinwesen. Denn nachhaltiges Wohnen endet nicht an der Wohnungstür, es beginnt mit dem Menschen und entfaltet seine Wirkung in einem stabilen, solidarischen Umfeld.

Umfang der Fördermaßnahmen (u.a. für die Nachbarschaftstreffs) in 2024 = 50.000€

Spenden durch die altoba-Stiftung in 2024 = 7.800€

Stadtentwicklung geht nur gemeinsam. Die altoba steht im kontinuierlichen und konstruktiven Dialog mit politischen Entscheidungsträgern und Meinungsbildnern sowie mit den Behörden, den Bezirken und anderen Akteuren im Wohnungsbau. Die Zusammenarbeit der Genossenschaft mit dem regionalen, wie auch dem überregionalen wohnungswirtschaftlichen Verband wie auch der Interessenvereinigung der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften ist intensiv.



Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

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

Geschäftsbericht: <https://geschaeftsbericht2024.altoba.de/>

19. Politische Einflussnahme

Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.

Als genossenschaftlich organisiertes Unternehmen verstehen wir uns als dem Gemeinwohl verpflichtet, aber parteipolitisch neutral. Aus diesem Selbstverständnis heraus beteiligt sich die altoba weder direkt noch indirekt an parteipolitischer Einflussnahme.

Wir leisten grundsätzlich keine Spenden an Parteien, parteinahe Organisationen oder politische Mandatsträger, weder in Form finanzieller Zuwendungen noch durch Sachleistungen oder Sponsoring. Diese Haltung ergibt sich aus unseren genossenschaftlichen Werten.

Ebenso wenig betreiben wir aktive Lobbyarbeit oder nehmen direkt Einfluss auf laufende Gesetzgebungsverfahren. Die Interessen der altoba und ihrer Mitglieder werden auf fachlicher Ebene durch unsere Mitgliedschaften in wohnungswirtschaftlichen Fachverbänden vertreten, insbesondere im:

- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) sowie im
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Diese Verbände bündeln die Expertise ihrer Mitglieder und bringen diese im Rahmen formeller Anhörungen oder Stellungnahmen in relevante Gesetzgebungsprozesse ein.

Auf kommunaler Ebene steht die altoba im regelmäßigen, konstruktiven Austausch mit Behörden, Institutionen und Entscheidungsträgern, insbesondere im Rahmen von Bau- und Stadtentwicklungsprojekten.



Als verantwortungsbewusstes Unternehmen setzt sich die altoba in allen Tätigkeitsfeldern für Fairness, Transparenz und respektvolle Kooperation ein, sowohl intern als auch im Umgang mit externen Partnern und Stakeholdern. Diese Grundhaltung bestimmt auch unser Auftreten im politischen und gesellschaftlichen Umfeld.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden

Im Berichtszeitraum gab es keine Parteispenden oder Sachzuwendungen.

20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.

Die Einhaltung geltender Gesetze, Vorschriften und interner Regelungen ist für die altoba ein unverzichtbarer Bestandteil einer verantwortungsvollen und vorausschauenden Unternehmensführung. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten bildet die Grundlage für das Vertrauen unserer Mitglieder, Geschäftspartner und Mitarbeitenden. Es ist fest in unseren genossenschaftlichen Werten verankert und wird durch klar definierte Strukturen und Prozesse abgesichert.

Als Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung unterliegt die altoba der Aufsicht der Deutschen Bundesbank und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Darüber hinaus ist die Genossenschaft Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. stellt über Satzungen, Verträge und Sonderbedingungen eine verbindliche Grundlage für rechtssicheres Handeln in der Branche bereit.

Die altoba verfügt über eine Interne Revision und seit 2015 über eine Compliance-Richtlinie in Form einer Betriebsvereinbarung. Ziel dieser ist es, Risiken, die die Integrität oder den guten Ruf der Genossenschaft gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen und wirksam zu vermeiden. Die Umsetzung und Überwachung erfolgt u.a. durch einen Chief



Compliance Officer (CCO), der eine unabhängige und objektive Bearbeitung aller an ihn gerichteten Compliance-Anliegen gewährleistet. Zusätzlich ist ein Geldwäschebeauftragter für die Bündelung und Überwachung aller Maßnahmen zur Prävention von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen benannt. Die altoba erstellt jährlich eine institutsspezifische Risikoanalyse gemäß den MaRisk-Compliance-Anforderungen, deren Ergebnisse an den Vorstand und den Aufsichtsrat berichtet werden.

Neben regelmäßigen internen Prüfungen durch die Compliance-Funktion und durch die Interne Revision unterstützt ein klar definiertes Vier-Augen-Prinzip die ordnungsgemäße Durchführung wesentlicher Geschäftsvorgänge, insbesondere bei Vergabeprozessen, Vollmachten und Zahlungsfreigaben.

Die altoba stellt durch ihre Tax-Compliance-Richtlinien die Einhaltung aller steuerrechtlichen Vorschriften sicher. Dazu zählen insbesondere Dokumentationspflichten sowie die fristgerechte und korrekte Abwicklung aller steuerlichen Verpflichtungen gegenüber der Finanzverwaltung.

Ein Verhaltenskodex regelt für alle Mitarbeitenden verbindlich den Umgang mit Zuwendungen, Interessenkonflikten und geschäftlichen Entscheidungen. Die Schulung und Sensibilisierung der Belegschaft zu relevanten Themen wie Antikorruption, Datenschutz und Compliance erfolgt regelmäßig. Die Teilnahme wird dokumentiert.

Die internen und externen Hinweisgebersysteme stehen allen Mitarbeitenden zur Verfügung, um etwaige Verstöße gegen Gesetze oder interne Regelungen anonym und vertraulich zu melden. Die eingehenden Hinweise werden geprüft und im Rahmen der Compliance-Berichterstattung anonymisiert berücksichtigt.

Die Geschäftsführung ist das oberste Kontrollorgan der Compliance-Struktur der altoba.

Im Berichtszeitraum lagen keine bekannt gewordenen Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften oder interne Regelungen vor. Ebenso wurden keine Korruptionsfälle festgestellt (GRI SRS-205-3; GRI SRS-419-1). Die Geschäftstätigkeit der altoba ist regional begrenzt, unterliegt vollständig dem deutschen Rechtsrahmen und stellt daher ein niedriges Risiko im Hinblick auf Regelverstöße dar.

Um unser Compliance-System weiter zu stärken, planen wir dessen fortlaufende Digitalisierung.



Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

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

Die altoba erstellt jährlich für das gesamte Unternehmen eine Risiko- und Korruptionsanalyse gemäß den MaRisk-Compliance-Anforderungen, deren Ergebnisse an den Vorstand und den Aufsichtsrat berichtet werden.

Leistungsindikator GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle

Es gab keine Korruptionsfälle im Berichtszeitraum.

Leistungsindikator GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Es wurden im Berichtszeitraum keine Bußgelder verhängt und auch keine Bußgelder gezahlt.