

MAI 2025

ESG IMPACT REPORT BPD 2024



Im vorliegenden ESG Impact-Report 2024 zeigen wir, welche Fortschritte wir im Jahr 2024 im Bereich der Nachhaltigkeit (Environmental), der sozialen Auswirkungen (Social) sowie der guten Unternehmensführung und -transparenz (Governance) gemacht haben.

Scannen Sie den QR-Code um zur interaktiven Version dieses ESG Impact-Reports zu gelangen oder besuchen Sie [**bpd.de/impact-report-2024**](https://bpd.de/impact-report-2024)

INHALT



VORWORT



V.l.n.r.: Alianne de Jong, Harm Janssen und Gea Voorhorst

Wir sind stolz darauf, den allerersten ESG Impact-Report von BPD Europe präsentieren zu können. Darin beleuchten wir die Ergebnisse und Fortschritte unserer Arbeit in Deutschland und den Niederlanden im Bereich ESG im Jahr 2024. Bei unserer Arbeit als Projekt- und Gebietsentwickler geht es darum, nachhaltige, erschwingliche und ansprechende Lebensumfelder zu schaffen, die Generationen überdauern. Dieser Bericht ist ein wichtiger Meilenstein in unserem fortwährenden Streben nach diesem Ziel.

Im vergangenen Jahr haben wir in den Bereichen Nachhaltigkeit, soziale Auswirkungen und gute Unternehmensführung und -transparenz große Fortschritte gemacht. Diese Bemühungen zielen nicht nur auf die Verbesserung der von uns geschaffenen Lebensumfelder ab, sondern auch darauf, einen positiven Einfluss auf die Gemeinschaften zu haben, in denen wir aktiv sind.

Nach der Vorstellung unserer ESG-Strategie Anfang 2024 haben wir in Deutschland und den Niederlanden ESG-Implementierungsteams eingerichtet, einen ESG-Manager bei BPD Europe eingestellt und in Prozesse und Systeme investiert, mit denen wir die erforderlichen Daten für unsere Ziele messen und analysieren können. Außerdem haben wir in das Wissen und die Fähigkeiten unserer Mitarbeiter investiert und berücksichtigen ESG-Themen in Projekten wie De Caai in Eindhoven, den Ode Lofts in Konstanz und das World Food Center in Ede.

2024 haben wir uns viel mit **Klimaanpassung** beschäftigt. Phänomene, wie Überschwemmungen, Hitzestress und langanhaltende Trockenheit, haben großen Einfluss auf die von uns entwickelten Lebensumfelder. Deshalb haben wir Klimastress-tests durchgeführt und anhand der Ergebnisse die effektivsten Maßnahmen ergriffen. Unser Engagement für den Erhalt und die Stärkung der Artenvielfalt hat zur Entwicklung von naturnahen Wohngebieten geführt. Wir haben in unseren Entwicklungsplänen Maßnahmen zur Förderung der **Artenvielfalt** und gesunder Ökosysteme festgelegt. Beispiele dafür sind die Gestaltung naturnaher Ufer und die Anreicherung bestehender Grünflächen mit standortgerechten Baum- und Pflanzenarten. Gemeinsam mit dem Naturkundemuseum Naturalis und Nest Natuurinclusief haben wir in den Niederlanden einen Bewertungsrahmen Basisqualität Natur (BKN) für die Überprüfung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen erarbeitet.

Ein zentrales Thema bei unseren Gebietsentwicklungen ist die Berücksichtigung von **nachhaltiger und intelligenter Mobilität**. 2024 haben wir verkehrsberuhigte Quartiere geschaffen, Sharing-Mobilität eingeführt und neue Infrastruktur zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs angelegt. Diese Maßnahmen tragen zu gesünderen, grüneren und lebenswerteren Gebieten bei, in denen sich Menschen treffen. Um den **sozialen Zusammenhalt und die Verbundenheit** noch mehr zu stärken, haben wir in unseren Gebietsentwicklungen auch Raum für Begegnun-

gen geschaffen, beispielsweise in Form von Spielplätzen, gemeinschaftlichen Innengärten und Gemeinschaftseinrichtungen in und um die Gebäude. Durch die frühzeitige Einbindung der zukünftigen Bewohner in die Planung fördern wir die Eigenverantwortung und machen gemeinsam mit ihnen bessere Pläne. BPD Woningfonds spielt in den Niederlanden dabei eine wichtige Rolle, denn als Abnehmer unserer Wohnungen bleibt dieser Fonds langfristig an der weiteren Verbesserung der Quartiere beteiligt.

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum bleibt auf dem heutigen Wohnungsmarkt eine Herausforderung. 2024 haben wir unsere Bemühungen fortgesetzt, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei arbeiten wir mit Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren zusammen. Um die Kosten zu senken und die Schnelligkeit in verschiedenen Gebieten zu steigern, konzentrieren wir uns auf modulares und industrielles Bauen. In den Niederlanden gelten 47 % unserer 2024 verkauften Wohnungen als bezahlbar. In Deutschland liegt dieser Anteil bei 73 %.

Zu Bezahlbarkeit gehören auch niedrige Energiekosten. Nicht zuletzt deshalb haben wir uns zum Ziel gesetzt, bis 2030 alle unsere Häuser und Wohngebäude energie-neutral zu machen. 2024 waren wir diesbezüglich auf einem guten Weg: Etwa die Hälfte unserer Wohnungen in Deutschland und den Niederlanden waren energieneutral.

Im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen engagieren wir uns durch den Bau umweltfreundlicher Häuser auch für **kreislauforientierte** Gebietsentwicklung. 2024 erreichten 41 % unserer niederländischen Projekte einen MPG-Wert von höchstens 0,6; dieser Wert, der die Umweltleistung von Gebäuden anhand der verwendeten Baustoffe angibt, ist deutlich besser als der gesetzlich vorgeschriebene Wert. Durch den verstärkten Einsatz biobasierter Materialien und die Wiederverwendung von Materialien aus Altbauten gehen wir wieder einen Schritt zur Minimierung unseres ökologischen Fußabdrucks.

Kundenzufriedenheit ist bei BPD ein äußerst wichtiger Aspekt. 2024 konnten wir unsere Dienstleistungen dank gezielter Untersuchungen zur Wertschätzung durch unsere Kunden weiter verbessern. 2025 wollen wir den nächsten Schritt zur Verbesserung unserer Kundenzu-

friedenheitsuntersuchungen in Deutschland und den Niederlanden gehen, damit wir gemeinsam mit unseren Baupartnern unseren Kunden noch besser entgegenkommen können.

Wir bemühen uns, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, der ein angenehmes Arbeitsumfeld bietet. 2024 haben wir zum ersten Mal in Deutschland und den Niederlanden eine vergleichbare **Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit** durchgeführt. Die Ergebnisse waren positiv, mit hohen Werten für Engagement und Arbeitszufriedenheit. Wir arbeiten weiter an Verbesserungsmöglichkeiten, um die Arbeitsbelastung zu verringern und die Zufriedenheit weiter zu steigern. Des Weiteren haben wir 2024 durch Workshops, Wissens- und Entwicklungsprogramme in das Wissen und die Fähigkeiten unserer Mitarbeitenden investiert. Über 75 % unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben an einer Schulung teilgenommen, was zu ihrer persönlichen und beruflichen Entwicklung beiträgt. Im Einklang mit den BPD-Kernwerten **Integrität und Transparenz** haben wir auch Schulungen zum Thema Compliance Awareness durchgeführt. So arbeiten wir weiter an einer offenen **Unternehmenskultur**, in der die Beschäftigten nicht zögern, einander auf fehlerhaftes Verhalten anzusprechen und Vorfälle zu melden. Und so bleiben unsere Mitarbeitenden auch in Zukunft die treibende Kraft hinter dem Erfolg unseres Unternehmens.

Der vorliegende ESG Impact-Report ist Ausdruck unseres Engagements für Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung. Wir sind stolz auf das, was wir 2024 erreicht haben, und setzen uns unvermindert für eine bessere Zukunft ein. Gemeinsam mit unseren Partnern, Kunden und Beschäftigten bauen wir weiterhin nachhaltige und lebenswerte Gemeinschaften auf. Nicht zuletzt dank der Unterstützung der Rabobank, unserer Muttergesellschaft, sehen wir einer nachhaltigen Zukunft und der Schaffung von ausreichendem bezahlbarem Wohnraum in einer angenehmen Umgebung vertrauensvoll entgegen.

Let's continue to make impact!

Harm Janssen – CEO

Gea Voorhorst – COO

Alianne de Jong - CFRO

ÜBER BPD UND UNSERE ESG-STRATEGIE

BPD | Bouwfonds Property Development (BPD) ist ein führender Gebietsentwickler, der in Deutschland und den Niederlanden zukunftssichere und gesunde Lebensumfelder schafft. Seit unserer Gründung 1946, damals noch unter dem Namen Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten, haben wir für den Bau von über 390.000 Wohnungen gesorgt. Und heute sehen wir mit Stolz, dass über eine Million Menschen in Vierteln wohnen, zu denen wir sichtbar beigetragen haben.

Mit unserem integrierten Ansatz konzentrieren wir uns auf Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit und schaffen inklusive Wohnumfelder unter Berücksichtigung der physischen, räumlichen und sozialen Dimension des Wohnens. Wir sind der Überzeugung, dass jeder Mensch Recht auf ein gemütliches Zuhause in einem angenehmen Lebensumfeld hat, in dem auf die Natur und das Klima Rücksicht genommen wird. Daran werden wir auch weiterhin arbeiten, damit auch die zukünftigen Generationen angenehm wohnen können.

Mission

BPD bietet ein bezahlbares Zuhause für alle und verknüpft dies mit den großen Herausforderungen rund um Natur und Klima.

Vision

Um jedem ein bezahlbares Zuhause zu bieten, ist ein integrierter Ansatz für mehrere dringende räumliche Aufgaben erforderlich. Gleichzeitig müssen wir in größerem Maßstab entwickeln: auf Gebietsebene und nicht auf Projektebene. Nur so können wir in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum, Landschaftsqualität und nachhaltige Transformation von gesellschaftlicher Bedeutung sein.

Strategie

BPD möchte ein bezahlbares Zuhause für jeden bieten. Das ist so – und das wird auch so bleiben. Mehr als in der Vergangenheit verknüpfen wir diesen Anspruch mit den großen Herausforderungen unserer Zeit. Deshalb

haben wir in unserer ESG-Strategie Schwerpunktbereiche definiert, in denen wir in den kommenden Jahren messbare Verbesserungen erzielen wollen. Sie sind in den Bereichen Nachhaltigkeit (Environmental), soziale Auswirkungen (Social) sowie gute Unternehmensführung und -transparenz (Governance) angesiedelt.

Die Schwerpunktbereiche und Ziele gliedern sich in drei Stufen:

- ◆ **Gebiet**
- ◆ **Gebäude**
- ◆ **Organisation**

So können wir gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern und engagierten Mitarbeitern gezielt nachhaltige und bezahlbare Lebensumfelder entwickeln und erstellen, die über Generationen hinweg bestehen.



Die ESG-Strategie von BPD Europe gilt für alle unsere Aktivitäten in Deutschland und den Niederlanden, mit Ausnahme des BPD Woningfonds, der als Immobilieninvestor unter andere Vorschriften zur Rechenschaftspflicht fällt. Selbstverständlich haben wir bei der Ausarbeitung der Strategie die Wünsche für die Wohnungen im mittleren Mietsegment, die der Wohnungsfonds von BPD erwirbt, berücksichtigt.

Die ESG-Strategie wurde in Zusammenarbeit mit internen und externen Stakeholdern entwickelt und wird in regelmäßigen Abständen überprüft und bei Bedarf anhand der erzielten Fortschritte angepasst. So sorgen wir dafür, dass wir mit den relevanten Entwicklungen in der Welt um uns herum sowie den Trends und Best Practices in den Bereichen Umweltschutz, soziale Auswirkungen und Governance Schritt halten.

Als wissensorientierter Gebietsentwickler schaffen wir attraktive und zukunfts-sichere Lebensumfelder mit nachhaltigen und bezahlbaren Wohnungen in Deutschland und den Niederlanden



ÜBER BPD UND UNSERE ESG-STRATEGIE

Anzahl verkaufter Wohnungen 2024:

6.007



390.000
verkaufte Wohnungen
seit unserer Gründung

Gegründet
1946

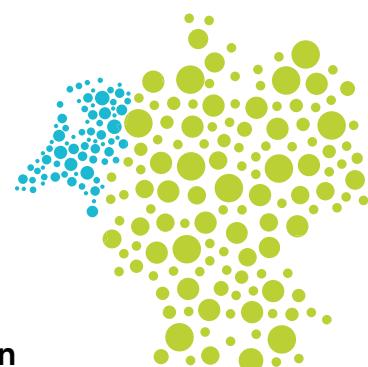
100%^{ige}

Tochtergesellschaft der genossenschaftlichen

Rabobank

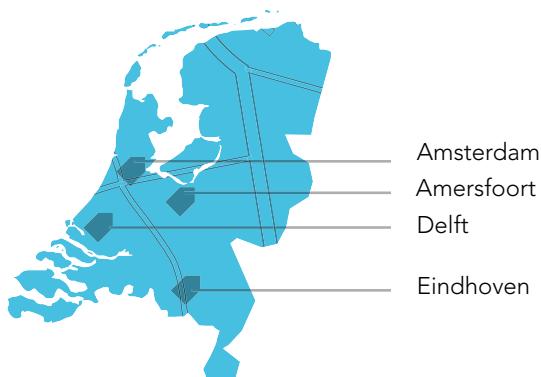


674
Mitarbeiter
in 2024: **434** in den Niederlanden und **240** in Deutschland

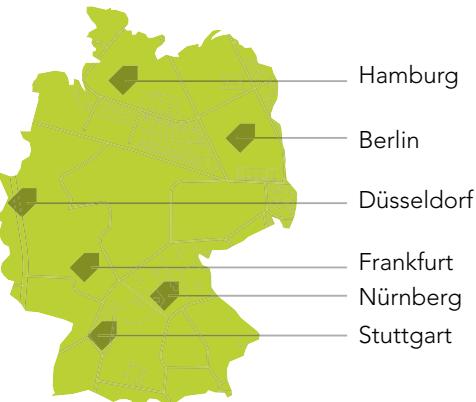


In
350
Kommunen in Deutschland und den Niederlanden aktiv

Standorte Niederlande



Standorte Deutschland



Managing Board BPD Europe



Alianne de Jong
CFRO BPD Europe



Harm Janssen
CEO BPD Europe



Gea Voorhorst
COO BPD Europe

BPD Europe B.V.

BPD Ontwikkeling B.V.

BPD RCF Fund-management B.V.

BPD Immobilienentwicklung GmbH

BPD Nederland GESCHÄFTSFÜHRUNG



Helma Born
Geschäftsführerin



Ruud van Dam
Finanzgeschäftsführer

BPD Woningfonds FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG



Tak Lam
Fondsgeschäftsführer



Niels Bossink
Geschäftsführer Finance,
Risk & Operations

BPD Deutschland GESCHÄFTSFÜHRUNG



Alexander Heinzmann
CEO



Raymond van Almen
CFRO

GEBIETSBEZOGENE ERGEBNISSE

Wir entwickeln nachhaltige Lebensumfelder, die sich positiv auf die Gemeinschaft auswirken. Dabei berücksichtigen wir den Klimawandel, bieten nachhaltige Mobilitätslösungen und entwickeln Gebiete stets mit Respekt vor Natur und Umwelt. Diese Gebiete sind jetzt und in Zukunft attraktiv, um darin zu wohnen und anderen zu begegnen.

Auf Gebietsebene wollen wir in vier Bereichen etwas bewirken und Fortschritte erzielen: Klimawandel, Biodiversität & Ökosysteme, nachhaltige Mobilität und positive Auswirkungen auf die lokale Gemeinschaft.



KLIMAWANDEL



Angesichts der zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels halten wir es für wichtig, die von uns entwickelten Gebiete so zu gestalten, dass sie gegen Überschwemmungen, Hitze stress und langanhaltende Trockenheit gewappnet sind. Unser Ziel ist es, die von uns entwickelten Gebiete auf die Auswirkungen des Klimawandels vorzubereiten.

UNSER ZIEL

Bis Ende 2025 sind in 100 % unserer Entwicklungspläne Maßnahmen festgelegt, die darauf abzielen, dass alle unsere Gebiete klimaangepasst sind, d. h. resistent gegen Überschwemmungen, Dürre und Hitze.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Der Prozentsatz basiert auf der Festlegung von einer oder mehreren Maßnahmen pro Projekt, geteilt durch die Gesamtzahl der Projekte. Die Messung erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Planung vollständig abgeschlossen ist und das Projekt in den Verkauf geht.

BEISPIELE FÜR MASSNAHMEN



Ableitung von überschüssigem Regenwasser mit Hilfe von Höhenunterschieden und weniger Pflasterung



Wasserspeicherung innerhalb des Gebiets, offene Pflasterung und Renaturierung alter Bachläufe



Erhalt bestehender Bäume zur Beschattung, ergänzt durch neue Begrünung

ERLÄUTERUNG

Um zu ermitteln, welche Klimaanpassungsmaßnahmen am wirkungsvollsten sind, werden von BPD oder unseren Kooperationspartnern Klimarisikoanalysen durchgeführt. Anhand der Ergebnisse können wir anschließend die besten und wirksamsten Maßnahmen in dem Gebiet ergreifen. Zusätzlich zu den von uns getroffenen Klimaanpassungsmaßnahmen legen wir den Bewohnern nahe, ihre privaten Gärten möglichst klimaangepasst zu gestalten, indem wir sie über die Vorteile eines grünen Gartens informieren. Seit August 2024 erfassen wir in den Nieder-

landen systematisch die ergriffenen Klimaanpassungsmaßnahmen in unserer Projektdatenbank. Davor wurden zwar schon oft Maßnahmen ergriffen, aber nicht systematisch in der Projektdatenbank registriert. Die Erfassung im vierten Quartal 2024 zeigt, dass bei 94 Prozent der Entwicklungen in den Niederlanden Maßnahmen zur Klimaanpassung ergriffen wurden. In Deutschland werden die ergriffenen Maßnahmen aus unseren Entwicklungsplänen seit Anfang 2025 systematisch erfasst. Wir gehen davon aus, dass dies bei den Ergebnissen von 2025 zu einem deutlich höheren Prozentsatz führen wird.

GEBIETSBEZOGENE ERGEBNISSE

BIODIVERSITÄT UND ÖKOSYSTEME



Wir verbinden unsere Wohnungsbauvorhaben mit Grün und Wasser, um naturnahe, klimaangepasste Lebensumfelder zu schaffen. Ein naturnahes Lebensumfeld trägt zum Erhalt und zur Entwicklung der Natur und der Artenvielfalt sowie zu einem attraktiven und gesunden Lebensraum bei. Deshalb tun wir viel für die Steigerung der Biodiversität. Unser Ziel ist die Entwicklung grüner, nachhaltiger Gebiete mit besonderem Augenmerk auf die Artenvielfalt.

UNSER ZIEL

Bis Ende 2025 sind in 100 % unserer Entwicklungspläne Maßnahmen festgelegt, um die Artenvielfalt und gesunde Ökosysteme zu fördern.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Der Prozentsatz basiert auf der Festlegung von einer oder mehreren Maßnahmen pro Projekt, geteilt durch die Gesamtzahl der Projekte. Die Messung erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Planung vollständig abgeschlossen ist und das Projekt in den Verkauf geht.

BEISPIELE FÜR MASSNAHMEN



Grünstruktur mit Erhalt und Ergänzung von Bäumen, Sträuchern und kräuterreicher Vegetation



Nistkästen für Fledermäuse, Mauersegler, Haussperlinge und den Steinkauz



Naturnahe Ufer, die schräg abfallen, als Übergang vom Land ins Wasser

ERLÄUTERUNG

In den von uns entwickelten Gebieten wollen wir eine Vision zur strukturellen Sicherung der Artenvielfalt umsetzen, mit kohärenten Maßnahmen, die diese biologische Vielfalt und die Ökosysteme erhalten und fördern. Deshalb haben wir zusammen mit dem Naturkundemuseum Naturalis und Nest Natuurinclusief in den Niederlanden einen Bewertungsrahmen Basisqualität Natur (BKN) für die Überprüfung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen erarbeitet. Unser Grundgedanke ist dabei die Erhaltung der vorhandenen Natur und das Anlegen zusätzlicher Grünflächen.

Seit August 2024 erfassen wir in den Niederlanden systematisch die ergriffenen Maßnahmen in unserer Projektdatenbank. Die Erfassung im letzten Quartal 2024 zeigt, dass bei **97 Prozent** der Entwicklungen in den Niederlanden Maßnahmen zur Förderung der biologischen Vielfalt und gesunder Ökosysteme ergriffen wurden. In Deutschland werden die ergriffenen Maßnahmen aus unseren Entwicklungsplänen seit Anfang 2025 systematisch erfasst. Wir gehen davon aus, dass dies bei den Ergebnissen von 2025 zu einem höheren Prozentsatz führen wird.

NACHHALTIGE UND INTELLIGENTE MOBILITÄT



Die Art unserer Fortbewegung verändert sich. Das hat Auswirkungen auf die Wohnviertel und Städte, in denen wir leben. Umgekehrt beeinflusst auch die Gestaltung unserer Wohngebiete unser Mobilitätsverhalten. Durch den Einsatz intelligenter und nachhaltiger Mobilitätslösungen in der Gebietsentwicklung machen wir die Gebiete für die Menschen, die dort wohnen, arbeiten und sich erholen, gesünder, grüner und lebenswerter. Deshalb ist es unser Ziel, bei unseren Gebietsentwicklungen nachhaltige Mobilität zu fördern.

UNSER ZIEL

Bis Ende 2025 sind in 100 % unserer Entwicklungspläne Maßnahmen festgelegt, die die nachhaltige Mobilität in dem Gebiet erleichtern und fördern.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Der Prozentsatz basiert auf der Festlegung von einer oder mehreren Maßnahmen pro Projekt, geteilt durch die Gesamtzahl der Projekte. Die Messung erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Planung vollständig abgeschlossen ist und das Projekt in den Verkauf geht.

BEISPIELE FÜR MASSNAHMEN



Mobilitätszentren mit elektrischen Gemeinschaftsautos und Lademöglichkeiten



Brücken, Geh- und Radwege zur Förderung gesunder Mobilität



Verkehrsberuhigte Quartiere mit niedrigeren Stellplatzquoten und Parkplätzen, die dem Blickfeld entzogen sind

ERLÄUTERUNG

In den Niederlanden arbeiten wir bei unseren Gebietsentwicklungen bereits häufig nach dem sogenannten STOMP-Mobilitätsprinzip: erst Fußgänger (Schritte), dann Radfahrer (Treten), Öffentliche Verkehrsmittel, Mobility as a Service und als Letztes das Privatauto. Darüber hinaus wollen wir die Mobilität nach dem Prinzip der „Tricias Mobilica“ reduzieren, verändern und emissionsärmer gestalten, indem wir zum Beispiel ausreichende Einrichtungen in den Gebieten vorsehen, durch die die Verkehrsströme begrenzt werden. Anhand dieser Strategie schlagen wir in der Planungsphase Mobilitätslösungen vor, die die Erreichbarkeit und Sicherheit erhöhen. Unsere

Entwicklungspläne in Deutschland sind auf die deutsche Gesetzgebung ausgelegt, die vorschreibt, dass beim Anlegen von Stellplätzen Ladeinfrastruktur für Elektromobilität zu berücksichtigen ist. Seit August 2024 erfassen wir in den Niederlanden systematisch die ergriffenen Maßnahmen in unserer Projektdatenbank. Die Erfassung zeigt, dass im vierten Quartal 2024 in **91 Prozent** der entwickelten Gebiete Maßnahmen zur Erleichterung und Förderung der nachhaltigen Mobilität ergriffen wurden. In Deutschland werden die ergriffenen Maßnahmen seit Anfang 2025 systematisch für alle unsere Entwicklungspläne erfasst, und wir erwarten, dass dies bei den Ergebnissen von 2025 zu einem höheren Prozentsatz führen wird.

GEBIETSBEZOGENE ERGEBNISSE

POSITIVE AUSWIRKUNGEN AUF LOKALE GEMEINSCHAFT



Alltägliche, spontane und geplante Begegnungen sind für den sozialen Zusammenhalt in Quartieren unerlässlich. Menschen begegnen sich und helfen einander. In einer Gesellschaft, in der wir zunehmend nebeneinanderher leben, ist dies wichtiger denn je. Deshalb sorgen wir dafür, dass in allen unseren Gebietsentwicklungen Raum für Begegnungen geschaffen wird. Es ist unsere Ambition, in den von uns geschaffenen Quartieren ein Gefühl der Verbundenheit zu kultivieren.

UNSER ZIEL

Bis Ende 2025 sind in 100 % unserer Entwicklungspläne Maßnahmen festgelegt, die Begegnungen in dem Gebiet fördern.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Der Prozentsatz basiert auf der Festlegung von einer oder mehreren Maßnahmen pro Projekt, geteilt durch die Gesamtzahl der Projekte. Die Messung erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Planung vollständig abgeschlossen ist und das Projekt in den Verkauf geht.

BEISPIELE FÜR MASSNAHMEN



Ausreichend Spielplätze, Fußwege und Sportanlagen



Gemeinsame Einrichtungen in und um die Gebäude, wie z. B. ein Gemeinschaftsschuppen zur gemeinsamen Nutzung von Gartengeräten



Gemeinsame Wohnzimmer mit Küchen und Innengärten mit Tischen, um miteinander zu essen

ERLÄUTERUNG

Wir wollen den sozialen Zusammenhalt in den von uns entwickelten Quartieren stärken. Dazu sehen wir physische Treffpunkte und Einrichtungen vor, die Begegnungen zwischen den Bewohnern ermöglichen. Oft gehen wir aber noch weiter und fördern aktiv die Begegnungen zwischen den Bewohnern durch ein Programm für gemischtes Wohnen oder gestalterische Maßnahmen, durch die die Bewohner sich automatisch häufiger sehen oder sich begegnen. Um Eigenverantwortung zu fördern und gemeinsam bessere Pläne auszuarbeiten, beziehen wir die künftigen Bewohner und Anwohner möglichst früh in den Prozess ein. Wir arbeiten diesbe-

züglich eng mit den Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, Marktteilnehmern und (örtlichen) sozialen Organisationen sowie den Bewohnern zusammen. Seit August 2024 erfassen wir in den Niederlanden systematisch die ergriffenen Maßnahmen in unserer Projektdatenbank. Die Erfassung im vierten Quartal zeigt, dass 2024 bei 85 Prozent der Entwicklungen in den Niederlanden Maßnahmen zur Förderung von Begegnungen ergriffen wurden. In Deutschland werden die ergriffenen Maßnahmen aus unseren Entwicklungsplänen seit Anfang 2025 systematisch erfasst. Wir gehen davon aus, dass dies bei den Ergebnissen von 2025 zu einem höheren Prozentsatz führen wird.



BEMERKENSWERT



WORLD FOOD CENTER, EDE, NIEDERLANDE

Ein ehemaliges Kasernengelände mit denkmalgeschützten Gebäuden in Ede mitten in den Niederlanden wurde in eine nachhaltige, grüne Wohnsiedlung verwandelt. In dem Gebiet wurde neuer Wohnraum geschaffen, während der Charakter des Standortes und die Natur erhalten blieben. Die neuen Bewohner wohnen, arbeiten und leben zusammen mit der (teils neu angelegten) Natur.

Das neue Wohngebiet in der Nähe des Bahnhofs Ede-Wageningen bietet rund 800 Haushalten ein Zuhause. **Das Gebiet fügt sich natürlich in seine Umgebung ein.** Auf der Stadtseite ist es lebhaft, an den Waldrändern dagegen ruhig und landschaftlich reizvoll. Das Gebiet dankt seinen Charme der umliegenden Landschaft, die von Heide und Wald geprägt ist. Diese Qualitäten werden optimal genutzt. Alle Wohnungen befinden sich in einem grünen, naturnahen und gesunden Umfeld.

Die Artenvielfalt wird durch begrünte Dächer und Fassaden, vertikale Gärten, Nistkästen und die Verwendung heimischer Pflanzenarten gefördert.

Dank ihrer natürlichen Materialien und Farben fügen sich alle Gebäude organisch in die Landschaft ein. Das Regenwasser kann auf natürliche Weise versickern. Ursprüngliche Höhenunterschiede wurden nicht beseitigt, sondern sinnvoll genutzt: Ein großer Teil der Autos ist der Sicht entzogen.

Eine Besonderheit sind die den sozialen Zusammenhalt fördernden Elemente und die Rolle, die Lebensmittel dabei spielen. Gemeinsame (Koch-)Räume, Aufenthaltsräume, Picknickbänke, Dachgärten und ein Lebensmittelwald für den Anbau von Obst und Gemüse fördern den Kontakt zwischen den Bewohnern. Sie teilen sich einen Gemüsegarten, in dem sie Kräuter und Gemüse anbauen können.

Wohnen, Arbeit und Freizeit werden mit Maßnahmen zur Klimaanpassung und der Verbesserung der Natur und der Artenvielfalt kombiniert. Der private Außenraum ist begrenzt; stattdessen gibt es viel kollektiven Außenraum in Form von (Gemüse-)Gärten mit einem Gemeinschaftsschuppen mit Gartengeräten. In diesem Schuppen befinden sich auch Anzuchtschränke und

Nistkästen. **Die Gestaltung des Wohnumfeldes fördert eine gesunde Lebensweise, Bewegung und Begegnungen** durch Fußwege, Kletterbäume, Joggingrouten und verkehrsberuhigte Zonen mit viel Natur. In und um die Wohngebäude – von Sozialwohnungen bis zu Eigenheimen – gibt es Begegnungsräume und Gemeinschaftsgärten.

Der nahe gelegene Bahnhof, ein Mobilitätszentrum, eine Fahrradbrücke und die verkehrsberuhigte Gestaltung des Gebiets fördern nachhaltige Mobilität. Kombiniertes Wohnen und Arbeiten an einem Ort mit vielen Einrichtungen schafft Arbeitsplätze vor Ort, reduziert die Autonutzung, macht das Gebiet mit seinem Umland attraktiver und fördert die lokale Wirtschaft.

Die Gebietsentwicklung ist eine Koproduktion von BPD, Green Real Estate, Van Wijnen und der Stadt Ede. Die Wohnungsbaugesellschaft Woonstede und der Pflegeanbieter Zorg-opmaat übernehmen im ersten Gebietsabschnitt 88 Sozialwohnungen, von denen 25 für Menschen mit Pflegebedarf bestimmt sind.



Gonny Doornbos
Entwicklungsmanagerin

„Das World Food Center fördert durch die Gestaltung des Wohnumfelds und der Gebäude die Gesundheit der Bewohner, Bewegung und Begegnungen. Durch gemeinschaftlich genutzte Räume in und um die Gebäude, kollektive Einrichtungen, wie ein Nachbarschaftspavillon, ein Hindernisparcours und ein Lebensmittelwald, können die Bewohner auf vielfältige Weise interagieren und aktiv werden“

BEMERKENSWERT

TRAVEHUSEN, LÜBECK, DEUTSCHLAND

Travehusen, ein neues Wohnviertel in Lübeck-Trave-münde, setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Lebensqualität. Hier entsteht Wohnraum für 1.500 Menschen. Sie werden in der Stadt wohnen, aber auch die idyllische Landschaft genießen können.

Allerlei nachhaltige, oft innovative Maßnahmen machen dieses Viertel zu einem Musterbeispiel für umweltbewusstes Wohnen und Leben. Der Erdaushub beim Graben eines Wasserbeckens wird wiederverwendet, um Höhenunterschiede im Gelände als Schutz vor Überschwemmungen anzulegen. Für die Bepflanzung wurde ein Konzept erarbeitet, das auf regional verfügbaren und klimaresistenten Pflanzen basiert.

Mehr Artenvielfalt und gesündere Ökosysteme standen bei der Gestaltung des Viertels im Mittelpunkt.

Der Flusslauf der Moorbek wird renaturiert und es wird ein Regenrückhaltebecken angelegt. Künstlich angelegte Torflinsen sollen ein natürliches Feuchtgebiet bilden, und ein geschütztes Stück Land dient als abwechslungsreicher Lebensraum für Tiere.

Auch hinsichtlich der Mobilität wurden intelligente und nachhaltige Lösungen gefunden. Eine neue Buslinie bindet das Gebiet ans ÖPNV-Netz an. Die zentrale Lage der Siedlung und ihre Nähe zu einem Bahnhof erleichtern die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Auch ein Carsharing-Angebot wird zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Travehusen wird eine lebendige, inklusive Gemeinschaft sein. Die durchdachte Planung der Wohngebiete fördert den Zusammenhalt, beispielsweise über die unterschiedlichen Einrichtungen (Kindergärten, Spielplätze und Erholungsgebiete). Ein örtlicher Ausschuss wurde frühzeitig in die Entwicklung des Viertels einbezogen. Darüber hinaus wurde der Entwurf mit den Bewohnern besprochen, und im Zusammenhang mit dem Anlegen von Spielplätzen und Freizeiteinrichtungen wurden eine Grundschule und ein Jugendclub konsultiert.

Das Wohnungsangebot richtet sich an Familien und ältere Haushalte im mittleren Preissegment. Rund vierzig Prozent der Wohnungen werden gefördert, wodurch die Wohnungen für eine breite Mieterschaft bezahlbar bleiben. Auch die effiziente Energienutzung dank Photovoltaik-Anlagen und geothermischer Wärmepumpen trägt zur Erschwinglichkeit bei.



Petra Wedemann

Leiterin Projektentwicklung
Region Nord

„Mit Travehusen gestalten wir ein nachhaltiges Quartier, das sowohl die Bedürfnisse der Bewohner von heute als auch die Anforderungen der Zukunft berücksichtigt. Durch die Kombination von ökologischer Verantwortung mit durchdachtem Städtebau entsteht hier ein lebendiges, ressourcenschonendes Quartier für umweltbewusstes Wohnen“





BEMERKENSWERT



DE CAAI, EINDHOVEN, NIEDERLANDE

De Caai, ein ehemaliges Industriegelände am Kanaal-dijk-Zuid in Eindhoven, wurde von BPD in ein nachhaltiges Quartier mit 700 Wohnungen sowie etwa 18.000 m² Gewerbefläche in einigen historischen Gebäuden umgewandelt.

Mehrere denkmalgeschützte Gebäude sind als Industrieerbe erhalten geblieben. Der charakteristische hohe Schornstein, die Milchfabrik, das Verwaltungsgebäude, die Eisfabrik und das Kesselhaus bekamen ein zweites Leben. Nicht zuletzt dank eines umfassenden Beteiligungsprozesses – unter anderem mit Anwohnern, ehemaligen Arbeitnehmern und 850 Online-Teilnehmern – gelang es BPD im Zuge der Konversion des Gebiets, diesen Gebäuden und dem Gebiet insgesamt eine neue Zukunft zu geben. Sie sind nun Teil eines vitalen Lebensumfelds mit einer echten Community: der De-Caai-Stiftung, in der jeder Bewohner Mitglied ist.

Neben den umgestalteten Fabrikgebäuden gibt es **fünf Wohngebäude mit insgesamt 700 Wohnungen, von denen über die Hälfte Mietwohnungen von BPD Woningfonds im mittleren Preissegment sind.** In 42 Studios der Pflegeeinrichtung „Das Gästehaus“ wohnen ältere Menschen mit Demenz. Außerdem sind 71 Sozialwohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Woonbedrijf geplant.

Für alle diese Bewohner wurden Einrichtungen für sportliche Betätigung und zur Begegnung geschaffen. Ein Stadtbauernhof animiert die Bewohner (aus De Caai und ganz Eindhoven) dazu, miteinander und mit sozialen Einrichtungen lokal auf regenerative Weise Lebensmittel zu erzeugen. **Wohnen, Arbeiten und Leben gehen in diesem Gebiet ineinander über.** Die Bewohner können sich an vielen Stellen begegnen, zum Beispiel in den Gemeinschaftsräumen oder auf dem Dach des Parkhauses. Dort gibt es auch Sportgeräte und eine Laufbahn.

De Caai wird vor allem eine grüne Welt mit üppigem Bewuchs von vielerlei Bäumen und Pflanzen. Im öffentlichen Raum gab es früher sechs Quadratmeter Grünfläche, nach der Konversion werden es mindestens 6.000 Quadratmeter sein. Ein artenspezifischer Bepflanzungs-

plan fördert die Artenvielfalt.

Dank eines innovativen Wasserspeichersystems gibt es in Trockenzeiten ausreichend Wasser, das an regnerischen Tagen gesammelt wird. Zusammen mit Wasserkästen, Gründächern, Wasserparks und Wasserplätzen ist De Caai damit sowohl vor starken Regenfällen als auch Trockenheit und Hitzestress geschützt. Saisonalspeicher liefern Energie für die Gebäude, kombiniert mit der Wärmegewinnung aus dem Oberflächenwasser des angrenzenden Kanals.

Für De Caai wurde ein nachhaltiger Mobilitätsplan nach dem STOMP-Prinzip erstellt, das nicht vom Auto ausgeht, sondern vom Menschen. Das Gebiet ist verkehrsberuhigt und hat gemischte Zonen für Fußgänger, Radfahrer und andere Verkehrsteilnehmer anstelle von Bürgersteigen oder Straßen. Die Stellplätze befinden sich, soweit wie möglich an den Rändern und in den Gebäuden. Gleichzeitig sollen zwei Mobilitätszentren mit Leihfahrrädern und Leihrollern eingerichtet werden. Speziell für die Bewohner von De Caai stehen Carsharing-Elektroautos mit reservierten Stellplätzen und eigener Ladestation zur Verfügung.



Mireille Knappe

Senior-Entwicklungsmanagerin

„Durch frühzeitige und intensive Mitgestaltung und umfassende Beteiligung konnten wir zusammen mit Anwohnern und zukünftigen Bewohnern einen besseren Plan für die Umgestaltung von De Caai ausarbeiten“

BEMERKENSWERT

KIRSCHBERG QUARTIER, WEIMAR, DEUTSCHLAND

Im Herzen Weimars hat BPD ein städtebauliches Projekt von beeindruckendem Ausmaß realisiert: das Kirschberg-Quartier. Auf dem 6,6 Hektar großen Areal, unweit der historischen Innenstadt und des Hauptbahnhofs, entsteht derzeit eine der größten Gebietsentwicklungen Mitteldeutschlands.

Lange Zeit lag das Brownfield-Gelände, auf dem einst ein Schlachthof stand, brach. Doch jetzt entsteht hier **Wohnraum für über tausend Menschen, für kleine Haushalte genauso wie für Familien und Senioren, sowohl zur Miete als auch zum Kauf**. Dabei handelt es sich um einen ausgewogenen Mix aus bezahlbarem Wohnraum in verschiedenen Preissegmenten. Fast sechzig Prozent der rund 500 Wohnungen sind für den Mietsektor bestimmt.

Das Kirschberg-Quartier ist ein lebhaftes Viertel. **Grünflächen, Spielplätze und eine sorgfältige Gestaltung des öffentlichen Raumes laden zur Begegnung und zum Verweilen ein**. Dank der ausgezeichneten Nahversorgung mit Geschäften und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung werden sich viele Menschen hier schnell wohlfühlen.

Überall im Kirschberg-Quartier sind Beispiele für Nachhaltigkeit anzutreffen. Im Entwurf sind Regenwasserauffangbecken und Retentionsdächer für eine effiziente Nutzung des Regenwassers vorgesehen. Damit ist die neue Wohnsiedlung **für die klimatischen Herausforderungen der Zukunft gerüstet**.

Die zentrale Lage des Quartiers in der Stadt Weimar bietet viele Vorteile. Die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar, der öffentliche Nahverkehr befindet sich vor der Tür und der Stadtwald lädt zum Joggen oder Spazierengehen in der Natur ein. Das umfangreiche Mobilitätskonzept umfasst E-Ladestationen, 940 Fahrradstellplätze und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Damit ist das Wohngebiet verkehrsberuhigt, was zum nachhaltigen Charakter beiträgt und die Attraktivität des Standorts steigert.



Carsten Hartwig
Leiter Region Ost

„Das Kirschberg-Quartier steht für unser Bestreben, zukunftsfähige und lebenswerte Quartiere zu schaffen, die sowohl den Bedürfnissen der Menschen als auch den Anforderungen an Nachhaltigkeit gerecht werden. Mit einer perfekten Kombination aus innovativem Städtebau, grünen Oasen und modernster Infrastruktur bieten wir hier nicht nur Wohnraum, sondern einen echten Mehrwert für die Stadtgesellschaft“





Kirschberg Quartier, Weimar
500 Wohnungen



GEBÄUDEBEZOGENE ERGEBNISSE



Wir entwickeln nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum und entsprechen damit den Wünschen unserer Kunden

Für BPD ist das Bereitstellen eines bezahlbaren Zuhause Teil unserer Mission. Wir betrachten es als unsere gesellschaftliche Aufgabe, den Anteil an bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen strukturell zu erhöhen und Wohnumfelder nachhaltiger zu gestalten. Das erreichen wir unter anderem durch einen bewussten Umgang mit (Bau-)Materialien und die Minimierung von Abfällen. Gleichzeitig streben wir nach Standardisierung beim Wohnungsbau, damit die Wohnungen bezahlbar, zirkulär und energieeffizient sind und den Bedürfnissen unserer Kunden entsprechen.

Auf Gebäudeebene wollen wir in vier Bereichen etwas bewirken und Fortschritte erzielen: bezahlbarer Wohnraum, Energienutzung, Zirkularität und Kundenzufriedenheit.

BEZAHLBARER WOHNRAUM

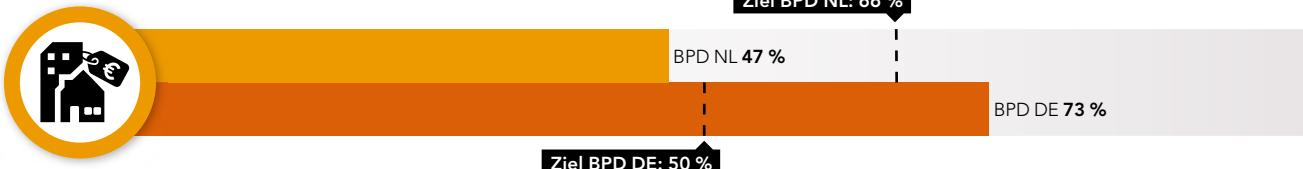


Wohnen wird immer teurer. Immer weniger Menschen können geeigneten, bezahlbaren Wohnraum finden. Dadurch wird die Kluft zwischen Arm und Reich immer größer. BPD möchte Wohnraum zugänglich und bezahlbar halten. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, in den kommenden Jahren mehr bezahlbare Wohnungen in Deutschland und den Niederlanden zu bauen. In den Niederlanden sorgen wir auch dafür, dass ein wesentlicher Teil für BPD Woningfonds entwickelt wird. Dieser spezielle niederländische Fonds besteht aus nachhaltigen, bezahlbaren Neubau-Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

UNSER ZIEL

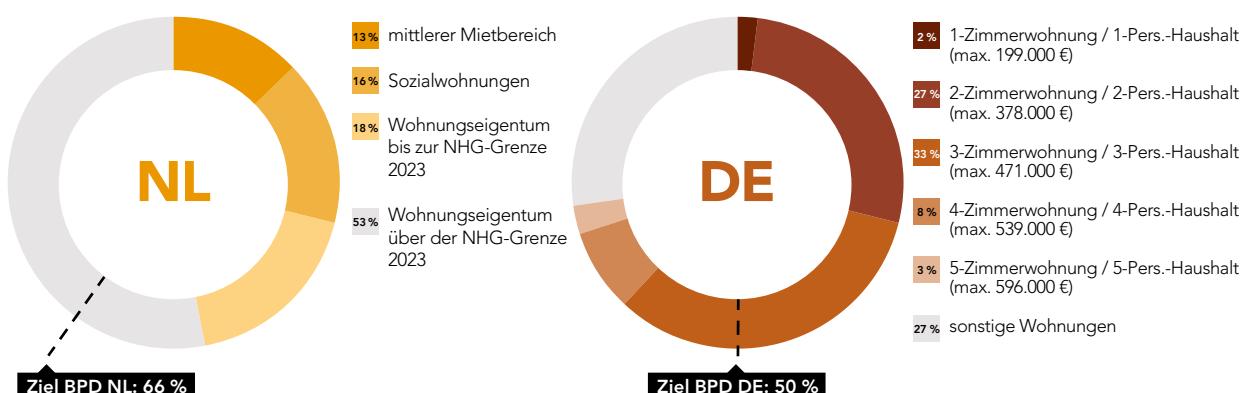
Niederlande: Ende 2026 mindestens 66 % bezahlbare Wohneinheiten verkaufen. **Deutschland:** Ende 2026 mindestens 50 % bezahlbare Wohneinheiten verkaufen.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Der Prozentsatz basiert auf der Anzahl der Transaktionen für bezahlbaren Wohnraum, geteilt durch die Gesamtzahl der Transaktionen, gemessen zu dem Zeitpunkt, zu dem die Planung vollständig abgeschlossen ist und das Projekt in den Verkauf geht. In den Niederlanden zählen wir im Jahr 2024 Eigenheime und Eigentumswohnungen bis zur NHG-Grenze (Höchstbetrag für staatliche Bürgschaften für Hypothekenkredite) von 2023 (405.000 €), Wohnungen im mittleren Mietbereich (ca. 900 – 1.200 €/Monat) und Sozialmietwohnungen (< 898 €/Monat) zum bezahlbaren Wohnraum. In Deutschland geht die Definition von der Anzahl der Zimmer, der Anzahl der Bewohner und dem Preis der Eigentumswohnung aus. Ab einer 1-Zimmerwohnung für 1-Personenhaushalte für nicht mehr als 199.000 € bis zu einer 5-Zimmerwohnung für 5-Personenhaushalte für bis zu 596.000 €.

VERANSCHAULICHUNG DES ERGEBNISSES



ERLÄUTERUNG

Wir wollen, dass sich alle Menschen Wohnen leisten können. Dazu setzen wir auf Skalierung bei neuen Gebietsentwicklungen, intensive Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften und den Einsatz von Serien- und Industriefertigung bei unseren Baupartnern sowie in den Niederlanden auf die Entwicklung von Mietwohnungen im mittleren Preissegment für

BPD Woningfonds. 2024 fielen in den Niederlanden 47 Prozent der verkauften Wohnungen unter die Definition für bezahlbaren Wohnraum. In Deutschland lag der Anteil bei 73 Prozent. Dies lässt sich durch den ins Stocken geratenen Wohnungsmarkt und den Anstieg der Hypothekenzinsen erklären, wodurch die Nachfrage nach günstigen Wohnungen gestiegen ist.

GEBÄUDEBEZOGENE ERGEBNISSE

ENERGIENUTZUNG



Die Europäische Union will bis 2050 klimaneutral werden, d. h. es sollen dann keine Treibhausgase mehr ausgestoßen werden. Vor diesem Hintergrund hat sich BPD zur Senkung des Energieverbrauchs verpflichtet, indem wir die Energienachfrage begrenzen, die Nutzung von Energie vermeiden bzw. nachhaltiger gestalten und Energieangebot und -nachfrage gut aufeinander abstimmen. Unser Ziel ist es, die Energiekosten der Bewohner und Käufer unserer Wohnungen zu minimieren und die CO₂-Emissionen zu reduzieren, indem wir energieneutrale Wohnungen bauen.

UNSER ZIEL

2030 sind alle unsere Wohnungen und Wohnhäuser energieneutral.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Der Prozentsatz basiert auf der Zahl der energieneutralen Wohnungen (NL: \leq BENG2 = 0, DE = Deckung des Energiebedarfs im Haus ohne fossile Brennstoffe) geteilt durch die Gesamtzahl der Wohnungen. Die Messung erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Planung vollständig abgeschlossen ist und das Projekt in den Verkauf geht.

ERLÄUTERUNG

Unsere Ziele für die Energienutzung gehen über die gesetzlichen Vorschriften hinaus. In den Niederlanden arbeiten wir mit dem BENG-Standard (Beinahe Energie-Neutrales Gebäude) und unser Ziel ist BENG2 = 0. Bei Einfamilienhäusern erreichen wir dies u. a. durch die Installation von Solaranlagen in 84 Prozent der Fälle. Von den Etagenwohnungen erfüllen dagegen nur 12 Prozent das Ziel von BENG2 = 0. Das liegt daran, dass es weniger Möglichkeiten zur Erzeugung erneuerbarer

Energie gibt und wir auch auf Innovationen in diesem Bereich angewiesen sind. In Deutschland wird der Energieverbrauch nach der Methodik aus dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) gemessen und bedeutet energieneutral, dass in der Wohnung keine fossilen Brennstoffe zur Deckung des Energiebedarfs verwendet werden. Im Jahr 2024 war dies bei 89 Prozent der von uns gebauten Wohneinheiten in Deutschland der Fall. 2025 wollen wir versuchen, die Messmethoden in beiden Ländern besser aneinander anzulegen.

ZIRKULARITÄT



BPD geht beim Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft einen Schritt weiter, indem wir umweltfreundliche Gebäude planen. Bei diesen Gebäuden werden so weit wie möglich biobasierte und wiederverwendete Materialien eingesetzt und der Materialverbrauch wird reduziert. Gleichzeitig reduzieren wir den Abfallstrom. Wir haben die Ambition, bis 2050 alle unsere Wohngebäude zirkulär zu entwickeln.

UNSER ZIEL

Ende 2025 haben 100 % der Gebäude, die wir in den **Niederlanden** entwickeln, einen MPG-Wert von höchstens 0,6. In **Deutschland** ist Ende 2025 für 70 % der Gebäude eine Lebenszyklusanalyse erstellt.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Der Prozentsatz für die Niederlande basiert auf der Zahl der Wohnungen, die einen MPG-Wert von 0,6 oder weniger haben, geteilt durch die Gesamtzahl der Wohnungen. Der Prozentsatz für Deutschland basiert auf der Zahl der Wohnungen, für die eine Lebenszyklusanalyse erstellt wurde, geteilt durch die Gesamtzahl der Wohnungen. Die Messung erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Planung vollständig abgeschlossen ist und das Projekt in den Verkauf geht.

ERLÄUTERUNG

Eine von BPD im Jahr 2024 entwickelte Wohnung verursacht im Durchschnitt 10 Tonnen CO₂-Emissionen weniger als noch 2021 (= 17 % weniger). Wir sehen jedoch, dass bei den durch den Materialeinsatz verursachten CO₂-Emissionen noch viel zu gewinnen ist. Durch zirkuläres und biobasiertes Bauen versucht BPD deshalb, die baustoffbedingten CO₂-Emissionen zu reduzieren. Zu diesem Zweck verwenden wir möglichst viel biobasiertes Material, indem wir Holzhäuser bauen oder biobasierte, pflanzliche Dämmmaterialien verwenden. Auch der Rückbau von Gebäuden auf zirkuläre Weise, bei dem Materialien zur Wiederverwendung freikommen, trägt zu diesem Ziel bei. In den Niederlanden berechnen wir die Umweltleistung von Gebäuden

nach der MPG-Baustoffnorm (MilieuPrestatie Gebouw). Der gesetzlich zulässige Höchstwert für die MPG beträgt 0,8. Wir bleiben mit einem **durchschnittlichen MPG-Wert von 0,65 deutlich unter diesem Grenzwert**. Um die Vorgaben aus dem Pariser Klimaabkommen zu erfüllen, werden wir unseren Fokus stärker auf biobasiertes Bauen, die Verwendung neuer Materialien mit geringeren Umweltauswirkungen und die Wiederverwendung von Materialien aus Altbauten richten. In Deutschland soll die Einführung von CAALA (Computer Aided Architectural Life-Cycle Assessment) 2024 dazu beitragen, die Auswirkungen des Materialeinsatzes besser zu erfassen und in Zukunft die Reduzierung der CO₂-Emissionen aus der Materialverwendung aktiver steuern zu können.

¹BPD verwendet für die Berechnung der CO₂-Emissionen von Neubauwohnungen in den Niederlanden eine eigene Methode, die auf den gesetzlichen Rahmenwerken BENG und MPG basiert.

GEBÄUDEBEZOGENE ERGEBNISSE

KUNDENZUFRIEDENHEIT

Bei BPD legen wir großen Wert auf die Zufriedenheit unserer Kunden: unsere Haus- und Wohnungskäufer. Wir wollen die Kundenzufriedenheit kontinuierlich steigern. Deshalb führen wir gezielte Untersuchungen dazu durch, wie unsere Kunden und Partner unsere Dienstleistungen bewerten. Es ist unser Anspruch, der Kundenzufriedenheit mehr Priorität einzuräumen und diese zu verbessern.

UNSER ZIEL

Wir wollen immer über der Benchmark in unserer Branche liegen.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Der niederländische Wert für die Kundenzufriedenheit ist der Wert 'Verkoopperiode' der Stiftung Klantgericht Bouwen auf bouwnu.nl.

ERLÄUTERUNG

Wir messen die Kundenzufriedenheit zu verschiedenen Zeitpunkten und auf verschiedene Weise während des Prozesses: von ersten Überlegungen beim Kauf eines Hauses bis zur Abnahme. In den Niederlanden messen wir die Kundenzufriedenheit zusammen mit unseren Bauunternehmen anhand der Messmethodik der Stiftung Klantgericht Bouwen (SKB). Mit einem Wert von 7,7 entspricht unser Ergebnis der Benchmark der SKB. 2025 werden wir prüfen, wie wir diese Methodik optimieren können, damit wir unseren eigenen Service und den der

Bauunternehmen, mit denen wir zusammenarbeiten, weiter verbessern können. Neben der Messmethodik der SKB untersuchen wir, wie zufrieden private Käufer mit dem ersten Kontakt mit unserem Kundenkontaktzentrum beim Kauf einer Wohnung sind. Mit einem Kundenzufriedenheitswert von 7,8 im Jahr 2022, 8,0 im Jahr 2023 und 8,2 im Jahr 2024 sehen wir eine jährliche Verbesserung. In Deutschland wird derzeit noch keine regelmäßige Kundenzufriedenheitsuntersuchung durchgeführt. Wir arbeiten daran, in beiden Ländern die gleiche Messmethode zu wählen und einzuführen.



BEMERKENSWERT



Proeftuin Erasmusveld, Den Haag
370 Wohnungen



PROEFTUIN ERASMUSVELD, DEN HAAG, NIEDERLANDE

Proeftuin Erasmusveld, das von BPD zusammen mit der Stadt Den Haag entwickelt wurde, verbindet klimaangepasstes und naturnahes Bauen mit grünem und wasserreichem Wohnen, der Energiewende, Gesundheit, Mobilität und sozialer Nachhaltigkeit.

Ein Gebiet mit Kleingärten und Sportplätzen zwischen dem Den Haager Nachkriegsviertel Südwest und dem sogenannten Vinex-Wohnviertel Wateringseveld wurde in ein **nachhaltiges Wohngebiet mit etwa 370 Wohnungen** umgewandelt. Dabei handelt es sich um Eigentumswohnungen, Sozialwohnungen und Wohnungen im mittleren Mietsegment für BPD Woningfonds. 65 Sozialmietwohnungen werden von Woonzorg Nederland vermietet.

Nachhaltigkeit ist das alles umfassende Thema, bis hin zu den kleinsten Details. Alle Wohnungen sind energieeffizient. Ein kollektiver Saisonspeicher sorgt für die Heizung und Kühlung des Leyhof-Gebäudes. Die Einfamilienhäuser sind dank einer Erdwärmepumpe in Kombination mit Solarmodulen auf den Dächern nahezu energiefrei.

Der Leyhof wie auch die Einfamilienhäuser haben kühlende Sedumdächer, die auch das Regenwasser auffangen. Wadis leiten das Regenwasser in die Umgebung ab. Soweit möglich wird es außerdem in oberirdischen Grünanlagen, wie Wasserparks und Wasserplätzen gespeichert.

Für die Fassaden und Decken des Gebäudes wurden biobasierte Materialien verwendet. In die Fassaden sind Nistkästen für Fledermäuse und Vögel integriert. Für die Bepflanzung wurden trockenheitsverträgliche heimische Pflanzen- und Baumarten gewählt. Vorhandene Naturwerte wurden so weit wie möglich genutzt.

Im gesamten Gebiet hat gesunder und langsamer Verkehr Vorfahrt gegenüber dem Autoverkehr. Die Stellplätze befinden sich am Rand, der Innenbereich ist verkehrsberuhigt. Die Bewohner können elektrische Gemeinschaftsautos und -fahrräder nutzen. Das alles ist eng mit dem Thema Gesundheit verbunden, das in Proeftuin Erasmusveld ebenfalls eine große Rolle spielt.

Ein Ökostreifen – mit Fußgängerweg – schlängelt sich durch das Gebiet, ohne Straßen zu kreuzen. Überall laden Lebensmittel- und Bewegungsgärten zu gesundem Verhalten ein.

Aber Nachhaltigkeit ist viel mehr als Solarmodule auf dem Dach oder ein Gemeinschaftsauto um die Ecke. **Die Menschen wollen bewusst leben und die Qualität ihrer Wohnung und ihrer Wohnumgebung beeinflussen.** Sie wollen ihr Leben zusammen mit anderen gestalten. Dieses soziale Engagement war und ist charakteristisch für Proeftuin Erasmusveld. So gibt es beispielsweise ein gemeinschaftliches Gewächshaus und einen Gemüsegarten entlang der Ökozone.

Die Bewohner können viele Gemeinschaftseinrichtungen nutzen: eine gemeinsame Waschküche, ein Wohnzimmer, einen Dachgarten, ein Gästezimmer, eine Werkstatt, Höfe und einen Pavillon. Sie wurden von Anfang an aktiv an diesen Plänen beteiligt. **Gemeinsame Planungssitzungen, themenbezogene Aktivitäten, Co-Creation-Programme und ein landesweiter Gestaltungswettbewerb** für Gemeinschaftsräume und nachhaltige Einrichtungen haben Proeftuin Erasmusveld zu der nachhaltigen Siedlung gemacht, die das Gebiet heute ist.



Wicher Mol
Projektleiter

„Proeftuin Erasmusveld ist viel mehr als ein paar Häuser, die beieinander stehen. Hier können die Bewohner bewusst anders wohnen: Sie leben auf nachhaltige Weise miteinander“

BEMERKENSWERT

2BLICK, NÜRNBERG, DEUTSCHLAND

Im Süden Nürnbergs entwickelt BPD 250 Neubauwohnungen auf dem Gelände des ikonischen N-ERGIE-Turms, darunter auch Sozialwohnungen. Dieses ökologische Wohnprojekt kombiniert städtisches und ländliches Wohnen im Herzen der Metropolregion.

Der 1963 erbaute, über vierzig Meter hohe, N-ERGIE-Turm bleibt erhalten. Daneben entsteht ein zweiter Wohnturm sowie ein sechsgeschossiges Gebäude, das in Holzhybridbauweise errichtet wird. Das spart CO₂-Emissionen und sorgt dafür, dass ein Teil der in der Gebäudemasse enthaltenen grauen Energie erhalten bleibt.

Die Entwicklung von 2BLICK ist eine Antwort auf die wachsende Nachfrage nach zukunftsorientierten, nachhaltigen Wohnkonzepten. Das Konzept berücksichtigt ökologische, soziale und ökonomische Aspekte. Begrünte Dächer, multifunktionale Gemeinschaftsräume wie beispielsweise Dachgärten und ein Tiny Forest als Klimawäldchen schaffen grüne Oasen und fördern die Artenvielfalt.

Retentionssächer mit Photovoltaik binden Niederschlagswasser auf den Dächern, Brüstungs-Photovoltaikpanele u.a. an der Südseite des zukünftigen revitalisierten Bestandsturms sorgen für eine Klimaverbesserung, größere Energieeffizienz und geringere Emissionen der Gebäude. Davon profitieren nicht nur das Klima und die Umwelt, sondern auch die Bewohner über ihre Energierechnung. Zusätzlich können Sie Solaranlagen und Wärmepumpen nutzen.

In der mehrgeschossigen Tiefgarage befinden sich insgesamt 190 Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos. Außerdem gibt es hier über 350 Fahrradabstellplätze. Auch ist das Quartier günstig gelegen für eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Alle diese **intelligenten Mobilitätslösungen** fördern eine nachhaltige Mobilität: weniger Autoverkehr, mehr nachhaltige Alternativen.

Die verschiedenen Zonen in 2BLICK – von Privatgrundstücken über gemeinschaftliche Grünflächen bis hin zu halböffentlichen grünen Innenhöfen – sorgen für Privat-

sphäre. **Im Herzen des Areals gibt es mehrere Treffpunkte**, die Begegnung und Austausch fördern und das Gefühl der Nachbarschaft und Gemeinsamkeit verstärken werden.

In 2BLICK steht der Mensch im Mittelpunkt. Hier werden allerlei unterschiedliche Lebensräume und Wohntypologien gebaut. Familien, Singles und Silver Ager, wie Senioren liebevoll heute genannt werden, sollen Ihr Zuhause in Zweiblick finden. Die barrierefreie Ausführung ist daher ein grundlegender Bestandteil des vertikalen Quartiers. Weitere Angebote sollen ein selbstständiges, unbeschwertes Leben bis ins hohe Alter ermöglichen, sicher eingebettet in die Gemeinschaft des Wohnquartiers. 2BLICK stellt Wohnraum für alle Lebensphasen zur Verfügung.



Joachim Häslер
Leiter Projektentwicklung

„2BLICK ist ein lebendiges Beispiel für die Symbiose von Natur, sozialer urbaner Gemeinschaft und Architektur. Wir setzen auf grüne Innovationen, die sowohl die Biodiversität fördern als auch die Lebensqualität der Bewohner steigern. In einer Welt, die nach nachhaltigen Lösungen verlangt, schaffen wir Räume, die nicht nur den Menschen, sondern auch der Umwelt zugutekommen – für eine lebenswerte, lebendige, beständige und bezahlbare Zukunft“





BEMERKENSWERT



Switi, Amsterdam
69 Wohnungen



SWITI, AMSTERDAM, NIEDERLANDE

Switi ist ein neues, ansprechendes Wohngebiet gleich neben dem Nelson-Mandela-Park im Südosten von Amsterdam. Holzbauweise, Klimaanpassung und ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept sind sichtbare Merkmale dieses nachhaltigen Wohngebiets.

Die Fassaden, Wände und Decken der 45 Wohnungen und 24 Einfamilienhäuser sind aus Holz. **Insgesamt bestehen ganze achtzig Prozent des Baumaterials aus Holz.** Noch außergewöhnlicher ist, dass die tragenden und stabilisierenden Wände und Decken und der Aufzugskern des Turms komplett aus massivem Brettsperrholz gefertigt wurden. Die Fassadenverkleidung besteht aus MOSO, einer Riesenbambooart. Diese Pflanze wächst schnell, produziert viel Sauerstoff und nimmt somit auch viel CO2 auf.

Neben Holz und Bambus wurde auch bei den anderen Baumaterialien möglichst auf Wiederverwendbarkeit geachtet. Die Decken, Fassaden und Dächer sind sehr gut isoliert. Alle Häuser werden dreifach verglast und auf den Dächern werden Solaranlagen installiert. Die Heizung und Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt über Fernwärme. Die Einfamilienhäuser werden mit Infrarotpaneelen beheizt und Warmwasser wird über eine Wärmepumpe (mit einem 200-Liter-Boiler) bereitgestellt.

Um das soziale Miteinander zu fördern, gibt es in dem Wohnturm einen Gemeinschaftsraum. Alle Wohnungen in diesem Gebäude sind nach der Definition der Stadt Amsterdam Sozialwohnungen.



Wer sich für eine solche Wohnung bewerben wollte, musste nachweislich über ein Einkommen unter der Mittelmiet-Einkommensgrenze verfügen und eine Sozialwohnung in dem Gebiet hinterlassen. Die Zuteilung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft Eigen Haard und der Stadt Amsterdam.

Durch die Nähe zu Oberflächengewässern, die vielen Grünflächen, begrünte Dächer und wasserdurchlässiges Pflaster trägt Switi wesentlich zur Vermeidung von Überschwemmungen und Hitzestress bei. Das Regenwasser wird verzögert in Kästen abgeleitet, ehe es schließlich dem Oberflächenwasser zugeführt wird.

Switi ist grün. In den öffentlichen Bereichen wachsen verschiedenartige mehrjährige Pflanzen, (Zier-)Gräser, Kräuter und Sträucher. Sogar die Parkplätze sollen einen grünen Charakter bekommen, damit sie ganz in der parkähnlichen Umgebung aufgehen.

Nicht das Auto steht im Mittelpunkt, sondern der Fußgänger. Die parkähnliche Gestaltung lädt zur Begegnung, zum Bewegen und Verweilen ein. An verschiedenen Stellen werden lose Sitzelemente aufgestellt.



Edward Zevenbergen

Projektleiter

„Modulares Bauen mit Holz ist viel effizienter, spart Zeit und verursacht während der Bauarbeiten weniger Belästigung für die Umgebung. Und nicht zuletzt ist es potenziell kostengünstiger und nachhaltiger. Wenn wir in größerem Maßstab so bauen, fallen weniger Kosten an als bei der herkömmlichen Bauweise. Diese Art des Bauens hat Zukunft“

BEMERKENSWERT

ODE LOFTS, KONSTANZ, DEUTSCHLAND

Unter dem Namen Ode Lofts wird ein ehemaliges Verwaltungsgebäude in Konstanz von BPD in einen nachhaltigen Apartmentkomplex umgewandelt. Das bemerkenswerte Projekt zeigt, wie sich ein urbaner Lebensstil mit Nachhaltigkeit verbinden lässt. Auf dem ehemaligen Telekom-Areal in Konstanz entstehen weiterhin etwa 135 Neubauwohnungen, davon dreißig Prozent geförderte Wohnungen.

Mit der Entwicklung des neuen Quartiers leistet BPD einen wichtigen Beitrag zur Erweiterung des Wohnungsbestandes in Konstanz. Bei diesem Umnutzungsprojekt steht Nachhaltigkeit im Vordergrund. Der ehemalige Telekom-Turm – mit großartiger Aussicht auf den Bodensee – wurde vollständig entkernt und freiwerdende Materialien wurden wiederverwendet, wodurch umgerechnet 2.100 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart wurden.

Die Grundstruktur des markanten Gebäudes – runde Betonsäulen, Decken mit offenen Unterzügen – verleiht den Wohnungen eine besondere Wirkung. Für die Konstruktion der neuen, pflegeleichten Fassade wurde recyceltes Aluminium verwendet. Nach der Fertigstellung wird der Wohnturm einen vergleichbaren Effizienzwert wie ein Effizienzhaus der Stufe 70 haben. Dazu tragen eine neue, verbesserte Dämmung, Wärmepumpen und Solaranlagen bei.

Die Umnutzung des Gebäudes geht auch mit einer Verbesserung der Artenvielfalt einher. Auf dem Dach eines rückgebauten technischen Nebengebäudes wird ein 1.500 m² großer städtischer Garten angelegt. Diese grüne Oase schafft neue Freiflächen und ein charman tes, kleines Ökosystem, von dem das gesamte Gebiet profitieren kann. Auch deshalb wurden die Anwohner und die künftigen Bewohner frühzeitig in die Umgestaltung einbezogen. Sie wurden ausführlich informiert und zu diversen Veranstaltungen eingeladen.

Das Projekt Ode Lofts schafft überall „Begegnungsmöglichkeiten im Grünen.“ Dadurch wird nicht zuletzt auch der Zusammenhalt in der Gemeinschaft und unter Nachbarn gestärkt. Nicht nur der gemeinschaftliche Garten fungiert als Treffpunkt für das Quartier, auch die Dach-

terrasse auf dem fünfzehnten Stock wird zu einer attraktiven Gemeinschaftsfläche. Auf einem Gelände, das zuvor von einer örtlichen Schule genutzt wurde, wurde ein neuer Spielplatz für die Kinder der Nachbarschaft angelegt.

Nachhaltige Mobilität ist ein integraler Bestandteil des Konzeptes. Die Nutzung von Fahrrädern wird durch ein Bike-Sharing-Konzept und zahlreiche Fahrradstellplätze gefördert. Für das Projekt sind drei Carsharing-Plätze für Bewohner reserviert, die eine nachhaltige Alternative zum eigenen Auto wünschen.



Rainer Beitlich
Projektentwickler

„Mit den Ode Lofts verwandeln wir ein stadtbekanntes Wahrzeichen in ein einzigartiges Zuhause – eine Chance, die sich nicht oft bietet. Der behutsame und nachhaltige Umbau eines markanten Bestandsgebäudes erfordert Sensibilität und Innovationsgeist. Unser Ziel war es von Anfang an, etwas Besonderes zu schaffen, das Bestand und Neubau elegant verbindet. Die Ode Lofts stehen nicht nur für nachhaltiges Wohnen, sondern auch dafür, wie moderne Stadtentwicklung aussehen kann: mit Respekt vor der Geschichte, Mut zur Innovation und einer klaren Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt“





Ode Lofts, Konstanz
233 Wohnungen



ORGANISATIONSBEZOGENE ERGEBNISSE

Bei BPD sind wir bestrebt, ein attraktives und angenehmes Arbeitsumfeld für erfahrene Fachkräfte zu schaffen. Als vertrauenswürdiger Partner legen wir in beiden Ländern und auf allen Ebenen unseres Unternehmens großen Wert auf die Einhaltung unserer ethischen Richtlinien. Wir sind in der lokalen Gemeinschaft verankert und arbeiten bei der Schaffung von attraktivem Wohnraum mit vielen Kommunen eng zusammen.

Auf organisatorischer Ebene wollen wir in drei Bereichen etwas bewirken und Fortschritte erzielen: Schulung und Entwicklung, Mitarbeiterzufriedenheit sowie Geschäftsethik und Corporate Governance.

Unsere Mitarbeiter sind unser wichtigstes Kapital. Wir wollen für unsere Mitarbeitenden ein attraktiver Arbeitgeber sein und ein anspruchsvolles, angenehmes Arbeitsumfeld bieten



SCHULUNG UND ENTWICKLUNG

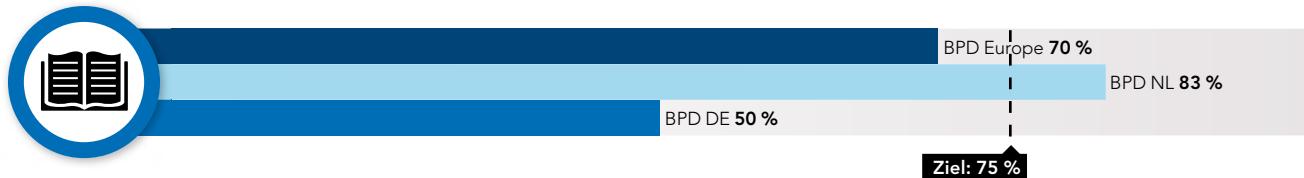


BPD will in einer sich schnell verändernden Welt die besten Leistungen erbringen. So wollen wir einen Beitrag für die Herausforderungen dieser Zeit leisten. Unser Ziel ist es, ständig zu lernen, uns zu verbessern und zusammenzuarbeiten. Wir investieren in das Wissen und die Fähigkeiten unserer Mitarbeiter und motivieren sie zur aktiven Teilnahme an unseren Workshops und Wissens- und Entwicklungsprogrammen.

UNSER ZIEL

Jedes Jahr nehmen über 75 % unserer Beschäftigten an einer Schulung teil.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Der Prozentsatz basiert auf der Zahl der Mitarbeitenden, die an Aus- und Weiterbildungen teilgenommen haben, im Vergleich zur Gesamtzahl der Mitarbeitenden.

ERLÄUTERUNG

In Deutschland und den Niederlanden investieren wir in das Wissen und die Fähigkeiten unserer Mitarbeiter. Wir motivieren sie zur aktiven Teilnahme an den von uns angebotenen Workshops und Wissens- und Entwicklungsprogrammen. Es gibt Wissenstreffen, Online-Toolboxen, Expertendialoge und sogenannte BPD Collegetours zu Themen wie Bezahlbarkeit, Mobilität oder Holzbau. Darüber hinaus bietet BPD Lernmöglichkeiten für berufsspezifische Schulungen an. Jeder Mitarbeiter in den Niederlanden verfügt außerdem über ein Budget für persönliche Entwicklung und Beschäftigungsfähigkeit.

ORGANISATIONSBEZOGENE ERGEBNISSE

MITARBEITERZUFRIEDENHEIT

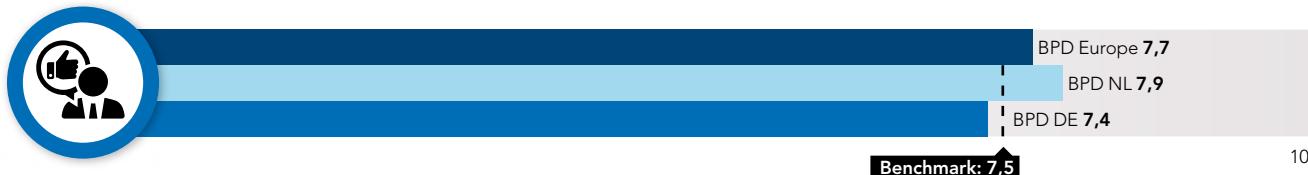


Unsere Mitarbeitenden sind unser wichtigstes Kapital. Wir wollen für sie ein attraktiver Arbeitgeber sein und ein anspruchsvolles, angenehmes Arbeitsumfeld bieten. Unser Ziel ist es, auch in Zukunft ein attraktiver Arbeitgeber zu bleiben. Deshalb messen wir die Mitarbeiterzufriedenheit in Deutschland und den Niederlanden. So erhalten wir einen guten Überblick über die Zufriedenheit und können weiter an Verbesserungsmöglichkeiten arbeiten.

UNSER ZIEL

Wir wollen immer über der Benchmark in unserer Branche liegen.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Die Werte basieren auf einem (gewichteten) Durchschnittswert für den Indikator „Engagement“ geteilt durch die Anzahl der Mitarbeitenden.

ERLÄUTERUNG

2024 haben wir zum ersten Mal in den Niederlanden und in Deutschland eine vergleichbare Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit durchgeführt. In der Umfrage wurde unter anderem gefragt, ob die Mitarbeitenden ihr Arbeitsumfeld als angenehm erfahren, ob die Arbeit sie antreibt und ob sie stolz darauf sind, für BPD zu arbeiten. In den Niederlanden lag BPD über der Benchmark und das Ergebnis der Umfrage führte sogar zu dem Label „World-class Workplace 2024 – 2025“. In Deutschland lag BPD knapp unter der Benchmark. Ein wichtiger Punkt in beiden Ländern sind Hemmnisse bei der Arbeit durch Regeln und Verfahren. Dies spiegelt sich beispielsweise in der Arbeitsbelastung wider. Dieser wird in beiden Ländern mit 40 % (Niederlande) bzw. 54 % (Deutschland) als hoch empfunden.



GESCHÄFTSETHIK UND CORPORATE GOVERNANCE

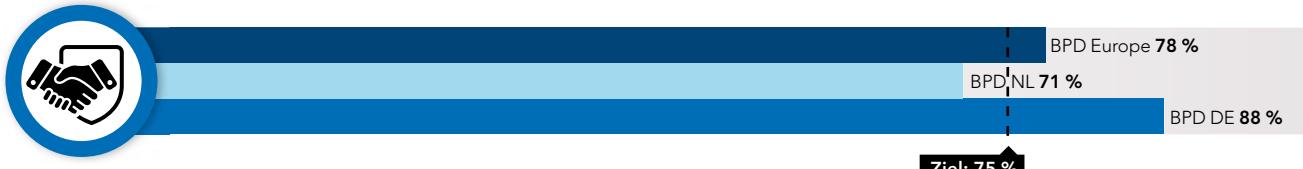


BPD bemüht sich um eine offene und integre Unternehmenskultur, in der die Beschäftigten nicht zögern, sich gegenseitig für ihr Verhalten zur Rechenschaft zu ziehen und eventuelle Vorfälle zu melden. Unser Ziel ist es, jeden Tag das Richtige zu tun. Deshalb bekommen die Mitarbeitenden Schulungen in den Bereichen Compliance, Risikomanagement, Datenschutz und Geschäftspartnerprüfung.

UNSER ZIEL

Jedes Jahr nehmen über 75 % unserer Mitarbeiter an der optionalen Schulung zum Thema Compliance Awareness teil, um über unseren Verhaltenskodex auf dem Laufenden zu bleiben.

ERGEBNIS 2024



Erläuterung zur Berechnung: Dieser Prozentsatz errechnet sich aus der Zahl der Mitarbeitenden, die an Schulungen zum Thema Compliance Awareness teilgenommen haben, im Vergleich zur Gesamtzahl der Mitarbeitenden.

ERLÄUTERUNG

Alle neuen Mitarbeitenden werden vor der Einstellung überprüft und nehmen innerhalb von drei Monaten an Schulungen zu Compliance, Datenschutz und Geschäftspartnerprüfungen teil. Bestehende Mitarbeitende erhalten jährliche Compliance-Schulungen, z. B. Dilemma-Trainings oder Schulungen zu bestimmten Themen. 71 % (Niederlande) bzw. 88 % (Deutschland) der Mitarbeitenden nahmen an diesen optionalen Schulungen teil. Darüber hinaus waren einige Mitarbeitende in die

jährliche Compliance-Risikoanalyse einbezogen. Durch die vierteljährliche Messung der Integrität behalten wir diesen Aspekt unserer Unternehmenskultur intensiv und frühzeitig im Blick. 2025 werden wir an der 2024 in beiden Ländern begonnenen Schärfung unserer Unternehmenskultur anhand einer Agenda weiterarbeiten. Wir werden an Themen wie Transparenz, gegenseitige Rechenschaftspflicht, vorbildliches Verhalten und auch Arbeitsbelastung arbeiten.

AUS DER SICHT DER KOOPERATIONSPARTNER

JEROEN DIJSSELBLOEM

Investieren in eine gemischte, soziale Stadt

Eindhoven steht vor der Aufgabe, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne Zugeständnisse bei der Lebensqualität zu machen. Wachstum und Verdichtung haben eine soziale Komponente: Wie bleibt Wohnen in der Stadt auch für mittlere und untere Einkommensklassen erschwinglich? Zusammen mit den Marktpartnern wird das gelingen, denkt Bürgermeister Jeroen Dijsselbloem. „Eindhoven ist eine gemischte Stadt und das soll auch so bleiben.“



„Wie jede andere Stadt in den Niederlanden steht auch Eindhoven vor großen Herausforderungen in Bezug auf **Klima, Wohnen und sozialen Zusammenhalt**. Wenn wir nichts für die Klimaanpassung tun, werden Überschwemmungen unausweichlich sein. Eindhoven liegt auf einem Sandrücken in einer Flusslandschaft. Früher lagen diese Bäche außerhalb, inzwischen sind sie Teil der Stadt. Wir werden früher oder später regelmäßig nasse Füße bekommen, wenn nichts passiert.

Eindhoven wächst weiter. Es müssen **viele neue Wohnungen** errichtet werden, insgesamt etwa 40.000. Innerhalb der Stadtgrenzen sind dafür praktisch keine Flächen mehr frei. Das heißt, dass wir verdichten müssen, und das geht nur gut, wenn wir gleichzeitig für mehr Grün sorgen. Wir wollen die Lebensqualität in der Stadt erhalten und unseren ökologischen Fußabdruck verkleinern. Das führt zu besonderen Entwicklungen. Zum Beispiel legen wir jetzt einen neuen Park an, den Victoriapark, während wir gleichzeitig ganz in der Nähe vierzigstöckige Wohntürme bauen.

Es geht um **die Balance**. Wir kommen nicht um Neubau hin, schützen aber auch bestimmte grüne Flächen wie das Landgut De Wielewaal. Auch können wir viel gewinnen, indem wir Flächen rückbauen, die früher für den Autoverkehr bestimmt waren. Der Vestdijk war eine viel befahrene Straße, jetzt ist er eine Einbahnstraße. Das ist nur möglich, indem wir vonseiten der Politik anders mit Mobilität umgehen: mehr öffentlicher Verkehr, mehr Platz für Radfahrer. Wenn wir das nicht tun, ist der Verkehrsinfarkt vorprogrammiert. Auch die Wirtschaft ist sich dessen bewusst. Das wirft natürlich Fragen auf, zum Beispiel bei kleinen Selbstständigen und beim Mittelstand: Bleibt die Stadt mit dem Auto erreichbar? Trotz dieser Fragen überwiegt jedoch vor allem der Stolz auf die Entwicklung, die wir als Stadt durchmachen. Wir befinden uns in einer Übergangsphase.

Dabei geht es nicht nur um den Wohnungsbau, das Wachstum von Eindhoven hat auch eine **soziale Seite**: Es geht um neue Schulen, Pflegeeinrichtungen, Kultur, Sportvereine. In all diesen Bereichen müssen wir als Stadt die Ärmel hochklemmen. Deshalb stellen wir viele neue Mitarbeiter ein, um die wachsenden Aufgaben bewältigen zu können.

Erfreulicherweise wird die **Zusammenarbeit mit den Marktparteien** immer enger. Gebietsentwickler und Beamte suchen den Kontakt zueinander und setzen sich zusammen – manchmal wörtlich im selben Raum –, um schneller Lösungen zu finden, wobei sie natürlich von ihren eigenen Verantwortlichkeiten ausgehen. Das ist einfach und effektiv zugleich. Im Übrigen war die Zusammenarbeit hier schon immer eng, was für diese Region typisch ist. Schon seit der Gründung von Phillips in Eindhoven gibt es eine Symbiose zwischen der öffentlichen Hand und dem Markt. Heute spielt ASML eine wichtige Rolle. Dieser Chipmaschinenhersteller investiert selbst in den Wohnungsbau und in soziale Initiativen. Sie nehmen ihre gesellschaftliche Verantwortung ernst.

Dazu gehört auch, dass wir uns gemeinsam um Bezahlbarkeit bemühen. 85 Prozent aller Neubauwohnungen in Eindhoven müssen dieser Kategorie angehören: 20 Prozent mittelpreisige Mietwohnungen, 30 Prozent Sozial-

wohnungen und 35 Prozent Eigentumswohnungen der mittleren Preisklasse. Dieses Verhältnis kann von Projekt zu Projekt variieren, aber in der Summe muss es stimmen. 2024 haben wir 84 Prozent erreicht. Das ist uns als High-tech-Stadt besonders wichtig. Wir wollen auf keinen Fall eine Stadt für die Reichen werden, so wie San Francisco mit seinen horrenden Wohnungspreisen. Eindhoven ist eine gemischte Stadt und das soll auch so bleiben. Was vielleicht nicht jeder weiß: Zwei Drittel des Zuwachses an Arbeitsplätzen hier verdanken wir dem Stellenzuwachs für Arbeitnehmer in Lehrberufen, und ja, die gibt es auch bei ASML (baut Maschinen für die Herstellung von Computerchips).

Die Unterstützung für die Klimapolitik geht zurzeit an manchen Stellen zurück, zum Beispiel in den USA. Für uns hat sie aber weiterhin **oberste Priorität**. Als Stadt erstellen wir daher einen jährlichen Klimabericht, der sich vermutlich zu drei Vierteln mit einem ESG-Jahresbericht überschneiden würde, wenn wir einen hätten. Die Klimapolitik ist nicht mehr wegzudenken. Als ich in der nationalen Politik war, mussten wir die VVD (konservativ-liberale Partei, Anm. d. Red.) von ihrer Notwendigkeit überzeugen. In der derzeitigen Regierung ist die VVD der größte Befürworter. Ich würde allen Unternehmen empfehlen, sich nicht vom Kurs abbringen zu lassen und konsequent zu bleiben. Das ist auch für die eigenen Mitarbeiter wichtig und überzeugend. Wer anfängt, sich von politischen Richtungswechseln mitreißen zu lassen, verliert intern wie extern an Glaubwürdigkeit.“

Jeroen Dijsselbloem ist seit dem 13. September 2022 Bürgermeister der Stadt Eindhoven. Zuvor war er (u.a. für die niederländischen Sozialdemokraten) Stadtrat in Wageningen, Parlamentsabgeordneter, Finanzminister (im Kabinett Rutte II) und Vorsitzender der Eurogruppe. BPD ist in Eindhoven mit mehreren Gebietsentwicklungen aktiv, wie De Caai (700 Wohneinheiten) und Blixembosch Buiten (430 Wohneinheiten).

AUS DER SICHT DER KOOPERATIONSPARTNER

MARIEKE KOLSTEEG

Beitrag zum sozialen Gefüge der Stadt

Wohnungsbaugesellschaften haben ein soziales Herz. Deshalb steckt es in ihrer Natur, Verantwortung für das E, das S und das G übernehmen zu wollen – denn Nachhaltigkeit hat neben den ökologischen Aspekten auch eine soziale Seite. Auch in Zeiten des Klimawandels sollten Quartiere und Stadtteile ein lebenswerter Ort sein, meint Marieke Kolsteeg, Geschäftsführerin von Hef Wonen. „Unsere Arbeit hängt direkt mit dem Wohlbefinden und der Gesundheit der Menschen in ihren Häusern und Vierteln zusammen.“

„Wohnungsbaugesellschaften sind schon von ihrer Art **sehr ESG-orientiert**. Diese drei Buchstaben, oder vielmehr das, wofür diese Buchstaben stehen, ziehen sich täglich durch unsere Arbeit. Hef Wonen unternimmt viel in Sachen Nachhaltigkeit und soziales Engagement.

Das findet seinen Ursprung im 19. Jahrhundert, als Wohnungsbaugesellschaften aus dem Wunsch von Unternehmern heraus gegründet wurden, ihren Mitarbeitenden ein gutes und gesundes Unterkunft zu bieten. Das war natürlich auch in ihrem eigenen Interesse. Aber der Immobilienbesitz der Wohnungsbaugesellschaften wirkt sich auch heute noch unmittelbar auf **das Wohlbefinden und die Gesundheit** der Bewohner in ihren Wohnungen und Wohnvierteln aus. Hef Wonen sticht in Sachen Nachhaltigkeit unter Wohnungsbaugesellschaften vielleicht nicht hervor, aber verglichen mit einem durchschnittlichen niederländischen Unternehmen oder anderen Unternehmen des Baugewerbes schneiden wir sicherlich gut ab.

In Bezug auf die **Nachhaltigkeit** stehen wir und alle anderen Wohnungsbaugesellschaften vor einer großen Aufgabe. Dank unserer Unternehmensgröße – Wohnungsbaugesellschaften besitzen zusammen Millionen von Wohnungen – könnten oder sollten wir für die Initi-

alzündung für mehr Nachhaltigkeit in den Niederlanden sorgen. Aber unsere Einnahmen stammen hauptsächlich von den untersten Einkommensklassen in der Gesellschaft. Ist es dann logisch, zu erwarten, dass die Initialzündung tatsächlich von uns kommt? Ich denke, dass wir gut für die Masse sorgen können, während andere Parteien – wie große Entwickler – das Wissen und die Innovation einbringen können, also die bewährten Produkte.

Das bedeutet, dass wir zusammenarbeiten müssen, nicht nur im Bereich Umwelt und Energie oder beim gemeinsamen Bau von Quartieren und Stadtteilen, in denen es sich auch in einem sich verändernden Klima gut leben lässt, sondern auch bei der **sozialen Nachhaltigkeit**. Hef Wonen fühlt sich – das ist das S – als Teil des sozialen Gefüges von Rotterdam. Die Entwickler haben das früher durch eine andere Brille betrachtet, aber inzwischen sehe ich einen bemerkenswerten Umschwung. Sie haben sich die Sorge um das Los eines Viertels zu eigen gemacht, und das halte ich für eine großartige Entwicklung.

Was das G für Governance angeht, ist mir die **Beteiligung der Bewohner** sehr wichtig. Vereinfacht gesagt: Wir machen das, was die Bewohner wollen. Manchmal steht das im Widerspruch zu unseren langfristigen Zielen. Aber die Erfahrung hat mich gelehrt – auch bei früheren Arbeitgebern –, dass Widerstand bei den Bewohnern voll und ganz darauf zurückzuführen ist, dass über die Köpfe der Menschen hinweg geplant wird, anstatt mit ihnen. Dieser Paternalismus ist tödlich. Natürlich: Manchmal decken sich die direkten Interessen der Bewohner nicht oder nicht ganz mit unseren Interessen. Aber gute Governance bedeutet für mich, alle Interessen auf den Tisch zu legen und den Menschen zuzuhören – einschließlich der Interessen der künftigen Generationen.

Die Wohnungsnot ist inzwischen so groß, dass wir uns wirklich nicht als Konkurrenten sehen sollten. Die

Zusammenarbeit ist jetzt das Wichtigste. Wir arbeiten alle auf ein gemeinsames Ziel hin, wobei eine Wohnungsbaugesellschaft oft einen längeren Atem hat: Schließlich überdauert sie alle politischen Krisen und wechselnden Stadträte. Auch bleiben wir als Verwalter der Gebäude in den Quartieren präsent. Und Zusammenarbeit funktioniert nur gut, wenn eine gemeinsame Vertrauensbasis vorhanden ist. Das bedeutet für mich, vom eigenen Standpunkt aus nach Übereinstimmung bei den Zielen zu suchen, also nach dem höheren Ziel, ob man es nun mit E, S oder G umschreibt.

Die CSRD-Vorschriften können tatsächlich inspirierend sein. Manchmal sind Berichtspflichten notwendig, um selbst **einen Schritt voranzukommen** und klipp und klar auf die eigenen Aufgaben hingewiesen zu werden. Hef Wonen erstellt bislang noch keine ESG-Jahresberichte, aber die Gespräche darüber in der Branche nehmen zu. Unsere Partner, wie Banken, Bauunternehmen und Entwickler, fragen danach. Ein solcher Bericht sollte jedoch mehr enthalten als das Ankreuzen einer Liste der Verpflichtungen, die man erfüllt. Es geht darum, sich der eigenen Handlungsweisen und Beweggründe bewusst zu sein.“

Marieke Kolsteeg ist Geschäftsführerin der Rotterdamer Wohnungsbaugesellschaft Hef Wonen. Sie ist seit Jahren mit viel Einsatz im öffentlichen Wohnungsbau tätig, die letzten sieben Jahre davon als Geschäftsführerin. Kolsteeg verfügt über ausgiebige Erfahrung in der Gebietsentwicklung und bei der Verbesserung der Lebensqualität in den Stadtvierteln. Darüber hinaus ist sie Vorstandsmitglied von Aedes, dem Verband niederländischer Wohnungsbaugesellschaften, sowie Vorsitzende des Dachverbands der Rotterdamer Wohnungsbaugesellschaften Maaskoepel. BPD und Hef Wonen sind beide Unterzeichner des Rotterdamer Baubeschleunigungsabkommens.



AUS DER SICHT DER KOOPERATIONSPARTNER

PETER BOL

Verantwortung für den Planeten übernehmen



VERWALTER DER ERDE

Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit lassen sich sehr gut miteinander kombinieren, vor allem, wenn wir gezielt nach innovativen Lösungen suchen und innerhalb der Kette zusammenarbeiten, meint Peter Bol, Hauptgeschäftsführer der Bolton-Gruppe. „Wir sind der Überzeugung, dass wir als Unternehmen eine Verantwortung für unseren Planeten tragen.“

„**ESG** ... Diese Abkürzung ist in aller Munde. Manche Unternehmen scheinen das als von außen auferlegt zu empfinden, Hauptsache man kann alle Punkte abhaken, aber so sehen wir das nicht. Bei uns werden diese drei Buchstaben vielleicht nicht so oft laut ausgesprochen, aber das heißt nicht, dass wir nichts dafür tun – im Gegenteil.

Um mit dem E zu beginnen: Bolton beschäftigt sich schon seit geraumer Zeit intensiv mit dem Thema **Nachhaltigkeit**, sowohl als Bauunternehmen als auch als Entwickler. Sie ist fest in unserer Unternehmens-DNA und in unserer Vision von der Welt verankert. Wir sind auch intrinsisch motiviert, unser Bestes dafür zu tun. Als relativ großes Bauunternehmen – wir gehören nur knapp nicht zu den fünfzig größten – können wir wirklich etwas bewirken. Ich merke, dass unsere Beschäftigten, vor allem die jungen, das auch tun wollen.

Das Bild vom Menschen als **Verwalter der Erde** drückt gut aus, wie wir es sehen. Wir müssen gut für unsere Erde sorgen, sowohl mit Blick auf die jetzigen Generationen als auch auf die Generationen nach uns. Das reicht weiter als die Nachhaltigkeit eines Hauses. Es geht auch um das Umfeld: Ist es grün, sicher und widerstandsfähig gegen Hitzestress und Überschwemmungen? Das Bewusstsein, dass dies wichtig ist, hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Dabei arbeiten wir gerne mit Entwicklern zusammen, die von diesem Gedanken durchdrungen sind.

Ein Haus ist mehr als nur ein Stapel aus Steinen. Die Bewohner leben darin, es ist ihr Zuhause, sie laden Freunde und Verwandte ein und ziehen gegebenenfalls ihre Kinder darin auf. Deshalb ist es auch so wichtig, dass eine Wohnung **erschwinglich** ist und bleibt. Das ist für mich das S, der soziale Aspekt. Auch das ist uns ein Anliegen, auch oder gerade wenn zunehmend Nachhaltigkeitsziele formuliert werden. Gerade deshalb beschäftigen wir uns viel mit **Innovationen**. In unserem Projekt Buizerdhof in Nieuwegein arbeiten wir jetzt zum Beispiel mit einem innovativen PCM-Boden (Phasenwechselmaterial bzw. Phase Change Material, Anm. d. Red.). Das ist ein Estrich, in den – und jetzt werde ich technisch – eine Kassette mit Wärmespeicherkapazität gegossen wird. So entsteht eine Art Wärmebatterie, die Wärme beziehungsweise Kälte speichert. Das bietet erhebliche Einsparmöglichkeiten bei der Haustechnik und die Bewohner verbrauchen weniger Strom, während das Gebäude zugleich sehr nachhaltig ist. Erschwinglichkeit und Nachhaltigkeit gehen hier also Hand in Hand. Auch BPD setzt sich inzwischen für diese Innovation ein. Wir arbeiten jetzt mit unseren Partnern zusammen, um diesem Konzept zum Durchbruch zu verhelfen. Inzwischen haben wir diesen PCM-Boden auch in unsere ‚Grüne Speisekarte‘ aufgenommen. Er gehört zu unserem Konzepthaus, dem Bolton-Haus.

Ich bin der Meinung, dass solche Innovationen von mehreren Partnern getragen werden müssen. Damit sind wir beim G in ESG. Um wirklich etwas bewirken zu können, bedarf es der **Zusammenarbeit in der Kette**. Deshalb operieren wir gemeinschaftlich, um voranzukommen. Wenn wir diesen PCM-Boden in großem Maßstab anwenden können, machen wir einen großen Schritt vor-

wärts. Denken Sie nur an die zunehmenden Probleme durch die Stromnetzüberlastung.

Es gibt in unserer Branche in Sachen Nachhaltigkeit viele Normen und Gesetze, die einander manchmal widersprechen. BENG, MPG ... wir lassen uns davon nicht aufhalten. Nicht, dass ich die Umweltgesetzgebung als Hemmnis empfinde. Es kommt darauf an, die eigene Arbeit mit Leidenschaft und Enthusiasmus zu machen, dann geht alles von selbst. Und irgendwann muss man sich als Unternehmen für einen **klaren Kurs** entscheiden. Für uns ist das ‚Paris proof‘. Wenn alle mitmachen, können wir etwas bewirken. Wir haben jahrelang zu wenig getan, weil uns die Situation nicht klar war. Aber wenn wir uns alle gemeinsam anstrengen, ist es noch nicht zu spät.“

Peter Bol ist Hauptgeschäftsführer der Bolton Gruppe, die aus Bolton Bouw, Bolton Ontwikkeling, Bolton Renovatie und Bolton Bouwservice besteht. Diese Unternehmen arbeiten intensiv zusammen und ergänzen einander. Gemeinsam mit BPD arbeitet Bolton unter anderem am Bau von 45 Einfamilienhäusern im Rahmen des Projekts Buizerdhof im niederländischen Nieuwegein.

AUS DER SICHT DER KOOPERATIONSPARTNER

PEDRO DE SOUSA MACHADO

ESG – wirtschaftliche Notwendigkeit und soziale Verantwortung

„ESG ist ein essenziell strategisches Thema. In der Branche wird es häufig leider noch nicht ernst genug genommen. Das sagt Pedro Manuel de Sousa Machado von Hamburg Team. Dabei geraten das „S“ und das „G“ oftmals eher in Vergessenheit und es geht primär um die Ökologie – Stichwort Klimaneutralität bis 2045. ESG-Anforderungen werden aber nicht einzig mit einem Zertifikat nach Abschluss eines Projekts erfüllt. Sie müssen von Anfang an integraler Bestandteil des Projekts sein.“

„Für uns ist die Marschrichtung klar: Wir brauchen **einheitliche ESG-Standards**, mit Anforderungen aus der Immobilienwirtschaft, um klare Ziele zu definieren und die gesamte Branche voranzubringen. Seitens HAMBURG TEAM haben wir schon sehr frühzeitig das Thema ESG für uns und unsere Investoren in den Fokus gerückt, bevor es hierzu regulatorische Vorschriften gab. Unseren ersten Wohnungsfonds haben wir beispielsweise schon 2016 kurz nach dem Pariser Klimaabkommen aufgelegt. Seinerzeit gab es noch nicht viele Investoren, die sich mit ESG-konformen Strategien auseinandergesetzt haben. Das erste von uns erworbene Projekt war ein zu 100 Prozent preisgedämpftes Wohngebäude (sog. „Mittelstandsprogramm“) mit einer integrierten Kita in zentraler urbaner Lage von Frankfurt am Main, das nach dem KfW 40 Standard errichtet wurde. Weiter haben wir in Düsseldorf Objekte mit dem sog. „Drittelmix“ (d.h. je ein Drittel frei finanziert, gefördert und preisgedämpft) gekauft. Ich kenne keinen anderen Fonds, der zum damaligen Zeitpunkt in der Schärfe in 100 Prozent geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau investiert hat.“

„Was die Regularien in puncto ESG heute vorschreiben, haben wir in all den Jahren vorgelebt, weil das ein Stück weit in der DNA von HAMBURG TEAM verankert ist. Damit haben wir früh gezeigt, dass es möglich ist, Rendite-Gesichtspunkte mit **ökologischer und sozialer**

Nachhaltigkeit zu kombinieren. Rückblickend hat dieses sehr frühzeitige Commitment dazu geführt, dass wir heute im ESG-Reporting, der Energieeffizienz und anderen Aspekten der Nachhaltigkeit mit unseren Portfolios sehr gut aufgestellt sind.“

„Für uns ist es enorm wichtig, dass Wohnraum und **insbesondere bezahlbarer Wohnraum** geschaffen wird – und ohne Exit-Partner wird ein Projektentwickler in der anhaltend schwierigen Marktphase kaum noch Produkte entwickeln. Die aktuellen Rahmenbedingungen führen zu weiterhin niedrigen Fertigstellungszahlen und verschärfen die Krise im Wohnungsmarkt. ESG-konforme Produktansätze können hierbei definitiv **positive Akzente setzen** und sind für viele Investoren eine Grundvoraussetzung geworden, um heute überhaupt zu investieren.“

„ESG-konforme Investments können zudem auch zur Verbesserung der Lebensqualität führen und sozialen Spannungen entgegenwirken. Gemischt genutzte Wohnquartiere mit ergänzenden Nutzungen wie Kitas und Gesundheitsangeboten, Grün- und Gemeinschaftsflächen, können sich positiv auf das ganze Quartiersumfeld auswirken, was wiederum zu einem zukunftsfähigen Produkt führt und damit zu einer stabilen Rendite.“

„Auf der Gebäudeseite stößt man aktuell noch relativ schnell an seine Grenzen, um auf die angestrebte CO₂-Neutralität zu kommen – egal ob in einem energieeffizienten KfW-40-Haus mit DGNB-Zertifikat oder generell einem Taxonomie-konformen Neubauprojekt. Dafür sind Entwickler von externen Faktoren, wie z.B. der kommunalen Wärmeleitplanung abhängig. Wenn ein Haus an das örtliche Wärmenetz angeschlossen ist und die von städtischen Gesellschaften oder Kommunen zur Verfügung gestellte Wärmeenergie aus fossilen Brennstoffen hergestellt wird, können Sie über das effizienteste Haus in Deutschland verfügen und trotzdem werden Sie irgendwann den CRREM-Pfad nicht mehr einhalten können.“

„Wichtig ist daher, dass wir insgesamt für den Wohnungsneubau sehr frühzeitig in die Planungsprozesse mit einsteigen, um **innovative Ansätze** verfolgen zu können. Kooperation ist ein essenzielles Stichwort, um die verschiedenen Akteure wie die Kommunen, Investoren, Entwickler und Bauunternehmen so zusammenzubringen, dass Ressourcen gebündelt und **Synergien genutzt** werden können. Bei der Planung muss die langfristige Perspektive und der gesamte Lebenszyklus der Gebäude mit einbezogen werden, um nachhaltige Investitionen umsetzen zu können.“

„Wir arbeiten mit Partnern zusammen, die Nachhaltigkeit ernst nehmen und Verantwortung übernehmen. Neben Themen, wie Verlässlichkeit und Bonität achten wir selbstverständlich auch auf ethische und soziale Werte. Dadurch, dass wir mit BPD schon mehrere Projekte realisiert haben, konnten wir feststellen, dass wir die gleichen Werte teilen. Meiner Meinung nach werden Investoren, die ESG in ihre Strategien integrieren, von den langfristigen Vorteilen profitieren, die **nachhaltig und sozial verantwortliche Immobilien** bieten. Diesen Weg werden wir daher konsequent weitergehen, sehr gerne mit Partnern wie der BPD, um zu einer nachhaltigen Zukunft im Wohnungsbau beitragen zu können.“

Pedro de Sousa Machado ist seit April 2017 bei HAMBURG TEAM und Geschäftsführer für den Bereich Wohnen & Quartiere. Die gesamte HAMBURG TEAM Gruppe deckt mit den weiteren Geschäftsfeldern Projektentwicklung, Investment Management und Property Management die ganze Wertschöpfungskette im Immobilienbereich ab. Im Fokus stehen die Schaffung und Verbesserung zukunftsfähiger Lebens- und Arbeitswelten in urbanen Lagen unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Faktoren.



BEMERKENSWERT

Haus, Zuhause und Zukunft mit HomePlan



BPD ist stolzer Sponsor der Stiftung HomePlan. Diese gemeinnützige Organisation stellt Wohnraum für bedürftige Familien in Lateinamerika und im südlichen Afrika zur Verfügung, wo die Not am größten ist.

Jeder Mensch hat das Recht auf eine sichere Unterkunft, um sich eine Zukunft aufzubauen. Die Stiftung HomePlan setzt sich deshalb seit 1997 für den Bau von Häusern für Menschen ein, die in abgelegenen Gebieten in extremer Armut leben. Außerdem bietet die Stiftung mit Projekten in den Bereichen Wohlfahrt, Bildung, Arbeit und Einkommen Hilfe zur Selbsthilfe – das alles unter dem Motto *Haus, Zuhause, Zukunft*.

Gemeinsam mit HomePlan konnten wir in den letzten Jahren über hundert Familien ein Haus mit einer Toilette und einem Wassertank bereitstellen. Außerdem haben wir mit Spendengeldern eine Computerschule, Gemüsegärten und eine Bäckerei ermöglicht.

Im Rahmen unserer Partnerschaft mit HomePlan gehen jedes Jahr zehn Kolleginnen und Kollegen – fünf aus

den Niederlanden und fünf aus Deutschland – auf eine Baureise zu einem HomePlan-Projekt. Die Teilnehmenden helfen eine Woche lang beim Bau von Häusern. Im Zuge dieser Baureise organisieren die Teilnehmenden selbst Fundraising-Aktivitäten. So wurde unter anderem in Pomeroy in Südafrika eine Ziegelfabrik gebaut und sechzig Jugendliche erhielten eine Ausbildung im Bau.

Gemeinsam mit HomePlan konnten wir in den letzten Jahren mehr als hundert Familien eine Wohnung verschaffen. [Mehr über HomePlan lesen →](#)

„Wir sind sehr stolz auf diese großartige Partnerschaft mit BPD. In den letzten Jahren haben wir mehr als hundert Familien ein Zuhause gegeben, und wir hoffen, dass wir auch in den kommenden Jahren Menschen im südlichen Afrika und in Lateinamerika ein Haus, ein Zuhause und eine Zukunft geben können“

Marike van Seeters, Vorsitzende der Stiftung HomePlan

Kunst, Kultur und Gesellschaft

Kunst und Kultur sind seit der Gründung von BPD im Jahr 1946 auf unterschiedliche Weise Teil der Arbeit des Unternehmens. Inzwischen erhält dies eine immer größere Bedeutung: Die Verbindung zwischen Kunst, Kultur und sozialen Fragen wird immer wichtiger.

Kunst und Kultur können viel mehr sein als nur das Tüpfelchen auf dem i bei einer Gebietsentwicklung. Sie können eine wichtige Rolle dabei spielen, die oft abstrakten gesellschaftlichen Themen wie Klimawandel, Wassermanagement und Energiewende (be-)greifbar und diskutierbar zu machen. Sie bieten Möglichkeiten, künftige Bewohner und Nachbarn in eine Gebietsent-

wicklung einzubeziehen und können den Menschen ein heimisches Gefühl in ihrem neuen Lebensumfeld vermitteln. Auch können Kunst und Kultur einen qualitativen Beitrag zu den Aufgaben in einem Quartier leisten, wie z. B. die Förderung nachhaltiger Mobilität, die Verbesserung der Biodiversität und die Förderung des sozialen Zusammenhalts durch die Anregung von Begegnungen.

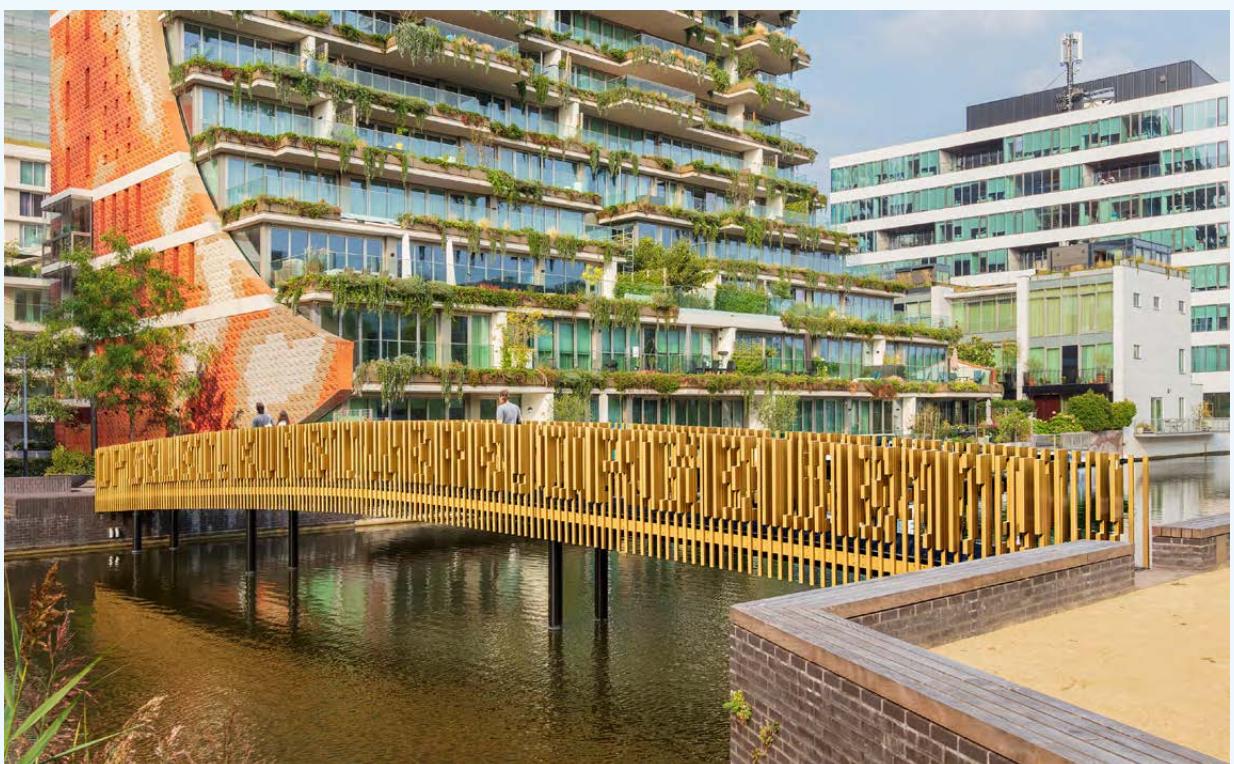
Deshalb integriert BPD Kunst in seine Quartiersentwicklungen. Über den BPD Cultuurfonds werden Kunst- und Kulturprojekte gefördert. Vier Beispiele zeigen, wie Kunst und Kultur einen sozialen Mehrwert schaffen

„VORSICHT! KUNSTWERK! VORSICHT!“, AMSTERDAM

Mit den vertikalen Stäben des Brückengeländers schreibt der Künstler Martijn Sandberg eine heimliche Botschaft: „Vorsicht! Kunstwerk! Vorsicht!“. Die Kunstbrücke gibt der Umgebung etwas Besonderes, und

zwischen den Stadtteilen Zuidas und Buitenveldert entsteht so eine zusätzliche Verbindung.

[Video über das Kunstwerk ansehen](#) 



BEMERKENSWERT

ALLEMANSVELD, WESTERKWARTIER

Die Künstler von „Allemansveld“ haben die Flora, die Fauna und die Bodenarten in der Umgebung untersucht. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse verwendeten sie für das Kunstprojekt im Neubaugebiet De Hoven. Durch Naturexkursionen und Picknickdecken mit aufgestickter Legende können die Bewohner ihr Wohnumfeld noch besser kennenlernen und mehr über den Boden, die Flora und die Wasserfauna in der Umgebung erfahren.

[Mehr über Allemansveld lesen](#) 



NEOPTER, SCHAGEN

Für das Kunstwerk Neopter in der neuen Wohnsiedlung Nes Noord im niederländischen Schagen ließ sich die Künstlerin Marjet Wessels Boer von der Geschichte des Gebiets inspirieren, das einst mit dem Meer verbunden war, in dem in Urzeiten ein riesiger Fisch lebte. Das

Kunstwerk nimmt Bezug auf die Vergangenheit dieses Fisches und verleiht dem Gebiet eine besondere Note. Und natürlich dürfen Kinder auf dem Kunstwerk herumklettern.

[Über die Enthüllung des Kunstwerks Neopter lesen](#) 



FENIKS, ZWOLLE

Mit dem achtzehn Meter hohen Kunstwerk Fenix (Phönix) möchte die Künstlerin Giny Vos die Aufmerksamkeit auf die Themen Klimaanpassung und Energiewende lenken. Dabei verwendet sie den Phönix, den Vogel, der aus seiner eigenen Asche aufsteigen konnte, als Symbol

für Hoffnung und Dringlichkeit. Der BPD-Kulturfonds leistete einen Beitrag zur Errichtung des Kunstwerks im niederländischen Zwolle.

[Mehr über das Kunstwerk Fenix lesen →](#)



Die Abteilung Kunst & Kultur in den Niederlanden betreut die Realisierung von Kunstprojekten in den Gebietsentwicklungen von BPD, verwaltet die BPD-Kunstsammlung und unterstützt über den

BPD-Kulturfonds niederländische Kunst- und Kulturinitiativen in den Bereichen bildende Kunst, Design und Architektur.

[Mehr über Kunst und Kultur bei BPD →](#)

CO₂-Emissionen und unser Geschäftsbetrieb

Mit nachhaltiger Gebietsentwicklung können wir einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen im Sinne des Klimaabkommens leisten. Das entbindet uns jedoch nicht von der Verpflichtung, auch unseren eigenen Fußabdruck zu reduzieren.

Um zu wissen, wo wir mit dem CO₂-Fußabdruck unseres Geschäftsbetriebs in den Niederlanden stehen, wurde

2022 eine Nullmessung durchgeführt. Diese ergab, dass sich unsere CO₂-Emissionen im Jahr 2019 auf 2.026 Tonnen beliefen. Etwa 75 % davon entfielen auf den Bereich Mobilität und etwa 25 % auf Heizung, Kühlung und Stromverbrauch in unseren Büros.

Sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland haben wir verschiedene Maßnahmen ergriffen, um unseren CO₂-Fußabdruck strukturell verringern:

- ◆ In den Niederlanden haben wir unser Fahrzeugleasing ab 2025 auf Elektroautos umgestellt. Dadurch wird unsere niederländische Flotte ab 2029 vollständig elektrisch sein.
- ◆ In Deutschland gilt die Entscheidung für rein elektrische Leasingwagen seit 2024. Damit wird der Fuhrpark in Deutschland ab 2028 vollständig elektrisch sein.
- ◆ Entfernungen von weniger als 600 Kilometern werden mit dem Auto oder der Bahn zurückgelegt.
- ◆ Für unsere Standorte kaufen wir möglichst nur Ökostrom. In den Niederlanden wird dies spätestens 2025 umgesetzt sein.
- ◆ Bei größeren Renovierungsarbeiten oder dem Umzug eines Standorts in den Niederlanden werden in der neuen Situation keine fossilen Brennstoffe mehr verwendet.

Die CO₂-Emissionen unserer niederländischen Betriebe konnten im Vergleich zu 2019 auf 1.246 Tonnen gesenkt werden, was einer Reduzierung von 39 % entspricht. Mit der zunehmenden Elektrifizierung des Fuhrparks, der neuen erdgaslosen Region in Eindhoven und dem Bezug von Ökostrom für unsere Region in Delft ab diesem Jahr erwarten wir für 2025 eine Reduzierung unserer Emissionen um 50 % im Vergleich zum Basisjahr 2019.

Die CO₂-Emissionen unserer deutschen Betriebe werden seit 2023 systematisch erfasst. Anhand dieser erfassten Daten und der Erfahrungen mit der CO₂-Reduzierung im niederländischen Zweig des Unternehmens werden zusätzliche Maßnahmen ergriffen, z. B. der Einkauf von Ökostrom. Wir gehen davon aus, dass die weitere Elektrifizierung des deutschen Fuhrparks zusammen mit den zusätzlichen Maßnahmen auch unsere CO₂-Emissionen in Deutschland merkbar reduzieren wird.



Wir haben sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland Maßnahmen ergriffen, um unseren CO₂-Fußabdruck strukturell zu verringern

IM SCHEINWERFERLICHT: BPD WONINGFONDS

BPD Woningfonds ist ein besonderer Fonds, der ausschließlich in nachhaltige und bezahlbare Neubaumietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen investiert. Der 2019 von der Rabobank und BPD gegründete Fonds hat inzwischen etwa 5.500 Wohnungen und Einfamilienhäuser in seinem Portfolio, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Randstad, des Ballungsgebiets im Westen der Niederlande. In den kommenden Jahren wird das Portfolio weiter auf 15.000 Wohneinheiten anwachsen. Damit wird BPD Woningfonds, im Hinblick auf das Volumen, der drittgrößte Fonds der Niederlande werden.

Die Bezahlbarkeit der Wohnkosten ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. In den Niederlanden hätten heute etwa 3 Millionen Haushalte – Durchschnittsverdiener bis hin zum Zweifachen des Durchschnittseinkommens – nicht genügend finanzielle Mittel, um auf dem Wohnungsmarkt etwas zu finden, wenn sie es versuchen würden. BPD Woningfonds trägt deshalb aktiv zu den Bestrebungen von Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften bei, mehr Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen.

Bezahlbares Wohnen für Erstmieter, Familien und Senioren

Nachhaltig gebaut in einer ansprechenden Umgebung, mit Wohnkosten, die den finanziellen Möglichkeiten von Erst- oder Wieder-Mietern, Familien und älteren Menschen entsprechen: das zeichnet die Mietwohnungen von BPD Woningfonds aus. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Monatsmieten zwischen 900 und 1.200 Euro. Damit zielt der Fonds auf Menschen ab, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben und für die eine teurere Miet- oder Eigentumswohnung nicht in Frage kommt. Ein Schwerpunkt innerhalb der Zielgruppe sind die Senioren in der alternden niederländischen Bevölkerung. Von den geplanten 15.000 Wohnungen sind etwa 35 Prozent für diese Gruppe vorgesehen, Menschen mit leichtem bis schwerem Pflegebedarf inbegriffen.

ESG in der DNA von BPD Woningfonds

Als Wohnimmobilienanleger unterliegt BPD Woningfonds anderen Vorschriften zur Rechenschaftspflicht über seine Geschäftsaktivitäten. Daher verfolgt der

Fonds einen eigenen ESG-Ansatz, was sich in vielerlei Hinsicht in der Arbeit von BPD Woningfonds widerspiegelt. So sind die mittelpreisigen Mietwohnungen, die der Fonds von BPD kauft, energieeffizient, was die Nebenkosten für die Mieter reduziert. In und um die Wohngebäude werden bauliche Maßnahmen ergriffen, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken, wie z. B. Begegnungsräume oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Umfragen zur Mieterzufriedenheit zeigen, dass BPD Woningfonds 2023 und 2024 bezüglich der Wohnungen und des Wohnumfelds die höchsten Werte erzielte. Und mit Partnerschaften mit GRESB, INREV, IVBN und MSCI unterstreicht BPD Woningfonds, dass es die anspruchsvollsten Standards für Immobilieninvestitionen erfüllt.

Langjähriges Engagement

BPD Woningfonds bleibt langfristig bei der Neu- und Weiterentwicklung von Wohngebieten engagiert. Das ist für die bestehenden und die zukünftigen Mieter ein Pluspunkt, aber auch für die Kommunen, die Wohnungsbaugesellschaften, die beteiligten Bauunternehmen und die sozialen (Pflege-)Anbieter. Es bietet ihnen Sicherheit und ist eine Einladung, um auch auf lange Sicht gemeinsam bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, der Generationen überdauert.

Mehr erfahren? bpdwoningfonds.nl besuchen 

Video über BPD Woningfonds ansehen 

 **bpdwoningfonds**



Tak Lam,

Fondsgeschäftsführer
BPD Woningfonds:

„Wohnraum für Einsteiger auf dem Wohnungsmarkt, Familien und Senioren mit leichtem oder schwerem Pflegebedarf bieten, das ist, wofür wir als BPD Woningfonds stehen“



BPD Woningfonds in Zahlen

15.000 mittelpreisige Mietwohnungen im Portfolio geplant für 2032

1.970 mittelpreisige Mietwohnungen bis Ende 2024 fertiggestellt

3.479 mittelpreisige Mietwohnungen bis Ende 2024 in Planung bzw. im Bau

> 50 Gemeinden, in denen BPD Woningfonds tätig ist

14 Mitarbeitende

750 Wohnungen des Gebietsentwicklers BPD im Jahr 2024 übernommen



NACHWORT

„Ich würde allen Unternehmen empfehlen, sich nicht vom Kurs abbringen zu lassen und konsequent zu bleiben. Das ist auch für die eigenen Mitarbeiter wichtig und überzeugend. Wer anfängt, sich von politischen Richtungswechseln mitreißen zu lassen, verliert intern wie extern an Glaubwürdigkeit.“ Das ist ein Zitat aus dem Interview mit Jeroen Dijsselbloem, dem Bürgermeister der Stadt Eindhoven, an anderer Stelle in diesem BPD ESG Impact-Report 2024. Als ESG-Manager von BPD Europe kann ich dem nur voll und ganz zustimmen.

Weltweit gibt es Uneinigkeit über den ESG-Kurs, den Unternehmen und Organisationen einschlagen sollten. Die derzeitige amerikanische Politik übt Druck aus, den nachhaltigen Kurs aufzugeben. Auch die EU legt eine Vereinfachung der Nachhaltigkeitsgesetzgebung

(CSRD/CSDD/EU-Taxonomie) vor. Die Argumentation ist immer dieselbe: Eine Lockerung des Nachhaltigkeitsanspruchs würde zur Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit beitragen und damit den wirtschaftlichen Wohlstand sichern. In den letzten Jahren traten weltweit extreme Wettersituationen auf, die durch den Klimawandel verschärft wurden, wie beispielsweise Starkregen in Valencia, die Waldbrände bei Los Angeles und die Überschwemmungen im Ahrtal. Die Schäden für Mensch, Natur und Wirtschaft sind jedes Mal riesig, das lässt sich nicht ignorieren. Gleichzeitig nimmt die Polarisierung in der Gesellschaft zu, nicht zuletzt verschärft durch die sozialen Medien. Leider ist der Blick noch zu oft auf die kurzfristige Perspektive gerichtet, so dass wir die weitere Zukunftsperspektive aus den Augen zu verlieren drohen.



„Wo können wir gemeinsam noch mehr bewirken?“



BPD wird den eingeschlagenen Weg der Nachhaltigkeit fortsetzen. Als großer Gebietsentwickler in den Niederlanden und in Deutschland sind wir es von Natur aus gewohnt, langfristig zu denken. Genau deshalb können wir durchaus etwas bewirken, und zwar in zwei europäischen Ländern. BPD wird mit der Schaffung nachhaltiger Quartiere, die Generationen überdauern, weiterhin einen positiven Beitrag leisten.

„BPD wird den eingeschlagenen Weg der Nachhaltigkeit fortsetzen“

Dieser erste ESG Impact-Report von BPD bezieht sich auf das Jahr 2024. Er zeigt, dass Nachhaltigkeit – im weitesten Sinne des Wortes – bei unseren Projekten schon seit Jahren eine wichtige Rolle spielt. Das wird auch in Zukunft so sein. Gleichzeitig stehen wir vor der Aufgabe, uns in Deutschland und den Niederlanden noch weiter zu verbessern. Nicht nur, indem wir unsere Leistungen in einem Impact-Report gut dokumentieren, sondern vor allem, indem wir uns für einen nachhaltigen Weg und Fokus entscheiden und daran festhalten. In allen Gebietsentwicklungen in Deutschland und den Niederlanden wollen wir zusammen mit Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, zukünftigen Bewohnern, Anwohnern, unseren Baupartnern und Investoren dieses Ziel verwirklichen: die Entwicklung und den Bau nachhaltiger, bezahlbarer und zukunftssicherer Lebensumfelder. Es ist und bleibt eine große Herausforderung, die unterschiedlichen Anforderungen und Wünsche aller Beteiligten zu berücksichtigen und sie zu ihrem Recht kommen zu lassen. Wie erreichen wir, dass unsere Neubaugebiete klimaangepasst sind? Dass sie einen Reichtum an biologischer Vielfalt beherbergen, die Wohnungen aber zugleich bezahlbar bleiben? Ein Klimastress-Test oder ein Leitfaden zur Stärkung des Naturwerts hilft, die richtigen Maßnahmen zu ergreifen. Neue Impulse tun das auch. Auch deshalb ist die Kreislaufwirtschaft für uns ein so wichtiges Thema. BPD setzt

sich gern für den Einsatz von mehr biobasierten und wiederverwendeten Materialien beim Bau neuer Wohnungen ein. Als Auftraggeber bei umfangreichen Wohnungsbauprojekten können wir so den Markt für biobasiertes Bauen ankurbeln, das Bewusstsein für diese nachhaltige Bauweise stärken und die materialbedingten CO2-Emissionen reduzieren. Wenn wir gemeinsam mit unseren Partnern diesen Weg unterstützen, schaffen wir eine gesicherte Nachfrage nach biobasierten Materialien und werden die Mehrkosten auf Dauer sinken. Eine Win-Win-Situation für die Hauseigentümer wie auch für die Natur.

Und wie stellen wir die soziale Nachhaltigkeit sicher? Um den benötigten Wohnraum in Städten schaffen zu können, ist Verdichtung unvermeidlich. Wie können wir dabei gewährleisten, dass die Bewohner in Harmonie zusammenleben? Wir wissen, wie wir eine Siedlung oder ein Gebäude so gestalten können, dass die Menschen einander leichter begegnen können, aber das bietet keine echte Garantie. Ein Begegnungsraum allein reicht nicht aus, sozialer Zusammenhalt hängt von mehr Dingen ab. Es kommt letztlich auf die Qualität dieser Begegnungen an.

Mit anspruchsvollen Aufgaben wie dieser arbeiten wir an der Zukunft. Wir erfassen weiterhin effizient, was wir in diesen Bereichen tun und erreichen. Unsere jährliche Berichterstattung mit Beispielen aus der Praxis vereinfacht auch die Gespräche mit unseren Geschäftspartnern. Wir freuen uns darauf, dies mit Ihnen näher zu besprechen. Wo können Sie und wir miteinander noch mehr Impact erzielen?

Jan Nab
ESG-Manager BPD Europe





Let's
continue
to make
impact!

Dies ist eine Veröffentlichung der BPD Europe B.V. Scannen Sie den QR-Code um zur interaktiven Version dieses ESG Impact-Reports zu gehen oder besuchen Sie bpd.de/impact-report-2024 ↗

Weitere Informationen zu BPD auf bpd.nl ↗ oder bpd.de ↗

Möchten Sie mehr über diese Publikation erfahren? Dann wenden Sie sich bitte an **Jan Nab**, ESG-Manager von BPD Europe oder an **Fabian Kuusik**, ESG-Manager von BPD in Deutschland.



Der Inhalt dieses ESG Impact-Reports wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt und auf verschiedene Weise überprüft, jedoch nicht von einem externen Prüfer. Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich überwiegend auf Gebietsentwicklungen, die bereits vor der Einführung unserer ESG-Strategie in Vorbereitung waren.