

NACHHALTIGKEITSBERICHT

2024

BAUEN FÜR GENERATIONEN

125 Jahre Bauen
für Generationen
BVB BAUVEREIN
BREISGAU eG

5.106 eigene Wohnungen
 3.524 verwaltete Einheiten
 167 eigene Gewerbeeinheiten
 25.303 Mitglieder
 348.531.153 € Bilanzsumme der Genossenschaft
 112.352.599 € Spareinlagen und Sparbriefe
 112 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
 22.835.467 € Investitionen in Wohnungen
 1.730 Mitglieder des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

AUF EINEN BLICK

Daten zum 31.12.2023

INHALT



Strategie

1. Strategische Analyse und Maßnahmen	10
2. Wesentlichkeit	12
3. Ziele	14
4. Tiefe der Wertschöpfungskette	17



Prozessmanagement

5. Verantwortung	20
6. Regeln und Prozesse	21
7. Kontrolle	22
8. Anreizsysteme	24
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	25
10. Innovations- und Produktmanagement	26



Umwelt

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	30
12. Ressourcenmanagement	31
13. Klimarelevante Emissionen	32



Gesellschaft

14. Arbeitnehmerrechte	36
15. Chancengerechtigkeit	37
16. Qualifizierung	38
17. Menschenrechte	39
18. Gemeinwesen	40
19. Politische Einflussnahme	41
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	42

-  Wohnungsbestand
-  Neubaumaßnahmen der vergangenen 10 Jahre
-  soziale Infrastruktur*
-  Energiezentralen
-  Quartierstreff

WOHNANLAGEN IN FREIBURG UND UMGEBUNG

*Kindertagesstätte, Seniorenwohnen



WAS BISHER GESCHAH



Wohnraum und Infrastruktur für Mitglieder, innovativ, sozial, bezahlbar.



Seit 125 Jahren entwickelt die Bauverein Breisgau eG das WOHNEN nach ökologischen, ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten. Satzungsgemäß werden in über 5.100 eigenen Genossenschaftswohnungen die Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gefördert. Dabei wirkt die Solidargemeinschaft dauerhaft positiv auf das Gemeinwohl in Freiburg im Breisgau sowie in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen ein. Neben Wohnformen für alle Generationen und Lebensabschnitte steht die Genossenschaft für den Erhalt und die Schaffung sozialer Infrastruktur, die ein lebenswertes Wohnumfeld mit wohnortnahen Versorgungsangeboten bereitstellt. Entsprechend den genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung verfolgt die Unternehmenspolitik eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie. Kern dieser Nachhaltigkeitsstrategie ist es, sämtliche Herangehensweisen umfassend zu betrachten und ausgewogen unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten zu gestalten.

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) enthält 20 Kriterien, mit deren Hilfe die Nachhaltigkeit eines Unternehmens dargestellt werden kann. Die vorliegende Berichterstattung orientiert sich gezielt an dem anerkannten und zertifizierten Standard des DNK.

STRATEGIE

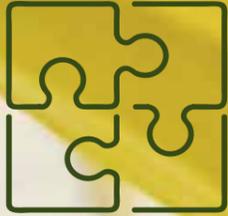
Die Bauverein Breisgau eG ist eine traditionsreiche Wohnungsbaugenossenschaft mit eigener Spar-einrichtung. Seit 1899 setzt sich die Selbsthilfegemeinschaft aktiv für den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer Wohnungen ein.

Die hauseigene Nachhaltigkeitsstrategie stellt die Wirkung auf das Gemeinwohl dar und lässt sich in drei Prädikaten zusammenfassen:

- mitgliederfördernd
- ressourcenschonend
- langlebig



1.

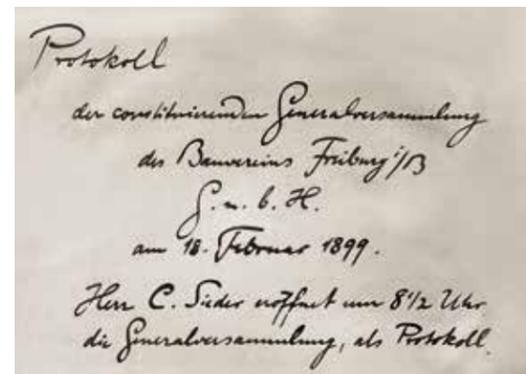


Strategische Analyse und Maßnahmen

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

Die Bauverein Breisgau eG ist aufgrund ihres Unternehmenszwecks zur Bereitstellung einer dauerhaften Wohnraumversorgung für Generationen von Menschen per se nachhaltig ausgelegt. Der Unternehmenszweck zur Förderung ihrer Mitglieder ist streng durch die Satzung der Genossenschaft und das Genossenschaftsgesetz geschützt. Bereits zur Gründung der Genossenschaft im Jahre 1899 wurde klar definiert, dass gesunde Lebensverhältnisse auf Dauer nur über eine Wohnraumversorgung mit solider Bausubstanz erreicht werden können. Eine beständige Baukultur zur dauerhaften Bewirtschaftung des Wohnungsbestands sowie eine bedarfs- und familiengerechte Mitgliederförderung bilden das Fundament des Unternehmenszwecks. Über die Vergabe dauerhafter Nutzungsrechte sind die Mitglieder geschützt und erfahren ein Maximum an Wohnsicherheit und Stabilität.

Im Genossenschaftsgesetz fest verankert und gezielt der Satzungsgestaltung entzogen sind Gewaltenteilung, Autonomie und Zuständigkeitsverteilung der gewählten Organe einer Genossenschaft. Während der Aufsichtsrat den Vorstand im operativen Geschäft berät und überwacht, nehmen die Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft eine wesentliche Rolle ein und fungieren als Bindeglied zwischen Mitgliedern, Aufsichtsrat und Vorstand. Dabei orientieren sich die Vertreterinnen und Vertreter in ihrer Eigenschaft als Organwalter durchgängig am erkennbaren Interesse der Solidargemeinschaft. Konsequenz und gesetzlich gesichert, sind seit Inkrafttreten des Genossenschaftsgesetzes am 01.10.1889 die Unternehmensziele unter Ausschluss von Partikularinteressen zu verfolgen.



Am 18. Februar wird die erste Wohnungsbaugenossenschaft Freiburgs gegründet: die Bauverein Freiburg i.Br. eG mbH.

Zielstrebiges und verantwortungsvolles Handeln auf Basis des gesetzlichen Grundsatzes der Mitgliederförderung sorgt für dauerhafte Stabilität und bildet den Kern der Nachhaltigkeitsstrategie. Aufgrund der Vergabe dauerhafter Nutzungsrechte wird eine beständige Unternehmenspolitik mit langfristigen Unternehmenszielen zum Wohle der Mitglieder praktiziert. Das Produkt Wohnen dient der Förderung der Mitglieder, was zugleich Wirkung auf das Gemeinwohl erzeugt und auf die gesamte Zivilgesellschaft ausstrahlt. Dabei stellen das Regionalitätsprinzip, die Teilhabe am Wirtschaftsstandort sowie der Wertekompass für ein sozial orientiertes, familien- und bedarfsgerechtes Wohnen wesentliche Faktoren verantwortungsvollen Agierens dar. Die Geschäftsausrichtung berücksichtigt gleichermaßen den ökonomischen, ökologischen und sozialen Gedanken bei der Versorgung der Mitglieder mit adäquatem Wohnraum.

Neben der Mitgliederorientierung stellen das gemeinschaftliche Genossenschaftskapital und insbesondere das Anlagevermögen, das Immobilienportfolio, das Fundament der Genossenschaft dar. Der Erhalt, die Weiterentwicklung und die adäquate Wertsteigerung des vorhandenen Gebäudebestands werden gewährleistet durch zielgerichtete Investitionen in die Bausubstanz sowie durch den Erhalt, die Verjüngung und den Ausbau der Bausubstanz. Über die Entwicklung langfristiger Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauprogramme wird die Entwicklung strategisch geplant und umgesetzt. Die Bauverein Breisgau eG baut dabei ressourcenschonend und energieeffizient. Die eigene Spareinrichtung trägt effektiv nach dem genossenschaftlichen Grundsatz „Hilfe zur Selbsthilfe“ zur nachhaltigen Finanzierung von Investitionen und Schaffung dauerhafter Werte bei.

Mögliche Risiken und Chancen werden im Rahmen der Geschäfts- und Risikostrategie erfasst und hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und monetären Auswirkung bewertet. Darauf aufbauend werden Gegenmaßnahmen definiert und umgesetzt, sodass das Unternehmen auf Änderungen der Rechtslage oder konjunkturelle und gesellschaftliche Entwicklungen rechtzeitig reagieren kann.

In jährlichen Strategiesitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat werden gemeinsam die aktuell geltenden Rahmenbedingungen analysiert, beraten und Schlussfolgerungen für eine weiterhin nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft gezogen. ●

GENOSSENSCHAFT





2.



Wesentlichkeit

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

Die Bauverein Breisgau eG bewegt sich ökologisch, sozioökonomisch und politisch in einem stark regulierten Geschäftsumfeld. Seit Jahren werden die Vorgaben für Bau und Erhalt von Wohneinheiten verschärft. Gesetzlich verankerte Klimaschutzziele und die Abkehr von fossilen Energieträgern verteuern das Wohnen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Wohnraum unablässig.

Bestandsbewirtschaftung

Die energetische Sanierung des Immobilienportfolios basiert im Wesentlichen auf der Klimastrategie „Transformationsplan klimaneutrales Wohnen in der Bauverein Breisgau eG“ und erfolgt über mittel- und langfristige Modernisierungs- und Instandhaltungspläne, die laufend fortgeschrieben werden. Bereits seit den 1990er-Jahren modernisiert die Genossenschaft den Gebäudebestand energieeffizient zur Reduzierung von Emissionen.

Auf Basis des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) wurde bereits im Jahr 1977 die erste Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) zur Reduzierung des Energiebedarfs von Gebäuden verabschiedet. Sämtliche Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen haben die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung erfüllt und wurden gezielt zum effizienten Gebäudebetrieb sowie zur Senkung der laufenden Energiekosten vorangetrieben. Im Jahr 2002 wurde die Wärmeschutzverordnung durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst, die den energieeffizienten Betrieb von Gebäuden zur

522,7 Mio. €
für Modernisierung, Instandhaltung
und Neubau seit dem Jahr 2000

Erreichung der Klimaschutzziele nochmals verschärft hat. Über die KfW wurde die energetische Sanierung von Wohngebäuden im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms des Bundes finanziell gefördert, sodass die energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen in der Bauverein Breisgau eG nochmals intensiviert werden konnten. Seit dem Jahr 2000 hat die Solidargemeinschaft 522,7 Mio. € in die Modernisierung, Instandhaltung und den Neubau des genossenschaftlichen Immobilienportfolios investiert. Im Jahr 2020 wurde die Energieeinsparverordnung durch das Gebäudeenergiegesetz ersetzt, das insbesondere Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen sowie die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien über staatliche Regulatorik steuern soll.

Zum Schutz des Klimas konnten die jährlichen Kohlenstoffdioxidemissionen (CO₂-Emissionen) in der Bauverein Breisgau eG von 12.555 Tonnen CO₂ im Jahr 1990 auf 4.274 Tonnen CO₂ im aktuellen Referenzjahr 2021 deutlich reduziert werden. Zielstrebig und belegbar verfolgt die Genossenschaft die Klimaschutzziele der Bundesregierung, um ihren Mitgliedern dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse anbieten zu können. Die Modernisierung wie auch der Neubau erfolgen streng unter Beachtung von ökonomischen und sozialen Vorgaben. Nachverdichtungsmaßnahmen werden gezielt eingesetzt, um ressourcenschonend neuen Wohnraum zu generieren, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre konnten allein durch den bestandersetzenden Neubau sowie durch Dachgeschossausbauten insgesamt 215 Genossenschaftswohnungen an die Mitglieder übergeben werden. Festzuhalten bleibt jedoch, dass die hohen Klimaschutzziele und energetischen Vorgaben die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erschweren. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bestandsbewirtschaftung zum genossenschaftlichen Auftrag der Mitgliederförderung gilt es, das Gebot der Wirtschaftlichkeit umzusetzen.

Stadtentwicklung/Stadtumbau

Die Bauverein Breisgau eG ist ein aktiver Partner der Kommunen zur Umsetzung städtebaulicher und ökologischer Ziele. In 21 Städten und Gemeinden in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen sowie in Freiburg im Breisgau bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern dauerhafte Nutzungsrechte

an. Dabei werden die durch den demografischen Wandel bedingten Anforderungen an das Wohnen durch die Schaffung sozialer Infrastrukturmaßnahmen berücksichtigt und insbesondere im Neubausegment konsequent vorangetrieben. Neben Wohnformen für alle Generationen verfügt die Genossenschaft über zahlreiche Kindertagesstätten, Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen, Wohngruppen für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf, Gemeinschaftsräume zur Förderung der Nachbarschaften, Service- und Gästewohnungen, Seniorenwohnanlagen sowie ein eigenes Pflegeheim.

Bauträgergeschäft

Erträge aus dem Bauträgergeschäft werden unmittelbar in die genossenschaftlichen Wohnungsbestände reinvestiert. Die Investitionen erfolgen nach dem Regionalitätsprinzip in das örtliche Handwerk, um die Wertschöpfungskette in der Region Breisgau geschlossen zu halten. Junge Familien und Haushalte mit mittlerem Einkommen fördert die Genossenschaft durch die Möglichkeit der Eigentumsbildung. Die Bildung von Immobilieneigentum stellt neben einer bedarfsorientierten Wohnraumversorgung auch den Aufbau einer sicheren Altersvorsorge dar, was zu einer Entlastung der Sozialversicherungen führt. Hohe Bau- und Bodenpreise erschweren jedoch kostengünstiges Bauen, was zusätzlich durch strenge Bauvorschriften und staatliche Regulierungsmaßnahmen belastet wird.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Ziel der Bauverein Breisgau eG ist eine agile Unternehmensstruktur. Es werden Maßnahmen zur Gesundheitsförderung angeboten, auf eine hohe Ausbildungsquote geachtet und auf Chancengleichheit gesetzt. Neben dem umfangreichen Angebot von Aus-, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zählt eine moderne und gesundheitsfördernde Arbeitsplatzgestaltung zum Standard. Attraktive Arbeitsbedingungen und Vergütungsmodelle werden über die Anwendung des Tarifvertrags der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gewährleistet. ●



Die Bauverein Breisgau eG zählt in Baden-Württemberg zu den führenden Wohnungsbaugenossenschaften – sowohl hinsichtlich Wohnen und Wohnungsfürsorge als auch hinsichtlich Stadtentwicklung über die zusätzliche Schaffung sozialer Infrastruktur. Hierfür werden spezifische Ziele beleuchtet und wie folgt zusammengefasst:

Ökologisch

Die Hauptaufgabe der Bauverein Breisgau eG ist die Versorgung ihrer Mitglieder, die aus breiten Bevölkerungsschichten stammen, mit gesundem und bezahlbarem Wohnraum. Zur Entstehung von Wohnraum wird stets geeigneter Grund und Boden und somit eine natürliche Ressource benötigt. Hierbei gilt es, adäquat und mit Nachsicht zu entscheiden, welches Grundstück welcher Nutzung zugeführt wird, um dem satzungsgemäßen Auftrag einer dauerhaften Wohnraumversorgung gerecht zu werden. Der schonende Umgang mit dem Gut Boden stellt dabei eine wesentliche Aufgabe einer intelligenten Planung dar. Ebenso wird ein Fokus auf den Erhalt ausgewachsener Bäume gelegt. Bei dem Projekt Fliederweg in Herbolzheim ist dies auf beispielhafte Weise gelungen. Bei dem bestandsersetzenden Neubauprojekt Uni-Carré in Freiburg konnte durch gezielte Ersatzpflanzungen die Baumstruktur zur Optimierung des Stadtklimas erweitert werden. Bei der Pflege der Außenanlagen wird bereits seit Jahren auf Biodiversität geachtet. Pflegeschnitte werden je nach Jahreszeit und passend zu unterschiedlichen Vegetationsphasen durchgeführt und dabei auch der Schutz der Artenvielfalt berücksichtigt.



Hinsichtlich des Energieverbrauchs und des damit verbundenen CO₂-Ausstoßes setzt die Bauverein Breisgau eG auf Transparenz und informiert die Bewohnerinnen und Bewohner regelmäßig, wie sie Energiekosten einsparen können. Das Nutzerverhalten trägt wesentlich zur Erreichung der Klimaschutzziele bei. Über moderne und bedarfsorientierte Heizungssteuerungen wird der Verbrauch fossiler Energieträger reduziert und es kommen auch verstärkt regenerative Energieträger zum Einsatz.

Ökologisches Ziel ist es, sukzessive den Wohnungsbestand zu dekarbonisieren und den anfallenden Energieverbrauch und insbesondere die Emissionen dabei zu senken. Über den „Transformationsplan klimaneutrales Wohnen in der Bauverein Breisgau eG“ werden die drei Faktoren Gebäudehülle, Anlagentechnik und Energieträger aufeinander abgestimmt analysiert und im Zuge der Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms laufend optimiert. Das Klimaschutzziel einer Nullemission der klimaschädlichen Treibhausgase im Gebäudesektor wird kontinuierlich vorangetrieben. Der Bund ist aufgefordert, Anreize zur Realisierung der Klimaschutzziele zu schaffen und darüber hinaus ausreichend Fördermittel über den Haushalt der Bundesrepublik bereitzustellen. Die Solidargemeinschaft kann für ihre Mitglieder die Investitionen in den Klimaschutz ausschließlich sozial verträglich gestalten. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit gilt es bei einer dauerhaften Bestandsbewirtschaftung zu beachten.

Sozial

Die Bauverein Breisgau eG sieht sich in der Verantwortung, ihre Mitglieder mit attraktivem und gesundem Wohnraum zu moderaten Nutzungsgebühren zu



fördern. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der genossenschaftlichen Bestandswohnungen liegt zum 31.12.2023 bei 7,48 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat und damit deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzugsgebiet der Genossenschaft. Der Qualifizierte Mietspiegel 2023/2024 der Stadt Freiburg im Breisgau weist eine durchschnittliche Miete von 10,01 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat aus.

Zusätzlich zum Angebot von Wohnraum für alle Generationen und Lebensphasen sowie zum wohnortnahen Angebot sozialer Infrastruktur durch die Genossenschaft unterstützt der gemeinnützige Nachbarschaftsverein Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders. Umfangreiche Hilfe- und Versorgungsleistungen – von der niederschweligen Nachbarschaftshilfe bis hin zur semiprofessionellen Alltagshilfe – steigern die Lebensqualität der Menschen im Quartier. Durch die Schaffung sozialverträglicher Quartiere wird der Verbleib in den eigenen vier Wänden auch bei Pflegebedürftigkeit gewährleistet, um möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben im gewohnten nachbarschaftlichen Netzwerk führen zu können. Die Quartiersarbeit wird stetig optimiert. Im Sommer 2024 ist geplant, einen weiteren Quartierstreff im Uni-Carré in Freiburg im Breisgau zu eröffnen. Die soziale Quartiersarbeit wird somit von derzeit fünf auf sechs Quartiere ausgebaut. →

→ Bei Neubauvorhaben ist das mitgliederfördernde Ziel, Wohnraum für alle Generationen zu bauen und bedarfsorientiert wohnortnahe Infrastruktur zu schaffen. Aufgrund des demografischen Wandels der Bevölkerung wird auf eine barrierearme und barrierefreie Erschließung der Wohnanlagen z.B. mit schwellenreduzierten Zu- und Ausgängen, Türverbreiterungen und ebenerdiger Badausstattung zur Nutzung von Rollatoren und Rollstühlen geachtet. Begegnungsflächen auf Geschoss- und in Wohnungsfluren dienen als Kommunikationsflächen zum Aufbau eines nachbarschaftlichen Hilfenetzes im Konzept der sorgenden Gemeinschaft „Caring Community“.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverein Breisgau eG erhalten neben einer attraktiven Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umfangreiche Zusatzleistungen wie ein betriebliches Gesundheitsmanagement sowie Aus-, Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Die Mobilität wird über die Bereitstellung von E-Bikes, die Option zum Bike-Leasing oder die Bereitstellung von kostenlosen Tiefgaragenplätzen im urbanen Umfeld der Geschäftsstelle geboten.

Ökonomisch

Zum dauerhaften Erfolg des gemeinwohlorientierten Unternehmenszwecks trägt die Bildung von ausreichend Eigenmitteln bei. Jedes Geschäftsfeld verlangt im Zuge einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und eines auf Dauer ausgerichteten Unternehmenszwecks eine wirtschaftliche Gestaltung sämtlicher Vorgänge. Bei einer Bilanzsumme der Bauverein Breisgau eG von 348,5 Mio. € zum 31.12.2023 beläuft sich das Eigenkapital auf 131 Mio. €, was einer Eigenkapitalquote von 37,7% entspricht. Ziel ist es, trotz erschwelter Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt und der zunehmenden regulatorischen Eingriffe in die soziale Marktwirtschaft auch kurz- bis mittelfristig auf diesem Niveau zu bleiben. Der Erreichungsgrad der festgesteckten Ziele wird jährlich im Rahmen der Berichterstattung geprüft. ●



4.



Tiefe der Wertschöpfungskette

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

Die Geschäftsstelle der Bauverein Breisgau eG befindet sich in Freiburg im Breisgau. Die Genossenschaft ist aufgrund dieses Standortes lokal verankert und arbeitet seit Jahrzehnten verlässlich mit örtlichen und regional ansässigen Handwerksbetrieben, Bauunternehmen, Generalunternehmern sowie sonstigen Lieferanten zusammen. In insgesamt 21 Kommunen in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen sowie der Stadt Freiburg im Breisgau befinden sich die Bestandsgebäude. Eine globale Wertschöpfung findet strukturbedingt nicht statt. Im Zuge der Corona-Pandemie sowie der Energiekrise aufgrund des Überfallkrieges auf die Ukraine haben sich die Probleme in den globalen Lieferketten jedoch auch in der Region Breisgau negativ ausgewirkt. Über langjährige Geschäftsbeziehungen zum regionalen Handwerk und vorausschauende Planungsleistungen konnten diese globalen Auswirkungen ausgesteuert werden.

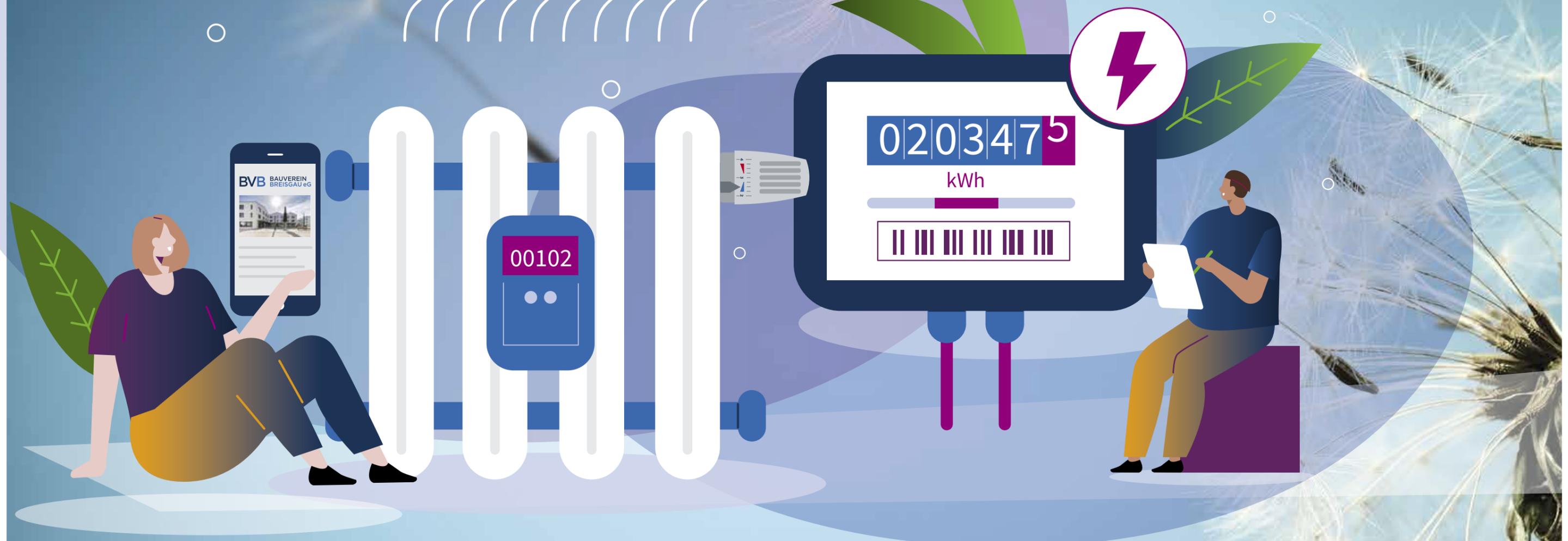
Bei der operativen Instandhaltung des Wohnungsbestands werden Einheitspreisabkommen mit regionalen Anbietern abgeschlossen, die Planungssicherheit schaffen.

Bei Neubauvorhaben legt die Bauverein Breisgau eG Wert darauf, dass nach Möglichkeit monolithische Baumaterialien mit einem hohen Recyclingpotenzial und großer Langlebigkeit zum Einsatz kommen. Die Verwendung des Baustoffes Holz sorgt zusätzlich dafür, dass das klimaschädliche CO₂ langfristig gebunden wird. Beim Neubauprojekt im Fliederweg in Herbolzheim und der Dachgeschossaufstockung in der Lichtenbergstraße in Freiburg im Breisgau ist die Holzhybridbauweise zum Einsatz gekommen. ●

21

KOMMUNEN

PROZESS MANAGEMENT



5.



Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die Gesamtverantwortung liegt bei den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern, die seit dem Jahr 2017 gemeinschaftlich die Genossenschaft lenken. Gezielt wurde über den Aufsichtsrat der Genossenschaft der Generationenwechsel im Vorstand vollzogen, sodass die Unternehmensleitung kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen gestalten kann.

In den vergangenen fünf Jahren wurden u.a.

- ✓ 180 genossenschaftliche Neubauwohnungen errichtet,
- ✓ Investitionen in Höhe von rund 130,4 Mio. € in den Wohnungsbestand getätigt,
- ✓ die Bilanzsumme um über 27 Mio. € gesteigert,
- ✓ die Ausbildungsquote mehr als verdoppelt und neue Ausbildungswege implementiert sowie
- ✓ die Deckungsbeiträge einzelner Abteilungen maßgeblich optimiert.

Die Vorstände arbeiten in Bezug auf das Nachhaltigkeitsmanagement eng mit dem Leitungskreis zusammen, der sich aus allen Abteilungsleiterinnen und Abteilungsleitern sowie den Stabsstellen der Genossenschaft in Kooperation mit dem Vorstand zusammensetzt. Der Gesamtvorstand berichtet dem Aufsichtsrat sowie der Vertreterversammlung über die Nachhaltigkeitsstrategie und deren Ergebnisse. ●

130,4 Mio €

Investitionen in den Wohnungsbestand in den vergangenen fünf Jahren

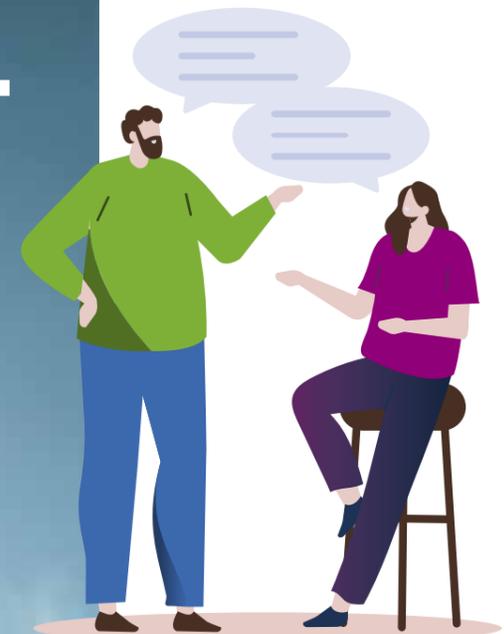


6.



Regeln und Prozesse

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



Ein offenes Ohr für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie der regelmäßige Austausch über sämtliche Geschäftsfelder zwischen den Organen der Genossenschaft – bestehend aus Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand – sind Voraussetzung für die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen im operativen Geschäft für die Umsetzung der strategischen Ausrichtung, den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und den sozialen Zusammenhalt der Wohnquartiere. Sie alle gilt es bezüglich der Nachhaltigkeitsstrategie zu sensibilisieren, da sie den Rückhalt im Unternehmen bilden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sämtlicher Unternehmensbereiche werden im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung jährlich informiert und gezielt geschult.

Die Bauverein Breisgau eG arbeitet hierbei nach den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bei einem gleichzeitig hohen Qualitätsbewusstsein nach Grundsätzen der Ehrlichkeit, Integrität und Fairness. ●



Kontrolle

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

Der DNK empfiehlt, frühzeitig Indikatoren festzulegen, die regelmäßig erhoben und bewertet werden. Anhand der Kennzahlen werden Erfolge, Probleme oder Rückschritte rasch und übersichtlich sichtbar gemacht.

Die im Rahmen der Geschäftsberichterstellung erhobenen Leistungsindikatoren der Bauverein Breisgau eG sind u.a.:

ZUVERLÄSSIG
VERGLEICHBAR
KONSISTENZ

Soziale Leistungsindikatoren

(Stand 31.12.2023)

Anzahl genossenschaftlich geförderter Wohnungen:

5.106

Wohnungen werden durch moderate Nutzungsgebühren gefördert

Mieterfluktuation:

5,3 %

im Jahr 2023

Anzahl der nachbarschaftsfördernden Veranstaltungen:

1.917

Veranstaltungen im Jahr 2023

Anzahl geförderter Wohnungen:

190

Wohnungen sind öffentlich über das Landeswohnraumförderprogramm gefördert (mit und ohne Belegungsrechte)

Vergabe dauerhafter Nutzungsrechte:

270

Neuvermietungen im Jahr 2023

Anzahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer an nachbarschaftsfördernden Veranstaltungen:

20.040

im Jahr 2023

64

Wohnungen sind über das Förderprogramm der Erzdiözese Freiburg gefördert

Investitionen in die Nachbarschaftsförderung:

250.000 €

im Jahr 2023

Anzahl der nachbarschaftsfördernden Quartierstreffs:

5

im Jahr 2023

Ökologische Leistungsindikatoren

(Stand 31.12.2023)

Ausstoß an CO₂-Emissionen:

4.274 t CO₂

Ausgangswert pro Jahr (2021)

Durchschnittlicher Energieverbrauch je qm vermieteter Fläche:

12,7 kg CO₂

Ausgangswert je qm Wohnfläche (2021)

Ökonomische Leistungsindikatoren

(Stand 31.12.2023)

Eigenkapitalquote:

37,7 %

im Jahr 2023

Gebäudeerhaltungskoeffizient im Sinne der Investitionsintensität:

29,19 €/qm

Wohn-/Nutzfläche im Jahr 2023

Die Zuverlässigkeit der Daten wird durch Vergleichbarkeit sichergestellt und durch interne IT-Systeme gewährleistet.



8.



Anreizsysteme

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

Die Bauverein Breisgau eG verzichtet auf separat darstellbare Nachhaltigkeits-Zielvereinbarungen oder Nachhaltigkeits- bzw. Lohnzuschläge, da sie überzeugt ist, dass nachhaltiges Denken und Handeln im Interesse jeder Mitarbeiterin und jedes Mitarbeiters sind. Nachhaltigkeitsaspekte gehören zur DNA der auf Dauer ausgerichteten Gesellschaftsform der Genossenschaft mit dem zentralen Unternehmenszweck der Mitgliederförderung. Kurz- und mittelfristige Zielvereinbarungen können sich entgegen dem langfristigen Unternehmenszweck kontraproduktiv auswirken.

Nachhaltigkeitsziele werden in gemeinsamen Strategiesitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten. Über die Entwicklung der Nachhaltigkeitsziele werden Aufsichtsrat und Vertreterversammlung regelmäßig informiert. Somit kann der Aufsichtsrat diese Informationen wertend in seine Beratungs- und Kontrollpflichten integrieren. ●



Die Vertreterversammlung ist eines der wichtigsten Organe einer Genossenschaft.



9.



Beteiligung von Anspruchsgruppen

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

Eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe mit geeigneter Kompetenzverteilung ist der Kern der Unternehmensphilosophie der Bauverein Breisgau eG. Dabei ist die geeignete Partizipation wesentlich für die gesamte Unternehmenspolitik nach innen und außen. Die Mitglieder werden über transparente Kommunikationswege informiert. Gleichzeitig arbeitet die Bauverein Breisgau eG eng mit verschiedenen Anspruchsgruppen bzw. Stakeholdern zusammen. Der Unternehmenserfolg hängt dabei maßgeblich von der Qualität der Zusammenarbeit ab. Zu den Stakeholdern gehören neben den Mitgliedern vor allem:

- die Vertreterinnen und Vertreter
- die Bewohnerinnen und Bewohner
- die Eigentümerinnen und Eigentümer
- die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- das Aufsichtsgremium
- die Kommunen und Kirchen
- Kreditinstitute
- das regionale Handwerk
- Bildungseinrichtungen
- Verbände
- die drei Ebenen der Politik (Kommune/Land/Bund)

Mit dem zweimal jährlich erscheinendem Mitglieder-magazin „Lebensräume“ werden über 17.000 Haushalte direkt informiert. Der Geschäftsbericht wird an alle Vertreterinnen und Vertreter sowie an das Aufsichtsgremium, die Kommunen und Kirchen, Geschäftspartner, Verbände und politische Entscheidungsträgerinnen und -träger verteilt. →





→ Zu den verschiedenen Anspruchsgruppen wird ein individueller Dialog auf Augenhöhe geführt, der von Respekt zeugt. Die Bauverein Breisgau eG setzt dabei auf ein gemeinschaftliches Handeln mit dem Ziel, optimale Lösungen zu erreichen. Im Zuge der genossenschaftlichen Grundprinzipien ist es von zentraler Bedeutung, die Vertreterinnen und Vertreter bei der Entwicklung der Genossenschaft über partizipative Kommunikationsmodule einzubeziehen. Neben der ordentlichen Vertreterversammlung gibt es regelmäßige Vertreterinformationsveranstaltungen, Baustellenbegehungen, Quartierskonferenzen und Vorstandssprechstunden zu speziellen Themen der Wohnquartiere, bei denen der barrierefreie Austausch und Dialog gesucht wird.

Über das ehrenamtliche Engagement sowie das aktive Mitwirken von Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in verschiedenen Verbänden, Fachausschüssen und Bildungseinrichtungen wird für das genossenschaftliche Geschäftsmodell geworben und die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnens weiter vorangetrieben. ●



Mit der eigenen BVB-App werden Arbeitsprozesse optimiert.

10.

Innovations- und Produktmanagement

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

_____Kerngeschäft der Bauverein Breisgau eG ist und bleibt das gesunde, auf Dauer ausgelegte genossenschaftliche und preisgedämpfte Wohnen. Hierzu sind die permanente Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios unerlässlich. Die Bauverein Breisgau eG finanziert dies aus den laufenden Erträgen der Nutzungsgebühren und weiterer Geschäftsfelder und bezieht hierbei ökonomische, ökologische und soziale Gesichtspunkte ein. Um gleichbleibend sozial- und umweltverträglich vorgehen zu können, werden bestehende Prozesse fortlaufend analysiert und bei Bedarf angepasst, verändert oder erneuert.

Durch Zukunftswerkshops, regelmäßige Portfolioerweiterungen wie das Tochterunternehmen Bauverein Energie GmbH, den etablierten und gemeinnützigen Quartiersverein oder die gemeinnützige Bauverein Breisgau Stiftung sieht sich die Bauverein Breisgau eG als nachhaltig aufgeschlossen gegenüber Innovationen. Hauseigene Konzepte dienen teilweise als Vorlage für die Branche: Die Bauverein Breisgau eG wird regelmäßig nach Erfahrungswerten aus der Gebäudebewirtschaftung, Entwicklungen im Mitgliederwesen oder im Neubausektor gefragt. Innovative Lösungen wie der digitale Bewerbungsprozess über eine spezielle Vermietungssoftware, die Bestandsanalyse im Zuge der Klimastrategie oder die genossenschaftseigene App werden in die täglichen Arbeitsprozesse integriert.

Dabei werden auch insbesondere Meinungen und Ideen, die durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geäußert werden, einbezogen und gezielt über Anreizsysteme honoriert. Im Zuge der regelmäßigen Quartierskonferenzen, Vorstandssprechstunden oder Bewohnerversammlungen kann ein enger Austausch gewährleistet werden, der ein schnelles Agieren und Reagieren auf Entwicklungen ermöglicht.



Im Bereich des Wohnungsneubaus setzt die Bauverein Breisgau eG geeignete Standards um, damit unternehmensintern sämtliche Phasen der Projektentwicklung – von der ersten Projektidee über die Werkplanung und Bauleitung bis hin zum Betrieb und dem Gebäudemanagement – dauerhaft dem Unternehmenszweck, dem Erhalt und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, dienen. Der KfW-Effizienzhaus-Standard 55 sowie die Umsetzung von Mieterstrommodellen stellen Mindeststandards dar. ●

Sommerhof, Denzlingen, 2015



Neue Ortsmitte, Schallstadt, 2022

Carl-Sieder-Hof, Freiburg-Mooswald, 2016–2018

UMWELT



11.



Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden.

Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

Die Bauverein Breisgau eG hat mithilfe effizienter EDV-Module bereits vor Jahren mit der Umstellung auf die Digitalisierung von Unterlagen begonnen, um einen Schritt hin zum papierlosen Büro zu unternehmen. Die elektronischen Interessenten- und Mieterakten sind hierbei ein wesentlicher Baustein. Ergänzt wird dies durch das zentrale Rechnungslaufsystem, das ab dem Jahr 2020 etabliert wurde. Aufgrund traditioneller Prozesse erfordert dieses Projekt mehr Zeit.

Bereits Anfang der 2000-er Jahre war die Bauverein Breisgau eG federführend an der Entwicklung eines branchenweit ersten Portfolio-Management-Systems beteiligt, welches zur Bestandsanalyse sowie als Entscheidungsgrundlage gezielter Investitionen in die energetische Gebäudesanierung zur Minimierung des Energiebedarfs und zur Reduzierung des klimaschädlichen Kohlendioxid ausstoßes dient. Durch die Entwicklung der Klimastrategie „Transformationsplan klimaneutrales Wohnen in der Bauverein Breisgau eG“ werden Investitionen gezielt zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung eingesetzt.

Die gemeinsam genutzte Fahrzeugflotte ermöglicht einen effizienten Einsatz von Pkw, um der täglichen Arbeit nachzukommen. Die Umstellung der Fahrzeugflotte auf E-Mobilität und E-Bikes trägt ebenso zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei.

Das Geschäftsgebäude wurde bereits 2013 auf eine klimaneutrale Energieerzeugung für Strom und Wärme umgestellt. Durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken nach dem Konzept der Kraftwärmekopplung und die Verwendung von 100 % Biogas weist die Geschäftsstelle eine positive Klimabilanz aus. Seit 2013 wurden insgesamt 1.115.158,93 Kilowattstunden erzeugt und 664,63 Tonnen CO₂ eingespart, was nahezu der CO₂-Aufnahme von 62.998 Bäumen entspricht. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Damit leistet die Bauverein Breisgau eG einen wichtigen Beitrag für die regionale Wirtschaft.

Bei Printmedien wie dem Geschäftsbericht und dem Mitgliedermagazin „Lebensräume“ wird ausschließlich zertifiziertes Ökopapier verwendet. Durch die Nutzung digitaler Medien wird der Papierverbrauch laufend minimiert. ●

12.



Ressourcenmanagement

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

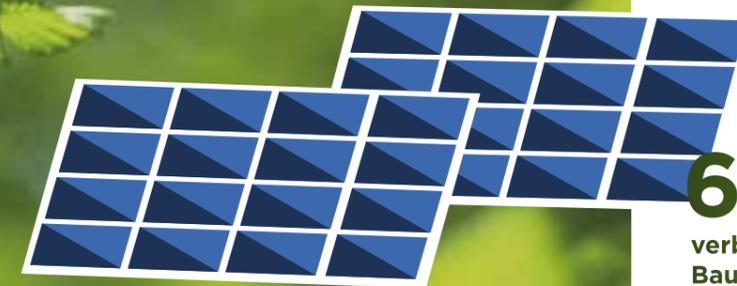
Beim Ressourcenmanagement geht es um die Identifikation der einzelnen Ressourcen, deren Zuweisung und den effizienten Mitteleinsatz. Im Baubereich ist die eingesetzte und verbrauchte Energie eine der größten Ressourcen.

Der Energieverbrauch der Geschäftsstelle der Bauverein Breisgau eG lag im Jahr 2022 bei einem Wasserverbrauch von lediglich 113 Kubikmetern und einem Stromverbrauch von 64.968 Kilowattstunden, der durch Photovoltaikanlagen aus Sonnenenergie gewonnen wurde.

Ein wesentliches Ziel im Zusammenhang mit dem Ressourcenmanagement ist die Sensibilisierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ein umweltbewusstes Verhalten am Arbeitsplatz, die dazu aktiv in die einzelnen Maßnahmen eingebunden werden müssen.

Durch das Monitoring und die Optimierung der 14 eigenen Heizanlagen, wovon drei der Bauverein Breisgau eG und elf der Bauverein Energie GmbH gehören, sowie die Erweiterung des Fuhrparks mit Elektrofahrzeugen wie auch die Digitalisierung von Prozessen können noch mehr Ressourcen eingespart werden.

Erneuerbare Energien werden vor allem im Neubau und bei einer umfangreichen Modernisierung des Portfolios eingesetzt, sofern es Gesetze und städtebauliche Rahmenbedingungen zulassen. Gleichzeitig muss dies im Zuge der dauerhaften Bestandsbewirtschaftung ökonomisch darstellbar sein. →



64.968 kWh

verbrauchte die Geschäftsstelle der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2022, klimaschonend gewonnen durch Photovoltaikanlagen.

→ Durch ressourcenschonendes Handeln wird dauerhaft die Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen hinterfragt – mit dem Ziel, diese stetig zu optimieren. Über den Anschluss an das klimaschonende Fernwärmenetz in der Stadt Freiburg konnten bereits zahlreiche Wohnquartiere mit 72% regenerativer Energieversorgung ausgestattet werden.

Durch die Tochtergesellschaft Bauverein Energie GmbH besteht die ökologisch wertvolle Möglichkeit, den Bewohnerinnen und Bewohnern regionalen und selbst produzierten Strom anzubieten. Die Erzeugung des Stroms erfolgt durch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, die besonders wenig Primärenergie benötigen. Zusätzlich wird durch Photovoltaikanlagen regenerative Energie erzeugt. Der Strom kann anschließend direkt in der Kundenanlage verbraucht werden. Die Strompreise wurden mitgliederfördernd unter dem Preis des regionalen Energieversorgers für Ökostrom angesetzt. ●



BVE BAUVEREIN ENERGIE GmbH

Die Tochtergesellschaft der Bauverein Breisgau eG versorgt Bewohnerinnen und Bewohner mit regionaler und selbst produzierter Energie.

Den Energieverbrauch und den Ausstoß klimarelevanter Gase zu senken ist ein langfristiges Ziel der Bauverein Breisgau eG. Dazu werden vor dem Hintergrund des betrieblichen Umweltmanagements die Daten für die energetischen Kennzahlen messbar und transparent aufgebaut, um die Emissionen entsprechend offenlegen zu können. Im nächsten Schritt werden die selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen und zur Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer Energien über den „Transformationsplan klimaneutrales Wohnen in der Bauverein Breisgau eG“ umgesetzt. Der CO₂-Fußabdruck der Genossenschaft liegt dank umfangreicher und langjähriger Investitionen in den Gebäudebestand sowie den Wohnungsneubau deutlich unterhalb üblicher Branchen-Benchmarks.

Eine Analyse der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH ergab, dass der Energieverbrauch der Bauverein Breisgau eG mit 92 Kilowattstunden je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche deutlich geringer ist als der Branchenkennwert mit 127 Kilowattstunden je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche.

Die Bauverein Breisgau eG hat den CO₂-Ausstoß von jährlich 12.555 Tonnen im Jahr 1990 auf 4.274 Tonnen im Jahr 2021 reduziert. Durchschnittlich werden lediglich 12,7 Kilogramm CO₂ je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche ausgestoßen, womit die Zwischenziele des Klimaschutzgesetzes zum Jahr 2030 bereits heute erfüllt sind. Dabei hat die geringe CO₂-Intensität der vorhandenen Fernwärme einen großen Einfluss.

Dieser CO₂-Fußabdruck im Basisjahr 2021 liegt circa 55 % unter dem durchschnittlichen Kennwert des GdW, des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, von 27 Kilogramm CO₂ je Quadratmeter Wohnfläche. Der Zielkorridor liegt bei unter 2 Kilogramm CO₂ je Quadratmeter Wohnfläche bis im Jahr 2045.

Ziel ist es, die herangezogenen Vergleichskennwerte dauerhaft zu unterschreiten und somit einen hohen Beitrag zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen zu leisten. ●

55%

liegt der CO₂-Fußabdruck unter dem durchschnittlichen Kennwert des GdW von 27 kg CO₂.

12,7 kg CO₂

Ausstoß je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche: Damit werden bereits heute die Zwischenziele des Klimaschutzgesetzes zum Jahr 2030 erfüllt.

GESELLSCHAFT



14.



Arbeitnehmerrechte

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



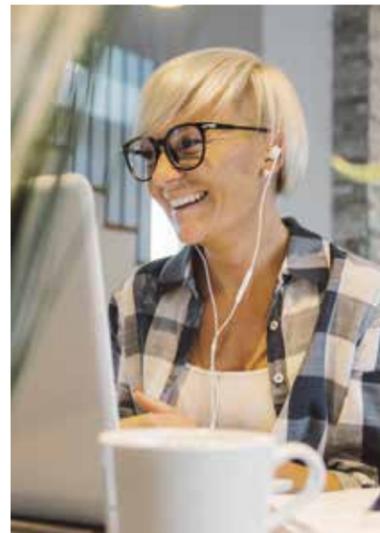
Die Bauverein Breisgau eG wurde mit dem „Job-Motor 2020“ ausgezeichnet.

Das Ziel eines jeden Unternehmens sind zufriedene, motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, so auch bei der Bauverein Breisgau eG. Da die Genossenschaft nicht international tätig, sondern lokal im Breisgau verankert ist, spielt vor allem die Einhaltung nationaler Standards zu Arbeitnehmerrechten eine Rolle.

Die Bauverein Breisgau eG bietet den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine Vergütung nach dem Tarifvertrag für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an. Über zusätzliche Zielvereinbarungen können Zusatzleistungen generiert werden. Aus-, Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen werden gefördert und unterstützt.

Die Loyalität der Beschäftigten spiegelt sich in den langen Betriebszugehörigkeiten sowie der geringen Fluktuation im Unternehmen wider. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt 15 Jahre. Zahlreiche Auszeichnungen belegen den hohen Wert der Personalarbeit.

Ein von der Belegschaft gewählter Betriebsrat unterstützt die Geschäftsführung im Sinne der Mitarbeiterrechte und -interessen; Betriebsvereinbarungen werden gemeinsam beraten und beschlossen. ●



15.



Chancengerechtigkeit

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

Die Bauverein Breisgau eG hat derzeit 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und bietet Angehörigen aller Nationen mit und ohne körperliche Beeinträchtigungen einen sicheren Arbeitsplatz. Damit wird aktiv zur Chancengleichheit beigetragen. Der Anteil weiblicher Fach- und Führungskräfte ist mit 52 % gelebter Ausdruck der Gleichberechtigung.

Über Kooperationen mit Schulen und Hochschulen sowie mit der Industrie- und Handelskammer präsentiert die Genossenschaft regelmäßig ihr breites Leistungsspektrum gegenüber (künftigen) Fachkräften und Auszubildenden. Mit einer hohen Ausbildungsquote wird das Unternehmen seiner Verantwortung für die Region gerecht.

Damit sich Familie und Beruf vereinbaren lassen, werden unterschiedliche Arbeitszeitmodelle angeboten.

Der respektvolle Umgang miteinander motiviert und ist wesentlicher Antreiber der Bauverein Breisgau eG. ●

52%

beträgt der Anteil weiblicher Fach- und Führungskräfte – gelebter Ausdruck der Gleichberechtigung.

16.



Qualifizierung

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



Die Bauverein Breisgau eG hat die Ausbildungsquote in den vergangenen Jahren verdoppelt und ausgeweitet, so können noch mehr Berufsfelder erlernt werden. Derzeit sind vier Auszubildende beschäftigt und drei Studentinnen und Studenten haben jüngst ihren Hochschulabschluss erworben. Die hohe Qualifikation der Ausbildung spiegelt sich in den erhaltenen Preisen wider: So wurde die Bauverein Breisgau eG nicht nur mit dem „Job-Motor“ ausgezeichnet, der durch eine Jury aus der Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein, der Hochrhein-Bodensee, der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg, der Handwerkskammer Freiburg sowie dem Verband der Unternehmen im Schwarzwald (wvib) vergeben wird, sondern erhielt auch vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft das Siegel „Ausbildung in Bestform“.

Der demografische Wandel macht auch vor der Bauverein Breisgau eG nicht halt – in den kommenden Jahren werden qualifizierte langjährige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Unternehmen altersbedingt verlassen.

Daher wird bereits jetzt nach adäquaten Nachbesetzungen gesucht und gleichzeitig ein betriebliches Gesundheitsmanagement angeboten (Hansefit-Programm). Auch junge Auszubildende unterstützt die Bauverein Breisgau eG über die gesetzlichen Vorgaben hinaus mit der Möglichkeit der Teilnahme am gesundheitsfördernden Hansefit-Programm.

Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung liegen durchschnittlich bei über 21.000 Euro. Dabei engagiert sich die Genossenschaft auch über die Landesgrenzen hinweg – grenzenloses Engagement liegt quasi in der Bauverein-DNA. Jüngst wurden Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft sogar ins Europaparlament eingeladen und mit der Erasmus-Plakette gewürdigt. Neben großen Bildungsträgern ist hier nun auch die Bauverein Breisgau eG aufgrund ihres hohen Engagements in der beruflichen Bildung vertreten. Die Genossenschaft kooperiert u.a. mit Genossenschaften aus Frankreich und der Schweiz. Der Austausch der Auszubildenden erfolgt aber auch über das Dreiländereck hinaus: Der Auszubildende Elias Schätzle-König war z.B. bei einem Wohnungsunternehmen auf dem sonnigen Malta, die Tätigkeit wurde durch den

17.



Menschenrechte

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

„Azubi-Europapass“ in Straßburg bescheinigt. Bei der Bauverein Breisgau eG haben mittlerweile Nachwuchskräfte aus der Schweiz, der Slowakei und Südafrika Praktika absolviert – eine bereichernde Erfahrung für beide Seiten. Daneben bestehen auch Integrations- und Qualifizierungsprogramme z.B. für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Iran, Syrien und der Ukraine.

Es bestehen nachhaltige Kooperationen mit dem Regierungspräsidium, den umliegenden Schulen sowie länderübergreifende Programme für die Auszubildenden.

Die moderne Büroausstattung wird regelmäßig hinsichtlich des Arbeitsschutzes geprüft und es finden entsprechende Schulungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt. ●

Die Bauverein Breisgau eG ist mit ihrem einzigen Firmensitz in Freiburg im Breisgau ausschließlich regional tätig. Beim Bau und bei der Modernisierung der Wohneinheiten werden die Arbeiten durch die beauftragten Handwerksbetriebe mit Materialien überwiegend aus Deutschland oder dem europäischen Wirtschaftsraum ausgeführt.

In den mit den Dienstleistern geschlossenen Verträgen sind bereits Regulationen enthalten, dass der jeweils gültige Mindestlohn eingehalten wird. Ziel ist es, entsprechende Regulationen als Verhaltenskodex in die Verträge aufzunehmen, die ausschließen, dass Baustoffe aus Ländern, die die geltenden Menschenrechte missachten, eingesetzt werden.

Am Geschäftsstandort besteht kein Risiko von Zwangs- oder Kinderarbeit. Selbstverständlich werden alle nationalen und internationalen Regeln zu Menschen- und Arbeitnehmerrechten eingehalten. ●

18.



Gemeinwesen

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

— Aufgrund der regionalen Gebundenheit der Wohnungswirtschaft leisten Wohnungsunternehmen einen bedeutenden wirtschaftlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung an ihrem jeweiligen Standort, so auch die Bauverein Breisgau eG. Neben der Wohnraumversorgung zählen auch die ergänzenden Angebote dazu:

Die Tochtergesellschaft, die Bauverein Energie GmbH, versorgt die Mitglieder und verwalteten Eigentums-einheiten ökologisch effektiv und dezentral mit Wärme und Strom.

Um auch zwischenmenschlich nachhaltig zu leben, wurde im Jahre 2011 unter Federführung der Bauverein Breisgau eG ein gemeinnütziger Quartiersverein zum besseren Miteinander in den Quartieren gegründet, der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. Er hat das Ziel der niederschweligen, gemeinnützigen Nachbarschafts- und Alltagshilfe. Der Verein hat zwischenzeitlich mehr als 1.700 Mitglieder und aktuell fünf Quartierstreffs und wird sehr gut angenommen.

„Hilfe zur Selbsthilfe“ war der Grundgedanke der genossenschaftlichen Gründerväter. In dieser Tradition steht auch die innovative Bauverein Breisgau Stiftung, die die soziale Grundausrichtung der Genossenschaft seit dem Jahr 2018 ergänzt.

BVQ QUARTIERSTREFF
BAUVEREIN BREISGAU e.V.



19.



Politische Einflussnahme

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

Der durch Gesetz und Satzung geschützte Unternehmenszweck der Mitgliederförderung hat wesentlich Einfluss auf die gesamte Zivilgesellschaft. Das Gemeinwesen profitiert mittelbar vom „member value“ einer Genossenschaft, der zugleich zum „public value“ wird: Dadurch dass Wohnungsbaugenossenschaften ihre Mitglieder mit der Bereitstellung von gesundem und bezahlbarem Wohnraum fördern, profitiert auch das Gemeinwesen von diesem Auftrag, da es sich bei Wohnungsbaugenossenschaften um Unternehmen mit

nicht geschlossener Mitgliederzahl handelt. Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum wirkt sich zugleich preisdämpfend auf die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Zudem fördert die Bauverein Breisgau eG das Gemeinwesen dank der gemeinnützigen Arbeit des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. und durch die Bauverein Breisgau Stiftung sowie über die umfangreiche Schaffung sozialer Infrastruktur, die es generationenübergreifend ermöglicht, bedarfsgerechte Einrichtungen zu nutzen. ●

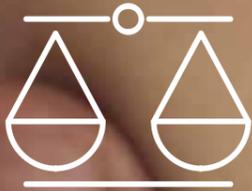
— Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Bauverein Breisgau eG ist parteilos und gewährt keine Spenden an Parteien oder Politikerinnen und Politiker, um die Interessen aller gleichermaßen zu wahren. ●

Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied in folgenden Institutionen:



20.



Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

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

Neben dem Unternehmensleitbild hat die Bauverein Breisgau eG bereits 2015 eine Dienstweisung zum Thema Compliance verabschiedet. Das Vier-Augen-Prinzip ist in der unternehmenseigenen Unterschriftenrichtlinie fest verankert. Ein Whistleblowing-System ist über den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eingerichtet.

Die interne Revision wird von der Treuhandstelle WTS durchgeführt und garantiert eine unabhängige Einschätzung der geprüften Geschäftsfelder.

Um die Gleichbehandlung aller zu wahren, wurde bereits im Jahre 2010 eine Compliance-Beauftragte im Unternehmen benannt, die dem Vorstand jährlich berichtet.



Marc Ullrich,
Vorstandsvorsitzender

Jörg Straub,
Geschäftsführender Vorstand

Freiburg, Mai 2024
Der Vorstand

Marc Ullrich

Jörg Straub

Herausgeber

Bauverein Breisgau eG
Zähringer Straße 48
79108 Freiburg im Breisgau
Telefon 0761. 5 10 44-0
Telefax 0761. 5 10 44-90
info@bauverein-breisgau.de
www.bauverein-breisgau.de

Gestaltung

Hanauer Grafik Design
Frankfurt am Main
www.hanauer-design.de

Fotografie

Miguel Babo, Jürgen Brandel,
Felix Risch, Stephan Seyl, iStock

