



DER VIDEO-PODCAST

ZUR NACHHALTIGKEIT

Wir wollen mit dem unserem Video-Podcast der Wichtigkeit des Themas „Nachhaltigkeit“ gerecht werden und erörtern, was für die Unternehmen und ihre Bonität aus der Nachhaltigkeit folgt.

#V03 „Nachhaltigkeit im Wandel“

Was unternimmt die Stadtbau Aschaffenburg GmbH in Sachen Nachhaltigkeit?



Link oder QR-Code zur Podcast-Folge:

<https://www.creditreform.de/aschaffenburg/aktuelles-wissen/podcast-zur-nachhaltigkeit/podcast-details/show/v03-stadtbau>

Inhalt

- 1. Einleitung3
- 2. Selbstverständnis der Stadtbau Aschaffenburg GmbH4
- 3. Nachhaltigkeit und ESG4
- 4. Nachhaltigkeitsberichterstattung6
- 5. Kooperation mit der Creditreform Organisation7
- 6. Ausblick7

Herausgeber am 22. Dezember 2022

Creditreform Aschaffenburg Schurk KG
Magnolienweg 31
63741 Aschaffenburg

1. Einleitung

Dieser Video-Podcast der Creditreform Aschaffenburg fragt nach dem neuen Verständnis der „Nachhaltigkeit“. Wie gehen Unternehmen mit den neuen Herausforderungen um? – und wie können sie diesen möglichst alltagstauglich und effizient gerecht werden?

Die Video-Serie wird von Herrn Professor Dr. Georg Rainer Hofmann moderiert. Er lehrt und arbeitet seit vielen Jahren an der Technischen Hochschule Aschaffenburg in den Metiers der technologischen Transformation und der Unternehmensethik.

In der Anfang Dezember des Jahres 2022 produzierten Folge des Video-Podcasts nimmt der Geschäftsführer der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, Herr André Kazmierski, die Hauptrolle wahr. Herr Kazmierski ist ein „Master of Arts Real Estate Management“ und ein Fellow der „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS), einem renommierten internationalen Berufsverband von Immobilienfachleuten, der nicht zuletzt besonders hohe ethische Anforderungen an seine Mitglieder formuliert.

Welche konkreten Maßnahmen ergreifen Unternehmen zur Erzielung einer höheren ökologischen Nachhaltigkeit? Insbesondere die EU-Taxonomie-Verordnung 2020/852 wird den Unternehmen kein einfaches „Weiter so“ erlauben: Im Rahmen des „European Green Deal“ hat die Europäische Kommission das Ziel formuliert, bis zum Jahr 2050 die Netto-Emissionen von Treibhausgasen auf null zu reduzieren und dahingehend klimaneutral zu werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist ein in mehrfacher Hinsicht nachhaltiges Unternehmen. Die im Jahr 1949 gegründete Gesellschaft verfolgt seit über 70 Jahren das Motto „Wohnraum zum Wohlfühlen“. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung – von den ca. 70.000 Aschaffenburgern lebt etwa jeder Achte in den rund 3.200 Wohnungen der Stadtbau.

Bei der Stadtbau arbeiten etwa 100 Personen in der Verwaltung und im operativen Betrieb der Immobilien. Zum Ende des Jahres 2021 wurde eine Bilanzsumme von über € 200 Mio. überschritten.

Neben einer stabilen und zukunftsfähigen Wirtschaftslage versteht sich die Stadtbau auch als sozial nachhaltig. Nach der Devise „sicher, bezahlbar und familienfreundlich“ – will sie ein echter sozialer Partner der Mieter sein. Und diese sind wiederum sehr zufrieden, die Serviceleistungen der Stadtbau wurden kürzlich in einer Mieterumfrage mit der Note 1,8 bewertet.

Wie positioniert sich dieses Unternehmen der Immobilien-Wirtschaft in der aktuellen Situation? Wie werden eine nachhaltige und zeitgemäße Bestandspolitik und Modernisierung, die energieeffiziente Sanierung und Erstellung von Neubauten, realisiert?

2. Selbstverständnis der Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist einerseits ein „normales“ Unternehmen der Immobilienwirtschaft, andererseits ein „öffentliches Unternehmen“: Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist eine eigenständige Gesellschaft, aber die Stadt Aschaffenburg ist die alleinige Eigentümerin.

Die Stadt Aschaffenburg hat der Stadtbau die Aufgabe gegeben, einen wesentlichen Beitrag zur sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Damit steht eine gemeinwohlorientierte und somit eine durchaus auch politisch formulierte Aufgabe im Fokus des Handelns der Stadtbau. Im Aufsichtsrat der Stadtbau sind konsequenterweise der Oberbürgermeister der Stadt und weitere politische Mandatsträger vertreten.

Vor dem Hintergrund der zentralen politischen Aufgabe einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung wird dennoch ein positives Betriebsergebnis erwartet. Freilich belässt die Gesellschafterin die Gewinne in der Firma und fördert so langfristig das Ziel der Gesellschaft: Die erwirtschafteten Gewinne werden in die Bestände reinvestiert und kommen direkt den Menschen in der Stadt zu Gute. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH – das lässt sich in den Geschäftszahlen nachlesen – arbeitet zwar profitabel, sie ist aber nicht Profitorientiert. Eine „Gemeinwohlorientierung“ ist hier ein treffendes Stichwort – sie ist den Verantwortlichen sehr wichtig.

Wer bauen will, braucht Geld. Und auch die Reparaturen und Sanierungen der Immobilien der Stadtbau kosten Geld. Bei der Finanzierung der Vorhaben finanziert sich die Stadtbau Aschaffenburg GmbH aus einem eher überschaubaren Portfolio von Darlehensgebern. Im Metier des sogenannten „öffentlich geförderten“ Wohnungsbaus haben Landesbanken traditionell einen großen Anteil – ebenso wie die lokale Sparkasse und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

3. Nachhaltigkeit und ESG

Aus den Geschäftsberichten der Stadtbau ist ersichtlich, dass seit etwa einem Jahr Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit intensiv verfolgt werden. Im Organigramm der Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist eine Funktion „Nachhaltigkeitskoordination“ explizit ausgewiesen.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat im Jahr 2021 mit einer Nachhaltigkeitsberichterstattung begonnen. Die Stadtbau betrachtet Nachhaltigkeit als ein ressortübergreifendes Arbeitsgebiet, welches das gesamte Unternehmen betrifft. Um die strategische und operative Bedeutung der Nachhaltigkeit hervorzuheben wurde im Jahr 2021 eine Teilzeitabstelle etabliert, die sich ausschließlich dem Themenkomplex der Nachhaltigkeit widmet und diesen Bereich innovativ, unternehmensübergreifend, kontinuierlich und professionell vorantreibt.

Innerhalb des Nachhaltigkeitsblocks ist eines der präsentesten gesellschaftlichen Themen sicherlich der Klima- und Umweltschutz.

Auf der Europäischen Ebene sehen wir den „European Green Deal“ mit dem wichtigen Ziel, bis zum Jahr 2050 in der EU die Netto-Emissionen von Treibhausgasen auf null zu reduzieren. Die Unternehmen werden nach den CO₂-Emissionen gefragt. Einen wichtigen Beitrag zum Green Deal der EU soll die Verordnung (EU) 2020/852 – die „Taxonomie-Verordnung“ leisten. Diese Verordnung ist ein Rechtsakt, der private Investitionen in nachhaltige Projekte fördern soll. Die EU-Taxonomie kennt die ESG-Kriterien – wobei ESG für „Environment, Social, Governance“ steht.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat im Jahr 2020 eine erste CO₂-Bilanz für alle Wohnimmobilien der Stadtbau aufgestellt. Die CO₂-Bilanz der Stadtbau Aschaffenburg liegt zurzeit rund 38 % unter den durchschnittlichen Werten aller im Gesamtverband der Wohnungsunternehmen (GdW) organisierten Unternehmen. Das kann als ein beachtenswert gutes Ergebnis angesehen werden, es zeigt das, was als „gelebte Nachhaltigkeit“ bezeichnet werden kann.

Die Taxonomie-Verordnung enthält die ESG-Kriterien – ESG steht für Environment, Social, Governance. Diese ESG-Kriterien dienen zur Bestimmung, ob eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch und sozial nachhaltig einzustufen ist, um damit den Grad der Nachhaltigkeit einer Investition ermitteln zu können. Anhand der ESG-Kriterien soll privates Kapital in nachhaltige Anlageformen gelenkt werden, um den Green Deal der EU zu realisieren. Die hiesige Sparkasse – beispielsweise – wirbt aktiv mit ESG-konformen Anlagen um Privatkunden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH sieht sich sehr gut auf die neue Verordnungslage vorbereitet; sie kann sich zu den ESG-Kriterien positionieren. Mit den ESG-Kriterien und der Taxonomie-Verordnung geht die Stadtbau Aschaffenburg GmbH also eher offensiv um, denn diese ESG-orientierte Nachhaltigkeit steckt seit jeher in den Genen des kommunalen Wohnungsunternehmens.

Bei der Stadtbau sieht man sich weniger im Wettbewerb, wenn es um Fragen der Finanzierung geht. Relevant ist der Wettbewerb allerdings im Bereich der Gewinnung von neuem qualifiziertem Personal. Die prospektiven Bewerberinnen und Bewerber bevorzugen ein Unternehmen mit der „richtigen“ ökologischen Reputation.

Auf der Maßnahmenebene gehen die Nachhaltigkeitsbemühungen einige ganz erhebliche Schritte weiter. Die Nachhaltigkeitsstrategie widmet sich umfassend allen Bereichen der Wohnungswirtschaft. Um etwa der Energieeinsparverordnung zu entsprechen werden Fassaden, Keller- und oberste Geschossdecken sowie Dächer gedämmt. Ebenso werden hoch wärmegeämmte Fenster eingebaut. Wasch- und Trockenräume sowie Treppenhäuser werden zeitgemäß nach aktuellstem Standard renoviert.

Ganz konkret wird bei Modernisierungen auch auf den CO₂ Ausstoß nach Modernisierung geachtet, der heute schon im klimaneutralen Bereich sein soll. Neben PV Anlagen auf Dächern werden auch relativ kleine Maßnahmen angegangen, wie Grünanlagen, das Pflanzen von Bäumen und dergleichen.

Nachhaltigkeit ist nicht nur die ökologische, sondern auch eine soziale Komponente. Auf der Ebene der Mitarbeiter werden bspw. Gleitzeit und Fortbildungen angeboten, ebenso verschiedene soziale Leistungen wie Massage und Büro-Obst. Diese Maßnahmen sind wohl umfassender als in der Branche üblich.

Bei der Stadtbau werden Hinweise und Verbesserungsvorschläge systematisch erfasst, wobei zu unterscheiden ist:

Ein Hinweisgebersystem wurde bereits etabliert; es wird aktuell an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst. So ist nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) die Stadtbau Aschaffenburg GmbH nicht verpflichtet ein Hinweisgebersystem einzurichten. Allerdings besteht aufgrund der Anzahl der Mitarbeiter eine Verpflichtung ein generelles Hinweisgebersystem einzuführen, im Sinne der Hinweisgeber-Richtlinie (auch: Whistleblower-Richtlinie WBRL, Richtlinie EU 2019/1937). Dieses Hinweisgebersystem könnte dann freiwillig für Kunden und Lieferanten geöffnet werden, wie dies dem LkSG entspräche.

Andererseits, wenn es um allgemeine Verbesserungsvorschläge geht, dann kann man sagen, dass man bei der Stadtbau Aschaffenburg GmbH den Vorschlägen der Mieter und auch anderer Beteiligter sehr offen gegenübersteht – und diese systematisch auswertet und verfolgt.

4. Nachhaltigkeitsberichterstattung

Nachhaltigkeitsmaßnahmen und das Berichten darüber bedeuten Aufwand – Vorbereitung und Sorgfalt. Bei der Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist festzustellen, dass es gut ist, gewisse Dinge konsequent hervorzuheben, weil sonst viele positive Dinge im Alltag schlicht untergehen.

Für die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und die damit verbundenen Prüfpflichten muss ein Prozess etabliert werden. Der wiederum muss dann mit Prüfern abstimmt werden, um in die übliche Abschlusserstellung einzufließen.

Die Beachtung der ESG-Kriterien der EU-Taxonomie und das Erstellen eines Nachhaltigkeitsberichts stellt einen Wettbewerbsvorteil dar – bei der Stadtbau Aschaffenburg GmbH liegt dieser weniger im ökonomischen, sondern eher im politischen Bereich.

Dies ist eine Erfolgsgeschichte für die Mieter und Geschäftspartner, für die die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ein stets verlässlicher Partner sein will. Im Sinne einer wirtschaftlichen

Nachhaltigkeit wird alles darangesetzt, diese Erfolgsgeschichte in den nächsten Jahren fortzuschreiben.

5. Kooperation mit der Creditreform Organisation

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist seit 1997 Mitglied im Creditreform-Verein in Aschaffenburg.

Konkret wäre ein Creditreform-Zertifikat im Bereich der Nachhaltigkeit für die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hilfreich, da es gegenüber Dritten und Geschäftspartnern eine sehr gute Nachhaltigkeit signalisiert. Auf einem handhabbaren und brauchbaren Satz von Kriterien und Fragen – heute schon erstellte Selbstdarstellung zur Nachhaltigkeit sollte für ein Öko-Zertifikat konsequent ausgewertet werden.

6. Ausblick

Bei der Stadtbau Aschaffenburg GmbH schaut man nicht nur mit Dankbarkeit und Stolz auf das bisher Geleistete zurück, sondern möchte auch in der Zukunft das Wohnen und Bauen in der Stadt Aschaffenburg bereichern. Die Gesellschaft wird sich weiterhin als leistungsstarkes und serviceorientiertes Unternehmen profilieren und bedarfsgerecht auf bekannt hohem Niveau in den geförderten Neubau sowie in Modernisierungsvorhaben investieren. Sie wird ihren sozialen Verpflichtungen und Aufgaben verstärkt durch nachhaltige Beteiligung an Stadt- und Quartiersentwicklungen nachkommen und weiterhin ein Garant für eine angemessene Preisbildung in Aschaffenburg sein.