

Freiwillige Berichterstattung zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren 2025 der GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Inhalt

1. Allgemeines zum Unternehmen
2. Einleitung
3. Umwelt (Environment)
 - 3.1 Energieverbrauch und Emission
 - 3.2 Maßnahmen
4. Soziales (Social)
 - 4.1 Bezahlbarer Wohnraum
 - 4.2 Soziales Engagement
 - 4.3 Mitarbeiterbelange
5. Unternehmensführung (Governance)
 - 5.1 Ethik und Compliance
 - 5.2 Risikomanagement
6. Ausblick

1. Allgemeines zum Unternehmen

Firma:	GWB „Elstertal“ Wohnungsbaugesellschaft mbH
Rechtsform:	GmbH
Größe:	mittelgroß
Bilanzsumme:	155.941.350,90 €
Umsatz:	24.641.899,09 €
Beschäftigtenzahl:	37
Geschäftszeck:	Gegenstand des Unternehmens ist die Mitwirkung bei einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung in Gera. Zu diesem Zweck betreut, bewirtschaftet, verwaltet, erhält, modernisiert und errichtet die Gesellschaft Bauten aller Art und Rechtsform. Sie ist außerdem berechtigt, Grundstücke zu erwerben, zu verwalten, zu belasten und zu veräußern sowie Erbbaurechte auszugeben.

Organisation der Nachhaltigkeit: Nachhaltigkeit ist im Unternehmen integriert und wird im Wesentlichen von der Geschäftsführung koordiniert. Zuständigkeit und Steuerung liegen bei der Geschäftsführung.

Nachhaltigkeitsstrategie: Unsere Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt das Ziel, ökologische, soziale und Governance-Aspekte in die Unternehmensstrategie einzubinden. Besonderer Fokus liegt auf Klimaschutz, sozialer Verantwortung und transparenter Unternehmensführung.

2. Einleitung

Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen setzt die GWB sich für eine nachhaltige Entwicklung ein. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig ökologische, soziale und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Mit diesem Bericht legen wir unsere wesentlichen Nachhaltigkeitsaktivitäten offen.

Die Verantwortung für die Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsaktivitäten liegt bei der Unternehmensführung. Entsprechende Nachhaltigkeitsaktivitäten werden an den Aufsichtsrat berichtet.

3. Umwelt (Environment)

3.1 Energieverbrauch und Emissionen

Die GWB bezieht Energie aus Fernwärme, Gas und Strom. Unser Ziel ist es, den Anteil fossiler Energieträger schrittweise zu reduzieren.

Energieträger	Anteil an der Wohnfläche***	Endenergieverbrauch in kWh je m ² Wohnfläche p.a. *	CO ₂ -Emissionen in kg je m ² Wohnfläche p.a.
Erdgas	11 %	129 kWh/m ²	23 kgCO ₂ /m ²
Fernwärme	82 %	94 kWh/m ²	20 kgCO ₂ /m ² **
Nahwärme	0 %	-	-
Strom	-	-	-

* vereinfachte Ermittlung, nicht klimabereinigt (Verbrauch pro m²)

** Werte beziehen sich auf 2024 (Mitteilung des Versorgers zu CO₂-Emissionen aus Fernwärme für 2025 liegen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor)

*** Differenzen zur Gesamtfläche stellen dezentrale bzw. unbeheizte Flächenanteile an der Gesamtfläche dar.

92 % des zentral beheizten Bestandes liegen in den emissionsarmen Stufen 1 bis 4 gemäß CO₂KostAufTG.

3.2 Maßnahmen

Um eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen zu erreichen, werden nachstehende Maßnahmen ergriffen.

Clustering des Bestandes nach Energieeffizienzklassen

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Aufschlüsselung des Bestandes nach Energie-Effizienzklassen in Prozent	0 %	1 %	26 %	27 %	23 %	22 %	0 %	1 %	0 %

Derzeit liegen 76 % der Wohnflächen in Gebäuden mit den Energieeffizienzklassen A bis D und 98% in den Klassen A bis E. Gebäude der Energieeffizienzkategorie G werden sozialorientiert als Gemeinschaftsunterkunft der Stadt Gera genutzt. Diese Nutzung stellt einen klassischen Zielkonflikt im Spannungsfeld der Nachhaltigkeitsaktivitäten dar.

Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden

Umfang energetischer Sanierungen nach 1990	Fläche	Anteil in %
Vollsaniert	166.390 m ²	61 %
Teilsaniert	17.296 m ²	6 %
Unsaniert	71.260 m ²	26 %
Neubau ab 1995	17.854 m ²	7 %

Im Jahr 2025 wurden die Sanierungen für drei Gebäude mit einer Fläche von rund 6.000 m² abgeschlossen.

Seit mehreren Jahren steht die GWB im engen Austausch mit dem Energieversorger vor Ort, um den Ausbau der Fernwärmeversorgung voranzutreiben. Ziel ist dabei zukünftig eine nahezu klimaneutrale Versorgung mit Wärme und Warmwasser zu erreichen. Gemäß § 8 Abs. 5 Thüringer Klimagesetz vom 18. Dezember 2018 sind die Thüringer Fernwärmeversorger verpflichtet, eine klimaneutrale Fernwärmeversorgung bis zum Jahr 2040 sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund ist die Anbindung gasversorgter Gebäude an das Fernwärmenetz geplant und für die ersten Häuser in 2024 bereits umgesetzt worden. Nach aktuellem Planungsstand und Abstimmung mit dem Fernwärmeversorger ist voraussichtlich eine Fernwärmearbindung von 95 % des Gebäudebestands bis zum Jahr 2045 möglich. Der weitere Ausbau ist jedoch abhängig von der kommunalen Wärmeplanung, die bisher nicht vorliegt.

Bei der Vorbereitung von Sanierungsprojekten erfolgen umfangreiche Untersuchungen zur Energieeinsparung und Reduzierung von Emissionen. Die energetische Optimierung der Gebäude sowie der Einsatz regenerativer Energiequellen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Im Rahmen von geplanten Sanierungen werden entsprechende Maßnahmen mit geprüft und soweit wirtschaftlich sinnvoll bereits umgesetzt.

Dies umfasst in der Bestandsanierung im Wesentlichen folgende bauliche Maßnahmen:

- zusätzliche Fassadendämmung in Form eines WDVS
- soweit kein WDVS, Fassadensanierung mit Fugenverschluss bei Plattenbauten
- Erneuerung und Verbesserung der DREMPELDÄMMUNG
- Erneuerung der Fenster bzw. Verglasung – Einsatz von Dreifachverglasungen
- Erneuerung der Haustüren und Wohnungstüren mit besseren Klimaklassen
- Dämmung der wasserführenden Leitungen und Armaturen
- Einsatz von energiesparenden Pumpen im Gebäudeverteilernetz

Die GWB versucht den Energieverbrauch und damit entstehende Emissionen kontinuierlich zu reduzieren. Dabei orientiert sich die GWB an den gesetzlichen Vorgaben und berücksichtigt die sich stetig weiterentwickelnden Anforderungen an den Gebäudesektor.

Weiterhin betreibt die GWB Maßnahmen zum Anlagenmonitoring. Die zentralen Heizungsanlagen werden im Bereich der Fernwärmeversorgung im System 24/7 per Leittechnik fernüberwacht. Hier spielen neben den Aspekten der Versorgungssicherheit auch die energieeffiziente Betriebsführung eine wichtige Rolle. Im Bereich der zentralen Gasheizungsversorgung werden gegenwärtig im Rahmen der Pilotierung Maßnahmen geprüft, ein solches System über einen Drittanbieter zu implementieren.

Gleichzeitig bestehen Zielkonflikte: Einerseits erfordern die technischen Maßnahmen und Modernisierungen erhebliche Investitionen. Andererseits müssen wir sicherstellen, dass die entstehenden Kosten wirtschaftlich vertretbar bleiben und die Mieten weiterhin für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind. Gleichzeitig stehen Maßnahmen der energetischen Sanierung dem Denkmal- und Naturschutz entgegen. Die Bewältigung dieser Zielkonflikte stellt eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre dar. Zudem

beobachten wir die Entwicklung der CO₂-Bepreisung aufmerksam, da steigende CO₂-Kosten sowohl Investitionsentscheidungen als auch die Betriebskostenstruktur maßgeblich beeinflussen können.

Ein komplexer Klimapfad für das Unternehmen besteht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht. Dieser soll inklusive CO₂-Monitorings voraussichtlich in den Jahren 2026/2027 mit Hilfe einer entsprechenden Software und Consultingleistungen erarbeitet und im Unternehmen implementiert werden.

4 Soziales (Social)

4.1 Bezahlbarer Wohnraum

Im Gesellschaftsvertrag des Unternehmens ist u. A. der nachfolgende Gesellschaftszweck verankert:

„Gegenstand des Unternehmens ist die Mitwirkung bei einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung in Gera.“

Bei einem Gesamtbestand von 4.557 Wohnungen sind gegenwärtig 452 Wohnungen öffentlich gefördert, dies entspricht einem Anteil von rund 10%. Darüber hinaus wird auch im freifinanzierten Wohnungsbestand mit Augenmaß und sozialorientiert für verschiedene Zielgruppen Wohnraum angeboten. Dies ist z.B. in der Unterstützung der Stadt Gera zur Unterbringung von geflüchteten Menschen als auch beim Betrieb einer Gemeinschaftsunterkunft ersichtlich. Rund 370 Wohnungen wurden im Berichtsjahr für diese Zwecke genutzt.

4.2 Soziales Engagement

Die GWB engagiert sich vielseitig in unterschiedlichen sozialen Projekten und Anlaufstellen.

Es besteht eine langjährige Zusammenarbeit mit dem SOS-Kinderdorf, bei der z.B. die GWB Kindertagsveranstaltungen gemeinsam durchführt, Schulungen für die Mitarbeiter der GWB organisiert werden und auch im Allgemeinen eine wechselseitige Unterstützung besteht.

Zusätzlich arbeitet die GWB mit Förderschulen, Vereinen, Bürgergremien und ortsansässigen Künstlern zusammen. Es finden Veranstaltungen für Schüler statt (Ausbildungsbörse, Schülercollege). Ein- bis zweimal jährlich wird eine Mieterzeitschrift veröffentlicht, die unternehmensrelevante sowie allgemeine Themen, gesetzliche Anforderungen/Veränderungen sowie Umweltthemen (z.B. Reduzierung von Betriebskosten; Einsparung von Energie) beinhaltet. Überdies ist die GWB regelmäßiger Partner bei regionalen Veranstaltungen wie dem Tag des offenen Denkmals oder Bauhaustag.

Die GWB unterstützt durch Spenden und oder Sponsoring Studenten- und Sportfördervereine sowie eine Sportlerin im Olympiakader. Ebenso wird ein Verein zur Pflege und Erhalt der Erinnerungskultur am Johannisplatz durch Sponsoringgelder unterstützt (Wiedererrichtung des Posthumus-Denkmal).

Weiterhin nehmen die Mitarbeiter jedes Jahr bei der Sportveranstaltung „Laufen mit Herz“ teil, bei der Spenden zu Gunsten krebskranker Kinder und deren Familien gesammelt werden.

Im Jahr 2025 wurde ein Bewohnertreff in einem bereits sanierten Gebäude am Bieblacher Hang eröffnet, der den Mietern zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung steht. Ebenfalls werden dort Mieterveranstaltungen von der GWB und Dritten durchgeführt (Themen u.a. Advents- und Osterveranstaltungen, Sanitätshaus stellt Produkte vor, Bericht eines Reisebüros über Reiseerlebnisse).

Ein Indikator für die Kundenzufriedenheit ist die jährliche Fluktuationsrate, die mit 8,9 % im branchenüblichen Rahmen liegt; trotz hoher Belastungen der Mieter während der Sanierung unter bewohnten Bedingungen. Für Zeiten mit sehr hoher Belastung stellt die GWB Ausweichwohnungen zur Verfügung. Nach abgeschlossenen Sanierungsprojekten wird sich bei den Mietern im Rahmen einer kleinen Veranstaltung für die Geduld während der Baumaßnahme bedankt.

Generell ist die GWB bestrebt, im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen dem älter werdenden Mieterklientel in Gera Rechnung zu tragen. In der Eiselstr. 111 sind durch den Anbau einer Rampe alle 60 Wohnungen barrierefrei erreichbar. Im Projekt Heinrichstr. 27 wurde im Zuge der Erneuerung des Aufzuges ebenfalls Barrierefreiheit für alle 34 Wohnungen geschaffen. In den Projekten Laasener Str. 52-56, E.-Mühsam-Str.14a-c und M.-A.-Nexö-Weg 14-20 erfolgte der Neuanbau von Aufzügen (insgesamt 120 Wohnungen) zur Barrierereduzierung. Auch in den Projekten F.-Geyer-Str. 1-5 und 7-11 wurde bei der Planung Wert auf barrierereduzierende Maßnahmen gelegt, so werden mit dem Anbau von vier Aufzügen fünf Hauseingänge erschlossen. Die Wohnungsanzahl reduziert sich durch Grundrissveränderungen von 60 Wohnungen auf 55 Wohnungen, hiervon werden nach Sanierung 50 Wohnungen über einen Aufzug erreichbar sein, davon 30 Wohnungen barrierefrei. Durch die Umbaumaßnahmen wird ein generationenübergreifender Grundrissmix im Wohnquartier entstehen.

Abschließend ist auch ein überwiegend positives Kundenfeedback in den Onlineportalen zu verzeichnen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verzeichnet das Unternehmen zum Beispiel in den Google-Rezensionen 4,3 / 5 Sterne bei 152 Bewertungen.

4.3 Mitarbeiterbelange

Beschäftigtenzahl (31.12.2025):	37
Anteil weiblicher Mitarbeitender (31.12.2025):	65 %
Anteil Tarfzugehörigkeit (31.12.2025):	57 %
Maßnahmen für Vereinbarkeit von Familie und Beruf:	- Möglichkeit zur mobilen Arbeit - Gleitzeit - Möglichkeiten für Teilzeit - Arbeitsort inklusive Außendiensttätigkeit ist ausschließlich das Stadtgebiet von Gera

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind ausschließlich unbefristete Beschäftigungsverhältnisse zu verzeichnen (Stand 31.12.2025 ein befristetes Anstellungsverhältnis, welches 2026 entfristet wurde). Leiharbeit kommt nicht zum Einsatz. Die Gehälter richten sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft oder sind an den Tarifvertrag angelehnt; alle Mitarbeiter erhalten Weihnachts- und Urlaubsgeld sowie 30 Tage Urlaub. Die GWB ist ein Ausbildungsbetrieb und unterstützt auch bei weitergehender Ausbildung (z.B. berufsbegleitendes Studium) und organisiert regelmäßig Schulungen zu relevanten Themen (z.B. Datenschutz). Es finden jährlich eine Mitarbeiterversammlung sowie Betriebsveranstaltungen statt, die zur Verbesserung der Kommunikation untereinander, Motivation und Stärkung der Mitarbeiterbindung dienen.

5 Unternehmensführung (Governance)

5.1 Ethik und Compliance

Die GWB verpflichtet sich zu gesetzeskonformem, fairem und transparentem Handeln.

- Für die Gesellschaft gelten die Regelungen des Public Corporate Governance Kodex des Freistaates Thüringen (Kodex) – Grundsätze der guten Unternehmens- und Beteiligungsführung
- Im Rahmen des Jahresabschlusses und Lageberichts müssen Geschäftsführung und Aufsichtsrat jährlich gemeinsam erklären, dass dem Kodex entsprochen wurde oder welche Empfehlungen bzw. Bestimmungen nicht angewendet wurden. Abweichungen von den Empfehlungen des Kodex sind nachvollziehbar zu begründen.
- Die Geschäftsführung stellt durch betriebsorganisatorische Anweisungen die Einhaltung des Kodex auch auf der Mitarbeiterebene sicher.
- Weiterhin erfolgte eine Compliance-Schulung im Berichtsjahr.

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

- Einführung eines angemessenen und funktionsfähigen internen Kontrollsystems mit Funktionstrennung und mindestens 4-Augen-Prinzip.
- Richtlinie zur Korruptionsprävention und -bekämpfung.
- Richtlinie und umfangreiche Implementierung verbindlicher Vergaberegeln entsprechend des jeweils anzuwendenden Vergaberechts (z.B. ThürVgG, VOB/A, VgV).
- Interne Revision mit regelmäßigen Prüfungshandlungen.
- Eine ergänzende und übergreifende Compliance-Richtlinie soll im Jahr 2026 erarbeitet werden.

Nachhaltigkeitsstrategie:

- Das Nachhaltigkeitsmanagement ist direkt der Geschäftsführung unterstellt.
- Zur weiteren Qualifizierung des Klimapfades und -strategie ist in den Jahren 2026/2027 die Einführung einer spezifischen Software inkl. CO2-Monitorings geplant.

5.2 Risikomanagement

Wesentliche Elemente des Risikomanagements stellen sich wie folgt dar:

- Risiken werden nach Kategorien der Schadensprognose eingeteilt (bedeutsam, besonders bedeutsam, schwerwiegend, besonders schwerwiegend).
- Die Themenfelder Investition (Kosten, Kapazitäten), Vermietung und Leerstand, städtebauliche Planung sowie Ukraine-Krieg (Preissteigerungen, Lieferketten) und Energiekrise (Preisentwicklungen, Klimapolitik) werden mit hoher Priorität überwacht.
- Die Geschäftsfelder Instandhaltung, Finanzierung, Grundsteuer, Cyberrisiken und Organisation Bestandteil des Risikomanagements, werden mit geringerer Priorität überwacht.
- Das Themenfeld Darlehen (Anschlussfinanzierung 2028; Neuabschluss, vertragliche Verpflichtungen) wurde ab 2025 mit höherer Priorität überwacht.
- Zur Risikoüberwachung werden Kennzahlen regelmäßig mit den Thüringer Branchen-Benchmarks verglichen, Schwellenwerte beobachtet und ggf. neue Kennzahlen aufgenommen, um zeitnah Auffälligkeiten zu erkennen und entsprechend reagieren zu können.
- Das Risikomanagement ist dem Bereich Controlling zugeordnet. Die Kennziffern und Risikoberichte werden quartalsweise mit der Geschäftsführung ausgewertet.

- In den Quartalsberichterstattungen an die Gremien der Gesellschaft erfolgen regelmäßig Informationen mit wesentlichen Angaben aus dem Risikomanagement.
- Zu den laufenden Kennzahlen gehören u.a. Vermietungskennzahlen, die Entwicklung der Leerstände, die Investitions- und Instandhaltungskosten, die Einhaltung von Verpflichtungen aus Darlehensverträgen, die nicht umlagefähigen bzw. auf den Leerstand entfallenden Betriebskosten und die Liquidität (darüber hinaus erfolgt ein Abgleich mit dem Wirtschafts- und Finanzplan).
- Wöchentlich wird eine Liquiditätsübersicht erstellt und die Prognose des operativen Cashflows für das gesamte Jahr dargestellt.

6 Ausblick

In den kommenden Jahren will die GWB ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten weiter ausbauen. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf energetischer Sanierung des Bestandes. Die GWB sieht sich als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung und strebt eine kontinuierliche Verbesserung der Umwelt- und Sozialbilanz an.

Gera, 26. März 2026

Martina Schramm
Geschäftsführerin

Markus Popp
Geschäftsführer