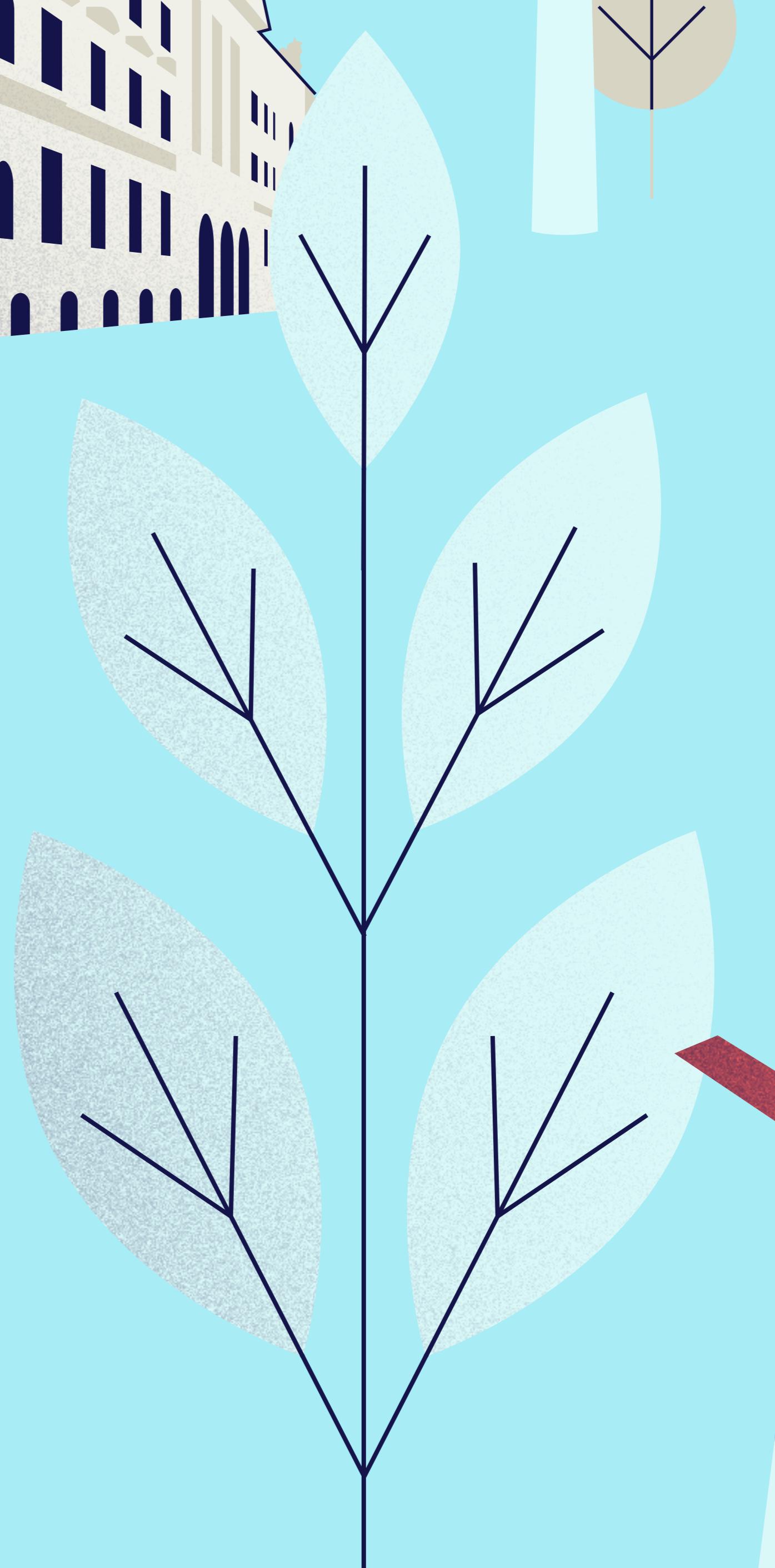
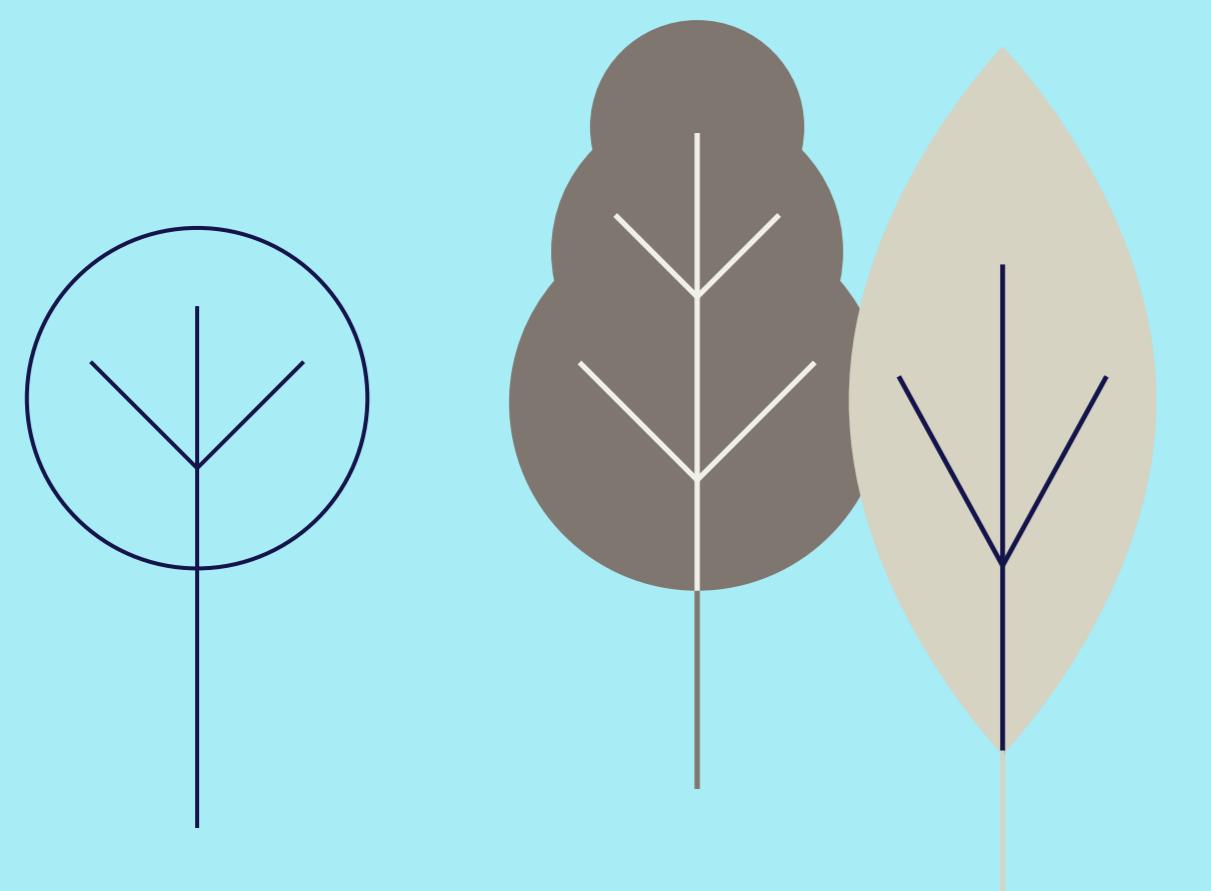


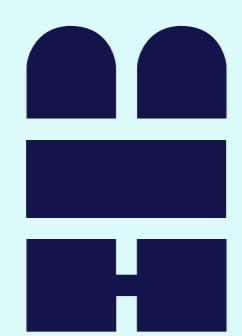
# ESG

Bericht 2024



BAYERISCHE HAUSBAU  
REAL ESTATE

# Inhalt



## Überblick

Vorwort der Geschäftsführung	03
Über diesen ESG-Bericht	04
Interview Nachhaltigkeitsmanagement	05
ESG-Strategie	06–07
Interview ESG-Strategie	08
ESG-Organisation	09
Ergebnisse Doppelte Wesentlichkeitsanalyse	10

## Environment

Physische Klimarisiken	12
Energieverbrauch und CO <sub>2</sub> -Emissionen	13–16
Umwelt ergänzende Datenpunkte nach VSME	17
Wasser	18
Biodiversität und Ökosysteme	18
Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	19
Green Lease Kampagne	19–20
Skyline Tower	21



## Social

Interview – ESG-Strategie aus HR-Sicht	23
Unser Personal – das sind wir	24
Karriere und Entwicklung	25
Gesundheitsmanagement und Work-Life-Kultur	25
Vielfalt und Chancengleichheit	26
Social Datenpunkte nach VSME	27
Gesundheitsinitiativen	28
Soziales Engagement – Social Day	29
Innenstadttour	30
Bikini Berlin	31

## Governance

Corporate Governance und Compliance	33
Menschenrechte	33
Prävention von Korruption und Bestechung	34
Initiativen und Mitgliedschaften	34

## Anhang

Doppelte Wesentlichkeitsanalyse	35–36
ESRS / VSME Inhalt-Index	37–39
Kontakt	40

# Sehr geehrte Damen und Herren,

wir leben in einer Zeit, in der Nachhaltigkeit zum Schlagwort geworden ist – oft begleitet von überbordender Bürokratie. Die Bayerische Hausbau Real Estate veröffentlicht diesen Bericht nicht aus regulatorischer Notwendigkeit, sondern aus unternehmerischer Überzeugung. Denn nicht nur Nachhaltigkeit, sondern auch Werte wie Transparenz und Vertrauen sind seit jeher tragende Säulen unserer Unternehmenskultur – aus Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitenden, Partnern und der Gesellschaft.

Wer heute und in Zukunft wirtschaftlich erfolgreich sein will, muss ökologisch, ökonomisch und sozial handeln. Nachhaltigkeit ist für die Bayerische Hausbau Real Estate kein Trend, sondern seit über 70 Jahren ein gelebter Wert und eine strategische Chance zugleich. Aber Nachhaltigkeit braucht wirtschaftliche Profitabilität. Dieser Zusammenhang wird in der aktuellen ESG-Debatte oft ausgeblendet. Investitionen in ökologische und soziale Verantwortung müssen sich rechnen. Gerade in einem für die Branche herausfordernden Jahr 2024 hat sich gezeigt: Wer ökonomisch solide und zugleich nachhaltig agiert, bleibt resilient. Profitabilität und Nachhaltigkeit sind kein Widerspruch.

Ein Beispiel sind unsere Green Lease Deals: Wir vereinbaren mit unseren gewerblichen Mieterinnen und Mietern verbindliche Nachhaltigkeitsziele zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudetrieb. Einsparpotenziale werden transparent identifiziert, Verbrauchsdaten geteilt. Beide Seiten profitieren davon – ökologisch wie ökonomisch.

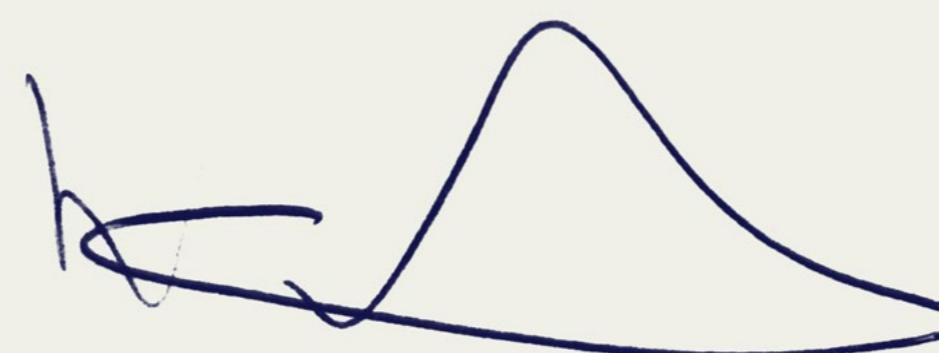
Im Skyline Tower in München haben wir Mobilität mit einer Vielzahl an Services völlig neu definiert: Von E-Ladesäulen für Auto bis zur Reparaturstation fürs Rad. Das Ergebnis ist eine emissionsfreie

Mobilität für die Teams unserer Mieterinnen und Mieter. Damit fördern wir flexibles, gesundes und klimafreundliches Vorwärtskommen und steigern gleichzeitig die Attraktivität und den Wert unseres Standorts.

Wer als Arbeitgeber ernst genommen werden will, muss Nachhaltigkeit aber auch in der eigenen Kultur verankern. Bei der Bayerischen Hausbau Real Estate stehen werteorientierte Führung, psychische Gesundheit und Teamzusammenhalt im Fokus – gerade auch in hybriden Arbeitswelten. Mit flexiblen Weiterbildungsoptionen, gezielter Führungskräfteentwicklung und einem klaren Bekenntnis zu Resilienz und gesellschaftlichem Engagement machen wir Nachhaltigkeit zum Leitgedanken und stärken durch Offenheit, Vertrauen und Unterstützung auch unsere Attraktivität auf dem Arbeitsmarkt.

Ich lade Sie herzlich ein, in unserem Report einen Blick auf unsere Projekte, Fortschritte und Prinzipien zu werfen – vielleicht auch als Anregung für den einen oder anderen Perspektivwechsel.

Herzlichst,

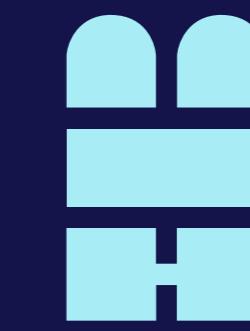


Ihr Marcel Wnendt  
CEO Bayerische Hausbau Real Estate



„Wer heute und in  
Zukunft wirtschaftlich  
erfolgreich sein will,  
muss ökologisch,  
ökonomisch und sozial  
handeln.“

**Marcel Wnendt, CEO**



# Über diesen ESG-Bericht

## Berichtsgegenstand

Die Bayerische Hausbau Real Estate richtet ihre Geschäftstätigkeit zunehmend an nachhaltigen Prinzipien aus. Seit der Einführung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2022 wurden bestehende Maßnahmen gebündelt, weiterentwickelt und schrittweise in die operativen Prozesse integriert. Eine Aktualisierung der Strategie im Jahr 2024 führte zu einer weiteren Schärfung der Zielsetzung.

Der ESG-Bericht bietet einen kompakten Überblick über erreichte Fortschritte sowie bestehende Herausforderungen im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Er richtet sich an sämtliche Stakeholderinnen und Stakeholder – darunter Kapitalmarktteilnehmende, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, Mieterinnen und Mieter sowie die interessierte Öffentlichkeit – und informiert über umgesetzte Maßnahmen sowie geplante Entwicklungen im Nachhaltigkeitskontext.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2024 orientiert sich erstmals am VSME-Standard (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs). Alle aktuell verfügbaren Datenpunkte sind enthalten; fehlende Kennzahlen werden voraussichtlich im kommenden Jahr ergänzt. Diese freiwillige Ausrichtung erfolgt unabhängig von einer gesetzlichen Verpflichtung, um den aktuellen ESG-

Anforderungen gerecht zu werden und größtmögliche Transparenz über unser nachhaltiges Handeln zu schaffen.

Eine eigenständige Berichtspflicht nach der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) besteht für die Bayerische Hausbau Real Estate voraussichtlich erst ab dem Berichtsjahr 2027 mit Veröffentlichung im Jahr 2028 – im Rahmen der Zugehörigkeit zur Schörghuber Unternehmensgruppe. Eine Berichtspflicht im Jahr 2026 ist nach aktuellem Stand nicht vorgesehen.

Der ESG-Bericht orientiert sich inhaltlich am internen CSRD-Dry Run der Bayerischen Hausbau Real Estate sowie an den VSME-Standards. Ziel ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung entlang etablierter Nachhaltigkeitsstandards.

## Berichtszeitraum und Häufigkeit

Der Bericht bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2024 mit dem Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024.

Bei dem vorliegenden ESG-Bericht handelt es sich um die dritte Ausgabe der Bayerischen Hausbau Real Estate. Die Berichte der Jahre 2022 und 2023 wurden in Kooperation mit dem Schwestervernehmen Bayerische Hausbau Real Estate Development erstellt.

Die Veröffentlichung erfolgt einmal jährlich.

Innenhof des Joseph Pschorr Haus



THE m.pire

# ESG-Bericht angelehnt an den VSME-Standard – nicht müssen, sondern wollen!

Lara Künstler, Projektmanagerin CSDR-Reporting und Finance, steuert das ESG-Reporting bei der Bayerischen Hausbau Real Estate. Auch ohne CSDR-Pflicht hat sie sich dafür eingesetzt, die ESG-Berichterstattung fortzuführen. Als Rahmen diente der freiwillige VSME-Standard. Im Interview schildert sie die Hintergründe für diese Entscheidung und welche Vorteile sich daraus für das Unternehmen und seine Stakeholder ergeben.

## Obwohl wir laut Omnibus-Verordnung nicht mehr unter die CSDR-Pflicht fallen, berichten wir weiterhin freiwillig. Warum?

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen sehen wir das Thema Nachhaltigkeit als einen zentralen Bestandteil unserer Strategie an. Deshalb haben wir uns im Jahr 2024 bewusst dafür entschieden, bereits unseren dritten ESG-Bericht zu erstellen, auch wenn wir dazu nicht verpflichtet sind. Für diesen Schritt gab es mehrere Gründe:

Früh übt sich: Durch die frühzeitige Auseinandersetzung mit der ESG-Berichterstattung schaffen wir Transparenz, sammeln Erfahrungen und können unser Vorgehen optimieren.

Transparenz: Wir möchten unseren Stakeholdern zeigen, wie ernst wir das Thema Nachhaltigkeit nehmen, und unsere bisherigen Fortschritte und zukünftigen Aufgaben nachvollziehbar darlegen.

Vorausschauend handeln: Proaktivität zahlt sich aus – sei es durch den Aufbau interner Kompetenzen, die Optimierung von Prozessen oder die frühzeitige Identifikation von Verbesserungspotenzialen.

## Wir orientieren uns an dem freiwilligen VSME-Standard – was gab den Ausschlag für diesen Rahmen?

Auch wenn wir aktuell nicht mehr der CSDR-Pflicht unterliegen, betrachten wir ESG nicht als kurzfristiges Projekt, sondern als festen Bestandteil unserer Unternehmensverantwortung. Der VSME-Standard bietet uns den idealen Rahmen: Er ist mittelstandsnahe und praxisorientiert und liefert gleichzeitig eine klare Struktur für eine glaubwürdige Nachhaltigkeitsberichterstattung. Darüber hinaus

nutzen wir den Standard bewusst als strategische Vorbereitung: Die Holding sowie alle verbundenen Gesellschaften berichten ebenfalls nach diesem Ansatz, wodurch wir konzernweit Transparenz und Vergleichbarkeit schaffen. Somit sind wir inhaltlich und organisatorisch bestens vorbereitet – sowohl für eine mögliche Rückkehr zur CSDR-Pflicht als auch für weitere regulatorische Anforderungen.

## Welche Vorteile sieht ihr in der Anwendung des VSME-Standards, insbesondere im Vergleich zur CSDR-Berichtspflicht?

Der VSME-Standard ermöglicht es uns, gezielt und effizient über die für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu berichten. Im Gegensatz zur umfangreichen, stark auf Großunternehmen ausgerichteten CSDR bietet VSME eine passgenaue Lösung für mittelständische Betriebe – mit Fokus auf Relevanz statt Formalismus. Dadurch können wir intern klare Prioritäten setzen und extern glaubwürdig und nachvollziehbar kommunizieren – ohne dabei an Tiefe oder Ernsthaftigkeit zu verlieren.

## Welche Bedeutung hat unser ESG-Engagement für unsere Kunden, Partner, Investoren und potenzielle Mitarbeitende?

Nachhaltigkeit ist heute ein zentrales Thema für alle unsere Stakeholder. Diese legen großen Wert darauf, mit einem Unternehmen zusammenzuarbeiten, das Verantwortung übernimmt – nicht nur ökologisch, sondern auch sozial und unternehmerisch. Gerade als familiengeführtes Unternehmen mit langfristiger Ausrichtung möchten wir zeigen: ESG ist für uns kein Trend, sondern ein verbindliches Versprechen. Diese Haltung stärkt das Vertrauen in unsere Marke, unsere Projekte und unsere Kultur – nach innen wie nach außen.

Lara Künstler treibt als Projektmanagerin für CSDR-Reporting & Finance bei der Bayerischen Hausbau Real Estate Nachhaltigkeitsreporting im Unternehmen voran – und lebt sie auch privat: vegetarisch, radelnd – weil Verantwortung nicht an der Bürotür endet.



# Wie handeln wir nachhaltig?

Die Bayerische Hausbau Real Estate sieht die Notwendigkeit, sich intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinanderzusetzen – um die Zukunft des Unternehmens zu sichern und zu einer nachhaltigen Wirtschaft beizutragen.

Bereits 2021 hat sie hierfür eine verpflichtende Nachhaltigkeitsstrategie nach der etablierten Systematik „ESG“ (Environment, Social, Governance) entwickelt, die Anfang 2022 verabschiedet wurde. Seitdem berücksichtigt die Bayerische Hausbau Real Estate diese Strategie in ihren täglichen Handlungsentscheidungen. Im Herbst 2023 gab es ein erstes Update, gefolgt von einer umfassenden Weiterentwicklung im Frühjahr 2024.

Die neue Version 3.0 der Nachhaltigkeitsstrategie orientiert sich an den Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) (Stand August 2025) und definiert klare ESG-Ziele sowohl für das Immobilienportfolio als auch den Geschäftsbetrieb.



## 01 Environment

Im Bereich Environment – „E“ von ESG – hat sich die Bayerische Hausbau Real Estate u. a. folgende Ziele gesetzt.

### A) Environment für Immobilienportfolio

#### Energieeffizienz (E1 – Energiebedarf)

Bis 2045 streben wir 100 % Energieeffizienz an: Die Einhaltung der EU-Taxonomie und der europäischen Gebäuderichtlinie erfordert die Transformation des Gebäudebestands in Net-Zero-Emission Buildings (Nullemissionsgebäude). Diese müssen der Energieeffizienzklasse A entsprechen, mit der Möglichkeit, ihren Restenergiebedarf vollständig durch erneuerbare Energien abzudecken. Ziel der Bayerischen Hausbau Real Estate ist es daher, den Anteil ihrer Gebäude mit einem Energieausweis der Energieeffizienzklasse A bis zum Jahr 2045 auf 100 % zu steigern.

#### Klimarisikoanalysen (E1 – Energiebedarf)

Wir erhöhen sukzessive den Anteil an Bestandsgebäuden mit einer systematischen Klimarisikoanalyse. Damit leisten wir einen Beitrag zur langfristigen EU-Taxonomie-Konformität des Portfolios. Wo es sinnvoll ist, fassen wir räumlich zusammenliegende Objekte zu Clustern zusammen, um die Analyse effizient durchzuführen.

#### Energiemonitoring (E1 – Energieverbrauch)

Transparenz über den Energieverbrauch ist die Grundlage, um Gebäude und deren Nutzung effizient anpassen und dadurch den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Um ein flächendeckendes Energiemonitoring sicherstellen zu können, rüsten wir alle Stromzähler auf intelligente Zähler und Smart Meter Gateways um.

#### Reduktion Energieverbrauch (E1 – Energieverbrauch)

Wir reduzieren den Primärenergieverbrauch [kWh/m<sup>2</sup>a] unseres Portfolios schrittweise – im Einklang mit den Vorgaben der europäischen Gebäuderichtlinie. Unser Ziel ist es, die Energieeffizienz auf Portfolioebene zu verbessern.

#### Einhaltung CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade (E1 – Energieverbrauch)

Wir transformieren unseren Immobilienbestand in mehreren Etappen unter Einhaltung der jeweils gültigen CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade gemäß CRREM. Die Zielwerte haben wir auf das Jahr 2045 vorgezogen.

#### Umstellung der Wärme- und Kälteversorgung auf erneuerbare Energien (E1 – Erneuerbare Energien)

Zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen ersetzen wir fossile Energieträger sukzessive durch erneuerbare Energieträger. Damit ist die konkrete Absicht verbunden, bis Ende 2045 eine vollständig regenerative Wärme- und Kälteversorgung zu erreichen.

#### Ausbau regenerative Stromversorgung (E1 – Erneuerbare Energien)

Durch den Auf- und Ausbau von Erzeugungskapazitäten erhöhen wir kontinuierlich den Anteil an selbst erzeugtem, erneuerbarem Strom, beispielsweise aus Photovoltaik (PV).

#### Green Lease Gewerbe (E1 – Erneuerbare Energien)

Schritt für Schritt steigern wir den Anteil an Green Leases in der gewerblichen Vermietung. Damit setzen wir unsere Absicht um, gemeinsam mit den Mietenden einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Betrieb der Gebäude zu gewährleisten.

#### ESG-Datenmanagement (ESRS 2 – Allgemeine Angaben)

Zur Auswertung der Smart-Meter-Daten und deren Einbindung in die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Bestandes sowie die CRREM-Pfade bauen wir das dazu erforderliche ESG-Datenmanagementsystem auf. Dieses ermöglicht die systematische Erfassung der Verbrauchsdaten und die Berechnung der CRREM-Pfade.

#### Manage-to-ESG (ESRS 2 – Allgemeine Angaben)

Die Bayerische Hausbau Real Estate bewertet jährlich die Bestandsimmobilien anhand des CRREM-Pfads, der EU-Taxonomie-Konformität und Klimarisikoanalyse. Die Ergebnisse werden anhand unseres Ambitionslevels beurteilt und mit den geplanten Maßnahmen abgeglichen. Bei Bedarf werden zusätzliche Maßnahmen für „Manage-to-ESG“ in die Planung integriert.

### B ) Environment für den Geschäftsbetrieb

#### Energieverbrauch (E1 – Climate Change)

Die Bayerische Hausbau Real Estate verfolgt das Ziel, den Energieverbrauch an seinen Unternehmensstandorten sukzessiv zu senken. Konkret soll der Energieverbrauch pro Mitarbeiter bis Ende 2030 um 15 % gesenkt werden.

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen Scope 1, 2 & 3 (E1 – Klimawandel)

Die Bayerische Hausbau Real Estate erfasst jährlich die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Geschäftsbetriebs, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen etappenweise gezielt zu senken. Dabei stehen insbesondere der Energieverbrauch an unseren Unternehmensstandorten, das Pendelverhalten unserer Mitarbeitenden und die Emissionen der Dienstwagenflotte im Fokus. Das klare Ziel: die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Geschäftsbetrieb bis Ende 2030 auf Null zu reduzieren und somit klimaneutral zu werden.

#### Mülltrennung (E1 – Klimawandel)

An allen Unternehmensstandorten wird der Abfall konsequent nach Papier, Kunststoff, Bioabfällen, Batterien und Restmüll getrennt. Zudem soll er nach und nach reduziert werden.

#### Elektrifizierung Dienstwagen/Poolfahrzeuge (E1 – Klimawandel)

Die Dienstwagenflotte wird sukzessive auf ausschließlich elektrische Fahrzeuge umgestellt. So wird eine nachhaltige Mobilitätsstrategie gefördert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß konsequent reduziert.

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen Pendelverkehr (E1 – Klimawandel)

Wir reduzieren stufenweise die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch das Pendeln der Mitarbeitenden zu den Unternehmensstandorten entstehen. Dabei setzen wir auf verschiedene Maßnahmen: Wir haben die Home-Office-Quote erhöht. Wir fördern die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, indem wir Job-Tickets bereitstellen. Wir unterstützen die Fahrradnutzung etwa durch Job-Bike-Modelle. Zudem begünstigen wir Mitfahrgemachten und Car-Sharing-Angebote.

#### Umweltfreundliches Reiseverhalten (E1 – Klimawandel)

Die Bayerische Hausbau Real Estate setzt für Dienstreisen priorität auf die Bahn. Flüge innerhalb Deutschlands werden vermieden und sind nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen. So wird eine nachhaltige und klimafreundliche Reiserichtlinie sichergestellt.

## 02 Social

Im Bereich Social – „S“ von ESG – hat sich die Bayerische Hausbau Real Estate folgende Ziele gesetzt.

#### Gesundheitsförderung und Vereinbarkeit von Familie und Beruf (S1 – Eigene Belegschaft / Arbeitsbedingungen)

Gesundheitsförderung und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gehen Hand in Hand. Mentale und körperliche Gesundheit bilden die Basis für ein hohes emotionales Engagement für die Bayerische Hausbau Real Estate und eine gesunde Work-Life-Kultur. Durch gezielte, individuell abgestimmte Maßnahmen wird effektives Stressmanagement gefördert, wodurch eine hohe emotionale Bindung an das Unternehmen entsteht. So schaffen wir eine nachhaltige und unterstützende Arbeitsumgebung.

#### Diversität – Vielfalt und Chancengleichheit (S1 – Eigene Belegschaft / Gleichstellung/ Niederdiskriminierung)

Wir setzen uns langfristig für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Mitarbeiterstruktur ein – sowohl in der gesamten Belegschaft als auch auf Leitungs- und Führungsebenen. Durch gezielte Maßnahmen tragen wir bewusst zu einem inklusiven Arbeitsumfeld bei, das verschiedene Kulturen, Handicap-Gerechtigkeit, demografische Unterschiede und Genderthemen berücksichtigt und einen bewussten Umgang mit unterschiedlichen Verhaltens- und Denkmustern im Sinne einer offenen und wertschätzenden Unternehmenskultur begünstigt.



## 03 Governance

Im Bereich Governance – „G“ von ESG – hat sich die Bayerische Hausbau Real Estate folgende Ziele gesetzt.

#### Strategische Leitplanken (ESRS 2 – Allgemeine Angaben)

Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet die zentrale Handlungsgrundlage des Unternehmens. Sie wurde unter breiter Beteiligung der Mitarbeitenden entwickelt und wird fortlaufend weiterentwickelt. Ihre konsequente Umsetzung erfolgt über alle Geschäftsbereiche hinweg und beinhaltet eine regelmäßige Überprüfung der Zielerreichung. Dazu wurden messbare Ziele und Kennzahlen sowohl auf Unternehmens- als auch auf Geschäftsfeldebene definiert und in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert.

#### ESG-Report (ESRS 2 – Allgemeine Angaben)

Die jährliche Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts erfolgt zunächst in Anlehnung an die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Nach Eintritt der Reportingpflicht werden alle Anforderungen vollständig erfüllt, um maximale Transparenz und eine lückenlose Nachvollziehbarkeit der Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu gewährleisten.

#### Risikomanagement (ESRS 2 – Allgemeine Angaben)

ESG-Risiken umfassen sämtliche Unternehmensrisiken, die aus ökologischen, sozialen und politischen Faktoren entstehen können. Diese Nachhaltigkeitsrisiken wurden identifiziert und werden gemäß dem Risikomanagement-Handbuch regelmäßig und fortlaufend bewertet. So ist eine vorausschauende und nachhaltige Risikosteuerung sichergestellt.

#### Integration ESG in Lieferantenmanagement (G1 Unternehmenspolitik)

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat Nachhaltigkeitsparameter für die Zusammenarbeit mit Lieferanten festgelegt und eine fortlaufende Bewertung anhand dieser definierten Kriterien eingeführt. Durch die Integration dieser Parameter in den Bestell- und Lieferkettenmanagementprozess werden nachhaltige Geschäftsbeziehungen entlang der Lieferkette sichergestellt, die im Einklang mit ökologischen, sozialen und ethischen Standards sind.

#### Aufbau ESG-Kompetenz (ESRS 2 – Allgemeine Angaben)

Wir schaffen ein gemeinsames Verständnis und Bewusstsein für Nachhaltigkeit. Durch systematischen Wissenserwerb werden die Akteure befähigt, die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie zu erreichen und entsprechende Maßnahmen wirkungsvoll umzusetzen.

**Gemeinsam voran:** An dem sogenannten Social Day wollen wir ehrenamtliches Engagement fördern. Alle Mitarbeitenden bringen sich an diesem Tag bei gemeinnützigen Projekten ein.

# „Wie unsere ESG-Strategie zum Werttreiber für nachhaltiges Wachstum wird“

**Kiara, du bist Junior Business Development Managerin bei der Bayerischen Hausbau Real Estate und begleitest u. a. die jährliche Anpassung der Strategie. Bevor wir inhaltlich einsteigen: Wie würdest du selbst deine Rolle im Unternehmen beschreiben?**

Ich beschäftige mich unter anderem mit dem strategischen Research in unserem Unternehmen. Dabei geht es insbesondere darum, Markttrends, gesellschaftliche Strömungen sowie legislative Neuerrungen frühzeitig zu identifizieren und einzuordnen. In dieser Funktion sehe ich mich ein Stück weit als „Frühwarnsystem“ im Unternehmen: Ich habe Freude daran, Entwicklungen in Gesellschaft und Markt früh zu erkennen und daraus abzuleiten, was das für uns bedeutet. Dieses Wissen ist für den Bereich Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung und fließt regelmäßig in die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie ein. Besonders wichtig ist mir, dass diese Erkenntnisse nicht in einem Papier enden, sondern dass ich sie gemeinsam mit den Kolleginnen und Kollegen in Projekte und konkrete Maßnahmen übersetze.

**Was reizt dich persönlich an der Schnittstelle zwischen Research, Strategie und Nachhaltigkeit am meisten?**

Die Schnittstelle verbindet Wirkung mit Sinn: Research liefert die Evidenz, Strategie setzt die Prioritäten, und Nachhaltigkeit weist die Richtung.

**Nachhaltigkeit ist ein zentrales Zukunftsthema der Branche. Wie gehst du dabei vor, die ESG-Strategie sowie mögliche Maßnahmen kontinuierlich im Blick zu behalten, um sicherzustellen, dass unsere Nachhaltigkeitsziele erreicht werden?**

Wir haben unsere Ziele klar definiert und überprüfen diese regelmäßig im Abgleich mit Markt- und Regulierungsentwicklungen. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist dabei der interdisziplinäre Austausch mit anderen Abteilungen, um verschiedene Perspektiven einzubinden und die Umsetzung ganzheitlich zu gestalten.

Darüber hinaus finden regelmäßige Jour Fixes mit der Geschäftsführung statt – ein klares Signal dafür, dass das Thema auch auf oberster Ebene höchste Relevanz hat. Unser Erfolg basiert letztlich auf drei Prinzipien: Transparenz, Eigenverantwortung und interdisziplinäre Zusammenarbeit. So stellen wir sicher, dass Nachhaltigkeit nicht nur strategisch verankert ist, sondern auch in der täglichen Praxis Wirkung entfaltet.

**Welche Rolle spielt Unternehmenskultur für die erfolgreiche Umsetzung von Strategie und ESG?**

Die Unternehmenskultur ist ein wesentlicher Faktor zur erfolgreichen Umsetzung unserer ESG-Strategie. Denn nur wenn Nachhaltigkeit in den Köpfen und im täglichen Handeln aller Mitarbeitenden verankert ist, können wir unsere ambitionierten Ziele erreichen – sei es bei der Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios, beim verantwortungsvollen Geschäftsbetrieb oder bei der Förderung von Diversität und Work-Life-Balance. Unsere Kultur schafft das Bewusstsein, die Motivation und die Verbindlichkeit, ESG nicht als Zusatz, sondern als festen Bestandteil unseres unternehmerischen Handelns zu leben.

**Inwiefern kann ESG nicht nur eine Pflicht, sondern auch ein Wettbewerbsvorteil sein?**

ESG ist aus meiner Sicht für uns weit mehr als eine Pflichtaufgabe: Es trägt dazu bei, Risiken zu reduzieren, Kosten durch Effizienzsteigerungen zu senken und die Attraktivität für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erhöhen – und ist damit auch ein entscheidender Faktor, um als Arbeitgeber überzeugend aufzutreten und Akzeptanz zu schaffen. Besonders in Bereichen, in denen es regulatorisch (noch) keine verpflichtenden Vorgaben gibt, setzt die Bayerische Hausbau Real Estate bewusst auf Transparenz. Das stärkt Vertrauen und schafft eine klare Differenzierung im Markt.

**Wenn du die Strategie in einem Satz zusammenfassen müsstest – was wäre für dich die wichtigste Erkenntnis?**

Wir schaffen langfristig wertstables Wachstum, indem wir unser Portfolio konsequent dekarbonisieren und Nachhaltigkeit als Werttreiber in zentrale Entscheidungen integrieren.

**Kiara-Sophie Staudt** ist Junior Business Development Managerin bei der Bayerischen Hausbau Real Estate und begleitet die jährliche Weiterentwicklung der ESG-Strategie. Privat lebt sie Nachhaltigkeit ebenfalls – etwa, indem sie im Alltag bewusst auf das Rennrad setzt.



# ESG-Organisation

Wir von der Bayerischen Hausbau Real Estate sind überzeugt, dass Nachhaltigkeit nicht Aufgabe einer einzelnen Person sein kann, sondern nur durch Teamarbeit erfolgreich wird. Wie beim Mannschaftssport kann das Nachhaltigkeitsmanagement Leitplanken setzen, Ziele definieren, motivieren und Wissen vermitteln – doch der Erfolg hängt vom gesamten Team ab.

Deshalb haben wir unseren Nachhaltigkeitsgedanken durch folgende Maßnahmen in der Aufbauorganisation des Unternehmens verankert.



## 01 Abteilungsübergreifende ESG-Verantwortung

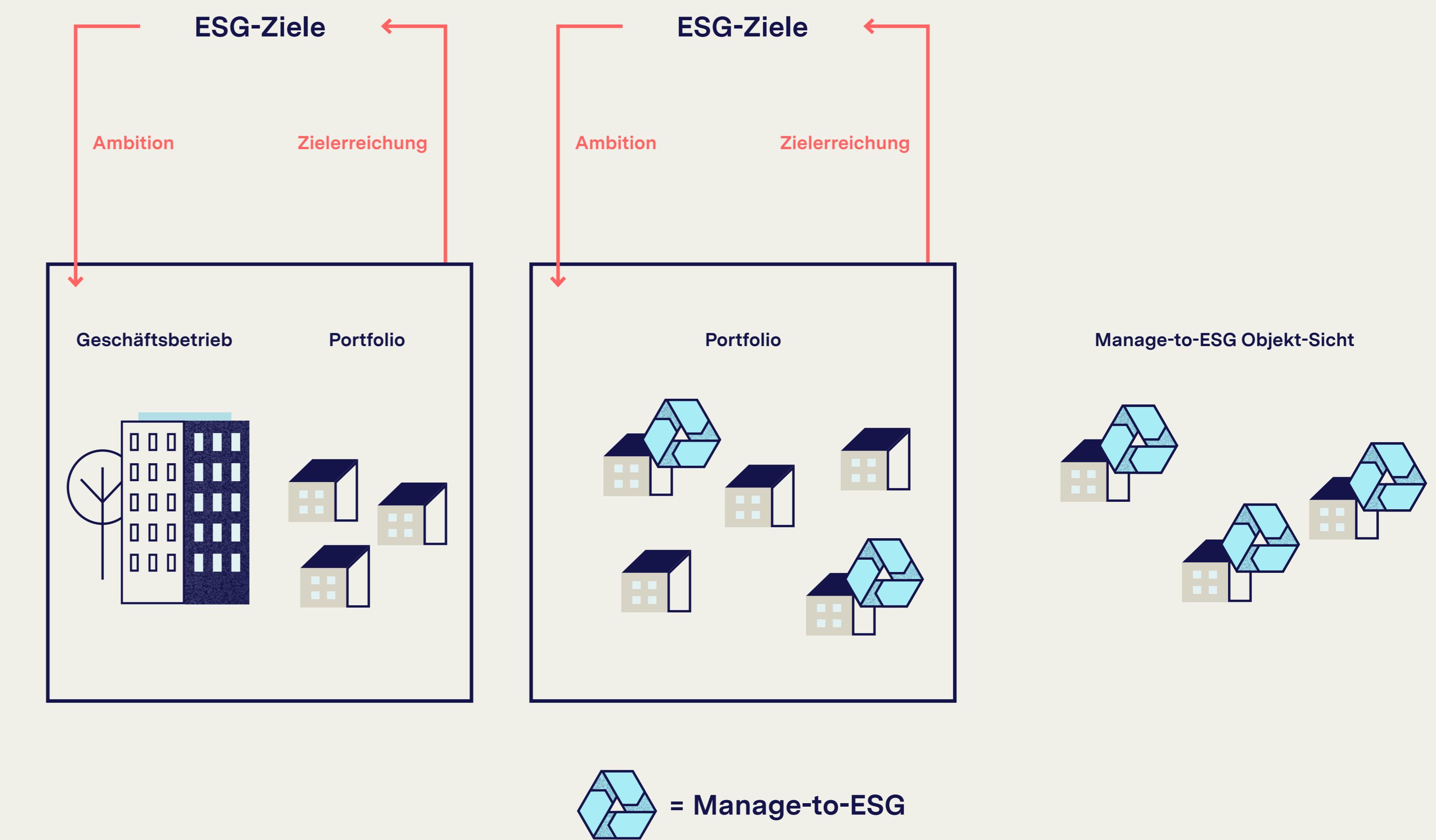
Abhängig vom jeweiligen Fokus – ob Geschäftsbetrieb, gesamtes Portfolio oder einzelne Objekte – erfordert Nachhaltigkeit unterschiedliche Verantwortlichkeiten. Durch die enge Zusammenarbeit von Nachhaltigkeitsmanagement, Business Development, Asset- und Property-Management werden die Vorgaben der Nachhaltigkeitsstrategie schrittweise operationalisiert und umgesetzt.

## 02 Nachhaltigkeitsmanagement

Das Nachhaltigkeitsmanagement trägt die Hauptverantwortung für die Entwicklung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie die Erreichung unserer Ziele. Die Einhaltung der definierten Nachhaltigkeitsziele wird durch regelmäßiges Status-Updates an die Geschäftsführung sichergestellt.

## 03 Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung ist Nachhaltigkeit ein zentraler strategischer Faktor. Das Engagement in diesem Bereich reflektiert sowohl das unternehmerische Ambitionslevel als auch den Status quo des Marktes und unterstützt die Überwachung von Auswirkungen, Risiken und Chancen der Bayerischen Hausbau Real Estate in Bezug auf Nachhaltigkeitsschwerpunkte. Zudem wurden ESG-Risiken in das Risikomanagement integriert. Anforderungen der Geschäftsführung<sup>1</sup> hinsichtlich ESG werden direkt an das Nachhaltigkeitsmanagement weitergeleitet.



<sup>1</sup> Die Geschäftsführung berichtet über Fortschritte in diesem Bereich ganzheitlich an den Vorstand und den Stiftungsrat des Mutterkonzerns, der Schörghuber Gruppe. Die Mitglieder des Stiftungsrates sind unabhängige Personen.

# Themen für die CSRD-Berichterstattung der Bayerischen Hausbau Real Estate

Die Wesentlichkeitsanalyse der Bayerischen Hausbau Real Estate orientiert sich an den ESRS und berücksichtigt die doppelte Wesentlichkeitsperspektive. Das detaillierte Verfahren ermittelte die wesentlichen Themen für die CSRD-Berichterstattung unseres Unternehmens: Klimawandel, Arbeitskräfte des Unternehmens, und Unternehmensführung.

Drei Hauptthemen sowie mehrere Unterthemen stehen im Fokus der ESRS-Standards der Bayerischen Hausbau Real Estate.

- Klimawandel (E1) mit den wesentlichen Unterthemen Anpassung an den Klimawandel, Klimaschutz und Energie
- Arbeitskräfte des Unternehmens (S1) mit den wesentlichen Unterthemen Arbeitsbedingungen, Gleichbehandlung und Chancengleichheit
- Unternehmensführung (G1) mit den wesentlichen Unter-Themen Unternehmenskultur, Schutz von Hinweisgebern, Lieferantenmanagement (einschl. Zahlungspraktiken) und Korruption und Bestechung.

Themenfeld	Wesentlicher ESRS-Standard	Wesentliche Unter-Themen
Umwelt	Klimawandel (E1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Anpassung an den Klimawandel</li> <li>→ Klimaschutz- Energie</li> </ul>
Soziales	Arbeitskräfte des Unternehmens (S1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Arbeitsbedingungen</li> <li>→ Gleichbehandlung und Chancengleichheit</li> </ul>
Unternehmensführung	Unternehmensführung (G1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unternehmenskultur- Schutz von Hinweisgebern</li> <li>→ Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken</li> <li>→ Korruption und Bestechung</li> </ul>

\* Detailliertes Ergebnis der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse siehe Tabelle im Anhang

## Wesentlichkeitsanalyse

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat alle drei Themen sowie die Unterthemen im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse ermittelt. Diese orientierte sich an den ESRS und berücksichtigte die doppelte Wesentlichkeitsperspektive. Dabei folgte sie einem strukturierten Bewertungsprozess, der sowohl qualitative als auch quantitative Methoden kombiniert. Um die jeweilige Relevanz zu bestimmen [IRO-1.53.a, b], erfolgte die Bewertung der ESG-Themen anhand von Ausmaß, Umfang, Umkehrbarkeit und Eintrittswahrscheinlichkeit.

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse wurde stufenweise durchgeführt. Den ersten Schritt markierte die Identifizierung der relevanten ESG-Themen der Bayerischen Hausbau Real Estate. Neben unternehmensspezifischen Überlegungen wurden dabei insbesondere die in ESRS 1, Anhang 1, Anlage A, AR 16 vorgegebenen Themen, Unterthemen und Unterunterthemen vollständig berücksichtigt und Themenbewertung integriert.

Zur Bewertung entwickelte die Bayerische Hausbau Real Estate eine detaillierte Sammlung potenziell wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen für die oben genannten Themen. Diese wurden unter Berücksichtigung der eigenen Geschäftsbeziehungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette sowie betrachtet [IRO 1-53a; IRO-1.53b-2; IRO-1.53g].

## ... unter Berücksichtigung der Stakeholder-Analyse

Als Vorbereitung auf die Bewertung der IROs diente eine Stakeholder-Analyse, in der zwei relevante Stakeholdergruppen differenziert wurden:

- Betroffene Stakeholder: Diese sind von den Auswirkungen der Bayerischen Hausbau Real Estate auf Menschen und Umwelt oder den daraus folgenden finanziellen Chancen und Risiken betroffen. Die drei wichtigsten betroffenen Stakeholder der Bayerischen Hausbau Real Estate stellen der Shareholder/Vorstand, Investoren sowie Mitarbeitende/Bewerbende dar [IRO 1-53b-3].
- Nutzende von Nachhaltigkeitsinformationen: Diese Stakeholder interessieren sich für die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen der Bayerischen Hausbau Real Estate, wobei die Analyse Investierende, Zertifizierende und Mietende/ Kundinnen und Kunden als die drei wichtigsten Nutzergruppen identifiziert hat. Sie benötigen verlässliche Daten, um finanzielle Risiken, Zertifizierungsanforderungen und nutzungsrelevante Aspekte fundiert einschätzen zu können. Dazu greifen sie auf entsprechende Nachhaltigkeitsinformationen zurück. Dies ist erforderlich, da sich Veränderungen in der ESG-Performance der Bayerischen Hausbau Real Estate direkt auf Investitionsentscheidungen, Zertifizierungen und die Attraktivität der Immobilien für Nutzende auswirken können [IRO 1-53b-3].

Die Ergebnisse der Stakeholder-Analyse flossen in die Methodik der doppelten Wesentlichkeitsanalyse ein. Die Themen-Experten der Bayerischen Hausbau Real Estate berücksichtigten sie zum einen bei der Bewertung von Auswirkungen, Risiken und Chancen und bezogen dabei die Anliegen und Interessen der Betroffenen ein. Zum anderen spielten sie bei der Validierung der Ergebnisse aus der Perspektive der Nutzende eine wesentliche Rolle [IRO 1-53a; IRO 1-53b-3].

## ... und der Bewertungslogik für die Auswirkungen und der Wesentlichkeit von Risiken und Chancen

Die Bewertungslogik für die Auswirkungen orientierte sich methodisch an den Anforderungen der ESRS. Im Bereich Impact Materiality unterschied die Analyse zwischen positiven und negativen Auswirkungen und differenzierte zusätzlich zwischen tatsächlichen oder potenziellen Auswirkungen. Die Bewertung potenzieller negativer Auswirkungen berücksichtigte sowohl den auf dem Ausmaß, dem Umfang und der Unabänderlichkeit der Auswirkungen basierenden Schweregrad als auch die Eintrittswahrscheinlichkeit [ESRS 1-45].

In die Bestimmung positiver potenzieller Auswirkungen flossen das Ausmaß, der Umfang und die Eintrittswahrscheinlichkeit der jeweiligen Auswirkungen ein [ESRS 1-46]. Die Bewertung der Wesentlichkeit negativer Auswirkungen auf Menschenrechte räumte dem Schweregrad [ESRS 1-45] Vorrang vor deren Eintrittswahrscheinlichkeit ein [IRO-1.53b-4-1].

Grundlage der Bewertung der Wesentlichkeit der Risiken und Chancen war eine Kombination aus dem potenziellen Ausmaß des finanziellen Effekts und der Eintrittswahrscheinlichkeit [ESRS 1-51]. Die Skala für das Ausmaß des finanziellen Effekts orientierte sich am bestehenden Risikomanagement. Zudem wurde erfasst, ob sich das Risiko oder die Chance aus einer identifizierten Auswirkung ableitet [IRO-1.53b-4-1].

Die ESRS legen keine verbindliche Skala für die Bewertung fest. Daher entwickelte die Bayerische Hausbau Real Estate auf Basis der vorgegebenen Methodik spezifische Ordinalskalen zur Einstufung relevanter Kriterien für Auswirkungen, sowie Chancen und Risiken.

- Auswirkungen wurden auf einer Skala von 0 bis 15 für positive und 0 bis -15 für negative Auswirkungen bewertet. Eine Auswirkung galt ab einer Wesentlichkeitsschwelle von 8 bzw. -8 als wesentlich.
- Chancen und Risiken wurden auf einer Skala von 0 bis 5 und 0 bis -5 bewertet. Der Schwellenwert lag bei einem Wert von 3 bzw. -3 [IRO-1.53c-2-2, IRO-1.53b-4-2].

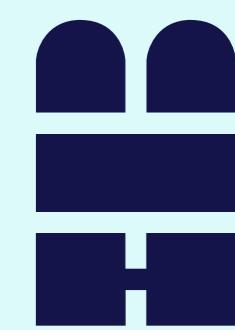
## Prüfverfahren und Validierung

Die abschließenden Ergebnisse wurden nach dem Vier-Augen-Prinzip geprüft und durch vorher festgelegte interne funktionale Experten validiert, d. h. durch Fachabteilungen, die insbesondere die Nutzende von Nachhaltigkeitsinformationen repräsentieren (z.B. Investor Relations) [IRO 1-53a; IRO 1-53b-3]. Zusätzlich erfolgte eine Validierung durch das Risikomanagement der Bayerischen Hausbau Real Estate mit besonderem Fokus auf die Konsistenz der Risikobewertungen [IRO 1-53e, f].

Derzeit existiert keine systematische Priorisierung nachhaltigkeitsbezogener Risiken im Vergleich mit anderen Unternehmensrisiken [IRO-1.53c-3]. Ein spezifisches Risikobewertungssystem für Nachhaltigkeitsaspekte ist nicht vorhanden. Spezifische Entscheidungsprozesse und interne Kontrollverfahren zur Identifikation und Steuerung nachhaltigkeitsbezogener Risiken sind noch nicht implementiert [IRO-1.53d].

Zur vertiefenden Betrachtung und Validierung der CSRD-Wesentlichkeitsanalyse wurden allerdings themenspezifische IRO-Analysen nach den IRO-1-Vorgaben durchgeführt, insbesondere für die Umweltstandards.

# Environment



# Resiliente Gebäude als Antwort auf Klimarisiken

Als in der Immobilienbranche tätiges Unternehmen nimmt die Bayerische Hausbau Real Estate ihre Verantwortung gegenüber der Umwelt ernst. Wir wollen bei der Eindämmung des voranschreitenden Klimawandels mitwirken. Durch die zukunftsfähige Gestaltung unseres Immobilienbestandes können wir zudem dazu beitragen, die Folgen des Klimawandels beherrschbarer zu machen – und die Risiken für geplante und bereits bestehende Gebäude zu reduzieren.

Heutzutage bedeutet Nachhaltigkeit weit mehr als nur CO<sub>2</sub>-Einsparung. In einer Welt, die zunehmend von Extremwetterereignissen geprägt ist, wird vielmehr Resilienz zum zentralen Maßstab nachhaltiger Gebäude. Diese müssen künftig nicht nur energieeffizient, sondern auch resilient sein – widerstandsfähig gegenüber Starkregen, Hitze und anderen physischen Klimarisiken.

Physische Klimarisiken, die sich negativ auf Gebäude auswirken können, sind direkte Folgen des Klimawandels. Dabei wird zwischen chronischen und akuten Klimarisiken unterschieden. Chronische Risiken entwickeln sich allmählich über längere Zeiträume hinweg – etwa durch den Anstieg der Durchschnittstemperaturen oder durch zunehmende Wasserknappheit. Akute Klimarisiken treten hingegen abrupt und heftig auf, zum Beispiel in Form von Hitzewellen, Starkregen oder Sturzfluten.

Ein eindrückliches Beispiel dafür waren die Hochwasser in Bayern Ende Mai/Anfang Juni 2024: Heftige Starkregenfälle führten zu Sturzfluten und Überschwemmungen, die ganze Landstriche verwüsteten. Zahlreiche Gebäude wurden dabei beschädigt oder vollständig zerstört.

## Bedeutung von physischen Klimarisiken für den Immobilienbestand

Vor diesem Hintergrund verstehen wir Resilienz als integralen Bestandteil nachhaltiger Immobilienentwicklung: Ein zukunftsfähiger Gebäudebestand muss nicht nur emissionsarm sein, sondern auch anpassungsfähig gegenüber klimatischen Veränderungen.

Um mögliche Klimarisiken zu identifizieren, zu bewerten und rechtzeitig Vorsorgemaßnahmen ergreifen zu können, führt die Bayerische Hausbau Real Estate daher für ihren Immobilienbestand systematisch Klimarisiko- und Vulnerabilitätsuntersuchungen durch – zum Schutz unserer Gebäude und ihrer Nutzenden vor Schäden. Diese Klimarisikoanalysen bilden auch eine wichtige Grundlage für die Umsetzung der Anforderungen der EU-Taxonomie, die die Bayerische Hausbau Real Estate für ihre Bestandsgebäude anstrebt.

## Ergebnisse unserer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsuntersuchungen bis 2070

Für rund ein Drittel des Immobilienportfolios der Bayerischen Hausbau Real Estate wurden bereits objektspezifische Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen erstellt. Diese sollen sukzessive fortgesetzt werden, bis alle möglichen Klimarisiken portfoliowise bewertet wurden.

Wesentlich bei dieser Bewertung ist zum einen die geographische Lage unseres Immobilienportfolios. Dieses befindet sich ausschließlich in Deutschland, vornehmlich an den Standorten München, Berlin und Frankfurt. Die tatsächliche Risikobewertung orientiert sich jedoch nicht nur am Standort, sondern auch an den objektspezifischen Gegebenheiten vor Ort.

Alle vorliegenden Analysen betrachten einen langfristigen Zeitraum bis 2070, wobei die ersten Bewertungen zeigen: Für die bislang untersuchten Gebäude sind nur geringe bis moderate physische Klimarisiken zu erwarten. Beispielsweise wurden für den Standort München bis 2070 am häufigsten die Klimarisiken Starkregen, Hitzewellen und Hagel prognostiziert, wobei das tatsächliche Risiko je nach Beschaffenheit der Gebäude als gering, moderat oder hoch eingeschätzt wurde.

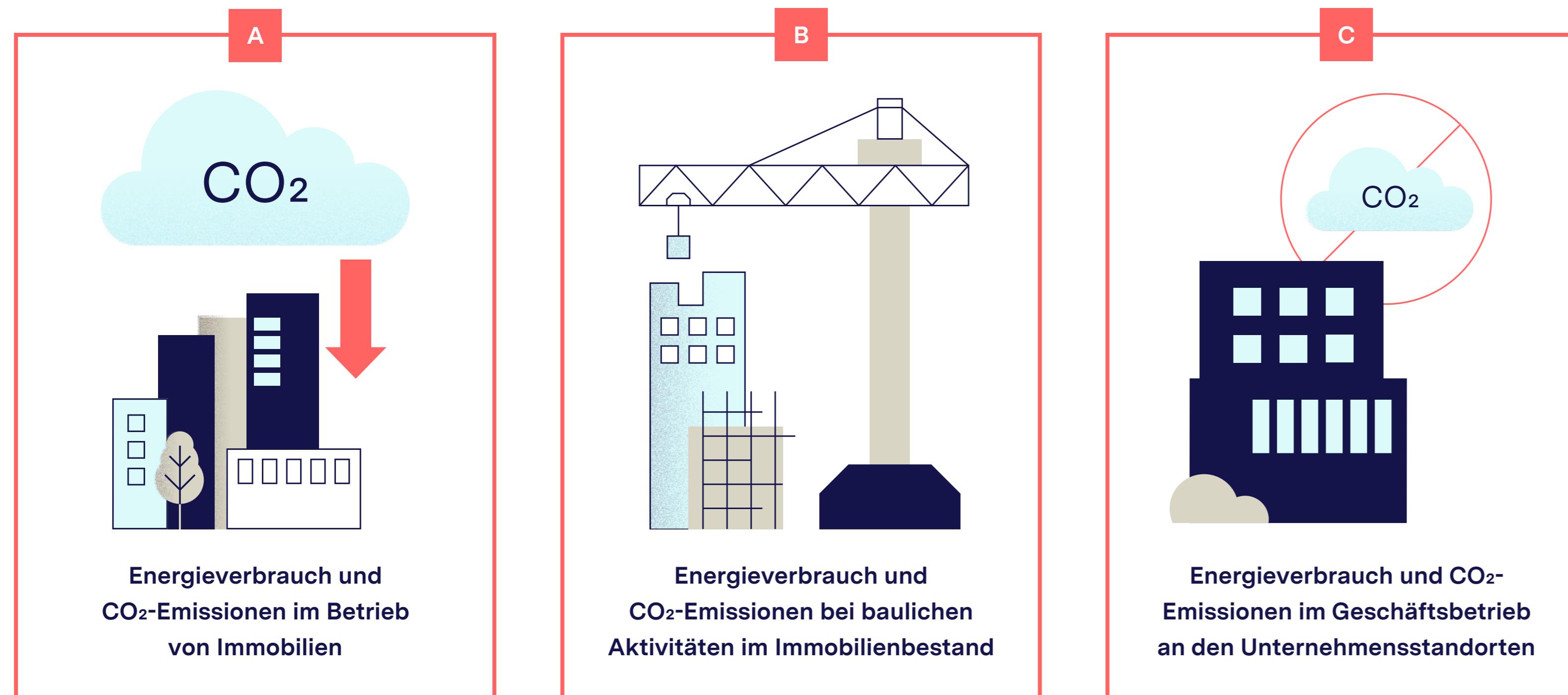
Entsprechend unserer Philosophie ergreifen wir gezielte Maßnahmen zur Risikominimierung, sobald das Risikoprofil eines analysierten Gebäudes den Bewertungsgrad „moderat“ erreicht. Durch diese Maßnahmen lässt sich das Risiko wirksam senken, sodass das abschließende Risikoprofil aller bislang analysierten Bestandsgebäude als „gering“ eingestuft werden kann.



Stachus Rondell Karlsplatz  
(Klimarisikoanalyse für dieses Objekt bereits erstellt)

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

Die meistdiskutierte Herausforderung bei der Umsetzung von ESG-Vorgaben ist die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

**A**

## Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb von Immobilien

### Energieverbrauch

Im Immobilienbestand wird Energie verbraucht:

→ für das Heizen und Kühlen der Gebäude

→ als Strom für die allgemeinen Flächen (Allgemeinstrom) und für die Mietenden (Mieterstrom)

Insgesamt lag der Energieverbrauch im Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2024 bei rund 120.779 MWh.

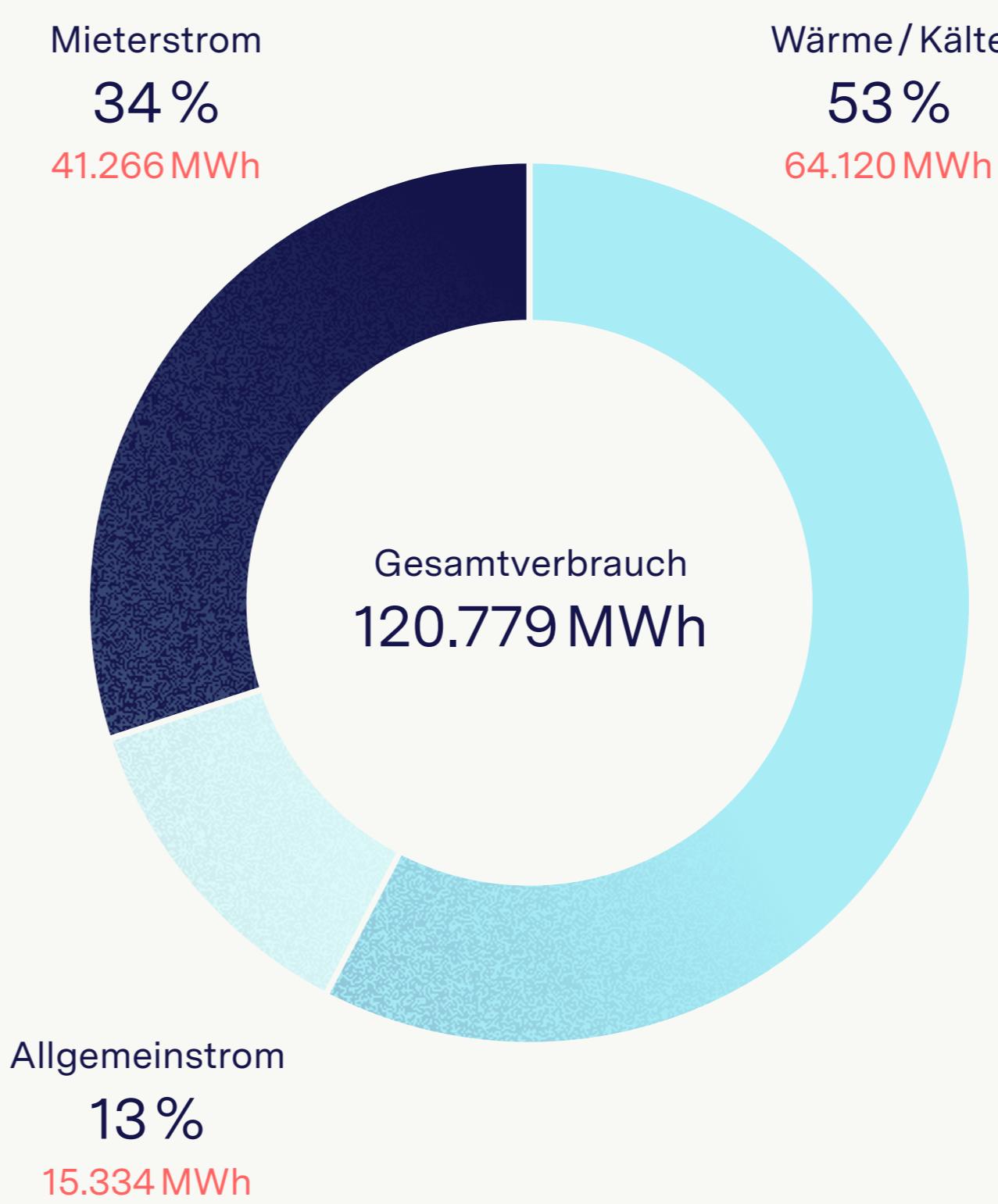
Dieser setzt sich zusammen aus:<sup>2</sup>

- Wärme/Kälte: 53% / 64.120 MWh
- Allgemeinstrom: 13% / 15.334 MWh
- Mieterstrom: 34% / 41.266 MWh

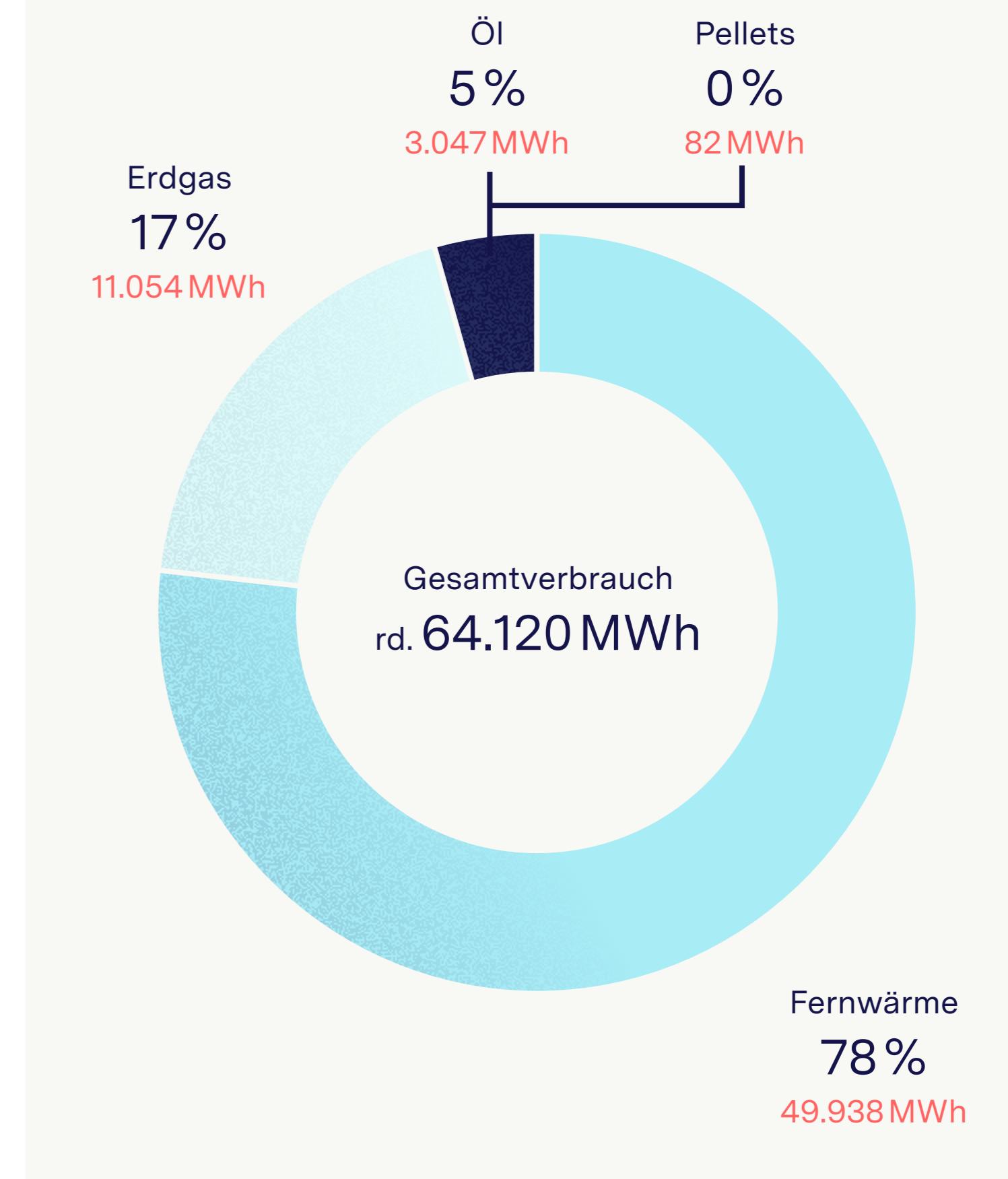
Unser Ziel: Reduktion des Energieverbrauches in unseren Gebäuden um 16%.

Gemäß unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir es uns zum Ziel gesetzt, diesen Energieverbrauch sukzessive zu reduzieren und bis zum Jahr 2030 insgesamt 16% der Energie einzusparen.<sup>3</sup>

## Energieverbrauch im Immobilienbestand



## Heizungsarten im Immobilienbestand



Hierzu werden unter anderem:

- Maßnahmen zur Optimierung und Erneuerung der technischen Anlagen,
- energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle,
- der Austausch von Leuchtmitteln gegen LEDs,
- Erhöhung des Anteils an Green Leases im Gewerbe,
- Maßnahmen zum Energiemonitoring (Smart Meter) und
- Maßnahmen zur Sensibilisierung von Mietenden

geplant und umgesetzt.

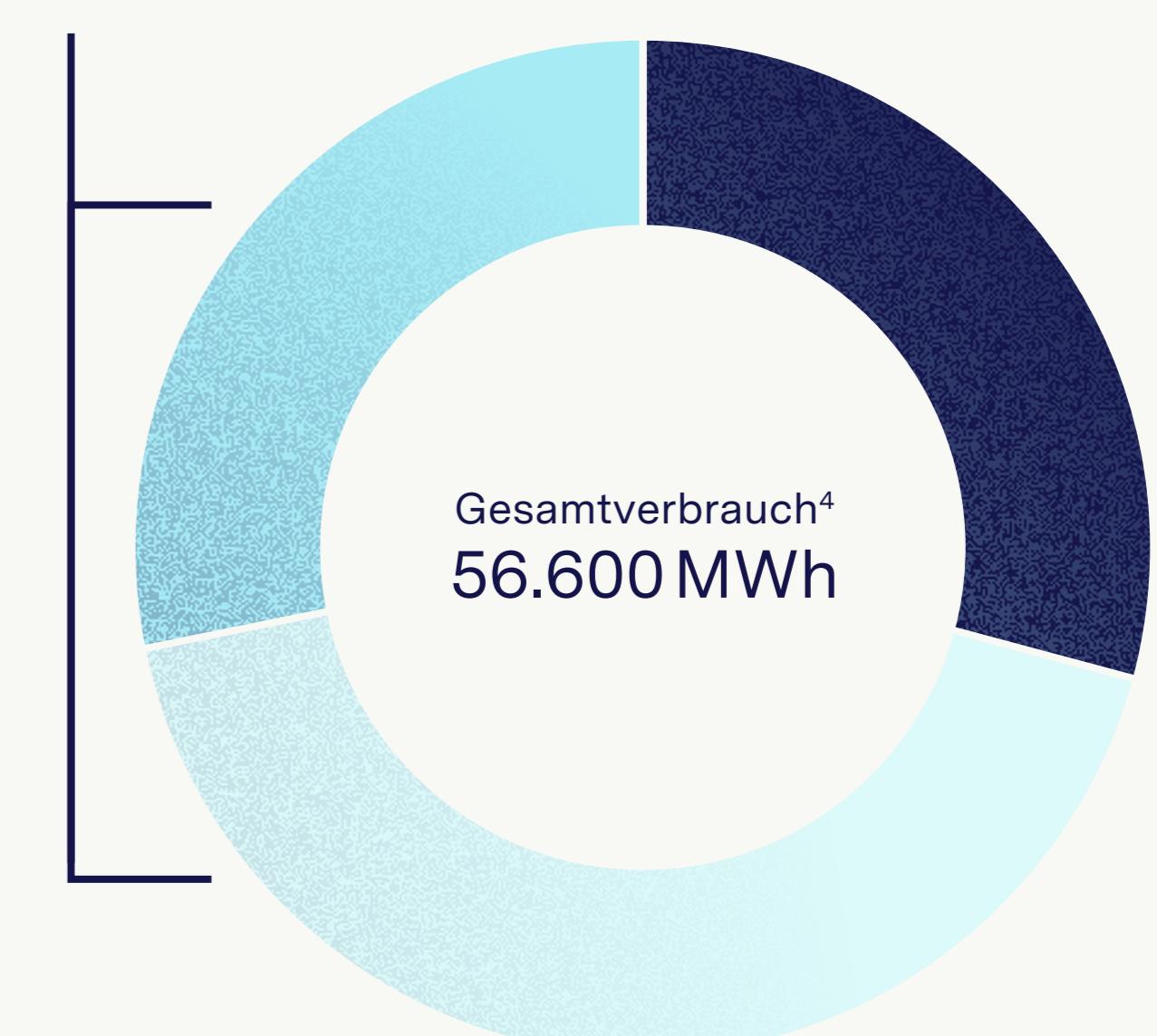
### Wärme/Kälte

Die Bestandsgebäude der Bayerischen Hausbau Real Estate werden größtenteils über Fernwärme beheizt.

Wesentlich hierfür ist die vorhandene Versorgung: Der überwiegende Teil unseres Immobilienbestandes liegt in München. Langfristig wollen die Stadtwerke ihren Bedarf an Fernwärme CO<sub>2</sub>-neutral decken. Durch den Anteil an Ökowärme aus Geothermie ist die Fernwärme eine gute Alternative zu herkömmlichen, fossilen Heizungen.

Außer mit Fernwärme werden die Gebäude der Bayerischen Hausbau Real Estate mit Erdgas, Öl und Pellets beheizt.

## Anteil der Stromquellen aller Bestandsgebäude



<sup>2</sup> Der Konzern Bayerische Hausbau Real Estate ist insgesamt in den nach ESRS sogenannten „High climate impact sectors“ Real Estate Activities und Construction tätig, daher bezieht sich auch der Energieverbrauch allein auf den genannten Sektor.

<sup>3</sup> Das Ziel der Einsparung bezieht sich auf das Basisjahr 2019

<sup>4</sup> 59 MWh selbst erzeugter PV-Strom wurden direkt im Objekt verbraucht

## Strom

In den Gebäuden der Bayerischen Hausbau Real Estate wird auf den allgemeinen Flächen sogenannter „Allgemeinstrom“ und auf den Mietflächen sogenannter „Mieterstrom“ verbraucht.

Den Allgemeinstrom bezieht die Bayerische Hausbau Real Estate seit 2022 zu 100% als Ökostrom.

Zusätzlich sorgen Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden für die Produktion von Ökostrom vor Ort, der teilweise direkt im Gebäude als Allgemeinstrom verbraucht wird. Im Geschäftsjahr 2024 wurden dadurch rund 152 MWh Strom erzeugt, wovon 59 MWh direkt im Objekt verbraucht wurden. Für die nächsten Jahre sind weitere Photovoltaikanlagen auf den Dächern in Planung oder sie sind bereits in konkreter Umsetzung.

Der Allgemeinstrom macht mit 15.334 MWh rund 27% des gesamten Stromverbrauchs im Immobilienbestand aus. Für den überwiegenden Teil des Verbrauchs sind unsere Mietenden mit 41.266 MWh, rund 73%, verantwortlich (Mieterstrom). Durch das Abschließen von „Green Leases“ vereinbaren wir als Vermieter mit den Nutzenden, dass auch sie sich zum Bezug von Ökostrom verpflichten. Durch diese Maßnahme wollen wir den Bezug von Ökostrom im Immobilienbestand sukzessive erhöhen.

## Übersicht Stromverbrauch in den Bestandsgebäuden der Bayerischen Hausbau Real Estate

→ Allgemeinstrom: 27%, davon 100% erneuerbar

→ Mieterstrom: 73%, davon 38% erneuerbar<sup>5</sup>

Insgesamt wird der Energieverbrauch (Wärme/Kälte, Mieter- und Allgemeinstrom) in unserem Bestand zu 26% durch erneuerbare und zu 74% durch nicht erneuerbare Energien gedeckt.<sup>6</sup>

## Energieausweise

Neben dieser übergeordneten Betrachtung wird jede Immobilie nochmal einzeln hinsichtlich ihres tatsächlichen Energieverbrauchs analysiert. Ein wichtiges Hilfsmittel ist dabei der Energieausweis. Dieser wird entweder als Energiebedarfsausweis („Was dürfte die Immobilie theoretisch an Energie verbrauchen?“) oder als Energieverbrauchsausweis („Was hat die Immobilie tatsächlich innerhalb einer bestimmten Periode verbraucht?“) ausgestellt.

Ähnlich wie man es von Elektrogeräten wie einem Kühlschrank kennt, werden auf dem Energieausweis in Deutschland für Wohngebäude Energieeffizienzklassen von A bis G ausgewiesen, so dass auf einen Blick zu erkennen ist, wie energieeffizient eine Immobilie ist. Für Nichtwohngebäude werden in Deutschland keine Energieeffizienzklassen ausgewiesen. Es gibt jedoch Möglichkeiten, die Angaben auf dem Energieausweis in eine Energieeffizienzklasse für Nichtwohngebäude umzurechnen.

## Selbstständige Klassifizierung von Energie- und Verbrauchsausweisen

In Deutschland existiert derzeit kein übergreifendes, einheitliches System zur energetischen Klassifizierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Aus diesem Grund haben wir eine selbstständige Klassifizierung aller vorhandenen Energieverbrauchs- und Energiebedarfsausweise nach einer Studie des Fraunhofer Instituts vorgenommen.<sup>7</sup>

Die Einordnung in die entsprechenden Klassen erfolgte auf Grundlage der Primärenergie der Gebäude. Lag für ein Gebäude nur der Energieverbrauchsausweis mit Endenergieverbrauch vor, so wurde dieser nach dem gesetzlichen Standard des Ausstellungsdatums des Ausweises in Primärenergie umgerechnet.

Auf Basis der Energiebedarfe und -verbräuche wurden Gebäude anhand zweier unterschied-

licher Methoden in ihre Energieeffizienzklasse eingeordnet

A) Auf Energieausweisen von Wohngebäuden ist die Angabe einer Energieeffizienzklasse verpflichtend. Das Gebäude wurde in die auf dem Ausweis angegebene Energieeffizienzklasse eingeordnet.

B) Auf Energieausweisen von Nichtwohngebäuden wird keine Energieeffizienzklasse aufgeführt. Die Einordnung erfolgte dann auf Grundlage des gesetzlichen Bezugsvertrags, der auf den Energieausweisen aufgeführt wird. Auch die Bezugsverträge wurden – solange nicht bereits auf dem Ausweis ausgeschrieben – in Primärenergie umgerechnet. Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen wurde dann auf Grundlage der folgenden Bewertungsmatrix vollzogen.

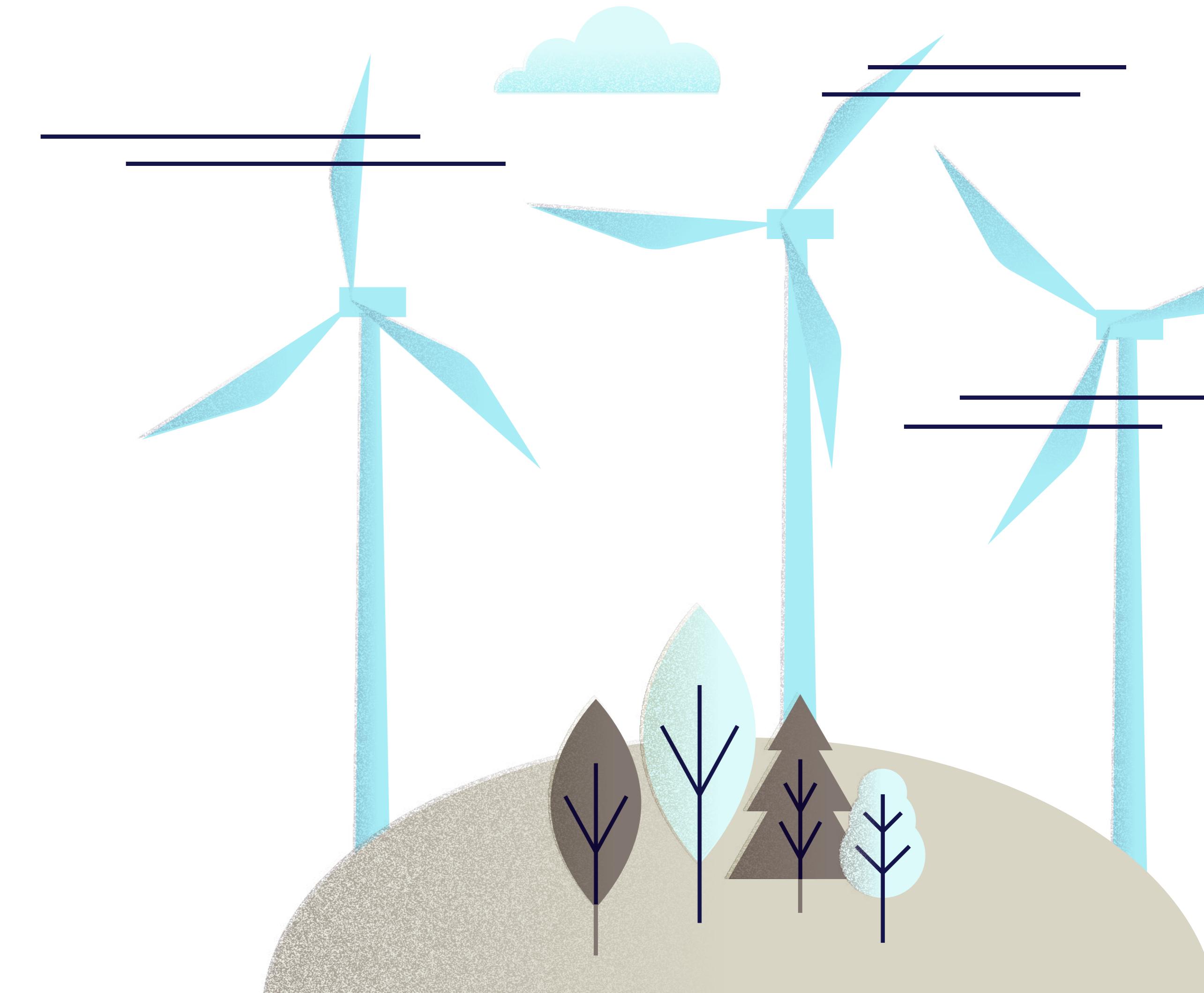
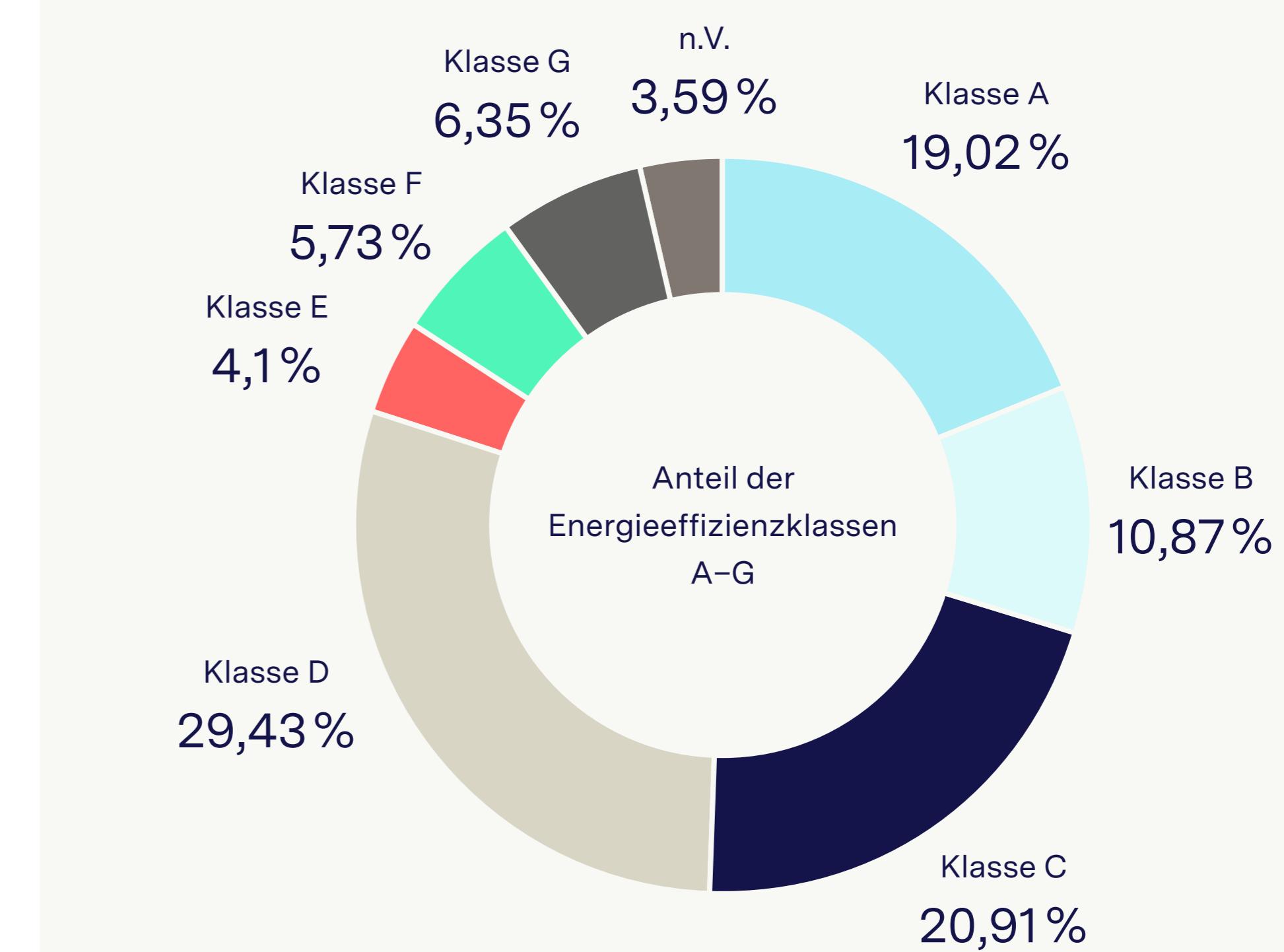
Klasse	Klassifizierung
A	0 (x) Bezugsvertrag < Primärenergiebedarf/-verbrauch ≤ 0,35 (x) Bezugsvertrag
B	0,35 (x) Bezugsvertrag < Primärenergiebedarf/-verbrauch ≤ 0,5 (x) Bezugsvertrag
C	0,5 (x) Bezugsvertrag < Primärenergiebedarf/-verbrauch ≤ 0,71 (x) Bezugsvertrag
D	0,71 (x) Bezugsvertrag < Primärenergiebedarf/-verbrauch ≤ 1,0 (x) Bezugsvertrag
E	1,0 (x) Bezugsvertrag < Primärenergiebedarf/-verbrauch ≤ 1,41 (x) Bezugsvertrag
F	1,41 (x) Bezugsvertrag < Primärenergiebedarf/-verbrauch ≤ 2,0 (x) Bezugsvertrag
G	2,0 (x) Bezugsvertrag < Primärenergiebedarf/-verbrauch

Auf Basis dieser Methode konnten wir unseren Immobilienbestand in Energieeffizienzklassen einteilen und somit ein ganzheitliches Bild des (Gesamt-)Energieverbrauchs unseres Portfolios und der einzelnen Gebäude darin erhalten.<sup>8</sup>

In Relation zu den Marktwerten der Immobilien nach IFRS ergeben sich folgende Zahlen (Stichtag 31.12.2024).

- Klasse A: 606.301.635 €, 19,02 %
- Klasse B: 346.344.325 €, 10,87 %
- Klasse C: 666.582.453 €, 20,91 %
- Klasse D: 937.914.556 €, 29,43 %
- Klasse E: 130.589.905 €, 4,10 %
- Klasse F: 182.759.959 €, 5,73 %
- Klasse G: 202.416.748 €, 6,35 %
- n.V. (Objekte ohne Energieausweis): 114.420.763 €, 3,59 %<sup>9</sup>

## Energieeffizienzklassen A–G im Immobilienportfolio



<sup>5</sup> Auf Allgemeinflächen beziehen wir zu 100% Ökostrom. Die Verteilung in den Mietflächen basiert auf einer verbindlichen Auskunft unserer Mietenden, ob sie Ökostrom beziehen oder nicht. Für alle Flächen ohne Auskunft wird ein Strommix mit 0% erneuerbaren Energien angesetzt.

<sup>6</sup> Fernwärme wird konservativ mit 0% erneuerbaren Energien angesetzt.

<sup>7</sup> Fraunhofer-IPB-Bericht EER 025/2022/750, S. 9ff.

<sup>8</sup> Gebäude in der Entwicklung/Revitalisierung/Sanierung sowie Erbbaurechte und sonstige Grundstücke werden hier nicht berücksichtigt.

<sup>9</sup> Bei diesen Gebäuden war die Ermittlung einer Energieeffizienzklasse nicht möglich. Dies liegt zum einen am Denkmalschutz und an der damit einhergehenden Befreiung von der Energieausweispflicht und zum anderen an fehlenden Vergleichswerten auf den vorhandenen Energieausweisen, zur Berechnung einer Energieeffizienzklasse.

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

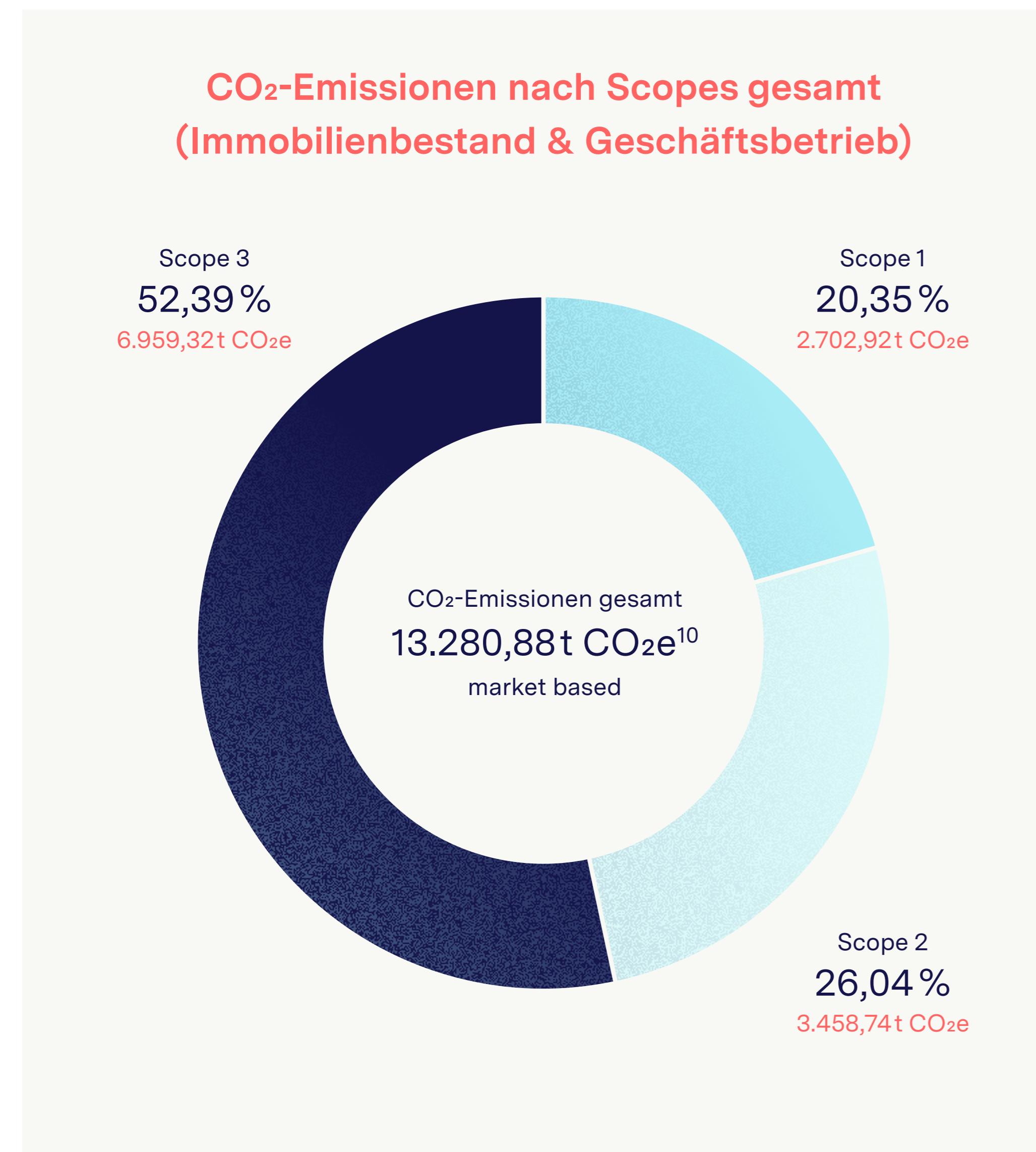
Wir ermitteln jährlich die CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Immobilienbestands. Hierbei orientieren wir uns an dem GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol), nach dem die Treibhausgasemissionen in Scope 1, 2 und 3 unterteilt werden.

Für unseren Immobilienbestand bedeutet dies Folgendes:

- **Scope 1:** alle direkten, das heißt selbst durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Emissionen (z.B. stationäre Öl- oder Gasheizungen im Immobilienbestand)
- **Scope 2:** alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie verbunden sind (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom)
- **Scope 3:** indirekte Emissionen, die in der Wertschöpfungskette eines Unternehmens entstehen. (z.B. Mieterstrom)

Insgesamt lagen die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2024 bei rund 11.533 Tonnen Kohlenstoffdioxid-Äquivalent (CO<sub>2</sub>e; market based). Mehr als die Hälfte der CO<sub>2</sub>-Emissionen in unserem Immobilienbestand sind Scope3-Emissionen. Im Vergleich zum Jahr 2023 konnten im Immobilienbestand bereits CO<sub>2</sub>-Emissionen in Höhe von ca. 3.234,24 Tonnen CO<sub>2</sub>e eingespart werden, was einer Reduktion von ca. 19,6% entspricht.

Die Einsparung konnte vor allem durch weitere Vereinbarungen von Green Leases und die Verwendung von Ökostrom durch unsere Mietenden, die Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Intensität der Fernwärme (z.B. in München durch Geothermie) und die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen erzielt werden.



<sup>10</sup> Berechnung + 10 % Sicherheitsaufschlag (158,90 t CO<sub>2</sub>e)

## Anwendung CRREM-Tool

Um den Energieverbrauch und die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes zu analysieren und entsprechende Maßnahmen abzuleiten nutzt die Bayerische Hausbau Real Estate das Tool CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

CRREM ist das Branchenwerkzeug, um den CO<sub>2</sub>-Pfad einer Immobilie abzuleiten. CRREM gibt immobilienspezifische Pfade für die Dekarbonisierung von Immobilien vor. Diese Pfade orientieren sich an dem Ziel gemäß Pariser Klimaabkommen, die Erderwärmung auf 1,5°C oder maximal 2°C zu beschränken. Überschreitet der Ausstoß einer Immobilie den Zielpfad zu einem bestimmten Zeitpunkt, so gilt diese als „gestrandet“. Spätestens dann sind Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen notwendig, um das Klimaziel mit dieser Immobilie zu erreichen. Auch wir bewerten unseren gesamten Bestand nach CRREM, denn es ist von zentraler Bedeutung für uns, dass alle unsere Bestandsimmobilien mit ihrem Verbrauch die Vorgaben der CRREM-Pfade unterschreiten.

C

## Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau Real Estate

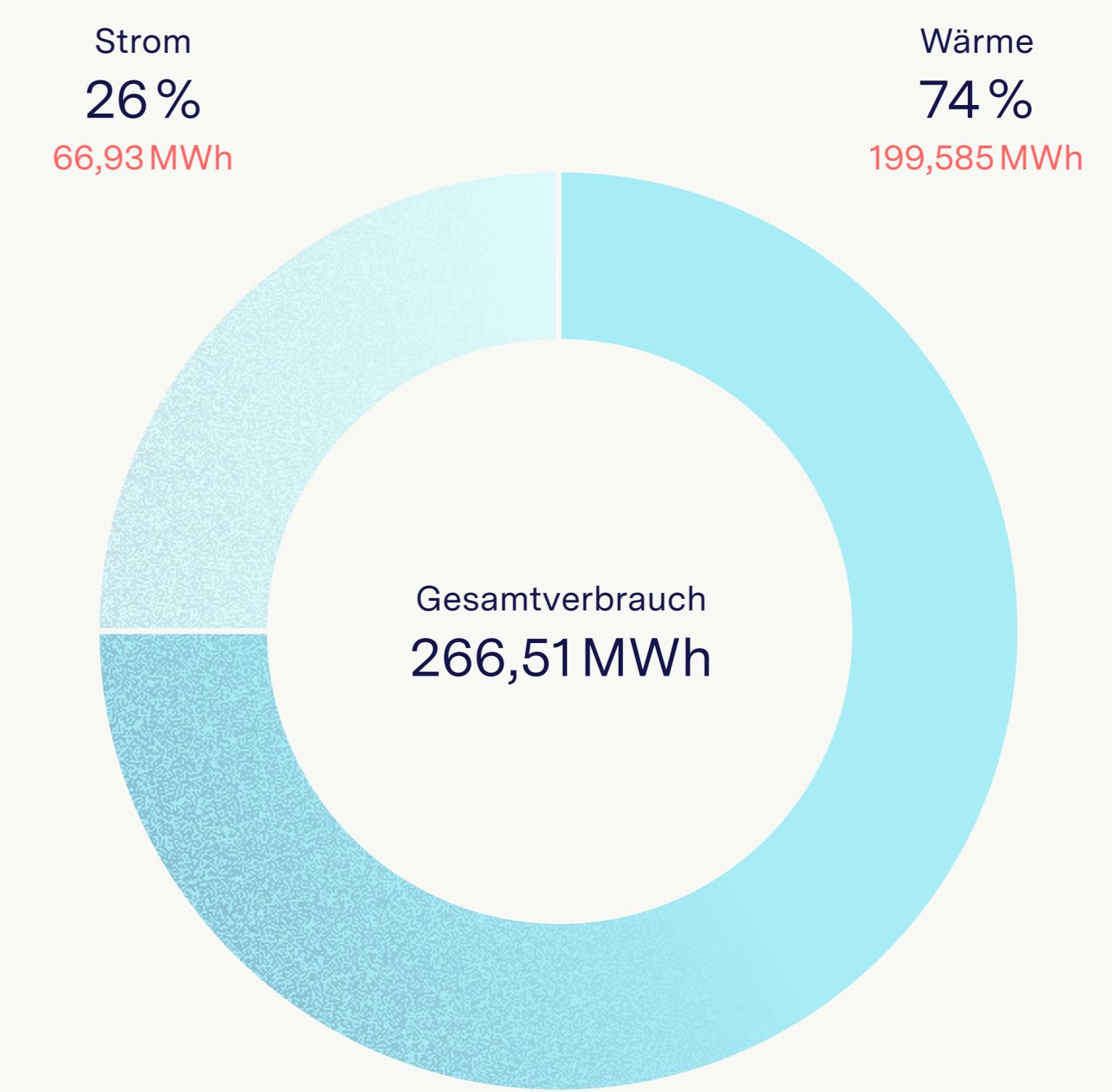
Auch der Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau Real Estate verbraucht Energie und verursacht CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die zugehörige CO<sub>2</sub>-Bilanz umfasst (analog zur Errechnung der Werte für den Immobilienbestand) die Emissionen aus der Energie für Wärme bzw. Kälte und Strom. Darüber hinaus verursachen auch weitere Faktoren des Geschäftsbetriebs, wie etwa die Dienstwagenflotte, die Nutzung von IT-Server-Leistung oder das Reiseverhalten der Mitarbeiter, CO<sub>2</sub>-Emissionen. Energie für Strom, Wärme und Kälte wird vornehmlich an den Unternehmensstandorten verbraucht.

## Energieverbrauch

An den zwei Unternehmensstandorten der Bayerischen Hausbau Real Estate<sup>11</sup> wurden insgesamt 266,51 MWh Energie verbraucht. 74%, also 199,58 MWh, dieses Gesamtverbrauchs sind auf die Nutzung von Wärme – unsere Unternehmensstandorte werden ausschließlich mit Fernwärme beheizt – zurückzuführen. Der Stromverbrauch mit 66,93 MWh macht 26% des Energieverbrauchs aus.

Gemäß unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir es uns – ebenso wie im Immobilienbestand – zum Ziel gesetzt, diesen Energieverbrauch sukzessive zu reduzieren und bis zum Jahr 2030 insgesamt 16% der Energie einzusparen.<sup>12</sup>

## Energieverbrauch im Geschäftsbetrieb



## Unser Ziel

**-16 %**

Sukzessive Reduzierung des Energieverbrauchs um 16% bis zum Jahr 2030

<sup>11</sup> München und Berlin (Stichtag 01.12.2024)

<sup>12</sup> Das Ziel der Einsparung bezieht sich auf das Basisjahr 2020.

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau Real Estate

Der Umfang der Emissionen, die im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau Real Estate entstehen, wird jährlich in einer CO<sub>2</sub>-Bilanz (sogenannter Corporate Carbon Footprint) ermittelt. Hierbei orientieren wir uns ebenfalls an dem GHG Protocol, das heißt der Einteilung in Scope-1, -2- und -3-Treibhausgasemissionen. Insgesamt lagen die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Geschäftsbetrieb im Geschäftsjahr 2024 bei 1747,88 Tonnen CO<sub>2</sub>e. Der Großteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen entfällt auf den Bereich von Scope 3.

Alle Unternehmensstandorte werden mit Fernwärme beheizt, die je nach Standort unterschiedliche CO<sub>2</sub>-Faktoren aufweisen.<sup>13</sup> Insgesamt verursacht die Beheizung der Unternehmensstandorte rund 50 Tonnen CO<sub>2</sub>e, während der Stromverbrauch durch den Bezug von Ökostrom seit 2022 keine zusätzlichen Emissionen mehr verursacht. Abgesehen von den Emissionen, die mit der Nutzung der Unternehmensstandorte einhergehen, gibt es auch weitere Faktoren im Geschäftsbetrieb, die den Ausstoß von Treibhausgasen zur Folge haben.

#### Posten mit den höchsten Treibhausgasemissionen im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau Real Estate

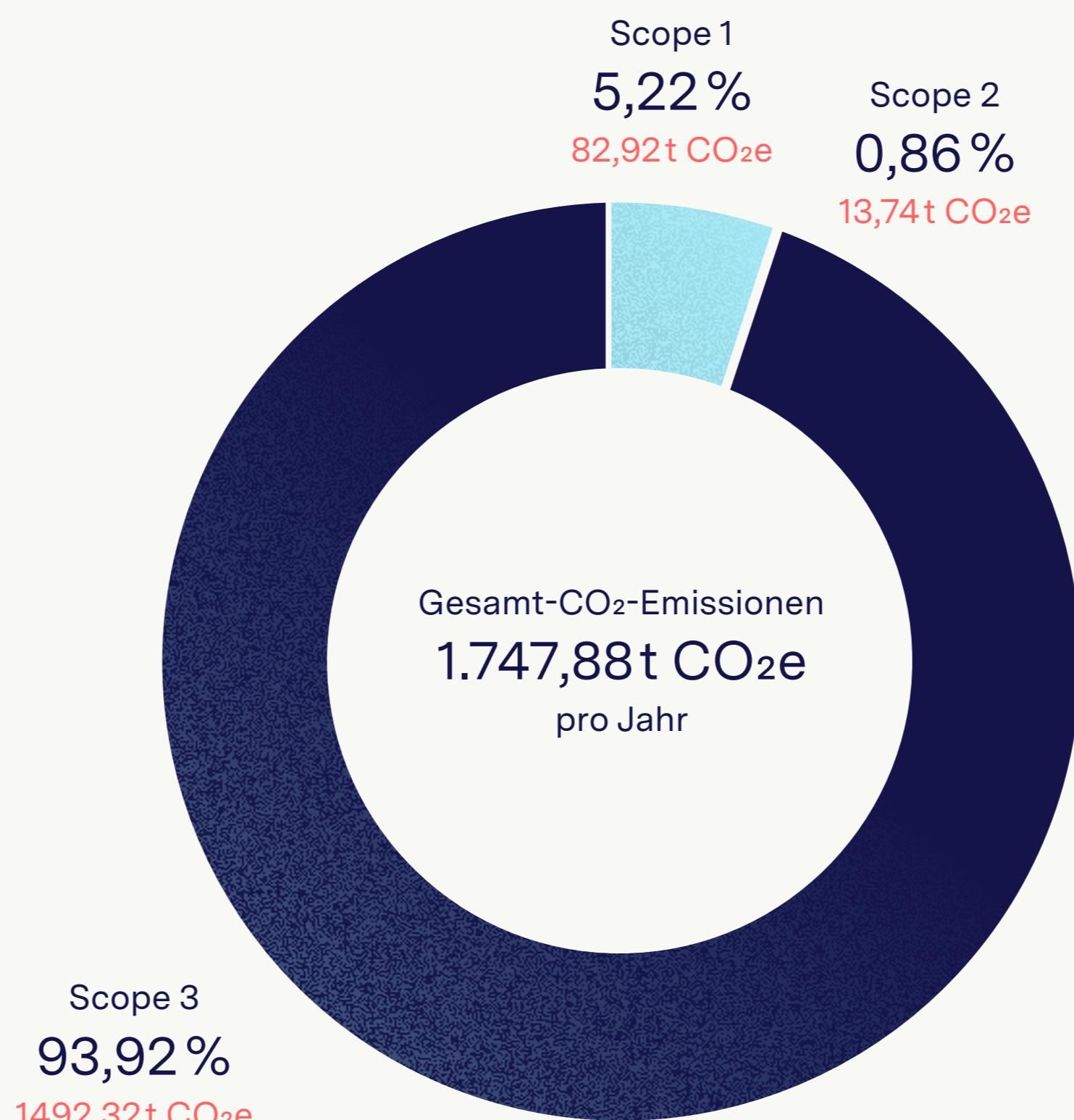
- Eingekauft Güter und Dienstleistungen
  - Pendelverkehr
  - Kraftstoff- und energiebezogene Emissionen (Vorkette)
  - Geschäftsreisen
  - Abfall
- Hinweis zur Methodik: Die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist market based

#### Ziel: Emissionsreduktion im Geschäftsbetrieb

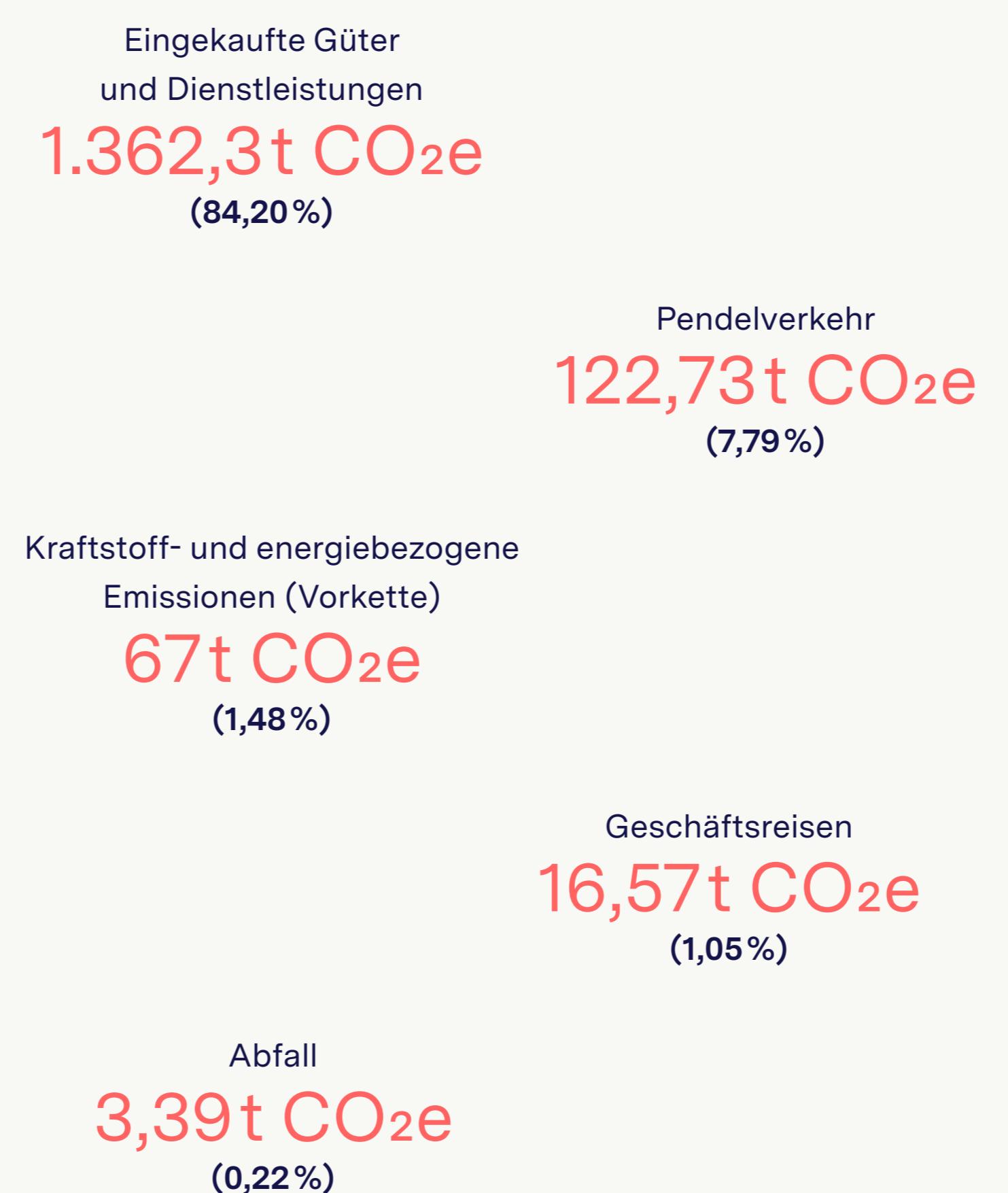
In der Nachhaltigkeitsstrategie der Bayerischen Hausbau Real Estate sind Ziele zur Reduktion von Emissionen verankert, die im Geschäftsbetrieb entstehen. So sollen diese CO<sub>2</sub>-Emissionen sukzessive auf Netto-Null und der Energieverbrauch der Standorte generell reduziert werden.<sup>14</sup>

- Die Dienstwagenflotte soll schrittweise auf elektrisch betriebene Fahrzeuge umgestellt werden.
- Außerdem werden die aus dem Pendelverkehr entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Maßnahmen wie die Erhöhung der Home-Office-Quote, Mitfahrmöglichkeiten, Car-Sharing und die Subventionierung von Jobbikes reduziert.
- Umweltfreundliches Reiseverhalten: Generell ist für Dienstreisen die Bahn das bevorzugte Reisemittel.

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



#### Die größten Emissionsverursacher



<sup>13</sup> Anwendung des Market-based-Ansatzes für die Fernwärme mit folgenden Emissionsfaktoren je nach Standort: München 66g CO<sub>2</sub>e/kWh, Berlin 7,1g CO<sub>2</sub>e/kWh

<sup>14</sup> Das Ziel versteht sich als Netto-Null-Emissionen. Die verbleibenden Emissionen sind durch adäquate negative Emissionen (z.B. durch Wälder oder Photovoltaikanlagen) zu kompensieren.

# Umwelt ergänzende Datenpunkte nach VSME

VSME-Datenpunkt	Angabe / Zahl gesamt
Gesamtenergieverbrauch im Zusammenhang mit dem eigenen Betrieb (MWh)	266 MWh
Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Quellen (MWh) Hinweis: im deutschen Annex I wurde es mit Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen ersetzt	35317 MWh (Anteil Immobilienbestand)
Gesamtenergieverbrauch aus Kohle und Kohleprodukten (MWh)	0 MWh, da keine Heizungsanlagen mit Kohle oder Kohleprodukten vorhanden
Gesamtenergieverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen (MWh)	3047 MWh
Gesamtenergieverbrauch aus Erdgas (MWh)	2560 MWh
Gesamtenergieverbrauch aus anderen fossilen Quellen (MWh)	0 MWh
Verbrauch von erworbener oder erhaltenener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen (MWh)	37234 MWh
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen (MWh)	82404 MWh
Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfälle biologischen Ursprungs), Biokraftstoffe, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen	82 MWh
Verbrauch aus erworbener und erhaltenener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	48255 MWh (Anteil Immobilienbestand)
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (tCO <sub>2</sub> eq) der konsolidierten Gruppe und der Beteiligungsunternehmen	2702,92 tCO <sub>2</sub> eq
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (tCO <sub>2</sub> eq) der konsolidierten Gruppe und der Beteiligungsunternehmen	3458,74 tCO <sub>2</sub> eq
Intensität der Treibhausgasemissionen (standortbezogen) auf der Grundlage der Nettoeinnahmen	20,34 tCO <sub>2</sub> e je Mio € (Basis Free Cashflow)
Aufschlüsselung des gesamten Buchwerts der Immobilien des Unternehmens nach Energieeffizienzklassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Klasse A: 606.301.635 €, 19,02 %</li> <li>→ Klasse B: 346.344.325 €, 10,87 %</li> <li>→ Klasse C: 666.582.453 €, 20,91 %</li> <li>→ Klasse D: 937.914.556 €, 29,43 %</li> <li>→ Klasse E: 130.589.905 €, 4,10 %</li> <li>→ Klasse F: 182.759.959 €, 5,73 %</li> <li>→ Klasse G: 202.416.748 €, 6,35 %</li> <li>→ n.V. (Objekte ohne Energieausweis): 114.420.763 €, 3,59 %</li> </ul>

\* Zur Transparenz werden die nach VSME beantwortbaren Datenpunkte in einer separaten Tabelle ausgewiesen; so bleibt Lesefluss und Verständlichkeit im Text gewahrt.



# Wasser

Neben Energie und CO<sub>2</sub> ist auch Wasser von Bedeutung, das im Zuge des Klimawandels effizient und schonend genutzt werden muss.

A

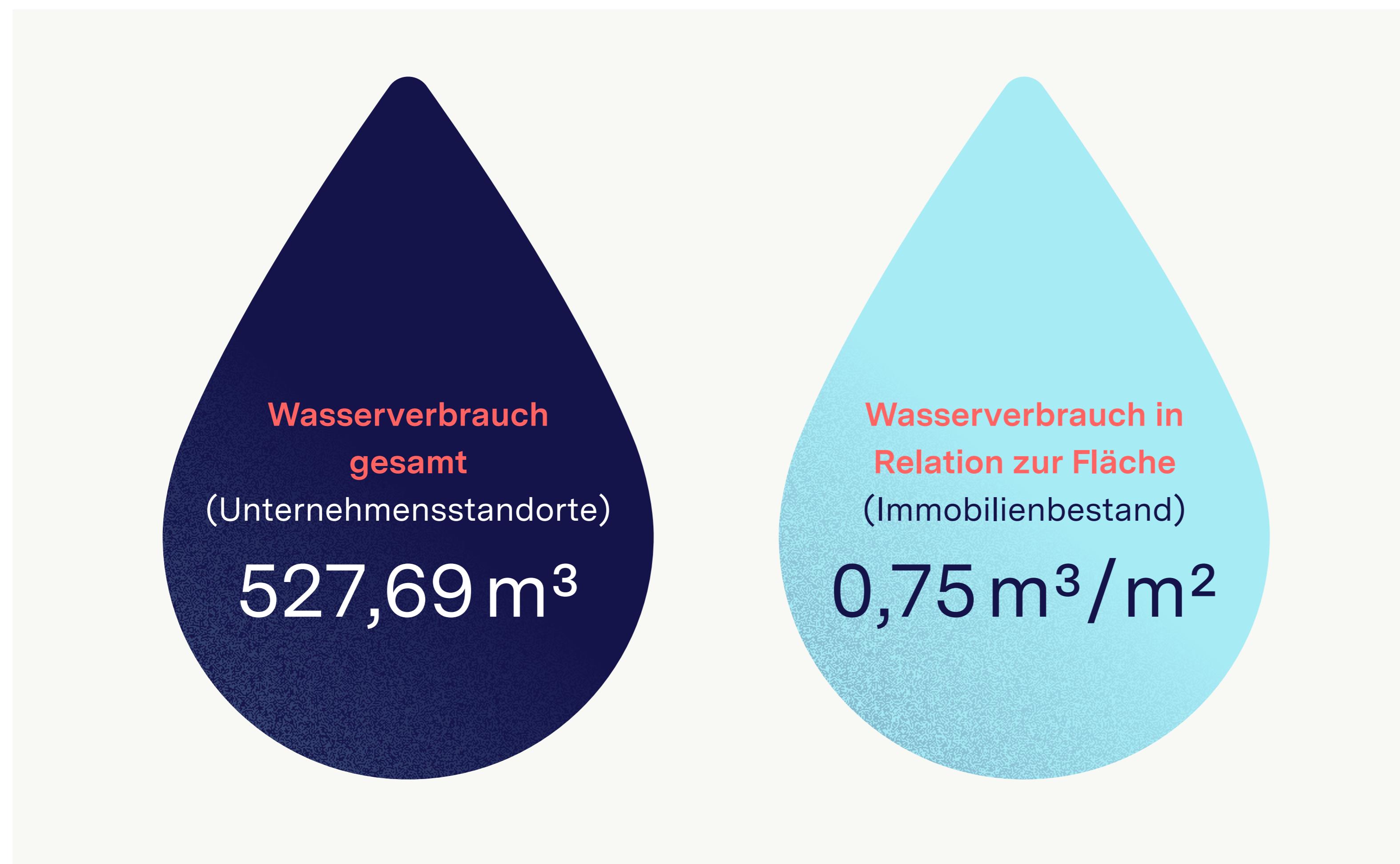
## Wasserverbrauch im Betrieb von Immobilien

Im laufenden Betrieb unserer Bestandsobjekte verfolgen wir eine kontinuierliche Reduktion des Wasserverbrauchs. Die jährlichen Verbräuche werden regelmäßig erfasst, ausgewertet und mit Benchmarks verglichen, um Maßnahmen zur Steigerung der Wassereffizienz abzuleiten. Dazu prüfen wir die Wasserversorgung unserer Gebäude und setzen, wo möglich, auf Regenwasserversickerungsanlagen zur Förderung der Klimaresilienz.

B

## Wasserverbrauch an unseren Unternehmensstandorten

Außerdem erfassen wir den Wasserverbrauch an unseren Unternehmensstandorten München und Berlin. Hierdurch können wir den Wasserverbrauch über mehrere Jahre analysieren und zielgerichtete Maßnahmen zur Reduktion des Wasserverbrauchs in unseren Büros ableiten.



# Biodiversität und Ökosysteme

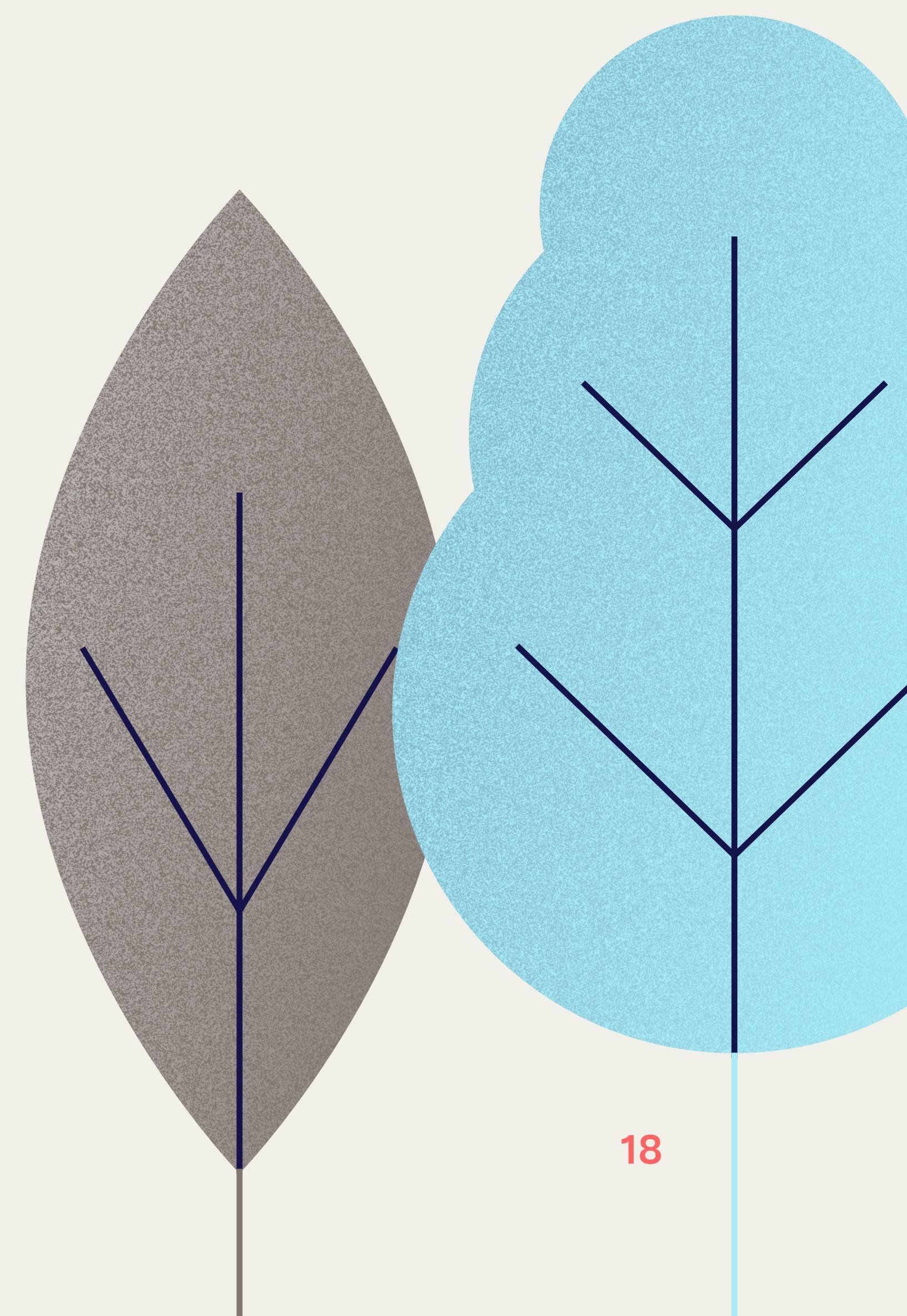
**Biodiversität** bezeichnet die Vielfalt aller lebenden Organismen unterschiedlicher Herkunft, die in verschiedenen Ökosystemen vorkommen und dort in einem komplexen Beziehungsgeflecht miteinander verbunden sind. Sie umfasst nicht nur die Variabilität innerhalb einzelner Arten, sondern auch die Wechselwirkungen zwischen Arten und Ökosystemen.

Grundsätzlich lässt sich Biodiversität aus zwei Perspektiven betrachten: Zum einen als genetische Vielfalt innerhalb von Pflanzen, Tieren, Pilzen und Mikroorganismen, zum anderen als Vielfalt ganzer Lebensgemeinschaften und ihrer natürlichen Lebensräume.

**Einordnung: Biodiversität und Bayerische Hausbau**  
Real Estate Biodiversität prägt unseren Alltag und bildet durch Rohstoffe und Ökosystemdienstleistungen – wie die natürliche Filterleistung von Böden – die Grundlage unseres wirtschaftlichen Handelns. Daraus ergibt sich eine besondere Verantwortung für ihren Schutz.

Im Geschäftsbereich Real Estate beeinflussen wir Biodiversität etwa durch Flächenversiegelung, CO<sub>2</sub>-Emissionen oder Abfall auf Mietflächen. Gleichzeitig profitieren unsere Gebäude von ihr, z. B. durch die Versorgung mit Trinkwasser, die Verbesserung der Luftqualität in Städten oder eine höhere Klimaresilienz durch Grünflächen.

Geht Biodiversität durch Bauaktivitäten verloren, können zentrale Ökosystemleistungen wie Klimaschutz oder die Filterung von Luft und Wasser eingeschränkt werden. Das wirkt sich direkt auf unser Geschäft aus – weshalb Biodiversität fest in die Strategie der Bayerischen Hausbau Real Estate integriert ist.



# Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die Bau- und Immobilienbranche ist ein besonders ressourcenintensiver Wirtschaftszweig. 90% der inländischen mineralischen Rohstoffentnahme fließt in den Bausektor.<sup>15</sup> Zeitgleich machen Bau- und Abbruchabfälle knapp 52% des Gesamtabfallaufkommens in Deutschland aus. Im Jahr 2023 lag die gesamte Menge der Abfälle in Deutschland bei rund 380,1 Mio. Tonnen und damit auf dem niedrigsten Stand seit 2010.

Das Abfallaufkommen im Immobilienbestand durch Siedlungsabfälle und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle lag im Jahr 2023 bei rund 48,9 Millionen Tonnen, entsprechend etwa 13% des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland. Zusammen mit Bau- und Abbruchabfällen macht der Immobiliensektor rund 65% aller Abfälle aus und bleibt damit der zentrale Verursacher. Daten für das Jahr 2024 stehen bisher noch nicht zur Verfügung, aktuelle Zahlen liegen erst bis 2023 vor.<sup>16</sup>

Zu beachten ist dabei auch, dass Abfälle oft noch wertvolle Rohstoffe enthalten, die bei einer falschen Verwertung verloren gehen. Deshalb ist es von zentraler Bedeutung, in allen unseren Geschäftsbereichen eine Kreislaufwirtschaft zu fördern und neben der Reduzierung des Abfallaufkommens auch den Bedarf an Primärmaterialien zu reduzieren.

Grundlegend orientieren wir uns im Umgang mit Abfall und Ressourcennutzung an der Abfallhierarchie, die unter anderem auch in § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes als Grundlage zur Umsetzung der Kreislaufwirtschaft in Deutschland definiert wurde.

Durch einen möglichst ressourcenschonenden Betrieb und der Berücksichtigung von Kreislaufwirtschaft in unserem Immobilienportfolio sowie an unseren Unternehmensstandorten streben wir zuvorderst eine Vermeidung zukünftiger Abfallströme an. Nicht vermeidbares Abfallaufkommen soll der Wiederverwendung oder dem Recycling zugeführt werden, wobei Abfälle teilweise anderweitig verwertet werden (z.B. thermisch). Lediglich Abfälle, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben nach keiner der genannten Methoden verwertet werden dürfen, werden deponiert.

## Ressourcennutzung, Abfallaufkommen und Kreislaufwirtschaft im Betrieb von Immobilien

Im Betrieb von Immobilien fallen Abfälle durch die Nutzenden an.

Es wurde in der Nachhaltigkeitsstrategie verankert, dass das Abfallaufkommen nach und nach reduziert werden soll. Dafür baut die Bayerische Hausbau Real Estate ein umfassendes Abfallmanagement auf und setzt sich Reduktionsziele zum Abfallaufkommen. Außerdem wird die Sortiertiefe auf Portfolioebene sukzessive erhöht.

Um Ressourcenschonung, Abfalloptimierung und Kreislauffähigkeit im gesamten Portfolio zu stärken, hat die Bayerische Hausbau Real Estate in ihren Gewerbeimmobilien Green Leases eingeführt, die fortlaufend weiter ausgebaut werden. Darin sind besondere Anforderungen an das Abfallmanagement zwischen den Mietenden und uns festgelegt. Die Bayerische Hausbau Real Estate stellt als Vermieterin Behälter zur Abfalltrennung (z. B. für Papier, Kunststoff, Bioabfall, Glas und Metall) bereit, während sich die Mietenden verpflichten, ihre Abfälle entsprechend diesem System zu trennen.

# Gemeinsam in eine nachhaltige Zukunft

**Die Bayerische Hausbau Real Estate setzt sich entschlossen dafür ein, nachhaltige Gebäudenutzung gemeinsam mit ihren Mieterinnen und Mietern zu gestalten. Unser zentraler Hebel: der Green Lease – auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Mietverträge, die Maßstäbe für einen ressourcenschonenden Gebäudebetrieb setzen und eine verbindliche Grundlage für partnerschaftliches ESG-Handeln bilden.**

Seit mehreren Jahren setzen wir erfolgreich Green Leases bei Neuvermietungen im Gewerbebereich ein – und auch unsere Bestandsmietende haben jederzeit die Möglichkeit, auf ein nachhaltigeres Vertragsmodell umzustellen. Mit einer umfassenden Online- und Printkampagne forcieren wir nun die Ausweitung dieser Strategie. Unser ambitioniertes Ziel: Bis 2028 wollen wir die Green-Lease-Quote von aktuell 40% auf 80% erhöhen.

## Green Lease – Mehr als ein Vertrag

Ein Green Lease umfasst konkrete Vereinbarungen zur Reduzierung von Energie- und Wasserverbrauch, zur Abfallvermeidung sowie zur Nutzung nachhaltiger Energiequellen. Ein zentraler Bestandteil ist der gegenseitige Austausch von Verbrauchsdaten – für mehr Transparenz und zielgerichtete Effizienzmaßnahmen. So leisten wir gemeinsam mit unseren Mietpartnerinnen und Mietpartner einen messbaren Beitrag zur Dekarbonisierung unseres Bestands.

## Vorteile für Umwelt, Mietende und Vermietende

Die Vorteile für unsere Mieterinnen und Mieter sind klar:

- Kosteneinsparung durch geringeren Ressourcenverbrauch
- Erfüllung regulatorischer Anforderungen (z. B. EU-Taxonomie, CSRD)
- Stärkung der eigenen ESG-Strategie und Markenreputation
- Verbesserung der Arbeitsumgebung für Mitarbeitende
- Zukunftssicherheit gegenüber steigenden CO<sub>2</sub>-Kosten

## Ein einfacher Weg zum nachhaltigen Mietvertrag

Der Weg zum Green Lease ist unkompliziert:

- 01 Kontakt aufnahme mit unserer ESG-Anprechperson
- 02 Individuelle Bedarfsanalyse basierend auf dem Mietobjekt
- 03 Vertragsanpassung als Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag

Unser Anspruch ist klar: Mit dem Green Lease schaffen wir einen verbindlichen Rahmen, um ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit gemeinsam umzusetzen – mit echten Effekten für unsere Gebäude, unsere Mieterinnen und Mieter und unsere Städte. Denn Nachhaltigkeit ist kein Trend, sondern ein gemeinsamer Weg.



Photovoltaik

Joseph Pschorr Haus

<sup>15</sup> Umweltbundesamt (2024): Transformation zu einer zirkulären Bauwirtschaft – Kernaussagen und Handlungsfelder, Dessau-Roßlau.

<sup>16</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis) (3. Juni 2025): Abfallaufkommen in Deutschland im Jahr 2023 weiter gesunken

## Abfallaufkommen Real Estate 2024

Im Jahr 2024 fielen im Geschäftsbereich Real Estate der Bayerischen Hausbau Real Estate rund 6,78 Tonnen Abfall an<sup>17</sup>. Den größten Anteil hat dabei Papiermüll ausgemacht, gefolgt von Restmüll und Bioabfällen<sup>18</sup>.

Die Erfassung des Gewichts der Abfallmengen ist derzeit noch eine Herausforderung in der Immobilienbranche. Teilweise stellen die Entsorgenden das Gewicht der tatsächlich abgeholten Menge je Abfallart zur Verfügung. In den meisten Fällen stammen die Mengenangaben jedoch aus Hochrechnungen. Hierzu werden die Anzahl der Abholungen, das Behältervolumen und marktübliche Umrechnungsfaktoren<sup>19</sup> für das Gewicht je Abfallart zugrunde gelegt.

Für die einzelnen Abfallarten ergeben sich unterschiedliche Verwertungswege und Recyclingquoten. Im Zuge des oben erwähnten Pilotprojektes wurden Verwertungswege genauer untersucht und recherchiert.

### Hieraus ergeben sich für uns folgende Recyclingquoten<sup>20</sup> je Abfallart

- Restmüll: 1% wertstoffliche Verwertung,  
99% thermische Verwertung
- Mischpapier: 100% wertstoffliche Verwertung
- Bioabfälle: 100% Kompostierung, 50% Vergärung
- Wertstoffabfälle: 100% wertstoffliche Verwertung
- Glas: 100% wertstoffliche Verwertung

Die Quote für das Recycling von Abfällen im Immobilienbestand liegt damit bei ca. 67%.<sup>21</sup>

### Ressourcennutzung, Abfallaufkommen und Kreislaufwirtschaft bei baulichen Aktivitäten im Gebäudebestand

Die Immobilien- und Baubranche ist der größte Verbraucher mineralischer Ressourcen und zugleich der größte Abfallverursacher in Deutschland. Sie zählt daher zu den sieben Kernsektoren im EU-Aktionsplan für eine funktionierende Kreislaufwirtschaft.

Dies bedeutet: Ressourcenintensität bei Sanierungen möglichst gering halten, Abfallströme reduzieren und nachhaltig verwerten. Durch Maßnahmen wie Revitalisierung statt Abriss lassen sich zusätzlich wertvolle Baustoffe länger nutzen.

Kreislaufwirtschaft gewinnt für uns stetig an Bedeutung – sie reduziert den Einsatz von Primärmaterialien und senkt gleichzeitig das Abfallaufkommen.

### Bedeutung der Ressourcennutzung für die Nachhaltigkeitsstrategie der Bayerischen Hausbau Real Estate

Das Thema Ressourcennutzung ist im Unternehmen strategisch verankert. „Kreislaufwirtschaft in Gebäuden“ ist als eigenes Themenfeld ein fester Bestandteil unserer verpflichtenden Nachhaltigkeitsstrategie und verfolgt das Ziel, Bausubstanz weitestgehend zu erhalten.

## Maßnahmen zur Erreichung der Zielsetzung

- Bei der Revitalisierung von Bestandsobjekten werden in frühen Phasen Ökobilanzierungen für unterschiedliche Szenarien in die Entscheidungsfindung integriert, um unnötige Abrisse zu vermeiden.
- Bei Revitalisierungen werden die verbauten Materialien mithilfe eines Gebäuderessourcenpasses auf ihre Kreislauffähigkeit überprüft.
- Die Gebäude können innerhalb des Materialkatastersystems Madaster ausgewertet werden, wodurch nicht nur die Massen aller Baustoffe, sondern auch deren Lage im Gebäude und ihre Dekonstruierbarkeit transparent werden.

### Ressourcennutzung, Abfallaufkommen und Kreislaufwirtschaft im Geschäftsbetrieb an den Unternehmensstandorten

Neben den Abfällen, die während des Betriebs des Immobilienbestands entstehen, fällt auch während des Geschäftsbetriebes an den verschiedenen Unternehmensstandorten der Bayerischen Hausbau Real Estate Abfall an.

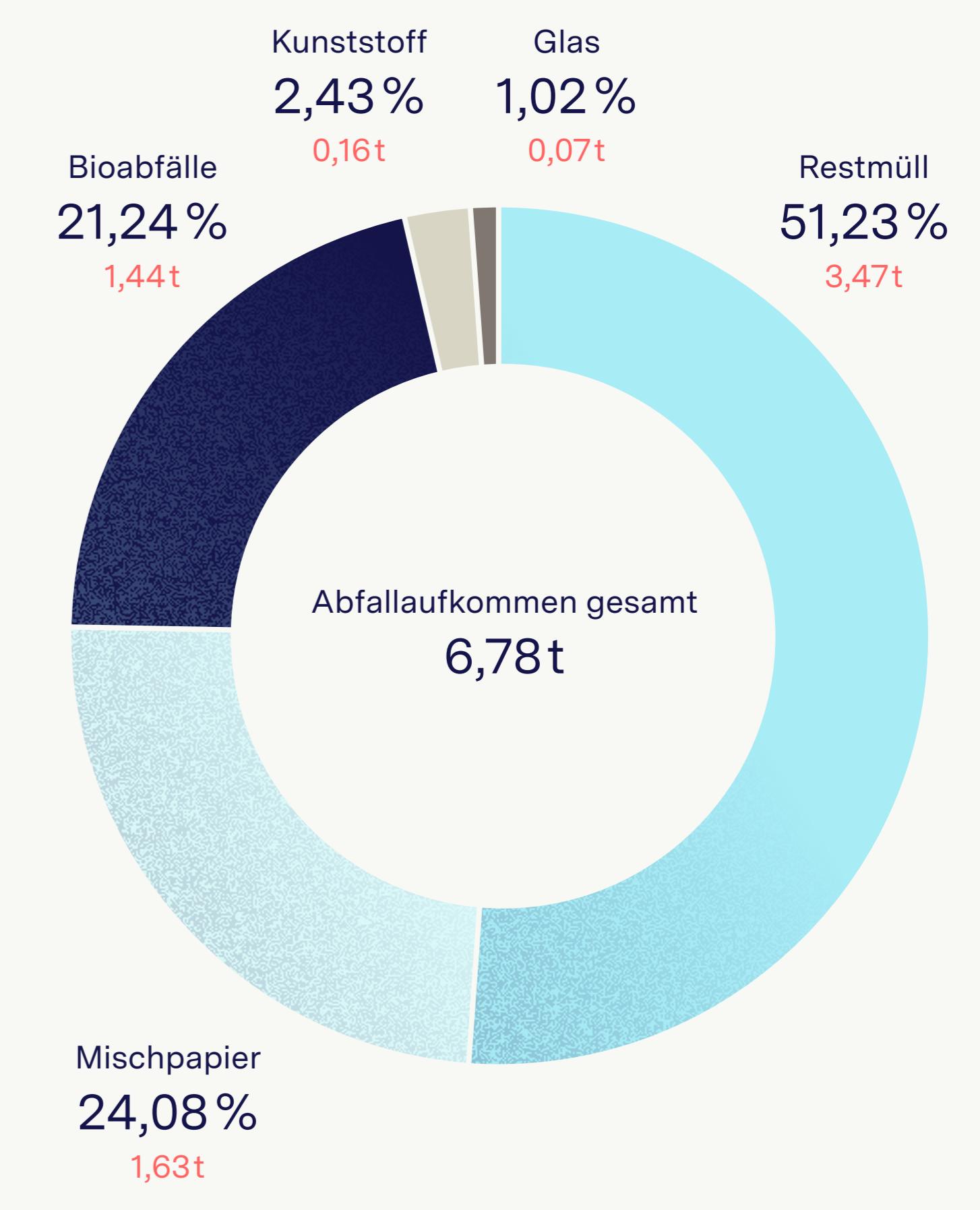
Für diesen Bereich wurden in der Nachhaltigkeitsstrategie ebenfalls ambitionierte Ziele definiert: So wurde strategisch verankert, dass die Abfallmenge reduziert und die Quote für die Sortierung des verbleibenden Abfalls erhöht werden soll.

## Abfallaufkommen im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau Real Estate im Jahr 2024

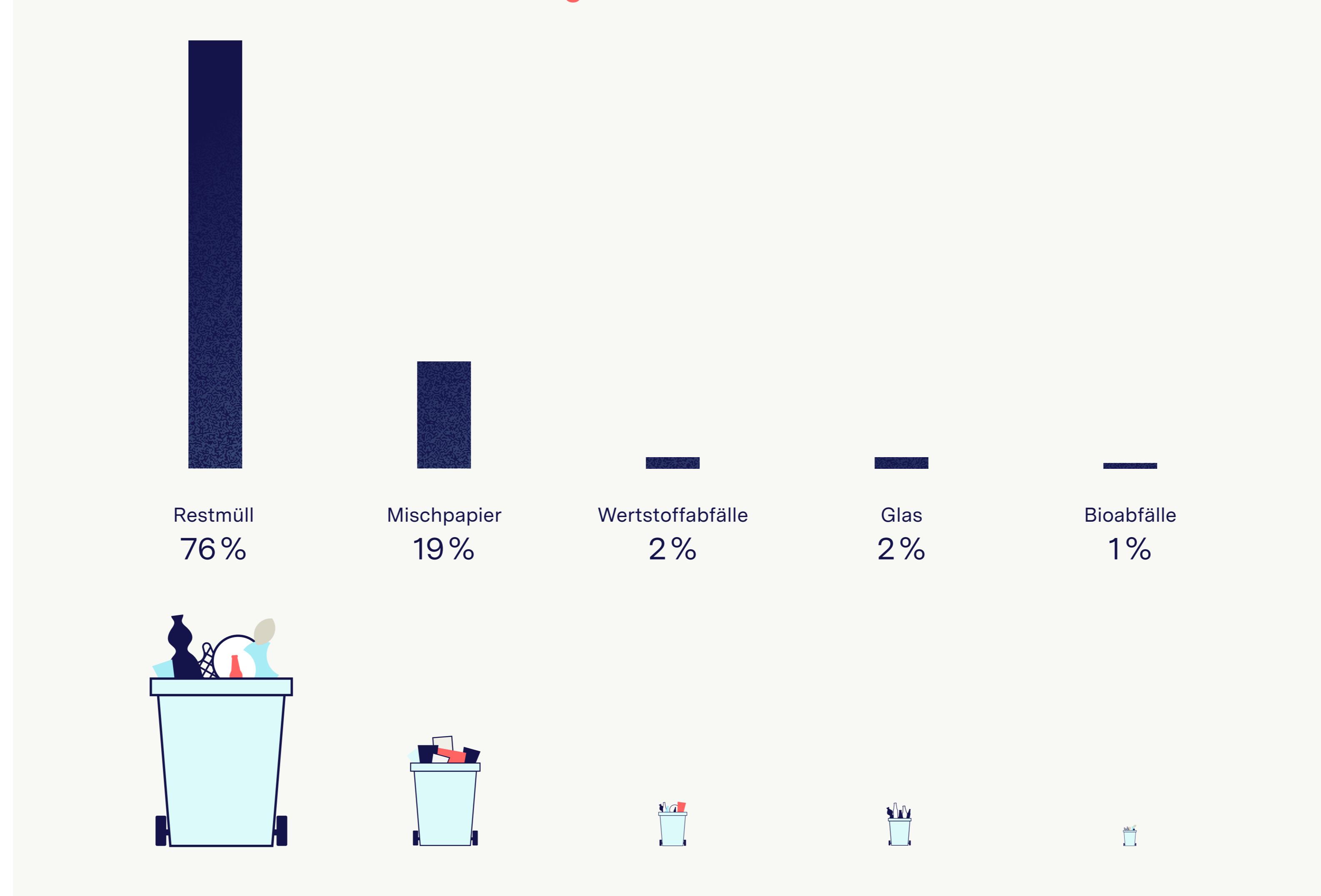
Im Geschäftsjahr 2024 entstanden an unseren Unternehmensstandorten rund 6,78 Tonnen Abfall<sup>22</sup>, davon ca. 3,47 Tonnen Restmüll, 1,63 Tonnen Mischpapier, 1,44 Tonnen Bioabfälle, 0,16 Tonnen Kunststoff und 0,07 Tonnen Glas.<sup>23</sup>

Unter der Annahme, dass Mischpapier zu 100% und Restmüll kaum recycelt wird, ergibt sich eine Recyclingquote von rund 49% für den Abfall aus dem Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau Real Estate.

## Abfallaufkommen im Geschäftsbetrieb 2024



## Abfallverteilung im Immobilienbestand 2024



<sup>17</sup> Bei der Berechnung wurden Abfälle berücksichtigt, für deren Entsorgung die Bayerische Hausbau Real Estate vertraglich verantwortlich ist. Der Anteil des Abfalls, für dessen Verbringung die Mietenden zuständig sind, wurde nicht berücksichtigt.

<sup>18</sup> Im laufenden Betrieb der Bayerischen Hausbau Real Estate fällt nach derzeitigem Kenntnisstand kein gefährlicher oder radioaktiver Abfall an.

<sup>19</sup> Verwendetes Standardgewicht pro Kubikmeter (t/m³) je Abfallart: Restmüll 0,1, Mischpapier 0,04, Bioabfall 0,6, Wertstoffmüll/Abfall zur Verwertung 0,1, Glas 0,25

<sup>20</sup> Quellen zur Recyclingquote: Erfahrungswerte aus Pilotprojekt mit externem Abfallmanagementpartner; Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abfallbilanz 2021, Behandlungsanlagen für Restabfall, [https://www.abfallbilanz.bayern.de/anlagen\\_restabfall.asp](https://www.abfallbilanz.bayern.de/anlagen_restabfall.asp)

<sup>21</sup> Annahme: Wertstoffliche Verwertung, Kompostierung und Vergärung fallen unter Recycling

<sup>22</sup> Analog zu dem Abfallaufkommen im Immobilienbestand wurden auch hier teilweise genaue Abfallmengen von den Entsorgernden bereitgestellt und teilweise die Abfallmengen hochgerechnet

<sup>23</sup> Im laufenden Betrieb der Bayerischen Hausbau Real Estate fällt nach derzeitigem Kenntnisstand keinerlei gefährlicher oder radioaktiver Abfall an.

# Skyline Tower – ein Leuchtturmbeispiel für nachhaltige Mobilität

Im Münchener Skyline Tower wurde Mobilität neu konzipiert, um eine umweltfreundliche Infrastruktur zu fördern und Unternehmen sowie deren Beschäftigten maximale Flexibilität zu ermöglichen. Das Ergebnis ist anpassungsfähig, umweltfreundlich und zukunftsorientiert.

Im Skyline Tower stehen Unternehmen nicht nur hochwertige Büroflächen zur Verfügung. Nachhaltige Mobilitätslösungen werten den Standort weiter auf und erhöhen seine Attraktivität für Mitarbeitende:

- E-Mobility
- Bike Park
- Bike Repair
- E-Bike-Sharing
- Mobility Hub

**E-Mobility:** Angestellte haben die Möglichkeit, ihr Elektrofahrzeug komfortabel in der geräumigen Tiefgarage aufzuladen, während sie in einem der modernen Büros arbeiten.

**Bike Park:** Für Fahrradnutzende stehen überdachte und gesicherte Abstellplätze zur Verfügung. Verschließbare Spindeln und die geplanten Ladestationen für E-Bikes unterstützen eine nachhaltige Mobilität und motivieren Mitarbeitende, emissionsfrei zur Arbeit zu kommen – und nebenbei ihre Fitness zu verbessern.

**Bike Repair:** Um kleinere Fahrradprobleme schnell beheben zu können, haben wir unsere Fahrrad-Servicestation mit gängigen Tools und einer Luftpumpe ausgestattet. Dies macht Reparaturen direkt vor Ort möglich.

**E-Bike-Sharing:** Die von uns geplante eigene Skyline-Tower-Flotte erleichtert die Fortbewegung in der Stadt. Zukünftig können unsere Mietenden per App eines unserer hauseigenen E-Bikes buchen und bequem zum nächsten Business-Meeting in der Innenstadt radeln.

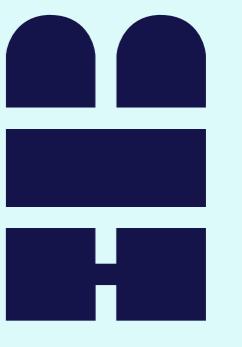


Straßenbahn Parkstadt Schwabing



U-Bahnhof Alte Heide – Skyline Tower/ THE m.pire

# Social



# „Soziale Themen haben in unserer Unternehmensstrategie einen hohen Stellenwert“

**Vor rund einem Jahr hat Silvia Kandlbinder die Leitung des Personalbereichs der Bayerischen Hausbau Real Estate übernommen. Seither prägt sie unsere Arbeitswelt im Sinne der ESG-Prinzipien entscheidend mit – sowohl als strategische Partnerin der Geschäftsführung als auch in beratender Funktion für die Führungskräfte der Fachbereiche. Besonderen Fokus legt sie dabei auf Themen wie Chancengleichheit, Vielfalt, Mitarbeitermotivation, Gesundheitsförderung, fachliche und persönliche Weiterentwicklung sowie Inklusion am Arbeitsplatz. Hier setzt Silvia auf authentische Maßnahmen, die im Einklang mit unserer Unternehmenskultur und unseren Werten stehen.**

Silvia, du hast im Herbst 2024 die Leitung des Personalbereichs übernommen. Was möchtest du fortführen – und wo setzt du neue Akzente?

Mir war es wichtig, zunächst die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennenzulernen, die Unternehmenskultur zu verstehen und ein Gespür für die Themen zu entwickeln, die sie bewegen. Vieles ist bereits gut etabliert, wie etwa unser betriebliches Gesundheitsmanagement oder unser gemeinschaftlicher Social Day. Andere Initiativen entwickeln wir mit Blick auf aktuelle Herausforderungen konsequent weiter: So haben wir kürzlich ein Programm zur Führungskräfteentwicklung gestartet und zugleich unsere Weiterbildungsmöglichkeiten flexibilisiert – weg von starren Formaten hin zu individuell gestaltbaren Lernwegen. Damit fördern wir Agilität und können besser auf die Bedürfnisse unserer Teams eingehen.

Die Bayerische Hausbau Real Estate versteht unter ESG mehr als einen abstrakten Begriff. Woran merkt man das im Personalbereich?

Für uns im HR ist ESG nicht nur ein Konzept, sondern gelebte Überzeugung und tägliche Orientierung zugleich. In enger Zusammenarbeit mit den Bereichen Strategie und Kommunikation setzen wir uns dafür ein, ESG im Unternehmen sichtbar zu machen und nachhaltig zu verankern. Dabei sind es oft gerade die kleinen Dinge, die die Wirkung unserer Maßnahmen zeigen: ein unterstützendes Miteinander, offener Austausch oder das Vertrauen, Themen frühzeitig und

offen anzusprechen und die Meinung des anderen anzuerkennen. Genau hier zeigt sich ESG für uns – als Verantwortung im Alltag.

**Welche sozialen Themen stehen denn aktuell bei der Bayerischen Hausbau Real Estate im Fokus?**

Soziale Themen haben in unserer Unternehmensstrategie grundsätzlich einen hohen Stellenwert – und besonders in Zeiten des Wandels. Im Mittelpunkt stehen gute Führung, psychische Gesundheit und ein wertschätzender Umgang. Unser Ziel ist es, Vertrauen und Verbindlichkeit zu fördern – in einer wachsenden und sich kontinuierlich verändernden Organisation. Fester Bestandteil unserer Strategie ist zudem unser jährlicher Social Day, der uns verschiedene Möglichkeiten bietet, gesellschaftliches Engagement zu zeigen – etwa bei einem Gnadenhof, der Münchner Tafel oder einem Jugendwohnheim. So schaffen wir eine Kultur, die Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung aktiv lebt.

**Wie positioniert sich die BHRE im Hinblick auf Diversität und soziale Verantwortung?**

Soziale Verantwortung ist fester Bestandteil unserer Identität, kein Pflichtprogramm. Diversität verstehen wir umfassend: Es geht um unterschiedliche Perspektiven, Lebensmodelle und Erfahrungen, die wir sichtbar machen und wertschätzen. Wir fördern ein respektvolles, offenes Miteinander und denken als Teil der Schörghuber

Unternehmensgruppe soziale Verantwortung über das Unternehmen hinaus – z. B. durch Bildungscooperationen und Nachwuchsförderung. Dabei richten wir unseren Blick unter anderem auf einen starken Teamzusammenhalt in einer hybriden Arbeitswelt, auf die gelungene Integration neuer Kolleginnen und Kollegen sowie auf die Frage, wie wir unsere Mitarbeitenden bei Transformationen bestmöglich begleiten können.

**Wie verankert ihr ESG langfristig in eurer Personalstrategie?**

Wir begreifen ESG als zentralen Treiber unserer Personalstrategie. Besonders im Bereich Resilienz investieren wir gezielt – etwa durch Weiterbildungsangebote, die sowohl die physische als auch die mentale Gesundheit stärken. Auch unsere Benefits sind darauf ausgerichtet, unsere Mitarbeitenden umfassend zu unterstützen.

**Und welche konkrete Rolle spielt das Thema "S" im ESG für den HR-Bereich?**

Der Personal-Bereich ist zentraler Treiber für das „S“ in ESG – nicht nur über Kennzahlen, sondern durch die Gestaltung von Kultur und Arbeitsbedingungen. Wir schaffen Strukturen, in denen sich Menschen entfalten können. Gleichzeitig sorgen wir für Transparenz, etwa durch KPIs zur Weiterbildung, Fluktuation oder Gleichstellung. ESG bedeutet für uns: Nachhaltige Rahmenbedingungen schaffen – für Entwicklung, für langfristige Bindung und ein wertschätzendes Miteinander im Alltag. Das beinhaltet auch, offen über Herausforderungen zu sprechen – denn Wandel ist kein Zustand, sondern ein Prozess.

Du hast gerade vom hohen Stellenwert der guten Führung gesprochen. Was bedeutet gute Führung für dich – insbesondere in der Immobilienbranche?

Führung bedeutet für mich, Verantwortung zu übernehmen – für Menschen, für Entscheidungen und für die Unternehmenskultur. In der Immobilienbranche treffen viele unterschiedliche Disziplinen aufeinander. Gute Führung verbindet diese Perspektiven, schafft Verbindlichkeit in der Kommunikation und gibt Orientierung, ohne zu kontrollieren. Ich setze auf Führung mit Klarheit und Vertrauen, nicht auf Micromanagement. Denn Kultur entsteht nicht nebenbei – sie entsteht durch Führung.

**Vor diesem Hintergrund: Wie fördert ihr Nachwuchs- und Führungspotenziale – und was ist euch bei der Entwicklung von Führungspersönlichkeiten besonders wichtig?**

Nachwuchs- und Führungstalente zu fördern, heißt für uns, Potenziale frühzeitig zu erkennen, gezielt zu begleiten und individuelle Entwicklungswwege zu ermöglichen. Neben klassischen Trainings setzen wir dazu auf individuelle Coachings und kollegiale Fallberatung, die den offenen Austausch stärken. Besonders stolz sind wir in diesem Zusammenhang auf unser internes Konzept zur Führungskräfteentwicklung. Es ist eng mit unseren Werten, unseren Führungskompetenzen und unserer Strategie verbunden – und basiert auf Haltung, Selbstreflexion und Zukunftskompetenz statt ausschließlich auf Methoden und Tools. Für diese Vision schaffen wir gezielt Räume, in denen unsere Führungskräfte wachsen und ihre Teams auf diesem Weg wirksam mitnehmen können. Mit Blick auf die Zukunft sehen wir Führungskräfteentwicklung nämlich als einen kontinuierlichen Prozess an. Durch praxisnahe Formate, die Lernen, Reflexion und Austausch ermöglichen, investieren wir bewusst in die Weiterentwicklung unserer Führungspersönlichkeiten. Denn gute

Führung beginnt bei der Selbstführung – und entfaltet ihre Wirkung in der gesamten Organisation.

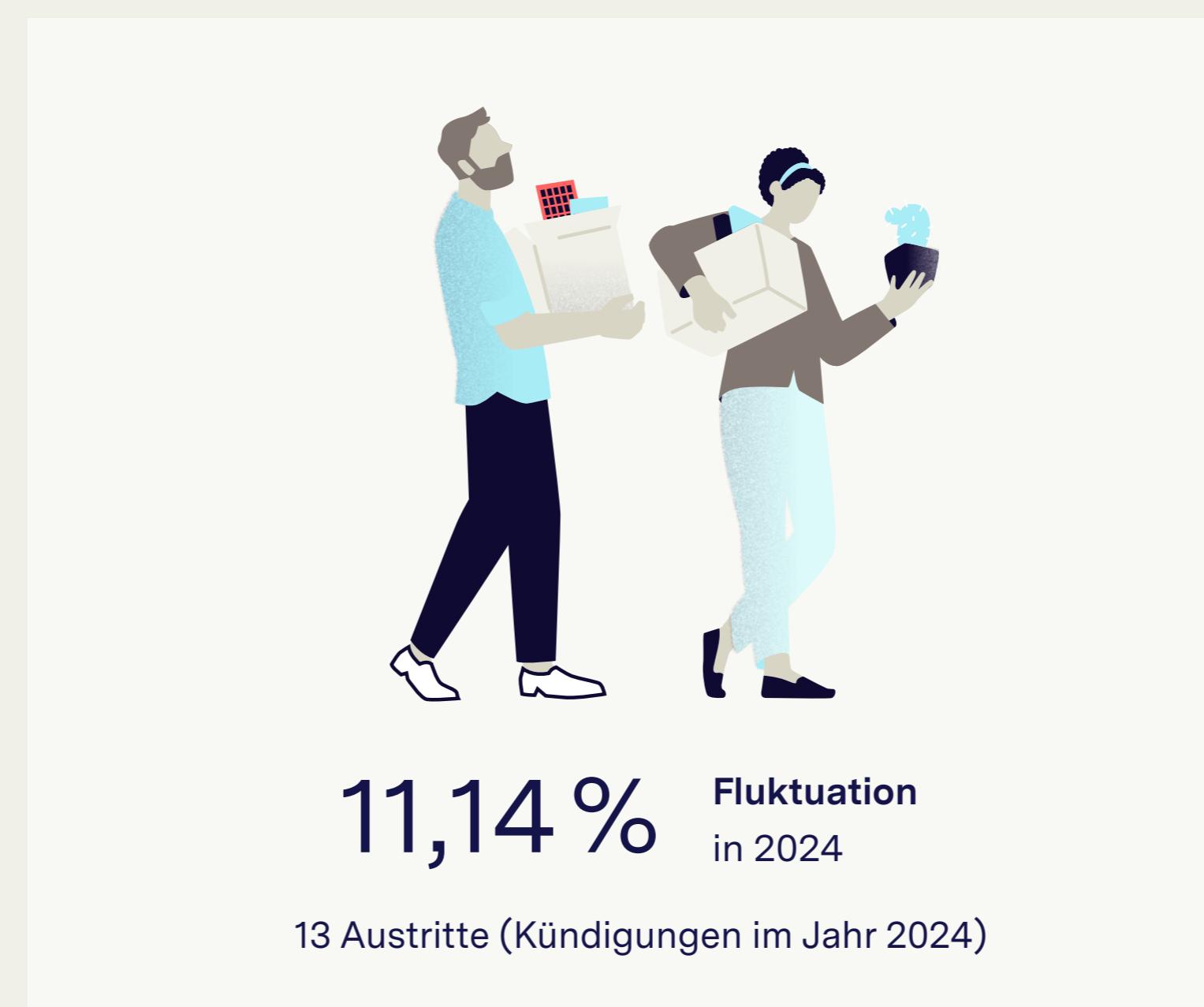
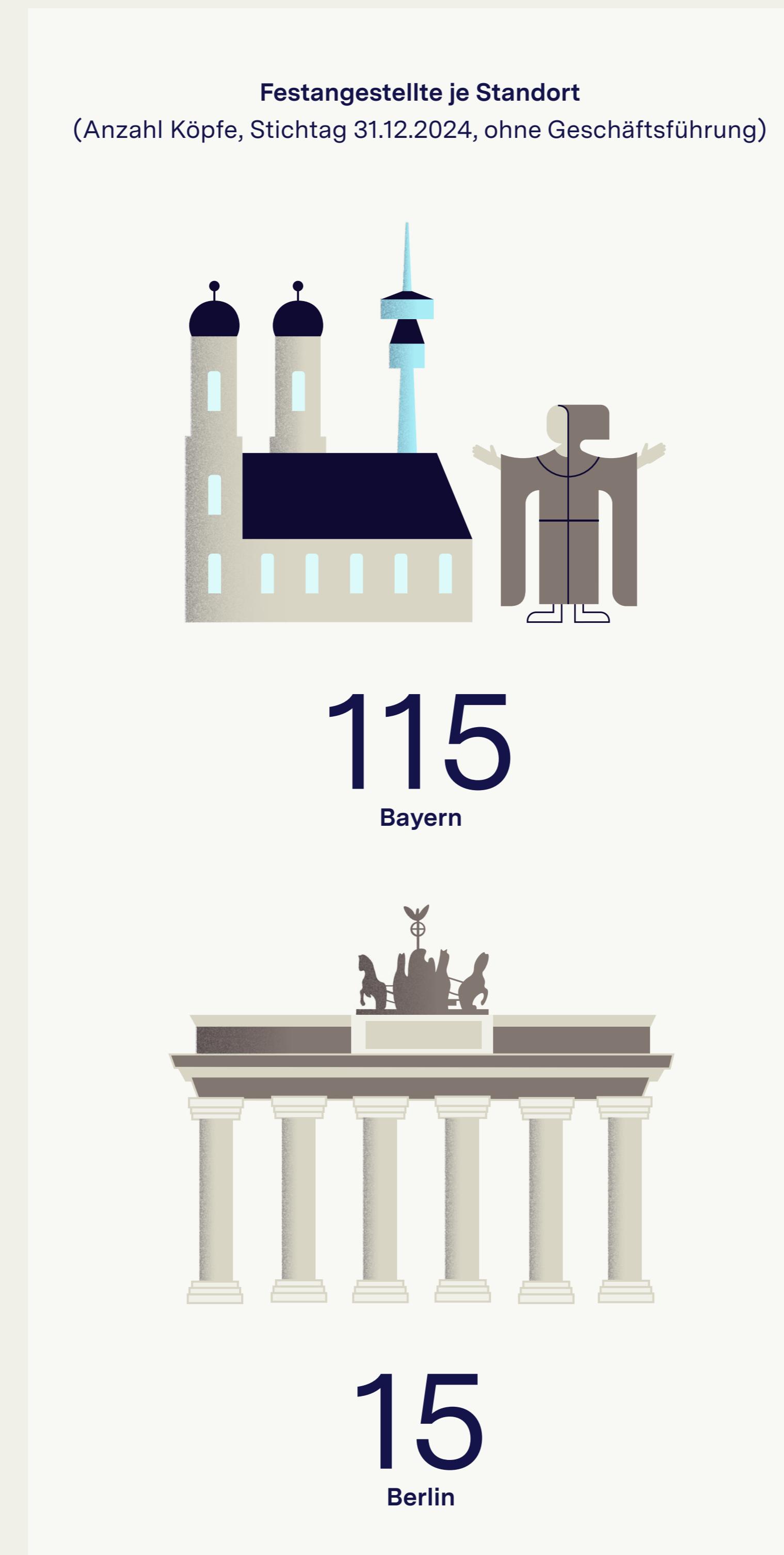
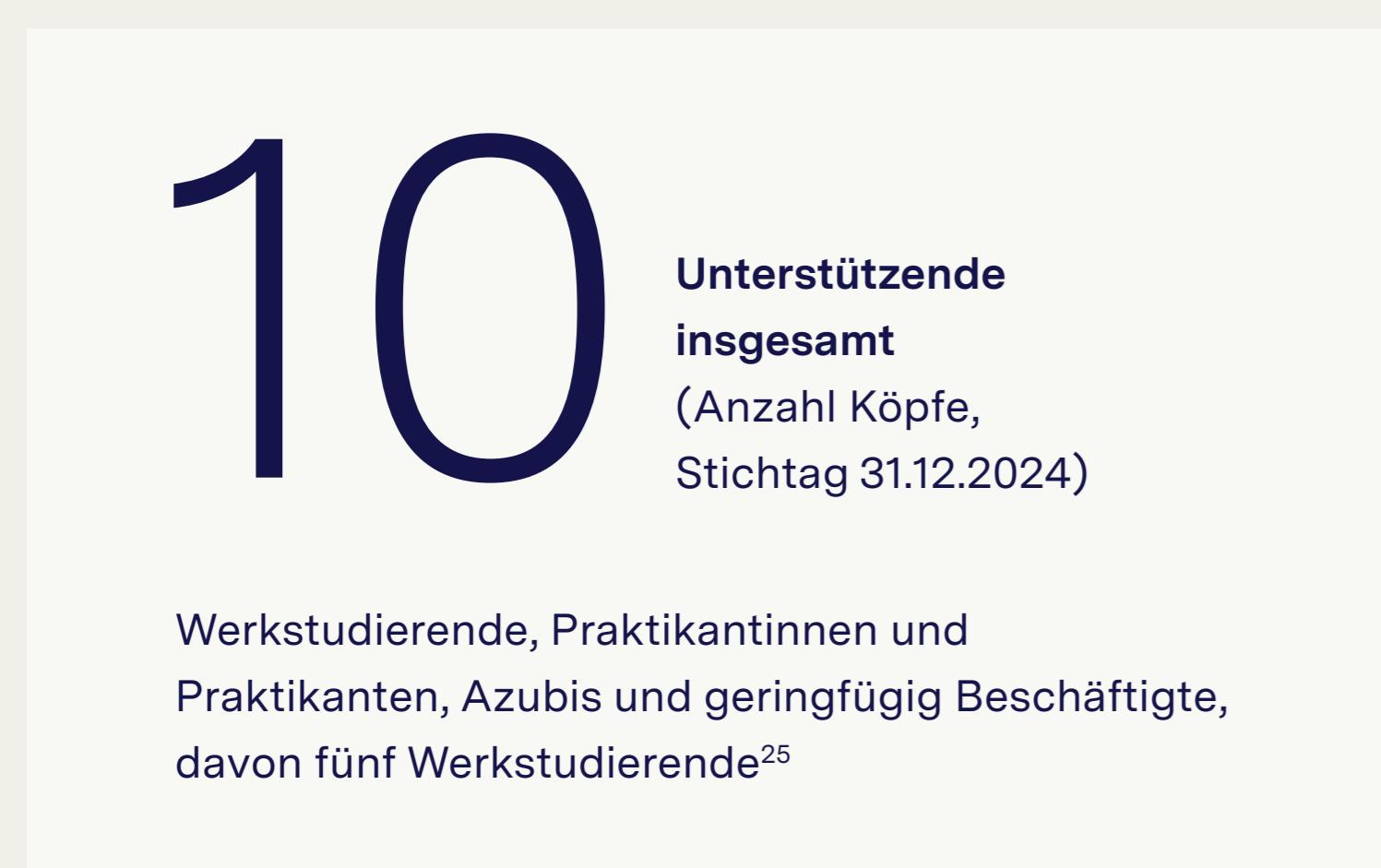
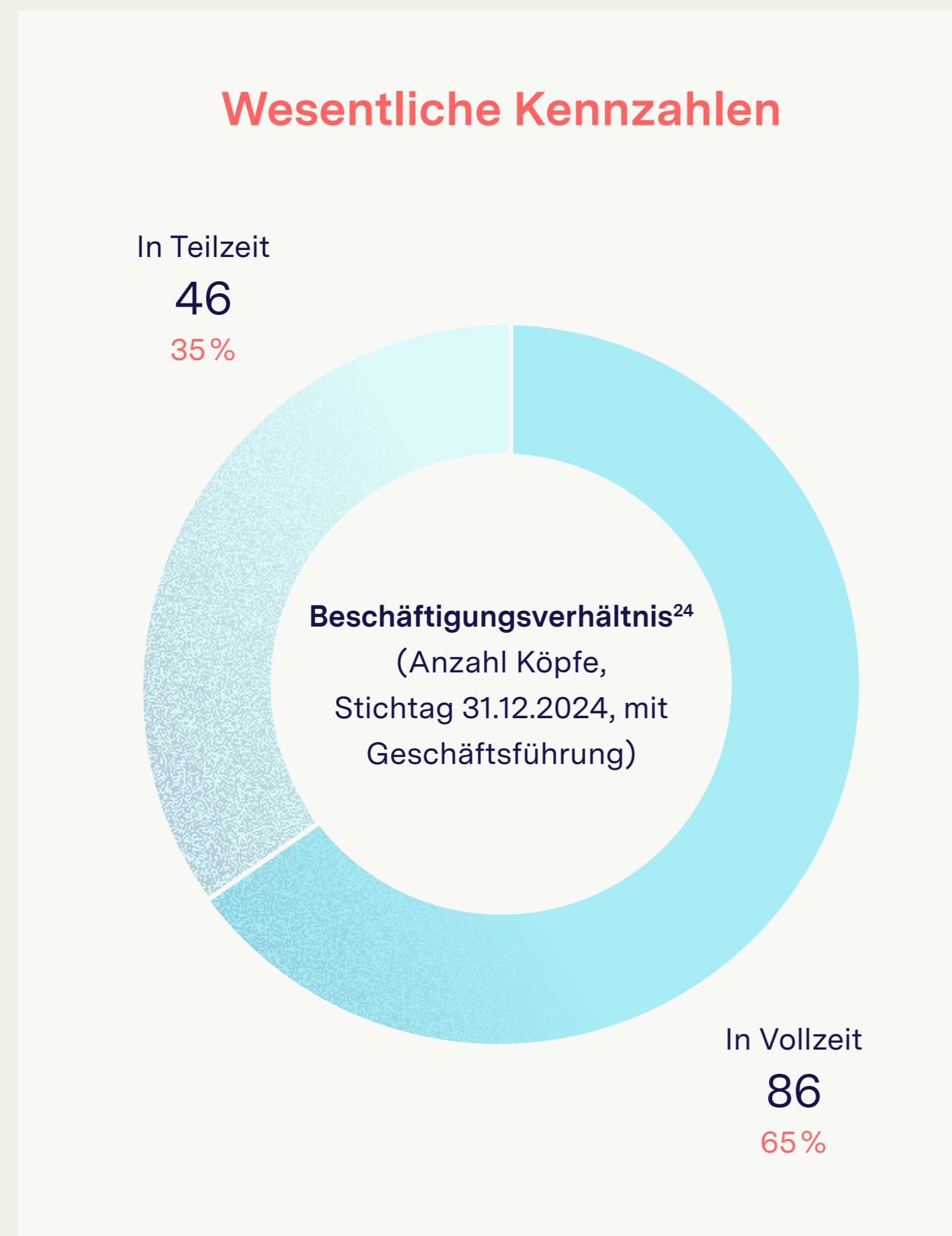
**Um das Lernumfeld zu optimieren, habt ihr sogar den grundsätzlichen Aufbau der Schulungen überarbeitet. Früher gab es eine feste Hausbau-Akademie – heute steht ein individuelles Weiterbildungsangebot zur Verfügung. Was hat sich durch diesen Wandel konkret verbessert?**

Das Thema Weiterbildung war bislang zentral organisiert – mit festgelegten Angeboten über die Hausbau Akademie. Das war ein guter Startpunkt, wurde aber den vielfältigen Anforderungen in der Praxis nicht immer gerecht. Heute können unsere Mitarbeitenden gezielt eigene Schwerpunkte setzen und so genau die Kompetenzen aufbauen, die sie wirklich weiterbringen. Das stärkt Eigenverantwortung und macht das Lernen praxisnäher. So entsteht echter Mehrwert – sowohl für das persönliche Wachstum als auch für den gemeinsamen Unternehmenserfolg.



**Silvia Kandlbinder, Leiterin Personalbereich:**  
Seit Herbst 2024 verankert sie das „S“ der ESG-Strategie – Chancengleichheit, Vielfalt und Gesundheit – nachhaltig in unserer Unternehmenskultur.

# Unser Personal – das sind wir



## Personalstruktur

Im Jahr 2024 waren insgesamt 132 Mitarbeitende bei der Bayerischen Hausbau Real Estate beschäftigt, wovon 120 festangestellt sind. Mit 95 % Anteil am gesamten Personalstamm hatte ein Großteil der festangestellten Mitarbeitenden den Wohnsitz in Bayern, der Rest verteilt sich auf Berlin (5%). Zudem überwiegt mit 65 % der Anteil der Vollzeitbeschäftigte. 13 Mitarbeitende haben unser Unternehmen letztes Jahr aus eigenem Antrieb verlassen. Dies bedeutet eine Mitarbeitendenfluktuation von 11,14 %.

Da im Unternehmen keine Tarifverträge bestehen, liegt der Anteil der Beschäftigten, die von solchen Verträgen abgedeckt wären, bei null Prozent.

Unser Unternehmen beschäftigt insgesamt 16 Fremdarbeitskräfte: 2 Arbeitskräfte sind Selbstständige, die direkt für das Unternehmen tätig sind, 14 Personen werden von externen Unternehmen bereitgestellt, die sich hauptsächlich mit Beschäftigungsaktivitäten befassen.

<sup>24</sup> 86 Vollzeitbeschäftigte, davon 76 in Bayern und 10 in Berlin. 46 Teilzeit, davon 41 in Bayern und 5 in Berlin.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ruhendem Beschäftigungsverhältnis sind nicht enthalten. Werkstudierende entsprechen Mitarbeitenden ohne eine garantierter Anzahl von Arbeitsstunden. Alle Werkstudierenden sind in Bayern angestellt

<sup>25</sup> Werkstudierende entsprechen Mitarbeitenden ohne eine garantierter Anzahl von Arbeitsstunden. Alle Werkstudierenden sind in Bayern angestellt.



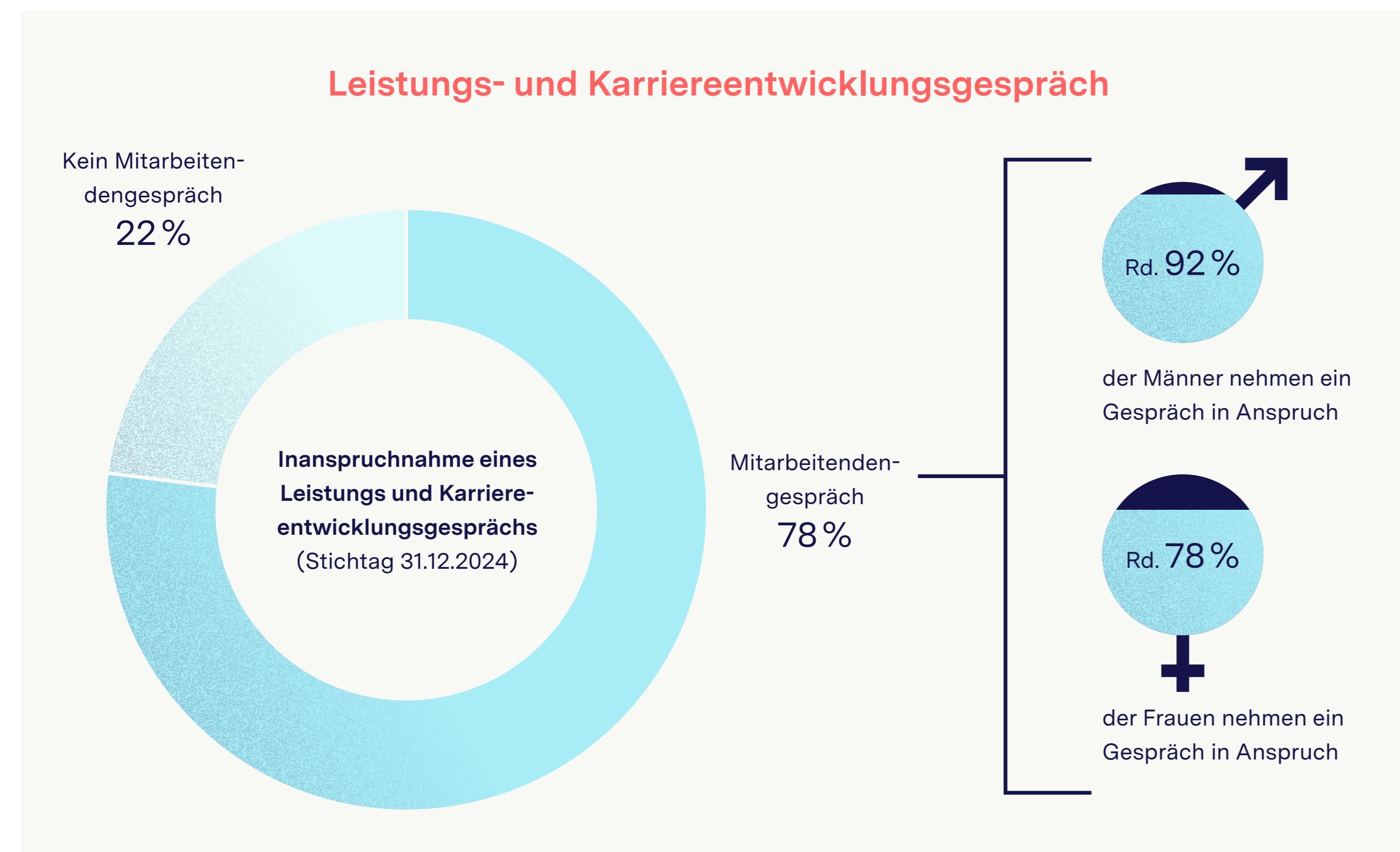
# Karriere und Entwicklung

Uns ist es sehr wichtig, dass alle Mitarbeitenden die Möglichkeit haben, sich in ihren derzeitigen Positionen weiterzuentwickeln. Deshalb bieten wir regelmäßige Leistungs- und Karriereentwicklungsgespräche an. Hierüber gestalten wir die Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden möglichst transparent.

2024 haben 78% aller Mitarbeitenden mit ihrer Führungskraft ein solches Gespräch geführt: 92% aller Mitarbeiter, 78% aller Mitarbeiterinnen. Über die Leistungs- und Karriereentwicklungsgeräte hinaus bieten wir allen Mitarbeitenden mit unserer internen Schulungsplattform eine Vielzahl von Weiterbildungsmöglichkeiten an und widmen ihnen Ressourcen und Zeit, um sie für neue Aufgaben auszubilden. Zudem fördern wir Versetzungen unserer Mitarbeitenden bei veränderten Bedürfnissen in gleichwertige Positionen in anderen Abteilungen und Teams. Bei einer freien Stelle im Unternehmen wird diese stets zuerst intern ausgeschrieben und wenn möglich direkt aus dem eigenen Unternehmen heraus besetzt.



## Leistungs- und Karriereentwicklungsgespräch



# Gesundheitsmanagement und Work-Life-Kultur

Die Förderung der Gesundheit unserer Mitarbeitenden sowie die Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf sind fester Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

### 1. Förderung der Gesundheit

Die mentale und körperliche Gesundheit unserer Mitarbeitenden ist ein wichtiges Anliegen. Sie bildet die Basis für ein starkes emotionales Engagement wie auch für eine gute Work-Life-Balance. Effektives Stressmanagement und damit eine enge emotionale Bindung an das Unternehmen werden durch individuell abgestimmte Maßnahmen gefördert und erreicht. In 2022 wurde eine Gesundheitsoffensive gestartet, die unseren Mitarbeitenden jedes Jahr vielfältige Möglichkeiten zur Förderung ihrer Gesundheit bietet. Hier reicht das Spektrum vom digitalen Entspannungskurs bis zum „Rauszeit-Seminar“ vor traumhafter Bergkulisse. Zusätzlich können alle Mitarbeitenden auf freiwilliger Basis Vorsorgeuntersuchungen durch unseren Betriebsarzt vornehmen lassen und an Sport- und Gesundheitskursen teilnehmen. Unseren Mitarbeitenden bieten wir ein „Company-Bike“ an.

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat für alle ihre Mitarbeitenden eine Unfallversicherung abgeschlossen. Diese umfasst Leistungen für Unfälle im Arbeits- sowie im Privatbereich.

### 2. Work-Life-Kultur

Wir sind davon überzeugt, dass die Gesundheit unserer Mit-

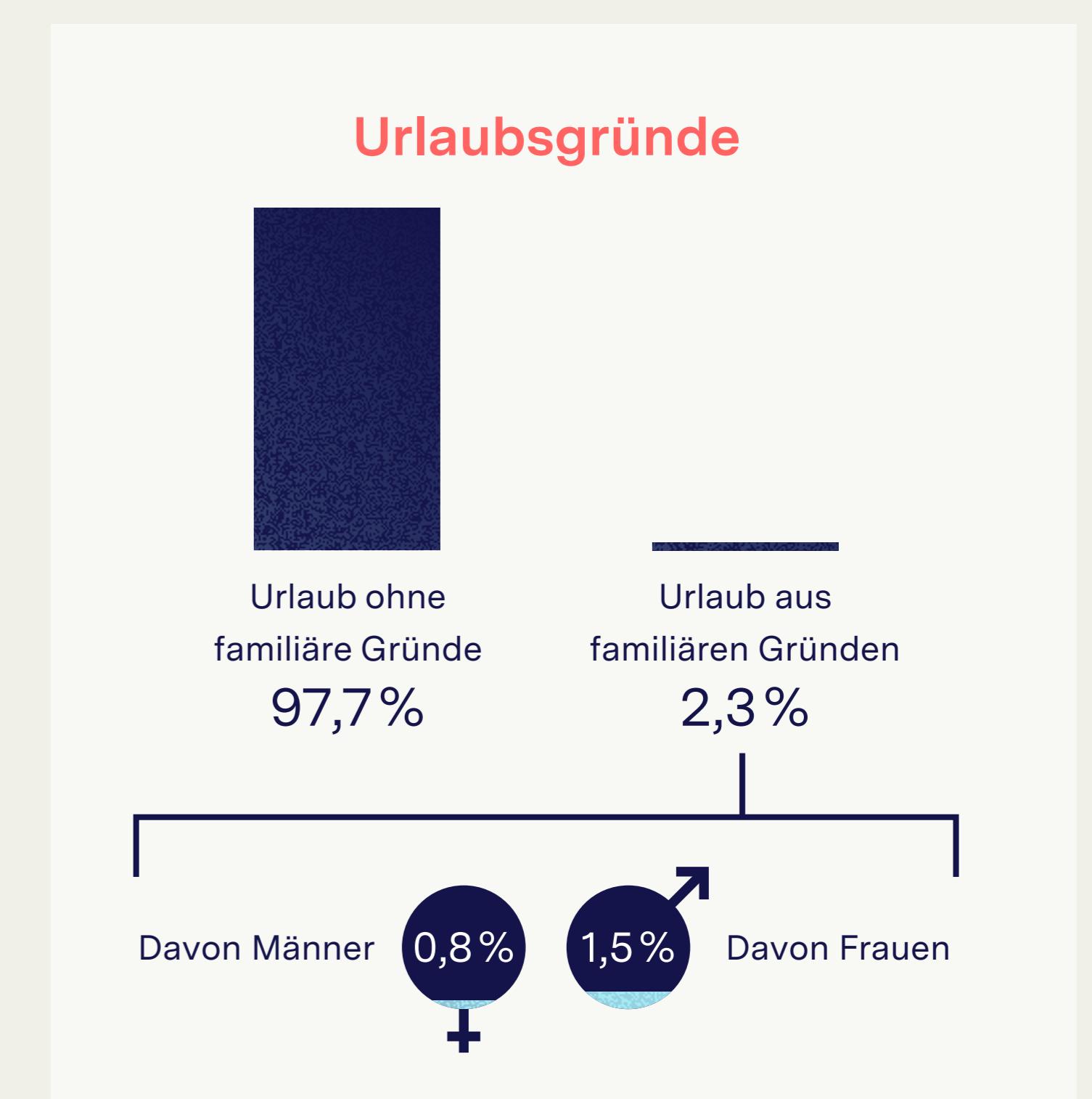
arbeitenden eng mit der Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf einhergeht. Deswegen gehen wir als Arbeitgeber auf individuelle Bedürfnisse ein und bieten flexible Arbeitszeitmodelle an.

Diese gestalten sich wie folgt

- 100 % aller Mitarbeitenden haben Anspruch auf Urlaub aus familiären Gründen.
- Alle Mitarbeitenden in Vollzeit haben bei der Bayerischen Hausbau Real Estate über die gesetzlich festgelegten 20 Urlaubstage hinaus Anspruch auf zehn weitere Urlaubstage. Weniger Urlaub haben nur Mitarbeitende mit < 5 Arbeitstagen in der Woche.
- An Heiligabend und Silvester sind unsere Mitarbeitenden zusätzlich freigestellt.
- Aktuell können alle Mitarbeitenden bis zu 60 % ihrer Arbeitszeit mobil gestalten.

Zudem geben wir ihnen die Möglichkeit, im Rahmen einer „Workation“ 30 Tage pro Jahr im europäischen Ausland<sup>26</sup> zu arbeiten.

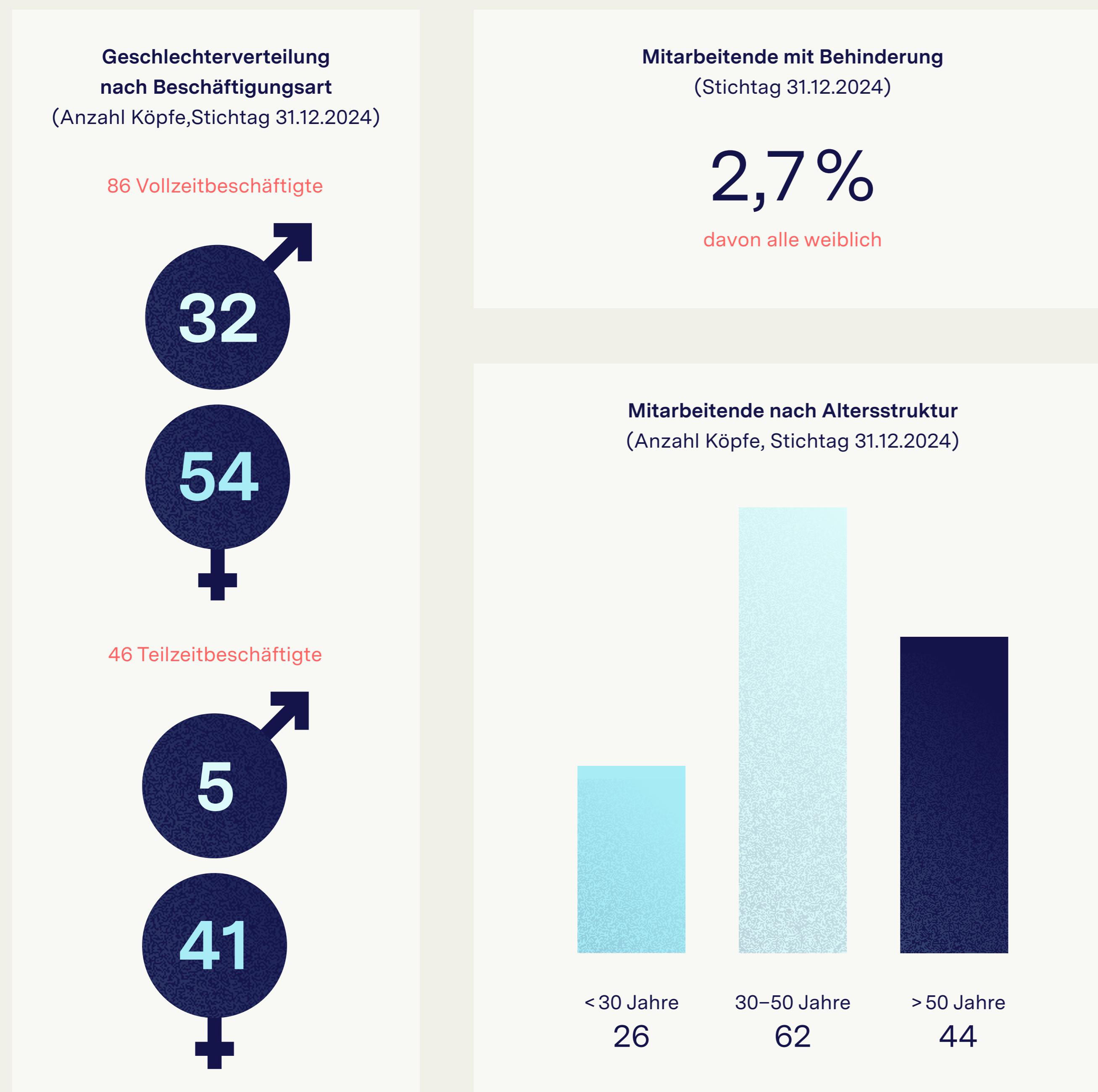
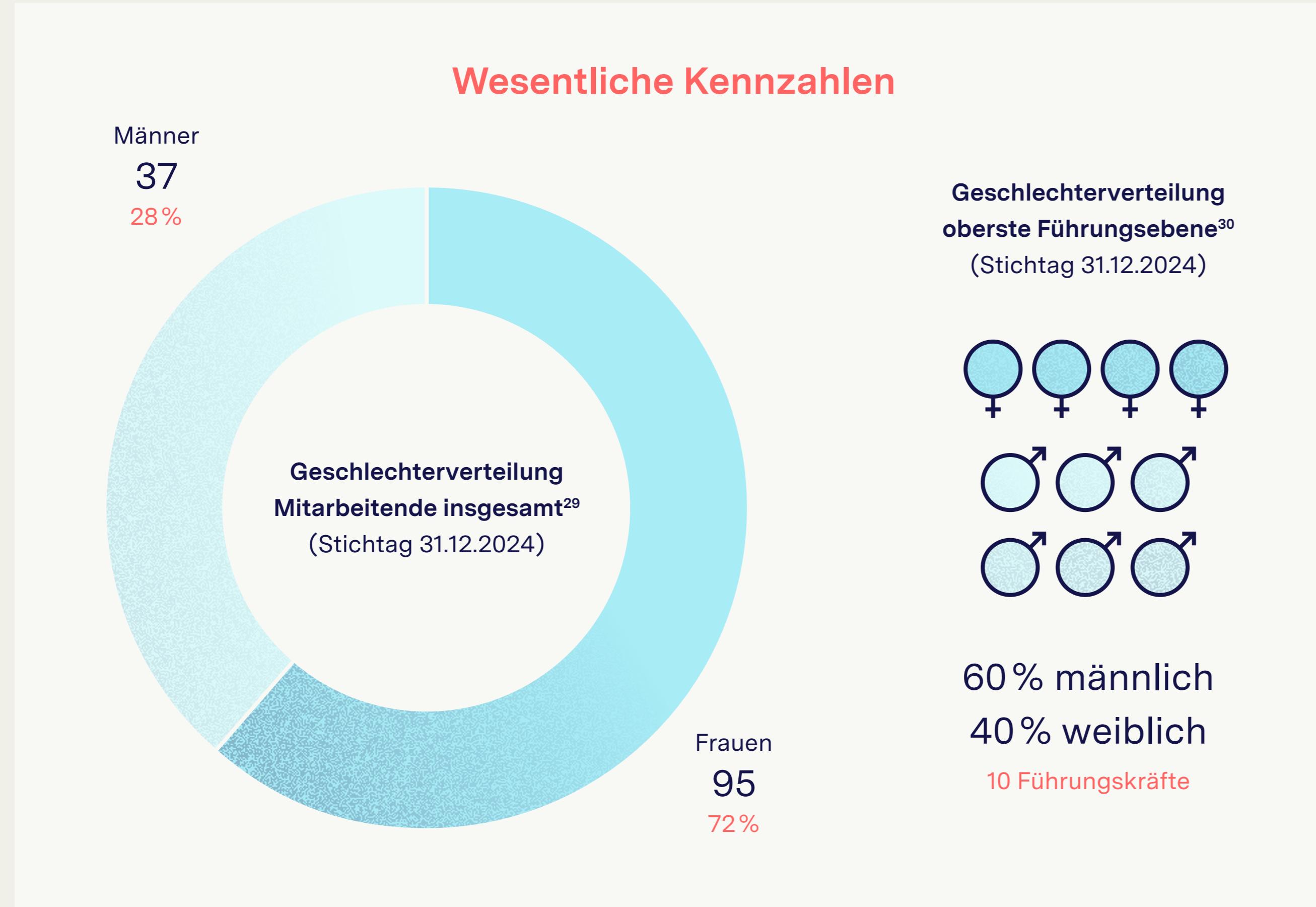
Die Aufteilung der Belegschaft ist: 72% Frauen und 28% Männer. Die durchschnittliche Abweichung der Vergütung von Frauen (in Mitarbeiterclustern die von Frauen und Männern besetzt sind) beträgt -4,9 % im Vergleich zu Männern.



<sup>26</sup> Die Regelung umfasst die Länder Österreich, Kroatien, Dänemark, Griechenland, Italien, Niederlande, Portugal, Rumänien, Spanien und Schweden.

<sup>27</sup> Hierunter fallen alle Mitarbeitenden, die in einem direkten Beschäftigungsverhältnis mit der Bayerischen Hausbau Real Estate stehen, d. h. „own workers“ im Sinne der CSRD sind.

<sup>28</sup> Ohne mögliche Wegeunfälle.



# Vielfalt und Chancengleichheit

Vielfalt und Chancengleichheit zu garantieren, gehört zur sozialen Verantwortung, die wir als Unternehmen gegenüber unseren Mitarbeitenden tragen. Beide Bereiche leisten einen wichtigen Beitrag zur Erreichung unserer Unternehmensziele, denn qualifizierte und leistungsfähige Mitarbeitende werden für unser Unternehmen zunehmend zu einem umkämpften Schlüsselfaktor. Die Gründe dafür liegen in der demografischen Entwicklung in Industrieländern, dem damit verbundenen Fachkräftemangel sowie der fortschreitenden Spezialisierung von Arbeitsinhalten. Durch die Umsetzung unserer Ziele rund um Vielfalt und Chancengleichheit können wir wertvolle Arbeitskräfte gewinnen und langfristig halten.

## Kulturelle Vielfalt – gleiche Chancen für alle

Im Sinne der Chancengleichheit verfolgt die Bayerische Hausbau Real Estate das Ziel, für alle zu besetzenden Positionen die am besten geeigneten Kandidatinnen und Kandidaten 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 mit ihren unterschiedlichen Stärken, Talenten, Interessen und kulturellen Hintergründen bildet die Basis für unseren Erfolg. Mit Sprachkursen, interkulturellen Trainings und Netzwerken fördern wir den Austausch zwischen den verschiedenen Kulturen.

## Förderung von Frauen in Führungspositionen

Ein zentrales und strategisches Ziel ist die Förderung von Frauen zur Übernahme einer Führungsposition. In Zeiten des demografischen Wandels sowie eines erheblichen Fachkräftemangels ist es wichtig, gut ausgebildete und hochqualifizierte Frauen zur Übernahme von Führungspositionen zu ermutigen, sie zu fördern und so langfristig an das Unternehmen zu binden.

Dies ist auch in anderer Hinsicht besonders wertvoll für unser Unternehmen, denn Führungsteams, die gleichermaßen mit Frauen und Männern besetzt sind, geben der Führungskultur nachweislich neue Impulse und tragen zur Vielfalt der Perspektiven im Management bei.

## 1. Gezielte Prüfung bei der Besetzung interner Führungs- und Fachpositionen

Die langfristige Ambition besteht in einem ausgeglichenen Geschlechteranteil auf allen Ebenen<sup>31</sup> bis 2030, d. h. mind. 33% Frauen und mind. 33% Männer. Somit wird ein unverhältnismäßiges Ungleichgewicht in der Geschlechterverteilung auf allen Ebenen vermieden.

## 2. Talent Management

In zukünftigen Talent-Management-Programmen wird angestrebt, einen Frauenanteil von mindestens 50% zu erreichen, um eine aus-

gewogene und vielfältige Entwicklung und Förderung von Potenzialen sicherzustellen.

### 3. Mentoring

Im Mentoring-Programm werden vielversprechende weibliche Talente durch engagierte Führungspersonen in ihrer beruflichen Entwicklung begleitet und gefördert.

### 4. Trainings / Kampagnen

Um Vorurteile abzubauen und ein Bewusstsein für diverse Lebens- und Karrierewege zu schaffen, werden gezielte Trainings und Kampagnen initiiert und durchgeführt.

### 5. Beitritt zur „Charta der Vielfalt“

Durch den Beitritt zur „Charta der Vielfalt“, einer Arbeitgebendeninitiative zur Förderung der Vielfalt in Unternehmen und Institutionen, unterstützt die Bayerische Hausbau Real Estate aktiv mehr Vielfalt und Chancengleichheit. Wer die Charta unterschreibt, bekennt sich dazu, ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld zu schaffen. Im Rahmen der Umsetzung der „Charta der Vielfalt“ werden wir noch stärker darauf achten ...

... eine Organisationskultur zu pflegen, die von gegenseitigem Respekt und Wertschätzung geprägt ist. Wir schaffen die Voraussetzungen dafür, dass Führungskräfte wie Mitarbeitende diese Werte erkennen, teilen und leben.

... unsere Personalprozesse zu überprüfen und sicherzustellen, dass diese den vielfältigen 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 Erfahrungen teilen

Die aktuellen und kommenden demografischen Veränderungen haben große Auswirkungen auf unsere Arbeitswelt. Eine veränderte Altersstruktur, der Fachkräftemangel sowie die verlängerte Lebensarbeitszeit stellen uns künftig vor große Herausforderungen. Auch die Digitalisierung führt zu tiefgreifenden Veränderungen in unserem Leben.

Mit unseren Konzepten für lebenslanges Lernen, Angeboten zur Gesundheitsvorsorge und systematischem Wissenstransfer schaffen wir die Voraussetzungen für generationsübergreifende Zusammenarbeit und setzen uns mit den Folgen der demografischen Entwicklung auseinander, um so eine möglichst hohe Generationsvielfalt innerhalb unserer Belegschaft zu erreichen.

<sup>29</sup> Anzahl der festangestellten Mitarbeitenden.

<sup>30</sup> Inkludiert sind alle Mitglieder des EMT zum 31.12.2024.

<sup>31</sup> Dies schließt sowohl Mitarbeitende und Führungskräfte als auch die Geschäftsführung mit ein.

# Social Datenpunkte nach VSME

VSME-Datenpunkt	Angabe / Zahl gesamt
Anzahl der Fremdarbeitskräfte im Unternehmen (Selbstständige)	2
Anzahl der Fremdarbeitskräfte im Unternehmen (Personen, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die hauptsächlich in Beschäftigungsaktivitäten tätig sind)	14 externe  männlich: 173 min weiblich: 181 min
Durchschnittliche Anzahl von Schulungsstunden aufgeschlüsselt nach Geschlecht (Tabelle)	177 min
Geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Die durchschnittliche Abweichung der Vergütung von Frauen (in Mitarbeiterclustern die von Frauen und Männern besetzt sind) beträgt -4,9% im Vergleich zu Männern.
Prozentualer Anteil nach anderen Diversitätsaspekten der Verwaltungs-, Leitungs und Aufsichtsorgane	0 % andere Diversitätsaspekte
Zahl der Beschäftigten	132 (inkl. GF)
Gesamtzahl der Beschäftigten nach Personenzahl	132
Gesamtzahl der Beschäftigten nach Personenzahl, aufgeschlüsselt nach Geschlecht	männlich: 32 unbefristet, 2 befristet weiblich: 73 unbefristet, 3 befristet
Gesamtzahl nach Personenzahl oder Vollzeitäquivalent (VZÄ)	86 Vollzeit, 46 Teilzeit
Quote der Mitarbeiterfluktuation im Berichtszeitraum in Personenzahl	11,14 %
Prozentualer Anteil aller Beschäftigten, die von Tarifverträgen abgedeckt sind	0 %
Geschlechterverteilung auf der obersten Führungsebene nach prozentualen Anteil	100 % männlich
Zahl der Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen	0
Zahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle, aufgeschlüsselt nach Beschäftigte	0
Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle, aufgeschlüsselt nach Beschäftigte	0

\* Zur Transparenz werden die nach VSME beantwortbaren Datenpunkte in einer separaten Tabelle ausgewiesen; so bleibt Lesefluss und Verständlichkeit im Text gewahrt.



# Mit neuer Energie durchs Jahr – unsere Gesundheitsinitiativen 2024

**Gesundheit ist mehr als die Abwesenheit von Krankheit – sie ist die Grundlage für Engagement, Innovationskraft und Teamspirit. Deshalb investieren wir gezielt in Programme, die Körper, Geist und Seele in Balance bringen – und dabei noch Spaß machen.**

Mit diesem Ziel haben wir im vergangenen Jahr mehrere Programme für unsere Mitarbeitenden entwickelt und angeboten.

## Achtsamkeit statt Alltagstrott – Erfolgreich entspannen und regenerieren

Im Herzen von Bad Wörishofen, am Wirkungsort Sebastian Kneipps, tauchten unsere Mitarbeitenden ein in die Welt der Stille, Entspannung und Natur. Waldbaden, Meditation, Qigong und Kneipp-Anwendungen schenkten neue Energie und Impulse für mehr

Gelassenheit im Job. Ein Retreat für die Sinne – mit nachhaltigem Effekt im Alltag.

## Reset-Knopf drücken – Rauszeit mit Kneipp

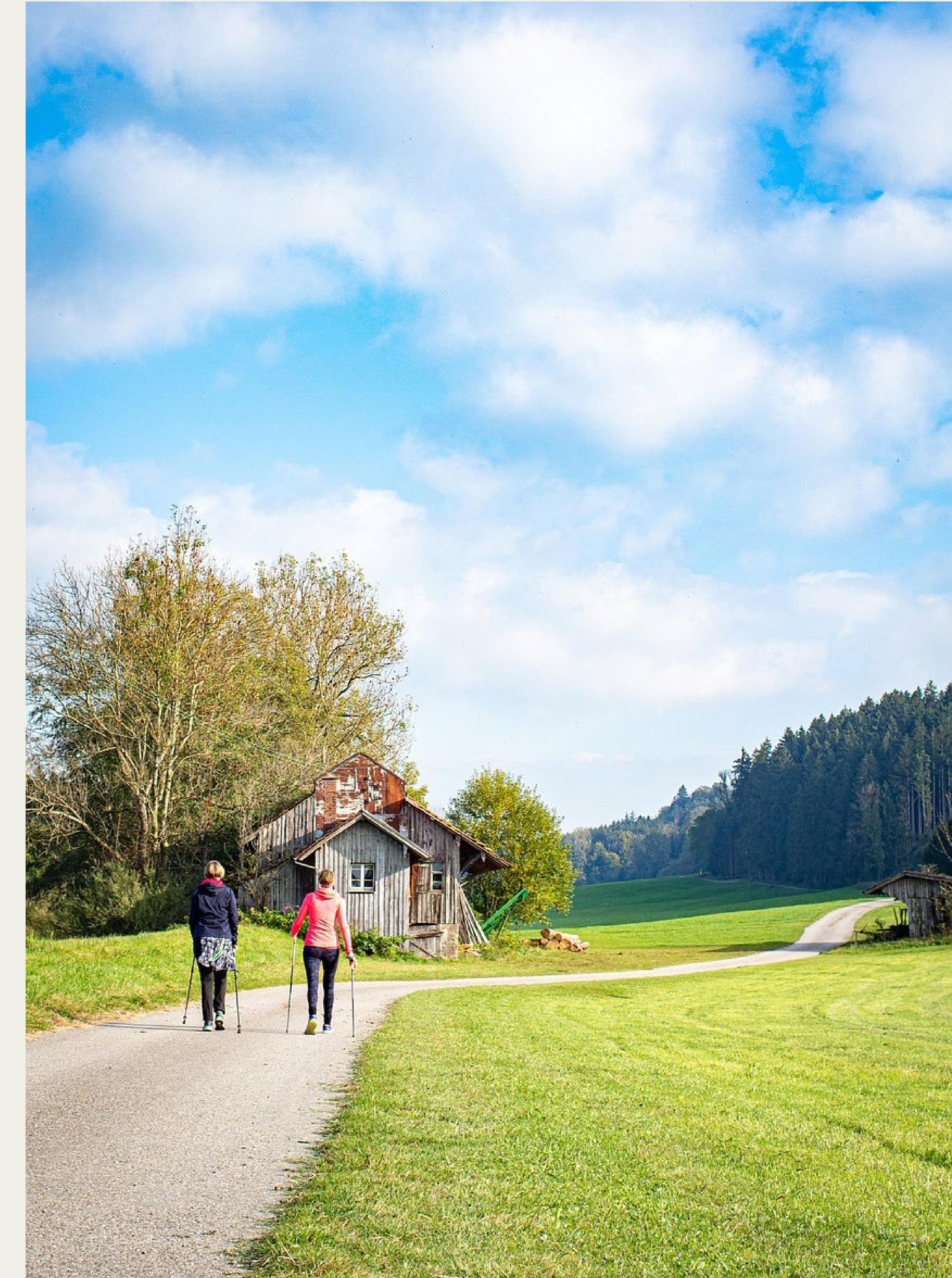
Raus aus der Dauerschleife, rein in die Kraft der Berge: In Ohlstadt lernten unsere Teams, was mentale Stärke wirklich bedeutet. In einer inspirierenden Umgebung vermittelten Mentalcoaching, Klangmeditation und achtsame Bewegung, wie man Denk- und Verhaltensmuster positiv verändern und neue Resilienz aufbauen kann.

## Bewegung, die begeistert – Aktivzeit

Ob Pilates, Nordic Walking oder entspannende Faszientrainingseinheiten – bei diesem dreitägigen Aktivprogramm wurde Bewegung zum echten Erlebnis. Mit Tools aus dem Profisport, Tipps aus der Hirnforschung und gesunder Ernährung im Gepäck ging es mit neuer Power zurück in den Arbeitsalltag.

## Starke Führung braucht gesunde Führung – modernes Leadership

Führungskräfte prägen die Kultur – auch in puncto Gesundheit. In unserem speziellen Führungsseminar kombinierten wir Leadership-Entwicklung mit praktischer Gesundheitsförderung. Wer hier teilnahm, ging nicht nur gestärkt, sondern mit einem neuen Blick auf Verantwortung und Selbstfürsorge nach Hause.



# Gemeinsam anpacken für den guten Zweck

**Beim letzten Social Day haben unsere Mitarbeitenden einen Tag lang für gemeinnützige Projekte eingesetzt**

Dazu haben sich die Helferinnen und Helfer in vier Projektgruppen aufgeteilt: „Unterstützung im Garten“, „Kletterturm“, „Tierpark-Ausflug mit Geflüchteten“ und „Problemartenbekämpfung Landschaftspark Unterhaching“. Jede Gruppe übernahm im Rahmen verschiedener Organisationen vielfältige Aufgaben – sie bauten, sorgten für Ordnung, bekämpften Unkraut und schufen Momente der Freude für viele Menschen. Ihr gemeinsames Engagement führte nicht nur zu sichtbaren Verbesserungen, sondern auch zu wertvollen Begegnungen und bereichernden Erfahrungen, die nachhaltig wirken und den Zusammenhalt stärken.



## Projekt „Unterstützung im Garten“

**Gruppe 1** sorgte im Außenbereich des Sehbehinderten- und Blindenzentrums Südbayern (SBZ) mit Rechen, Schaufel und Besen für Ordnung und unterstützte das dortige Team dort bei den Gartenarbeiten. Gemeinsam wurde Laub entfernt, Regenrinnen wurden gereinigt und die Sandkästen auf Vordermann gebracht. So haben es die Kinder der dortigen Einrichtung jetzt wieder richtig schön.



## Projekt „Kletterturm“

**Gruppe 2** unterstützte den Verein Spielraum tatkräftig beim Bau eines Kletterturms, der einen festen Platz im Garten der neuen Räumlichkeiten des Vereins für sozialpädagogische Tagesgruppen in München e.V. erhielt. Hier bietet er den Kindern wunderbare Möglichkeiten, spielerisch aktiv zu sein und ihre Bewegungsfreude auszuleben. Zuvor war die Freifläche aufgeräumt und kindgerecht gestaltet worden, so dass die Mädchen und Jungen, die die (heil-) pädagogischen und therapeutischen Angebote der Einrichtung in Anspruch nehmen, nun einen idealen Raum zum Spielen, Entdecken und ausgelassenen Toben haben. Ein Ort voller Lebensfreude, Abenteuer und unvergesslicher Momente.



## Projekt „Tierpark-Ausflug mit Geflüchteten“

**Gruppe 3** verbrachte den Tag im Tierpark Hellabrunn in Begleitung von den kleinen und großen Bewohnern der Unterkunft Anker Dependance Musenbergstraße. Die Gruppe traf sich an der Unterkunft und begleitete die Teilnehmenden – ausgestattet mit Kinderwagen und Rollstühlen von dort zum Zoo, um sie unterwegs bestmöglich zu unterstützen. So bot der Ausflug von Beginn an eine wertvolle Gelegenheit für interkulturellen Austausch und gegenseitiges Verständnis – sowohl im Tierpark als auch beim gemeinsamen Mittagessen. Strahlende Kinderaugen, herzliche Begegnungen und unvergessliche Momente machten diesen Tag zu einer besonderen Erfahrung für alle Beteiligten.

## Projekt „Problemartenbekämpfung Landschaftspark Unterhaching“

**Gruppe 4** engagierte sich im Landschaftspark Unterhaching (ehem. Militärflugplatz Neubiberg-Unterhaching) für den Erhalt der heimischen Pflanzenwelt. Ihr besonderes Augenmerk galt dem Johanniskreuzkraut – einer zwar hübschen, jedoch für Pferde und Rinder hochgiftigen Pflanze. Um das empfindliche Wiesengebiet für Mensch und Tier zu schützen und es weiterhin nachhaltig nutzen zu können, stachen die Helferinnen und Helfer sämtliche Exemplare aus, die sie im Park entdeckten. Anschließend säten sie gezielt neue Blühpflanzen an, die das Gelände nun in fröhliche Farben tauchen – ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur Artenvielfalt.



# „Mitarbeitende erleben unsere Immobilien hautnah“

**Ein starkes Miteinander beginnt mit Verständnis und Identifikation – genau das fördert unsere regelmäßig stattfindende Innenstadttour für neue Mitarbeitende.**

Beim gemeinsamen Rundgang durch die Münchener Innenstadt erhielten neue Kolleginnen und Kollegen auch in diesem Berichtsjahr wieder die Gelegenheit, unsere Bestandsimmobilien persönlich kennenzulernen.

Begleitet von Kolleginnen und Kollegen aus dem Asset- und Property-Management, führte die Tour zu ausgewählten Objekten an zentralen Standorten – vom Stachus über das Joseph Pschorr Haus bis hin zum Marienplatz und dem Viktualienmarkt. Dabei bot die Veranstaltung nicht nur architektonische Highlights, sondern auch wertvolle Einblicke in Technik, Nutzungskonzepte und historische Hintergründe unserer Gebäude.

Der direkte Bezug zu unseren Immobilien vertieft das Verständnis für unsere Unternehmenswerte und Projekte – und fördert zugleich die bereichsübergreifende Vernetzung neuer Teammitglieder. Damit leistet die Tour einen wichtigen Beitrag zur Integration und Identifikation unserer Mitarbeitenden mit dem Unternehmen und den Assets, die wir verantworten.



Wirtshaus Der Spöckmeier



Innenhof Joseph Pschorr Haus



# Bikini Berlin als lebendiger Ort sozialer Teilhabe und urbaner Gemeinschaft

Zum zehnjährigen Bestehen im Jahr 2024 blickt das Bikini Berlin auf eine beeindruckende Bilanz gesellschaftlicher Wirkung zurück: Als Konzept- und Designmall im Herzen der Hauptstadt hat das Gebäude seit seiner Eröffnung im Jahr 2014 konsequent soziale Mehrwerte geschaffen – von der Förderung lokaler Kreativwirtschaft bis zur aktiven Gestaltung kultureller Teilhabe.

Bikini Berlin zeigt, wie kommerzielle Flächen in soziale Räume transformiert werden können. Der Fokus auf Zugänglichkeit, Vielfalt, kulturelle Aktivierung und lokale Ökonomie macht das Projekt zu einem Best Practice Beispiel für „Social“ im ESG-Kontext.

## Wirkdimensionen:

- **Soziale Inklusion** durch kostenfreie, öffentlich zugängliche Angebote
- **Community Engagement** durch partizipative Formate und Veranstaltungen
- **Unterstützung lokaler Anbieter** mit skalierbaren Pop-Up-Strukturen
- **Raum für mentale Gesundheit** durch entschleunigte Raumkonzepte

## Jubiläumsjahr 2024 – Community im Zentrum

Das zehnjährige Bestehen wurde mit einem Community-Programm gefeiert, das gezielt auf inklusive Formate setzte:

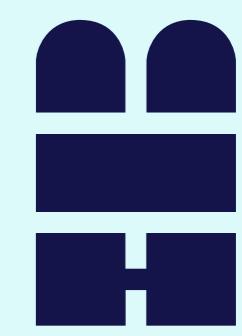
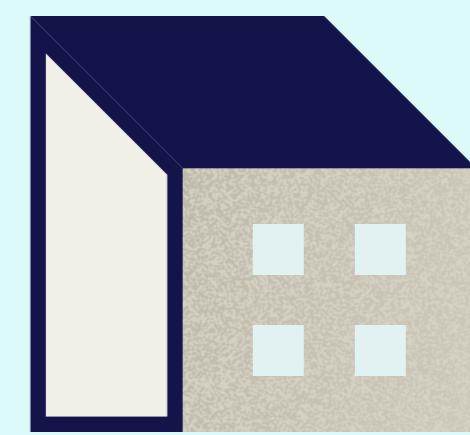
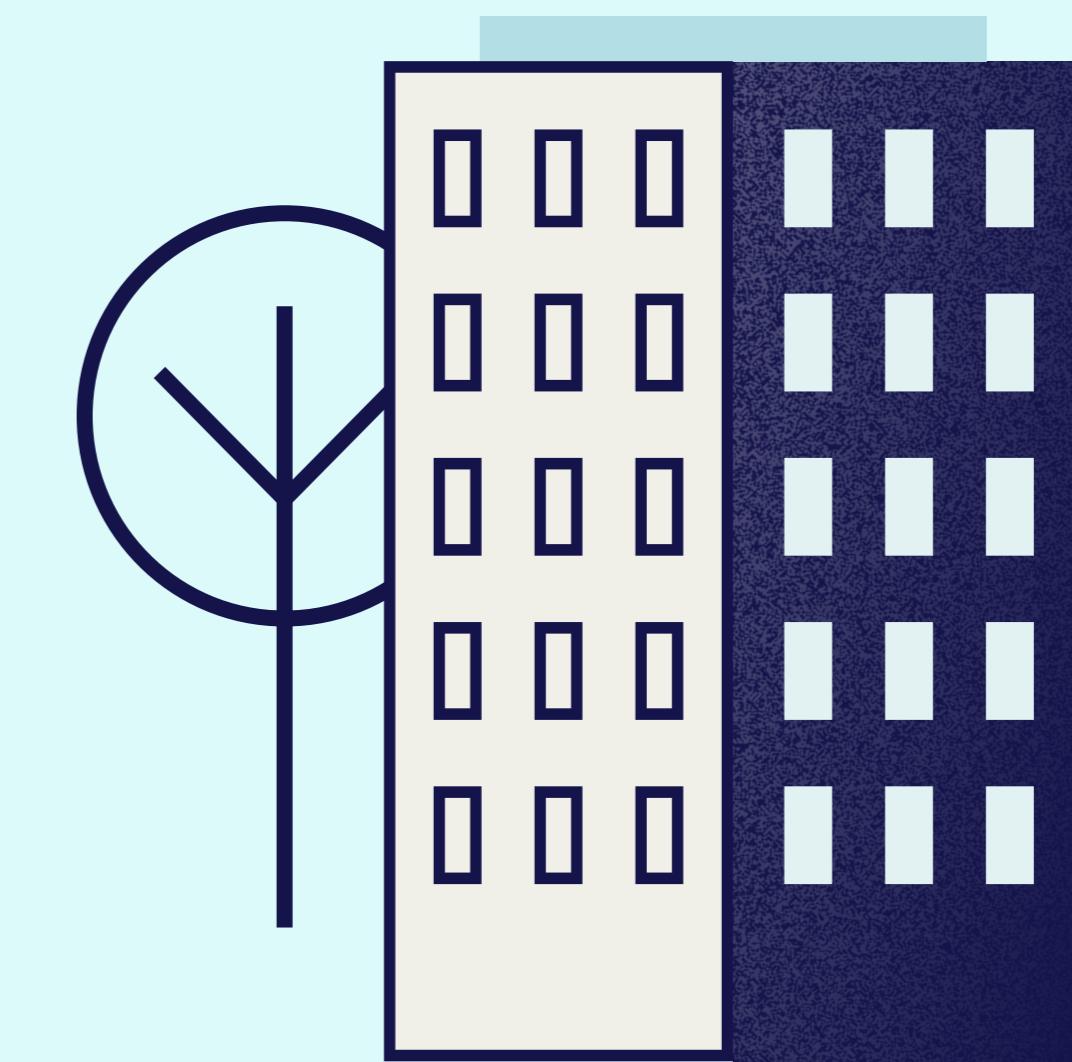
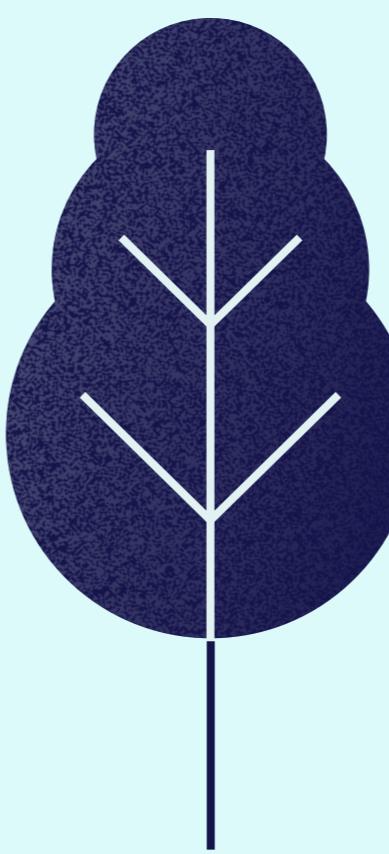
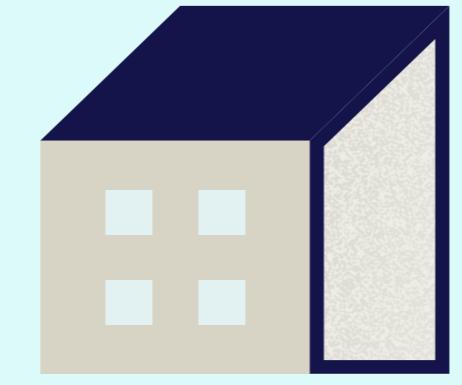
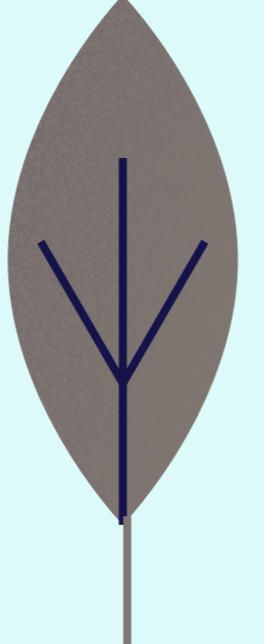
- Keramik-Workshop
- Interaktive Fotobox
- Tombola mit 2.500 Losen
- Künstlerisch inszenierte Geburtstagskerze im Zentrum des Atriums als Symbol für kreative Wärme und Offenheit

Diese Aktionen erreichten über 70.000 Besucherinnen und Besucher und wurden in enger Zusammenarbeit mit lokalen Künstlerinnen und Künstler, kleinen Läden sowie sozialen Initiativen realisiert.



Bikini Berlin

# Governance



# Corporate Governance und Compliance

**Die Bayerische Hausbau Real Estate ist sich ihrer Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitenden und Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner bewusst und hat sich den Grundsätzen von Ethik, Integrität und Gesetzmäßigkeit verpflichtet. Diese Werte sind in mehreren Richtlinien und Verhaltenskodizes konkret verankert. Unsere Führungskräfte gehen mit gutem Beispiel voran, leben integres Verhalten aktiv vor und übernehmen eine Vorbildfunktion bei der Einhaltung gesetzlicher und ethischer Grundsätze, der Verhaltenskodizes und sonstiger interner Richtlinien.**

## Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner

Die Förderung einer wertebasierten Unternehmenskultur ist integraler Bestandteil des Selbstverständnisses der Bayerischen Hausbau Real Estate. Ethische Standards wie Integrität, Verantwortungsbewusstsein und Transparenz sind in internen Richtlinien und Verhaltenskodizes verankert und werden durch regelmäßige Schulungen sowie Führungskräfte-Workshops vermittelt. Die Wirksamkeit der kulturellen Wertevermittlung wird u. a. durch Feedbackformate, interne Dialogformate mit der Geschäftsführung sowie über Auswertungen aus dem Hinweisgebersystem kontrolliert. So wird sicher gestellt, dass ethisches Verhalten nicht nur eingefordert, sondern auch systematisch gefördert und überprüft wird.

Im Einklang mit unseren internen Richtlinien und Verhaltenskodizes erwartet die Bayerische Hausbau Real Estate auch von allen Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner die Einhaltung dieser hohen ethischen Standards – insbesondere im Hinblick auf die Punkte Integrität, Korruptionsvermeidung, faire Arbeitsbedingungen sowie die Achtung der Menschenrechte. Bei Verstößen gegen den Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner behalten wir uns zudem abgestufte Maßnahmen vor, die von der Aufforderung zur Abstellung des Verstoßes über die Aussetzung der Geschäftsbeziehung bis hin zur Vertragskündigung reichen. In schwerwiegenden Fällen oder bei wiederholten Verstößen kann die Zusammenarbeit dauerhaft beendet werden.

Diese Maßnahmen sind Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen und dienen dem Schutz grundlegender ethischer Standards entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette. Die entsprechenden Anforderungen haben wir im Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner verbindlich festgehalten. Er formuliert klare Anforderungen hinsichtlich der Einhaltung der Menschenrechte, des Umweltschutzes sowie der geschäftlichen Integrität und verpflichtet zur Meldung von Verstößen gegen diese Prinzipien. Dabei stützt sich der Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner u. a. auf die nachfolgend aufgeführten internationalen Leitsätze und 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)

Der Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner gilt für die Bayerische Hausbau Real Estate sowie alle Tochtergesellschaften. Er formuliert die grundlegenden Prinzipien unserer Geschäftstätigkeit und Zusammenarbeit und legt verbindliche Mindeststandards für alle Geschäftsbeziehungen fest.

## Hinweisgebersystem

Verstöße gegen unsere Werte schaden nicht nur dem Image der Bayerischen Hausbau Real Estate als verantwortungsvolle Arbeitgeberin und Geschäftspartnerin, sie können auch schwerwiegende rechtliche und wirtschaftliche Konsequenzen für unser Unternehmen nach sich ziehen. Um gesetzeswidrige Handlungen – wie Korruption, Bestechung, Umweltverstöße, Diskriminierung oder Geldwäsche – zu verhindern oder zu minimieren, ist es für uns entscheidend, etwaige Regelverletzungen frühzeitig zu erkennen, aufzuklären und zu unterbinden.

Ein angemessenes und wirksames Beschwerdemanagementsystem ist daher ein integraler Bestandteil unserer Sorgfaltspflichten. Dieses dient dazu, Verstöße innerhalb unseres Unternehmens oder entlang unserer Wertschöpfungskette effektiv zu verhindern und Abhilfe zu schaffen. Mit diesem Ziel stellt die Bayerische Hausbau Real Estate ein vertrauliches, öffentlich zugängliches Hinweisgeberschutzsystem bereit. Darüber kann jede Person jederzeit tatsächliche oder vermutete Verstöße melden.

Unser auch in englischer Sprache verfügbares Hinweisgebersystem steht allen offen, unabhängig davon, ob eine vertragliche oder ge-

schäftliche Beziehung besteht und unabhängig von deren Art. Betroffene haben darüber die Möglichkeit, Hinweise jeglicher Art sowie Beschwerden über das Verhalten der Bayerischen Hausbau Real Estate selbst, ihrer unmittelbaren oder mittelbaren Nachunternehmer und Lieferanten einzureichen – wahlweise namentlich oder anonym.

Die anonyme Meldung erfolgt über ein zertifiziertes Online-System mit einem geschützten Postfach. Hinweisgebende wählen ein persönliches Pseudonym und ein Passwort, die ausschließlich ihnen bekannt sind. Rückmeldungen erfolgen ebenfalls über dieses Postfach – so bleibt die vollständige Anonymität auch im Dialog mit der bearbeitenden Stelle gewährleistet. Alle eingehenden Meldungen werden durch technische Sicherheitsmechanismen – z. B. Verschlüsselung – anonymisiert und an die zuständigen Fachstellen weitergeleitet.

Die Bearbeitung der eingehenden Hinweise und Beschwerden übernimmt ein internes, thematisch zuständiges Fachteam unter Einbindung der Compliance-Funktion. Alle beteiligten Personen handeln unparteiisch, unabhängig und sind zur strikten Vertraulichkeit verpflichtet. Zusätzlich wird die Geschäftsführung des Unternehmens über eingehende Beschwerden informiert. Der Schutz der Hinweisgebenden sowie die Wahrung der Vertraulichkeit haben für uns höchste Priorität.

Die Bayerische Hausbau Real Estate gewährleistet, dass Hinweisgebende im Rahmen ihres Einflussbereichs wirksam vor Benachteiligung und Repressalien geschützt werden. Dieser Schutz stützt sich derzeit sowohl auf die allgemeinen Compliance-Grundsätze als auch auf die Vorgaben des Hinweisgeberschutzgesetzes.

Im Fall bestätigter Verstöße wird überprüft, ob es sich um einen Einzelfall handelt oder ob ein systemischer Mangel im Risikomanagement bzw. Compliance-System vorliegt. Gegebenenfalls werden die bestehenden Prozesse entsprechend angepasst.

wohl innerhalb des Unternehmens als auch im Umgang mit externen Partnerinnen und Partner. Die Geschäftsführung sowie alle Führungskräfte tragen dabei eine besondere Verantwortung für die Einhaltung dieser Grundsätze und deren organisatorische Umsetzung in der beruflichen Praxis.

Im Jahr 2024 wurden keine Vorfälle von Diskriminierung oder Belästigungen gemeldet. Zudem wurden über die für die eigene Belegschaft vorgesehenen Kanäle keine Beschwerden im Zusammenhang mit sozialen und menschenrechtlichen Angelegenheiten registriert, die nicht auf Diskriminierung oder Belästigung zurückzuführen sind.

## Einhaltung der Menschenrechte bei Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner

Wie im Vorfeld bereits geschrieben, erwartet die Bayerische Hausbau Real Estate von allen Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner die Einhaltung hoher ethischer Standards und behält sich bei Verstößen gegen den Verhaltenskodex vor, je nach Schwere abgestufte Maßnahmen bis hin zur dauerhaften Beendigung der Zusammenarbeit zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind fester Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen und dienen dem Schutz ethischer Mindeststandards entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Ein zentraler Bestandteil dieser Sorgfaltspflicht ist die Kenntnis potenzieller und tatsächlicher menschenrechtlicher Risiken und nachteiliger Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns auf alle Menschen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Im Rahmen einer abstrakten Analyse werden daher länder- und warengruppenspezifische Risikoindikatoren mit Hilfe interner und externer Quellen (EcoVadis) identifiziert. Anschließend erfolgt die konkrete Ermittlung der Risiken für den eigenen Geschäftsbereich sowie für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner in der Lieferkette. Für die Bewertung und Priorisierung der konkreten Risiken werden gemäß § 5 Abs. 2, § 3 Abs. 2 LkSG folgende Kriterien angewandt:

- Schwere der Verletzung des Rechteinhabers (Unumkehrbarkeit, Grad und Reichweite),
- Eintrittswahrscheinlichkeit der Verletzung,
- Verursachungsbeitrag,
- Einflussvermögen.

Das unternehmensweite Risiko- und Lieferantenmanagement wird entsprechend erweitert und um menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflichten ergänzt. Bei Bedarf – beispielsweise bei Lieferanten mit erhöhtem Risiko – werden zusätzliche relevante Prozesse und Maßnahmen angestoßen. Im Rahmen des Risikomanagements werden auch gemeldete Beschwerden sowie Kritik von Dritten berücksichtigt. Ergeben sich daraus Anpassungsbedarfe, werden gezielte Maßnahmen ergriffen, um künftigen Verstößen vorzubeugen. Das Risikomanagement bei der Bayerischen Hausbau Real Estate unterliegt einer kontinuierlichen Prüfung und fortlaufenden Weiterentwicklung.

## Menschenrechte

Die Bayerische Hausbau Real Estate setzt sich für die umfassende Achtung der Menschenrechte ein – sowohl intern gegenüber Mitarbeitenden als auch extern im Umgang mit Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Grundlage unseres Handelns ist die konsequente Einhaltung aller geltenden Gesetze sowie unser Engagement für faire Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit und den Schutz der Umwelt.

Unsere menschenrechtlichen Standards orientieren sich an international anerkannten Rahmenwerken, insbesondere den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UNGPs), den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den OECD-Leitsätzen. Diese Prinzipien sind fester Bestandteil unseres internen Verhaltenskodex sowie des Kodex für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner.

Mit dieser Politik fördern wir ein verantwortungsvolles Miteinander und stärken unsere unternehmerische Integrität weltweit.

## Einhaltung der Menschenrechte im Unternehmen

Die Bayerische Hausbau Real Estate hält alle Mitarbeitenden zu einem respektvollen, regelkonformen und fairen Verhalten an – so-

Im Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner ist festgelegt, dass diese die Menschenrechte achten, wie sie in internationalen Abkommen verankert sind – darunter die Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit sowie deren Folgemaßnahmen, die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen. Die Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner verpflichten sich, weder Kinderarbeit noch Zwangsarbeit in ihren Betrieben oder Aktivitäten einzusetzen und ein System zur Sicherstellung dieser Anforderung zu implementieren. Faire und gesetzeskonforme Entlohnung sowie die Einhaltung internationaler Mindeststandards sind verpflichtend. Zudem müssen die Gesundheit, die Sicherheit und die Persönlichkeitsrechte der Mitarbeitenden sichergestellt sein. Ein respektvoller, fairer und diskriminierungsfreier Umgang wird vorausgesetzt. Benachteiligungen aufgrund von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, Schwangerschaft, Behinderung, Nationalität, ethnischen Herkunft, Hautfarbe, Religion oder Weltanschauung, politischen Überzeugung, des sozialen Hintergrunds oder Familienstands werden ausgeschlossen.

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal EcoVadis wird die Einhaltung der zentralen Kriterien überprüft, die alle wesentlichen Anforderungen zum Schutz der Menschenrechte umfassen. Sozial- und Umweltstandards sind dabei direkt in die Lieferantenauswahl und -zulassung integriert.

## Prävention von Korruption und Bestechung

Die Bayerische Hausbau Real Estate verfügt über eine Korruptionspräventionsrichtlinie, die der Wahrung rechtlicher und ethischer Standards sowie dem Schutz der Unternehmensreputation dient. Sie umfasst Maßnahmen zur Verhinderung von Bestechung und unethischem Verhalten, darunter klare Regelungen zu Geschenken, Einladungen und Interessenkonflikten. Ziel ist es, Integrität zu fördern, Vertrauen sicherzustellen und rechtliche sowie reputationsbezogene Risiken zu minimieren.

Im Verhaltenskodex für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner sind weitgehende Vorgaben zur Korruptionsprävention festgelegt. Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner sind aufgefordert, ihre Geschäftstätigkeit ethisch und verantwortungsbewusst zu gestalten und in allen Aspekten ihrer Tätigkeit fairen Wettbewerb zu betreiben, indem sie Wettbewerbs- und Kartellrechte strikt einhalten. Darüber hinaus enthält der Kodex klare Regeln zum ordnungsgemäßen Umgang mit personenbezogenen Daten, vertraulichen Informationen und geistigen Eigentums. Jegliche Form von Korruption, Bestechung und Geldwäsche wird nicht toleriert.

## Initiativen und Mitgliedschaften

Die Bayerische Hausbau Real Estate arbeitet intensiv mit verschiedenen Initiativen zusammen und ist Mitglied in verschiedenen Organisationen, um Nachhaltigkeit und Innovation aktiv voranzutreiben. Dabei verfolgen wir das Ziel, neue Trends mitzugestalten, Branchenstandards zu entwickeln und stets über aktuelle Regularien und Standards informiert zu sein. Im Jahr 2024 zählten insbesondere folgende Initiativen zu unserem Engagement:



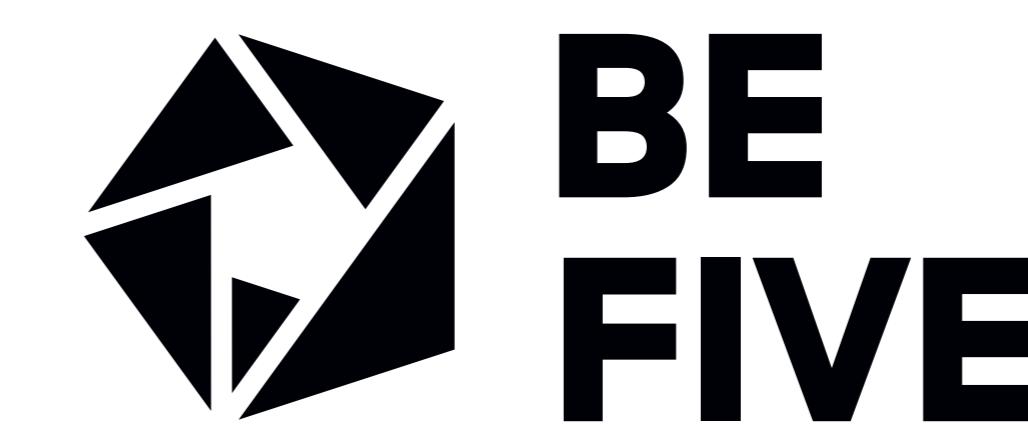
Die **DGNB** ist eine gemeinnützige Organisation, die das nachhaltige Bauen und Betreiben von Gebäuden fördert. Sie wurde 2007 gegründet und entwickelt Zertifizierungssysteme, mit denen die Nachhaltigkeit von Gebäuden, Quartieren und Innenräumen objektiv bewertet werden kann. Dabei berücksichtigt die DGNB ökologische, ökonomische, soziokulturelle sowie technische Aspekte über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks. Das DGNB-Zertifikat gilt als anerkanntes Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen.



**Madaster – Madaster Germany** bietet die Madaster-Plattform an, ein digitales Materialkatalog zur Erstellung von Gebäuderessourcenpässen. Darüber hinaus fördert die Initiative die Themen Circular Economy und Urban Mining in der Bau- und Immobilienbranche. Als eines der ersten Mitglieder im Madaster-Netzwerk engagieren wir uns als sogenannte „Kennedy“ (Pioniere) aktiv in Arbeitsgruppen zur Umsetzung der Madaster-Vision und haben bereits eigene Objekte auf der Madaster-Plattform erfasst.



**IMMO 2.ZERO** von der DENEFF ist ein Praxisforum, das sich der Dekarbonisierung des Immobilienbestandes widmet. In diesem Forum bringen Vorreiter der Immobilienbranche ihre Expertise zusammen, bauen Kompetenzen in den einschlägigen Bereichen auf, tauschen Impulse zu konkreten Handlungsoptionen aus und fördern die wertvolle Vernetzung rund um Klimaschutzhemen im Gebäude und Portfolio über den gesamten Lebenszyklus.



**BEFIVE by UnternehmerTUM** ist ein Innovations- und Digitalisierungsnetzwerk, das Bau- und Immobilienunternehmen in eine digitale und nachhaltige Zukunft begleitet. Die Bayerische Hausbau Real Estate ist Kooperationspartnerin und arbeitet gemeinsam mit Baufirmen, Herstellerinnen und Hersteller und weiteren Branchenexpertinnen und -experten an Grundlagen zur Förderung von industriellem Bauen.

# Doppelte Wesentlichkeitsanalyse

Anhang

Tabelle 1: Überblick wesentlicher ESG-Themen

Durch die doppelte Wesentlichkeitsanalyse gemäß den Vorgaben des ESRS 2 wurden im Bereich Klimawandel konkret folgende Auswirkungen, Risiken und Chancen als wesentlich eingestuft (s. Tabelle 3): [SBM-3.48a]

Thema	Art des IROs				IRO-Beschreibung	Verortung entlang der Wertschöpfungskette		
	Positive Auswirkung	Negative Auswirkung	Chance	Risiko		Vorgelagert	Eigene Geschäftstätigkeit	Nachgelagert
<b>ESRS E1 – Klimawandel</b>								
Anpassung an den Klimawandel		x			Gefährdung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Grundlagen sowie Verstärkung von Klimarisiken durch fehlende Anpassungsmaßnahmen im eigenen Betrieb und Aktivitäten in der Wertschöpfungskette wie Abbau von Rohstoffen oder Flächenversiegelung durch Transportwege, die zur Zerstörung der Umwelt und Ökosystemen führen.	x	x	x
				x	Höhere Kosten und geringere Erlöse durch Schäden an Gebäuden, schlechtere Versicherungs- und Finanzierungskonditionen sowie geringere Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit von Gebäuden aufgrund fehlender Anpassungsmaßnahmen gegen Klimarisiken.	x	x	x
Klimaschutz	x				Verringerung der globalen Erwärmung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Menschen und die Umwelt durch Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionen in den Bestandsobjekten und durch Energieeinsparungen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette.	x	x	x
		x			Beitrag zur globalen Erwärmung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Menschen und die Umwelt durch emissionsintensive Prozesse in der Wertschöpfungskette, wie Rohstoffgewinnung, Produktion von Zwischenprodukten und Baumaterialien, sowie durch Treibhausgasemissionen im Zusammenhang mit der Beschaffung und Nutzung von Energie im eigenen Immobilienbestand.	x	x	x
				x	Höhere Kosten durch CO <sub>2</sub> -Abgaben und erhöhte Preise für nicht klimaneutrale Gebäude (z. B. schlechtere Finanzierungskonditionen, höhere Dienstleisterkosten, CO <sub>2</sub> -neutrale Bauprodukte, Heizsysteme, zusätzlicher Personalaufwand) sowie geringere Erlöse durch niedrigere Verkaufs- und Vermietungspreise.	x	x	x
Energie	x				Senkung des Energieverbrauchs durch Effizienzmaßnahmen und Einsparungen sowie Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen durch den Ausbau erneuerbarer Energien.	x	x	x
		x			Belastung der Umwelt und der natürlichen Ressourcen durch hohen Energieverbrauch in der Wertschöpfungskette, sowie den Einsatz fossiler Energieträger für die Fahrzeugflotte und Transport im eigenen Betrieb.	x	x	x
				x	Höhere Kosten durch Investitionen in erneuerbare Energien und Energiemanagement-Systeme sowie steigende CO <sub>2</sub> -Abgaben und geringere Erlöse durch geringere Vermietbarkeit und Mietausfälle aufgrund steigender Energiekosten.	x	x	x

Thema	Art des IROs				IRO-Beschreibung	Verortung entlang der Wertschöpfungskette		
	Positive Auswirkung	Negative Auswirkung	Chance	Risiko		Vorgelagert	Eigene Geschäftstätigkeit	Nachgelagert
<b>ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens</b>								
Arbeitsbedingungen	✗				Verbesserung des Wohlbefindens und der Lebensplanungssicherheit der Mitarbeitenden durch sichere Arbeitsplätze; Förderung bzw. Verbesserung der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie der wirtschaftlichen Situation der Arbeitnehmer durch angemessene Gehälter und flexible Arbeitszeiten.		✗	
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle	✗				Förderung der kontinuierlichen beruflichen Entwicklung der Mitarbeitenden durch Schulungs- und Qualifizierungsprogramme.		✗	
<b>ESRS G1 Unternehmensführung</b>								
Unternehmenskultur	✗			✗	Transparente Unternehmensführung mit klaren Strukturen und Prozessen verbessert die Einhaltung von Werten und ethischen Standards entlang der Wertschöpfungskette.	✗	✗	✗
				✗	Höhere Kosten durch Strafzahlungen bei Missachtung ethischer Standards und erhöhte interne Transaktionskosten.		✗	
Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	✗				Positiver Einfluss auf die Unternehmenskultur durch einen funktionierenden Schutz von Hinweisgebern vor Vergeltungsmaßnahmen	✗	✗	✗
Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken	✗		✗		Fairness und Effizienz der Ressourcenverteilung entlang der Wertschöpfungskette durch verantwortungsvollen Umgang mit Lieferanten im Beschaffungsverfahren.	✗	✗	✗
			✗	✗	Sicherstellung der Versorgungssicherheit durch aktives Lieferantenmanagement (u.a. in Bezug auf Zahlungsmoral).	✗		✗
Korruption und Bestechung				✗	Höhere Kosten und geringere Erlöse durch Strafzahlungen und negative Reputationseffekte bei Nichteinhaltung von Gesetzen sowie bei Bekanntwerden von Korruption und Bestechung.	✗	✗	✗

# ESRS/VSME Inhalt-Index

Anhang

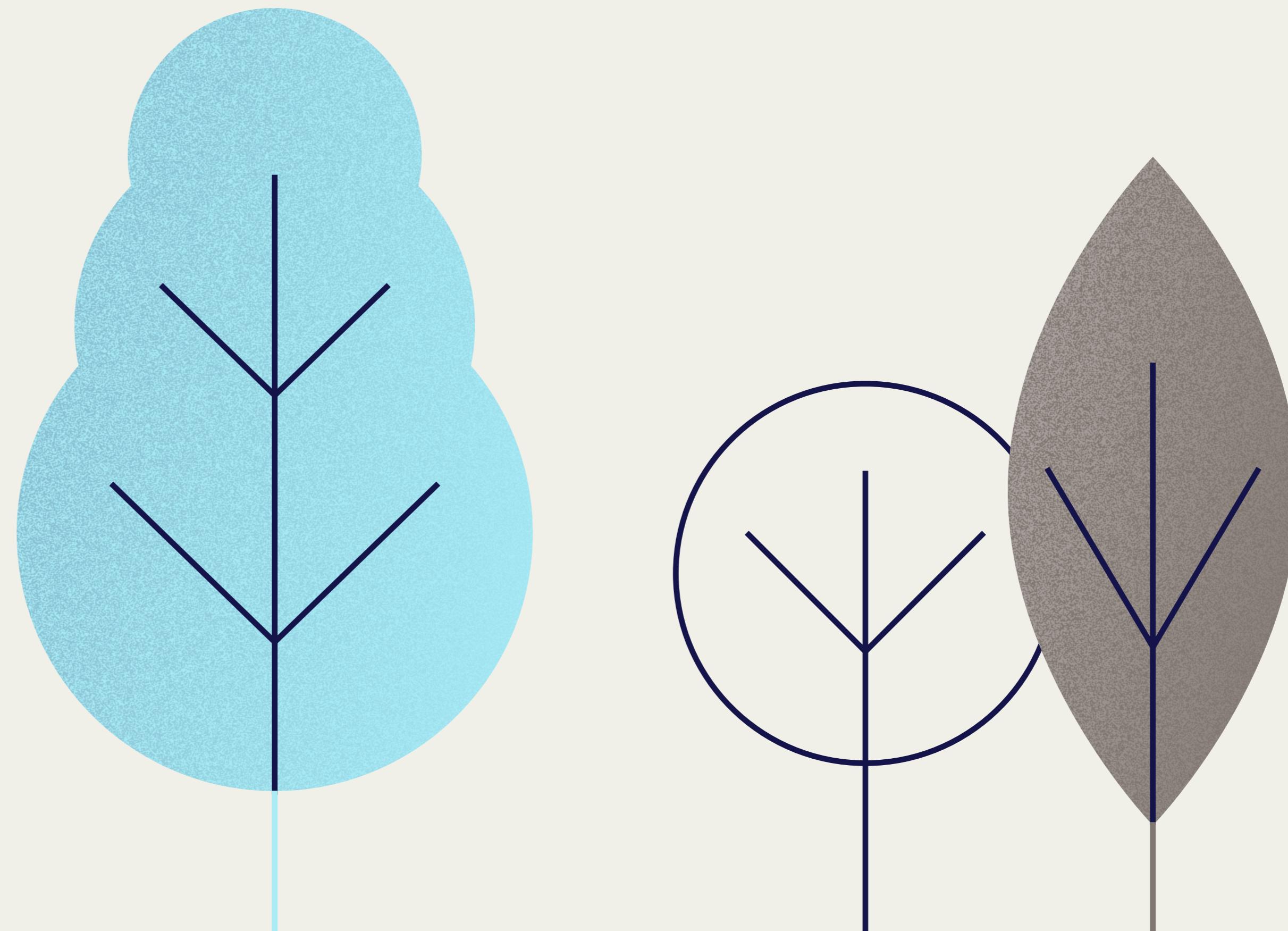
Stand August 2025

Standard	VSME_ID	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im Bericht	Standard	VSME_ID	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im Bericht		
<b>ESRS 2</b>		<b>Allgemeine Angaben</b>						<b>E1</b>					
<b>BP-1.3</b> <b>BP-1.5a-c</b>		BP-1	Allgemeine Grundlagen für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts	2-1 2-2 2-3 2-5	Über diesen Bericht – Berichterstattung	<b>GOV-3.29 a-c</b>		ESRS 2 GOV-3	Integration von nachhaltigkeitsbezogenen Ergebnissen in Vergütungs- und Anreizsystemen		Nachhaltigkeitsstrategie -organisation		
<b>BP-2.10</b> <b>BP-2.11</b> <b>BP-2.11a</b>		BP-2	Offenlegung von Informationen in Bezug auf bestimmte Umstände			<b>E1-2.22</b> <b>E1-2.25e</b>		E1-2	Richtlinien für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel		Nachhaltigkeitsstrategie -organisation		
<b>GOV-1.19</b> <b>GOV-1.21</b> <b>GOV-1.22</b> <b>GOV-1.23</b>	C9.65	GOV-1	Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	2-9 2-10 2-13 2-17	Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation	<b>E1-2.25a</b> <b>E1-2.25c</b> <b>E1-2.25d</b>					Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen		
			Diversitätsaspekte der Verwaltungs-, Leistungs- und Aufsichtsorgane			<b>E1-2.25b</b>					Physische Klimarisiken		
<b>GOV-2.24</b> <b>GOV-2.26</b>		GOV-2	Für Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane bereitgestellte Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte	2-12 2-14 2-16 3-3	Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation	<b>E1-3.28</b>		E1-3	Maßnahmen und Ressourcen in Richtlinien für den Klimawandel		Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation		
<b>GOV-3.27</b> <b>GOV-3.29</b>		GOV-3	Integration von Nachhaltigkeitsstrategien und -ergebnissen in Vergütungs- und Anreizsystemen	2-18 2-19	Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation	<b>E1-4.35a</b> <b>E1-4.35b</b> <b>E1-4.35c</b> <b>E1-4.35d</b> <b>E1-4.35e</b> <b>E1-4.35f</b>	C3.54a C3.54e C3.54b	E1-4	Ziele in den Bereichen Eindämmung des Klimawandels und Anpassung an den Klimawandel		Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen		
<b>GOV-4.30</b> <b>GOV-4.32</b>		GOV-4	Erklärung zur Sorgfaltspflicht in Bezug auf Nachhaltigkeit		Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation	<b>E1-5.38</b> <b>E1-5.38c</b> <b>E1-5.40</b> <b>E1-5.41</b> <b>E1-5.42</b>	B3.29 B3.29ii B3.29vi B3.29v B3.29iii B3.29iv	E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	302-1	Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen		
<b>SBM-1.40e</b> <b>SBM-1.40f</b> <b>SBM-1.40g</b> <b>SBM-1.42a</b> <b>SBM-1.39</b>	B1.24e-v C8.63c C8.63d C8.63a C8.63b C4.57b	SBM-1	Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungsketten	2-6 2-7 2-22	Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation	<b>E1-6.49</b> <b>E1-6.49a</b> <b>E1-6.50a</b> <b>E1-6.50b</b> <b>E1-6.53a</b> <b>E1-6.53b</b>	B3.30a B3.30b B3.31 C4.57a	E1-6	Brutto-THG-Emissionen nach Scope 1, 2, 3 und Gesamt-THG-Emissionen	305-1 305-2	Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen		
			Einnahmen aus fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl und Gas), Chemieproduktion, umstrittenen Waffen oder Anbau und Erzeugung von Tabak	201-1					Gesamtenergieverbrauch	302-3			
			Quantitative Analyse der Widerstandsfähigkeit der Strategie und des Geschäftsmodells										
<b>IRO-1.53</b> <b>IRO-1.53d</b>		IRO-1	Beschreibung der Prozesse zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen	3-1 3-2	Wesentlichkeitsanalyse von ESG-Themen				Scope-1-THG-Bruttoemissionen, Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen, Intensität der Treibhausgasemissionen (standortbezogen) auf der Grundlage der Nettoeinnahmen	305-4			
<b>IRO-2.56</b>		IRO-2	Offenlegungsanforderungen im ESRS, die durch Nachhaltigkeitserklärungen abgedeckt werden		Wesentlichkeitsanalyse von ESG-Themen				Finanzielle Auswirkungen				
						/		E1-7	THG-Abbau und durch Emissionsgutschriften finanzierte Klimaschutzprojekte	305-5	/		

Standard	VSME_ID	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im Bericht	Standard	VSME_ID	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im Bericht
<b>E1 Klimawandel</b>						<b>E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft</b>					
/		E1-8	Interne Bepreisung von Kohlenstoff		/	/		E5-1	Programme in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	301	/
E1-9.63a-1		E1-9	Potenzielle finanzielle Folgen von wesentlichen physischen Risiken, wesentlichen Übergangsrisiken und klimabezogenen Chancen		Physische Klimarisiken Energie & CO <sub>2</sub> -Emissionen	E5-2.17		E5-2	Maßnahmen und Ressourcen in Bezug auf die Ressourcennutzung und die Kreislaufwirtschaft	301	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
E1-9.64c						E5-2.20a					
						E5-2.20b					
						E5-2.20f					
<b>E3 Wasser</b>						/		E5-3	Ziele in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	301	/
E3-1.12		E3-1	Richtlinien in Bezug auf Wasser	2	Wasser	E5-5-40		E5-5	Ressourcenabflüsse	306-3	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
E3-1.13				3-3		E5-5.37d				306-4	
E3-1.14				303-1		E5-5.38a				306-5	
E3-2.15		E3-2	Maßnahmen und Ressourcen in Bezug auf Wasser	3	Wasser	E5-5.38b				301	
E3-2.18				3-3-e		E5-5.39					
E3-2.19				303-1-d							
E3-3.25		E3-3	Ziele in Bezug auf Wasser	3	Wasser						
E3-4.28a		E3-4	Wasserverbrauch	303-5	Wasser						
E3-4.29				303-6							
				303-7							
<b>E4 Biodiversität und Ökosysteme</b>						<b>S1 Eigene Belegschaft</b>					
/		E4-2	Richtlinien in Bezug auf Biodiversität und Ökosysteme		/	S1-1.20		S1-1	Richtlinien in Bezug auf die eigene Belegschaft	2-23	Menschenrechte
E4-3.23		E4-3	Maßnahmen und Ressourcen in Bezug auf Biodiversität und Ökosysteme	3-3	Biodiversität und Ökosysteme	S1-1.20a				3-3f.	
E4-3.26b						S1-1.21					
/		E4-4	Ziele in Bezug auf Biodiversität und Ökosysteme	3	/	S1-1.22					
/	B5.34a	E4-5	Flächennutzung		Biodiversität und Ökosysteme	S1-17.103a					
B5.34b						S1-17.103b					
B5.34c						S1-1.24a					
B5.34d						S1-1.24b					
						S1-1.24c					
						S1-1.24d					
						S1-12.79					
						S1-12.80					
						S1-14.88a					
						S1-14.88c					
						S1-14.88e					
						S1-14.88e					
						S1-15.93a					
						S1-15.93b					
						S1-16.97c					
						/		S1-5	Ziele in Bezug auf den Umgang mit wesentlichen negativen Auswirkungen, die Förderung positiver Auswirkungen und den Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	3-3 (e) 3-3 (f)	/

Standard	VSME_ID	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im Bericht
S1	Eigene Belegschaft				
S1-6.50a S1-6.50f S1-6.50b-i. S1-6.50b-iii. S1-6.50c S1-6.52a S1-6.52b  S1-6.51b-i. S1-6.52a	B8.39b B8.39 B8.40	S1-6 S1-8 S1-9 S1-12 S1-12.79 S1-12.80 S1-13.83a B10.42d B9.41b B9.41a S1-14.88a S1-14.88b S1-14.88c S1-14.88e S1-15.93a S1-15.93b B10.42b	Merkmale der Mitarbeiter:innen Gesamtanzahl der Beschäftigte nach Personenzahl, aufgeschlüsselt nach Geschlecht Mitarbeiterfluktuation  Tarifverträge Indikatoren für Vielfalt Geschlechterverteilung auf der obersten Führungsebene nach prozentualen Anteil Menschen mit Behinderungen Indikatoren für Ausbildung und Qualifikationsentwicklung Leistungs- und Laufbahnbeurteilungen, Durchschnittliche Zahl der Schulungsstunden je Beschäftigten aufgeschlüsselt nach Geschlecht Indikatoren für Gesundheit und Sicherheit Zahl der Todesfälle, Zahl und Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle Indikatoren für Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben Genderpay-Gap	2-7 405-01 405 404-1 404-3 403-1 403-8 403-9 403-10	Unser Personal – Das sind wir Vielfalt und Chancengleichheit Vielfalt und Chancengleichheit Vielfalt und Chancengleichheit Vielfalt und Chancengleichheit Karriere und Entwicklung Gesundheitsmanagement & Work-Life-Kultur Gesundheitsmanagement & Work-Life-Kultur Gesundheitsmanagement & Work-Life-Kultur

Standard	VSME_ID	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im Bericht
S4	Verbraucher und (End-)Nutzer				
/		S4-1	Richtlinien in Bezug auf Verbraucher und (End-)Nutzer	2-23 3-3	/
/		S4-5	Ziele in Bezug auf den Umgang mit wesentlichen negativen Auswirkungen, die Förderung positiver Auswirkungen und den Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	3-3 (e), (f)	/
G1 Unternehmensführung					
G1-1.7 G1-1.9 G1-1.10 G1-1.10a G1-1.10a-1 G1-1.10c G1-1.10c-ii. G1-1.10d		ESRS 2 GOV-1	Die Rolle der Verwaltungs-, Aufsichts- und Leitungsorgane Unternehmenskultur und Richtlinien des Unternehmensverhaltens	2-12 2-23 2-24 2-26	Corporate Governance und Compliance
G1-2.15a G1-2.15b		G1-1	Management der Beziehungen zu Lieferanten		Corporate Governance und Compliance
G1-3.18b		G1-2			
/		G1-3	Prävention und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	2-26 205-2	Corporate Governance und Compliance
		G1-5	Politische Einflussnahme und Lobbying-Aktivitäten	415-1	/



# Kontakt

Bayerische Hausbau RE GmbH & Co. KG

Zugspitzstraße 5  
82049 Pullach im Isartal  
T +49 89 414232-0001  
M info-re@hausbau.de  
[www.hausbau.de](http://www.hausbau.de)



Innenhof Joseph Pschorr Haus

## Impressum

### Herausgeber

Bayerische Hausbau RE GmbH & Co. KG  
Zugspitzstraße 5  
82049 Pullach

T +49 89 414232-0001  
M info-re@hausbau.de  
[www.hausbau.de](http://www.hausbau.de)

Geschäftsjahr 01.01.2024 – 31.12.2024

### Bildrechte

#### Fotos

Seite 28: pixabay.com → YangGuangWu  
Seite 28: freepik.com → freepik  
Seite 28: pixabay.com → zapCulture

#### Grafiken

Seiten 01, 02, 06, 07, 09, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 27, 32, 39:  
Strichpunkt Agentur für visuelle Kommunikation GmbH, Stuttgart

#### Design

SotaMedia GmbH, München

#### Redaktionsschluss

24.09.2025

