

The background of the entire page is an aerial photograph of Regensburg, Germany, showing a dense urban area with numerous buildings featuring red-tiled roofs. A prominent church spire is visible in the upper left quadrant.

Nachhaltigkeitsbericht

der Stadtbau-GmbH Regensburg

2023

Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Nachhaltigkeit ist eines der zentralen Zukunftsthemen unserer globalen Gesellschaft – ob es dabei um Klimawandel, Ressourcenschutz, soziale Gerechtigkeit oder die Gleichberechtigung verschiedener gesellschaftlicher Gruppen geht.

Lebenswerte Zukunft und sozialer Zusammenhalt

Wir als Stadtbau-GmbH Regensburg wollen unseren Teil beitragen für eine lebenswerte Zukunft und den sozialen Zusammenhalt. Wir begreifen Nachhaltigkeit ganzheitlich, unser Ziel ist es deshalb, immer wieder eine Balance aus sozialen, ökonomischen und ökologischen Zielen herzustellen – eine echte Herausforderung. Hier profitieren wir von unserer Erfahrung. Denn das Abwägen und Zusammenbringen verschiedener Ziele und Ansprüche ist Teil unserer über 100jährigen Unternehmensgeschichte. Wir wollen nicht nur weiterhin bezahlbares Wohnen für die Menschen in Regensburg ermöglichen – sondern zukunftsgerichtet, und das heißt klima- und umweltverträglich, bauen und modernisieren.

und uns entsprechend in unserem Ansatz und unserer Ambition stetig weiterentwickeln müssen. Mit unserem 2024 begonnenen strategischen Nachhaltigkeitsansatz haben wir uns auf den Weg gemacht und für uns zentrale Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen definiert. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht soll Ihnen zeigen, wo wir uns befinden und was die nächsten Schritte sind, damit wir als Stadtbau unseren Beitrag zu einem nachhaltigeren Regensburg leisten.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und aufschlussreiche Lektüre.

Götz Keßler
Geschäftsführer Stadtbau-GmbH Regensburg

Unseren Beitrag für ein nachhaltigeres Regensburg

Wir sind uns dessen bewusst, dass wir bei unserer Entwicklung zu mehr Nachhaltigkeit immer wieder neuen Herausforderungen begegnen werden



Inhalt

Vorwort 2 ⋮			
Bericht 4 ⋮			
Vision · Mission 5 ⋮			
Leitlinien 6 ⋮			
1 ⋮	2 ⋮	3 ⋮	4 ⋮
Nachhaltigkeits- management 8 ⋮	Umwelt 12 ⋮	Soziales 18 ⋮	Governance 26 ⋮
Wesentlichkeits- analyse 10 ⋮	Klimaschutz und Klimaresilienz 13 ⋮	Arbeitsbe- dingungen 19 ⋮	Unternehmens- kultur 27 ⋮
	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft 16 ⋮	Arbeitssicherheit und Gesundheit 21 ⋮	
	Biodiversität 17 ⋮	Sozialverträgliches und bedarfsgerechtes Wohnen 23 ⋮	
		Mieterinnen und Mieter 24 ⋮	

Bericht

Der vorliegende Bericht ist der erste Nachhaltigkeitsbericht der Stadtbau-GmbH Regensburg und wird in diesem Jahr ausschließlich online veröffentlicht. Wir möchten erstmals umfassend unsere Ansätze, Ziele und Maßnahmen im Bereich der nachhaltigen Entwicklung beschreiben und transparent darstellen, wie die Stadtbau-GmbH Regensburg ihrer wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung nachkommt. Der Berichtszeitraum umfasst das gesamte Kalenderjahr 2023 sowie den Beginn des Jahres 2024, wobei der Stichtag für die quantitativen Daten der 31.12.2023 ist. Unser Nachhaltigkeitsbericht wurde in Anlehnung an die Kriterien der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) erstellt. Dabei folgen wir den European Sustainability Reporting Standards (ESRS), auch wenn wir noch keine vollständige Berichterstattung erreichen.

Mit unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht setzen wir ein klares Zeichen für unser Engagement und schaffen eine Grundlage für zukünftige Berichte. Unser Ziel ist es, uns kontinuierlich zu verbessern und unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiterzuentwickeln, um so einen langfristigen positiven Einfluss auf die Gesellschaft und die Umwelt zu gewährleisten.

Die Stadtbau-GmbH Regensburg im Portrait

Die Stadtbau-GmbH Regensburg (im Folgenden „Stadtbau“) ist eine juristische Person des privaten Rechts, eingetragen unter HRB 1128 beim Amtsgericht Regensburg. Sie ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Regensburg. Seit ihrer Gründung im Jahr 1921 widmet sich die Stadtbau der Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg, insbesondere durch eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungsschichten. Die Hauptaufgabenbereiche der Stadtbau umfassen:



Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Haus- und Grundbesitzes



Verwaltertätigkeit für Wohnungseigentümerngemeinschaften und sonstige Immobilieneigentümer



Bautätigkeit im Anlagevermögen



Technische und wirtschaftliche Baubetreuung für Dritte

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist im Stadtgebiet von Regensburg die größte Anbieterin von Mietwohnungen im Verhältnis zu anderen Wohnungsunternehmen. Etwa acht Prozent des Gesamtbestands von etwa 90.700 Wohnungen in der Stadt Regensburg werden von der Stadtbau als Mietwohnungen angeboten. Die übrigen

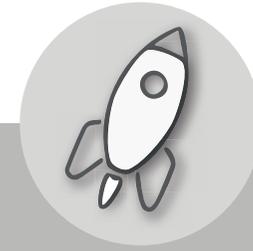
Wohnungen in Regensburg gehören einer Vielzahl kleinerer gewerblicher Wohnungsanbieter oder Privatpersonen.

Die Stadtbau verwaltet ihren gesamten Wohnungsbestand unter Berücksichtigung sozialer Kriterien. Sie richtet sich hauptsächlich an Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, eine passende Wohnung zu finden.

Die Stadtbau steht für eine Unternehmenskultur, die weit über rein wirtschaftliche Interessen hinausgeht. Mit einem klaren Bekenntnis zu den Prinzipien von Compliance, Nachhaltigkeit, bezahlbarem Wohnraum, der Förderung des Miteinanders, der Integration und dem aktiven Gestalten von Nachbarschaften stellt sie sich den vielfältigen Herausforderungen unserer Zeit. Diese Grundsätze sind nicht nur Leitlinien für unser Handeln, sondern auch der Schlüssel zu einer lebenswerten und zukunftsfähigen Stadtentwicklung. Die Stadtbau setzt sich aktiv dafür ein, dass wirtschaftlicher Erfolg und gesellschaftliche Verantwortung Hand in Hand gehen, um eine lebendige und integrative Stadtgesellschaft zu fördern.

Vision

Vision



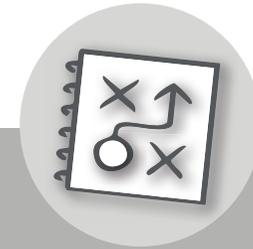
Gemeinsam arbeiten wir für eine lebenswerte Zukunft und für Zusammenhalt.

Denn wir wollen einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass jeder Mensch in Regensburg ein passendes Zuhause findet. Dabei schaffen wir eine Balance zwischen Umwelt und Sozialem: Wir sind ein Wohnungsanbieter, der nicht nur bezahlbaren Wohnraum schafft sondern auch klima- und umweltverträglich baut, .

Die Basis unseres Handelns sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung, mit der wir ein motivierendes Arbeitsumfeld schaffen.

Mission

Mission



Unsere Vision erreichen wir, indem wir bei unseren Neubauprojekten sowie bei Modernisierungen unseres Bestands auf klimafreundliche Maßnahmen setzen und Umweltaspekte von der Planung bis zur Realisierung berücksichtigen.

Wir setzen uns aktiv für einen fairen Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Menschen ein, um eine vielfältige und inklusive Nachbarschaft in Regensburg zu fördern. Dabei sind wir weiterhin der wichtigste Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt.

Seit unserer Gründung stehen unsere gesellschaftlichen Verpflichtungen im Fokus, nun wollen wir mit unserem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz auch die Umweltaspekte stärker integrieren. Mit unseren Handlungsfeldern machen wir deutlich: Nur eine gute Symbiose aus ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit ist zukunftsfähig. Diese beiden Themen in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen, ist unser Ziel, an dem wir uns immer wieder selbst messen.

Damit wir unsere Vision umsetzen können, sind unsere Mitarbeitenden die wichtigsten Akteure. Wir fördern eine offene und vertrauensvolle Unternehmenskultur und achten darauf, für alle Mitarbeitenden ein wertstiftender, motivierender und zuverlässiger Arbeitgeber zu sein.

Compliance beachten

Wir pflegen das Selbstverständnis eines respektvollen Umganges miteinander und treten für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien, aber auch freiwilliger Kodizes ein. Von unserem Unternehmensumfeld erwarten wir selbstverständlich ein gleichartiges Verhalten.



Nachhaltigkeit leben

Wir wollen alle Entscheidungen im Unternehmen nicht nur unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten treffen, sondern auch Nachhaltigkeitsgesichtspunkte gleichwertig miteinbeziehen. Der schonende Umgang mit allen Ressourcen wird somit zum Grundprinzip des täglichen Handelns.



Bezahlbares Wohnen

Der bauliche Unterhalt unserer Wohnungsbestände und das Schaffen neuen Wohnraumes soll keinen Selbstzweck darstellen. Er soll nur soweit erfolgen, als dass Wohnraum entsteht, der einen hohen Gebrauchswert aufweist und gleichzeitig für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist.



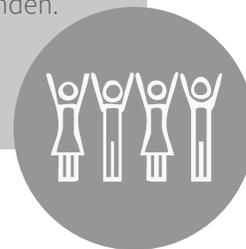
Miteinander fördern

Als ein wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik hat die Stadtbau die demografische und soziale Entwicklung im Blick. Mit dem Engagement unserer motivierten Mitarbeiter:innen fördern wir das harmonische Miteinander in den Hausgemeinschaften und den Quartieren. Das stadtbau eigene Sozialmanagement unterstützt bei Problemen und versucht so für soziale Verträglichkeit und Sicherheit im multikulturellen Raum zu sorgen.



Integration ermöglichen

Eigenverantwortung und Integration sind hier die Schlüsselthemen. So wollen wir es z.B. auch älteren, behinderten und gehandicapten Menschen durch unterstützende Maßnahmen ermöglichen, eigenständig und komfortabel zu wohnen und möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebungen verbleiben zu können. Vielfältige Gemeinschaften sollen in den Quartieren ein angenehmes Miteinander finden.



Nachbarschaft leben

Wir binden Menschen mit den unterschiedlichsten ethnischen Hintergründen in ein soziales und nachbarschaftliches Netzwerk ein, in dem offene Kommunikation und gegenseitige Hilfe im Mittelpunkt stehen.



Nachhaltigkeitsmanagement



Das Nachhaltigkeitsmanagement der Stadtbau ist geprägt von einer langjährigen Tradition in der Schaffung von sozialem Wohnraum, die seit über 100 Jahren tief in der DNA des Unternehmens verwurzelt ist. Im Jahr 2023 hat die Stadtbau einen strukturierten Prozess eingeleitet, um Nachhaltigkeit weiter und systematisch im gesamten Unternehmen zu verankern. Obwohl wir bereits zahlreiche Aktivitäten im sozialen und auch ökologischen Bereich durchgeführt haben, richten wir als Stadtbau den Blick nun verstärkt darauf, Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil unserer Unternehmensstrategie zu etablieren. Diese Entwicklung steht im Einklang mit dem langfristigen Ziel, nicht nur hochwertigen und sozialen Wohnraum anzubieten, sondern auch eine umweltbewusste und sozial verantwortliche Entwicklung der Stadt Regensburg aktiv mitzugestalten.

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadtbau wurde durch einen methodischen Prozess gestärkt, der mit der eingehenden Wesentlichkeitsanalyse begann, um Schlüsselthemen

zu identifizieren. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurden vier zentrale Handlungsfelder und insgesamt acht wesentlichen Themen definiert. Diese Themen bilden demnach die Fokusbereiche des Nachhaltigkeitsmanagements der Stadtbau. Die Formulierung konkreter Nachhaltigkeitsziele erfolgte durch systematische Zielcoachings und eine sorgfältige Priorisierung der wichtigsten Ziele. Dieser Meilenstein markiert einen bedeutenden Fortschritt in der Vorbereitung der Stadtbau auf die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und bekräftigt die Integration des Nachhaltigkeitsmanagements als unverzichtbaren Bestandteil unserer Unternehmensstrategie.

Eine klare Vision und Mission bis zum Jahr 2030 sowie die aktive Einbindung der Geschäftsführung spielten eine entscheidende Rolle im gesamten Prozess. Die Ergebnisse dieses Prozesses spiegeln sich in der nachfolgenden Grafik und der Ausformulierung unserer Vision und Mission wider.

Unser Nachhaltigkeitsmanagement

Zusätzlich wurde eine dezentrale Aufbauorganisation abgeleitet, die klare Verantwortlichkeiten für die Koordination der Nachhaltigkeitsaktivitäten, die Bearbeitung der Themen und die Steuerung der Prozesse festlegt. Um unsere Nachhaltigkeitsstrategie aktiv in die Betriebsprozesse zu integrieren, wurden Gremien geschaffen, welche sich in den Lenkungskreis Nachhaltigkeit und die Projektgruppe Nachhaltigkeit untergliedern. Der Lenkungskreis dient dazu, die Geschäftsführung aktiv in das Nachhaltigkeitsmanagement einzubinden. Er fungiert als die oberste Entscheidungsinstanz in Bezug auf Nachhaltigkeitsfragen. Die Nachhaltigkeitskoordination berichtet dem Lenkungskreis regelmäßig über aktuelle Themen aus der Projektgruppe sowie über die Nachhaltigkeits-Performance des Unternehmens. Der Lenkungskreis ist verantwortlich für die Freigabe von Zielen, Maßnahmen, Verantwortlichkeiten und Budgets, um sicherzustellen, dass alle Nachhaltigkeitsbestrebungen effektiv und effizient umgesetzt werden.

Die Projektgruppe dient dazu, sich in einem übergeordneten Rahmen über den Fortschritt sowohl themenspezifischer als auch allgemeiner nachhaltigkeitsbezogener Vorhaben auszutauschen und gemeinsam daran zu arbeiten. In diesem Rahmen werden Ziele, Maßnahmen und Prozesse erarbeitet. Zudem gibt es regelmäßige Status-Updates zur Zielerreichung sowie zur Umsetzung der

Maßnahmen und Prozesse. Der Wissensaustausch zu Nachhaltigkeitsthemen wird ebenfalls gefördert. Darüber hinaus findet eine Diskussion über

die Informationen aus dem Lenkungskreis statt, um sicherzustellen, dass alle relevanten Erkenntnisse und Entscheidungen berücksichtigt werden.

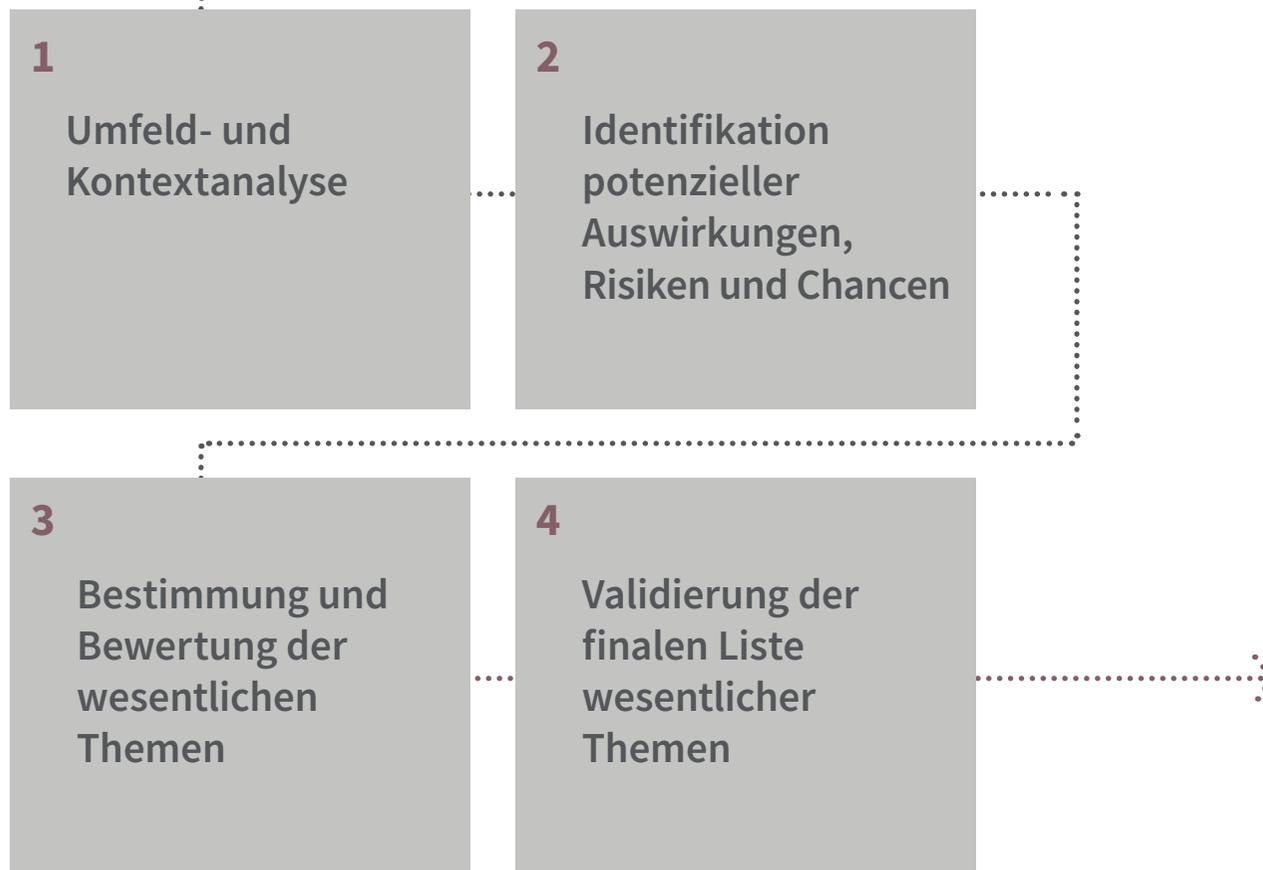


Wesentlichkeitsanalyse

Zur Vorbereitung auf die Berichtspflicht gemäß Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) haben wir im Berichtsjahr 2023 unsere erste doppelte Wesentlichkeitsanalyse unter Berücksichtigung des Entwurfs der ESRS vom November 2022 durchgeführt. Hierbei konzent-

rierten wir uns auf die Identifikation und Bewertung von möglichen Auswirkungen (inside-out) der Stadtbau auf Umwelt und Gesellschaft sowie auf mögliche finanzielle Risiken und Chancen (outside-in) durch bestimmte Nachhaltigkeitsthemen.

Bei der Durchführung haben wir uns an den Leitlinien der EFRAG orientiert und einen mehrstufigen Prozess zur Identifizierung der wesentlichen Themen angewendet. Dieser umfasste folgende Schritte:



Wesentlichkeitsanalyse

Umfeld- und Kontextanalyse

Zunächst haben wir das Umfeld analysiert, um potenzielle Trends und Herausforderungen im Nachhaltigkeitskontext für die Stadtbau zu identifizieren. In diesem Zuge betrachteten wir ebenfalls die wesentlichen Aktivitäten der Stadtbau sowie die gesamte Wertschöpfungskette (vorgelagert, eigene Prozesse, nachgelagert). Abschließend identifizierten wir unsere wichtigsten Stakeholder und führten Interviews durch, um auch aus dieser Perspektive erste Auswirkungen, Risiken und Chancen zu identifizieren.

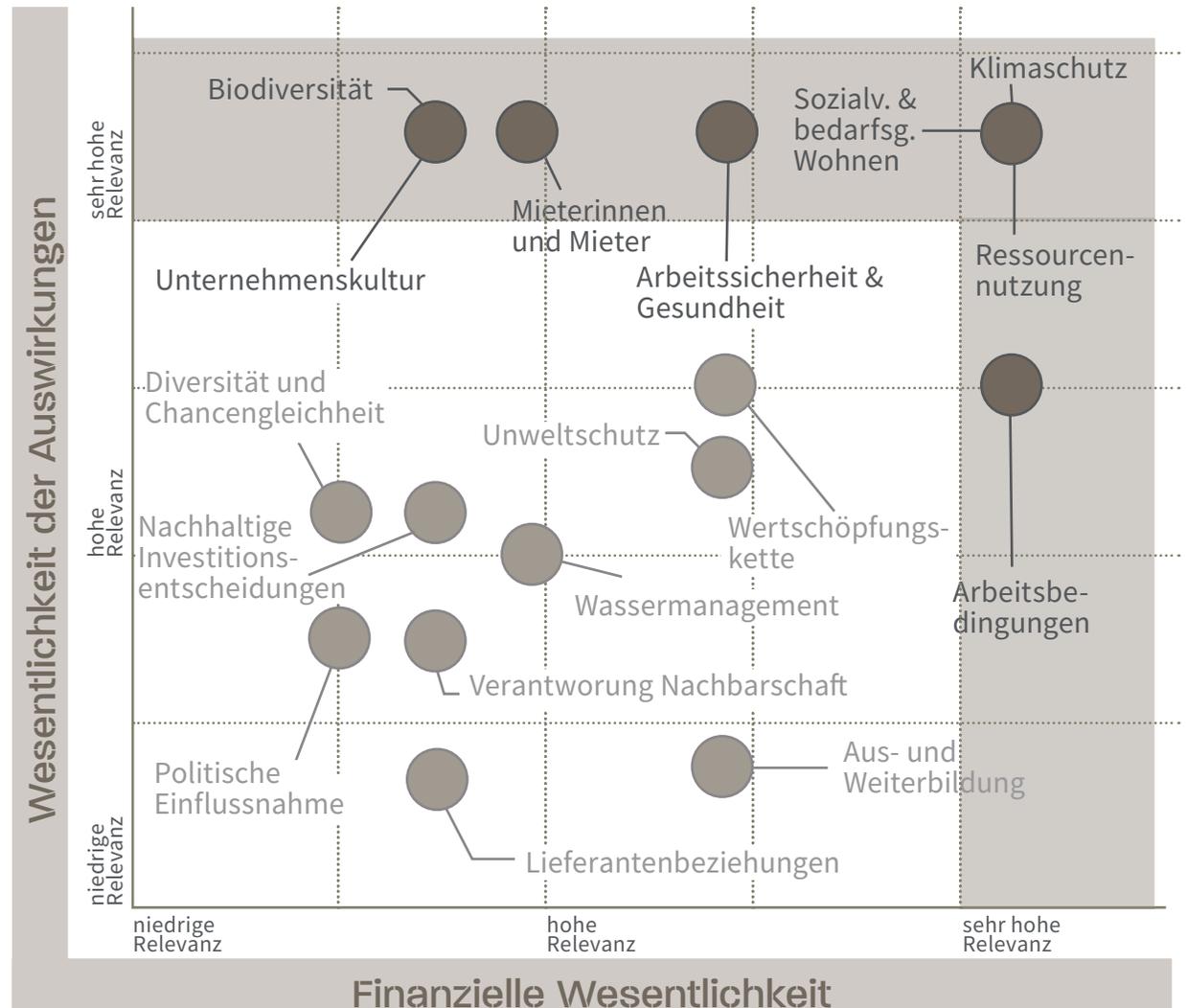
Wesentlichkeitsanalyse

Identifikation potenzieller Auswirkungen, Risiken und Chancen

Nach der Umfeld- und Kontextanalyse haben wir eine umfangreiche Liste potenzieller Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) entlang der gesamten Wertschöpfungskette erstellt. Bei der Erstellung der Liste wurden die Ergebnisse der Stakeholder-Interviews, die Umfeld-Analyse und die Aktivitäten unserer Wertschöpfungskette berücksichtigt.

Validierung der finalen Liste wesentlicher Themen

Um die endgültige Liste der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu validieren, fanden Meetings mit der Geschäftsführung statt. Die Teilnehmenden diskutierten vor allem die quantitativen Ergebnisse aus der Bewertung und bestimmten die Schwellenwerte für die Wesentlichkeitsgrenze. Als Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse wurden acht wesentliche Themen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance identifiziert. Hierbei wurden sowohl unternehmensspezifische Themen als auch die vorgegebenen Themen der ESRS berücksichtigt.



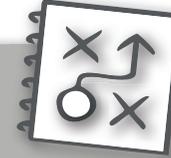


Vision

Vision

Mission

Mission



Umweltverträglicher Wohnraum

Klimaschutz und Klimaresilienz

• Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

• Biodiversität



Sozialgerechter Wohnraum

Sozialverträglicher und bezahlbarer Wohnraum

• Mieterinnen und Mieter



Motivierendes Arbeitsumfeld

Arbeitsbedingungen • Arbeitsbedingungen und Gesundheit

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Unternehmenskultur



Umwelt



Wir wollen einen aktiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten. Im Fokus stehen dabei der energie- und ressourceneffiziente Bau und die entsprechende Modernisierung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien. Wir setzen uns für eine lebenswerte und zukunftssichere Stadt Regensburg ein, indem wir Freiflächen & Gebäude ökologisch verträglich gestalten und auf sich verändernde Klimabedingungen anpassen. Ebenso setzen wir uns intensiv für eine nachhaltige Ressourcennutzung ein und fördern die Kreislaufwirtschaft, um Abfall zu reduzieren und unsere Ressourceneffizienz zu verbessern. Der Schutz und die Förderung der Biodiversität sind ein weiterer zentraler Bestandteil unserer Umweltstrategie, da die Vielfalt und Gesundheit unserer Ökosysteme grundlegend für unser aller Wohlergehen sind.

In diesem Kapitel möchten wir darlegen, wie wir diese zentralen Themen in unsere Unternehmenspraxis integrieren, konkrete Ziele formulieren und kontinuierlich an ihrer Verwirklichung arbeiten, um einen nachhaltigen Beitrag zum Schutz unserer Umwelt zu leisten.

Klimaschutz und Klimaresilienz

Klimaschutz und Klimaresilienz stehen im Zentrum der verantwortungsvollen Stadtentwicklung der Stadtbau. Angesichts der zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel setzen wir uns aktiv dafür ein, unsere Gebäude und Wohnquartiere umweltfreundlicher zu gestalten und gleichzeitig die Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen zu stärken. Unser Engagement reicht von der Reduzierung von Treibhausgasemissionen über energieeffizientes Bauen bis hin zur Entwicklung von Konzepten, die unsere Stadt widerstandsfähig gegen Extremwetterereignisse machen. Mit diesen Maßnahmen wollen wir nicht nur den CO² Fußabdruck verringern, sondern auch einen lebenswerten und zukunftssicheren Wohnraum für unsere Mieter:innen schaffen.

Ziele Klimaschutz

Unser vorrangiges Ziel ist es, die Scope-1- und Scope-2-Emissionen spürbar zu senken. Dies erfolgt im Einklang mit dem Klimaschutzgesetz und dem Green Deal der Stadt Regensburg. Unser Ziel unterstreicht das Engagement für den Klimaschutz und die Nachhaltigkeitsziele der Stadt. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Festlegung wesentlicher Scope-3-Kategorien und die Definition des Ambitionsniveaus für Scope 3 bis 2025. Dadurch wollen wir Emissions-Hotspots identifizieren, um unsere vor- und nachgelagerten Emissionen signifikant zu reduzieren. Perspektivisch wollen wir die Ambitionen und Möglichkeiten für Mieterstrommodelle im Bestand klären, um uns anschließend auch in diesem Bereich ein quantitatives Ziel setzen zu können.

Die Stadtbau ist Mitglied bei der bundesweiten Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), ein klimapolitisches Bündnis, in dem wir uns fachlich austauschen und strategisch kooperieren. Gemeinsam treten wir dafür ein, dass die Voraussetzungen zur Erreichung der Klimaziele geschaffen werden. Mit Hilfe der in diesem Netzwerk erarbeiteten Tools werden die Fortschritte unserer CO₂-Reduktionen überwacht und Erfolge wie Hürden mit anderen Wohnungsgesellschaften diskutiert.

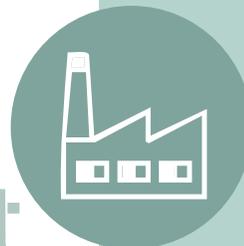
Maßnahmen Klimaschutz

Um unsere Ziele im Bereich Klimaschutz zu erreichen, planen wir eine Reihe von Maßnahmen. Zunächst werden wir künftig unseren Gebäudebestand nach ähnlichen Modernisierungsanforderungen wie Energieträger, Baualtersklasse und Anlagenalter clustern und typische Gebäude für jedes Cluster ermitteln. Dies ermöglicht eine gezielte und effiziente Planung von Modernisierungsmaßnahmen. Zudem werden wir uns aktiv in die Wärmeplanung einbringen und den Austausch mit Energieversorgern suchen, um Synergieeffekte bei der Dekarbonisierung zu erzielen. Für jedes Gebäude und Cluster wollen wir spezifische Maßnahmenets zur Dekarbonisierung entwickeln und daraus die notwendigen Investitionsanforderungen ableiten. Eine wichtige Komponente unserer Strategie ist die Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse. In einem ersten Schritt führen wir ein oberflächliches Screening durch, um wesentliche Scope-3-Kategorien wie graue Energie, Haushaltsstrom und End-of-Life zu identifizieren. Im zweiten Schritt erfolgt dann die detaillierte Berechnung der Kategorien, bei denen wir einen entsprechenden Bedarf identifizieren konnten. Abschließend werden wir das Ambitionsniveau für Scope 3 gemäß dem bestehenden Standard der Science Based Targets initiative (SBTi) prüfen, um sicherzustellen, dass unsere Maßnahmen mit den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und Best Practices im Einklang stehen.

Klimaschutz und Klimaresilienz

Energieverbrauch und Energiemix	2023
Gesamtverbrauch fossiler Energie (MWh)	
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (%)	
Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen (MWh)	0
Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen (MWh)	0
Brennstoffverbrauch aus Erdgas (MWh)	38.963
Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen (MWh)	0
Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf	8.166
Verbrauch aus Kernkraftquellen (MWh)	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (%)	0
Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (MWh)	
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	
Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse	2.330
Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf	1.926
Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (MWh)	2
Gesamtenergieverbrauch (MWh)	51.386

THG-Emissionen	Basisjahr 2023
Scope-1-THG Bruttoemissionen (tCO2eq)	7.876
Prozentsatz der Scope 1 Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (%)	
Standortbezogene Scope-2-THG Bruttoemissionen (tCO2eq)	1.494
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (tCO2eq)	801
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (tCO2eq)	9.370
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (tCO2eq)	8.677



Klimaschutz und Klimaresilienz

Ziele Klimaresilienz

Durch die Identifikation und Bewertung klimabedingter physischer und transitorischer Risiken wie Hitzewellen und Überflutungen wollen wir spezifische Schwachstellen und Gefahren des bestehenden Gebäudebestands erfassen. Die Analyse soll eine fundierte Datenbasis liefern, welche eine gezielte Planung und Priorisierung von Maßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz ermöglicht. Auf Grundlage der durchgeführten Klimarisikoanalyse soll im Nachgang die Entwicklung einer maßgeschneiderten Klimaanpassungsstrategie folgen. Diese Strategie zielt darauf ab, präventive Maßnahmen zu definieren, die das Risiko klimabedingter Schäden mindern und die Widerstandsfähigkeit der Gebäude gegenüber zukünftigen Klimaveränderungen stärken. Dazu gehört die Planung und Umsetzung von baulichen Anpassungen, technischen Verbesserungen sowie organisatorischen Maßnahmen, die sowohl kurzfristige als auch langfristige Schutzmaßnahmen umfassen. Die Strategie soll als Leitfaden dienen, um sicherzustellen, dass alle relevanten Aspekte der Klimaanpassung berücksichtigt und systematisch umgesetzt werden.

Maßnahmen Klimaresilienz

Im Rahmen von Modellprojekten planen wir klimaaangepassten Wohnungsbau. Diese Projekte stellen wichtige Schritte in der Integration von Klimaanpassungsstrategien im Wohnungsbau dar und bieten wertvolle Erkenntnisse sowie praktische Erfahrungen für zukünftige Vorhaben.

Derzeit befindet sich die Entwicklung von Adaptionsmaßnahmen in Planung. Diese Maßnahmen sollen sowohl transitorische Klimarisiken, wie etwa Stranded Assets im Rahmen der EPBD¹, als auch physische Risiken, wie Überflutungen, gezielt adressieren. Die geplanten Strategien zielen darauf ab, die Widerstandsfähigkeit der Gebäude gegenüber diesen Risiken zu erhöhen und langfristige, effektive Lösungen zu schaffen.

¹ Die Energy Performance of buildings directive (EPBD) ist eines der wichtigsten Rechtsinstrumente der Europäischen Union zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.



Klimaresilienz

Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Eine nachhaltige Ressourcennutzung und die Förderung der Kreislaufwirtschaft sind zentrale Elemente der zukunftsorientierten Ausrichtung der Stadtbau. Angesichts der zunehmenden Belastung natürlicher Ressourcen und der Notwendigkeit, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren, streben wir danach, Materialien effizient zu nutzen und Abfall zu reduzieren. Unsere Bestrebungen zielen darauf ab, durch innovative Ansätze und nachhaltige Bauweisen die Lebenszyklen von Materialien zu verlängern und Ressourcen im Kreislauf zu halten. Indem wir die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft in unsere Projekte integrieren, wollen wir nicht nur die Umwelt entlasten, sondern auch einen Beitrag zur Schaffung eines zukunftsfähigen städtischen Umfelds leisten.

Ziele

Ein wesentliches Ziel der Stadtbau ist die Identifikation und Definition von Potenzialen für den Einsatz kreislauffähiger, recycelbarer und zirkulärer Materialien und Prozesse. Dafür wollen wir eine umfassende Bestandsaufnahme durchführen, um bestehende Hotspots im Bau- und Materialbestand zu erkennen und wesentliche Handlungsfelder abzuleiten. Auf Basis dieser Ana-

Ziele

lyse wollen wir eine Zielvorgabe für die Einsatzquote recycelter und recycelbarer Materialien entwickeln, sowohl für Neubauprojekte als auch für Bestandsgebäude. Zusätzlich wollen wir eine umfassende Analyse durchführen, um ein gemeinsames Verständnis von Kreislaufwirtschaft zu entwickeln. Dies beinhaltet die Definition von Systemgrenzen, Umweltindikatoren sowie die Bewertung der Stärken und Schwächen von Kreislaufansätzen. Zur Unterstützung dieses Prozesses wird eine Umfeldanalyse erstellt, die Informationen über Wettbewerber, Peers und relevante Studien liefert. Diese Analyse dient der Formulierung einer fundierten und effektiven Strategie für die Integration von Kreislaufwirtschaft in die Unternehmenspraxis der Stadtbau. Wir sind uns dessen bewusst, dass der Bereich Kreislaufwirtschaft noch viele Potenziale zur Weiterentwicklung bietet. Diese wollen wir Stück für Stück erschließen. Unsere Strategie sieht vor, dass wir bei der ökologischen Nachhaltigkeit den Bereich Klima zunächst priorisieren - dennoch wollen wir das Zukunftsthema Kreislaufwirtschaft parallel weiterentwickeln und auch hier Schritt für Schritt vorwärtskommen.

Maßnahmen

Um unsere Ziele im Bereich Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft zu erreichen, entwickeln wir gegenwärtig zahlreiche Maßnahmen.

Bereits in der Planungsphase stellen wir eine Ökobilanz für Gebäude und Baustoffe auf. Für die Planungsprozesse wollen wir zudem eine Entscheidungshilfe entwickeln, die unsere Mitarbeitenden bei der ökologischen Materialauswahl unterstützen soll. Wir wollen, wo sinnvoll und möglich, bereits bestehende PVC-Böden durch haltbarere und punktuell austauschbare Bodenbeläge ersetzen.

Darüber hinaus ist angedacht, perspektivisch zirkuläre Life Cycle Assessments und Kreislaufwirtschaftspotenziale von Materialien zu berechnen, zu prüfen, inwiefern wir bei unseren Bauplanungs- und Umsetzungsprozessen Aspekte der Kreislaufwirtschaft integrieren können und welche Fördermöglichkeiten es für Kreislaufwirtschaftsstrategien gibt.

Zudem planen wir die Einführung eines Kriterienkatalogs für Dienstleister und Lieferanten, mit dem wir die Eigenschaften der zu verwendenden Baustoffe definieren.

Biodiversität

Der Schutz der Biodiversität ist von entscheidender Bedeutung für das Gleichgewicht unserer Ökosysteme. In einer Welt, in der der Verlust der Artenvielfalt rapide zunimmt, setzen wir uns dafür ein, die natürliche Vielfalt in unseren Lebensräumen zu bewahren und zu fördern. Unsere Anstrengungen zielen darauf ab, Lebensräume zu schützen, bedrohte Arten zu erhalten und die natürlichen Ressourcen nachhaltig zu nutzen. Dabei verstehen wir den Schutz der Biodiversität nicht nur als ökologisches, sondern auch als gesellschaftliches und wirtschaftliches Anliegen, das im Mittelpunkt unserer zukünftigen Planungen und Maßnahmen steht.

Ziele

Bei der Stadtbau streben wir an, eine zukunftsfähige und ökologisch verantwortungsvolle Stadtentwicklung zu gestalten. Unser oberstes Ziel ist es, den Flächenverbrauch durch Neubauten zu minimieren, indem wir bestehende Flächen optimal nutzen und weiterentwickeln. Dies beinhaltet die Förderung und Erweiterung der biologischen Vielfalt in unseren Grünflächen und Außenanlagen, um ein gesundes und ausgewogenes Ökosystem zu unterstützen. Wir legen großen Wert darauf, dass unsere Bauprojekte über die gesetzlichen Anforderungen hinaus zur Verbesserung der Biodiversität beitragen.

Wir streben im nächsten Schritt die Entwicklung eines umfassenden Biodiversitätskonzepts und einer entsprechenden Strategie für unser Unternehmen an.

Maßnahmen

Um die Biodiversitäts-Ziele der Stadtbau effektiv zu erreichen, wollen wir innerhalb der nächsten Jahre folgende Maßnahmen umsetzen:

Zu Beginn wollen wir eine umfassende Erhebung durchführen, um den aktuellen Stand der versiegelten Flächen zu ermitteln. Diese Bestandsaufnahme liefert uns eine präzise Übersicht der bestehenden Situation, die als Grundlage für alle weiteren Planungen dient.

Auf Basis dieser Daten wollen wir unsere Ziele konkretisieren, die uns ermöglichen, die Flächenversiegelung gezielt zu reduzieren und die Ausgleichsflächen zu erweitern. Die Ziele sollen dabei so gestaltet sein, dass wir die ökologischen Anforderungen optimal erfüllen können. Sie helfen uns, unseren Fortschritt zu überwachen und gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in Regensburg zu ergreifen.

Wir wollen durch naturnahe Bauweisen und die Verwendung ökologischer Materialien in all unseren Gebäuden die Artenvielfalt schützen und fördern. Darüber hinaus setzen wir uns dafür ein, zusammenhängende Grünanlagen innerhalb unserer Quartiere zu schaffen und zu erhalten, um den Austausch von Flora und Fauna zu ermöglichen. Langfristig streben wir die Etablierung von Partnerschaften an, um gemeinsam an Projekten zur Förderung der natürlichen Vielfalt zu arbeiten. Die interne Sensibilisierung für Biodiversität sowie

Maßnahmen

die Aufklärung unserer Mieter:innen sind ebenfalls zentrale Maßnahmen, um ein größtmögliches Bewusstsein für ökologische Themen zu schaffen.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen überprüfen wir die Feinbemusterungsliste, um eine ökologische Materialwahl sicherzustellen. Außerdem wollen wir den Pflegeaufwand der Außenanlagen gering halten. Wir wählen gezielt Optionen aus, die nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht sind, um den langfristigen Wartungsaufwand zu minimieren und eine nachhaltige Pflege unserer Flächen zu gewährleisten.

Des Weiteren erstellen wir einen umfassenden internen Planungskatalog, der die Aspekte Klima, Kreislaufwirtschaft und Biodiversität integriert. Dieser Katalog dient als Leitfaden für zukünftige Projekte und stellt sicher, dass alle relevanten ökologischen Faktoren in die Planung einfließen. Durch die konsequente Berücksichtigung der Biodiversität in unseren Planungsprozessen fördern wir eine nachhaltige und umweltfreundliche Stadtentwicklung. Unser Fortschritt überprüfen wir regelmäßig, um sicherzustellen, dass wir unsere umweltfreundlichen Ziele effektiv umsetzen und den Schutz der Natur aktiv vorantreiben.

Soziales



Hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeit nimmt die Stadtbau eine zentrale Rolle in der Region ein. Wir engagieren uns auf mehreren Ebenen für das Wohl unserer Gemeinschaft. Dies umfasst die Sicherstellung fairer und gesunder Arbeitsbedingungen sowie die Förderung von Arbeitssicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz. Zugleich legen wir großen Wert auf sozialverträgliches und bedarfsgerechtes Wohnen für unsere Mieter:innen.

Arbeitsbedingungen, Arbeitssicherheit und Gesundheit sind grundlegende Säulen unseres Engagements für unsere Mitarbeitenden. Wir setzen uns aktiv dafür ein, nicht nur gesetzliche Standards zu erfüllen, sondern ein Umfeld zu schaffen, das ihre Gesundheit, Sicherheit und persönliche Entwicklung fördert. Zudem achten wir bei der Stadtbau auf das Thema Gleichberechtigung sowohl

bei unserem Anteil der weiblichen Beschäftigten als auch beim Anteil der Frauen in Führungspositionen.

Im Bereich Wohnen konzentrieren wir uns darauf, sozialverträgliches und bedarfsgerechtes Wohnraum bereitzustellen. Wir verstehen die vielfältigen Bedürfnisse unserer Mieter:innen und streben danach, ihre Lebensqualität durch qualitativ hochwertigen Wohnraum zu verbessern.

In diesem Kapitel möchten wir darlegen, wie wir soziale Nachhaltigkeit in unsere Unternehmenspraxis integrieren und die damit verbundenen Herausforderungen angehen. Wir streben an, durch konkrete Maßnahmen und fortlaufendes Engagement einen positiven Einfluss auf unsere Mitarbeitenden und die soziale Entwicklung unserer Gemeinschaft zu nehmen.

Arbeits- bedingungen

Gute Arbeitsbedingungen sind das Fundament für ein erfolgreiches und nachhaltiges Unternehmen. Bei der Stadtbau legen wir großen Wert darauf, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das die Gesundheit, Sicherheit und Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden fördert. Wir verstehen, dass motivierte und engagierte Mitarbeitende der Schlüssel zu unserem gemeinsamen Erfolg sind. Deshalb setzen wir uns dafür ein, faire Arbeitsbedingungen, umfassende Weiterbildungsmöglichkeiten und eine offene, respektvolle Unternehmenskultur zu gewährleisten. Wir wollen einen Arbeitsplatz bieten, an dem sich alle Beschäftigten wertgeschätzt und unterstützt fühlen und ihr volles Potenzial entfalten können.

Ziele

Unser Ziel ist es, die Arbeitszeiten und die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden kontinuierlich zu verbessern. Dafür werden wir regelmäßig Befragungen durchführen, um ein besseres Verständnis der Bedürfnisse und Anliegen der Mitarbeitenden zu gewinnen und auch Mitarbeitendenvorteile („Benefits“) entsprechend den Wünschen und Anforderungen unserer Mitarbeitenden anbieten zu können. Langfristig streben wir an, ein partizipatives Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem unsere Mitarbeitenden Ideen und Vorschläge einbringen können. Zudem setzen wir uns dafür ein, die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben weiter zu

Ziele

fördern und auszubauen, indem wir die Arbeitszeitmodelle flexibel an die Lebenssituationen unserer Mitarbeitenden anpassen.

Maßnahmen

Bei der Stadtbau haben wir bereits eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt, um die Arbeitsbedingungen und die Zufriedenheit der Mitarbeitenden zu fördern. Für unsere Mitarbeitenden gilt der Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes (TVöD VKA) mit allen Vorteilen, die sich aus dem tarifvertraglichen Rahmen ergeben, wie zum Beispiel die betriebliche Altersvorsorge oder die Möglichkeit des Fahrradleasings per Entgeltumwandlung. Zu den angebotenen Mitarbeitendenvorteilen zählen ein Zuschuss zum Deutschlandticket-Job, unser jährlicher Betriebsausflug und die Gewährung von Sonderurlaub zu besonderen Anlässen. Zusätzlich bieten wir mit dem „stadtbautreff.punkt“ unseren Mitarbeitenden eine Plattform für den informellen Austausch und das Networking innerhalb des Unternehmens.

Unsere Betriebsvereinbarung zur Arbeitszeit ermöglicht unseren Mitarbeitenden eine flexible Arbeitszeitgestaltung. Im Rahmen der festgelegten Kernzeiten können diese Beginn und Ende der Arbeitszeit unter Berücksichtigung betrieblicher Belange frei bestimmen. Mitarbeitende können

Maßnahmen

dabei während der Kernarbeitszeit auch stundenweise Gleitzeit in Anspruch nehmen. Ergänzt wird dies durch eine Betriebsvereinbarung zum Home-Office, die unseren Mitarbeitenden ermöglicht, auch von zu Hause aus zu arbeiten.

Wir bieten darüber hinaus verschiedene Teilzeitmodelle an, die individuell an die persönlichen Bedürfnisse der Mitarbeitenden angepasst werden können.

Um die Bedürfnisse unserer Belegschaft hinsichtlich der Flexibilität besser zu verstehen und gleichzeitig die Potenziale für mögliche Verbesserungen zu identifizieren, planen wir eine umfassende Bestandsaufnahme. Diese wird durch Mitarbeitendenbefragungen und -gespräche erfolgen. Ziel ist es, ein genaues Bild davon zu bekommen, welche Flexibilitätsoptionen den Mitarbeitenden wichtig und welche weiteren Möglichkeiten im Unternehmen realisierbar sind. In künftigen Mitarbeitendenbefragungen wollen wir Fragen zu den Arbeitsbedingungen integrieren und einen Zufriedenheitsindex entwickeln. Diese Daten helfen uns dabei, die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden systematisch zu erfassen und gezielt darauf einzugehen. In den letzten Jahren haben wir besonders in den Bereichen Wohnen und Technik umfangreiche Organisationsentwicklungsmaßnahmen umgesetzt. Der Erfolg und die Wirksamkeit dieser Änderungen wird aktuell im Rahmen einer Mitarbeitendenbefragung überprüft.

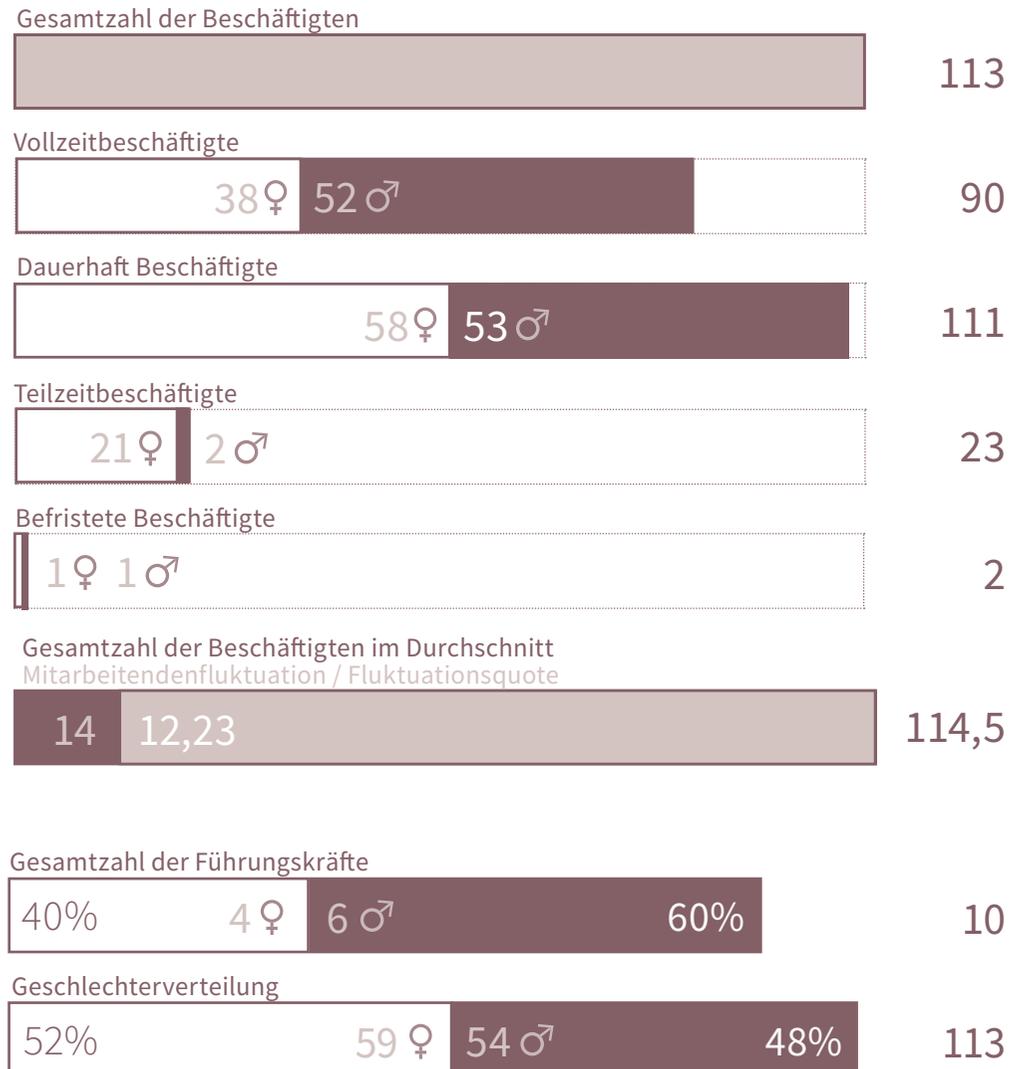
Arbeits- bedingungen

Maßnahmen

Die Befragung im Bereich Wohnen wurde bereits in der ersten Jahreshälfte 2024 durchgeführt. In Team-Workshops wurden die Ergebnisse vorgestellt und, falls nötig, gemeinsam Verbesserungsvorschläge erarbeitet. Im Bereich Technik läuft aktuell die entsprechende Mitarbeitendenbefragung (Stand: Herbst 2024). Um auf aktuelle Stimmungen, Trends und Veränderungen noch schneller reagieren zu können, beabsichtigen wir, Pulsbefragungen einzuführen. Diese kürzeren, aber regelmäßig durchgeführten Befragungen werden uns helfen, zeitnah wichtige Einblicke in die Bedürfnisse und Meinungen unserer Mitarbeitenden zu gewinnen. Darüber hinaus planen wir die Einführung eines betrieblichen Vorschlagswesens, um die Ideen und Anregungen der Mitarbeitenden strukturiert zu sammeln und in den Unternehmensalltag einzubringen.

2 Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Beschäftigten
3 Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Beschäftigten

2023



Arbeitssicherheit und Gesundheit

Arbeitssicherheit und Gesundheit sind bei der Stadtbau zentrale Themen. Wir erkennen die große Bedeutung eines sicheren und gesunden Arbeitsumfeldes für das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden sowie für die effiziente Erfüllung unserer Aufgaben an. Unser Engagement gilt der proaktiven Identifizierung und Minimierung von Risiken sowie der Förderung eines umfassenden Gesundheitsmanagements. Durch regelmäßige Schulungen, präventive Maßnahmen und eine transparente Sicherheitskultur schaffen wir die Grundlagen für ein sicheres Arbeitsumfeld, in dem sich alle Beschäftigten geschützt und unterstützt fühlen können.



Ziele

In den Jahren 2020 bis 2024 verzeichneten wir im Durchschnitt einen meldepflichtigen Arbeitsunfall pro Jahr. Unser Ziel ist es, Arbeitsunfälle möglichst zu verhindern. Gleichzeitig legen wir großen Wert auf die Prävention gesundheitsschädlicher Arbeitsbedingungen und psychischer Belastungen.

Durch ergonomische und individuell abgestimmte Arbeitsplatzgestaltungen wollen wir gesundheitliche Risiken minimieren und ein produktives Arbeitsumfeld schaffen, in dem sich unsere Mitarbeitenden wohlfühlen und effizient arbeiten können.

Langfristig streben wir die Einführung eines umfassenden betrieblichen Gesundheitsmanagements an, das ein breites Angebot zur Förderung der physischen und mentalen Gesundheit unserer Mitarbeitenden umfasst.

Maßnahmen

Im Bereich der Arbeitssicherheit haben wir bereits zahlreiche Maßnahmen erfolgreich umgesetzt, um die Sicherheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden zu gewährleisten.

Wir haben umfassende Unterlagen zur Arbeitssicherheit im Intranet hinterlegt. Darüber hinaus bieten wir regelmäßig verpflichtende Compliance-Schulungen an, die wichtige Themen der Arbeitssicherheit abdecken. Neue Mitarbeitende erhalten eine Erst-Sicherheitsunterweisung im Rahmen des Onboardings, um von Anfang an über die Sicherheitsstandards im Unternehmen informiert zu sein. Wir führen jährlich verpflichtende Arbeitssicherheitsschulungen für die Mitarbeitenden durch. Damit alle relevanten Sicherheitsstandards eingehalten und verbessert werden, aktualisieren wir diese Schulungen regelmäßig und überarbeiten unser Prozessmanagement im Bereich Arbeitssicherheit kontinuierlich.

Im Bereich physische Gesundheit haben wir bei uns im Unternehmen das Fahrradleasing per Entgeltumwandlung etabliert, das unseren Mitarbeitenden ermöglicht, Fahrräder über die Stadtbau zu leasen und so aktiv etwas für ihre Gesundheit zu tun. Weiterhin bieten wir regelmäßig Impfungen und Augenuntersuchungen durch unseren Betriebsarzt an, ebenso wie informative Vor-

Arbeitssicherheit und Gesundheit

Maßnahmen

träge zu verschiedenen Gesundheitsthemen. Unsere Büros sind mit hochwertigen, ergonomischen Möbeln ausgestattet, und bei Bedarf stellen wir elektrisch höhenverstellbare Steh-/Sitzschreibtische zur Verfügung.

In Planung sind weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitssicherheit. Wir haben außerdem das Prozessmanagement für Notfallpläne initiiert. Sicherheitsbegehungen werden nicht nur in unseren Büros, sondern auch bei Dienstleistern und Subunternehmern durchgeführt. Diese Begehungen sind bereits teilweise in Ausführung, sollen jedoch weiter ausgebaut werden, um eine flächendeckende Sicherheit zu gewährleisten. Um mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen und anzugehen, werden diese regelmäßig in den Sitzungen des Arbeitsschutzausschusses erfasst, die zweimal jährlich stattfinden.

Im Bereich mentale Gesundheit führen wir zukünftig regelmäßige Screenings durch, um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, und sensibilisieren unsere Führungskräfte und Mitarbeitenden durch verschiedene Informations- und Schulungsformate für die Bedeutung der psychischen Gesundheit.

Zukünftig planen wir die Einführung eines um-

Maßnahmen

fassenden betrieblichen Gesundheitsmanagements (BGM), das weitere gesundheitsfördernde Angebote umfassen soll. Dazu gehört unter anderem ein Konzept für ein gesundes Mittagessen, um die Mitarbeitenden bei einer ausgewogenen Ernährung zu unterstützen. Wir planen zudem Angebote wie Workouts für den Büroalltag, die entweder über einen Newsletter verbreitet oder direkt von Physiotherapeuten durchgeführt werden, sowie Betriebssportgruppen und Seminare zu Gesundheitsthemen. Diese Maßnahmen werden wir in einem umfassenden BGM-Konzept zusammenfassen, das auf die Bedürfnisse und Interessen unserer Mitarbeitenden zugeschnitten ist.



Arbeitssicherheit und Gesundheit

Sozialverträgliches und bedarfsgerechtes Wohnen

Sozialverträgliches und bedarfsgerechtes Wohnen ist ein zentraler Pfeiler unseres Unternehmenszweckes und somit unserer Wohnraumstrategie. In einer Zeit, in der sich gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen stetig verändern, legen wir besonderen Wert darauf, einen Beitrag zur Versorgung der Regensburger Bevölkerung durch unser soziales und bedarfsgerechtes Wohnangebot zu leisten. Unsere Bestrebungen zielen darauf ab, sowohl den sozialen Zusammenhalt zu fördern als auch bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu sichern. Im Rahmen dieser Strategie werden wir kontinuierlich Maßnahmen ergreifen, um sicherzustellen, dass unsere Wohnkonzepte nicht nur aktuellen, sondern auch zukünftigen Anforderungen entsprechen.

Ziele

Die Stadtbau verfolgt das übergeordnete Ziel, den Bestand an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet nachhaltig zu sichern und auszubauen. Dabei achten wir besonders darauf, niedrige Mieten zu gewährleisten, um möglichst vielen Bürger:innen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Gleichzeitig setzt sich die Stadtbau den Ausbau der Förderung einer sicheren und lebenswerten Nachbarschaft zum Ziel. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit körperlichen oder altersbedingten Einschränkungen. Hierbei wird besonderer Wert auf Barrierefreiheit gelegt, um den Menschen ein selbstbestimmtes und komfortables Wohnen zu ermöglichen.



Maßnahmen

Durch die Analyse der demografischen Zusammensetzung können gezielte Wohn- und Serviceangebote entwickelt werden, die den spezifischen Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen gerecht werden. Besonders im Hinblick auf ältere Mieter:innen kann so sichergestellt werden, dass passende Angebote und barrierefreie Wohnmöglichkeiten zur Verfügung stehen, die ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden unterstützen.

Die Stadtbau hat ein bestehendes Sozialmanagement, mit dem sie eine sichere und lebenswerte Nachbarschaft bereits jetzt fördert, unter anderem, indem sie konkret Mieter:innen in schwierigen Zeiten unterstützt. Die Maßnahmen in diesem Bereich sollen ausgebaut werden. So plant die Stadtbau, in Zukunft kontinuierlich Mittel bereitzustellen, um die soziale Infrastruktur zu stärken und die Lebensqualität in ihren Wohngebieten zu erhöhen.

Parallel dazu haben wir ein Konzept zur Gestaltung von Mieterhöhungen entwickelt. Ziel dieses Konzepts ist es, Mieterhöhungen sozialverträglich und transparent zu gestalten, um die finanzielle Belastung für die Mieter:innen so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig die wirtschaftliche Stabilität der Stadtbau zu gewährleisten. Mit einem hohen Anteil an geförderten Wohnraum bei Neubauten sorgt die Stadtbau zudem für bezahlbare und sozialverträgliche Mietpreise.

Mieterinnen und Mieter

Die Zufriedenheit unserer Mieter:innen ist für uns von größter Bedeutung. Wir setzen uns als Stadtbau mit Nachdruck dafür ein, ein Wohnumfeld zu schaffen, in dem sich alle Bewohner:innen wohlfühlen und ihre Anliegen ernst genommen werden. Ein wesentlicher Bestandteil unseres Engagements ist die Förderung einer transparenten und effektiven Kommunikation. Wir streben danach, alle Informationen klar und zeitnah zu vermitteln und einen offenen Dialog zu pflegen, um die Bedürfnisse und Wünsche unserer Mieter:innen zu berücksichtigen.



Ziele

Unser Ziel ist es, langfristige Mietverhältnisse mit unseren Mieter:innen zu etablieren. Dies erreichen wir, indem wir die Zufriedenheit unserer Mieter:innen erhöhen. Zudem wollen wir sicherstellen, dass die Bewerbung aller potenziellen Mieter:innen nach klaren, nachvollziehbaren und gerechten Kriterien bewertet wird, um eine sozial ausgewogene und transparente Vergabe von Wohnraum zu gewährleisten.

Auch im Bereich Kommunikation mit den Mieter:innen haben wir uns übergeordnete Ziele gesteckt: bis Ende 2024 wollen wir unsere Kommunikation in verständlicher und nachvollziehbarer Form in einfacher Sprache anbieten, damit alle Mieter:innen, einen optimalen Zugang zu wichtigen Informationen und Dienstleistungen haben. Wir bieten Broschüren in verschiedenen Sprachen an, um auch Mieter:innen zu erreichen, deren erste Sprache nicht Deutsch ist.

Darüber hinaus ist es unser Ziel als Stadtbau, kontinuierlich die Erreichbarkeit durch verschiedene Kommunikationskanäle zu verbessern. So erleichtern wir den Mieter:innen die Kontaktaufnahme und stellen sicher, dass diese jederzeit problemlos Unterstützung bei diversen Anfragen erhalten können.

Maßnahmen

Die Stadtbau setzt sich intensiv dafür ein, die Zufriedenheit ihrer Mieter:innen zu erhöhen – um unsere Ziele zu erreichen, setzen wir verschiedene Maßnahmen um. Für den Zeitraum 2025 bis 2026 möchte die Stadtbau eine umfassende Mieterbefragung durchführen, um die Zufriedenheit ihrer Mieter:innen detailliert zu erfassen. Diese Befragung, die im Jahr 2025 starten soll und 2026 abgeschlossen wird, soll wertvolle Erkenntnisse über die Bedürfnisse und Erwartungen der Mieter:innen liefern. Auf dieser Grundlage können gezielte Maßnahmen entwickelt werden, um die Wohnqualität und den Service weiter zu verbessern.

Parallel dazu wird das faire, transparente und datenschutzkonforme Auswahlverfahren bei der Wohnungsvergabe, das bereits in Gang gesetzt wurde, bis 2025 vollständig umgesetzt. Dieses Verfahren stellt sicher, dass die Bewerbungen aller potenziellen Mieter:innen nach klaren, nachvollziehbaren und gerechten Kriterien bewertet werden, um eine sozial ausgewogene und transparente Vergabe von Wohnraum zu gewährleisten.

Mieterinnen und Mieter

Maßnahmen

Wir wollen künftig Erfahrungswerte unserer Mieter:innen bereits in die Planung von Modernisierungsmaßnahmen mit einfließen lassen und prüfen derzeit, in welchem Umfang wir Mieter:innen einbeziehen können. Ziel ist es, durch diese Maßnahme eine Kostenreduktion in der Planungsphase und eine höhere Akzeptanz von Modernisierungsmaßnahmen bei unseren Mieter:innen zu erreichen. Die Entscheidung über die genaue Ausgestaltung steht noch aus, hierzu werden auch Befragungen durchgeführt.

Im Bereich Kommunikation mit den Mieter:innen hat die Stadtbau bereits mehrere Maßnahmen umgesetzt. Dazu gehört ein zuverlässiger Telefondienst, der von Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie Montag bis Donnerstag von 13.00 bis 16.30 Uhr erreichbar ist. Ergänzend dazu steht ein umfassender E-Mail-Service zur Verfügung, um Anfragen und Anliegen effizient zu bearbeiten. Ein Notdienst gewährleistet zudem, dass auch außerhalb der regulären Zeiten Unterstützung bereitgestellt wird.

Wir werden 2025 damit beginnen, unsere Kommunikation auf einfache Sprache umzustellen. Dazu gehört u. a. die Umformulierung von Formularen, Standardanschreiben und Texten auf unserer

Maßnahmen

Homepage. So erleichtern wir Mieter:innen mit unterschiedlichen Sprach- und Bildungshintergründen die Kommunikation und den Zugang zu unseren Leistungen. Informationsbroschüren zu relevanten Themen wie z. B. "Richtig heizen und lüften" stellen wir unseren Mieter:innen bereits in mehreren Sprachen zur Verfügung.

Zudem wird an der Digitalisierung der Mieterkommunikation gearbeitet. Das 2023 eingeführte Mieterportal ermöglicht eine direkte und effiziente Kommunikation, sowie den Zugang zu wichtigen Informationen und Dienstleistungen für unsere Mieter:innen. Auf das Portal verweisen wir in Telefongesprächen und im Schriftverkehr mit unseren Mieter:innen sowie auf der Homepage.

Langfristig wird die Homepage der Stadtbau umfassend optimiert. Die Website wird benutzerfreundlicher gestaltet und beinhaltet eine vereinfachte Navigation sowie eine erweiterte Auswahl an Online-Angeboten und Formularen.

Diese Maßnahmen sollen die Effizienz und Benutzerfreundlichkeit der digitalen Kommunikation erhöhen und so den Service für die Mieter:innen weiter verbessern.



Mieterinnen und Mieter

Governance



Unsere Unternehmenskultur bildet das Rückgrat der Stadtbau. Sie ist entscheidend für unsere Arbeitsweise, unsere Werte und unser Verständnis von Verantwortung und Transparenz. Sie ist das Fundament, auf dem unsere Entscheidungen basieren und prägt das tägliche Handeln aller Mitarbeitenden sowie den Umgang mit unseren Geschäftspartner:innen und Mieter:innen.

In diesem Kapitel möchten wir darlegen, wie wir unsere Unternehmenskultur weiter entwickeln wollen und welche Maßnahmen wir ergreifen, um diese zu stärken.

Unternehmenskultur

Die Unternehmenskultur bietet uns Orientierung bei unserer täglichen Arbeit und ist die Basis unseres gemeinsamen Erfolgs bei der Stadtbau. Sie beeinflusst maßgeblich, wie wir miteinander umgehen, wie wir unsere Aufgaben erfüllen und wie wir uns als Unternehmen nach außen präsentieren. Unsere Kultur basiert auf den gemeinsamen Werten und Prinzipien, die wir als Grundlage für unsere Arbeitsweise und unser Miteinander verstehen. Durch eine gezielte Weiterentwicklung und kontinuierliche Pflege unserer Unternehmenskultur streben wir danach, ein Umfeld zu schaffen, das Engagement, Respekt und Verantwortung fördert. In diesem Kontext werden wir unser Unternehmensleitbild und unseren Verhaltenskodex regelmäßig überprüfen und anpassen, um sicherzustellen, dass sie unseren hohen Ansprüchen gerecht werden und unsere Werte lebendig bleiben.



Ziele

Um eine starke Unternehmenskultur zu fördern, liegt unser Hauptaugenmerk auf der Überarbeitung und Implementierung eines umfassenden internen Verhaltenskodex. Dieser Kodex wird alle Mitarbeitenden der Stadtbau verpflichten, sich an klar definierte ethische Standards und Verhaltensregeln zu halten.

In der externen Perspektive konzentrieren wir uns auf die Entwicklung und Einführung von Standards, die das Verhalten von Geschäftspartnern und Lieferanten definieren.

Im Bereich der Beschwerdemechanismen und Anti-Korruption liegt unser Schwerpunkt auf der Implementierung eines umfassenden Compliance Management Systems. Dieses System wird Risiken wie Korruption systematisch identifizieren und kontrollieren.

In der Organisationsstruktur setzen wir einen Nachhaltigkeits-Lenkungskreis ein, der regelmäßig tagt, um die Fortschritte und Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit zu überwachen und zu steuern. Es wird sichergestellt, dass alle Mitarbeitenden die richtigen Ansprechpersonen für Nachhaltigkeitsbelange kennen und diese Informationen in einem zugänglichen Dokument einsehen können. Zu einem späteren

Zeitpunkt planen wir die Implementierung eines zentralisierten Datenmanagementsystems, das die Berichtsanforderungen der CSRD und weiterer Regularien erfüllt, um eine effiziente und transparente Datenverwaltung zu gewährleisten.

Maßnahmen

Bei der Stadtbau verfolgen wir mehrere gezielte Maßnahmen zur Weiterentwicklung unserer Unternehmenskultur und -struktur.

Zunächst werden wir eine umfassende Erhebung des Status Quo unserer Unternehmenskultur durchführen. Diese Analyse dient dazu, die bestehenden Werte und Normen innerhalb unseres Unternehmens zu erfassen und zu bewerten. Auf Basis dieser Erkenntnisse werden wir ein neues Unternehmensleitbild entwickeln, das unsere zentralen Werte und Prinzipien klar definiert. Daraus wird anschließend ein Verhaltenskodex abgeleitet, der alle Mitarbeitenden anleitet und unterstützt. Parallel dazu wird die Definition der Inhalte für unseren externen sowie übergreifenden Verhaltenskodex vorangetrieben. Neben den Themen Bestechung, Korruption und Menschenrechte werden wir prüfen, inwiefern ökologische

Maßnahmen

Aspekte ebenfalls integriert werden können. Dies ermöglicht uns, alle relevanten Standards für unsere Geschäftspartner und Lieferanten umfassend festzulegen.

Eine zentrale weitere Maßnahme in diesem Kontext ist die Entwicklung eines Kommunikationskonzepts für unseren internen Verhaltenskodex, das in den Onboarding-Prozess integriert wird. Dadurch möchten wir sicherstellen, dass neue Mitarbeitende von Beginn an über unsere Werte und Erwartungen informiert sind. Zudem möchten wir eine offene Speak-Up-Kultur etablieren, die es ermöglicht, Vorfälle frühzeitig zu erkennen und anzusprechen. Hierzu gehören die Einführung von Trainingsprogrammen, 360°-Feedback-Systemen sowie anonymen Feedbackmöglichkeiten. Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass Mitarbeitende sich sicher fühlen, ihre Anliegen und Beobachtungen offen zu kommunizieren.

Unsere Onboarding-Schulungen für alle neuen Mitarbeitenden – und anfänglich auch für bestehende Mitarbeiter:innen – werden wir um die erwähnte Speak-Up-Kultur, den Verhaltenskodex und das Thema Nachhaltigkeit ergänzen.

Bereits umgesetzt haben wir die Implementierung eines Whistle-Blower-Tools und einer externen

Maßnahmen

Ombudsstelle für unsere Mitarbeitenden. Diese Anlaufstellen sind aktiv kommuniziert und bieten einen vertraulichen Kanal für die Meldung von Problemen und Verstößen. Zusätzlich werden wir die gemeldeten Beschwerdefälle analysieren und für substantiierte Fälle gezielte Gegenmaßnahmen erarbeiten. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, wiederkehrende Probleme zu identifizieren und wirksam zu adressieren, um eine kontinuierliche Verbesserung unserer Unternehmenspraxis zu gewährleisten.

Eine wichtige, fest eingeplante Maßnahme ist die Einführung unseres Compliance Management Systems. Die Schritte hierzu umfassen die Erstellung eines Risikouniversums, die Durchführung einer Risikoanalyse, die Implementierung von Kontrollsystemen sowie die laufende Überwachung dieser Kontrollen. Zusätzlich wird ein zentralisiertes Ethik- und Integritätsprogramm eingeführt, über das externe Stakeholder anonymisierte Beschwerden einreichen können. Für unsere Mitarbeitenden wird ein Trainingsprogramm mit Fokus auf Anti-Korruption eingerichtet, um sie auf mögliche Risiken und deren Prävention zu sensibilisieren. Langfristig streben wir an, substantiierte Beschwerdefälle innerhalb der eigenen und vorgelagerten Wertschöpfungskette zu vermindern.





2023

Herausgeber:

Stadtbau-GmbH Regensburg

Johanna-Dachs-Straße 81

93055 Regensburg

Tel: 0941 7961 - 0

stadtbau@stadtbau-regensburg.de

www.stadtbau-regensburg.de

Text, Konzept, Redaktion:

Nachhaltigkeitsteam der Stadtbau-GmbH

Fotos:

Herbert Stolz · Foto Design

Daniela Neppi