

ESG-BERICHT 2025

für KMUs nach GdW

Inhalt

ESG-Bericht 2025 nach GdW-Struktur

Die baugenossenschaft BIBERACH eG

1	Allgemeines zum Unternehmen zum Stichtag 31.12.2025
2	Einleitung
3	Environment
4	Social (Soziales)
5	Governance
6	Ausblick
7	Kontakt

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Danke für Ihr Verständnis.

Die baugenossenschaft BIBERACH eG

1908 gegründet, zählt die **baugenossenschaft** BIBERACH eG – in der Folge **bgBC** genannt – zu den ältesten Mietwohnraumversorgern der Stadt Biberach. Die Satzung ist seit jeher Grundlage für gemeinwohlorientiertes Handeln. Wirtschaftlichkeit sowie die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen im Bereich Energie und Klimaschutz bilden die beiden zentralen Handlungssäulen des Unternehmens.

Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft ca. 45.726 m² Wohnfläche, die sich über 87 Gebäude mit 672 Wohnungen verteilen.

Der schrittweise Erhalt und die Modernisierung der Bestände werden die Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren dominieren. Ziel ist es, den Wohnungsbestand schrittweise an die gesetzlichen Anforderungen zur Treibhausgasreduktion und Energieeffizienz anzupassen und die leistbare Wohnversorgung der Mitglieder nicht aus den Augen zu verlieren.



©MARTIN DUCKEK ULM

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

1 Allgemeines zum Unternehmen Stichtag 31.12.2025

Firma	baugenossenschaft BIBERACH
Rechtsform	eG
Größe	SME
Bilanzsumme	41.6 Mio EUR
Umsatz	5.0 Mio EUR
Beschäftigungszahl	13 Mitarbeitende
Geschäftszweck allgemein	Vermietung von eigenen Wohnimmobilien
Geschäftszweck speziell	Satzung §2 Förderzweck

Organisation der Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsaspekte werden als Bestandteil der Unternehmensstrategie berücksichtigt und unmittelbar durch den Vorstand gesteuert. Die Verantwortung für die Umsetzung der ESG-Ziele liegt bei der Geschäftsleitung. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Entwicklung der Nachhaltigkeitskennzahlen informiert.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die baugenossenschaft BIBERACH eG investiert kontinuierlich in die Erhaltung und Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes. Im Mittelpunkt stehen dabei die Verbesserung der Wohnqualität, die schrittweise Schaffung barrierearmer Wohnverhältnisse sowie die energetische Modernisierung der Gebäude. Dadurch wird der Gebäudebestand schrittweise an zukünftige technische und gesetzliche Anforderungen angepasst. Die Maßnahmen können – abhängig vom jeweiligen Gebäude sowie vom Nutzerverhalten – zu einer Verringerung des Energiebedarfs beitragen.

Auch in der Personalpolitik verfolgt die Genossenschaft einen langfristig orientierten und mitarbeiterorientierten Personalansatz. Flexible Arbeitszeitmodelle, regelmäßige Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie Angebote zur Gesundheitsförderung tragen dazu bei, die Attraktivität als Arbeitgeber zu stärken. Als regional verwurzeltes Unternehmen misst die baugenossenschaft BIBERACH eG der langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen und einer hohen Mitarbeiterbindung eine besondere Bedeutung bei.

2 Einleitung

Als genossenschaftlich geprägtes Wohnungsunternehmen übernimmt die **baugenossenschaft BIBERACH eG** seit vielen Jahrzehnten Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum, für ihre Mitglieder und für die Region. Unter Nachhaltigkeit versteht die Genossenschaft die ausgewogene Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit. Die Fertigstellung des Neubauprojektes Hans-Liebherr-Straße 8 sowie die weiteren Investitionen in Modernisierung und Photovoltaik zeigen, dass die Genossenschaft auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihre strategischen Ziele im Bereich Bestandserhaltung, Energieeffizienz und bezahlbarer Wohnraum konsequent weiterverfolgt. Das Reporting über die Nachhaltigkeitsaktivitäten erfolgt regelmäßig an den Aufsichtsrat und dient als Grundlage der strategischen Steuerung.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

3 Environment

Energieverbrauch & Emissionen

Wir beziehen unsere Energie primär aus Gas, Strom und Pellets. Ziel ist es, den Anteil fossiler Energieträger im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten schrittweise zu reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien auszubauen. Nach den Berechnungen der Klima-Roadmap könnte eine weitgehende Reduzierung der gebäudebezogenen Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2042 grundsätzlich erreichbar sein. Die Annahmen werden regelmäßig anhand der wirtschaftlichen, technischen und regulatorischen Rahmenbedingungen überprüft.

Kennzahl	2024	2025
Wohnungen	672	690
Wohnfläche	45.786 m ²	46.981 m ²
Energieverbrauch	4.112 MWh	4.901 MWh
CO ₂	1.018 t	1.149 t
Rechnerisch vermiedene CO ₂ Emission durch Photovoltaik	-	-139 t
Durchschnittsmiete	6,76 €	7,14 €
Mitarbeitende	13	13

Der Anstieg der absoluten CO₂-Emissionen ist im Wesentlichen auf die Erweiterung des Wohnungsbestandes und die erstmalige Einbeziehung zusätzlicher Wohnflächen zurückzuführen.

Heizungsarten/ Energieträger		Beheizte Wohn- und Gewerbefläche	Absoluter klimabe- reinigter Energie- verbrauch	CO ₂ Faktoren	Absolute klima- bereinigte CO ₂ - Emissionen
	Anzahl	m ²	MWh/Jahr	g CO ₂ / kWh	Tonnen CO ₂ / Jahr
● Gas	44	31.260	3.510	240	842
● Wärmepumpe	10	6.733	629	126	79
● Strom	4	3.189	392	502	197
● Öl	1	539	38	310	12
● Holz	1	2.970	210	20	4
● Fernwärme	1	1.478	122	126	15
Gesamter Gebäudebestand	61	46.169	4.901	235	1.149

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Umfang der Treibhausgasemissionen

In der Bilanz enthalten	Ja	Nein	N.A.
Scope-1-THG-Emissionen			
Heizung durch Verbrennung von fossilen Energieträgern in selbst betriebenen Heizanlagen	☒	☐	☐
Temporäre Anlagen	☐	☐	☒
Gasetagenheizungen Unternehmen	☐	☐	☒
Gasetagenheizungen Mieter	☐	☐	☒
Warmwasserbereitung	☒	☐	☐
Scope-2-THG-Emissionen			
Lieferung von Fernwärme	☒	☐	☐
Erzeugung und Lieferung von Wärme durch Dritte	☐	☐	☒
Eingekaufter Strom für Wärme (auch Wärmepumpen) und Warmwasser	☒	☐	☐
Strom, der von Mietern für die Warmwasserbereitung eingesetzt wird	☐	☐	☒
Eingekaufter Allgemeinstrom	☒	☐	☐
Stromerzeugung aus eigener PV-Anlagen mit Nullemission	☒	☐	☐
Anlagen für Wohnungen des Wohnungsunternehmens in WEG, wenn das Wohnungsunternehmen mindestens 50% aller Miteigentumsanteile der jeweiligen WEG besitzt	☐	☐	☒

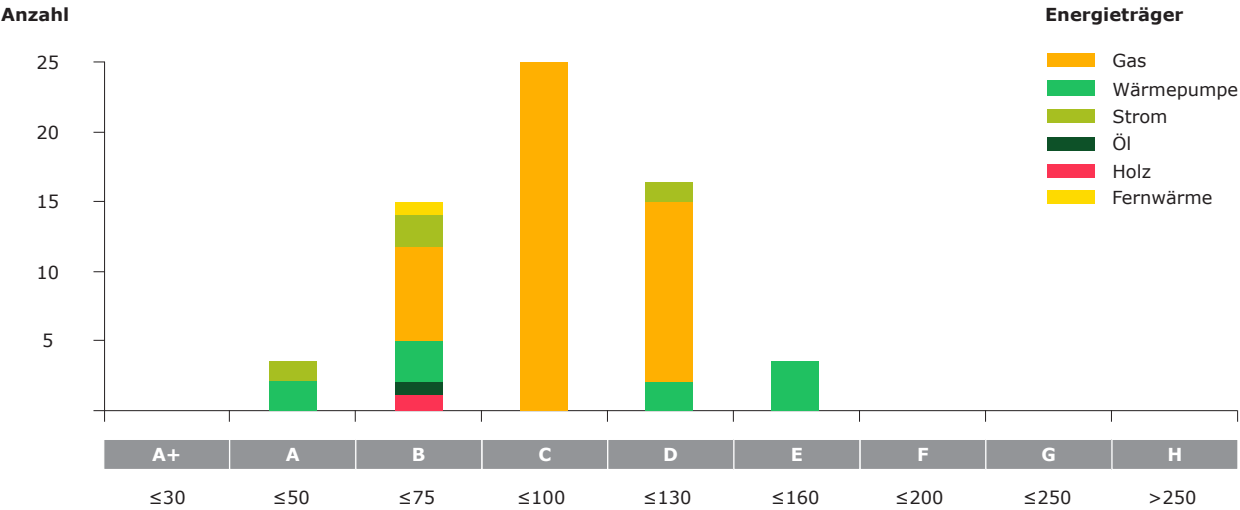
Die Daten sind klimabereinigt nach Portfolioanalyse der Klima-Roadmap der Firma Eco2nomy, Stuttgart. Die ausgewiesenen Energie- und Emissionskennzahlen basieren auf den erfassten Verbrauchsdaten der Gebäude. Wir arbeiten weiterhin daran, den Umfang unserer CO₂-Bilanz zu erweitern und die Qualität unserer Daten zu verbessern, um Maßnahmen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen künftig zielgerichteter planen und bewerten zu können.

Maßnahmen

Zur Umsetzung der in der Klima-Roadmap definierten Ziele, haben wir mit einem externen Dienstleister eine Klima-Roadmap erstellt. Nach dieser Strategie erhalten die Gebäude mit den höchsten Emissionen und die Gebäude mit den ältesten Heizungen eine Priorisierung. Die Verbrauchsdaten werden jährlich erfasst und überwacht.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

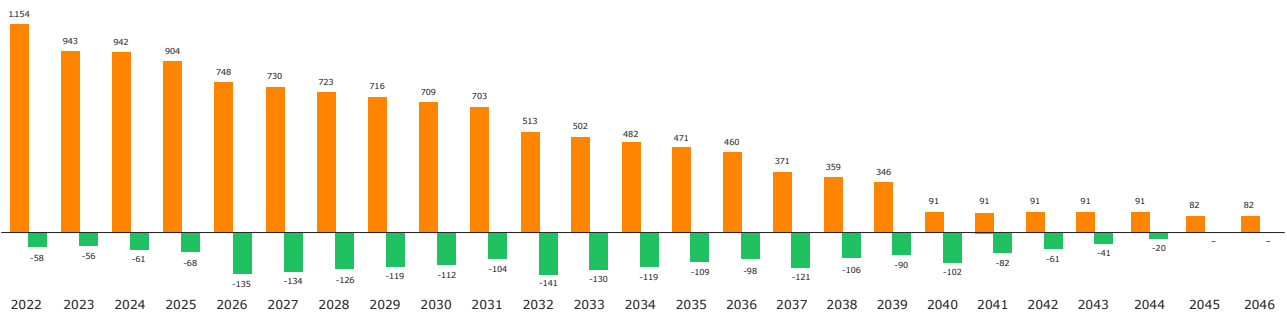
Clusterung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen



Clusterung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen

	Basisjahr 2013	Aktuelles Jahr 2025	2030	2045
THG-Emissionen	1.620 t CO ₂	1149 t CO ₂	703 t CO ₂	91 t CO ₂

Die dargestellten Werte beruhen auf den Annahmen der im Jahr 2025 erstellten Klima-Roadmap. Die Entwicklung hängt insbesondere von den wirtschaftlichen, technischen und regulatorischen Rahmenbedingungen sowie den verfügbaren Investitionsmitteln ab und wird regelmäßig überprüft.



Die dargestellten Emissionswerte basieren auf der im Jahr 2025 erstellten Klima-Roadmap. Die prognostizierte Entwicklung stellt ein Szenario dar und setzt voraus, dass die geplanten Maßnahmen wirtschaftlich, technisch und regulatorisch umgesetzt werden können. Die Annahmen werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Analyse klimabezogener Risiken für unseren Gebäudebestand

Akut (ereignis-bezogen)	• Starkregen & lokales Hochwasser (Flüsse wie Riss, Schussen, Donau-Zuläufe) • Sturm / Orkane (Alpenrand-Effekte) • Hagelereignisse – Süddeutschland-Hotspot • Waldbrandgefahr in trockenen Sommern (Wälder & Waldrandlagen gefährdet) • Blitzschlagereignisse (vergleichsweise häufig im Alpenvorland)	• Reputationsschäden, wenn Klimaziele / Modernisierungsquoten nicht erreicht werden • Finanzierungsrisiken, wenn Banken strengere ESG-Nachweise fordern • Versicherungsprämien steigen wegen Zunahme von Starkwetter • Gefährdung der Förderfähigkeit, wenn Standards (BEG/GEG) nicht erfüllt werden
Chronisch (langfristige Veränderungen)	• Hitzewellen & Tropennächte → Belastung für Mieter, höherer Kühlbedarf • Längere Trockenperioden → Vegetationsstress, Setzungsrisiken bei bestimmten Böden • Stärkere Schwankungen des Grundwasserstands: zeitweise hohe Pegel nach Starkregen in Moor-/Riedlagen, niedrigere Pegel in Trockenphasen → Risiko für Altbauten / Kellerabdichtung • Mittelfristig höhere Durchschnittstemperaturen → Heizbedarf sinkt, Kühlbedarf • Trinkwassermangel in längeren Trockenperioden	• CO₂-Preis steigt dauerhaft → höhere Heizkosten für fossile Bestände • Strengere regulatorische Anforderungen (GEG-Novellen, Wärmeplanungsgesetz, EU-Taxonomie) • Materialkostensteigerungen bei Dämmung, PV, Haustechnik • Fachkräftemangel im Bau → Verzögerungen, Kostenrisiken • Technologierisiko bei Wärmepumpen, Nahwärme, PV-Speicher (Preis-/Verfügbarkeitsrisiko)

Nachhaltigkeitsbezogene Chancen

Die Umsetzung der im Bericht beschriebenen Maßnahmen in den Bereichen Bestandserhaltung, Energieeffizienz und Klimaanpassung eröffnet der Genossenschaft neben den beschriebenen Risiken auch Chancen. Energetische Modernisierungen und Investitionen in erneuerbare Energien können – abhängig vom jeweiligen Gebäude und dessen Nutzung – zu einer Verringerung des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen beitragen.

Darüber hinaus stärken moderne und energieeffiziente Gebäude die Attraktivität des Wohnungsbestandes, verbessern die Vermietbarkeit und tragen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien bei. Die zunehmende Bedeutung von ESG-Kriterien im Finanzierungssektor kann zudem zu verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten und einer höheren Resilienz des Unternehmens gegenüber zukünftigen regulatorischen Anforderungen beitragen.

Die Genossenschaft betrachtet Investitionen in Nachhaltigkeit nicht nur als regulatorische Anforderung, sondern auch als Chance zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit, der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes und der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden

Maßnahmen Erhebung aus 2022	Beheizte Fläche
Dämmung der Fassade erforderlich	11.261 m ²
Dämmung der Kellerdecke erforderlich	15.166 m ²
Fenstertausch erforderlich	13.796 m ²
Dämmung des Daches erforderlich	10.421 m ²
Dämmung der obersten Geschossdecke erforderlich	5.519 m ²
Dämmung der Lifte erforderlich	5.019 m ²

Im Geschäftsjahr 2025 wurden ca. 3.500 m² Fläche energetisch ertüchtigt. Dabei kam effiziente Heiztechnik, überwiegend non-fossil zum Einsatz. Die betroffenen Mieter wurden vor, während und nach der Maßnahme entsprechend beraten. Die Mieter erhalten monatliche Verbrauchsinformationen. Anreizsysteme bestehen nicht.

Seit 2022 verfügt die Genossenschaft über ein Klima-Roadmap mit Monitoring der Verbrauchswerte und einer CO₂-Bilanz. Ziel der Genossenschaft ist es, im Rahmen ihrer wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten einen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen des Gebäudebestands zu leisten. Die ursprünglichen Berechnungen der Klima-Roadmap gingen von einer weitgehenden Reduzierung der Treibhausgasemissionen des Gebäudebestands bis etwa 2042 aus. Diese Annahmen werden aufgrund veränderter wirtschaftlicher, technischer und regulatorischer Rahmenbedingungen fortlaufend überprüft und angepasst. Aufgrund veränderter wirtschaftlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen wird der Klimapfad laufend überprüft und fortgeschrieben. Dabei orientieren wir uns an den gesetzlichen Vorgaben und berücksichtigen die sich stetig weiterentwickelnden Anforderungen an den Gebäudesektor. Steigende Zinsen, Wegfall von verlässlichen Förderkulissen und eine dümpelnde gesamtwirtschaftliche Lage, gefährden im Augenblick die Zielerreichung. Gleichzeitig besteht ein Zielkonflikt: Einerseits erfordern die technischen Maßnahmen und Modernisierungen erhebliche Investitionen, andererseits müssen wir sicherstellen, dass die entstehenden Kosten wirtschaftlich bewältigbar bleiben und die Mieten weiterhin für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind. Die Bewältigung dieses Zielkonflikts stellt eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre dar. Zudem beobachten wir die Entwicklung der CO₂-Bepreisung aufmerksam, da steigende CO₂-Kosten sowohl Investitionsentscheidungen als auch die Betriebskostenstruktur maßgeblich beeinflussen können.

4 Social (Soziales)

Bezahlbarer Wohnraum

Die Schaffung und der Erhalt bezahlbaren Wohnraums bleiben der Kern des genossenschaftlichen Handelns. Durch die Fertigstellung des Projektes Hans-Liebherr-Straße 8 erhöhte sich der Wohnungsbestand auf 690 Wohnungen. Die durchschnittliche Sollmiete liegt weiterhin deutlich unter dem Niveau marktüblicher Neubau-Mieten. Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in die Wohnqualität, Barrierefreiheit und die energetische Modernisierung ihres Bestandes.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Mieterzufriedenheit und Partizipation

Über CRM wird ein Beschwerdemanagement angeboten. In der jährlichen Mitgliederversammlung können die Mitglieder der Genossenschaft Anträge einbringen und an den demokratischen Wahlen teilnehmen.

Mitarbeitenden Belange

Firma	baugenossenschaft BIBERACH
Beschäftigtenzahl	13
Anteil weiblicher Mitarbeitenden	8
Tarifzugehörigkeit	100%
Maßnahmen für Vereinbarkeit von Familie und Beruf	Individuelle Flexibilisierung
Fortbildungstage je MA	1-2 Tage p.a.

Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in die Wohnqualität, Barrierefreiheit und die energetische Modernisierung ihres Bestandes.

Für die Mitarbeitenden bestehen flexible Gleitzeitmodelle, Fortbildungsangebote, Gesundheitsförderung und perspektivisch sichere Arbeitsplätze. Die baugenossenschaft BIBERACH eG legt großen Wert auf den Schutz der Gesundheit und die Sicherheit ihrer Mitarbeitenden. Regelmäßige Unterweisungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie die Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen sind fester Bestandteil der betrieblichen Organisation. Darüber hinaus werden die Mitarbeitenden durch regelmäßige Fort- und Weiterbildungsangebote in ihrer fachlichen und persönlichen Entwicklung unterstützt.

5 Governance

Ethik und Compliance

Die **baugenossenschaft BIBERACH eG** verankert Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung, setzt auf klare Regeln, Transparenz, Digitalisierung und verantwortungsvolle Entscheidungsstrukturen – mit Fokus auf Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und soziale Stabilität. Die genossenschaftlichen Grundsätze stehen dabei im Vordergrund. ESG-Risiken sowie dokumentierte Organisations- und Entscheidungsprozesse werden im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems regelmäßig bewertet. Die Mitarbeitenden werden regelmäßig über Cyberrisiken, Datenschutzrisiken und den steigenden Berichtspflichten geschult.

Verantwortlichkeiten

Die Geschäftsführung trägt die Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeit, Strategie, Compliance und Steuerung. ESG ist als Querschnittsaufgabe in der Organisation verankert und wird in allen wesentlichen Entscheidungsprozessen berücksichtigt.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Interne Prozesse und Kontrolle

Es bestehen klare Entscheidungsstrukturen mit Vier-Augen-Prinzip. Regelmäßige Abstimmungen (Jour fixes) zwischen Geschäftsführung, Technik und Verwaltung werden durchgeführt. Ebenso bestehen transparente Vergabe- und Beschaffungsregeln. Die Genossenschaft verfügt über ein internes Kontrollsystem sowie über dokumentierte Organisations- und Entscheidungsprozesse.

Compliance & Integrität

Es besteht die Verpflichtung zu korrekten und nachvollziehbaren Abläufen in allen Geschäftsbereichen sowie eine Sensibilisierung für rechtliche Anforderungen (z. B. Vergabe, Datenschutz, ESG-Pflichten). Stärkung der internen Dokumentation zur Nachweisfähigkeit gegenüber Mitgliedern, Behörden und Banken.

Digitalisierung & Steuerungsinstrumente

Es besteht ein digitales CRM- und Datenmanagementsystem (Yuneo). Digitale Tools unterstützen Governance, Energie- und Sanierungsplanung sowie die ESG-Berichterstattung. Ziel: höhere Datenqualität, effizientere Prozesse und belastbare ESG-Kennzahlen.

Nachhaltigkeit als Leitlinie

Entscheidungen werden unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und sozialer Verantwortung getroffen. Priorisierung energetischer Modernisierungen, sozialverträglicher Mietstrukturen und langfristiger Werterhaltung.

6 Ausblick

Auch in den kommenden Jahren setzen wir unsere bestehende Nachhaltigkeitsstrategie konsequent fort. Dabei werden wir die energetische Modernisierung unseres Bestands weiter vorantreiben und unsere bereits etablierten Informations- und Kommunikationsangebote für Mitglieder ausbauen, um ein gutes Verständnis für Energieeffizienz und nachhaltiges Wohnen zu fördern.

Im Unternehmen pflegen wir unsere Kultur der Vielfalt und Wertschätzung kontinuierlich weiter und schaffen Rahmenbedingungen, die unterschiedliche Stärken und Perspektiven unserer Mitarbeitenden berücksichtigen.

7 Kontakt

In unserem Unternehmen ist folgende Person für die Nachhaltigkeitsberichterstattung verantwortlich: Patrick Detzel, E-Mail: detzel@baugenbc.de



baugenossenschaft BIBERACH eG
Kolpingstraße 9 | 88400 Biberach
info@baugenbc.de



baugenbc.de