

# Environment Social Governance

Bericht 2023





Grüß Gott in München: die Garden Offices am Isarhochufer in Pullach

## Inhalt

Vorwort	5
<b>Überblick</b>	
Unternehmensprofil	7
ESG-Bericht 2023	12
Interview	14
ESG-Strategie	16
ESG-Organisation	20
Wesentlichkeitsanalyse	22
<b>Environment</b>	
Physische Klimarisiken	25
Energie und CO <sub>2</sub> -Emissionen	28
Best Practice	32
Wasser	38
Biodiversität und Ökosysteme	42
Best Practice	46
Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	49
<b>Social</b>	
Personal	55
Arbeitsbedingungen	57
Vielfalt und Chancengleichheit	62
Social Day	66
<b>Governance</b>	
Corporate Governance und Compliance	69
Menschenrechte	72
Initiativen und Mitgliedschaften	74
<b>Anhang</b>	
Impressum	90



**Gordon Gorski**  
CEO

Gordon Gorski verantwortet seit Januar 2024 als CEO der Bayerischen Hausbau Development die Projektentwicklungs- und Bauträgeraktivitäten der Schörghuber Gruppe.

## Vorwort

# Wir entwickeln Zukunft

**Nach der Entflechtung der beiden Schwestergesellschaften Bayerische Hausbau Development und Bayerische Hausbau Real Estate Ende 2023 haben wir viel erreicht: Wir haben uns strategisch neu aufgestellt und erfolgreich positioniert. Dabei setzen wir auf gesundes und nachhaltiges Wachstum. Die Weichen dafür haben wir mit großer Dynamik und Offenheit im Team gestellt.**

Die Nachfrage nach Wohnungen und guten Büros ist groß. Als wichtiger Developer in Deutschland haben wir die Erfahrung, das Know-how und die finanziellen Mittel, um einen positiven Beitrag zu leisten. Mit Immobilien, in denen Menschen echte Orts- und Aufenthaltsqualität erleben. Und mit Quartieren, die auch für die Welt von morgen, also für unsere Kinder und Enkelkinder gemacht sind.

Basis und Kompass unseres Geschäfts sind die Familienwerte der Schörghuber Gruppe: Qualität, Innovation und Nachhaltigkeit.

Wir wollen daher einen positiven Beitrag leisten, verantwortungsbewusst handeln und auch mit diesem Bericht ein Zeichen setzen. Denn wir definieren nicht nur klare ESG-Ziele. Wir messen und dokumentieren entsprechende Daten schon heute verbindlich und wollen dabei einen möglichst realistischen Blick auf die Maßnahmen haben. Dazu gehören viele kleine Aspekte: vom nachhaltigen Bauen und innovativen Energiemanagementkonzepten über Biodiversität mit Blühwiesen oder Bienenstöcken

bis hin zu unserer Dienstwagen- und Reiserichtlinie oder zum Jobbike. Was zählt, ist das Gesamtpaket.

Zu diesem Gesamtpaket gehört allerdings auch, dass Wohn-, wie auch Gewerbeimmobilien bezahlbar bleiben müssen. Wir wissen um diesen Spagat zwischen Nachhaltigkeit, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Wir übernehmen aber gerne auch eine aktive Rolle in der Unterstützung sozialer, politischer und gesellschaftlicher Ziele.

Ich denke, dass wir ab 2025 wieder einen verlässlicheren Markt haben werden, in dem wir kontinuierlich neue Produkte entwickeln werden. Dabei ist mir persönlich enorm wichtig, dass dahinter ein ESG-orientierter und damit ein nachhaltig guter Ansatz steht.

Ein Einblick in diesen Ansatz und unsere Bemühungen findet sich hier im folgenden Bericht.

Ihr  
Gordon Gorski

---

# Überblick

Die Bayerische Hausbau Development steht für die zukunftsweisende Gestaltung urbaner Räume – mit ökologischer, sozialer und unternehmerischer Verantwortung, die wir in klaren ESG-Zielen definieren.

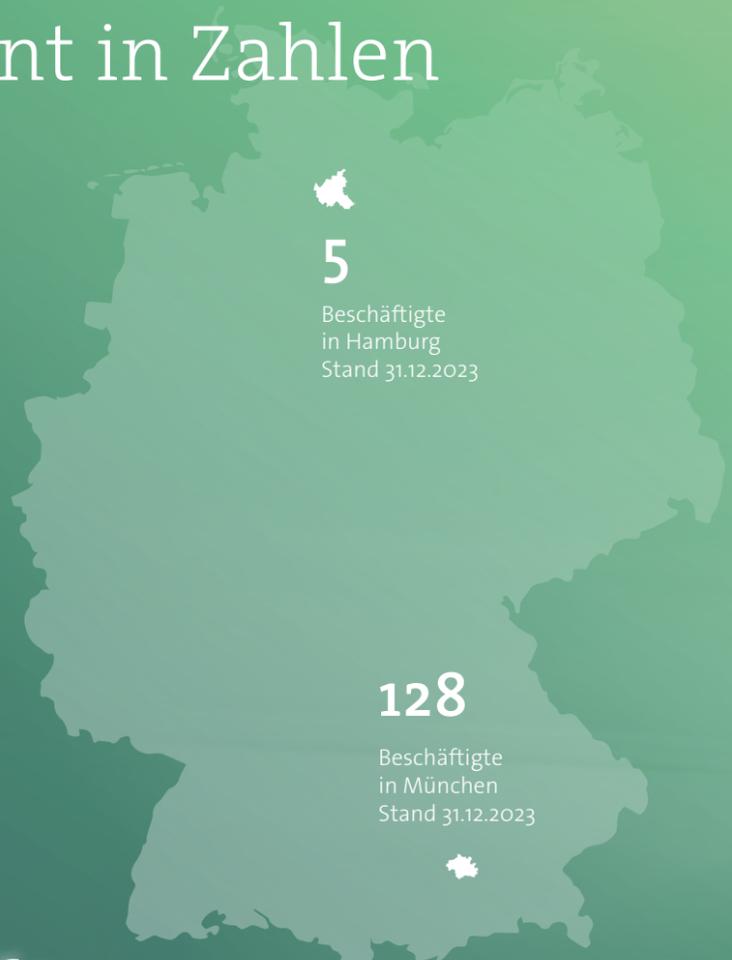
## Unternehmensprofil

Bayerische Hausbau  
Development:  
Projektentwicklung für  
mehr Lebensqualität –  
seit 1954

**Seit 70 Jahren – und damit als einer der beständigsten Projektentwickler am Markt – verwirklicht die Bayerische Hausbau Development nicht nur Neubauprojekte, sondern kümmert sich auch um das Redevlopment und die Revitalisierung von Bestandsimmobilien: vor allem in attraktiven Lagen. Seit 1954 hat sie die Planung von über 27.000 Wohnungen und 1.850.000 Quadratmetern Gewerbefläche umgesetzt. Mit ihren Großprojekten prägt sie ganze Stadtteile und realisiert zukunftsfähige Quartiere.**

So entstehen Werte, die für kommende Generationen bleiben, weil sie auf Entscheidungen beruhen, die vom Leitgedanken der Nachhaltigkeit – also mit Blick auf Umwelt- und Klimaschutz, soziale Gerechtigkeit und verantwortungsvolle Unternehmensführung – von allen Mitarbeitenden auf allen Ebenen und in allen Abteilungen getragen werden.

# Wir bauen Zukunft – die Bayerische Hausbau Development in Zahlen



## Expertise und Referenzen Stand Juni 2024

**429**  
Bauvorhaben

**84,2 m**  
Höchstes  
entwickeltes  
Gebäude  
THE m.pire

**1.850.000 m<sup>2</sup>**  
Gesamtentwicklung  
Gewerbeflächen

**27.000**  
Wohnungen

**4.130**  
Hotelzimmer

## Expertise und Referenzen in der Pipeline Stand Juni 2024

**250.024 m<sup>2</sup>**  
Geschossfläche

**2.454**  
Wohneinheiten

**≈ 5.000**  
Menschen in von  
uns entwickeltem  
Wohnraum

**≈ 216.000 m<sup>2</sup>**  
Grünflächen

Erfolgreich – von der  
Gründung bis heute

**1965**  
Grundsteinlegung  
Arabellapark

**1950**

**1954**  
Bavaria Hausbau GmbH

**1972**  
Olympisches Dorf

**2004**  
Falkenried  
Hamburg

**2007**  
Europäisches Patentamt & THE m.pire

**2023**  
Am Nockherberg  
PRANNER & Rosewood Hotel

**2024**

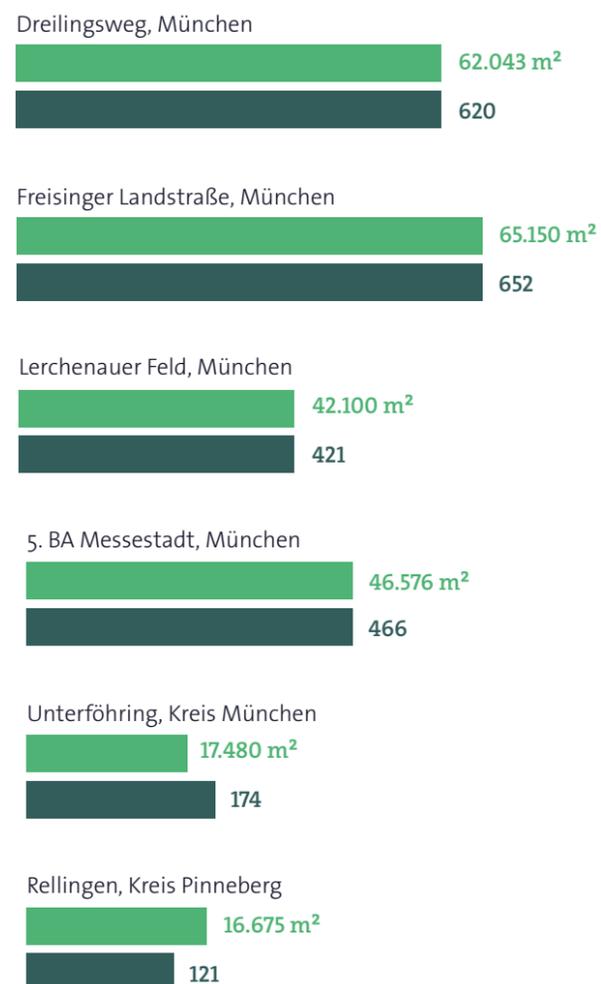
**70** 70 JAHRE  
BAYERISCHE  
HAUSBAU

**Geschossfläche im Bau**  
Stand 2023



**Gesamt** Geschossfläche im Bau  
**43.510 m²**

**Pipeline-Projekte**  
Stand 2023



**Gesamt** Geschossfläche **250.024 m²** Wohneinheiten **2.454**



Zukünftige Quartiersentwicklung am Projektbeispiel Lerchenauer Feld in München

## Wir bauen Zukunft

**Im Jahr 2023 wurden die bisherigen Geschäftsfelder Development und Real Estate der Bayerischen Hausbau in zwei eigenständige Gesellschaften mit autarken Geschäftsführungen und maßgeschneiderten Wachstumsstrategien überführt.**

- > **Bayerische Hausbau Development:** Grundstücksakquise, Baurechtsschaffung, Projektierung und Realisierung von Wohnanlagen, Gewerbeimmobilien und ganzen Stadtteilzentren

Der Erfolg der Bayerischen Hausbau Development gründet auch auf ihrer Flexibilität und auf dem richtigen Fokus. Vor diesem Hintergrund sind beide Gesellschaften ESG-Zielen (Environment, Social, Governance) verpflichtet. Denn: Nachhaltigkeit stellt nicht nur einen Familienwert der Schörghuber Gruppe dar – sie ist der Kompass für all unsere Aktivitäten.

## ESG-Bericht 2023

# Freiwillig voran – mit Transparenz und Überzeugung

**Die Bayerische Hausbau Development veröffentlicht schon vor einer gesetzlichen Verpflichtung ihren ESG-Bericht nach der europäischen CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Es ist bereits der zweite Nachhaltigkeitsbericht auf freiwilliger Basis.**

Die Anforderungen sind hoch, aber wir wollen mit der Herausforderung wachsen. Deshalb ist auch dieser aktuelle Bericht bereits an die entsprechenden Richtlinien angelehnt. Neben CSRD sind das die ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Darüber hinaus orientieren wir uns zusätzlich und freiwillig an der GRI, der Global Reporting Initiative. So nähern wir uns den ab dem Geschäftsjahr 2025 geforderten umfangreichen Vorgaben und Standards immer weiter an.

Verabschiedet haben wir unsere interne Nachhaltigkeitsstrategie schon 2022: Sie bündelt bereits bestehende konkrete Ziele, Strategien und Maßnahmen, die wir seither stetig weiterentwickeln und in unseren Geschäftsalltag integrieren. Über genau diesen Weg hin zu noch mehr Nachhaltigkeit, über das bisher Erreichte

und auch das zukünftig Geplante möchten wir hier berichten – für unsere Stakeholder, für alle, die uns geschäftlich verbunden sind, für Investoren, Mieter und alle Interessierten.

Weitere, insbesondere finanzielle Angaben stehen im Geschäftsbericht der Bayerischen Hausbau Development (veröffentlicht im Bundesanzeiger).

# Der ESG-Bericht des Developments auf einen Blick

#### Berichtsanzahl

2 ( der vorliegende ESG-Bericht Development 2023 und der ESG-Bericht Real Estate und Development 2022)

#### Berichtszeitraum

Geschäftsjahr 2023  
(1. Januar bis 31. Dezember 2023)

#### Erscheinungsweise

1x jährlich

#### Berichterstattung

freiwilliger Bericht in Anlehnung an die CSRD (EU-Richtlinie 2022/2464) und das GRI-Rahmenwerk

#### Inhalte

analog zum Geschäftsbericht Geschäftstätigkeit der Bayerischen Hausbau Development sowie die vor- und nachgelagerte ESG-Wertschöpfungskette je nach Datenverfügbarkeit (siehe dazu die einzelnen Kapitel)

## Interview

# Schritt für Schritt in eine nachhaltige Zukunft

**Im Interview sprechen der Leiter Nachhaltigkeit & Strategie, Johann Velarde Ramos, und Lukas Hubauer, Nachhaltigkeitsmanager bei der Bayerischen Hausbau Development, nicht nur über Nachhaltigkeit, sondern auch über ihre Aufgaben im Unternehmen und ihre Verantwortung.**

**Nachhaltigkeit ist Ihr zentrales Thema. Was bedeutet es für Sie persönlich?**

### Johann Velarde Ramos

Nachhaltig zu handeln bedeutet für mich, dass die Auswirkung dessen, was wir heute tun, zukünftige Generationen nicht gefährdet oder negativ beeinflusst. Deshalb überprüfen wir gerade als Immobilienentwickler durchgehend, welche Auswirkungen unser Geschäftsmodell auf die Umwelt hat – und umgekehrt.

### Lukas Hubauer

Das bedeutet in erster Linie Verantwortung. Eine Verantwortung, die wir auch tragen wollen. Unsere Positionen hier im Unternehmen eröffnen uns dabei eine Möglichkeit, die andere nicht haben: mit unserer Arbeit gezielt und aktiv einen Beitrag zu leisten. Für mich heißt das auch, meine private Überzeugung im beruflichen Arbeitsalltag verfolgen zu dürfen.

**Sie sprechen Ihren Arbeitsalltag an. Wie sieht es damit bei Ihnen aus, Herr Velarde Ramos?**

### Johann Velarde Ramos

Die Themenbereiche des nachhaltigen Entwickelns und Bauens sind komplex und umfassen viele Kennzahlen. Meine Aufgabe besteht darin, Themenfelder zu priorisieren, Strategien auszuarbeiten und Ziele mit der Geschäftsführung und den Mitarbeitenden zu definieren.

### Lukas Hubauer

Im Grunde befassen wir uns tagtäglich damit, nach Wegen und Lösungsansätzen für die Einsparung von Treibhausgasemissionen zu suchen. Für die Immobilienbranche als größten Emittenten – das muss man ja ehrlicherweise sagen – gibt es da aber auch noch viel Potenzial ...

### Johann Velarde Ramos

... Potenzial, das wir definitiv nutzen. Es ist an uns zu beweisen, wie sinnvoll Nachhaltigkeit ist – und dass das Thema auch Spaß machen kann. Mir gefällt es zum Beispiel sehr, dass wir, um Lösungen zu finden und um unsere Umsetzungsmaßnahmen zu optimieren, mit allen Abteilungen zusammenarbeiten.



**Johann Velarde Ramos**  
Leiter Nachhaltigkeit & Strategie



**Lukas Hubauer**  
Nachhaltigkeitsmanager

**Auch für den ESG-Bericht, den Sie beide unter anderem verantworten, müssen Sie Informationen aus den verschiedensten Teams sammeln. Inzwischen sind Sie Profis in Sachen CSRD und ESRS!**

### Johann Velarde Ramos

Wir haben uns tatsächlich schon sehr intensiv mit der Thematik befasst. Aktuell erfassen und berichten wir die Daten ja freiwillig. So nähern wir uns der angestrebten CSRD-Konformität an und haben dafür einen klaren Umsetzungsplan. Mit dem Fokus auf die ersten Kennzahlen machen wir aber auch unseren Fortschritt als Developer transparent. Ich würde sagen: Je mehr

man sich im Detail mit den Reporting-Anforderungen beschäftigt und damit, wie sie speziell für unsere Baustellen anzuwenden sind, desto genauer erkennen wir Herausforderungen bei der Erfassung der Daten unserer baulichen Aktivitäten. Dabei wissen wir, dass wir noch einen herausfordernden Weg vor uns haben.

### Lukas Hubauer

Ich habe allerdings keinen Zweifel daran, dass wir dieser Herausforderung in den kommenden Jahren gerecht werden – wir gehen diesen Weg Schritt für Schritt gemeinsam.

## ESG-Strategie

# Unsere Entscheidung für die Zukunft

**Nachhaltiges Bauen, die Dekarbonisierung von Bestandsobjekten und die Gestaltung zukunftsorientierter Quartiere bilden drei wichtige Hebel für mehr Nachhaltigkeit in unserem Kerngeschäft als Projektentwickler. Im Bestreben zukunftsfähige Werte zu schaffen und dabei aktiv zum Klimaschutz beizutragen folgen wir den Handlungsfeldern der ESG-Systematik:**

### **E für Environment (Umwelt)**

Alle Umwelt- und Klimaschutz-Maßnahmen, die uns helfen, negative ökologische Auswirkungen zu minimieren, ob Eindämmung des Klimawandels oder Schutz

von Gewässern, ob Förderung von Biodiversität und Ökosystemen oder nachhaltige Nutzung von Ressourcen und Kreislaufwirtschaft.

### **S für Social (Soziales)**

Alle Aspekte, die sich auf unser Handeln mit Blick auf die Gesellschaft und das Wohl des Menschen beziehen.

### **G für Governance (Unternehmensführung)**

Interne Grundsätze, die für unser Handeln als transparentes, ethisches und verantwortungsvolles Unternehmen stehen.

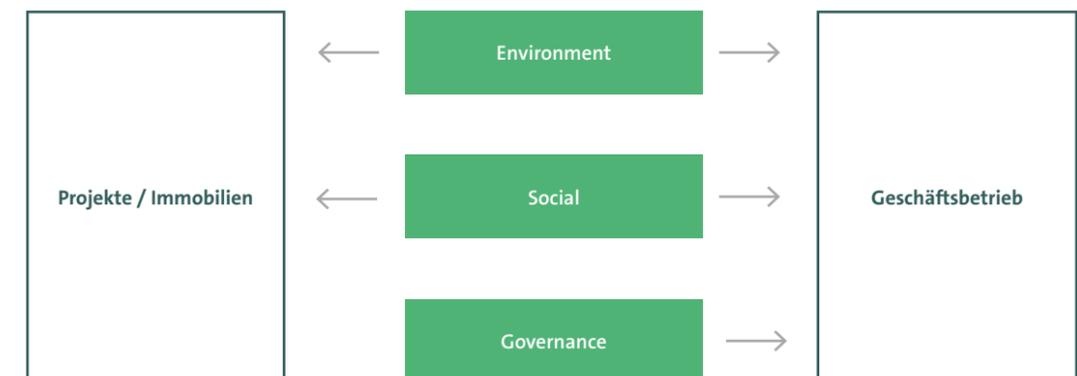
Begrünungskonzept am Projektbeispiel FLOW | Bayerische Hausbau, MATRIX Immobilien



# Übersicht über unsere ESG-Ziele

Die ersten beiden ESG-Bereiche (Environment und Social) sind jeweils in Handlungsziele für die Projekte der Bayerischen Hausbau Development und für das Unternehmen selbst dargestellt. Der Bereich Governance bezieht sich entsprechend der Wortbedeutung nur auf unseren Geschäftsbetrieb.

### ESG-Bereiche und ihre Handlungsziele



Unsere ESG-Ziele

Überblick

Themenfeld	Bereich	Handlungsfeld	Beschreibung	Unser Ziel
<b>Environment</b>	Projekte/ Immobilien	Nachhaltiges Bauen	Wir fördern Klimaschutz, Biodiversität, Kreislaufwirtschaft und kluge Mobilitätskonzepte in jeder einzelnen Projekt- und Quartiersentwicklung. Dafür streben wir u. a. Nachhaltigkeitszertifikate an und orientieren uns freiwillig an allen geltenden Klimazielen.	Mindestens DGNB Gold (Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Platin für alle neuen Büro-Projekte; DGNB Quartier-Vorzertifikat mit mindestens Prädikat Gold für Quartiersentwicklungen und EU-Taxonomie-Konformität für jede Projektentwicklung
		CO <sub>2</sub> : Regenerative Energiequellen	Mit Blick auf die Einsparung von CO <sub>2</sub> -Emissionen erarbeiten wir für Quartiersentwicklungen, Neubauten und auch Projekte im Bestand wo immer möglich regenerative Energiekonzepte.	Klimaneutrale Wärmeversorgung neuer Immobilien bis 2030 oder Nah-/Fernwärme-Anschluss mit Klimafahrplan Netto-Null-Emissionen bis spätestens 2045
		CO <sub>2</sub> : Graue Emissionen	Durch Ökobilanzierungen in jeder Projektentwicklung werden der bei der Herstellung von Gebäuden entstehende beachtliche Anteil von CO <sub>2</sub> -Emissionen transparent gemacht und Optimierungspotenziale zur Reduktion identifiziert.	Erstellung einer projektübergreifenden CO <sub>2</sub> -Strategie für graue Emissionen bis Ende 2024
		Energieeffizienz	Wir achten darauf, dass Gebäude grundsätzlich möglichst wenig Energie verbrauchen.	Höhere Energiestandards als gesetzlich vorgeschrieben
		Biodiversität	Wir setzen alles daran, Vielfalt zu erhalten: egal ob die genetische Vielfalt oder die Vielfalt der Arten, Lebensräume und Ökosysteme.	Impulse und Standards im Neubau setzen für den Aufbau und Erhalt, aber auch die Erweiterung der biologischen Diversität
		Geschäftsbetrieb	CO <sub>2</sub> -Emissionen	Wir erfassen systematisch die Energieverbräuche der Unternehmensstandorte sowie die des Pendelverhaltes unserer Mitarbeitenden und der Dienstwagenflotte.
	<b>Social</b>	Projekte/ Immobilien	Soziale Projektentwicklungselemente	Wir sind immer bestrebt, mehr gute Orte für Menschen zu schaffen. Zum Beispiel durch umfangreiche Begrünung, gesunde Baustoffe, Allergiefreundlichkeit, soziale Treffpunkte im Quartier, Urban Gardening, Wohlbefinden der Nutzer.

Themenfeld	Bereich	Handlungsfeld	Beschreibung	Unser Ziel
<b>Social</b>	Geschäftsbetrieb	Arbeitsbedingungen	Für uns bildet die mentale und körperliche Gesundheit unserer Mitarbeitenden die Basis für eine gute Work-Life-Kultur, ein optimales Stressmanagement und ein hohes emotionales Engagement.	Immer mehr individuelle Maßnahmen zur Förderung der Gesundheit und Vereinbarkeit von Familie und Beruf
		Vielfalt und Chancengleichheit	Wir setzen auf eine inklusive Arbeitsumgebung, die alle Mitarbeitenden wertschätzt und respektiert. Deshalb sensibilisieren wir für verschiedene Verhaltens- und Denkmuster, Kulturen oder Handicaps ebenso wie für demografische Unterschiede und Genderthemen.	Gleichberechtigung, Gleichgewicht und Diversität in der Mitarbeiterstruktur – auch auf Leitungs- und Führungsebene
		Social Day	Das Engagement jedes einzelnen von uns am jährlich stattfindenden Social Day ist fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur.	Förderung einer verantwortungsbewussten Haltung, die den Mitarbeitenden, der Gemeinschaft und Gesellschaft zugutekommt.
		<b>Governance</b>	Geschäftsbetrieb	Nachhaltigkeitsstrategie
		Integration ESG in Lieferketten	Vereinbarung eines Verhaltenskodex für die Zusammenarbeit mit Lieferanten	Gestaltung unserer Geschäftsbeziehungen im Einklang mit sozialen und ethischen Standards
		ESG-Kompetenz	Wir bieten nicht nur Nachhaltigkeitsschulungen an, sondern fördern über Verbände und Initiativen auch den Austausch mit anderen Branchenakteuren und damit die Motivation, Teil der internen Aktivitäten zu sein.	Stärkung der ESG-Kompetenz innerhalb der gesamten Belegschaft und Sensibilisierung für die Relevanz der entsprechenden Maßnahmen

# ESG-Organisation

## Wir sind ein Nachhaltigkeitsteam

**Wir verstehen Nachhaltigkeit als Teamerfolg. Weil wir wissen, dass wir mit Blick auf unsere ökonomische, ökologische und soziale Unternehmensverantwortung – in Haltung und Handlung – alle an einem Strang ziehen müssen: von der Unternehmensspitze bis hin zu jedem einzelnen Mitarbeitenden. Fast ein Viertel der gesamten Belegschaft ist seit 2021 an der Entwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie beteiligt.**

Konkrete Treiber und Förderer der ESG-Themen und -Maßnahmen beim Development sind:

### ESG-Board

Folgende Positionen und Abteilungen bilden dieses Gremium:

- > CEO
- > CFO
- > Corporate Finance
- > Niederlassungsleiter
- > Kommunikation & Marketing
- > Nachhaltigkeit & Strategie

Gemeinsam entscheiden sie nicht nur über alle relevanten Nachhaltigkeitsthemen, sondern informieren auch regelmäßig zu aktuellen Aktivitäten und Entwicklungen. Außerdem überwacht das Board Stakeholder-Anforderungen ebenso wie die Einhaltung unserer Strategie-Ziele.

### Projektteams mit ESG-Support

Jedes Projektteam setzt ESG-Maßnahmen um. Unterstützt werden die Projekte durch das Team Nachhaltigkeit & Strategie. Sie arbeiten permanent an der Fortführung und Verbesserung konkreter Maßnahmen und tauschen sich projektübergreifend mindestens einmal im Quartal darüber aus.

### Nachhaltigkeit & Strategie

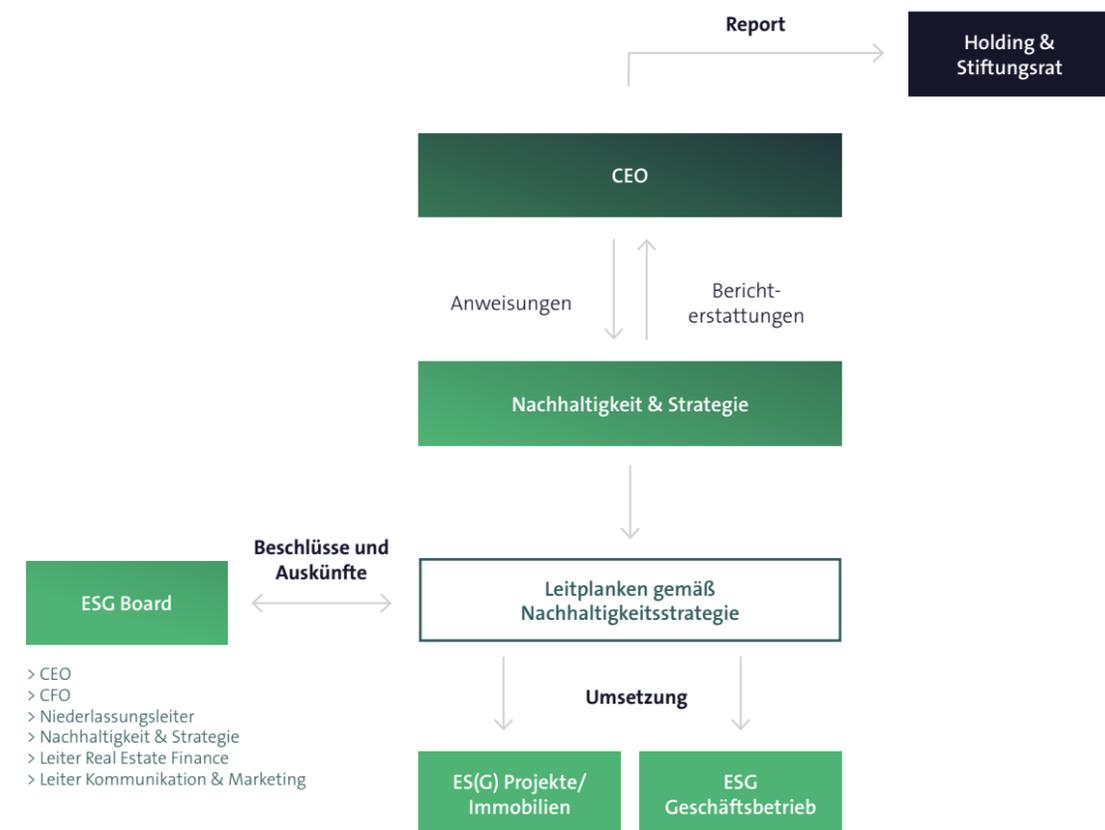
Das Team ist für den internen Kompetenzaufbau ebenso verantwortlich wie für diesen ESG-Bericht. Mit der Gesamtschau auf alle Anforderungen, von EU-Taxonomie über Zertifikate bis Sustainable Finance, treibt es die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie voran. Dazu gehören die operative Begleitung und zentrale Koordination der entsprechenden Projekte und Maßnahmen.

### CEO

Alle Themen rund um Nachhaltigkeit und ESG-Chancen/ Risiken die im Übrigen Teil des Risikomanagements sind, haben besondere strategische Relevanz und gehören deshalb in den übergeordneten Kompetenzbereich des CEO. Er legt das Ambitionslevel fest, bewertet sie im Rahmen unserer Marktposition und berichtet über die entsprechenden Schwerpunkte, Fortschritte und Ergebnisse an die Holding und den Stiftungsrat<sup>1</sup> (=Aufsichtsrat) des Mutterkonzerns, also der Schörghuber Gruppe.

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Stiftungsrats sind unabhängige Personen.

### ESG-Organisation ab 2024



# Wesentlichkeitsanalyse

## ESG-Themen identifizieren, bewerten und darstellen

**Die Bayerische Hausbau Development wird voraussichtlich 2026 erstmalig von der ESG-Berichtspflicht nach der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) betroffen sein. Wir lehnen allerdings bereits diesen Nachhaltigkeitsbericht an die entsprechenden Anforderungen an, um bestmöglich auf kommende Herausforderungen vorbereitet zu sein.**

In Übereinstimmung mit der CSRD und den ESRS (European Sustainability Reporting Standards) haben wir deshalb eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Hierfür werden jeweils die Auswirkungen (Impacts), Risiken (Risks) und Chancen (Opportunities) eines ESG-Themas betrachtet – kurz: IRO.

Für einen CSRD-konformen Bericht sind Angaben nach dem „doppelten“ Wesentlichkeitsprinzip verpflichtend. Es berücksichtigt zwei Perspektiven:

- > **Auswirkungen auf Mensch und Umwelt (Impact Materiality)**  
Welche eigenen Geschäftstätigkeiten haben entlang der gesamten Wertschöpfungskette (upstream, own operations, downstream) grundsätzlich Einfluss nach außen – auf die Umwelt und die Menschen?

- > **Auswirkungen auf unser Unternehmen (Financial Materiality)**  
Welche ESG-Themen haben grundsätzlich Einfluss auf finanzielle Risiken und Chancen für das Unternehmen?

Im Anhang beschreiben wir detailliert das Vorgehen zur Identifizierung der wesentlichen Themen nach CSRD. Die ESRS legen außerdem bestimmte Pflichtangaben (Disclosure Requirements) für jedes als wesentlich bewertete Thema fest. Weitere relevante unternehmensspezifische Angaben müssen dann gemacht werden, wenn ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema nicht oder unzureichend von den ESRS abgedeckt ist.

Die diesem Bericht zugrunde liegende Wesentlichkeitsanalyse wurde Anfang 2023 in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen KPMG durchgeführt, durch die Geschäftsführung freigegeben und vom Nachhaltigkeitsteam geprüft. Sie hilft uns nicht nur dabei, die wichtigsten Themen für eine ganzheitliche und transparente Darstellung zu identifizieren, sondern auch, das Development als vertrauenswürdigen Geschäftspartner zu positionieren und fundierte Zukunftsentscheidungen treffen zu können.

Wesentliche Themen gemäß CSRD Wesentlichkeitsanalyse  
März 2023

Themenfeld	ESRS Standards	Wesentliche ESRS-Themen für die BHDEV
<b>Umwelt</b>	Climate Change (E1)	Energy Climate Change mitigation (emissions) Climate change adaptation
	Air, water and soil pollution (E2)	Air, water and soil pollution
	Hazardous substances (E2)	Hazardous substances
	Water and Marine Resources (E3)	Water
	Biodiversity & Ecosystems (E4)	Biodiversity & Ecosystems
<b>Soziales</b>	Resource Use and Circular Economy (E5)	Use of resources Circular Economy
	Own Workforce (S1)	Working Conditions
		Equality/ Non-discrimination
		Other work-related rights
	Workers in the Value Chain (S2)	Workers in the Value Chain
	Affected Communities (S3)	Local Communities
	Consumers & End-users (S4)	Consumers & End-users
<b>Unternehmensführung</b>	Business Conduct (G1)	Anticompetitive behaviour and political involvement or lobbying

Als nicht wesentlich haben wir folgende Themen bewertet:  
Water and Marine Resources [E3.2]  
Corruption and Bribery [G1.1]  
Business Conduct Culture [G1.3]

# Environment

Klimaschutz und Ressourceneffizienz sind globale Herausforderungen. Als Projektentwickler konzentriert sich die Bayerische Hausbau Development darauf, ihre Umweltbilanz kontinuierlich zu verbessern.

## Physische Klimarisiken

### Klimarisiken verstehen – verantwortlich handeln

**Als Unternehmen in der Immobilienbranche sind wir uns nicht nur unserer Umwelt-Verantwortung bewusst. Wir verpflichten uns dazu, uns aktiv an der Eindämmung des voranschreitenden Klimawandels zu beteiligen – und einen positiven Beitrag zu leisten: mit zukunftsfähigen Projektentwicklungen.**

#### Unterscheidung von Klimarisiken

Physische Klimarisiken sind direkte Folgen des Klimawandels, die sich negativ auf Menschen und Gebäude auswirken. Dabei unterscheiden wir:

#### Chronische Klimarisiken

Dazu gehören Phänomene wie der allgemeine Anstieg der Durchschnittstemperaturen oder Wasserknappheit, die sich über einen längeren Zeitraum hinweg entwickeln. Diese langfristigen Klimaveränderungen können Gebäudestrukturen und auch die Lebensqualität der Menschen darin beeinträchtigen.

#### Akute Klimarisiken

Damit sind eher plötzlich auftretende extreme Wetterereignisse gemeint: Hitzewellen, Starkregen oder Stürme. 2021 zum Beispiel waren die Menschen im rheinländischen Ahrtal von den verheerenden Folgen einer Flutkatastrophe betroffen. Und auch im Sommer 2024 kam es in Bayern und Baden-Württemberg zu Hochwasser und Überschwemmungen. Diese Ereignisse gefährden nicht nur die Sicherheit der Menschen. Sie beschädigen Gebäude massiv oder zerstören sie völlig.

# Das Development steht für Risikobewertung und -bewältigung

**Wir wissen: Eine Klimarisikoanalyse ist elementar für zukünftige Projektentwicklungen. Denn wir müssen im Vorfeld wissen, welche klimatischen Veränderungen welche Auswirkungen auf das Gebäude und dessen Nutzer haben können. In der Akquise und beim Ankauf von Grundstücken sind hohe Klimarisiken entsprechend ein absolutes Ausschlusskriterium.**

## Klimarisikoanalysen nach EU-Taxonomie

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie streben wir vor diesem Hintergrund bei jeder neuen Projektentwicklung die EU-Taxonomie-Konformität an. Deshalb führen wir eine umfassende Klimarisikoanalyse der Grundstücke durch. Sie versetzt uns in die Lage, mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen in die Gebäudeplanung zu integrieren.

Für die Sicherheit und Resilienz unserer Gebäude werden die identifizierten Risiken und damit die speziellen lokalen klimatischen Herausforderungen soweit technisch möglich berücksichtigt. Wir sind davon überzeugt, dass nur so zukunftsfähige Gebäude entstehen können. Gebäude, die unseren Nachhaltigkeitsansprüchen gerecht werden.

## Klimarisiko und Vulnerabilitätsbewertung am Projektbeispiel FLOW

Für den Büro-Campus im Bezirk Hamburg-Nord haben wir auf Basis aktuell verfügbarer Klimadaten und -prognosen und gemäß EU-Taxonomie am Standort eine Longlist von rund 28 Klimarisiken (siehe Tabelle unten) erstellen, prüfen und bewerten lassen. Drei Themen (Temperaturveränderung/Luft, Hitzestress und Hitzewellen) wurden dabei als die wahrscheinlichsten Risiken identifiziert. Das Gebäude ist aber mit Blick auf alle drei ausreichend resistent. Das bedeutet: Bauliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

## Klassifizierung von Klimarisiken

gem. Annex 1 EU-Taxonomie S. 207-208

	Temperatur	Wind	Wasser	Feststoffe
<b>chronisch</b>	Temperaturänderung (Luft)	Änderung der Windverhältnisse	Änderung der Niederschlagsmuster und -arten (Regen, Hagel, Schnee/Eis)	Küstenerosion
	Hitzestress		Variabilität von Niederschlägen oder Hydrologie	Bodendegradierung
	Temperaturvariabilität		Versauerung der Ozeane	Bodenerosion
	Abtauen von Permafrost		Salzwasserintrusion	Solifluktion
			Anstieg des Meeresspiegels	
			Wasserknappheit	
<b>akut</b>	Hitzewelle	Zyklon, Hurrikan, Taifun	Dürre	Lawine
	Kältewelle/Frost	Sturm (einschl. Schnee-, Staub-, Sandstürme)	Starke Niederschläge (Regen, Hagel, Schnee/Eis)	Erdbeben
	Wald- und Flächenbrände	Tornado	Hochwasser (Küsten-, Flusshochwasser, pulviales Hochwasser, Grundhochwasser)	Bodenabsenkung
			Überlaufen von Gletscherseen	

## Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen

# Die wesentlichen Einflussfaktoren der Nachhaltigkeit managen und minimieren

**Energieversorgung, Energiemanagement und ressourcenbewusstes Bauen schaffen die Voraussetzungen dafür, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Die Bayerische Hausbau Development tut das auf zwei Ebenen: bei unseren Projektentwicklungen und im Geschäftsbetrieb an unseren Unternehmensstandorten.**

**Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Projektentwicklung**

### Neubau

Wir achten nicht nur darauf, zukünftige Emissionen im Betrieb unserer Immobilien zu minimieren, sondern berücksichtigen auch die sogenannten „grauen Emissionen“.

Graue Emissionen, auch „embodied carbon“ genannt, bezeichnen die Treibhausgasemissionen, die durch verbaute Materialien entstehen – ob bei der Herstellung, bei Transport, Verwendung, Wartung oder Entsorgung von Baumaterial. Genau diese Emissionen bilden in der Gesamtschau einen wesentlichen Bestandteil der

Umweltbelastung durch ein Gebäude. Sie müssen sehr sorgfältig analysiert werden, um Optimierungspotenzial erkennen zu können.

### Ökobilanzierung als Instrument der Emissionsbewertung und -reduktion

Um die grauen Emissionen und die Betriebsemissionen eines Gebäudes über dessen gesamten Lebenszyklus zu bestimmen, erstellen wir eine umfassende Ökobilanz bei allen unseren Projektentwicklungen. Diese Bilanzierung ermöglicht es uns, die Umweltauswirkungen unserer Projekte präzise zu erfassen und gezielte Maßnahmen zur Emissionsreduktion zu entwickeln. In unseren Leitlinien ist auch fest verankert, dass die Ökobilanzierung bereits in frühen Phasen der Projektentwicklung durchgeführt werden muss.

Unser Ziel ist es, die grauen und die Betriebsemissionen zu reduzieren. Dafür setzen wir auf nachhaltige Energiekonzepte, die den Einsatz regenerativer Energiequellen und eine hohe Energieeffizienz fördern: ein integrativer Ansatz für die Gestaltung einer nachhaltigeren Zukunft.

### Ökobilanz am Projektbeispiel FLOW

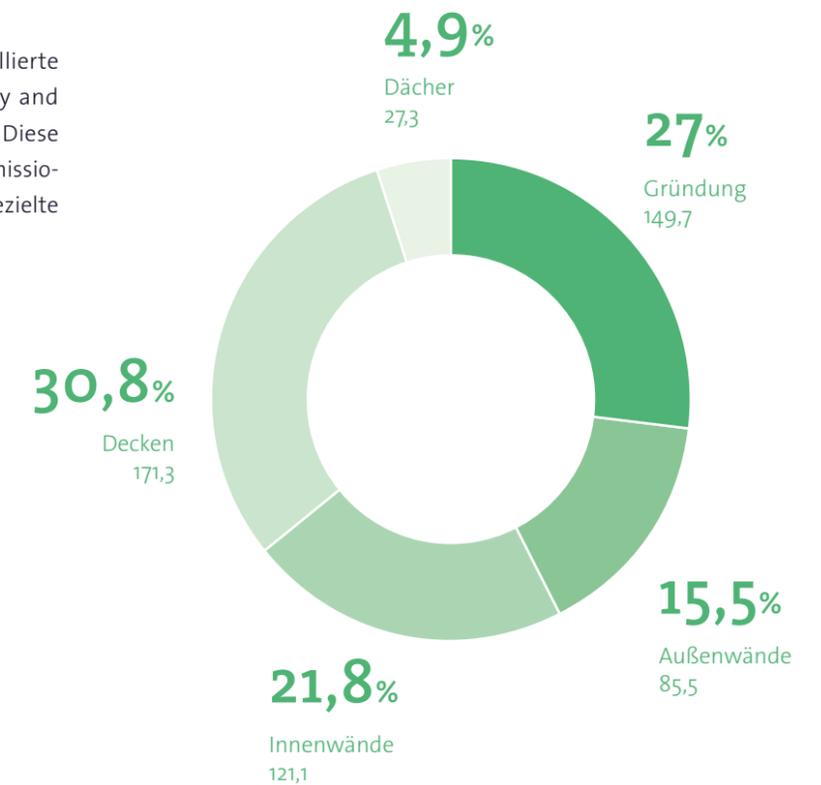
Für das Büro-Objekt FLOW haben wir eine detaillierte Ökobilanz nach den LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Standards durchgeführt. Diese standardisierte Berechnungsweise hilft uns, die Emissionen in der Herstellungsphase zu verstehen und gezielte Maßnahmen zu deren Reduktion zu ergreifen.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Bauteilgruppen

Angaben in kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> NGF<sup>1</sup>

**555,3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> NGF<sup>2</sup>**

Gebäude Gesamt Modul A1-A3



<sup>1</sup> NFG = Netto-Grundfläche

<sup>2</sup> FLOW Haus 2, LCA nach LEED v4, Module A1-A3

### Dekarbonisierungs-Fahrplan

Bis 2030 sollen EU-Länder laut dem Europäischen Klimagesetz ihre Netto-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 um 55 Prozent senken.

Deutschland geht noch einen Schritt weiter. Unser Bundes-Klimaschutzgesetz sieht vor, das europäische Ziel zu unterschreiten: mit einer Reduzierung um 65 Prozent im gleichen Zeitrahmen und einem Erreichen der Klimaneutralität bis 2045. Damit setzt die Bundesregierung ein klares Zeichen.

Diese Relevanz wurde auch für unser eigenes Handeln im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse zur ESG-Berichterstattung mehr als deutlich. Wir wissen, dass wir als Projekt- und Immobilienentwickler mit Blick auf CO<sub>2</sub>-Emissionen eine große Verantwortung tragen. Wir sehen aber auch großes Einsparpotenzial. Weshalb wir Dekarbonisierung zu unserem zentralen Thema machen: mit einer entsprechenden CO<sub>2</sub>-Strategie für die zielgerichtete Reduzierung des GWP (Global Warming Potential) unserer Immobilien – sowohl in der Herstellung als auch im Betrieb.

Um unseren Beitrag zu den auf EU- und Bundesebene ausgerufenen Klimazielen zu leisten, werden wir 2024 intensiv an einem entsprechenden Dekarbonisierungs-Fahrplan arbeiten. Darin werden wir langfristige, vor allem aber messbare Ziele definieren. Sie auch zu erreichen, wird für uns Motivation und Verpflichtung gleichermaßen sein.



Luftaufnahme der revitalisierten Bestandsimmobilie Schwanthalerhöhe

### Redevelopment

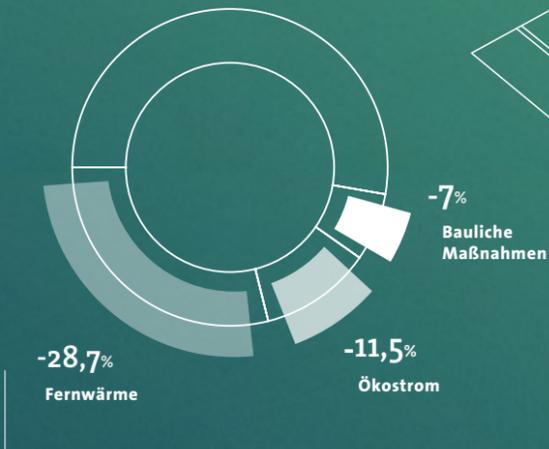
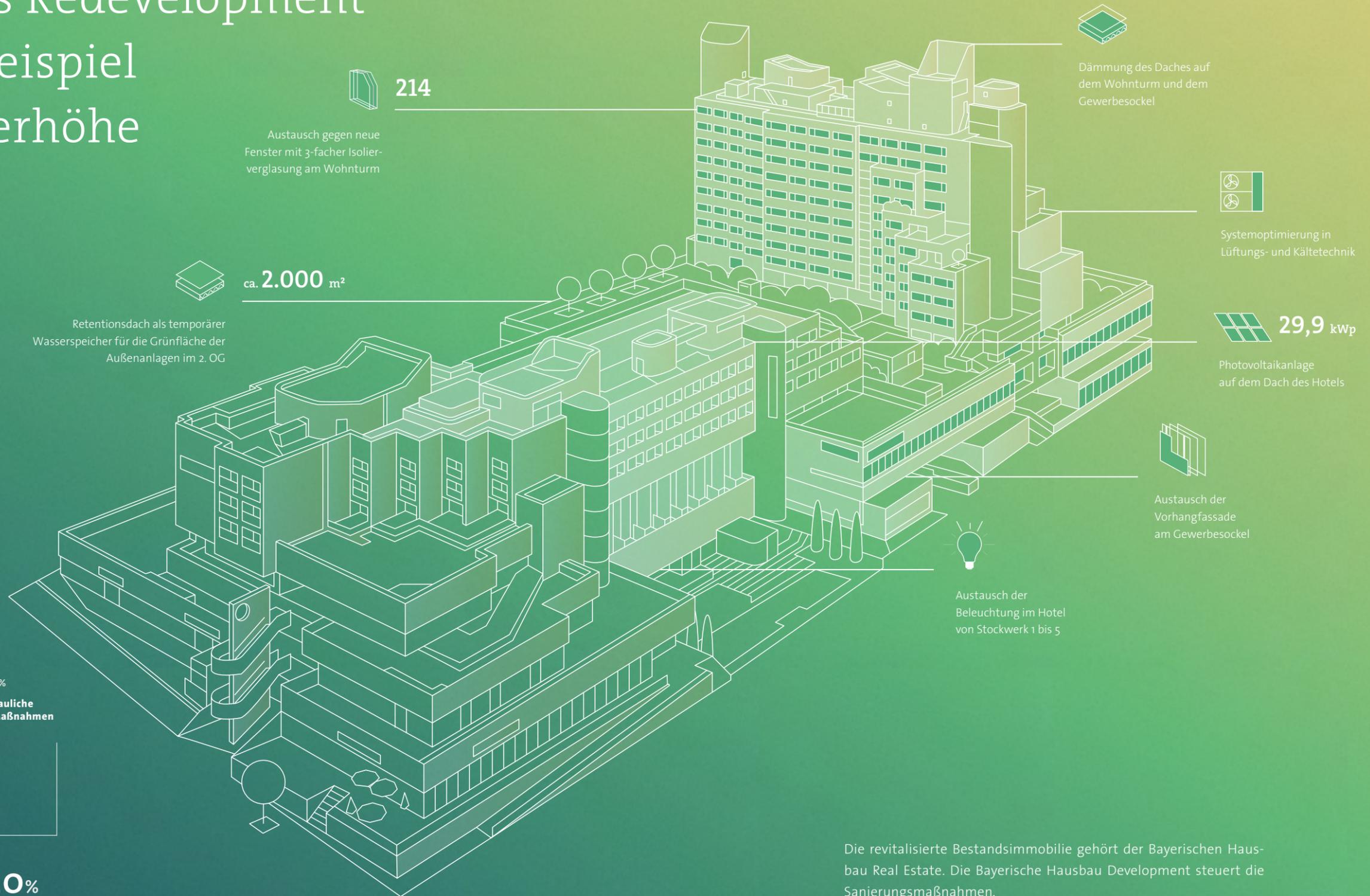
Der Immobilienbestand in Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Viele Gebäude sind weder EU-Taxonomie-konform, noch erfüllen sie den CRREM-Pfad (Carbon Risk Real Estate Monitor). Sie müssen dringend dekarbonisiert werden.

### **Eine nachhaltige Lösung für den Immobilienbestand**

Im Vergleich zu Neubauten werden für das Redevelopment weniger Beton oder Konstruktionselemente benötigt. Das heißt auch: Durch die Wiederverwendung bestehender Strukturen sparen wir erhebliche Mengen an CO<sub>2</sub>-Emissionen ein. Selbstverständlich dienen auch entsprechende Sanierungsmaßnahmen dazu, die Betriebsemissionen zu reduzieren.

## Best Practice

# Erfolgreiches Redevlopment am Projektbeispiel Schwanthalerhöhe



Die Summe der Maßnahmen führt zu einer Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um ca. **-50%**

Die revitalisierte Bestandsimmobilie gehört der Bayerischen Hausbau Real Estate. Die Bayerische Hausbau Development steuert die Sanierungsmaßnahmen.

**CRREM-Tool: präzise Dekarbonisierungspfade für nachhaltige Entscheidungen**

Das CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) Tool ist ein spezialisiertes Instrument zur Bewertung und Steuerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Immobiliensektor. Es stellt Dekarbonisierungspfade für Gebäude bereit, die sich an den Klimazielen des Pariser Abkommens (eine Beschränkung der Erderwärmung auf 1,5 oder maximal 2 Grad) orientieren. Beim Development setzen wir es auch ein, um „Stranded Assets“ zu vermeiden. Davon spricht man, wenn der CO<sub>2</sub>-Ausstoß einer Immobilie den

Zielpfad zu einem bestimmten Zeitpunkt überschreitet. Sie gilt dann als „gestrandet“, also dauerhaft von Wertverlust gekennzeichnet. Um das Klimaziel für diese Immobilie zu erreichen, sind umgehende Maßnahmen zur Emissionsreduzierung erforderlich.

Wir legen Wert darauf, dass alle unsere Projekte die CRREM-Pfade nicht nur einhalten, sondern bestenfalls unterschreiten – für Immobilienprojekte, die wettbewerbsfähig und nachhaltig sind.

**Sanierungspotenzialanalyse & CRREM Pfad Schwanthaler Höhe**

Dekarbonisierungspfad | Jährliche CO<sub>2</sub>-Emissionen Angaben in kg CO<sub>2</sub>-ädv/m<sup>2</sup>a



••• ohne Maßnahmen  
 — mit Maßnahmen  
 — EU-Dekarbonisierungspfad

Gegenüberstellung mit dem 1,5°C-Zielpfad (CRREM)

**Annahmen:**

- > 240g-CO<sub>2</sub>-e/kWh Emissionsfaktor Erdgas
- > 470g-CO<sub>2</sub>-e/kWh Emissionsfaktor Strom
- > Strommix: KSZ-KS 80 Szenario Dekarbonisierung<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Szenarien für die Dekarbonisierung des deutschen Strom-Mixes von Fraunhofer Institut und Öko-Institut

**Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Geschäftsbetrieb**

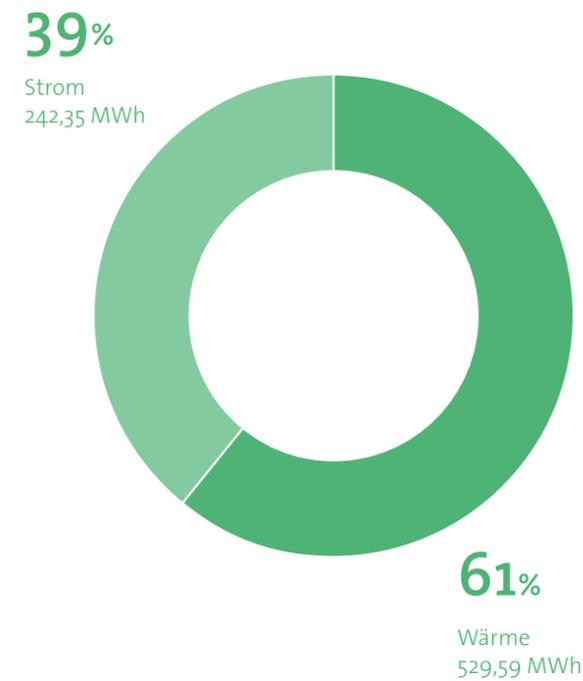
Das Thema Energie und Emissionen betrifft natürlich nicht nur die Projektentwicklungen, sondern auch den eigenen Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau Development. Die Effekte werden in der entsprechenden CO<sub>2</sub>-Bilanz erfasst und dokumentiert. Relevant sind hier: der Energieverbrauch für Wärme, Kälte und Strom sowie weitere CO<sub>2</sub>-emittierende Faktoren von der Dienstwagenflotte über die Nutzung von IT-Servern bis hin zum Reiseverhalten der Mitarbeitenden.

**Reduktionsziel Energieverbrauch**

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie wollen wir unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen im Geschäftsbetrieb schrittweise auf Netto-Null reduzieren.

**Energieverbrauch**

Stand 2023



Energieverbrauch (MWh = Megawattstunden) an den Unternehmensstandorten in München und Hamburg

Falls die genauen Verbrauchszahlen vom Versorger oder Vermieter noch nicht vorlagen, wurde auf Daten aus 2022 oder 2021 zurückgegriffen.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen

Alle Unternehmensstandorte werden mit Fernwärme beheizt, die je nach Standort (Pullach, München, Hamburg) unterschiedliche CO<sub>2</sub>-Faktoren aufweist.<sup>4</sup>

Insgesamt verursacht die Beheizung rund 35,94 Tonnen CO<sub>2</sub>e. Der Stromverbrauch hingegen verursacht seit 2022 keine CO<sub>2</sub>-Emissionen mehr, da wir ausschließlich Ökostrom beziehen.

### Ganzheitliche CO<sub>2</sub>-Bilanz des Geschäftsbetriebs

Wir erstellen jährlich eine umfassende CO<sub>2</sub>-Bilanz (market based) für den gesamten Geschäftsbetrieb und orientieren uns dabei am GHG (Greenhouse Gas) Protocol. Das bedeutet, dass wir Emissionen in drei Kategorien erfassen:

- > **Scope 1**  
Direkte Emissionen aus eigenen Quellen wie z. B. die Dienstwagenflotte
- > **Scope 2**  
Indirekte Emissionen aus dem Energieverbrauch wie z. B. die Fernwärme für die Beheizung
- > **Scope 3**  
Weitere indirekte Emissionen wie z. B. durch Geschäftsreisen und IT-Nutzung

### Reduktionsziel CO<sub>2</sub>-Emissionen

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie wollen wir unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen im Geschäftsbetrieb schrittweise auf Netto-Null reduzieren.<sup>5</sup>

- > **Heizungsemissionen**  
Reduzierung durch den Umzug<sup>6</sup> des Münchner Hauptstandortes in ein energieeffizienteres Gebäude
- > **Dienstwagenflotte**  
Umstellung auf elektrisch betriebene Fahrzeuge
- > **Pendelverkehr**  
Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch höhere Home-Office-Quote, Einführung von Jobtickets und Subventionierung von Jobbikes

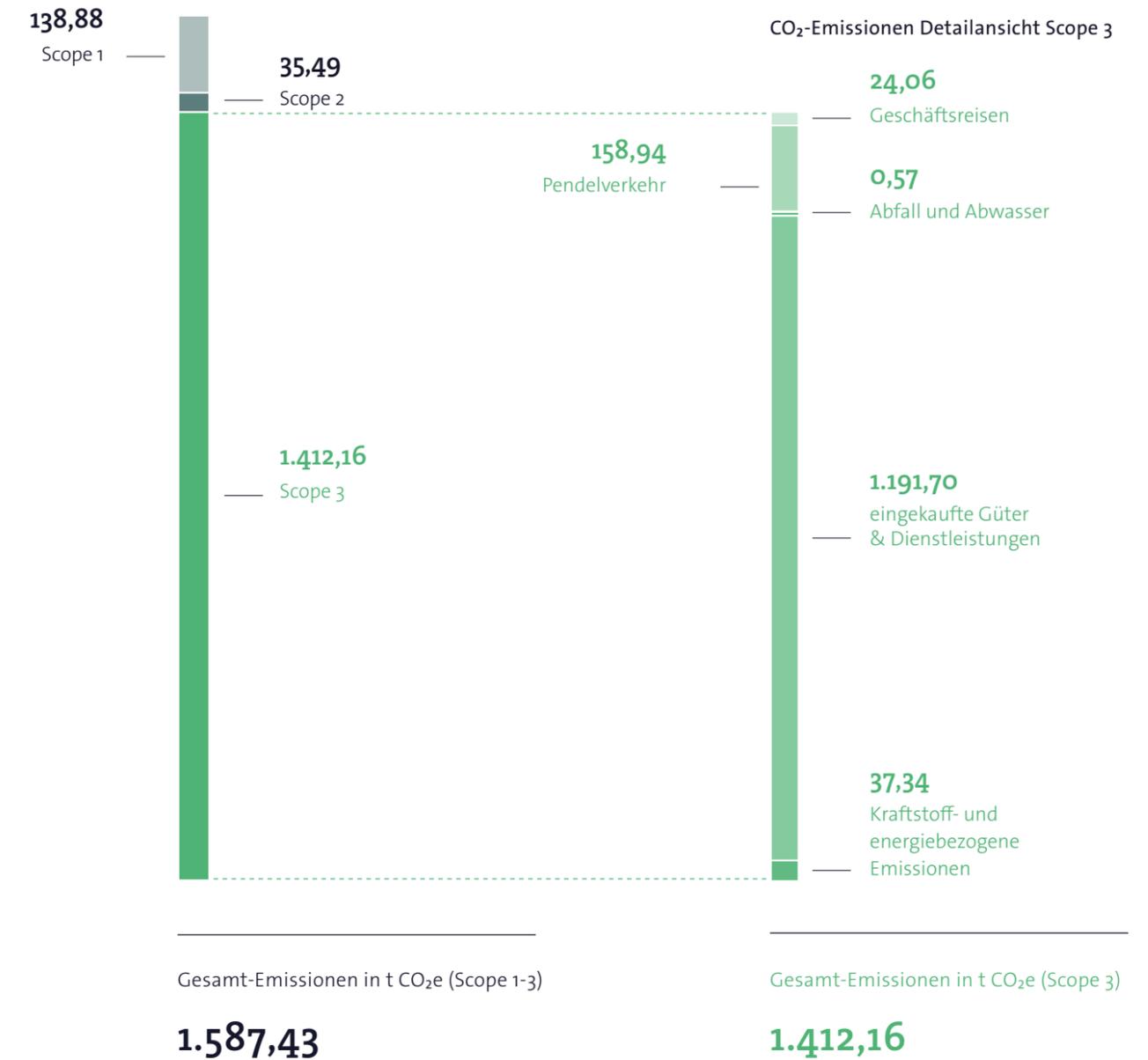
<sup>4</sup> Anwendung des Market-Based-Ansatzes für die Fernwärme mit folgenden Emissionsfaktoren je nach Standort:  
München: 66 g CO<sub>2</sub>e/kWh,  
Hamburg: 64 g CO<sub>2</sub>e/kWh,  
Pullach: 72 g CO<sub>2</sub>e/kWh

<sup>5</sup> Das Ziel versteht sich als Netto-Null-Emissionen. Die verbleibenden Emissionen sind durch adäquate negative Emissionen (z. B. Wälder oder Photovoltaik-Anlagen) zu kompensieren.

<sup>6</sup> Details zum Umzug nach Pullach im Kapitel Soziales Seite 69.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Geschäftsbetrieb Scope 1-3

Stand 2023 | Angaben in t CO<sub>2</sub>e



## Wasser

# Wasser ist ein wertvolles Gut – und ein wichtiges Handlungsfeld der Nachhaltigkeitsstrategie

**Angesichts des fortschreitenden Klimawandels ist es entscheidend, Wasser effizient und schonend zu nutzen.**

Wasserverbrauch in und an zukünftigen Gebäuden

### Wassereffizienz

Wir achten auf einen möglichst geringen Einsatz von Trinkwasser. Schon in der Entwicklungs- und Planungsphase konzipieren wir wassereffiziente Gebäude nach den Standards der EU-Taxonomie. Dazu gehören die Begrenzung von Durchflussmengen ebenso wie Nachhaltigkeitszertifikate.

### Regenwassernutzung

Wo immer möglich integrieren wir Regenwasser-Nutzungskonzepte in unsere Projekte. Unser Ziel ist es, Gebäude nicht nur wassereffizient, sondern auch klimaresilient zu entwickeln.



Modern und nachhaltig: Bäder und Toiletten im Bestandsobjekt der Bayerischen Hausbau Real Estate PRANNER.

### Wassersparende Armaturen am Projektbeispiel PRANNER

Wir haben wassersparende Armaturen eingebaut, um den Trinkwasserverbrauch im Betrieb zu reduzieren. Folgende Grenzwerte haben wir als maximale Grenzen festgelegt und umgesetzt:

### Begrenzung von Durchflussmengen am Projektbeispiel PRANNER

Wasserarmaturen	Maximale Durchflussmengen Wasser
Wasserhähne an Handwaschbecken und Spülarmaturen	6 l / min
Duschen	8 l / min
WCs	6 l / Vollspülung und 3,5 l / Durchschnittsspülung
Pissoirs	2 l / Schüssel / Stunde
Spülpissoir	1 l / Vollspülung



Retentionsdächer und Regenwassernutzung am Projektbeispiel DAVANTO

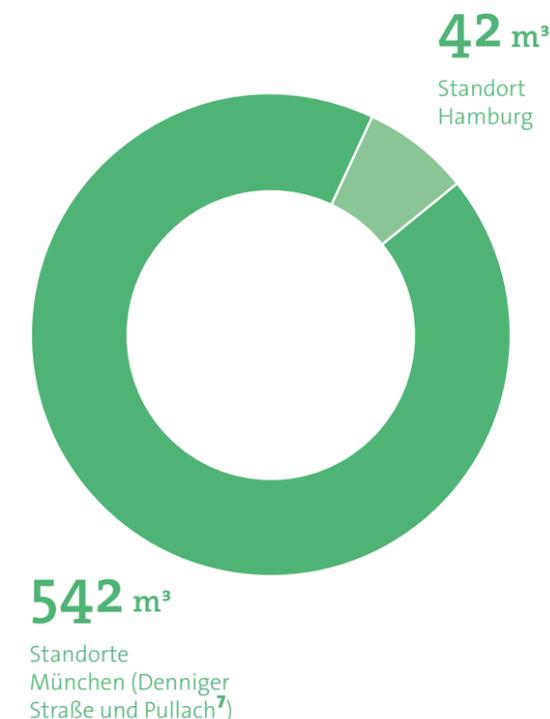
**Retentionsdächer und Regenwassernutzung am Projektbeispiel DAVANTO**

An der Schwanthalerhöhe in München haben wir bei diesem Bestandsobjekt der Bayerischen Hausbau Real Estate zur gleichzeitigen Förderung der Biodiversität Dachbegrünungen und eine Regenwassernutzung kombiniert.

- > **Dachbegrünung**  
Die Dächer sind mit einheimischen Pflanzenarten begrünt.

- > **Regenwassernutzung**  
Spezielle Retentionsboxen unter der Bepflanzung speichern jährlich etwa 80 Prozent des Regenwassers.
- > **Wasserversorgung**  
Das gespeicherte Wasser wird zur Versorgung der Dachpflanzen und in den Freianlagen genutzt – insgesamt ca. 3,5 Millionen Liter pro Jahr.

**Wasserverbrauch je Standort**  
Gesamt: 584 m<sup>3</sup> | Stand 2023



**Wasserverbrauch im Geschäftsbetrieb**

Wir erfassen den Wasserverbrauch an unseren Unternehmensstandorten in München und Hamburg. Diese Daten ermöglichen es uns, den Wasserverbrauch über mehrere Jahre zu analysieren und gezielte Maßnahmen zur Reduktion des Wasserverbrauchs in unseren Büros abzuleiten.

<sup>7</sup> Details zum Umzug nach Pullach im Kapitel Soziales Seite 69.

## Biodiversität und Ökosysteme

### Zusammenhänge sehen, verstehen und respektieren

**Biodiversität beschreibt die Vielfalt aller lebenden Organismen und ihre komplexen Beziehungen in unterschiedlichen Ökosystemen. Diese Vielfalt umfasst sowohl die genetische Diversität von Pflanzen, Tieren, Pilzen und Mikroorganismen als auch die Vielfalt von Lebensgemeinschaften und natürlichen Lebensräumen.**

Wir Menschen werden in unserem Alltag maßgeblich von der Biodiversität beeinflusst. Die Versorgung mit Rohstoffen und andere Ökosystemdienstleistungen, wie die natürlichen Filterleistungen von Böden, bilden die Existenzgrundlage unseres wirtschaftlichen Handelns.

### Unsere besondere Verantwortung für den Erhalt der Biodiversität

**Das Development ist nicht nur auf diese Ökosystemdienstleistungen angewiesen. Denn: Die Baumasse für die Realisierung von Bauvorhaben besteht zu einem großen Teil aus mineralischen Rohstoffen. Sie werden aus Ökosystemen entnommen und beeinflussen diese in ihrer Funktion.**

Die Entwicklung neuer Bauprojekte geht in vielen Fällen außerdem mit der Versiegelung grüner Flächen einher – auch damit nehmen wir natürlich Einfluss auf Ökosysteme.

**Biodiversitätsziele**

Wir haben Biodiversität als Handlungsziel fest in unserer Nachhaltigkeitsstrategie verankert. Wir wollen Biodiversität fördern und schützen. Gleichzeitig berücksichtigen wir selbstverständlich alle zugrunde liegenden Möglichkeiten aus Bebauungsplänen. Konkret ist vorgesehen, im Nicht-Wohnbereich eine DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)- oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)-Zertifizierung der Klasse „Platin“ anzustreben und im Wohnbereich Biodiversitätsmaßnahmen umzusetzen.

**Zertifizierungsanforderungen**

- > **DGNB-Quartierszertifizierung** erfordert die Ansiedlung von mindestens zwei heimischen Arten innerhalb des Quartiers.

> **Gebäudezertifizierung**

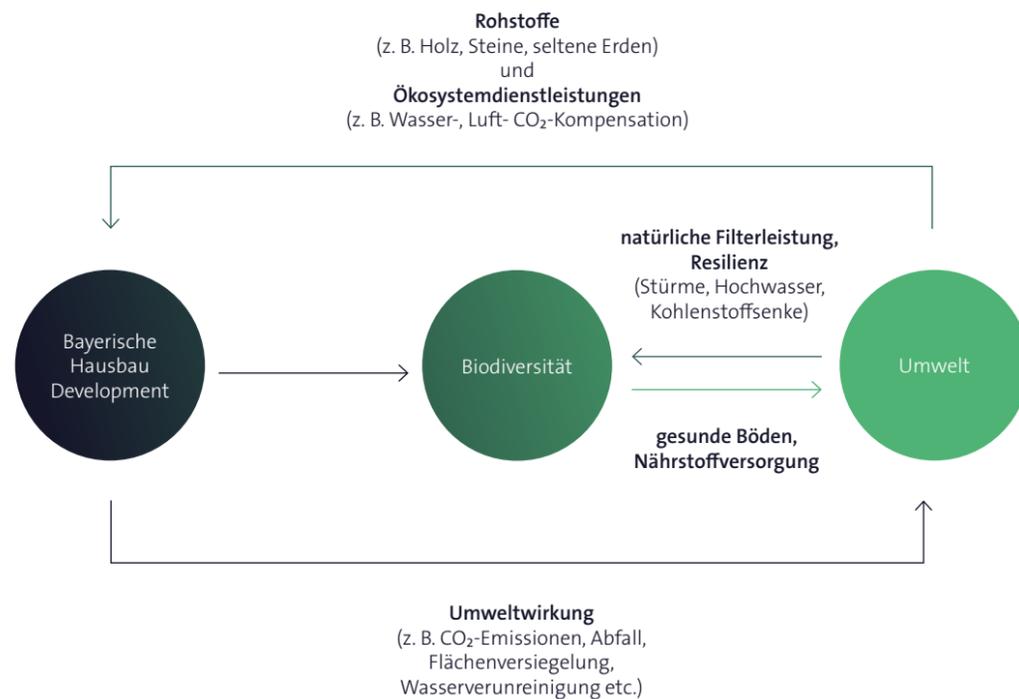
umfasst Biodiversitätsstrategien, die einen schonenden Umgang mit heimischen Arten und Ökosystemen sicherstellen. Die LEED-Zertifizierung bewertet ebenfalls biodiversitätsspezifische Faktoren, wie die Vielfalt der Vegetation im Gebäudeumfeld und den Schutz natürlicher Lebensräume vor und während des Baus.

**EU-Taxonomie und Umweltverträglichkeit**

Unsere Projektentwicklungen berücksichtigen die Anforderungen der EU-Taxonomie. Dazu gehören DNSH (do no significant harm) -Kriterien, wie die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor Baustart und das Verbot, Projekte auf Flächen mit besonderer Bedeutung für die Biodiversität umzusetzen.



Begrünungskonzept am Projektbeispiel FLOW | Bayerische Hausbau, MATRIX Immobilien



**Best Practice am Projektbeispiel FLOW**

Im New-Work Campus an der Deelböge in Hamburg verfolgen wir ein zukunftsweisendes Bürokonzept und engagieren uns stark für die Biodiversität. Unser Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit:

- > **Klimarisikobewertung**
- > **Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme**
- > **Arten- und Tierschutz**  
zum Beispiel Grünstreifen als Korridore zu angrenzenden Grünflächen oder spezielle Bauteile wie Durchlässe und Barrieren an Lichtschächten; Erhalt bestehender Bäume als Lebensraum

- > **Umfangreiches Begrünungskonzept**  
Gründächer, grüne Fassaden und ein weitläufig bepflanzter Innenhof
- > **Retentionsmaßnahmen für Regenwasser**  
zur Bewässerung der Pflanzen
- > **Forcierte Insektenansiedlung**

## Best Practice

# Projektbeispiel FLOW



**New Work Campus mit direktem Zugang ins Grüne**  
FLOW steht nicht nur für ein intelligentes Konzept zur Gestaltung moderner Arbeitsplätze. Hier entstehen auch attraktive Höfe mit hoher Aufenthaltsqualität, die nahtlos in die grüne Umgebung entlang der Tarpenbek übergehen.



Zukünftige Quartiersentwicklung am Projektbeispiel Freisinger Landstraße in München

#### Zukünftige Quartiersentwicklungen als Projektbeispiele

Derzeit befinden sich unter anderem zwei Quartiersentwicklungen in der Planung: das Projekt Feldmoching und die Freisinger Landstraße in München. Beide Vorhaben verpflichten sich zu Biodiversitätsanstrengungen, insbesondere im Rahmen des Quartier-Vorzertifikats.

#### **Die Biodiversitätsstrategie für die Freisinger Landstraße umfasst**

- > die Schaffung von zusätzlichem Nahrungsraum bzw. -angebot für Insekten und Kleintiere, auch in der vorhandenen Vogelwelt.
- > die Bereitstellung zusätzlicher Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten.
- > die Förderung von Wildbienen und Schmetterlingen, insbesondere durch begrünte Dachflächen.
- > die Vermeidung invasiver Pflanzenarten.
- > die Verwendung von heimischen Gehölzen.

#### **Für einen positiven Beitrag zu Biodiversität und ökologischer Vielfalt**

- > werden die Höfe naturnah als Freiräume mit intensiver Begrünung gestaltet und die Versiegelung reduziert.
- > wird die Baumkulisse entlang der Freisinger Landstraße erhalten und ergänzt, mit neuen Pflanzungen inklusive Versickerungsmulden für Dachwasser.
- > wird das Dach mit einer Substratstärke von 20 cm extensiv begrünt.
- > werden in Teilabschnitten des Garchinger Mühlbachs naturnahe Ufer mit Flachzonen entstehen.

## Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

# Ressourcen als Schlüssel: der Weg zu mehr Nachhaltigkeit

Fast 90 Prozent der in Deutschland abgebauten Rohstoffe werden verbaut.<sup>8</sup> Gleichzeitig stammen etwa 56 Prozent des gesamten Abfallaufkommens aus Bau- und Abbruchabfällen.<sup>9</sup> Viele dieser Abfälle enthalten wertvolle Rohstoffe, die bei falscher Entsorgung verloren gehen können. Deshalb ist es ganz entscheidend, dass wir die Idee der Kreislaufwirtschaft in all unseren Geschäftsbereichen fördern. Unser Ziel ist es, nicht nur zukünftige Abfallströme zu vermeiden bzw. das Abfallaufkommen zu reduzieren, sondern auch den Bedarf an Primärmaterialien zu verringern. Dieses Ziel verfolgen wir mit verschiedenen Maßnahmen, die auf der Abfallhierarchie basieren. Diese Hierarchie ist in § 6 des deutschen Kreislaufwirtschaftsgesetzes als Leitprinzip festgelegt.

Für dennoch anfallenden Abfall streben wir seine Wiederverwendung oder das Recycling an. In einigen Fällen wird Abfall auch thermisch verwertet. Grundsätzlich aber werden nur diejenigen Abfälle deponiert, die aus gesetzlichen Gründen keiner dieser Methoden zugeführt werden dürfen.

Wir betrachten auch dieses Thema in zwei Richtungen: mit Blick auf unsere Projektentwicklungen und auf den Geschäftsbetrieb an den Unternehmensstandorten.

#### **Ressourcennutzung, Abfallaufkommen und Kreislaufwirtschaft bei Projektentwicklungen**

Die Bau- und Immobilienbranche ist nicht nur der größte Verbraucher mineralischer Ressourcen in Deutschland, sondern auch der bedeutendste Abfallerzeuger. Dies macht sie zu einem zentralen Fokus im EU-Aktionsplan für eine gelungene Kreislaufwirtschaft.

#### **Strategische Bedeutung für die Bayerische Hausbau Development**

Für uns ist es daher entscheidend, die Ressourcenintensität beim Neubau zu minimieren und die Abfallströme auf Baustellen nicht nur nachhaltig zu reduzieren, sondern sie auch einer entsprechenden Verwertung zuzuführen. Durch die Verlängerung der Nutzungsdauer von Baustoffen – gerade bei Sanierungsprojekten – lassen sich zusätzliche Ressourcen einsparen.

<sup>8</sup> Schlaglichter der Wirtschaftspolitik – Monatsbericht Juni 2018 (bmwk.de)

<sup>9</sup> <https://www.gebaeudeforum.de/wissen/ressourcen-und-emissionen/ressourcen-im-bauwesen/>



Teilsanierung im Bestandsobjekt der Bayerischen Hausbau Real Estate Huthmacher-Haus

## Pilotprojekt für weitere nachhaltige Sanierungen

### Best Practice am Beispiel Huthmacher-Haus

Als Teil des Berliner Bikini-Ensembles befindet sich das Objekt zentral am Hardenbergplatz in der City West in Berlin. Unsere Zielsetzung für dieses Gebäude ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Teilsanierung. In enger Zusammenarbeit mit EPEA – Part of Drees & Sommer und Madaster haben wir zunächst den Bestand sowie die verbauten Materialien im Gebäuderessourcenpass erfasst. Dies ermöglicht es uns, bei der Teilsanierung nutzbare Materialien wiederzuverwenden. Die gesamte Bestandsaufnahme wurde digitalisiert und in Madaster integriert, wodurch alle Gebäudedaten hinsichtlich Kreislauffähigkeiten und grauen Emissionen für die weitere Projektentwicklung zur Verfügung stehen.

Ein Video zum Projektbeispiel zum Huthmacher-Haus finden Sie auf [youtube.de](https://www.youtube.de)

**Maßnahmen für eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung von Bauvorhaben**

**Ökobilanzierung und Gebäuderessourcenpass**

Bei der Revitalisierung von Bestandsobjekten setzen wir frühzeitig auf Ökobilanzierungen, um unnötige Abrisse zu vermeiden. Der Einsatz von Gebäuderessourcenpässen ermöglicht uns die Überprüfung der Kreislauffähigkeit verbauter Materialien.

**EU-Taxonomie und Nachhaltigkeitszertifikate**

Wir streben beides an. Die Vorgaben der EU-Taxonomie umfassen zum Beispiel einen Mindesteinsatz bestimmter Sekundärmaterialien oder die Wiederverwendung, das Recycling oder die stoffliche Verwertung von mindestens 70 Prozent der auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle.

**Transparenz durch Digitalisierung**

Durch das Materialkatastersystem Madaster werden die Massen aller Baustoffe transparent gemacht und ihre Dekonstruierbarkeit bewertet. Dies fördert die Kreislaufwirtschaft und unterstützt die Ziele der EU-Taxonomie ebenso wie die von Nachhaltigkeitszertifikaten.

**Vorreiter in der Immobilienbranche**

Als Mitglied bei Madaster Kennedy treiben wir die Digitalisierung voran und fördern die Transparenz in Bezug auf Baumaterialien – ein wichtiger Schritt zur Unterstützung der Kreislaufwirtschaft in der Bauindustrie.

**Ressourcennutzungs- und Kreislaufziele**

Die Ressourcennutzung ist integraler Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie: als eigenes Themenfeld „Kreislaufwirtschaft in der Errichtung von Gebäuden“. Das Ziel ist, die Bausubstanz möglichst umfassend zu erhalten.

**Ressourcennutzung, Abfallaufkommen und Kreislaufwirtschaft im Geschäftsbetrieb**

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie setzt hier ehrgeizige Ziele: Wir streben an, die Abfallmenge zu reduzieren und die Quote der Abfallsortierung zu erhöhen. Dazu haben wir auf Grundlage der Abfallvermeidungshierarchie konkrete Maßnahmen und Anleitungen entwickelt. Sie werden von unseren Mitarbeitenden in ihren Büroalltag integriert.

**Unsere fünf Regeln für Müllvermeidung**



**Refuse**

Einkaufskorb statt Plastiktüte



**Reduce**

Konsum auf das beschränken, was wirklich benötigt wird



**Reuse**

ReCup statt Wegwerfbecher



**Recycle**

Richtig trennen, Wertstoffhöfe nutzen



**Rot**

Komposthaufen nutzen

**Abfallaufkommen im Geschäftsbetrieb**

Stand 2023

Im Geschäftsjahr 2023 entstanden in unseren Unternehmensstandorten in Gewicht rd. 26 Tonnen Abfall.<sup>10</sup> Davon circa 20,5 Tonnen Restmüll und 5,5 Tonnen Mischpapier.<sup>11</sup>



<sup>10</sup> Durch den Umzug des Unternehmensstandortes München wurden vereinfacht die Werte aus 2022 herangezogen und der Anteil des Developments angesetzt.

<sup>11</sup> Im laufenden Betrieb der Bayerischen Hausbau fällt nach derzeitigem Kenntnisstand keinerlei gefährlicher oder radioaktiver Abfall an.



# Social

Soziale Verantwortung ist ein essentieller Teil unserer Unternehmenskultur: Wir leben soziale Verantwortung. Das heißt auch, dass wir sie stetig bewerten und verbessern.

## Personal

# Wir führen unser Unternehmen mit sozialer Verantwortung

**Deshalb hat unser Personal-Team soziale Ziele definiert und in der Nachhaltigkeitsstrategie verankert. Gemeinsam setzen wir die entsprechenden Maßnahmen um. Wir sind überzeugt, dass sie nicht nur unseren Mitarbeitenden zugutekommen, sondern auch dem Unternehmen selbst. Denn: Zufriedene Mitarbeitende sind motivierter und innovativer. Sie bringen die Bayerische Hausbau Development voran und tragen wesentlich zur Nachhaltigkeit unseres Unternehmens bei – in einem Arbeitsumfeld, das ihr Zusammengehörigkeitsgefühl ebenso fördert wie ihre Leistungsbereitschaft.**

### Personalstruktur 2023

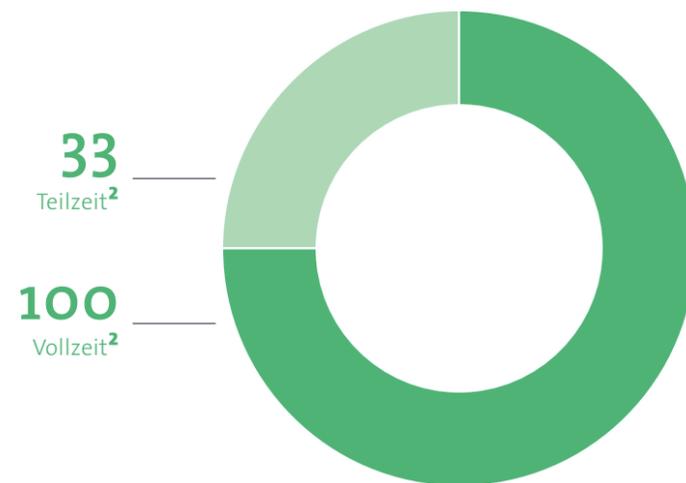
Seit September 2023 agieren die beiden Schwestergesellschaften – Development und Real Estate – als unabhängige Unternehmen mit autarken Geschäftsführungen und eigenen Wachstumsstrategien. Die Mitarbeitenden der früheren Bayerischen Hausbau verteilen sich entsprechend auf die beiden Gesellschaften. ———

„Zu unseren Aufgaben gehört ein transparentes Recruiting, das Chancengleichheit ermöglicht. Mit Blick auf Personalentwicklung profitieren unsere Kolleginnen und Kollegen von zielgerichteter Weiterbildung. Retention, also die Bindung ans Unternehmen, erreichen wir durch sinnstiftende Aufgaben in einem bestärkenden Umfeld. Als Wirtschaftspsychologe liegen mir alle diese Bereiche gleichermaßen am Herzen.“

Thomas Rudel

**Wesentliche Kennzahlen Personal**

Gesamtmitarbeitende 133<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Anzahl Köpfe, Stichtag 31.12.2023

<sup>2</sup> Von den 100 Vollzeitbeschäftigten sind 95 in Bayern und 5 in Hamburg. Von den 33 Teilzeitbeschäftigten sind 33 in Bayern.

## Arbeitsbedingungen

## Karriere und Entwicklung

**Es ist uns sehr wichtig, dass alle Mitarbeitenden die Möglichkeit haben, sich persönlich und in ihren jeweiligen Positionen weiterzuentwickeln. Dafür bieten wir regelmäßige Entwicklungs- und Karriereentwicklungsgespräche, unsere Mitarbeiterjahresgespräche, an.**

Für uns ist auch selbstverständlich, dass wir unsere Mitarbeitenden bei sich ändernden Bedürfnissen in gleichwertige Positionen anderer Abteilungen und Teams versetzen. Vor diesem Hintergrund werden freie Stellen selbstverständlich immer zuerst intern ausgeschrieben.

Daneben gibt es eine interne Schulungsplattform mit verschiedenen Weiterbildungsmöglichkeiten. So haben interessierte Talente bei der Bayerischen Hausbau Development jederzeit die Chance, sich mit zusätzlichen oder neuen Aufgaben vertraut zu machen und sich darin zu beweisen.

**Inanspruchnahme eines Leistungs- und Karriereentwicklungsgesprächs**



**70%**  
aller Frauen



**79%**  
aller Männer



# Gesundheitsmanagement und Work-Life-Kultur

**Fester Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist nicht nur die Gesundheit der Mitarbeitenden, sondern auch eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Ein unterstützendes und gesundheitsorientiertes Arbeitsumfeld stärkt die Zufriedenheit und die Leistungsfähigkeit unseres gesamten Teams.**

## Gesundheitsförderung

Die mentale und körperliche Gesundheit unserer Mitarbeitenden ist ein zentrales Anliegen der Bayerischen Hausbau Development. Sie bildet die Basis für motiviertes Arbeiten und gute Work-Life-Balance. Die individuell abgestimmten Angebote fördern dabei nicht nur ein effektives Stressmanagement, sondern auch eine enge emotionale Bindung an das Unternehmen.

Im Berichtsjahr 2023 haben wir unsere Gesundheitsoffensive deshalb weiter ausgebaut: Das Angebot reicht heute von digitalen Entspannungskursen bis hin zu „Rauszeit-Seminaren“ vor traumhafter Bergkulisse. Mit Blick auf medizinische Vorsorge haben alle Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich auf freiwilliger Basis von unserem Betriebsarzt untersuchen zu lassen oder an Sport- und Gesundheitskursen teilzunehmen

Eine wichtige Neuerung ist seit 2023 auch unsere Partnerschaft mit EGYM Wellpass. Mit dem EGYM Wellpass profitieren unsere Mitarbeitenden von einem umfassenden Netzwerk an Fitness- und Wellnesseinrichtungen – und damit von flexiblen Trainingsmöglichkeiten

für eine abwechslungsreiche Sportroutine. Das heißt: Fitnesskurse, Yoga oder Schwimmen mit nur einer Mitgliedschaft.

Mit dem Angebot eines „JobRad“ fördern wir außerdem die gesunde Mobilität unserer Mitarbeitenden.

Studien belegen, dass Office-Dogs positive Auswirkungen auf das Arbeitsklima haben können. Vor diesem Hintergrund dürfen Mitarbeitende seit Juni 2023 mit ihren Hunden ins Büro kommen, wenn sie die dafür notwendige Genehmigung haben und die vereinbarten Regeln einhalten.

Für alle Mitarbeitenden schließen wir zudem eine Unfallversicherung ab, die sowohl Unfälle im Arbeits- als auch im Privatleben abdeckt.

## Gesundheitsstatistik

- > 100 % aller festangestellten Mitarbeitenden sind vom Gesundheitssystem erfasst.<sup>3</sup>
- > 0 Todesfälle in Folge von arbeitsbedingten Verletzungen oder Erkrankungen
- > 0 meldepflichtige Arbeitsunfälle festangestellter Mitarbeitender<sup>4</sup>, arbeitsbedingte Verletzungen und Todesfälle festangestellter Mitarbeitender<sup>5</sup>
- > Durchschnittliche Krankheitstage pro Mitarbeitenden: 8,48 Tage

## Arbeits- und Privatleben in Balance

Den privaten Alltag mit dem Beruf bestmöglich vereinbaren zu können, ist eine Grundvoraussetzung für Zufriedenheit und Wohlbefinden. Deshalb gehen wir auf individuelle Bedürfnisse ein und bieten flexible Arbeitszeitmodelle an.

## Arbeitszeitmodelle und Urlaub

- > **Urlaubsanspruch:**  
Alle Mitarbeitenden haben Anspruch auf Urlaub aus familiären Gründen.
- > **Zusätzliche Urlaubstage:**  
Alle Vollzeitmitarbeitenden haben über die gesetzlich festgelegten 20 Urlaubstage hinaus Anspruch auf zehn weitere Urlaubstage. Bei Teilzeitangestellten erhöht sich der Urlaubsanspruch anteilig.
- > **Sonderfreistellungen:**  
An Heiligabend und Silvester sind unsere Mitarbeitenden freigestellt.
- > **Mobiles Arbeiten:**  
Alle Mitarbeitenden können bis zu 60 Prozent ihrer Arbeitszeit mobil gestalten.
- > **Workation:**  
Unsere Mitarbeitenden haben die Möglichkeit, 30 Tage pro Jahr im europäischen Ausland<sup>6</sup> zu arbeiten.

<sup>3</sup> Hierunter fallen alle Mitarbeitenden, die ein direktes Beschäftigungsverhältnis mit der Bayerischen Hausbau haben, d. h. im Sinne der CSRD die sog. "own workers".

<sup>4</sup> Ohne mögliche Wegeunfälle

<sup>5</sup> Ohne mögliche Wegeunfälle

<sup>6</sup> Die Regelung umfasst die Länder Österreich, Kroatien, Dänemark, Frankreich, Griechenland, Italien, Niederlande, Portugal, Rumänien, Spanien, Schweden

## Vielfalt und Chancengleichheit

# Kulturelle Vielfalt – gleiche Chancen für alle

**Wir wissen: Eine diverse Belegschaft trägt mit ihren unterschiedlichen Stärken und Perspektiven zu unserem Erfolg als Unternehmen bei. Es ist unser erklärtes Ziel, Vorurteile abzubauen, Vielfalt zu fördern und eine inklusive Arbeitskultur zu schaffen.**

Unsere Anstrengungen rund um Vielfalt und Chancengleichheit begegnen entsprechend dem demografischen Wandel und dem damit verbundenen Fachkräftemangel ebenso wie der fortschreitenden Spezialisierung von Arbeitsinhalten. Sie versetzen uns in die Lage, wertvolle Arbeitskräfte zu gewinnen und langfristig zu halten. Denn als umkämpfter Schlüsselfaktor werden sie zum entscheidenden Wettbewerbsvorteil.

Im Sinne der Chancengleichheit verfolgen wir das Ziel, für alle zu besetzenden Positionen die am besten geeigneten Kräfte zu gewinnen: unabhängig von Alter, ethnischer Herkunft und Nationalität, Geschlecht und geschlechtlicher Identität, körperlichen und geistigen Fähigkeiten, Religion und Weltanschauung, sexueller Orientierung und sozialer Herkunft. Die Vielfalt unserer Mitarbeitenden, ihre Talente, Interessen und kulturellen Hintergründe sind die Basis unseres Erfolgs. Deshalb schaffen wir auch in gezielten **Trainings und Kampagnen** ein Bewusstsein für diverse Lebens- und Karrierewege und bauen Vorurteile ab.

### Beitritt zur „Charta der Vielfalt“

Die „Charta der Vielfalt“ ist eine Arbeitgebendeninitiative zur Förderung der Vielfalt in Unternehmen und Institutionen. Die Unterzeichnung der Charta bekräftigt unser Bekenntnis zu einem vorurteilsfreien Arbeitsumfeld. Wir verpflichten uns entsprechend dazu:

- > eine Organisationskultur zu pflegen, die von gegenseitigem Respekt und Wertschätzung geprägt ist.
- > unsere Personalprozesse zu überprüfen und sicherzustellen, dass sie den Fähigkeiten und Talenten aller Mitarbeitenden sowie unserem Leistungsanspruch gerecht werden.
- > die Vielfalt innerhalb und außerhalb der Organisation anzuerkennen, die darin liegenden Potenziale wertzuschätzen und gewinnbringend für unser Unternehmen einzusetzen.
- > alle Mitarbeitenden über den Mehrwert von Vielfalt zu informieren und sie bei der Umsetzung der Charta miteinzubeziehen.

### Vielfalt der Generationen – Wissen und Erfahrung teilen

Nicht nur die Digitalisierung führt aktuell zu einer tiefgreifenden Transformation. Auch die demografische Entwicklung hat große Auswirkungen auf unsere Arbeitswelt. Zu den damit verbundenen Herausforderungen gehören eine veränderte Altersstruktur, der Fachkräftemangel oder auch eine verlängerte Lebensarbeitszeit.

Genau damit gehen wir aktiv um: Unser Ziel ist eine möglichst hohe Generationsvielfalt innerhalb unserer Belegschaft. Die Voraussetzungen für generationsübergreifende Zusammenarbeit schaffen wir mit Konzepten für lebenslanges Lernen, mit Angeboten zur Gesundheitsvorsorge und einem systematischen Wissenstransfer.

### **Förderung von Frauen in Führungspositionen**

Eine ausgewogene Geschlechterverteilung in Führungspositionen trägt nicht nur zur Chancengleichheit bei. Sie stärkt auch die Attraktivität eines Unternehmens als Arbeitgeber. Deshalb ermutigen wir Frauen nicht nur dazu, Führungspositionen zu übernehmen, sondern fördern sie gezielt, um sie langfristig an unser Unternehmen zu binden. Wir wissen, dass gut ausgebildete, hochqualifizierte Frauen jedes Team bereichern. Denn sie geben der Führungskultur neue Impulse und stärken so auch Entscheidungsqualität und Innovationskraft im Management.

Vor diesem Hintergrund findet bei der Besetzung interner Führungs- und Fachpositionen eine gezielte Prüfung statt. Unser langfristiges Ziel ist ein ausgeglichener Geschlechteranteil auf allen Ebenen bis 2030. Das heißt konkret: mindestens 33 Prozent Frauen und mindestens 33 Prozent Männer, um ein unverhältnismäßiges Ungleichgewicht zu vermeiden.



Gemeinschaftsgefühl: auf einem Mitarbeiterevent der Bayerischen Hausbau Development 2024

### Geschlechterverteilung Mitarbeitende insgesamt

Gesamtmitarbeitende 133<sup>7</sup>

133

Gesamtmitarbeitende<sup>7</sup>

Geschlechterverteilung Mitarbeitende insgesamt<sup>7</sup>



Geschlechterverteilung nach Beschäftigungsart<sup>8</sup>



Geschlechterverteilung nach Behinderung



Altersstruktur Mitarbeitende insgesamt<sup>7</sup>  
Mittelwert 46,38 Jahre



<sup>7</sup> Anzahl Köpfe, Stichtag 31.12.2023

<sup>8</sup> Anzahl Köpfe, Stichtag 31.12.2023; Inkludiert sind alle Mitglieder der Geschäftsführung zum 31.12.2023

## Social Day

# Wir beweisen Engagement und Verantwortungsbewusstsein

**Beim jährlich stattfindenden Social Day unterstützen unsere Mitarbeitenden – während ihrer Arbeitszeit und auf freiwilliger Basis – ausgewählte soziale Projekte im Großraum München oder Hamburg: 2023 waren es 40 Teilnehmende.**

### Projekte und Tätigkeiten

- > **Reptilienauffangstation und Exotenhaus des Tierheims München:**  
Im Rahmen des Projekts „Chelonia“ unterstützten unsere Mitarbeitenden das Tierheim bei der täglichen Arbeit.
- > **Gut Aiderbichl Iffeldorf:**  
Eines unserer Teams kümmerte sich um mehr als 300 gerettete Tiere – darunter Katzen, Esel und Hunde.
- > **Bund Naturschutz:**  
Für den größten Umweltschutzverbund Bayerns wurden unter anderem Blumenwiesen, Hecken oder Amphibienteiche angelegt.
- > **Wohnungshilfe Bayern:**  
Andere Mitarbeitende halfen bei der Neugestaltung eines Hausflurs, um wohnungslose Familien und in Not geratene Bürgerinnen und Bürger zu unterstützen.

### Bedeutung des Social Days

Wir schätzen das „Corporate Volunteering“ unserer Mitarbeitenden – ihren freiwilligen Einsatz für gemeinnützige Zwecke. Ziel der Initiative ist es, genau dieses Engagement zu fördern und ein Zeichen für die Bedeutung des Ehrenamts zu setzen. Im besten Fall inspiriert der Einsatz für die Zukunft – ob beim nächsten Social Day oder privat. Wir danken allen Beteiligten herzlich fürs Mitmachen.

### Feedback und Anerkennung

Zum Social Day gab es sowohl von unseren Kooperationspartnern als auch von unseren Mitarbeitenden durchweg positives Feedback. Dieses ermutigende Echo nehmen wir mit in die Zukunft – als Erfolgsbestätigung und Motivation für noch mehr soziales Engagement.



Auf dem Gut Aiderbichl Iffeldorf leben rund 300 gerettete Tiere. Um einige davon haben sich unsere Mitarbeitenden zur Unterstützung der Tierpfleger gekümmert.  
Foto: © Gut Aiderbichl



# Governance

Die Bayerische Hausbau Development bekennt sich zu ethischen Standards. Sie lenken unseren integren und nachhaltigen Geschäftsbetrieb – in einem respektvollen, regelkonformen und fairen Miteinander.

## Corporate Governance und Compliance

### Verantwortung als Leitlinie unserer Unternehmensführung

**Die Bayerischen Hausbau Development setzt mit Blick auf ethisches Verhalten höchste Standards – für gesetzeskonforme Geschäftspraktiken innerhalb des eigenen Unternehmens und in allen geschäftlichen Partnerschaften.**

Aus einem großen Verantwortungsbewusstsein für unsere Mitarbeitenden sowie unsere Geschäftspartner und -partnerinnen heraus fühlen wir uns den Grundsätzen von Ethik, Integrität und Gesetzestreue verpflichtet. Dafür gibt es interne Richtlinien und Verhaltenskodizes, die unsere Führungskräfte als verlässliche Vorbilder für faires Verhalten aktiv vorleben.

Wir haben im Jahr 2023 ein neues Compliance Management System aufgesetzt und unternehmensweit geltende Richtlinien neu überarbeitet. Dazu zählt u. a. unser unternehmensinterner Verhaltenskodex für Führungskräfte und Mitarbeitende.

#### **Hinweisgebersystem**

Ein angemessenes und wirksames Hinweisgebersystem ist ein integraler Bestandteil unserer Sorgfaltsprozesse. Verstöße gegen interne Regelungen oder Gesetze können über unser Hinweisgebersystem "Tell Us!" anonym oder namentlich gemeldet werden.

Wir sind bemüht, Regelverstöße zu vermeiden, beziehungsweise die Gefahr von Regelverstößen zu minimieren. Dafür ist es entscheidend, sie frühzeitig erkennen, aufklären und abstellen zu können – egal ob gesetzeswidrige Handlungen, Vorfälle von Korruption und Bestechung oder Betrug, Verstöße gegen das Kartell- und Wettbewerbsrecht oder den Datenschutz, Diskriminierung, Geldwäsche oder andere unsere Vorgaben konterkarierende Themen.

Unser Hinweisgebersystem<sup>1</sup> steht jeder Person – unabhängig vom Bestehen oder von der Art der vertraglichen oder geschäftlichen Beziehung – offen.

Das System erlaubt es, Hinweise aller Art oder Beschwerden über das Verhalten unseres Unternehmens sowie auch von unmittelbaren und mittelbaren Nachunternehmern und Nachunternehmerinnen oder Lieferunternehmen namentlich oder anonym – und auch in englischer Sprache – abzugeben. Ihre Bearbeitung erfolgt durch eine Compliance-Ansprechperson, die unparteiisch, unabhängig und zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.

Die Vertraulichkeit und der Schutz der Hinweisgebenden stehen für uns an erster Stelle.

#### **Korruption und Bestechung**

Es sind keine Fälle von Korruption und Bestechung in unserem Unternehmen bekannt. Es gibt in diesem Zusammenhang keine Gerichtsurteile gegen uns.

#### **Geldwäscherisikoanalyse**

Im Berichtsjahr 2023 haben wir eine umfassende Geldwäscherisikoanalyse durchführen lassen. Das Risiko, für Zwecke der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung missbraucht zu werden, wird als Ergebnis dieser Analyse als insgesamt gering eingestuft.

#### **Registrierung bei der FIU**

Seit Ende 2023 sind wir bei der Financial Intelligence Unit (FIU) registriert und nehmen am elektronischen Meldeverfahren teil. So stellen wir eine effektive Meldung von Verdachtsfällen im Bereich der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sicher.

<sup>1</sup> Erreichbar unter: <https://www.bkms-system.com/hausbau>

„Wir setzen auf nachhaltige Finanzierungen und Investitionen im Einklang mit der EU-Taxonomie, um umweltfreundliche und zukunftssichere Bauprojekte zu realisieren. Durch die strikte Einhaltung dieser Standards schaffen wir nicht nur langfristige Wertsteigerung, sondern auch Vertrauen bei unseren Investoren und Partnern. Unsere Projekte tragen maßgeblich dazu bei, ökologische und soziale Verantwortung zu übernehmen und eine nachhaltige Zukunft zu gestalten.“

**Kai Patrick Ahrens**  
Head of Real Estate Financing

#### **Datenschutz**

Wir haben einen externen Datenschutzbeauftragten sowie eine externe CISO (Chief Information Security Officer) bestellt. Sowohl der Datenschutzbeauftragte als auch unser interner Datenschutzansprechpartner sind jederzeit für Fragen oder Datenschutzbeschwerden unserer Kolleginnen und Kollegen als auch unserer Geschäftspartner erreichbar<sup>2</sup>.

#### **Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und -partner**

Für uns gelten höchste Standards der Geschäftsethik, die wir auch in allen geschäftlichen Partnerschaften erwarten. Die entsprechenden Prinzipien haben wir in einem Verhaltenskodex festgeschrieben. Der Kodex stellt Anforderungen an die Einhaltung der Menschenrechte, den Umweltschutz und die geschäftliche Integrität – und er verpflichtet zur Meldung von Verstößen gegen diese Prinzipien. Er bildet die grundlegenden Prinzipien für die eigene Geschäftstätigkeit und die Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen ab. Sie stellen die Mindeststandards für unsere Geschäftsbeziehungen dar, im Rahmen derer wir alle uns der Ethik verpflichten

<sup>2</sup> Erreichbar unter: [datenschutz@hausbau.de](mailto:datenschutz@hausbau.de)

und so gemeinsam zur Schaffung einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Geschäftspraxis beitragen.

Unser Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und -partner umfasst folgende internationale Leitsätze, Prinzipien sowie Gesetze und Vorschriften:

- > Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und ihre Folgemaßnahmen
- > UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte
- > OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen
- > Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG)
- > Internationale Charta der Menschenrechte (OHCHR)

## Menschenrechte

# Wir bekennen uns klar zu den Menschenrechten

**Menschenrechte stehen für die Würde und Freiheit jedes Einzelnen von uns. Sie sind universell gültig und formulieren beispielsweise unser Recht auf Arbeit und Bildung oder Glaubens- und Meinungsfreiheit.**

Genau dafür setzen wir uns ebenso ein wie für faire Arbeitsbedingungen und den Umweltschutz oder gegen Diskriminierung. Unsere Firmenpolitik basiert entsprechend auf den Grundsätzen der Vereinten Nationen zu Wirtschaft und Menschenrechten sowie den Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation. Diese Grundsätze sind sowohl in unserem unternehmensinternen Verhaltenskodex als auch in dem für unsere Geschäftspartnerinnen und -partner verankert. Mit unseren umfassenden Maßnahmen wollen wir sicherstellen, dass die Achtung der Menschenrechte in all unseren Geschäftspraktiken verankert ist – und auch entsprechend gelebt wird.

### Im Unternehmen

Unsere Aufforderung an alle Mitarbeitenden, sich respektvoll, regelkonform und fair zu verhalten – sowohl innerhalb des Unternehmens als auch nach außen – ist im Verhaltenskodex klar definiert. Unsere Geschäftsführung und alle Führungskräfte sind in besonderem Maße für die Einhaltung und praktische Umsetzung der entsprechenden Vorgaben verantwortlich.

Im Berichtsjahr 2023 gab es keine Vorfälle von Diskriminierung oder Belästigung und es gab keine Beschwerden

im Zusammenhang mit sozialen und menschenrechtlichen Angelegenheiten.

### Bei Geschäftspartnern und -partnerinnen

Es gehört zu unserer Sorgfaltspflicht, über potenzielle und tatsächlich nachteilige menschenrechtliche Risiken und Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns entlang der gesamten Wertschöpfungskette informiert zu sein. Deshalb identifizieren wir länder- und warengruppenspezifische Risikoindikatoren mithilfe interner und externer Quellen (zum Beispiel EcoVadis). Daraufhin werden konkrete Risiken für unseren Geschäftsbereich sowie für unsere Partnerfirmen in der Lieferkette ermittelt.

Zur Bewertung und Priorisierung dieser Risiken werden gemäß § 5 Abs. 2, § 3 Abs. 2 LkSG folgende Kriterien angewendet:

- > Schwere der Verletzung von Rechteinhaberinnen und Rechteinhabern (Unumkehrbarkeit, Grad und Reichweite)
- > Eintrittswahrscheinlichkeit der Verletzung
- > Verursachungsbeitrag
- > Einflussvermögen

Bei Bedarf, insbesondere bei Lieferunternehmen mit erhöhtem Risiko, gelten weitere relevante Prozesse und Maßnahmen. Die Risikomanagementprozesse berücksichtigen auch gemeldete Beschwerden sowie Kritik

von Dritten. Falls Anpassungsbedarf besteht, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um zukünftige Verstöße zu verhindern. Vor diesem Hintergrund unterliegt unser Risikomanagement einer ständigen Prüfung.

### Menschenrechte im Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und -partner bedeuten:

- > die Verpflichtung, in keinem Betrieb und bei keiner Aktivität Kinderarbeit oder Zwangsarbeit einzusetzen. Hierfür muss es auch ein Nachweissystem geben, das die Einhaltung der Anforderungen sicherstellt.
- > die Vorgabe zu fairer und gesetzeskonformer Entlohnung und zur Einhaltung internationaler Mindeststandards.
- > die Gewährleistung der Achtung von Gesundheit, Sicherheit und Persönlichkeitsrechten der Mitarbeitenden und ein respektvoller, fairer und nicht diskriminierender Umgang.
- > der Ausschluss von Benachteiligungen aufgrund von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, Schwangerschaft, Behinderung, Nationalität, ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Religion oder Weltanschauung, politischer Überzeugung, sozialem Hintergrund oder Familienstand.

### Überprüfung

Im Zuge der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferunternehmen und Dienstleistenden durch das Partnerportal EcoVadis wird die Einhaltung der oben

genannten Kriterien überprüft. EcoVadis stellt Unternehmen mittels einer globalen Plattform ganzheitliche Ratings im Bereich Unternehmensverantwortung (Corporate Social Responsibility, CSR) bereit. Das heißt, dass Sozial- und Umweltstandards direkt in die Auswahl und Zulassung von Lieferunternehmen integriert werden.

### Hinweisgebersystem und Beschwerdeverfahren

In unserem Hinweisgebersystem haben wir das Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) eingerichtet. Dort können sowohl Beschwerden zum Meldeschwerpunkt Menschenrechte als auch zum Umweltschutz abgegeben werden, damit wir etwaige Verstöße frühzeitig erkennen und gezielt gegensteuern können.

### Menschenrechtsbeauftragte

Unsere Menschenrechtsbeauftragte ist in unserer Muttergesellschaft, der Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG angesiedelt. Sie ist verantwortlich für die Überwachung und Einhaltung unserer entsprechenden Verpflichtungen.

### Grundsatzerklärung der Schörghuber Gruppe

Ende 2023 hat die Holding eine Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte für die Schörghuber Gruppe veröffentlicht. Diese Erklärung unterstreicht unser Engagement für die Menschenrechte und setzt klare Standards für unser Handeln. \_\_\_\_\_

## Initiativen und Mitgliedschaften

# Kooperationen treiben Nachhaltigkeit, Innovation und Fortschritt voran

**Deshalb arbeiten wir intensiv mit ausgewählten Initiativen zusammen und sind Mitglied in verschiedenen Organisationen. So halten wir uns nicht nur über Trends und neue Regularien informiert, sondern setzen selbst aktiv Branchenstandards.**

### Unser Engagement 2023

#### Praxisforum Immo2.Zero: Vorreiter der Immobilienbranche bei der Dekarbonisierung

In diesem Forum werden Kompetenzen und Expertise rund um die Dekarbonisierung aufgebaut. Die Mitglieder tauschen Impulse zu konkreten Handlungsoptionen aus und fördern wertvolle Vernetzungen rund um das Thema Klimaschutz in und an Gebäuden, Quartieren und Portfolios – und zwar über den gesamten Lebenszyklus hinweg.



#### DGNB e.V.: Förderung von Nachhaltigkeit im Bauwesen

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ist eine Non-Profit- und Nichtregierungsorganisation, die sich der Entwicklung und Förderung nachhaltiger Lösungen für das Planen, Bauen und Nutzen von Bauwerken widmet. Unsere Quartiere und Neubauten werden entsprechend nach DGNB-Standards zertifiziert. Als Mitglied nutzen wir außerdem regelmäßig Fortbildungsmöglichkeiten zur DGNB-Zertifizierung und andere Formate der DGNB.



#### Madaster Germany: Pioniere der Circular Economy

Die innovative Plattform dient als digitales Materialkataster und zur Erstellung von Gebäuderessourcenpässen. Als eins der ersten Mitglieder im Madaster-Netzwerk, den sogenannten "Kennedys", arbeiten wir aktiv mit an der Verwirklichung der Madaster-Vision von Kreislaufwirtschaft und Urban Mining: Wir haben zum Beispiel bereits eigene Objekte auf Madaster hochgeladen.



#### BEFIVE by UnternehmerTUM: Innovations-Netzwerk für die Bau- und Immobilienbranche

Das Netzwerk begleitet Bau- und Immobilienunternehmen auf dem Weg in eine digitale und nachhaltige Zukunft. Als Kooperationspartner arbeiten wir eng mit Baufirmen, Herstellern und weiteren Branchenexpertinnen und -experten zusammen. Gemeinsam entwickeln wir Lösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, unter anderem die Förderung des industriellen Bauens und innovative Ansätze für nachhaltiges Bauen und Wohnen.



#### MCube – Innovationscluster für die Mobilität der Zukunft in Metropolregionen

Als Mitglied haben wir aktiv am Innovationsprojekt AQT (Autoreduzierte Quartiere für eine lebenswerte Stadt) mitgewirkt. Dieses Projekt zielt zum Beispiel darauf ab, multimodale Mobilitätsangebote zu machen, Hochbeete statt Parkplätze zu bauen und naturnahe Wiesen Asphalt vorzuziehen. Es dient als Modellprojekt für eine nachhaltige und lebenswerte Stadtentwicklung.



## Vorgehen für die Bestimmung der wesentlichen Themen nach CSRD

**Die Identifikation der wesentlichen ESG-Themen folgt einem fünfstufigen Ansatz.**

- 1 Festlegung von Funktion und Umfang der Wesentlichkeitsanalyse sowie Art der Stakeholder-Einbindung**
  - > Einbindung von Stakeholderinnen und Stakeholdern: Das sind Interessensgruppen, also diejenigen, die von den Entscheidungen und Handlungen des Unternehmens betroffen sind oder sie beeinflussen können. Dabei wird zwischen Nutzenden der Nachhaltigkeitsinformation und betroffenen Interessensgruppen unterschieden (vgl. ESRS 1-28 und ESRS 1-AR3).
  - > Für die Wesentlichkeitsanalyse 2023 erfolgte für die Bayerische Hausbau Development eine indirekte Einbindung der Interessensgruppen, indem Mitarbeitende stellvertretend aus ihrer Funktion für eine bestimmte Gruppe die Einschätzung der Wesentlichkeit der ESG-Themen vornahmen.
- 2 Identifikation potenziell wesentlicher ESG-Themen für die Bayerische Hausbau Development basierend auf CSRD-Vorgaben (ESRS) und Zuordnung der strategischen ESG-Themen der Bayerischen Hausbau Development.**

### **3 Durchführung der Analyse**

- 3.1. Identifikation und Bewertung von für die Themenbewertung relevanten Interessensgruppen**
- 3.2. Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse der ESG-Themen durch Themenexperten und Funktionale Experten nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit – vgl. Unten: Details zu Stufe 3**
  - > Themenexperten: Bewertung eines oder mehrerer der zu bewertenden ESG-Themen aus Sicht des Fachexperten
  - > Funktionale Experten: Einschätzung der Wesentlichkeit der ESG-Themen aus Stakeholder-Perspektive (indirekte Stakeholder-Einbindung)

### **4 Auswertung**

- 4.1. Datenkonsolidierung nach Bayerische Hausbau gesamt, Bayerische Hausbau Real Estate und Development sowie den Expertengruppen**
- 4.2. Vergleich der Daten und Erwägung einer Experten-Gewichtung**

### **5 Abschließende Validierung durch die Nachhaltigkeitsabteilung und finale Freigabe durch die Geschäftsführung**

#### **Details zu Stufe 3: Durchführung der Analyse**

Vor der Bewertung der einzelnen ESG-Themen gilt es, die für diese Themen relevanten Interessensgruppen zu ermitteln. Neben der Identifikation der relevanten Interessensgruppen ist es von entscheidender Bedeutung, die Interaktion mit den identifizierten Interessensgruppen zu beschreiben (→ siehe Einbindung von Stakeholdern und Stakeholderinnen).

Darauf folgt die Identifikation der (möglicherweise auftretenden) Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sowie der (möglichen) finanziellen Chancen und Risiken, die sich in Bezug auf ein bestimmtes ESG-Thema ergeben können. Der letzte Schritt besteht in der Durchführung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, d. h. in der Bewertung der identifizierten Auswirkungen, Risiken und Chancen basierend auf Bewertungskriterien (→ siehe Abschnitt Impact Materiality und Financial Materiality). Das Vorgehen wird in Abbildung 1 zusammengefasst.

Abbildung 1: Schrittweises Vorgehen bei der Wesentlichkeitsanalyse



Nach dem CSR-Richtlinien-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) bzw. HGB § 289c Absatz 3 sind wesentliche Themen solche, welche

- > für das Verständnis der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens (ökonomische Relevanzschwelle) UND
- > für das Verständnis der Auswirkungen der Geschäftstätigkeit des Unternehmens auf nichtfinanzielle Aspekte (nachhaltigkeitsbezogene Relevanzschwelle) erforderlich sind (siehe Abbildung 2).

Im Vergleich zur klassischen Wesentlichkeit<sup>1</sup> nach HGB fordert die CSRD entlang vorgegebener ESG-Themenfelder eine Berichterstattung der Themen nach doppelter Wesentlichkeit. Demzufolge sind wesentliche Themen solche, welche

- > Auswirkungen in der eigenen Geschäftstätigkeit und der eigenen Wertschöpfungskette auf Mensch und Umwelt (Impact Materiality, Perspektive: Inside-Out) haben ODER
- > für das Unternehmen finanzielle Risiken und Chancen darstellen (Financial Materiality; Perspektive: Outside-In).

Relevante Auswirkungen auf das unternehmerische Umfeld und finanzielle Geschäftsrelevanz müssen nicht zwingend gleichzeitig vorliegen (siehe Abbildung 2).

<sup>1</sup> ESRS I, par. 53: "Sustainability matter is material (...) when it generates or may generate risks or opportunities that have a material influence (or are likely to have a material influence) on the undertaking's cash flows, development, performance, position, cost of capital or access to finance."

Abbildung 2: Gegenüberstellung des Wesentlichkeitsprinzips nach HGB und CSRD



**Impact Materiality**

Um die Wesentlichkeit einer tatsächlichen oder potentiellen, positiven oder negativen Auswirkung zu ermitteln, sind jeweils drei bzw. vier Bewertungskriterien heranzuziehen:

- > Ausmaß: Wie stark sind die Auswirkungen? Bewertet wird die Intensität der Auswirkung.
- > Umfang: Wie weitreichend sind die Auswirkungen? Wie viele Personen oder natürliche Ressourcen/Regionen sind beispielsweise betroffen?
- > Umkehrbarkeit: Wie schwierig ist es, den Auswirkungen entgegenzuwirken, Abhilfe zu schaffen oder sie zu revidieren?
- > Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie wahrscheinlich ist das Eintreten der Auswirkung in den nächsten 10 Jahren?

Je nach Ausprägung der Merkmale „tatsächlich oder potenziell“ sowie „positiv oder negativ“ werden diese Bewertungskriterien in folgenden Kombinationen eingesetzt:

- > Die Wesentlichkeit einer tatsächlichen negativen Auswirkung wird bestimmt durch: Ausmaß, Umfang und Umkehrbarkeit der Auswirkung.
- > Die Wesentlichkeit einer potenziellen negativen Auswirkung wird bestimmt durch: Ausmaß, Umfang, Umkehrbarkeit und Eintrittswahrscheinlichkeit.
- > Wichtig: Im Falle einer potenziellen negativen Auswirkung auf die Menschenrechte hat die Schwere der Auswirkung Vorrang vor ihrer Wahrscheinlichkeit.
- > Die Wesentlichkeit einer potenziellen positiven Auswirkung wird bestimmt durch: Ausmaß, Umfang und Eintrittswahrscheinlichkeit.
- > Die Wesentlichkeit einer tatsächlichen positiven Auswirkung wird bestimmt durch: Ausmaß und Umfang.

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an ESG1 mit Hilfe folgender Skala (siehe Abbildung 3).

**Abbildung 3: Skala der Bewertungskriterien zur Bestimmung der Impact Materiality**

Schweregrad der Auswirkung	Ausmaß der Auswirkung	Schweregrad der Auswirkung	Ausmaß der Auswirkung
5	Sehr hoch	5	Keine Abhilfe möglich, unumkehrbar
4	Hoch	4	Sehr schwerwiegend oder langfristig
3	Mittel	3	Schwierig oder mittelfristig
2	Niedrig	2	Mit Aufwand (Zeit und Kosten)
1	Sehr niedrig	1	Relativ einfach oder kurzfristig
0	Keine	0	Sehr einfach umkehrbar

Schweregrad der Auswirkung	Umfang der Auswirkung	Schweregrad der Auswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit	Faktor
5	Global / total	4	Sehr wahrscheinlich (> 75%)	1
4	Weitreichend	3	Wahrscheinlich (> 50%)	0,85
3	Mittel	2	Eher unwahrscheinlich (> 25%)	0,7
2	Konzentriert	1	Unwahrscheinlich (< 25%)	0,65
1	Begrenzt			
0	Keine			

Ein ESG-Thema wird als wesentlich eingestuft, sobald die Impact Materiality mit 8 bzw. -8 bis 15 bzw. -15 bewertet wurde (siehe Abbildung 4).

**Abbildung 4: Wesentlichkeitsschwellen der Impact Materiality**

Impact Materiality	
≥ 12	Kritisch
10,12	Erheblich
8,10	Wichtig
5,8	Informativ
< 5	Minimal

Die Bewertung der Impact Materiality folgt nachfolgender mathematischer Berechnung:

$$\text{Impact Materiality} = \text{Schweregrad der Auswirkung} \times \text{Eintrittswahrscheinlichkeit}$$

$$\text{Schweregrad der Auswirkung} = \text{Ausmaß} + \text{Umfang} + \text{Umkehrbarkeit}$$

**Financial Materiality**

Um die Wesentlichkeit von finanziellen Chancen und Risiken, d. h. Effekte auf Cashflow und Wert des Unternehmens, zu ermitteln, sind nachfolgende Bewertungskriterien heranzuziehen:

- > Eintrittswahrscheinlichkeit: Beurteilt wird die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos nach Gegenmaßnahmen (Netto-Wahrscheinlichkeit).
- > Höhe der finanziellen Auswirkung: Beurteilt wird die potentielle Schadenshöhe (Risiken) bzw. der Zugewinn (Chancen), der sich aus einem ESG-Thema bzw. seiner Steuerung heraus ergeben kann.

Aus Gründen der Konsistenz und Vergleichbarkeit sind die Bewertungsskalen für die Schwere bzw. Höhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit von Auswirkungen und finanziellen Effekten identisch [-5;0 und 0;5]: in Anlehnung an die von den ESRS vorgeschlagene Methodik "Double Materiality Conceptual Guidelines for standard-setting" (ERSG1), die im Januar 2022 veröffentlicht wurde (siehe Abbildung 5).

Ein ESG-Thema wird als wesentlich eingestuft, sobald die Financial Materiality mit 3 bzw. -3 bis 5 bzw. -5 bewertet wurde (siehe Abbildung 6).

Die Bewertung der Financial Materiality folgt nachfolgender mathematischer Berechnung:

$$\text{Financial Materiality} = \text{Höhe der finanziellen Auswirkung} \times \text{Eintrittswahrscheinlichkeit}$$

Abbildung 5: Skala der Bewertungskriterien zur Bestimmung der Financial Materiality

Schweregrad der Auswirkung	Höhe der finanziellen Auswirkungen	Schweregrad der Auswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit	Faktor
5	Sehr hoch	4	Sehr wahrscheinlich (> 75%)	1
4	Hoch	3	Wahrscheinlich (> 50%)	0,85
3	Mittel	2	Eher unwahrscheinlich (> 25%)	0,7
2	Niedrig	1	Unwahrscheinlich (< 25%)	0,65
1	Sehr niedrig			
0	Keine			

Abbildung 6: Wesentlichkeitsschwelle der Financial Materiality

Schweregrad der Auswirkung	Financial Materiality
5	Kritisch
4	Signifikant
3	Erheblich
2	Wichtig
1	Informativ
0	Minimal

## ESRS Inhalt-Index (ESRS Stand 01.08.2023)

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
ESRS 2	Allgemeine Angaben			
BP-1.3 BP-1.5a-c	BP-1	Allgemeine Grundlagen für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts	2-1 2-2	Über diesen Bericht - Bericht- erstattung
BP-2.10 BP-2.11 BP-2.11a	BP-2	Offenlegung von Informationen in Bezug auf bestimmte Umstände Klimawandel	2-3 2-5	
GOV-1.17 GOV-1.19 GOV-1.20 GOV-1.21	GOV-1	Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	2-9 2-10 2-13 2-17	Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation
GOV-2.22 GOV-2.24	GOV-2	Für Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane bereitgestellte Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte	2-12 2-14 2-16 3-3	Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation
GOV-3.25 GOV-3.27	GOV-3	Integration von Nachhaltigkeitsstrategien und -ergebnissen in Vergütungs- und Anreizsystemen	2-18 2-19	Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation
GOV-4.28 GOV-4.30	GOV-4	Erklärung zur Sorgfaltspflicht in Bezug auf Nachhaltigkeit		Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation
SBM-1.38e SBM-1.38f SBM-1.38g SBM-1.39a SBM-1.39b-1	SBM-1	Marktposition, Strategie, Geschäftsmodell(e) und Wertschöpfungsketten	2-6 2-7 2-22 201-1	Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation
IRO-1.51 IRO-1.52a IRO-1.52b	IRO-1	Beschreibung der Prozesse zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen	3-1 3-2	Wesentlichkeitsanalyse von ESG-Themen
IRO-2.55	IRO-2	Offenlegungsanforderungen im ESRS, die durch Nachhaltigkeitserklärungen abgedeckt werden		Wesentlichkeitsanalyse von ESG-Themen

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
E1	Klimawandel			
GOV-3.27a-c	ESRS 2 GOV-3	Integration von nachhaltigkeitsbezogenen Ergebnissen in Vergütungs- und Anreizsystemen		Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation
E1-2.22-1 E1-2.23e E1-2.23a E1-2.23c E1-2.23d E1-2.23b	E1-2	Richtlinien für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel		Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation  Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen  Physische Klimarisiken
E1-3.24-2 E1-3.27a E1-3.27b-1 E1-3.27b-2 E1-3.27b-3	E1-3	Maßnahmen und Ressourcen in Richtlinien für den Klimawandel		Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation  Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen
E1-4.32a E1-4.32b E1-4.32c E1-4.32d E1-4.32e E1-4.32f	E1-4	Ziele in den Bereichen Eindämmung des Klimawandels und Anpassung an den Klimawandel		Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen
E1-5.35a E1-5.35b E1-5.36-1 E1-5.36-2 E1-5.37 E1-5.39	E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	302-1 302-3	Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen
E1-6.45a-1 E1-6.45a-2 E1-6.46-1 E1-6.46-2 E1-6.49a E1-6.49b	E1-6	Brutto-THG-Emissionen nach Scope 1, 2, 3 und Gesamt-THG-Emissionen	305-1 305-2 305-3 305-4	Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen
E1-9.63a-1 E1-9.64c	E1-9	Potenzielle finanzielle Folgen von wesentlichen physischen Risiken, wesentlichen Übergangsrisiken und klimabezogenen Chancen		Physische Klimarisiken  Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
<b>E3</b>	<b>Wasser</b>			
E3-1.11 E3-1.12 E3-1.12-1 E3-1.12-2 E3-1.12-3 E3-1.13	E3-1	Richtlinien in Bezug auf Wasser	2 3-3 303-1	Wasser
E3-2.14-1 E3-2.14-2 E3-2.17 E3-2.18	E3-2	Maßnahmen und Ressourcen in Bezug auf Wasser	3 3-3-e 303-1-d	Wasser
E3-3.24	E3-3	Ziele in Bezug auf Wasser	3	Wasser
E3-4.27a E3-4.29	E3-4	Wasserverbrauch	303-5 303-6 303-7	Wasser
<b>E4</b>	<b>Biodiversität und Ökosysteme</b>			
E4-3.28-1 E4-3.28-2 E4-3.31b	E4-3	Maßnahmen und Ressourcen in Bezug auf Biodiversität und Ökosysteme	3-3	Biodiversität und Ökosysteme
<b>E5</b>	<b>Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft</b>			
E5-2.17-1 E5-2.17-2 E5-2.20a E5-2.20b E5-2.21	E5-2	Maßnahmen und Ressourcen in Bezug auf die Ressourcennutzung und die Kreislaufwirtschaft	301	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
E5-5.41-1 E5-5.38d E5-5.39a E5-5.39b E5-5.40	E5-5	Ressourcenabflüsse	306-3 306-4 306-5 301	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
<b>S1</b>	<b>Eigene Belegschaft</b>			
S1-1.22-1 S1-1.22-2 S1-1.22a S1-1.23 S1-1.24-1 S1-17.98a S1-17.98b-1 S1-17.99a-2 S1-17.100	S1-1	Richtlinien in Bezug auf die eigene Belegschaft	2-23 3-3f.	Menschenrechte
S1-1.25a S1-1.25b S1-1.25c-1 S1-1.25d S1-12.76 S1-12.77				Vielfalt und Chancengleichheit
S1-14.84a-1 S1-14.84a-3 S1-14.84c-1 S1-14.84c-2 S1-14.84e-1 S1-14.84e-2 S1-14.84e-4 S1-14.84e-5 S1-14.84e-7 S1-14.84e-8 S1-15.88a S1-15.88b-1 S1-15.88b-2 S1-16.92c				Gesundheitsmanagement und Work-Life-Kultur

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
<b>S1</b>	<b>Eigene Belegschaft</b>			
S1-6.51a-1 S1-6.51f S1-6.51b-1 S1-6.51b-3 S1-6.51b-7 S1-6.51b-8 S1-6.51b-9 S1-6.51c-1 S1-6.51c-2 S1-6.52a-1 S1-6.52b	S1-6	Merkmale der Mitarbeitenden	2-7	Unser Personal – Das sind wir
S1-6.51b-2 S1-6.52a-2				Vielfalt und Chancengleichheit
S1-9.65a S1-9.65b-1 S1-9.65b-2 S1-9.65b-3	S1-9	Indikatoren für Vielfalt	405-01	Vielfalt und Chancengleichheit
S1-12.76 S1-12.77	S1-12	Menschen mit Behinderungen	405	Vielfalt und Chancengleichheit
S1-13.80a-1 S1-13.80a-2 S1-13.80a-3	S1-13	Indikatoren für Ausbildung und Qualifikationsentwicklung	404-1 404-3	Karriere und Entwicklung
S1-14.84a-1 S1-14.84b-1 S1-14.84c-1 S1-14.84c-2 S1-14.84e-1 S1-14.84e-2 S1-14.84e-4 S1-14.84e-5 S1-14.84e-7 S1-14.84e-8	S1-14	Indikatoren für Gesundheit und Sicherheit	403-1 403-8	Gesundheitsmanagement & Work-Life-Kultur
S1-15.88a S1-15.88b-1 S1-15.88b-2	S1-15	Indikatoren für Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben		Gesundheitsmanagement & Work-Life-Kultur

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
<b>G1</b>	<b>Unternehmensführung</b>			
	ESRS 2 GOV-1	Die Rolle der Verwaltungs-, Aufsichts- und Leitungsorgane		
G1-1.7 G1-1.9-1 G1-1.10 G1-1.10a G1-1.10a-1 G1-1.10c G1-1.10c-1 G1-1.10c-2 G1-1.10d	G1-1	Unternehmenskultur und Richtlinien des Unternehmensverhaltens	2-12 2-23 2-24 2-26	Corporate Governance und Compliance
G1-2.14a G1-2.14b	G1-2	Management der Beziehungen zu Lieferanten		Corporate Governance und Compliance
G1-3.17b	G1-3	Prävention und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	2-26 205-2	Corporate Governance und Compliance

# Impressum

## **Herausgeber**

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Zugspitzstraße 7  
82049 Pullach im Isartal  
esg@hausbau.de  
<https://www.hausbau.de>

## **Redaktion**

Astrid Schön

## **Gestaltung und Layout**

ediundsepp Gestaltungsgesellschaft, München

## **Lektorat**

Baker & Company, München

## **Druck**

Gotteswinter und Fibo Druck- und Verlags GmbH

## **Auflage**

50

## **Kontakt**

Abteilung Nachhaltigkeit & Strategie  
Johann Velarde Ramos  
Lukas Hubauer

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Zugspitzstraße 7  
82049 Pullach im Isartal  
esg@hausbau.de

## **Bildrechte**

Titelgrafik und Kapiteltrenner: ediundsepp  
Seite 2: Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Seite 4: Regina Recht  
Seite 11: Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Seite 15: Regina Recht  
Seite 16: Bayerische Hausbau, MATRIX Immobilien  
Seite 31: Bayerische Hausbau / Stephan Gries  
Seite 39: Black Bucket GmbH  
Seite 41: Schörghuber Gruppe / Hans-Rudolf Scholz  
Seite 42-43: Bayerische Hausbau / Leonie Lorenz  
Seite 45: Bayerische Hausbau, MATRIX Immobilien  
Seite 48: Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Seite 50: Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Seite 58-59: Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Seite 64: Bayerische Hausbau / Ines Rast  
Seite 67: © Gut Aiderbichl