



Aschaffenburg

STADTBAU

Nachhaltigkeitsbericht 2023



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2022



Erstellt nach
CSR-Richtlinie-
Umsetzungsgesetz

Gelebte Nachhaltigkeit

Impressum

Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9

63739 Aschaffenburg

Telefon 06021 44371678

Telefax 06021 219903

www.stadtbau-ab.de

info@stadtbau-ab.de

Wir berichten zum DNK:



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2022



Erstellt nach
CSR-Richtlinie-
Umsetzungsgesetz

Klimaneutral gedruckt:



Nachhaltigkeitsbericht 2023

20 DNK-Kriterien

Vorwort	04 – 05
Nachhaltigkeits-Roadmap	06 – 07

Strategie

1 Strategische Analyse und Maßnahmen	10
2 Wesentlichkeit	11 – 15
3 Ziele	15 – 17
4 Tiefe der Wertschöpfungskette	18 – 19

Prozessmanagement

Interview	22 – 23
5 Verantwortung	24
6 Regeln und Prozesse	24 – 25
7 Kontrolle	25 – 27
8 Anreizsysteme	28
9 Beteiligung von Anspruchsgruppen	28 – 31
10 Innovations- und Produktmanagement	32 – 33

Umwelt

11 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	36
12 Ressourcenmanagement	37 – 39
13 Klimarelevante Emissionen	39 – 40

Gesellschaft

14 Arbeitnehmerrechte	44
15 Chancengerechtigkeit	44 – 45
16 Qualifizierung	45 – 46
17 Menschenrechte	47
18 Gemeinwesen	48 – 51
19 Politische Einflussnahme	52
20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	52 – 53
Übersicht GRI-Indikatoren	54

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

»Nachhaltigkeit betrachten wir als unternehmensweite Herausforderung, die das gesamte Unternehmen dauerhaft betrifft.«

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

seit fast 75 Jahren übernehmen wir als Stadtbau Aschaffenburg GmbH die Verantwortung für unsere Mieter, unsere Immobilien sowie für unsere Mitarbeiter.

Wir sind uns dabei den sehr langfristigen Auswirkungen unseres Handelns bewusst. Das bezieht sich nicht nur auf die Immobilien, die wir errichten und bewirtschaften. Nachhaltigkeit ist auch ein Element der Mitarbeiterbindung, ganz konkret dann, wenn alle Mitarbeiter auf einer gemeinsamen nachhaltigen und transparenten Basis operieren.

In den vergangenen Jahren haben wir Ihnen erstmalig kurze Einblicke in die „gelebte Nachhaltigkeit“ der Gesellschaft gegeben und damit unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung begonnen.

Nachhaltigkeit betrachten wir als unternehmensweite Herausforderung, die das gesamte Unternehmen dauerhaft betrifft.

Die Herausforderungen sind dabei vielseitig und beziehen sich beispielsweise auf den Klimawandel, den Umweltschutz, die Digitalisierung, den Fachkräftemangel, die zunehmende Regulierung der Branche und natürlich den Bedarf an kostengünstigem und bezahlbarem Wohnen.

Diesen Herausforderungen stellen wir uns proaktiv, und daher haben wir im Jahr 2022 erstmals systematisch und detailliert das Thema Nachhaltigkeit bei der Stadtbau Aschaffenburg GmbH sowie bei den von uns betreuten Immobilien bewertet.

Dabei ist erneut deutlich geworden, dass innerhalb des Nachhaltigkeitsblocks der Klima- und Umweltschutz eines der präsentesten gesellschaftlichen Themen ist.

Seit jeher beschäftigt sich die Stadtbau Aschaffenburg mit diesem unstrittig höchst wichtigen Thema. 2021 haben wir es trotz erschwelter Pandemiebedingungen geschafft, erstmals eine CO₂-Bilanz für alle Wohnimmobilien der Stadtbau aufzustellen. 2022 haben wir dann begonnen, ganz intensiv an unserer Klimastrategie zu arbeiten. Hierbei war es uns wichtig, sofort und dennoch mit strategischer Weitsicht in die Umsetzung zu kommen.

Die CO₂-Bilanz der Stadtbau Aschaffenburg liegt bei 18,0 kg/CO₂-Ausstoß pro m² Fläche und im Ergebnis rund 33 Prozent unter den durchschnittlichen Werten aller im GdW (Gesamtverband der Wohnungsunternehmen) organisierten Unternehmen. Das ist durchaus ein erwähnenswert gutes



CO₂
minus
33%

im Vergleich aller
GdW-Unternehmen

Ergebnis, verdeutlicht die „gelebte Nachhaltigkeit“ und macht zeitgleich die enormen Herausforderungen der gesetzlichen Klimaziele deutlich. Diese CO₂-Bilanz bildet die Basis für unseren Klimapfad und unsere Klimastrategie, die wir im Geschäftsjahr 2023 erstellt haben.

Um die Bedeutung der Nachhaltigkeit hervorzuheben und Arbeitsschwerpunkte zu definieren, wurde im Jahr 2021 zudem eine Stabsstelle etabliert, die sich ausschließlich diesem Themenkomplex widmet und diesen Bereich innovativ, unternehmensübergreifend, kontinuierlich und professionell vorantreibt.

Mit dem vorliegenden ersten Tätigkeitsbericht geben wir Ihnen einen umfassenden und transparenten Einblick in unser nachhaltiges Wirtschaften. Dieser Bericht ergänzt somit unsere finanzielle Berichterstattung. Der Nachhaltigkeitsbericht basiert auf den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), den dort hinterlegten Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der Arbeitshilfe des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Der Bericht entspricht zudem vollumfänglich dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz. Die Abgabe dieser DNK-Entsprechenserklärung bildet die Basis für den vorliegenden Bericht.

Hierbei geht es einerseits natürlich um abstrakte Daten und Analysen. Auf der anderen Seite sind die Folgen von dem, was wir täglich tun, sehr greifbar und weitreichend. Unsere Nachhaltigkeit beginnt bereits bei unserem sehr langfristig angelegten

Geschäftsmodell. Fortgeführt wird die greifbare Nachhaltigkeit dadurch, dass wir mit unseren Mieten und der Geschäftspolitik beruhigend auf den Aschaffener Wohnungsmarkt wirken und den Bürgerinnen und Bürgern dieser Stadt ein attraktives sowie nachhaltiges Zuhause bieten wollen.

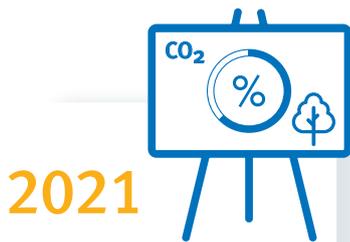
Wir sind uns bewusst, dass wir den Menschen in unseren Immobilien nicht nur eine Wohnung und ein attraktives und naturnahes Umfeld anbieten – wir geben ihnen ein Zuhause. Das erfüllt uns mit Stolz, treibt uns in der täglichen Arbeit zu Höchstleistungen an und wird dies auch weiterhin tun.

Wir wünschen Ihnen viel Freude mit unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht und freuen uns über Ihr Feedback.

Herzlichst Ihr

André Kazmierski, Geschäftsführer

Nachhaltigkeits-Roadmap



2021

Stabsstelle

Einrichtung einer Stabsstelle Nachhaltigkeitskoordination ab 09/2021

CO₂

Erstellung einer CO₂-Bilanz (Stand 2020) in Zusammenarbeit mit dem VdW Bayern

Start 2020

Erstmals Nachhaltigkeitsbericht im Geschäftsbericht 2020

Initiative Wohnen.2050

Beitritt zum „Initiative Wohnen.2050 e.V.“



2022

Erarbeitung der Klimastrategie

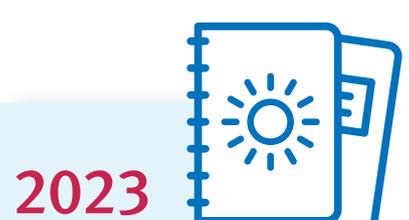
Erstellung des Klimapfads in Zusammenarbeit mit dem iwB (Datenstand 2020)

DNK-Berichtserstattung

Beginn der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach DNK

Klima-Quartier

Beginn der Zusammenarbeit mit der Stadt Aschaffenburg zum „Klima-Quartier Kernbereich Stadtteil Damm“



2023

DNK

Erstmals Veröffentlichung der DNK-Erklärung (Datenstand 2022)

Nachhaltigkeitsbericht

Erstmals Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts (Datenstand 2022)

Ave Strategy (Unternehmensplanung und Controlling)

Einführung Ave Strategy – zur Vorbereitung objektkonkreter Sanierungsfahrpläne

Kommunale Wärmeplanung

Beginn der Zusammenarbeit mit der AVG (Stadtwerke) und der Stadt Aschaffenburg zum Thema „Kommunale Wärmeplanung“

2024



75 Jahre Stadtbau

Mehr Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsstrategie (unternehmensweit) sowie Strategie Nachhaltiges Bauen und Sanieren (Ziele, Steuerungskennzahlen, Maßnahmen, Monitoring)

Sanierungsfahrpläne

Objektkonkrete Sanierungsfahrpläne inklusive CO₂-Klimazielpfad (Einführung eines IT-Tools)

2025



European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Vorbereitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach ESRS

2026



Nachhaltigkeitsbericht nach ESRS

Erstmalige Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts nach ESRS



Strategie

Bezahlbares Wohnen.



Bezahlbares Wohnen als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie

Die Philosophie der Gesellschaft orientiert sich an dem Konzept der gelebten Nachhaltigkeit und legt Schwerpunkte auf die Themen Wohnen, Wohnumfeld und Klimaschutz.

Junge Familien im Fokus: Die EOF – Einkommensorientierte Förderung bezahlbaren Wohnens orientiert sich an den bayerischen Bestimmungen für Wohnraumförderung. Je nach Höhe des Einkommens kann die Förderstelle die zumutbare Miete individuell bestimmen und Mieterinnen und Mieter mit Zuschüssen entlasten.

Strategie

1 Strategische Analyse und Maßnahmen

Die Vereinbarung von Nachhaltigkeitszielen ist eine Herausforderung. Die Stadtbau Aschaffenburg richtet ihr strategisches Handeln seit Jahrzehnten im Sinne einer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung aus und strebt zunehmend eine Verbindung dieser Punkte an. Nachhaltiges Handeln ist ein zentrales Element der Geschäftsstrategie.

Dabei orientiert sich die Philosophie der Gesellschaft an dem Konzept der gelebten Nachhaltigkeit und legt Schwerpunkte auf die Themen Wohnen, Wohnumfeld und Klimaschutz. So leistet die Stadtbau Aschaffenburg ihren Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft.

Bezahlbarer Wohnraum

Das Nachhaltigkeitsprogramm orientiert sich vorrangig daran, sicheren, bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnraum in Aschaffenburg anzubieten. Dies gilt grundsätzlich für alle Bevölkerungsschichten; ein Schwerpunkt der Bemühungen liegt jedoch darin, einkommensbenachteiligten Menschen eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt zu bieten.

Soziale Durchmischung in Quartieren

In den Quartieren wird eine Durchmischung verschiedener Einkommensgruppen angestrebt, um einseitige Bewohnerstrukturen zu vermeiden und der Bildung benachteiligter Quartiere vorzubeugen. Dies ist vorrangig ein Beitrag, um Armut vorzubeugen (SDG 1) und soziale Ungleichheit zu verringern (SDG 10). Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung von CO₂-Emissionen sollen im Einklang mit einem sicheren, bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnungsangebot stehen.

Fokus auf junge Familien

Zu einer wesentlichen Zielgruppe des Nachhaltigkeitsprogramms gehören auch junge Familien, für die durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit der einkommensorientierten Förderung (EOF) bezahlbares Wohnen ermöglicht werden soll. Die EOF-Förderung basiert auf den bayerischen Wohnraumförderbestimmungen, die seit 2003 regelmäßig neu aufgelegt werden. Danach werden Wohnungen zunächst nach dem aktuellen Mietspiegelpreis angeboten. Je nach Höhe des Einkommens kann die Förderstelle die zumutbare Miete individuell bestimmen und festsetzen, um Mieter mit Zuschüssen entlasten zu können.

Seniorenfreundliches Wohnen

Angesichts des demografischen Wandels ist es erforderlich, den Wohnungsbestand und die Quartiere möglichst barrierearm zu gestalten und vorhandene Barrieren weitestgehend abzubauen.

Die nachhaltige Geschäftsstrategie und das Nachhaltigkeitsprogramm werden auf Führungsebene kontinuierlich weiterentwickelt. Die Geschäftsstrategie orientiert sich auf der Grundlage des deutschen Rechtsrahmens an den Standards, die durch die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und die Sustainable Development Goals (SDGs) gesetzt werden. Vergleiche auch Kriterium 2, 3 und 13.

2 Wesentlichkeit

Die Geschäftstätigkeit der Stadtbau Aschaffenburg wird wesentlich von Nachhaltigkeitsthemen und gesetzlichen Regelungen beeinflusst, die sich auf nachhaltiges Handeln beziehen (Outside-in). Ebenso wirkt die Stadtbau Aschaffenburg aber auch durch die Nutzung unterschiedlicher Ressourcen auf verschiedene Aspekte der Nachhaltigkeit ein (Inside-out).

Die 17 UN-Nachhaltigkeitsziele

Im Zuge einer Umfeldanalyse zeigt sich, dass die Geschäftstätigkeit der Stadtbau mehrere Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals; SDGs) in unterschiedlichem Maße berührt: keine Armut (1), Gesundheit und Wohlergehen (3), Geschlechtergerechtigkeit (5), sauberes Wasser und Sanitärversorgung (6), bezahlbare und saubere Energie (7), menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (8), nachhaltige Städte und Gemeinden (11), nachhaltiger Konsum und Produktion (12), Maßnahmen zum Klimaschutz (13) und

Leben am Land (15). In Klammern ist die jeweilige Nummer des Nachhaltigkeitsziels in der Klassifikation der Vereinten Nationen angegeben.

Von besonderer Bedeutung für die Tätigkeit der Stadtbau sind die Ziele Geschlechtergerechtigkeit (5), menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (8), nachhaltige Städte und Gemeinden (11) sowie Maßnahmen zum Klimaschutz (13).

Für die Stadtbau Aschaffenburg sind die Mieterinnen und Mieter, die Stadt Aschaffenburg als Gesellschafter und die Mitarbeitenden zentrale Stakeholder, deren Belange mit dem Nachhaltigkeitsprogramm besonders berücksichtigt werden.

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen, welche Chancen und Risiken sich in zentralen Handlungsfeldern der Gesellschaft unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten aus dem Blickwinkel der Stakeholder ergeben, wie sich die Geschäftstätigkeit in den zentralen Handlungsfeldern positiv oder negativ auf Nach-



Strategie

Vorzeigeprojekt für geförderten Wohnungsbau.

„Liebig-Höfe“: Zuhause für Familien, Singles und Senioren unterschiedlicher Einkommensklassen

haltigkeitsaspekte auswirkt und wie die Stadtbau Aschaffenburg durch ihre Geschäftstätigkeit darauf hinwirkt, die im Nachhaltigkeitsprogramm dargestellten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Bestandsbewirtschaftung

In der Bestandsbewirtschaftung steht im Vordergrund, breite Schichten der Bevölkerung mit aus-

reichend Wohnraum zu versorgen und bei der Entwicklung des Bestandes mindestens die gesetzlich formulierten Zielsetzungen des Klimaschutzes zu beachten. Aufgrund der aktuellen politischen Lage in Europa sind u. a. die Energiepreise sprunghaft gestiegen. Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudesubstanz werden also immer wichtiger, um auch in Zukunft bezahlbares und qua-



litätsvolles Wohnen zu ermöglichen. Angesichts des gestiegenen Energiepreisniveaus gilt es, möglichst viel Energie durch Betriebsoptimierung der Heizungsanlagen und durch die Förderung von klimafreundlichem Mieter- und Nutzerverhalten einzusparen und zugleich hochinvestive Maßnahmen in modernisierten Wohnungsbeständen zu flankieren. Im Zuge gestiegener Bau- und Modernisierungskosten haben sich die Bedingungen verschlechtert, Investitionen in den Wohnungsbestand zur Verbesserung der Energieeffizienz auf dem bisherigen Niveau zu halten oder noch zu erhöhen.

Stadt- und Quartiersentwicklung

Die Stadtbau Aschaffenburg versteht sich als wichtiger Akteur in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Hierbei spielt die soziale Komponente des Wohnens eine wichtige Rolle: 2020 erhielt das Projekt „Liebig-Höfe“ eine Anerkennung vom Award Deutscher Wohnungsbau und wurde zum Vorzeigeprojekt für modernen geförderten Wohnraum gekürt. Die entstandenen Wohnungen wurden zu einem Zuhause für Familien, Singles und Senioren unterschiedlicher Einkommensklassen. Die angelegten grünen Freiflächen dienen als Begegnungsräume für die unterschiedlichen Bewohnerinnen und Bewohner. Besonders hervorzuheben ist der Conciergeservice der Liebig-Höfe. Als Ansprechpartner und Anlaufstelle für die Mietenden vermittelt dieser Service im Sinne des Sharing-Gedanken Leihwerkzeuge (Bibliothek der Dinge), sodass weniger Geräte/Werkzeuge im Umlauf sind und der Nachhaltigkeitsgedanke unterstützt wird. Das Projekt leistet nicht nur einen sozialen Beitrag, sondern ist ein gutes Beispiel für zeitgemäße Energieeffizienz. Durch die Nutzung dämmstoffgefüllter Porotonziegel eines regionalen Herstellers ist es besonders nachhaltig und ressourcenschonend. Zugleich wird der Einsatz erneuerbarer

750 EUR

betriebliche Krankenversicherung, persönliches Gesundheitsbudget pro Jahr

Energien durch Photovoltaikanlagen gefördert, über die Mieterstrom gewonnen wird.

Darüber hinaus beteiligt sich die Stadtbau Aschaffenburg gemeinsam mit der Stadtverwaltung und dem Stadtrat Aschaffenburg sowie mit den Bewohnerinnen und Bewohnern an der Quartiersentwicklung des Hefner-Alteneck-Quartiers. Eines der Highlights ist die Neueröffnung der von der Stadtbau Aschaffenburg in nachhaltiger Holzhybrid-Bauweise errichteten Kindertagesstätte. Die Bewahrung der althergebrachten Mieterstrukturen war ebenfalls ein wichtiger Baustein des Projektes.

Altersgerechtes Wohnen

Die Unterstützung von Mietern im fortgeschrittenen Alter ist ein wichtiger Baustein des sozialen Engagements der Stadtbau Aschaffenburg. Neben der barrierearmen Umgestaltung von Wohnungen gehört dazu unter anderem der Ausbau von Außenanlagen und die Anschaffung von Minigaragen für die Unterbringung von Rollatoren und Rollstühlen. In ausgewählten Wohnanlagen werden der Caritas Wohnungen für körperlich sowie psychisch beeinträchtigte Menschen bereitgestellt, um sie im Sinne der Inklusion in das gesellschaftliche Leben einzubeziehen.

Mitarbeiterführung/-entwicklung

Zudem werden die Mitarbeitenden durch individuelle Aus- und Weiterbildungskonzepte gefördert. Im



»Wir leisten wesentliche betriebliche Aufgaben selbst. So können wir unsere Strategie besser und kostengünstiger umsetzen.«

❖ Durchschnittliche Miete Aschaffenburg | Stadtbau Stand 2022

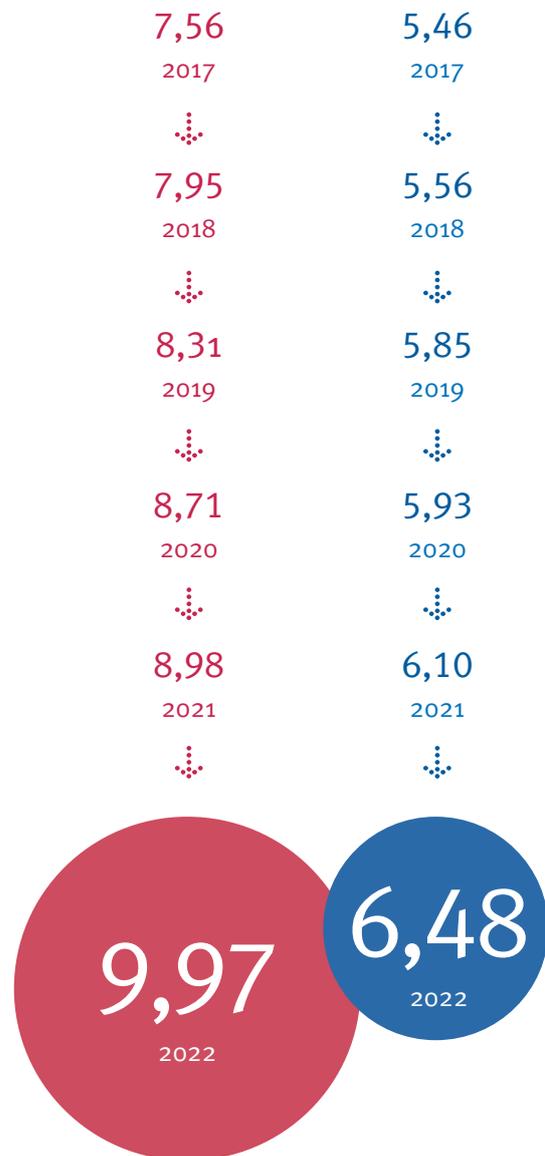
Rahmen der betrieblichen Gesundheitsförderung wurde ein Angebot für die Inanspruchnahme mobiler Massagen am Arbeitsplatz geschaffen und im Juli 2022 eine betriebliche Krankenversicherung eingeführt. Über diese Versicherung erhält jeder Mitarbeitende neben weiteren Serviceleistungen ein persönliches Gesundheitsbudget von jährlich 750 Euro. Bis zu dieser Höhe werden Kosten für ambulante, zahnärztliche und stationäre Leistungen, die für die Gesundheit wichtig sind, aber nicht oder nur anteilig von der gesetzlichen Krankenkasse gewährt werden, in vollem Umfang oder bis zu einem festgelegten Höchstbetrag übernommen.

3 Ziele

Eines der Hauptziele der Stadtbau Aschaffenburg ist das Erreichen der Klimaneutralität entsprechend der Vorgabe des Klimaschutzgesetzes bis spätestens zum Jahr 2045. Dies betrifft den heute bestehenden Gebäudebestand wie auch den künftigen Neubau. Damit leistet die Stadtbau einen wesentlichen Beitrag zum SDG 7 – Bezahlbare und saubere Energie sowie SDG 13 – Maßnahmen zum Klimaschutz.

Energetische Maßnahmen

Bereits in den vergangenen Jahren hat die Stadtbau Aschaffenburg regelmäßig und in hohem Umfang in den Wohnungs- und Gebäudebestand investiert. Im Vordergrund standen energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle mit unternehmenseigenen Mindeststandards für den Wärmeschutz der eingesetzten Materialien. Auch der Einbau energieeffizienter Heizungstechnik (z. B. Einbau von Gasbrennwertheizungen oder Gaswärmepumpen, Errichtung von Blockheizkraftwerken) zählt zu den Maßnahmen, ebenso wie der Einsatz erneuerbarer Energien zum



Mietpreisentwicklung 2017 – 2022 für Bestandswohnungen in Euro/m² in Aschaffenburg.

Betrieb der Heizungsanlagen oder zu deren Unterstützung. Dies umfasst z. B. den Einbau von Holzpellettheizungen, den Einsatz von Solarthermie und/oder Photovoltaik.

Strategie

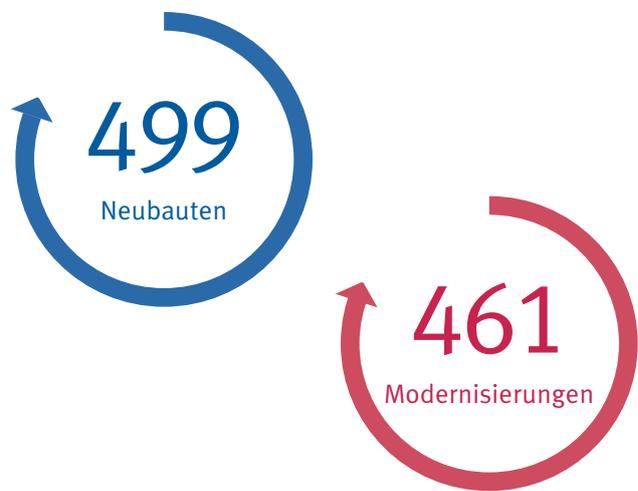
Mehr als der gesetzliche Mindeststandard

Rund 40 Prozent des Wohnungsbestands wurden bereits energetisch saniert. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch konnte im Vergleich zum Zustand vor der Sanierung von rd. 150 kWh/m²a auf rund 55 kWh/m²a verringert werden. Das entspricht einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes von über 1.122 t pro Jahr. Dennoch sind weitere umfangreiche Maßnahmen erforderlich, um die Klimaneutralität des Bestandes bis zum Jahr 2045 zu gewährleisten. Daher strebt die Stadtbau Aschaffenburg bei der Sanierung sowie Modernisierung bestehender Gebäude und der Errichtung neuer Gebäude an, die gesetzlichen Mindeststandards zu übertreffen und beispielsweise im Neubau derzeit den KfW-Energieeffizienzhaus-55-Standard zu erreichen. Spätestens ab dem Jahr 2045 dürfen Gebäude nur noch klimaneutral und emissionsfrei errichtet und bewirtschaftet werden.

Konstant niedrige Durchschnittsmieten

Trotz hoher Investitionen in den Wohnungsbestand ist es das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten und den Anstieg der Mieten nach Modernisierungsmaßnahmen zu begrenzen. Auch im Neubau gilt es, die Mieten insbesondere durch den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zu begrenzen und dem Wohnungsmarkt angesichts hoher Nachfrage zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Diese Maßnahmen richten sich an das SDG 1 – Keine Armut und SDG 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden. Die Bemühungen, Wohnraum sozial verantwortlich bereitzustellen und zum Klima- und Ressourcenschutz beizutragen, müssen im Einklang mit ökonomischen Nachhaltigkeitszielen stehen. Es

❖ Neubau | Modernisierung von Wohnungen 2023 – 2032 Investition 215,6 Mio. Euro



gilt dabei die Rentabilität, strukturelle Liquidität und Produktivität der Gesellschaft dauerhaft zu sichern sowie den Unternehmenswert zu erhalten und zu steigern.

Wohnungsleerstand rückläufig

Die Eigenkapitalrentabilität als ein Indikator ökonomischer Leistungsfähigkeit hat sich aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Jahr 2022 auf 4,3 Prozent erhöht. Zur Beurteilung des Bewirtschaftungserfolges wird der Anteil der Erlösschmälerungen aufgrund von leer stehenden Wohnungen ermittelt. Die Erlösschmälerungen haben sich auf rund 3,1 Prozent der Jahressollmiete (Vorjahr: 4,0 Prozent) verringert. Dies hing mit einem Rückgang des Wohnungsleerstandes auf 85 Wohneinheiten zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 112 Wohneinheiten) zusammen.

Minus Kosten. Plus Strategie.



Grünflächenpflege im Regiebetrieb unterstützt unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Der Großteil des leerstehenden Wohnungsbestandes wird modernisiert oder instand gesetzt oder steht zur Modernisierung an. Nur vier Wohnungen standen fluktuationsbedingt leer und können unmittelbar vermietet werden. Die Leerstandsquote betrug damit zum Ende des Geschäftsjahres 2022 rund 2,7 Prozent (Vorjahr: 3,5 Prozent). Sie lag unter dem prognostizierten Niveau von 5,7 Prozent. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und des hohen Nachfrageüberhangs hat sich die Fluktuationsrate im Jahr 2022 auf 4,9 Prozent (Vorjahr 5,9 Prozent) verringert. Im Geschäftsjahr 2022 fanden 156 (Vorjahr: 189) Mieterwechsel ohne interne Umzüge statt.

Stadtbau plant umfangreiches Bau- und Modernisierungsprogramm bis 2032

Um die Klimaschutz- und die ökonomischen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, ist es erforderlich, laufend in den Bestand zu investieren. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 21,1 Mio. Euro in erhaltende

Maßnahmen, wertverbessernde Modernisierungen und in Neubau investiert. Zur Erreichung der langfristigen Nachhaltigkeitsziele wurde für den Zeitraum von 2023 bis 2032 ein umfangreiches Bau- und Modernisierungsprogramm geplant, das die Errichtung von 499 Neubauten und die Modernisierung von 461 bestehenden Wohnungen vorsieht. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich in den nächsten 10 Jahren auf 215,6 Mio. Euro. Es ist geplant, dass die Umsatzerlöse von 25,8 auf 30,5 Mio. Euro gesteigert werden, während das Jahresergebnis aufgrund der finanziellen Belastungen der Gesellschaft auf 1,0 Mio. Euro zurückgehen wird.

Weitere Bezüge der Geschäftstätigkeit der Stadtbau Aschaffenburg zu den Sustainable Development Goals sind unter Kriterium 2 – Wesentlichkeit erwähnt.

Strategie

4 Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Stadtbau Aschaffenburg nimmt wesentliche Aufgaben der betrieblichen Leistungserstellung selbst wahr. Dazu zählen insbesondere die kaufmännische Verwaltung des Wohnungsbestandes, der Kundenservice bzw. die Mieterbetreuung sowie die technische Bestandsbewirtschaftung, d. h. die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes und die Wahrnehmung einzelner Aufgaben, die bei der Aufbereitung von Wohnungen für die Wiedervermietung notwendig sind.

Arbeitskreis mit der Stadt Aschaffenburg zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit

In der Mieterbetreuung ist in der Wohnanlage Liebig-Höfe zudem ein Conciergebüro mit eigenen Beschäftigten der Gesellschaft eingesetzt. Es bietet vielfältige Mieterservices an, wie etwa die Vermietung von Gemeinschaftsräumen, die Annahme von Paketen und die Weiterleitung anfallender Reparaturaufträge.

Sofern Leistungen nicht selbst erbracht werden können, findet eine Weitervermittlung an die zuständigen Stellen der Stadt Aschaffenburg oder die örtlichen Sozialpartner statt, mit denen enge Kontakte gepflegt werden. In einem besonderen Fachbereich werden Asylbewerber in enger Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadt Aschaffenburg betreut. Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist ein Arbeitskreis mit der Stadt Aschaffenburg eingerichtet, um Mietenden, die von Wohnungslosigkeit auch aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten bedroht sind, gemeinsam mit der Stadt und dem Jobcenter eine Lösungsmöglichkeit zu bieten und das Mietverhältnis zu erhalten.

Optimierte Kostenstruktur durch eigenen Regiebetrieb

Der Regiebetrieb übernimmt Aufgaben der Gewerke Maler, Elektro, Maurer, Fliesenleger, Schreiner sowie Heizung/Sanitär und Bauspengler. Zunächst im Bereich Elektro wird perspektivisch im Jahr 2024 ein Ausbildungsplatz geschaffen. Zudem gibt es ein Team, das die Grünflächenpflege übernimmt. Gegenüber dem Einsatz von Fremdhandwerkern hat der eigene Regiebetrieb eine günstigere Kostenstruktur und kann die Strategie der Gesellschaft besser umsetzen.

Zu anderen Gewerken, bei komplexeren Arbeiten, bei hohem Arbeitsanfall und im Neubau werden Leistungen Dritter eingebunden. Die technische Abteilung begleitet Planungs-, Bau- und Handwerksunternehmen über die verschiedenen Leistungsphasen der HOAI hinweg und kontrolliert die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten, teils zusammen mit externen Planungs- und Architekturbüros.

Die Kommunikation zu den Stellen und Unternehmen, die in der Wertschöpfungskette aktiv werden, erfolgt anlassbezogen auf den jeweiligen Einzelfall.

Eine umfassende Richtlinie zur Materialbeschaffung ist derzeit nicht geplant

Für Neubauprojekte wurden Vorgaben für den Einsatz von Roh- und Baustoffen verfasst und mögliche nutzbare Materialien umfassend überprüft. Ziel war es dabei, möglichst nachhaltige Rohstoffe einzusetzen, die in der Lieferkette von regionalen Herstellern erzeugt und geliefert werden können. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgelegt, dass die Stadtbau Aschaffenburg im Neubau auf Wärmedämmverbundsysteme verzichtet und stattdessen dämmstoffgefüllte Porotonziegel nutzt. Bei der Gestaltung der

Sanierte Wohnfläche

40 %

energetisch sanierter
Wohnungsbestand



Laurentiusstraße – vollumfassende Modernisierung

Gartenanlagen werden beispielsweise Spielgeräte aus Recyclingmaterial verwendet. Solche Entscheidungs- und Innovationsprozesse werden für Materialien und Baustoffe regelmäßig durchgeführt und der Katalog zulässiger und als nachhaltig eingestufte Materialien aktualisiert und schrittweise ergänzt. Über diese Vorgehensweise hinaus ist eine umfassende Richtlinie zur Materialbeschaffung derzeit nicht geplant.

Eingesetzte Rohstoffe werden geprüft und erfüllen die gesetzlichen Anforderungen

Zusätzlich zur Überprüfung der Rohstoffe und ihrer Herkunft wurden die bestehenden Lieferketten hinsichtlich der Einhaltung gesetzlicher Mindeststandards kontrolliert.

Die Maßnahmen sollen sicherstellen, dass Teile der Wertschöpfungskette außerhalb der eigenen betrieblichen Tätigkeit die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Dies gilt auch für die grundlegenden Nach-

haltigkeitskriterien, die die Stadtbau Aschaffenburg als erforderlich ansieht.

Die Stadtbau Aschaffenburg hat als allgemeinen Leitsatz in der Betriebsvereinbarung über Compliance vereinbart, dass Ehrlichkeit und Fairness den Umgang unter den Mitarbeitenden sowie zu den Mietenden, Geschäftspartnern/-innen und Behörden bestimmen. Das ist auch als Maßstab für die Zusammenarbeit und Kooperation über die verschiedenen Wertschöpfungsstufen hinweg einzuhalten.

Prozessmanagement

Energetisch saniert.
Mehr als 1.100 t
CO₂-Ersparnis/Jahr.



Nachhaltigkeitskoordinator als zentraler Ansprechpartner und Impulsgeber

Seit September 2021 ergänzt eine neue Funktion die Aufbauorganisation: Der Nachhaltigkeitskoordinator ist der Stabsstelle der Geschäftsführung beigeordnet und kümmert sich um die Ausarbeitung, Einführung und Dokumentation der Nachhaltigkeitsstrategie in allen wichtigen Bereichen.

Interview



Im Gespräch Matthias Funk,
seit dem 1. September 2021
Nachhaltigkeitskoordinator der
Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Nachhaltigkeit als Schlüssel für eine lebenswerte Zukunft

Interviewer: Was ist Ihre konkrete Aufgabe, wie muss man sich Ihren Tagesablauf vorstellen? Gibt es zum Beispiel einen Austausch mit anderen Unternehmen der Wohnungswirtschaft?

Matthias Funk: Eine wichtige Aufgabe ist es, verschiedenste Daten der Stadtbau zusammenzustellen und aufzubereiten, um die drei Bereiche der Nachhaltigkeit zu dokumentieren. Die meist finanziellen Daten aus der Buchhaltung beschreiben vorwiegend die ökonomische Nachhaltigkeit. Sie werden zunehmend mit weiteren Angaben zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit ergänzt. Hier geht es beispielsweise um die Demografie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um Mieterumfragen oder um Verbrauchswerte als Grundlage für die CO₂-Bilanz und den Klimapfad.

Eine hohe Bedeutung hat auch der regelmäßige Austausch mit den Fachbereichen der Stadtbau und zu Externen. Hier habe ich beispielsweise Kontakte zu externen Beratern, zum Verband der Wohnungswirtschaft, zur Technischen Hochschule in Aschaffenburg, zu Kollegen aus Würzburg und Schweinfurt oder zur „Initiative Wohnen.2050“.

Mein Stellenanteil im Bereich Nachhaltigkeit hat aktuell den Umfang einer 25-Prozent-Stelle. Dabei ist die Stundenanzahl pro Woche natürlich keine

starre Vorgabe. In der Praxis schwankt sie stark je nach aktuellen Projekten. Eine Verdopplung des Stellenumfangs ist kurzfristig bereits angedacht. Dies halte ich auch für notwendig. Im letzten Herbst gab es zum Beispiel in der Stadtbau konkrete Initiativen zum Energiesparen. Solche und weitere Projekte durchzuführen ist auch zukünftig sehr sinnvoll.

Interviewer: Blicken wir auf ein anderes Nachhaltigkeitsthema. Inwiefern tangieren Ihre Nachhaltigkeitsanstrengungen das Bild der Stadtbau Aschaffenburg in der Öffentlichkeit? Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadtbau Aschaffenburg, dass die gesetzten Nachhaltigkeitsziele langfristig verfolgt und nicht nur kurzfristig umgesetzt werden?

Matthias Funk: Die Stadtbau gehört seit 1949 der Stadt Aschaffenburg. Mehr als 10 Prozent der Aschaffener wohnen in einer Wohnung der Stadtbau. Ziel der Gründung war es, von Anfang an die Bürger – und zwar alle Schichten der städtischen Bevölkerung – mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und dies langfristig zu gewährleisten. Damit ist der soziale und der ökonomische Aspekt der Nachhaltigkeit seit der Gründung der Stadtbau fest verankert und dies ist in der regionalen Öffentlichkeit durchaus präsent. Die ökologische Nachhaltigkeit gewinnt seit Jahren zunehmend an Bedeutung. Die Stadtbau hat hier früh richtige Weichen gestellt.



Auch deshalb liegen der Energieverbrauch und der CO₂-Ausstoß unserer Gebäude unter dem Branchendurchschnitt.

Meine Aufgabe ist es auch, zu weiterem Engagement Anregungen zu geben und die Öffentlichkeit darüber zu informieren – auf unserer Homepage, in den Medien und nicht zuletzt durch diesen Nachhaltigkeitsbericht.

Interviewer: Wie beziehen Sie soziale Aspekte in die Nachhaltigkeitsstrategie ein, um beispielsweise das Wohlbefinden der Mieter zu fördern oder soziale Gemeinschaften zu stärken?

Matthias Funk: Das Quartierszentrum der Stadtbau feiert dieses Jahr sein 10-jähriges Bestehen. Zusammen mit dem Conciergebüro hat es viele positive Auswirkungen auch über das Quartier hinaus. Es gibt dort zum Beispiel Gemeinschaftsräume und es werden verschiedene Projekte angeboten wie zum Beispiel Aktivitäten für ältere Menschen in Kooperation mit der Techniker Krankenkasse.

Die Bewohner sollen sich mit ihrem Quartier identifizieren und ihren Lebensraum mitgestalten. Mein Beitrag hierzu kann die Vernetzung aller Beteiligten sein und die einzelnen positiven Beiträge zu einem sinnvollen Ganzen zu strukturieren.

Interviewer: Können Sie bereits heute über Erfolge sprechen, und was ist aus Ihrer Sicht die größte Herausforderung?

Matthias Funk:

Als Erfolg verbuche ich, dass wir inzwischen eine grundlegende Datenbasis von wichtigen nicht-finanziellen Daten zusammengestellt haben, die eine erste Einordnung in der zeitlichen Entwicklung und im Branchenvergleich ermöglicht. Und dass die Stadtbau nun darüber auch qualifiziert berichtet, zum Beispiel im Format des Deutschen Nachhaltigkeitskodex.

Als größte Herausforderung sehe ich, dass die Stadtbau den sprichwörtlich langen Atem gegen alle zukünftigen Widerstände beibehält. Die Klimaneutralität des gesamten Wohnbestands als wichtigstes ökologisches Ziel ist zum Beispiel bis 2045 geplant. Hier sind Anfangserfolge noch etwas leichter zu erzielen, zum Beispiel indem man die energetisch schlechtesten Gebäude nach dem Motto „worst first“ zuerst angeht. Für die Erreichung der Zwischenziele bis 2030 bin ich optimistisch, danach könnte es zunehmend schwieriger werden. Herausforderungen können natürlich immer auch ansprechen.

Prozessmanagement

5 Verantwortung

Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Kontrolle der Nachhaltigkeitsziele ist formal die Geschäftsführung verantwortlich. Die Stadtbau Aschaffenburg hat sich aufgrund der hohen Bedeutung der Nachhaltigkeit gemeinsam mit dem Aufsichtsrat sowie den Abteilungsleitenden dazu entschlossen, Nachhaltigkeit zukünftig noch stärker in den Fokus des Handelns zu stellen. Das bedeutet auch, die Verantwortlichkeit zu erweitern und in der Aufbauorganisation und den Prozessen zu verankern.

Stabsstelle eines Nachhaltigkeitskoordinators wurde 2021 neu eingerichtet

Seit dem 1. September 2021 wurde daher die Aufbauorganisation um die Funktion des Nachhaltigkeitskoordinators ergänzt und als Stabsstelle der Geschäftsführung beigeordnet. Sie ist der Stabsstelle Personal/IT gleichgeordnet. Der Nachhaltigkeitskoordinator wird sukzessive an der Ausarbeitung, Einführung und Dokumentation einer langfristigen Nachhaltigkeitsstrategie der Stadtbau in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht arbeiten, um die Nachhaltigkeitsbewegung voranzutreiben. Zudem ist der Nachhaltigkeitskoordinator zentraler Ansprechpartner und Impulsgeber für Nachhaltigkeitsthemen innerhalb der Stadtbau Aschaffenburg.

Konsequente Berichterstattung seit 2022

Die Stadtbau Aschaffenburg legt großen Wert auf eine umfassende und einheitliche Berichterstattung im Rahmen der Nachhaltigkeitsbewegung und verfolgt diesen Anspruch konsequent seit dem Geschäftsbericht 2020. Ziel ist es, die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit transparent und

vergleichbar darzustellen und zu berichten. Ein wesentliches Element der Nachhaltigkeitsstrategie ist die Erarbeitung einer Klimastrategie. Grundlage dafür sind die Ergebnisse der CO₂-Bilanzierung des Wohnungsbestandes (siehe Kriterium 13).

Regelmäßige Mitarbeiterinformationen zu Nachhaltigkeitsthemen

Der Stadtbau Aschaffenburg ist es wichtig, dass das Bewusstsein für Nachhaltigkeit gestärkt wird und jeder Mitarbeitende eine Verantwortung für nachhaltiges Handeln übernimmt. Aus diesem Grund finden regelmäßige Mitarbeiterinformationen zu diesem Thema statt. So werden alle Mitarbeitenden regelmäßig sensibilisiert und zudem über die Aktivitäten der Gesellschaft informiert. Es ist beabsichtigt, die Notwendigkeit nachhaltigen Handelns ausdrücklich als Anforderungskriterium in künftige Stellenbeschreibungen zu übernehmen.

6 Regeln und Prozesse

Der Nachhaltigkeitskoordinator ist auch zuständig für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in den verschiedenen Verwaltungs- und Bewirtschaftungsprozessen des operativen Geschäfts und steht hierzu in regelmäßigem Austausch mit den Leitenden der Abteilungen Rechnungswesen/Personal/IT, Immobilien-Management und Technik.

Klimaneutralität bis spätestens 2045

Im Internen Kontrollsystem (IKS) beschreiben Arbeitsanweisungen (AAn) weitgehend alle Prozesse und Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Stadtbau Aschaffenburg anfallen. Darin sind in den betreffenden Prozessen auch verschiedene Aspekte zur Umsetzung der

Nachhaltigkeitsstrategie geregelt. Die Arbeitsanweisungen werden in regelmäßigen Abständen aktualisiert. Künftig wird noch stärker darauf geachtet, Zielsetzungen der Nachhaltigkeitsstrategie in die Arbeitsanweisungen einzufügen, damit eine direkte Implementierung in das operative Geschäft erfolgt. Für die Klimaschutzstrategie und die Einhaltung der Klimaschutzziele mit Klimaneutralität bis spätestens zum Jahr 2045 ist die 10-Jahres-Planung zur Modernisierung von Wohnungsbeständen und für die Planung des Neubaus von zentraler Bedeutung. Diese Planung wird regelmäßig aktualisiert. Darüber hinaus treffen die Abteilungen Immobilienmanagement, Rechnungswesen und Technik jährlich zusammen und entscheiden abteilungsübergreifend über Maßnahmen zur Umsetzung des 10-Jahres-Planes.

Nachhaltigkeit in Regeln und Prozesse verankern

Die Stadtbau Aschaffenburg setzt hohe Qualitätsmaßstäbe. Nachhaltiges Denken und Handeln sind bereits seit Langem in die operative Tätigkeit implementiert. Ein Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsberichterstattung und der Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie liegt darauf, die ökonomische, ökologische und die soziale Dimension der Nachhaltigkeit stärker integriert zu betrachten und in den Regeln und Prozessen zu verankern.

7 Kontrolle

Die Stadtbau Aschaffenburg verfügt über mehrere Systeme zur Kontrolle der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. So erstellt die Gesellschaft regelmäßig Mehrjahrespläne, Quartals- und Monatsberichte und setzt sich darin vorrangig mit wertbeeinflussenden externen Faktoren auseinander. In den Planungs- und Berichtsinstrumenten werden die

wesentlichen Kennziffern zur Sicherung von Rentabilität, struktureller Liquidität und Produktivität sowie der Erhaltung und der Steigerung des Unternehmenswerts betrachtet und überwacht.

Ständige Kommunikation mit den Stakeholdern

Ab 2023 werden zur Abweichungsanalyse regelmäßig Zwischenbilanzen erstellt, um ökonomische Nachhaltigkeitsindikatoren unterjährig besser einschätzen und kontrollieren zu können. Die städtische Stabsstelle Controlling erhält die Mehrjahrespläne sowie die Quartalsberichte für den Aufsichtsrat, sodass eine laufende Kommunikation der Ergebnisse an den Gesellschafter sichergestellt ist.

Kennzahlen zur ökologischen Nachhaltigkeit, insbesondere zur Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungs- und Gebäudebestandes und zur Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen werden im Rahmen der Investitionsplanung und der Planungen für den Klimapfad betrachtet und aktualisiert.

Im Sinne einer internen Revision hat der Aufsichtsrat einen Katalog von Aspekten beschlossen, der jedes Jahr geprüft werden soll. Hierbei geht es auch um die Angemessenheit der Wohnungsbestandsentwicklungs- und Portfolioplanung.

Städtische Stabsstelle überprüft die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems

Die Stadtbau Aschaffenburg hat ein Risikomanagementsystem implementiert, das darauf ausgerichtet ist, die wesentlichen Risiken des Geschäftsbetriebes frühzeitig zu erkennen, identifizierte Risiken laufend zu überwachen und im Bedarfsfalle festgelegte Risikosteuerungsmaßnahmen einzuleiten. Der Fokus des Systems liegt darauf, die negativen Abweichungen von den Planwerten transparent zu

Prozessmanagement

machen und dabei zu quantifizieren. Regelmäßig werden relevante Risiken nach Risikokategorien und -klassen erfasst. Die Regelmäßigkeit hängt vom individuell zu beurteilenden Risikocluster ab. Mittels einer Beurteilung von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten werden die Risiken hiernach bewertet. Über das Risikomanagementsystem werden in gewissem Umfang auch nachhaltigkeitsrelevante Aspekte überwacht. Die städtische Stabsstelle Controlling überprüft die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems der Gesellschaft in eigener Zuständigkeit.

Eigenes Kontrollsystem

Zusätzlich ist ein internes Kontrollsystem (IKS) eingerichtet, das im Wesentlichen Maßnahmen zur Einhaltung des Vieraugenprinzips und des Prinzips der Funktionstrennung beinhaltet. Darin sind alle wesentlichen Kernprozesse beschrieben und Verantwortlichkeiten geregelt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 ein für alle Mitarbeiter verpflichtendes Tax-Compliance-System eingeführt.

Externe Begleitung der Compliance-Betriebsvereinbarung

Zur Umsetzung der Betriebsvereinbarung Compliance hat die Geschäftsführung einen externen Compliance-Beauftragten eingesetzt, der eine unabhängige und objektive Bearbeitung der an ihn gerichteten Sachverhalte gewährleisten soll. Die Betriebsvereinbarung Compliance beschäftigt sich unter anderem mit richtlinienkonformem Verhalten bezüglich Korruption und ähnlichen Gesetzesverstößen.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7

Werte

Die Stadtbau Aschaffenburg ist als leistungsstarkes und serviceorientiertes Unternehmen positioniert, das auf hohem Niveau bedarfsgerecht in geförderten und nicht geförderten Neubau sowie in die Modernisierung von Beständen investiert.

Sie versteht sich als sozial verantwortlich handelnder Akteur und beteiligt sich aus diesem Verständnis heraus an einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung.

Neben dem System der Arbeitsanweisungen, die im Rahmen des Internen Kontrollsystems (IKS) entwickelt wurden und wichtige Standards und Regelungen enthalten, bietet auch die Charta der Vielfalt (siehe Kriterium 15) ein Wertegerüst für die Zusammenarbeit der Mitarbeitenden untereinander sowie mit Kooperationspartnern und Auftragnehmern.

Investitionsintensität

Die Instandhaltungskosten pro m² Wohnfläche beliefen sich im Berichtsjahr auf 34,48 Euro, die Erhaltungsinvestitionen auf 53,22 Euro/m².

Gesamtkapitalrentabilität

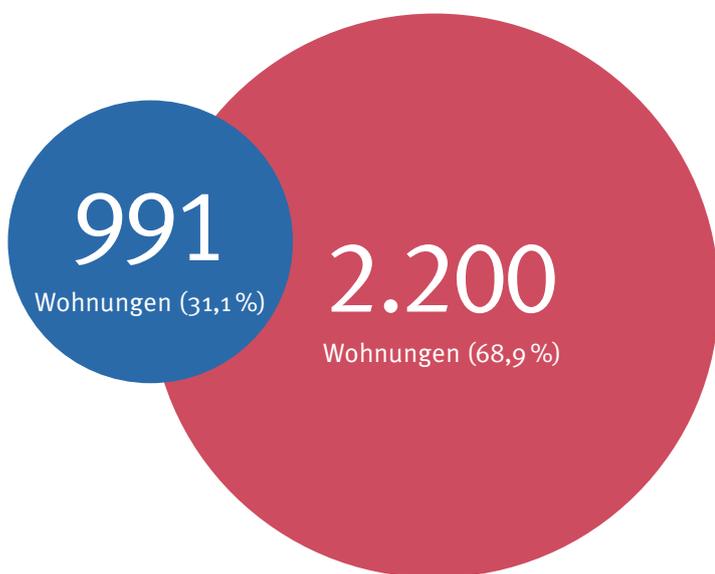
Die Gesamtkapitalrentabilität betrug im Berichtsjahr 2,0 Prozent (2021: 1,9 Prozent).

CO₂-Intensität des Gebäudebestands

Im Jahr 2020 beliefen sich die CO₂-Emissionen des Wohnungsbestands auf 18 kg CO₂/m²a.

❖ Finanzierungsart 2022

frei finanziert
öffentlich gefördert



CO₂-Einsparung seit 1990

Im Jahr 1990 belief sich der CO₂-Ausstoß auf 38,2 kg CO₂/m²a. Gegenüber 1990 wurde eine Reduktion um 53 Prozent erreicht, obwohl sich die bewirtschaftete Wohnfläche im gleichen Zeitraum um 15 Prozent vergrößert hat.

Die Einsparungen wurden durch energieeffiziente Modernisierungen der Gebäudehülle sowie durch die Umstellung von 15 Prozent des Wohnungsbestands vom Energieträger Gas auf eine Beheizung mit Holzpellets erreicht.

Anteil energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen am Gesamtbestand

Im Jahr 2022 wurden auf der Grundlage einer Analyse zum Klimapfad folgende energetische Modernisierungsstände für die Gebäudehülle für das Jahr 2020 ermittelt (Angaben in Prozent des Gesamtbestandes; rundungsbedingte Differenzen zu 100 Prozent sind möglich):

Modernisierung in (%)	Vollständig	Teilweise	Nicht mod.
Fassade	15	33	52
Fenster	28	71	1
Dach	38	45	15
Kellerdecke	15	32	54

Kosten für soziale Projekte

Die Kosten für soziale Projekte werden nicht systematisch erfasst.

Anteil barrierefreier/-armer Bestandswohnungen

Bei 267 Wohnungen oder 8,4 Prozent des eigenen Bestandes ist der Zugang zur Wohnung ohne Barrieren möglich. Sie entsprechen jedoch nicht allen Anforderungen der DIN 18040 Teil 2.

Darunter befinden sich 6 rollstuhlgerechte Wohnungen, die barrierefrei und gemäß DIN 18040 Teil 2 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl genutzt werden können.

Prozessmanagement

8 Anreizsysteme

Die Vergütung der Belegschaft ist durch die Anwendung des Tarifvertrages für den öffentlichen Dienst (TVöD) transparent geregelt. Für Beschäftigte kann auf der Grundlage eines Bewertungssystems mit einheitlichen Kriterien durch den Abteilungsleitenden im Einvernehmen mit den Mitarbeitenden ein leistungsbezogenes Entgelt in Höhe von 2 Prozent des Jahresentgeltes festgelegt werden. Grundlage für die Einstufung ist ein Gespräch zur Leistungsbeurteilung des Mitarbeitenden. In diesem Zusammenhang spielen – neben anderen Faktoren zu den erzielten Arbeitsergebnissen – auch Nachhaltigkeitsaspekte eine Rolle. Es besteht ein Angebot zur betrieblichen Altersvorsorge.

Betriebliches Vorschlagswesen

Es ist ein betriebliches Vorschlagswesen eingerichtet, bei dem eingereichte Vorschläge prämiert werden. Die Höhe der Prämie hängt von der Art der Verbesserung ab. Vorschläge zur Erhöhung der Nachhaltigkeit können ebenfalls prämiert werden.

Der Erfolg des Nachhaltigkeitsprogramms, insbesondere mit Blick auf die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und die Verringerung von CO₂-Emissionen, wird auf der obersten Führungsebene und mit dem Gesellschafter regelmäßig evaluiert.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Vergütungspolitik

Die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtbau Aschaffenburg orientiert sich am TVöD.

Jahresgesamtvergütung

Das Verhältnis der Jahresvergütung des höchstbezahlten Mitarbeiters zum mittleren Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Mitarbeitenden wird derzeit nicht ermittelt, da dies bei einem tarifgebundenen Unternehmen nicht als steuerungsrelevant angesehen wird. Über die Berechnung der Kennziffer wird bei künftigen Aktualisierungen erneut entschieden.

9 Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die Stadtbau Aschaffenburg identifiziert zentrale Anspruchsgruppen in einem kontinuierlichen Dialogprozess der obersten Führungsebene.

Die Stadtbau Aschaffenburg steht in regelmäßigem Kontakt zu den wichtigsten Anspruchsgruppen und erörtert systematisch deren Anforderungen und Wünsche. Ein enger Kontakt besteht zum Gesellschafter und dem Aufsichtsrat, der durch die Geschäftsführung sowohl anlassbezogen als auch in regelmäßigen Sitzungen hergestellt wird und in denen Zwischenergebnisse der Umsetzung der Geschäfts- und Nachhaltigkeitsstrategie erörtert werden.

Darüber hinaus werden die Anspruchsgruppen Mietende, Mitarbeitende und die allgemeine Öffentlichkeit regelmäßig betrachtet.



97,6 %

der Mietenden würde
die Stadtbau
weiterempfehlen

Regelmäßige Mieterbefragungen

In einem Fünfjahreszyklus werden telefonische Befragungen unter den Mietenden mit einer Stichprobe von 500 Haushalten durchgeführt und zu Themenkomplexen wie Wohnsituation, Vermieterservice, Instandhaltung und allgemeine Zufriedenheit befragt. Eine solche Befragung ist zuletzt im Jahr 2020 mit gutem Ergebnis durchgeführt worden. Zusammenfassend wurden die zur Bewertung gestellten Kriterien auf der Grundlage des Schulnotensystems durchweg mit gut bis hin zu sehr gut bewertet. Gegenüber der vorangegangenen Befragung aus dem Jahr 2015 konnte die Bewertung wichtiger Teilaspekte wie zum Erscheinungsbild des Hauses, des Wohnumfeldes/-gebietes, der Ausstattung der Wohnung und zur Höhe der Miete gesteigert werden. Die Bewertung der Mitarbeitenden hinsichtlich Erreichbarkeit, Freundlichkeit, Kompetenz und Problemlösungsfähigkeit war bereits 2015 überdurchschnittlich gut ausgefallen und konnte auf dem hohen Niveau teils noch gesteigert werden. Die positive Rückmeldung der Mietenden unterstreicht auch deren Weiterempfehlungsbereitschaft, die bei 97,6 Prozent der Mietenden liegt.

Mieterapp und Onlineportal ermöglichen zielgerichtete Mieterkommunikation

Zu Beginn des Jahres 2022 wurde eine Mieterapp eingeführt, die von Mieterinnen und Mietern viel-

fältig genutzt wird. Die Anwendung ermöglicht eine schnelle und zielgerichtete digitale Kommunikation der Mieteranliegen. Darüber können Mieterinnen und Mieter Rückmeldungen mit Anregungen oder Problemen übermitteln. Anregungen werden von den jeweiligen Objektbetreuern bewertet und gemeinsam mit dem Leiter Immobilienmanagement geprüft. Sofern von einem Vorschlag ein Mehrwert für eine größere Zahl von Mietenden ausgeht, wird die Umsetzung veranlasst. Zuletzt wurden auf Anregung der Mietenden in einzelnen Quartieren Fahrradboxen aufgestellt, eine Bank in den Außenanlagen platziert und Spielgeräte für Kinder errichtet.

Parallel zur Mieterapp wurde das Onlinekundenportal freigeschaltet. Auch dort stehen alle wesentlichen Informationen zu einem Mietverhältnis zur Verfügung. Das Mieterportal „MyStadtbau“ ist ein zusätzlicher und moderner Kommunikationskanal. Der Service auf dieser Plattform wird kontinuierlich ausgeweitet.

Persönliche Unterweisungen sensibilisieren Mietende zu mehr Eigenverantwortlichkeit

Angesichts gestiegener Energiekosten sucht die Stadtbau Aschaffenburg aktiv den Dialog mit den Mietenden. So stellt sie jedem neuen Wohnungsmieter bei der Übergabe der Wohnung einen Heiz- und Lüftungsleitfaden zur Verfügung und nimmt

Prozessmanagement

eine persönliche Unterweisung in den Gebrauch der Wohnung vor. Damit wird der Mietende dafür sensibilisiert, Energiekosten zu sparen, die Gesamtmietbelastung zu dämpfen und zugleich einen eigenen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Um im Vorfeld von Modernisierungen die Bezahlbarkeit des Wohnens aufrechtzuerhalten und den Prozess gerade bei komplexen Modernisierungen sozial zu begleiten, finden im Vorfeld Versammlungen für Mietende statt. An diesen Terminen werden die anstehenden Maßnahmen ausführlich erläutert und auch bspw. das vorgesehene Umzugsmanagement dargestellt. Die soziale Begleitung wird während der Maßnahme und insbesondere bei der Nutzung von Ausweichwohnungen fortgesetzt.

Mitarbeitende werden zu mehr Eigeninitiative aufgerufen und unterstützt

Um die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden der Gesellschaft zu erheben und zu erhalten, gibt es regelmäßige Befragungen und Mitarbeiterversammlungen, es ist ein betriebliches Vorschlagswesen etabliert und die Mitarbeitenden können Vorschläge und Anmerkungen in einem „Kummerkasten“ hinterlegen, worüber diese entsprechend bearbeitet werden. Des Weiteren gibt es für die Mitarbeitenden das Angebot von betriebspsychologischen Untersuchungen.

Darüber hinaus ist die Integration der Mitarbeitenden zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadtbau Aschaffenburg wesentlich. Die Mitarbeitenden wurden daher frühzeitig dafür sensibilisiert, dass Nachhaltigkeit künftig noch stärker in den Fokus des Handelns gestellt und mit der Funktion des Nachhaltigkeitskoordinators fest in der Aufbauorganisation verankert wird. Die Mitarbeitenden wurden eingeladen, den Prozess aktiv zu begleiten und mit Ideen und Anregungen zu Verbesserungen zu unterstützen. Um sich auf sich dynamisch verändernde Entwicklungen einzustellen, wurde Ende 2022 die Zukunftswerkstatt initiiert. Die Zukunftswerkstatt der Stadtbau Aschaffenburg ist ein auf Mitarbeiterpartizipation ausgerichtetes Format der Unternehmensentwicklung, in dem auch Elemente der Aufbau- und Ablauforganisation weiterentwickelt werden. Zudem werden Bereiche von New Work, Digitalisierung und Kommunikation in interdisziplinären Teams des Unternehmens er- und bearbeitet.

Vereine, Stadt Aschaffenburg, Öffentlichkeit

Im Rahmen des Quartiersmanagements erfolgt ein regelmäßiger und etablierter Austausch, der eine enge und intensive Beteiligung der Stadt und lokaler Akteure ermöglicht. Die Stadtbau Aschaffenburg ist außerdem beim Gesundheitsmanagement der Stadt beteiligt. Zudem betreibt die Stadtbau Aschaffenburg eine aktive Öffentlichkeitsarbeit.

Rollatorgaragen

für barrierefreies Wohnen



Abschließbare Fahrradstellplätze Laurentiusstraße

Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

Anliegen und wichtige Themen

Wichtige Themen im Kontakt mit dem Gesellschafter sind die zeitgemäße Modernisierung der Bestände und die Umsetzung der Klimaschutzstrategie, der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen zur Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums und Milderung der angespannten Wohnungsmarktsituation, die Dämpfung des Mietpreisanstiegs und die Sicherung bezahlbaren Wohnraums sowie die Unterbringung von Schutzsuchenden und Geflüchteten. Über die Fortschritte in diesen Themenfeldern

wird in regelmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrates berichtet.

Mit Blick auf die Mietenden stehen der Erhalt preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnraums und dessen Schaffung im Fokus. Für ältere Mietende steht im Vordergrund, die Wohnung altersgerecht zu gestalten und den möglichst langen Verbleib in der Wohnung auch durch die Vermittlung von wohnbegleitenden und pflegerischen Dienstleistungen zu gewährleisten.

Prozessmanagement

10 Innovations- und Produktmanagement

Die Stadtbau Aschaffenburg hat auf der Grundlage einer Betriebsvereinbarung ein Innovationsteam eingesetzt. Das Innovationsteam befasst sich in einem strukturierten Innovationsverfahren in regelmäßigen Treffen mit Ideen und Anregungen zur Verbesserung von Abläufen und Prozessen der Gesellschaft sowie mit Produkt- und Leistungsinnovationen. Hierbei wurden folgende Ideen diskutiert und umgesetzt:

Soziale Maßnahmen

Um den Wohnraum barrierearm zu gestalten, hat die Gesellschaft bedarfsweise Minigaragen für Rollatoren errichtet, die von Mietenden für eine geringe monatliche Miete genutzt werden können. Zudem wurden die Außenanlagen der Wohngebäude stellenweise gezielt für Senioren umgebaut. Die Stadtbau Aschaffenburg verfolgt das Ziel, alle Wohnungen – so weit wie möglich – barrierearm zu bauen oder Bestandswohnungen entsprechend zu modernisieren.

Ökologische Maßnahmen

Die Stadtbau Aschaffenburg wird beim Neubau dafür sorgen, dass Ladestationen für Elektroautos entweder bereits vorgerüstet sind oder z. B. in der Tiefgarage für alle Wohnungen bereits installiert wurden und angemietet werden können. Im Neubau werden Ladestationen zusätzlich im Außenbereich bereitgestellt. Bei Modernisierungen ist es stellenweise möglich, Ladestationen nachzurüsten.

Die individuelle Mobilität befindet sich im Wandel. Vermehrt setzen Mietende ein Fahrrad ein. Im Rahmen von Neubau oder Modernisierungen wird daher geprüft, ob Wohnanlagen mit abschließbaren Fahrradhäusern ausgestattet werden können. In einigen Neubauanlagen wird ein Carsharing mit derzeit 4 Fahrzeugen in Kooperation mit der Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) angeboten. Mietende, die sich für das Carsharing registriert haben, erhalten zudem Monatskarten für den ÖPNV in den ersten drei Monaten kostenlos und danach mit einer Vergünstigung von mehr als 25 Prozent gegenüber dem Regeltarif.

Darüber hinaus werden die Dächer überdachter Müllstandplätze und von Fahrradhäusern künftig begrünt werden, sofern dies im Einzelfall möglich ist.

Weitere Maßnahmen

Um die Kundenkommunikation und Serviceabläufe zu verbessern, wurde zu Beginn des Jahres 2022 eine Mieterapp eingeführt. Darüber können 80 Prozent der Dienstleistungen im Immobilienmanagement ablaufen und gesteuert werden. Dazu zählen Vorgänge des Beschwerdemanagements, Stellung von Anträgen, Organisation und Durchführung von Ratenzahlungen, Einsicht und Erstellung von Abrechnungen, Bereitstellung von Unterlagen für die Mieterinnen und Mieter sowie digitale Aushänge und Ankündigungen.

4 Carsharing-Fahrzeuge

plus 25 % Vergünstigung im ÖPNV
für Carsharing-Nutzer



Objekt Liebig-Höfe – Carsharing-Kooperation mit der AVG

Die Neuvermietung wurde über eine separate Anwendung ebenfalls digitalisiert. Jeder Mietende wird nach der Unterzeichnung des Mietvertrages für die Mieterapp freigeschaltet und erhält seine Zugangsdaten. Bei Bedarf erhält er Hilfestellungen zur Bedienung. Die Mieterapp trägt dazu bei, die Zahl postalischer Zusendungen an die Mietenden und damit auch die Zahl der analogen Aushänge zu verringern. Grüße zu Weihnachten und besonderen Anlässen können über die App versandt werden.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

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

Dieser Leistungsindikator ist für die Stadtbau Aschaffenburg als Wohnungsunternehmen nicht relevant bzw. wird nicht nachgehalten. Für weitere Ausführungen siehe Kriterium 10.

Umwelt

68 Prozent
CO₂-Reduktion
bis 2030.
Spätestens 2045
95 Prozent CO₂
weniger.



Klimapfad zur Reduzierung von CO₂-Emissionen

Weniger ist mehr: Um die CO₂-Emissionen des Gebäudebestands der Stadtbau Aschaffenburg langfristig zu vermindern, ermittelte ein externes Beratungsunternehmen den Status quo und formulierte einen Klimapfad mit konkreten Umsetzungsschritten. Ziel ist es, die Emissionen bis spätestens 2045 um 95 Prozent zu reduzieren.

Umwelt

11 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Das Kerngeschäft der Stadtbau Aschaffenburg liegt in der Bewirtschaftung von Wohn- und Immobilienbeständen und dem Neubau. Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung werden vor allem Energie für Beheizung, Warmwasserbereitung und Beleuchtung, Trinkwasser für die Wasserversorgung und teilweise für die Grünflächenpflege sowie Baustoffe für die Instandhaltung und Modernisierung von Beständen eingesetzt.

Im Neubau werden zusätzliche Siedlungsflächen in Anspruch genommen und umwelt- und ressourcenschonende Baustoffe genutzt. Energie für Beleuchtung und den Betrieb technischer Anlagen sowie der Geschäftsstelle spielen eine untergeordnete Rolle, ebenso wie Hilfs- und Betriebsstoffe für Regiearbeiten.

Strom aus Solar- und Photovoltaikanlagen reduziert den Einsatz von Primärenergie

Zu Gewinnung erneuerbarer Energien wurden in den letzten Jahren auf verschiedenen Objekten Photovoltaik- oder Solaranlagen errichtet. Die Photovoltaikanlagen werden in Kooperation mit der Aschaffenburgener Versorgungs-GmbH betrieben. Objektweise wird entschieden, ob der erzeugte Strom ins öffentliche Netz eingespeist oder den Mietenden angeboten wird. Die Solaranlagen werden zur Unterstützung der Warmwasserbereitung eingesetzt, um den Einsatz von Primärenergie zu reduzieren.

In Baumaßnahmen der letzten Jahre wurden Vorrichtungen angebracht, um Photovoltaikanlagen nachzurüsten. Solche Nachrüstungen werden unter Berücksichtigung der steuerlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen laufend kontrolliert.

Bei künftigen Modernisierungs- und insbesondere Neubaumaßnahmen wird grundsätzlich geprüft, ob der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen sinnvoll ist und allein oder in der Zusammenarbeit mit dem strategischen Kooperationspartner umgesetzt werden kann.

Umstellung der Fahrzeugflotte auf E-Mobilität

Die Fahrzeugflotte der Verwaltung und des Regiebetriebes wird sukzessive auf Elektrofahrzeuge umgestellt. Zwei Fahrzeuge wurden in den Jahren 2016 und 2020 angeschafft. Ein Fahrzeug wird in der Verwaltung als Pool-Fahrzeug genutzt. Im Jahr 2022 ist ein weiteres vollelektrisch betriebenes Fahrzeug für den Regiebetrieb angeschafft und in Betrieb genommen worden. In 2023 wurde jeder der zur regulären Betreuung der Bestände eingesetzten Hausmeister mit einem Elektrofahrzeug ausgerüstet, damit Fahrten in den Quartieren klimaneutral zurückgelegt werden können. Hierfür wurden acht Elektrofahrzeuge angeschafft. Derzeit sind zehn Hausmeister für die Bestände zuständig, darüber hinaus werden vier Hausmeister speziell für die Betreuung von Schutzsuchenden eingesetzt.

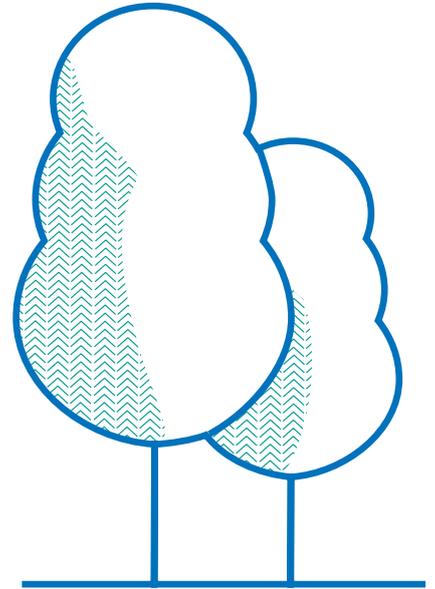
Beim Neubau von Wohngebäuden konzentriert sich die Stadtbau Aschaffenburg – auch aus Kostengründen – auf Innenentwicklung und Nachverdichtung von Wohngebieten.

Zu konkreten Verbrauchsdaten siehe Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 und 12.



6.000 m² Blühwiesen

für mehr Biodiversität



12 Ressourcenmanagement

Vorrangiges Ziel der Stadtbau Aschaffenburg ist eine schnelle und konsequente Umsetzung der Klimaziele.

Modernisierung über den gesetzlichen Mindeststandards

Die Stadtbau Aschaffenburg hält bei jeder Modernisierung, umfassenden Sanierung und beim Neubau den jeweils aktuell geforderten Energiestandard ein und hat das Ziel, einen höheren Standard zu erreichen. Bereits in den letzten Jahrzehnten erreichte sie sogar eine Übererfüllung der gesetzlichen Mindeststandards (beispielsweise KfW-Energieeffizienzhaus 55). Dieser Standard wird auch beim größten Neubauprojekt der letzten Jahrzehnte in der Schopenhauerstraße in Nilkheim realisiert.

Auch für einen möglichst niedrigen Verbrauch im Geschäftsbetrieb führt die Stadtbau unterschiedliche Maßnahmen durch. So wird beispielsweise bei Neuanschaffungen von Fahrzeugen oder Maschinen wie Mähgeräten eine Prüfung vorgenommen, ob es bereits leistungsstarke Elektro-Alternativen gibt, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden können.

Bei Bedarf erfolgt ein Leuchtmittelaustausch gegen Energiesparleuchten oder LED-Leuchten im Verwaltungsgebäude und im Regiebetrieb. Im Regiebetrieb

wurde zudem eine Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung über der Schreinerei vorgenommen. Es wurden außerdem Kunststoffenster mit Isolierverglasung in der Schreinerei, der Gärtnerwerkstatt sowie im Keller- und Dachgeschoss des Verwaltungsgebäudes eingebaut.

Wir tun was für Bienen, Bäume und Grünflächen

Von den 728 Bäumen im Bestand der Stadtbau wurden im Zeitraum von 2017 bis 2020 insgesamt 143 Bäume aus klimagerechten Baumarten neu gepflanzt.

Zudem hat die Stadtbau Aschaffenburg im Jahr 2021 erstmalig am bundesweiten Pflanzenwettbewerb „Wir tun was für Bienen“ im Zusammenhang mit der Teilnahme am Aktionsbündnis „Aschaffenburg summt!“ teilgenommen. Im Rahmen des Wettbewerbs hat die Gesellschaft vier Außenbereiche vorgestellt. Auf den Flächen wurden seit dem zweiten Quartal 2020 rund 6.000 m² Blühwiesen angelegt, um die Biodiversität bei Pflanzen und Insekten zu fördern. Des Weiteren nimmt die Stadtbau Aschaffenburg – sofern möglich – extensive Dachbegrünungen auf Flachdächern im Neubaubereich sowie bei überdachten Müllstandplätzen/-häusern und Fahrradhäusern vor. Es werden zudem Retentionsflächen in neu gepflanzten und angelegten Außenanlagen geschaffen.

Umwelt

Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaziele und zum Ressourcenmanagement allgemein besprechen Geschäftsführung und Abteilungsleitende in regelmäßigen Sitzungen. Der Fortschritt wird kontinuierlich bewertet. Im Rahmen einer laufenden Risikoanalyse werden Aspekte erörtert, die das Erreichen der Ziele behindern könnten.

Erforderlich und wichtig für den Erfolg sind erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen, Wissensaustausche mit anderen Unternehmen sowie regelmäßige Fortbildungen im Hinblick auf den Einsatz von energieeffizienten Werkstoffen. Durch die Preissteigerungen bei Bauleistungen, den Fachkräftemangel bei Zulieferbetrieben und deren Auslastung besteht derzeit das Risiko, dass Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele nicht mit der erforderlichen Geschwindigkeit realisiert werden können. Weitere wesentliche Risiken konnten nicht ermittelt werden.

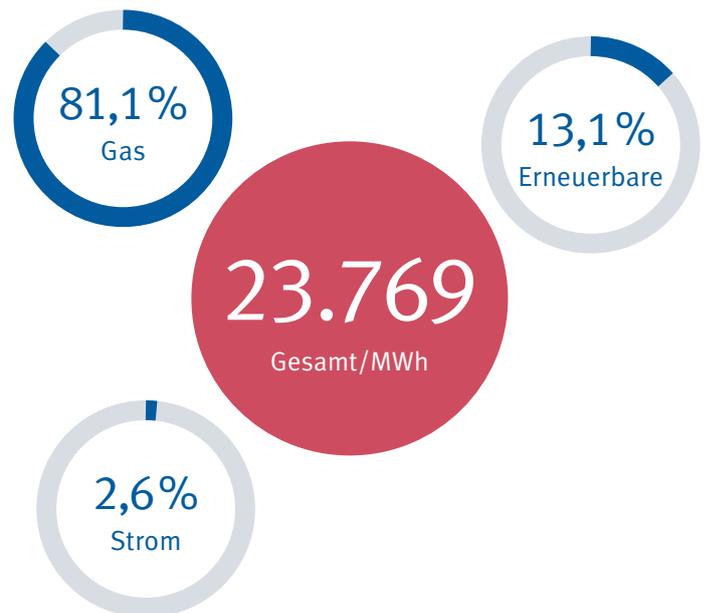
In den nächsten Jahren sollen die qualitativen Ziele sukzessive quantifiziert werden.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

Eingesetzte Materialien

Der Neubau und die Bewirtschaftung von Wohnungen ist – wie unter Kriterium 11 beschrieben – ressourcenintensiv. Es werden vor allem Energie, Treibstoffe, Wasser, Wohnbauflächen und verschiedene Baustoffe und -materialien eingesetzt. Darüber hinaus werden in der Verwaltung typische Büromaterialien eingesetzt. Zu Energie, Treibstoffen und Wasser siehe Leistungsindikatoren GRI SRS-202-1, GRI SRS-302-4 und GRI SRS-303-3.

CO₂-Bilanzierung des Energieverbrauchs im Bestand | Stand 2020



Zum Gewicht oder Volumen von eingesetzten Baustoffen und -materialien gibt es derzeit keine Angaben, weil die systematische Erfassung als zu aufwendig erscheint. Materialien, die für die Geschäftstätigkeit nicht wesentlich sind (wie z. B. der Verbrauch an Papier), werden grundsätzlich nicht erfasst. Es wird künftig entschieden, welche eingesetzten Materialien für den Neubau von Gebäuden und in der Modernisierung gesondert betrachtet werden und ob unter Aufwands Gesichtspunkten über deren Inanspruchnahme berichtet wird.

Energieverbrauch

Die Stadtbau Aschaffenburg hat für das Jahr 2017 erstmalig einen Energiebericht erstellt und dargestellt, welche Bestände bereits modernisiert wurden und einen hohen Energieeffizienzstandard aufweisen und welche Bestände noch zu modernisieren sind.

Der Energieverbrauch des zum Jahr 2017 noch nicht modernisierten Wohnungsbestandes betrug 17.400 MWh pro Jahr. Der durchschnittliche rechnerische Verbrauch lag bei 150 kWh/m² und Jahr.

Im Zuge der CO₂-Bilanzierung wurde der Energieverbrauch des Bestandes ermittelt. Er belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 23.769 MWh, davon entfielen 81,3 Prozent auf Erdgas, 2,6 Prozent auf Strom sowie 13,1 Prozent auf erneuerbare Energien.

Künftig werden diese Angaben regelmäßig ermittelt und im Zuge der Modernisierungstätigkeit fortgeschrieben.

Der Bericht „Energieaudit im Jahr 2015 – Verwaltungsgebäude und Regiebetrieb“ hat einen Gesamtenergieverbrauch von 355.777 kWh ergeben.

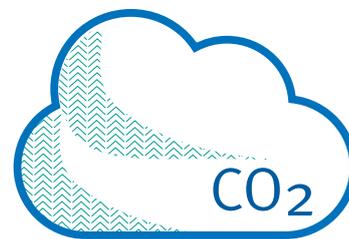
Verringerung des Energieverbrauchs

In den nächsten Jahren wird der Energieverbrauch des bewirtschafteten Wohnungsbestandes durch die Modernisierung und durch Effizienzverbesserungen von rd. 460 Wohneinheiten deutlich verringert werden. In der Regel lässt sich durch eine Modernisierung der spezifische Endenergiebedarf von 150 kWh/m²a auf 55 kWh/m²a verringern.

Das jährliche Einsparvolumen wird in künftigen Aktualisierungen berücksichtigt.

Minus 53 %

bei den CO₂-Emissionen



13 Klimarelevante Emissionen

Die Stadtbau Aschaffenburg hat 2023 für den Wohnungs- und Gebäudebestand einen Klimapfad erarbeitet. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen des Gebäudebestands im Zeitraum von 1990 bis 2030 um 68 Prozent zu reduzieren und bis spätestens 2045 eine rund 95-prozentige Reduktion zu erreichen. Dazu hat die Stadtbau Aschaffenburg Ende 2021 eine externe Beratungsfirma beauftragt, zunächst den Status quo zu ermitteln und einen Klimapfad mit konkreten Umsetzungsschritten zu formulieren.

Energieverbrauch unter dem deutschen Mittelwert

Im ersten Schritt wurde im Jahr 2022 eine umfangreiche Bestandserhebung durchgeführt. Es wurden insbesondere Daten zum energetischen Zustand aller Wohngebäude und zur Entwicklung der Energieverbräuche sowie der CO₂-Emissionen im Zeitraum von 1990 bis 2020 ermittelt.

Die Stadtbau Aschaffenburg konnte den Energieverbrauch des Bestands seit 1990 witterungsbereinigt um 43 Prozent auf 109 kWh/m²a im Jahr 2020 senken. Damit liegt der Energieverbrauch deutlich unter dem Mittelwert in Deutschland von 121 kWh/m²a.

Noch positiver stellt sich die Reduktion der CO₂-Emissionen dar: Die CO₂-Emissionen konnten um

Umwelt

53 Prozent auf 18,0 kg CO₂/m²a gesenkt werden und liegen um 33 Prozent unterhalb des GdW-Kennwerts von rd. 27 kg CO₂/m²a.

Die bereits erreichte Verminderung unterstreicht das Engagement der Stadtbau Aschaffenburg insbesondere in den Bereichen Neu- und Ersatzbau, Modernisierung der Gebäudehüllen und Heizungsumstellungen. Mittlerweile werden 15 Prozent des Wohnbestands mit modernen CO₂-neutralen Pelletheizungen beheizt.

Die dargestellten Ergebnisse der Bestandserhebung dokumentieren, dass bereits gute Voraussetzungen geschaffen wurden, um die oben genannten ambitionierten Ziele bis 2030 bzw. 2045 zu erreichen. Die Stadtbau Aschaffenburg wird in den kommenden Jahren weiterhin die erreichten Ziele mit dem Klimapfad abgleichen und ihre Handlungsstrategien insbesondere in Bezug auf die energetische Sanierung der Gebäudehüllen und Heizungen daran ausrichten.

Die Stadtbau Aschaffenburg ist Mitglied der:



Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

Im Zusammenhang mit der Aufbereitung des Klimapfades wurden die klimarelevanten Emissionen berechnet:

- CO₂-Emissionen [tCO₂/a]
- Energieträger Gas: 3.493, davon 1.805 aus Etagenheizungen
- Energieträger Holz/Pellet: 0

Emissionsfaktoren für CO₂ wurden aus dem GEG entnommen.

Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)

- CO₂-Emissionen [tCO₂/a]
- Fernwärme: 2,3

CO₂-Emissionen wurden anhand der Angaben des Energieversorgers/Wärmelieferungen berechnet.

Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

Scope 3 – Emissionen aus vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten wurden in der CO₂-Bilanzierung nicht berücksichtigt. In der Zukunft ist eine Berichterstattung auch zu diesem Aspekt geplant.

Senkung der THG-Emissionen

Von 1990 bis 2020 wurden die CO₂-Emissionen des Wohnungs- und Gebäudebestandes um 53 Prozent reduziert, während die Endenergieverbräuche um 43 Prozent gesunken sind. Die Umstellung von rund 15 Prozent des Bestandes auf Holzpellettheizungen hatte einen großen Einfluss auf die CO₂-Emissionen.

Schopenhauerstraße – Neubau in Nilkheim →

An architectural rendering of a modern residential development. The scene shows a wide, paved pedestrian walkway flanked by two-story apartment buildings. The buildings have a light blue facade and white window frames. The ground floor features a brick base with dark wood accents. The walkway is lined with young trees and colorful flowers. The sky is a clear, light blue. In the top right corner, there is a dark blue triangular graphic containing white text.

43%

weniger Energieverbrauch
im Vergleich zu 1990



Gesellschaft

Programm
„Soziale Stadt.“
Wir fördern
gesellschaftliches
Zusammenleben.



Vielfältiger Mieterservice: das Conciergebüro im Hefner-Alteneck

Im Herzen des Hefner-Altenecks gibt es seit Abschluss der Entwicklung „Soziale Stadt“ ein Quartiers- und Conciergebüro in der Wohnanlage Liebig-Höfe. Es dient als Anlaufstelle für Mieterinnen und Mieter. Zu den Serviceangeboten zählen eine Paketannahme, der Verleih kleinerer Werkzeuge, die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen für Feste etc. Auch Mietercafés und andere Initiativen werden unterstützt.

Gesellschaft

14 Arbeitnehmerrechte

Die Stadtbau Aschaffenburg ist ausschließlich in Deutschland tätig und daher zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zur Wahrung der Arbeitnehmerrechte verpflichtet.

Aktive Beteiligung der Mitarbeiter an der Unternehmensentwicklung

Das Managementkonzept für Arbeitnehmerrechte konzentriert sich daher zunächst auf die Beachtung von europäischen, nationalen und lokalen Gesetzen und sonstigen Regelungen. Im Rahmen der gesetzlichen Pflichten finden Überprüfungen zur Arbeitssicherheit sowie Schulungen zum Arbeitsschutz statt. Sofern erforderlich, werden Arbeitnehmerbelange in Betriebsvereinbarungen, wie z. B. über gleitende Arbeitszeit, Überstunden und Erholungsurlaub, berücksichtigt.

Die Vergütung der Mitarbeitenden erfolgt nach dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes mit leistungsorientierten Gehaltsbestandteilen und einer betrieblichen Altersvorsorge. Des Weiteren gibt es bei der Gesellschaft jährliche Mitarbeitergespräche in allen Arbeitsbereichen.

Es ist überdies Ziel, die Beteiligung der Mitarbeitenden am Nachhaltigkeitsmanagement im Sinne eines „Stakeholder-Engagements“ zu fördern. Im Rahmen des Projekts Zukunftswerkstatt 2023 sind alle Mitarbeitenden eingeladen, sich aktiv an der Entwicklung des Unternehmens zu beteiligen und sowohl ihre eigenen Belange als auch Vorschläge für die Verbesserung des Nachhaltigkeitsprogramms einzubringen.

Informationen zur Einbindung der Unternehmensführung in das Nachhaltigkeitsprogramm und damit zur Sicherung der Arbeitnehmerrechte sind dem Kriterium 5 zu entnehmen. Es finden im laufenden Geschäftsbetrieb anlassunabhängige Prüfungen auf Einhaltung der Arbeitnehmerrechte durch die Führungskräfte statt. Zum gesetz- und richtlinienkonformen Verhalten generell siehe auch Kriterium 20.

Spezielle Zielsetzungen, außer den in den Kriterien 15 und 16 genannten, wurden nicht vereinbart. Risiken, die Arbeitnehmerrechte beeinträchtigen könnten, konnten im Rahmen einer Risikoanalyse nicht identifiziert werden. Der Umfang der Risikoanalyse hat berücksichtigt, dass die Geschäftstätigkeit in Deutschland stattfindet. Neu auftretende Risiken können im Rahmen des Internen Kontrollsystems (IKS) und durch das Risikomanagementsystem identifiziert werden. Das Managementkonzept für Arbeitnehmerrechte wird regelmäßig überprüft und überarbeitet, sofern sich dafür der Bedarf ergibt.

15 Chancengerechtigkeit

Die Beachtung und Wahrung von Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity) sind für die Stadtbau Aschaffenburg ein wichtiges Ziel. Sie hat im Oktober 2021 die „Charta der Vielfalt“ unterzeichnet. Das Ziel der Vereinbarung ist die Förderung der Chancengerechtigkeit aller Beschäftigten sowie die Anerkennung, Wertschätzung und Einbeziehung von Diversity.

Vorurteilsfreies Arbeitsumfeld

Im Rahmen dieser Initiative verpflichtet sich die Stadtbau Aschaffenburg dazu, ein Arbeitsumfeld frei von



charta der vielfalt



Vorurteilen zu schaffen, sodass alle Mitarbeitenden die gleiche Wertschätzung erfahren – unabhängig von Alter, ethnischer Herkunft und Nationalität, Geschlecht und geschlechtlicher Identität, körperlichen und geistigen Fähigkeiten, Religion und Weltanschauung, sexueller Orientierung und sozialer Herkunft.

Chancengerechtigkeit der Geschlechter

Die Kerndimensionen der Charta der Vielfalt werden insbesondere von den Führungskräften im laufenden Geschäftsprozess beachtet. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Nachhaltigkeitsberichtes wird geprüft, ob neben der grundsätzlichen Beachtung der Charta hinaus einzelne Zielsetzungen priorisiert werden sollen.

Die Stadtbau Aschaffenburg hat ein Gleitzeitmodell etabliert, das die Vereinbarung von Familie und Beruf für die Mitarbeitenden ermöglichen und erleichtern soll und damit auch zur Chancengerechtigkeit der Geschlechter beiträgt. Künftig wird der Anteil der Teilzeitbeschäftigten an der Belegschaft separat berichtet.

Maßnahmen zur Arbeitssicherheit, zum betrieblichen Gesundheitsschutz, zur Mitbestimmung und zur Integration von Menschen mit Behinderungen erfolgen auf der Grundlage des gesetzlich vorgeschriebenen Rahmens.

Gesundheitsförderung und Gesundheitsprävention

Darüber hinaus gibt es seit Oktober 2018 eine Vereinbarung über das Programm „Mobile Massage am Arbeitsplatz“ zur Gesundheitsförderung der Arbeitnehmer/-innen. Des Weiteren werden regelmäßige Teambuildingmaßnahmen, Betriebsfeiern und Betriebsausflüge sowie Gesundheitspräven-

tionskurse wie Yoga und „Gesundes Sehen am Bildschirmarbeitsplatz“ organisiert und angeboten. Die Gesellschaft stellt den Mitarbeitenden außerdem kostenlos Körbe mit Büroobst und Mineralwasser bereit. Seit Juli 2022 wird eine betriebliche Zusatzkrankenversicherung angeboten, die jedem Mitarbeitenden ein Gesundheitsbudget von 750 Euro jährlich gewährt.

Angaben zur Mitarbeitervielfalt sind im Leistungsindikator GRI SRS-405-1 aufgeführt. Angaben zur Krankenquote und Unfallhäufigkeit werden derzeit nicht systematisch erhoben und künftig berichtet (GRI SRS-403-10).

16 Qualifizierung

Es ist für die Stadtbau Aschaffenburg ein wichtiges Ziel, die Kompetenzen der Mitarbeitenden zu fördern und an sich verändernde berufliche Anforderungen kontinuierlich anzupassen. Damit soll die Beschäftigungsfähigkeit auch bei fortschreitendem Lebensalter gewährleistet werden.

Förderung der Aus- und Weiterbildung

Zur Förderung der Aus- und Weiterbildung nehmen die Mitarbeitenden regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungslehrgängen entsprechend ihrem Stellenprofil teil. Im Jahr 2022 wurden hierfür 41,7 TEUR (Vorjahr: 28,2 TEUR) aufgewendet. Dies stellt sicher, dass jeder Mitarbeitende über den für sein Stellenprofil erforderlichen Kenntnisstand verfügt. Bei Bedarf finden innerbetriebliche Schulungen und Einweisungen statt.

Es werden zudem Ausbildungsplätze für neue Mitarbeitende bereitgestellt, um dem Fachkräftemangel

Gesellschaft

und dem Kompetenzverlust durch Ausscheiden von Mitarbeitenden im Zuge des demografischen Wandels durch eigene Ausbildungsanstrengungen zu begegnen. Derzeit sind zwei Ausbildungsplätze eingerichtet.

Im Bereich Qualifizierung wurden keine wesentlichen Risiken für die Geschäftstätigkeit identifiziert. Es wird daher auch nicht für erforderlich angesehen, spezifische Zielsetzungen für diesen Belang zu entwickeln. Neu auftretende Risiken werden im Rahmen des Risikomanagementsystems erfasst, sobald diese erkennbar sind.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

Arbeitsbedingte Verletzungen/Erkrankungen

- Es gab keine Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen.
- Es gab keine Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen.
- Arbeitsbedingte Verletzungen und dadurch ausgelöste Ausfallzeiten werden derzeit nicht systematisch erfasst.
- Arbeitsbedingte Erkrankungen werden nicht differenziert betrachtet. Die allgemeine Krankenstatistik wird für Zwecke der DNK-Berichterstattung für die nächste Aktualisierung des Berichtes aufbereitet.

Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Um die Belange und Vorschläge der Mitarbeitenden bei der Weiterentwicklung des Unternehmens zu berücksichtigen, wurde 2023 das Format einer Zukunftswerkstatt eingerichtet. Interessierte Mitarbeitende können dort ihre Vorschläge auf freiwilliger Basis einbringen.

Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen

Die Stundenzahl für Aus- und Weiterbildungen wird aufgrund des Aufwandes nicht ermittelt. Zur Angabe des Gesamtaufwandes für Fort- und Weiterbildungen siehe Erläuterung zu Kriterium 16.

Diversität

Altersstruktur zum 31. Dezember 2022:

Beschäftigte	Weiblich	Männlich	Gesamt	
bis 30 Jahre	6	4	10	5,9%
bis 40 Jahre	6	8	14	5,9%
bis 50 Jahre	11	15	26	10,9%
bis 60 Jahre	14	21	35	13,9%
über 60 Jahre	4	12	16	4,0%
Belegschaft	41	60	101	40,6%

Diskriminierungsvorfälle

Im Berichtsjahr sind keine Diskriminierungsvorfälle gemeldet oder bekannt geworden.

Ausbildungsquote

Die Ausbildungsquote beträgt im Berichtsjahr rund 2 Prozent bezogen auf alle Mitarbeitenden.

Mitarbeiterfluktuation

Im Berichtsjahr liegt die Personalfuktuation bei der Stadtbau Aschaffenburg bei 2 Prozent. Im Jahr 2022 kam es durch die hohe Zahl von Schutzsuchenden und den damit gestiegenen Arbeits- und Betreuungsaufwand zur Einstellung von zusätzlichen Mitarbeitenden.

17 Menschenrechte

Die Achtung der Menschenrechte ist für die Stadtbau Aschaffenburg ein wichtiges Ziel. Als städtisches Wohnungsunternehmen ist die Stadtbau Aschaffenburg nur national tätig und arbeitet vor allem mit lokal und in Deutschland ansässigen Unternehmen zusammen. Die Wertschöpfungskette ist daher weitgehend auf Deutschland und das Europäische Ausland begrenzt.

Unternehmen, die auf den verschiedenen Wertschöpfungsstufen tätig sind, unterliegen ebenfalls dem deutschen und europäischen Rechtsrahmen. Auf dieser Grundlage wird die Einhaltung der zehn Übereinkommen der ILO-Kernarbeitsnormen, insbesondere das Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit, das Verbot von Diskriminierung sowie das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlungen sichergestellt.

Im Rahmen des Risikomanagements wurden bisher keine bedeutenden Risiken in Verbindung mit Menschenrechten für die Stadtbau Aschaffenburg festgestellt. Über die Einhaltung des gesetzlichen Regelrahmens hinaus hat die Stadtbau Aschaffenburg daher keine weiteren Maßnahmen ergriffen. Momentan werden Untersuchungen bezüglich sozialer und menschenrechtlicher Aspekte lediglich bei Verdacht durchgeführt. Im vergangenen Jahr wurden keine Verstöße gegen Menschenrechte festgestellt. Bei bekannt werdenden Verstößen würde eine Geschäftsbeziehung sofort beendet.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen wurde für diesen Belang ein Managementkonzept noch nicht erarbeitet. Die Unternehmensführung befasst sich mit diesem Belang im Rahmen der

gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Die Entwicklung spezifischer qualitativer oder quantitativer Zielsetzungen wird derzeit als nicht erforderlich angesehen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen

Aufgrund der lokalen Orientierung und der Beschränkung auf den deutschen sowie europäischen Rechtsrahmen ist dieser Leistungsindikator nicht relevant.

Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten

Aufgrund der lokalen Orientierung und der Beschränkung auf den deutschen sowie europäischen Rechtsrahmen ist dieser Leistungsindikator nicht relevant.

Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten

Aufgrund der lokalen Orientierung und der Beschränkung auf den deutschen sowie europäischen Rechtsrahmen ist dieser Leistungsindikator nicht relevant.

Soziale Auswirkungen in der Lieferkette

Aufgrund der lokalen Orientierung und der Beschränkung auf den deutschen sowie europäischen Rechtsrahmen ist dieser Leistungsindikator nicht relevant.

Gesellschaft

18 Gemeinwesen

Für die Stadtbau Aschaffenburg ist es wichtig, das Gemeinwesen durch ihre Geschäftstätigkeit zu fördern. Die Verantwortung dafür liegt bei der Unternehmensführung. Im Sinne des Gemeinwohls verfolgt das Unternehmen die Einführung eines Sozialmanagements. Übergeordnetes Ziel ist es, die sozialen Strukturen in den Wohnquartieren zu fördern und heterogene und vielfältige Wohnkulturen zu stabilen Nachbarschaften zu vereinigen. Die Bestrebungen, den Wohnraum auch als Lebensraum zu gestalten, zielen auf eine soziale Quartiersentwicklung ab. Das Quartiersmanagement spielt hierbei eine wichtige Rolle.

Die Stadtbau Aschaffenburg bietet attraktive Wohnlagen und dazu einen zuverlässigen Mieterservice. Kundenbetreuerinnen und Objektbetreuer, qualifizierte Hausmeister und die Beschäftigten des Regiebetriebs sind nah an den Menschen. Die Aufgaben umfassen wohnbegleitende Dienstleistungen, ein Konfliktmanagement und die Förderung des sozialen Miteinanders von Nachbarschaften. Dabei arbeitet das Sozialmanagement eng mit den Fachämtern der Stadt, mit sozialen Organisationen sowie freien Trägern zusammen.

Quartiersentwicklung

Im Herzen des Hefner-Altenecks gibt es nach Abschluss der Entwicklung „Soziale Stadt“ ein Quartiers- und Conciergebüro. Das Conciergebüro leistet einen besonders vielfältigen Mieterservice in der Wohnanlage Liebig-Höfe wie etwa die Annahme von Paketen, den Verleih kleinerer Werkzeuge und die Weiterleitung anfallender Reparaturaufträge. Mietercafés und Treffen weiterer Initiativgruppen werden unterstützt. Die Bereitstellung von Ge-

KOMMT MIT! WIR MACHEN HONIG.

Treffpunkt: Quartiersbüro



meinschaftsräumen oder eines Quartierssaales ermöglicht die Zusammenkunft von größeren Personengruppen, z. B. bei Familienfeiern oder Nachbarschaftsfesten.

Mobilität

Das Unternehmen ist Eigentümer von zwei E-Lastenrädern und bietet in Kooperation mit dem lokalen Verein GESTA e.V. die Möglichkeit, diese Räder kostenfrei auszuleihen. Im Quartier befinden sich zudem zwei Carsharing-Fahrzeuge, die von den Mieterinnen und Mietern wohnortnah genutzt werden können.



Soziales Engagement

Positive Aktivierung und
Beteiligung der Bewohner

Das Quartiersbüro ist Treffpunkt und soziale Anlaufstelle für Jung und Alt im „Hefner-Alteneck-Quartier“

Beratung

Den Mieterinnen und Mietern stehen vor Ort durch das Quartiersmanagement Ansprechpartner zur Verfügung. Für individuelle Fragestellungen rund um das Thema Wohnen und Leben können die Bewohner eine Clearing-Beratung vor Ort aufsuchen. In Beratungsgesprächen können sie ihre Probleme schildern und werden dann an entsprechende Institutionen vermittelt. Dadurch erhalten die Bewohner die Möglichkeit, einen niedrighschwelligigen Zugang zum Hilfesystem zu finden und so ihre individuelle Lebenssituation zu verbessern.

Konfliktmanagement und Mediation

Das Quartiersmanagement unterstützt die konstruktive Konfliktaustragung bei Streitigkeiten. Durch eine interne Vernetzung zwischen Kundenbetreuern, dem Forderungsmanagement, externen Stellen (Jobcenter und Kommune) und dem Quartiersmanagement wird den Mietenden zudem Unterstützung bei Mietschulden angeboten. Durch diese Kooperationen können Räumungsklagen unter Umständen verhindert werden. Bei Bedarf (beispielsweise drohender Verwahrlosung) werden weitere Hilfeeinrichtungen hinzugezogen oder vermittelt.

Gesellschaft

Netzwerken und Kooperationen

Das Unternehmen ist mit kommunalen, kirchlichen und sozialen Verbänden gut vernetzt. Dies ermöglicht einen Überblick über die in der Region vorhandenen Angebote für die Mietenden. Kooperationen bestehen mit regionalen Akteuren wie den Gesundheitskassen, Bayerisches Rotes Kreuz, Physiotherapeuten, Bewohnergruppen und Stadtverwaltung.

Soziale, ökologische und kulturelle Projekte

Aus diesen Kooperationen entstehen Projekte, die die Lebenssituation der Bewohner verbessern, beispielsweise durch Angebote zu den Themen Bewegung, Ernährung, Beschäftigung, Kreativität u. a.

Durch das Angebot vielfältiger Programme kommen die Bewohner in Kontakt und lernen sich besser kennen, was wiederum positive Auswirkungen auf den sozialen Zusammenhalt hat. Einzelne Bewohner können als Ehrenamtliche gewonnen und so als Ansprechpersonen im Quartier benannt werden. Das Netz der Ehrenamtlichen soll in den nächsten Jahren kontinuierlich ausgebaut und auch auf andere

Wohnquartiere ausgeweitet werden. Gemeinsame Absprachen mit Akteuren im Quartier wie Schulen oder Familienstützpunkt erzeugen bereits bei der Planung Synergien. So können die Programme und Services einem breiten Personenkreis angeboten werden und auch hier Nachhaltigkeit fördern: beispielsweise Müllsammeltage, Upcycling-Projekte, Lese- und Kulturveranstaltungen, Kreativworkshops, gemeinsames Mieterkochen, Jugendtreffs oder Straßenfeste u. a.

Spenden

Neben den Leistungen für die Mietenden entrichtet die Stadtbau Aschaffenburg außerdem Spenden. Im Jahr 2021 lagen diese bei 7.080 Euro und im darauffolgenden Jahr bei 7.180 Euro.

In Bezug auf das Gemeinwesen wurden im Risikomanagementsystem keine wesentlichen Risiken identifiziert. Das Erreichen der gesetzten Ziele wird im Rahmen laufender Berichterstattung geprüft. Es wird in diesem Zusammenhang auch über weitere Maßnahmen gesprochen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert:

		2022	2021	2020	2019
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	Mio. EUR	221.4	202.5	192.1	175.4
Gesellschaftskapital	Mio. EUR	14.8	14.8	14.8	13.4
Rücklagen	Mio. EUR	34.4	32.4	30.3	28.7
Rückstellungen	Mio. EUR	5.8	6.2	5.7	6.8
davon Bauinstandhaltung	Mio. EUR	3.4	3.5	3.5	3.8
Langfristige Fremdmittel	Mio. EUR	156.6	140.3	132.8	118.0
Sachanlagen	Mio. EUR	199.4	186.9	176.8	165.1
Investitionen	Mio. EUR	16.3	13.7	15.2	15.9
Ertragskennzahlen					
Jahresüberschuss	Mio. EUR	2.2	2.0	2.1	1.6
Jahressollmieten	Mio. EUR	16.1	15.1	14.4	14.1
Instandhaltungsaufwand	Mio. EUR	4.6	3.7	3.5	3.4
Betriebskosten	Mio. EUR	4.8	4.8	4.4	4.4
Objektverwaltungen					
Eigene Mietwohnungen	WE	3.191	3.192	3.136	3.131
Wohn-/Nutzfläche	m ²	202.094	201.931	197.318	196.788
Leerstand	WE	85	112	103	101
Wohnungswechsel	WE	156	189	159	152
Fremdverwaltungen	WE	0	22	22	22
Teileigentum	WE	1	1	1	1
Personal					
Angestellte	Anzahl	58	48	49	52
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	42	37	37	35

19 Politische Einflussnahme

Die Stadtbau Aschaffenburg nimmt politisch keinen unmittelbaren Einfluss, sondern ist fachlich in Branchen- und übergeordneten Verbänden tätig. Damit verfügt die Stadtbau Aschaffenburg über ein gutes Netzwerk und Austauschplattformen.

Die Stadtbau Aschaffenburg ist in folgenden Organisationen Mitglied und nimmt dort Funktionen wahr:

- Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und-gesellschaften) e.V. (VdW Bayern)
- Vereinigung der kommunalen Arbeitgeberverbände (VKA)
- Initiative Wohnen.2050 e.V. (IW 2050)
- Kompetenzzentrum Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft e.V. (DigiWoh)

Die Stadtbau Aschaffenburg unterstützt keine politischen Parteien und/oder Politiker/-innen, sie ist kein Mitglied politisch aktiver Organisationen. Geleistete Spenden sind politisch unabhängig und dienen Zwecken des Gemeinwohles sowie der Quartiers- und Sozialarbeit.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Parteispenden

Es werden grundsätzlich keine Spenden an politische Parteien geleistet.

20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Für die Stadtbau Aschaffenburg ist gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten selbstverständlich und ein wichtiges Ziel. Die Unternehmensführung ist der Auffassung, dass eine streng gesetzes- und grundsatztreue sowie ethisch verantwortliche Geschäftspolitik den langfristigen Interessen des Unternehmens am besten dient. Daher wurden in dem Managementkonzept für diesen Bereich zahlreiche Maßnahmen umgesetzt:

Compliance

Seit Ende 2015 gibt es eine Betriebsvereinbarung zur Compliance zwischen der Stadtbau Aschaffenburg und dem Betriebsrat der Stadtbau Aschaffenburg. Diese Vereinbarung beinhaltet unter anderem die Regelung, dass der Compliance-Beauftragte direkt an die Geschäftsführung berichtet (beziehungsweise an den Betriebsrat berichtet, sofern eine Angelegenheit die Geschäftsführung betrifft). Des Weiteren ist festgelegt, dass jeder Mitarbeitende eine Mitverantwortung bei der Korruptionsbekämpfung trägt. Alle Mitarbeitenden werden mindestens einmal jährlich im Rahmen der Betriebsversammlung über relevante Compliance-Themen informiert.

Weitere Bestimmungen zu Sanktionen

Es gibt zudem Bestimmungen über Sanktionen bei einem Verstoß gegen die festgelegten Regelungen in Form von disziplinarischen Maßnahmen bis hin zur Kündigung, Schadensersatzforderungen sowie anderen zivil-/strafrechtlichen Schritten. Weitere Sicherungsmaßnahmen im Unternehmen umfassen das Vieraugenprinzip, Unterschriftenregelungen, Regelungen zur Auftragsvergabe und Rechnungsprüfung sowie Regelungen zu Zahlungsermächtigung.

gungen. Im Februar 2018 hat die Stadtbau Aschaffenburg einen externen Compliance-Beauftragten durch die Geschäftsführung bestimmt, um vollständige Objektivität gewährleisten zu können.

Tax-CMS und Internes Kontrollsystem (IKS)

Eine weitere Regelung ist die Tax-CMS-Richtlinie vom Juni 2020. Diese entspricht einer unternehmensinternen Organisationsstruktur zur Sicherstellung der Einhaltung der maßgeblichen Steuervorschriften.

Darüber hinaus hat die Stadtbau Aschaffenburg einen Verhaltenskodex zur Korruptionsprävention entwickelt und als Arbeitsanweisung (AAn 117c) in das Interne Kontrollsystem (IKS) übernommen. Ziel ist es, ethische Normen damit zu stärken und ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das Integrität, Respekt und faires Verhalten fördert.

Eine Prüfung auf Korruption erfolgt nur im Verdachtsfall. Im vergangenen Jahr wurden keine Korruptionsverstöße oder Verstöße gegen die Betriebsvereinbarung zur Compliance festgestellt.

Risiken in diesem Belang werden im Rahmen des Risikomanagementsystems analysiert sowie von der Unternehmensführung und im Führungsteam untersucht. Es wurden unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahme keine nennenswerten, mit dem gesetzes- und richtlinienkonformen Verhalten in Verbindung stehenden Risiken für die Stadtbau Aschaffenburg identifiziert. Über die grundsätzliche Einhaltung der gesetzlichen Regelungen und weiteren Richtlinien hinaus wird kein Bedarf für spezifische qualitative und quantitative Zielsetzungen gesehen. Zur Einbindung der Unternehmensführung zu diesem Belang siehe Kriterium 5.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten

Aufgrund der Unternehmensgröße und des Unternehmenssitzes in Deutschland im Geltungsbereich des deutschen und des europäischen Rechtsrahmens hält die Stadtbau Aschaffenburg neben den genannten Systemen – wie das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem (IKS) – und der Betriebsvereinbarung zur Compliance keine weiteren Maßnahmen zur Prüfung auf Korruptionsrisiken für erforderlich.

Korruptionsvorfälle

Im Berichtsjahr sowie in den Vorjahren lagen keine bestätigten Korruptionsfälle vor.

Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Im Berichtsjahr wurden keine Bußgelder oder monetären Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften verhängt.

Übersicht GRI-Indikatoren

Diese DNK-Erklärung wurde nach dem „Comply or explain“-Prinzip zu den hier aufgeführten GRI-Indikatoren berichtet. Der Nachhaltigkeitsbericht verweist auf die GRI-Standards 2016, sofern nichts anderes vermerkt ist.

Bereiche	DNK-Kriterien	GRI-SRS-Indikatoren
Strategie	1. Strategische Analyse und Maßnahmen 2. Wesentlichkeit 3. Ziele 4. Tiefe der Wertschöpfungskette	
Prozessmanagement	5. Strategische Analyse und Maßnahmen 6. Wesentlichkeit 7. Ziele	GRI SRS 102-16
	8. Anreizsysteme	GRI SRS 102-35 GRI SRS 102-38
	9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	GRI SRS 102-44
	10. Innovations- und Produktmanagement	G4-FS11
Umwelt	11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen 12. Ressourcenmanagement	GRI SRS 301-1 GRI SRS 302-1 GRI SRS 302-4 GRI SRS 303-3 (2018) GRI SRS 306-3 (2020)*
	13. Klimarelevante Emissionen	GRI SRS 305-1 GRI SRS 305-2 GRI SRS 305-3 GRI SRS 305-5
Gesellschaft	14. Arbeitnehmerrechte 15. Chancengerechtigkeit 16. Qualifizierung	GRI SRS 403-4 (2018) GRI SRS 403-9 (2018) GRI SRS 403-10 (2018) GRI SRS 404-1 GRI SRS 405-1 GRI SRS 406-1
	17. Menschenrechte	GRI SRS 412-3 GRI SRS 412-1 GRI SRS 414-1 GRI SRS 414-2
	18. Gemeinwesen	GRI SRS 201-1
	19. Politische Einflussnahme	GRI SRS 415-1
	20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	GRI SRS 205-1 GRI SRS 205-3 GRI SRS 419-1

* GRI hat GRI SRS 306 (Abfall) angepasst. Die überarbeitete Version tritt zum 01.01.2022 in Kraft. Im Zuge dessen hat sich für die Berichterstattung zu angefallenem Abfall die Nummerierung von 306-2 zu 306-3 geändert.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex DNK

Die Stadtbau Aschaffenburg hat sich 2022 freiwillig dazu entschieden, ihre Leistungen in Sachen Nachhaltigkeit unter Einbezug der 20 DNK-Kriterien zu dokumentieren. Nach Freigabe der DNK wurde dieser Nachhaltigkeitsbericht erstellt.



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2022



Erstellt nach
CSR-Richtlinie-
Umsetzungsgesetz

