bauverein AG
darmstadt

Best-Practice-Bericht CSR
bauverein AG

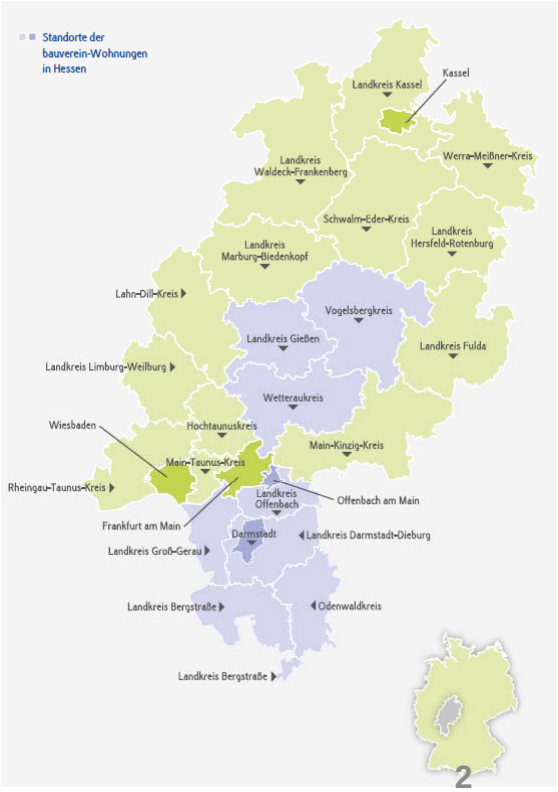
EURHONET
European Housing Network

Frühjahrstagung des Arbeitskreises Betriebswirtschaft, 17.02.2012

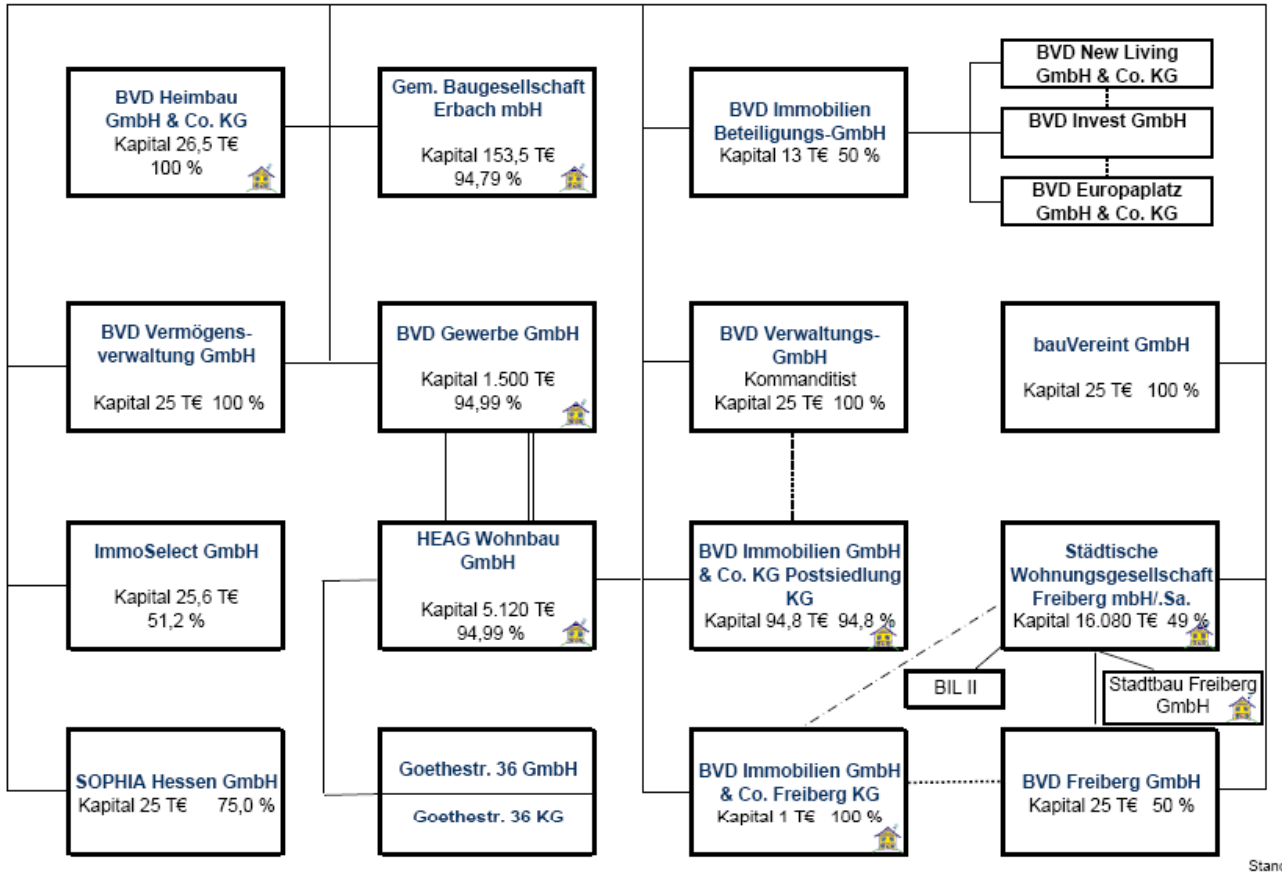
bauverein AG
darmstadt

Die bauverein AG

- Vermietung von Wohnimmobilien im frei finanzierten und öffentlich geförderten Bereich
- Neubau von Wohnimmobilien im frei finanzierten und öffentlich geförderten Bereich zur Bestandsoptimierung
- Maßgeschneiderte Lösungen für Senioren, Studenten, Wohnen auf Zeit, etc.
- Errichtung von Bauten für kommunale Nutzung
- Bauträgermaßnahmen
- Immobilienvertrieb



Beteiligungsstruktur der bauverein AG Gesamtkonzern:



-------- = persönlich haftender Gesellschafter
·—·— = atypisch stille Beteiligung
═══ = Rückbeteiligung 5,01 %

Kennzahlen

bauverein AG Konzern		2010	2009
Ertragslage			
Ordentlicher Jahresüberschuss	Mio.	7,4	8,6
Umsatzerlöse	Mio.	109,6	111,7
Bilanzstruktur			
Bilanzsumme	Mio.	706,1	743,4
Sachanlagevermögen	Mio.	482,8	483,4
Investitionen	Mio.	21,6	18,6
Beschäftigte (inkl. Azubis und nebenberufliche Hausmeister)		192	186
Anzahl Wohnungen		17.558	17.555

EURHONET –
European Housing Network,

bestehend aus 29 Unternehmen aus den Ländern Italien, Deutschland, Schweden, England und Frankreich, die sowohl frei finanzierte als auch Sozialwohnungen anbieten.

bauverein AG
darmstadt

EURHONET

Deutschland

- **bauverein AG** - Darmstadt
- **DOGEWO 21** - Dortmund
- **GBG Mannheim** - Mannheim
- **GWG München** – München
- **Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)** – Leipzig
- **ProPotsdam** - Potsdam

Italien

- **ALER Brescia** - Brescia
- **ALER Milano** - Milano
- **ATC Torino** - Torino
- **IPES Bolzano** – Bolzano
- **Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari (IACP**) – Bari
- **ARTE Genova** - Genova

Frankreich

- **Emmaüs Habitat** (Clichy-la-Garenne)
- **FSM** - Melun
- **Habitat 62/59 Picardie** - Calais
- **Le Foyer Rémois** - Reims
- **Le Toit Angevin** - Angers
- **Logipays** - Caen
- **Delphis** - Paris
- **SDH** Société Dauphinoise pour l`Habitat – Échirolles

Schweden

- **Familjebostäder** - Stockholm
- **Gavlegårdarna** - Gävle
- **Mimer** - Västerås
- **Hyrebostäder** - Norrköping
- **Stångåstaden** - Linköping
- **VätterHem** – Jönkoping
- **ÖrebroBostäde**r – Örebro
- **AB Helsingborgs**hem – Helsingborg

England

- **Canterbury city council** - Canterbury

EURHONET-Schwerpunkte

- Corporate Social Responsibility (CSR)
- Social Integration
- Ageing of Population
- Energy Savings
- Human Resources

EURHONET-Schwerpunkte

Darüber hinaus:

- Workshops
- CEO-Academy
- Staff exchange
- Task forces z.B. EU-funding
- Field visits
- New: Open Meetings

EURHONET CSR

- 2006: Gründung von EURHONET; Einrichtung der Arbeitsgruppe CSR

- Die bauverein AG arbeitet seit 2006 im internationalen Verbund EURHONET – European Housing Network in verschiedenen Arbeitsgruppen – unter anderem „CSR“ – mit.

EURHONET CSR

- 2007: Zur Vorbereitung der Arbeiten im Hinblick auf CSR wurde von den mitwirkenden Unternehmen eine sogenannte Stakeholder-Konferenz durchgeführt.
- Die Ergebnisse dieser Konferenzen wurden in intensiven Diskussionen zu einem Berichtswesen (erster Entwurf des EURO-GR®) zusammengefasst.
- 2008: Probelauf des Reporting-Systems

EURHONET CSR

- 2009: Erste Berichte über das Geschäftsjahr 2008 aus den Ländern Frankreich, Schweden, Italien und Deutschland.

- Europäische Konferenz in Darmstadt mit über 100 Teilnehmern. Präsentiert wurden die Reports 2008 sowie weitere Konzepte zur Darstellung unternehmerischer Verantwortung. Darüber hinaus stellten Marketingexperten und Investmentbanker ihre Einschätzungen zum Thema CSR vor.

EURHONET CSR

- 2010: Überarbeitung der Berichte;
  weitere Veröffentlichungen;
  erste Benchmarks;
  Erarbeitung Best-Practice

EURHONET CSR

- 2011: Überarbeitung des EURO-GR®, Beginn Aktivitäten Stakeholder-Management in Darmstadt und Stadtrendite in Frankreich

bauverein AG
darmstadt

Corporate Social Responsibility – CSR-Reports EURHONET

Der CSR-Bericht der bauverein AG gemäß EURO-GR®

EURHONET
European Housing Network

Was ist Corporate Social Responsibility (CSR) eigentlich?

„Unter CSR wird die Wahrnehmung sozialer und ökologischer Verantwortung durch Unternehmen verstanden, die über die jeweilige nationale rechtliche Verpflichtung hinausgeht.“

bauverein AG
darmstadt

- Aktuell wurden 68 Kennzahlen definiert
- 35 davon sind für alle Unternehmen gleich
- 33 sind optional und den nationalen Gegebenheiten angepasst (national standard)

bauverein AG
darmstadt

Aktuell wurden 68 Kennzahlen definiert:

	Insgesamt	Common	Optional
Allgemein	7	7	0
Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit	18	10	8
Umweltschutz	12	4	8
Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit	9	7	2
Verantwortungsvolle Unternehmensführung	11	7	4
Verantwortungsbewusste Personalführung	11	7	4
SUMME	**68**	**42**	**26**

0 – Allgemeine Unternehmenskennzahlen

- Bestand
- Miethöhen
- Anteil senioren- oder behindertengerechter Wohnungen
- Umsatz
- Durchschnittsalter des Bestands
- Anzahl Mitarbeiter
- …

1 – Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit - Kennzahlen

- Bereitstellung von Wohnraum entsprechend der örtlichen Nachfrage
- Miete und Nebenkosten
- Sozialer Mix
- Initiativen zur Förderung des sozialen Zusammenhalts
- Soziale Unterstützung für Mieter
- Sicherheit im Quartier
- …

bauverein AG
darmstadt

1 – Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit

	Bereitstellung von Wohnraum entsprechend der örtlichen Nachfrage						
	Durchschnittliche Fläche je Wohnungstyp						
	Gesamtbestand	2010	Durchschnitt 2010	2009	Durchschnitt 2009	2008	Durchschnitt 2008
	1-Zimmer-Wohnung	47.324,18 m²	39,37 m²	46.906,37 m²	39,25 m²	47.284,90 m²	39,21 m²
	2-Zimmer-Wohnung	431.923,28 m²	55,30 m²	425.383,53 m²	55,17 m²	425.442,54 m²	55,17 m²
	3-Zimmer-Wohnung	472.323,78 m²	71,58 m²	481.137,02 m²	71,62 m²	469.441,91 m²	71,54 m²
	4-Zimmer-Wohnung	159.511,92 m²	89,97 m²	156.060,97 m²	91,00 m²	151.136,41 m²	90,99 m²
	5-Zimmer-Wohnung	14.401,48 m²	109,10 m²	14.068,73 m²	109,06 m²	14.201,52 m²	109,24 m²
	Einfamilien-Häuser	4.546,43 m²	108.25 m²	4.748,35 m²	107,92 m²	4.587,52 m²	106,67 m²
	SUMME	1.130.031,07 m²	78,93 m²	1.128.304,97 m²	79,00 m²	1.112.094,80 m²	78,80 m²
	Davon frei finanziert						
	1-Zimmer-Wohnung	29.108,44 m²	37,61 m²	28.978,18 m²	37,49 m²	29.359,67 m²	37,45 m²
SOC 1.1	2-Zimmer-Wohnung	249.887,00 m²	54,57 m²	245.973,44 m²	54,29 m²	241.800,26 m²	54,28 m²
	3-Zimmer-Wohnung	268.127,91 m²	69,54 m²	263.391,77 m²	69,28 m²	259.247,48 m²	69,11 m²
	4-Zimmer-Wohnung	73.443,69 m²	92,85 m²	72.126,95 m²	92,59 m²	67.322,01 m²	92,60 m²
	5-Zimmer-Wohnung	8.194,91 m²	115,42 m²	7.971,28 m²	115,53 m²	8.103,63 m²	115,77 m²
	Einfamilien-Häuser	4.546,43 m²	108,25 m²	4.748,35 m²	107,92 m²	4.587,52 m²	106,67 m²
	SUMME	633.308,38 m²	79,71 m²	623.189,97 m²	79,52 m²	610.420,57 m²	79,31 m²
	Davon gefördert						
	1-Zimmer-Wohnung	18.215,74 m²	42,56 m²	17.928,19 m²	42,48 m²	17.925,23 m²	42,48 m²
	2-Zimmer-Wohnung	182.036,28 m²	56,32 m²	179.410,09 m²	56,42 m²	183.642,28 m²	56,38 m²
	3-Zimmer-Wohnung	204.195,87 m²	74,44 m²	217.745,25 m²	74,85 m²	221.655,29 m²	74,78 m²
	4-Zimmer-Wohnung	86.068,23 m²	87,65 m²	83.934,02 m²	89,67 m²	83.814,40 m²	89,74 m²
	5-Zimmer-Wohnung	6.206,57 m²	101.75 m²	6.097,45 m²	101,62 m²	6.097,45 m²	101,62 m²
	SUMME	496.722,69 m²	72,54 m²	505.115,00 m²	73,01 m²	513.134,65 m²	73,00 m²

1 – Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit – Themen 2010

- Darstellung unterschiedlicher Wohnformen (seniorengerechtes Wohnen, WohnArt3,…)
- Ausgewogener Bestandsmix
- Sozialer Wohnungsbau
- Soziale Stadt und Sozialmanagement
- Kooperation mit dem Werkhof e.V.
- Kindergärten
- Mieterprivatisierung

2 – Umweltschutz - Kennzahlen

- Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen
- Erneuerbare Energien
- Treibhausgase / Verkehr
- Wasser

bauverein AG
darmstadt

2 – Umweltschutz

	Energie						
	Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen						
		2010		2009		2008	
		Ges.bes.	Neub.	Ges.bes.	Neub.	Ges.bes.	Neub
	Energieverbrauchsklassen:						
	A: zwischen 0 und 50 kWh/m²/Jahr	4%	10%	3%	13%	3%	13%
	B: zwischen 51 und 90 kWh/m²/Jahr	2%	40%	1%	27%	1%	25%
	C: zwischen 91 und 150 kWh/m²/Jahr	10%	50%	10%	60%	8%	63%
	D: zwischen 151 und 230 kWh/m²/Jahr	24%	0%	25%	0%	25%	0%
	E: zwischen 231 und 330 kWh/m²/Jahr	44%	0%	45%	0%	46%	0%
	F: zwischen 331 und 450 kWh/m²/Jahr	13%	0%	13%	0%	13%	0%
	G: 451 kWh/m²/Jahr und mehr	3%	0%	3%	0%	3%	0%
ENV 2.1	Durchschnittsverbrauch:	232 kWh/m²/Jahr		237 kWh/m²/Jahr		241 kWh/m²/Jahr	
	Median-Verbrauch:	234 kWh/m²/Jahr		240 kWh/m²/Jahr		242 kWh/m²/Jahr	
	CO_2-Emissionen:						
	zwischen 0 und 5 kg CO_2/m²/Jahr	0%	10%	0%	0%	0%	0%
	zwischen 6 und 10 kg CO_2/m²/Jahr	0%	10%	0%	12%	0%	13%
	zwischen 11 und 20 kg CO_2/m²/Jahr	3%	40%	3%	40%	2%	38%
	zwischen 21 und 35 kg CO_2/m²/Jahr	12%	40%	12%	48%	11%	50%
	zwischen 36 und 55 kg CO_2/m²/Jahr	31%	0%	30%	0%	31%	0%
	zwischen 56 und 80 kg CO_2/m²/Jahr	44%	0%	45%	0%	45%	0%
	81 kg CO_2/m²/Jahr und mehr	10%	0%	10%	0%	10%	0%
	Durchschnittsemission:	55 kg CO_2/m²/Jahr		56 kg CO_2/m²/Jahr		58 kg CO_2/m²/Jahr	

2 – Umweltschutz – Themen 2010

- Umweltschutz – Verpflichtung und Verantwortung zugleich
- Verbraucher sensibilisieren
- Neue Ansätze in Sachen Energieeinsparungen
- EU-Projekte BECA und AFTER
- …

3 – Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit - Kennzahlen

- Bestandsbewirtschaftung
- Örtliches ökonomisches System
- Leerstände
- Investitionen
- …

bauverein AG
darmstadt

3 – Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit

	Leerstandsquote unterteilt nach Leerstandsgrund bezogen auf die Anzahl der Wohnungen			
ECO 1.3	**Leerstand**	**2010**	**2009**	**2008**
	Nicht marktaktiv (Technisch)	0,94%	0,81%	1,00%
	Marktaktiv/weniger als 3 Monate	0,79%	0,86%	0,82%
	Marktaktiv/mehr als 3 Monate	2,24%	1,85%	1,78%
	SUMME Leerstand	3,97%	3,52%	3,60%

3 – Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit – Themen 2010

- Leerstandsquote kontinuierlich senken
- Prozesse vereinheitlichen, Abläufe schulen
- Mitarbeiter für wirtschaftliche Konsequenzen sensibilisieren
- …

4 – Förderung einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und Dialog mit den Stakeholdern - Kennzahlen

- Austausch mit den Mietern und Mieterzufriedenheit
- Verbände, Arbeitsgruppen, Mietervereinigungen, Vereine etc.
- Förderung der Transparenz
- Frauenförderung
- …

4 – Förderung einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und Dialog mit den Stakeholdern

	Förderung der Transparenz			
	Existenz eines Ethik-Codes, der vom Unternehmen praktiziert wird			
		2010	2009	2008
GOV3.1	Behandelte Themen	Leitbild vorhanden	Leitbild vorhanden	Leitbild überarbeitet
	Regeln für Mitarbeiter	Antikorruption, Datenschutz	Antikorruption	

4 – Förderung einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und Dialog mit den Stakeholdern – Themen 2010

- Kundenservice und Qualitätsverbesserung im Vordergrund
- Kundenbefragung als Basis
- Einrichtung eines Beschwerdemanagements
- Zusammenarbeit mit dem Mieterbeirat ausgebaut
- Reger Austausch im europäischen Netzwerk
- …

5 – Verantwortungsbewusste Personalführung und –entwicklung

Kennzahlen

- Mitarbeiter / Entwicklung der Arbeit
- Permanente Verbesserung der Arbeitsbedingungen
- Förderung der Vielfalt und der Gerechtigkeit innerhalb des Personals
- …

bauverein AG
darmstadt

Verantwortungsbewusste Personalführung und -entwicklung

	Besondere Arbeitsverhältnisse			
		2010	2009	2008
HR 3.2	Schwerbehinderte	10,30%	8,96%	6,78%
	Auszubildende	3,4%	3,2%	3,8%
	Langzeitarbeitslose	0,5%	0,9%	0%
	Praktikanten	2,9%	3%	2,5%
	Umschulung	1%	0,89%	0,6%
	SUMME	18,1%	16,95%	13,68%

5 – Verantwortungsbewusste Personalführung und -entwicklung

Themen 2010

- Nachhaltiges Personalmanagement
- Mitarbeiterbefragung & Mitarbeiterzufriedenheit
- Mitarbeiter beteiligen
- …

Beispiele für abgeleitete CSR-Maßnahmen

- Überarbeitung der strategischen Ziele
- Einführung Gesundheitsmanagement
- Durchführung Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung
- Einführung Sozialmanagement
- Neukonzeption Beschwerdemanagement
- Einführung systematischer Neukundenbefragungen
- Einführung betriebliches Vorschlagswesen
- …

Weiterentwicklung der CSR-Aktivitäten

Stakeholdermanagement – von der Information zum Dialog

-> Wissenschaftliches Projekt mit der TU Darmstadt zur Implementierung eines CSR-Zielsystems unter Berücksichtigung von Stakeholder-Interessen

Stakeholdermanagement

- Durchführung von Interviews mit den verschiedenen Stakeholdern.

- Ergebnisanalyse – Aufzeigen von Zielkonflikten.

- Entwicklung von kurz-, mittel- und langfristigen Zielgrößen, anhand derer eine strategische Ausrichtung abgebildet werden kann.
  → Weiteres Projekt mit der TU Darmstadt Fachbereich Controlling

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Referent: Christina Haerle-Petit,
  Prokuristin, Bereichsleiterin Organisation und Recht
- E-Mail: haerle.petit@bauvereinag.de
- Telefon: (0 61 51) 28 15 - 203

Unseren Report finden Sie unter www.bauvereinag.de im Internet