

BAYERISCHE HAUSBAU: WIR LEBEN NACHHALTIGKEIT

ESG- BERICHT 2022



BAYERISCHE HAUSBAU
WERTE, DIE BLEIBEN.

Inhalt



ÜBERBLICK	Seite 3–11	SOCIAL	Seite 24–28
Vorwort der Geschäftsführung	Seite 3	Unser Personal – das sind wir	Seite 25
Unternehmensprofil	Seite 4–5	Karriere und Entwicklung	Seite 26
Über diesen ESG-Bericht	Seite 6	Gesundheitsmanagement und Work-Life-Kultur	Seite 26
Interview Nachhaltigkeitsmanagement	Seite 7	Vielfalt und Chancengleichheit	Seite 27
ESG-Strategie	Seite 8–9	Soziales Engagement – Social Day	Seite 28
ESG-Organisation	Seite 10		
Wesentlichkeitsanalyse	Seite 11	GOVERNANCE	Seite 29–31
		Corporate Governance und Compliance	Seite 30
ENVIRONMENT	Seite 12–23	Menschenrechte	Seite 30
Physische Klimarisiken	Seite 13	Prävention von Korruption und Bestechung	Seite 31
Energieverbrauch und CO ₂ -Emissionen	Seite 13–17	Initiativen und Mitgliedschaften	Seite 31
Wasser	Seite 18		
Biodiversität und Ökosysteme	Seite 19–20	ANHANG	Seite 32–38
Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Seite 21–23	Vorgehen für die Bestimmung der wesentlichen Themen nach CSRD	Seite 33–34
		ESRS-Index	Seite 35–37
		Kontakt	Seite 38

Vorwort der Geschäftsführung



„Nachhaltigkeit muss zu einem integralen Bestandteil des Handelns werden – für uns eine Selbstverständlichkeit.“

MARCEL WNENDT
Geschäftsführer

Der Diplom-Betriebswirt und Inhaber eines MBA in General Management trat 2009 als Fachleiter Treasury, Prokurist und Senior-Beteiligungscontroller in die Schörghuber Corporate Finance ein. Dort übernahm er 2016 die Gesamtleitung Corporate Finance und Treasury. Seit Juli 2022 ist er Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau.

Sehr geehrte Damen und Herren, Geschäftspartner*innen und Freund*innen des Unternehmens,

mit seiner rund 300-jährigen Geschichte ist das Wort Nachhaltigkeit heute in aller Munde – und hat dabei einen weit längeren Weg hinter sich, als so mancher denken würde. Denn der Gedanke an nachhaltiges Handeln kam erstmals 1713 in der Forstwirtschaft auf: Es wurde erkannt, dass nicht mehr Holz geschlagen werden sollte, als auf natürliche Weise nachwachsen kann.

Heute, im Jahr 2023, verschaffen die drei Buchstaben „ESG“ dem Nachhaltigkeitsthema einen neuen Anstrich, der es mit den kommenden Verpflichtungen zur neuen Mode erhoben hat. Dass das Thema zunehmend Fahrt aufnimmt, freut mich sehr, auch wenn es mich nachdenklich stimmt, dass dieser Prozess über 300 Jahre gedauert hat.

Zukunftsfähiges Bauen muss nachhaltig sein

Für uns von der Bayerischen Hausbau ist Nachhaltigkeit ein echtes Herzensthema, denn für unsere beiden Geschäftsfelder Development und Real Estate ist nachhaltiges Bauen und Wirtschaften von enormer Relevanz. Und nicht nur das: Die Nachfrage nach nachhaltigen und somit ESG-konformen Immobilien wird weiter steigen und das „New Normal“ sein.

Nachhaltige Transformation: mehr als nur ein Trend

Deshalb ist Nachhaltigkeit für uns auch kein Trend, der bald wieder vergessen sein wird. Die Bayerische Hausbau hat sich bereits vor einigen Jahren auf den Weg hin zu einer nachhaltigen Transformation gemacht. Hierfür wurden Ressourcen im Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen und eine Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet.

Ein klares Bekenntnis für eine gute Zukunft

Die Schaffung von Ressourcen, die sich zu 100% mit Nachhaltigkeit beschäftigen können, ist dabei ein klares Bekenntnis der Bayerischen Hausbau zu nachhaltigem Wirtschaften.

Diese Zielsetzung haben wir durch verschiedene Maßnahmen im gesamten Unternehmen verankert: So sind nicht nur all unsere Führungskräfte in die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie eingebunden. Auch alle Mitarbeitenden haben sich in ihren persönlichen Zielvereinbarungen zu Nachhaltigkeitszielen verpflichtet. Zusätzlich haben wir Nachhaltigkeitsbotschafter*innen in jeder Abteilung – unabhängig von allen Hierarchieebenen –, die das Thema in die DNA des Unternehmens tragen. Denn nur gemeinschaftlich können wir es schaffen, Projekte nachhaltiger zu entwickeln und die Projektentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit zu transformieren.

ESG: unsere Maßnahmen in den Bereichen Development und Real Estate

Die Bedeutung der ESG-Vorgaben für unseren historisch gewachsenen und heterogenen Immobilienbestand ist dabei eine ganz besondere Herausforderung. Um diese erfolgreich umsetzen zu können, analysieren wir sukzessive unseren Bestand und führen sogenannte „Manage-to-ESG-Maßnahmen“ durch. Denn ESG ist für uns längst kein fakultatives Add-on mehr, sondern steht für Werterhalt und Wertstabilität. Klimarisiken zeigen uns, wie wir unseren Bestand auf die Zukunft und den Klimawandel vorbereiten können.

Wir wollen für die Zukunft bauen. Deshalb ist die Bedeutung einer tragfähigen Nachhaltigkeitsstrategie auch für unsere Projektentwicklung sehr groß. Ohne die Berücksichtigung von ESG-Kriterien ist die Erreichung unseres Ziels nicht möglich: Themen wie Materialknappheit sowie steigende Baustoff- und Energiepreise zeigen uns, dass ESG wenig mit einer reinen Weltretter-Mentalität, sondern vielmehr mit Wettbewerbsfähigkeit und bedarfsgerechtem Bauen zu tun hat.

Nachhaltige Zukunft durch Integration in alle Strukturen

Nachhaltigkeit ist bereits und soll immer mehr zum integralen Bestandteil unserer gesamten Unternehmenskultur werden, immer und überall präsent: auf unseren Fluren, in unseren Büros, auf unseren Baustellen. Wir sind sehr stolz auf das, was wir bereits erreicht haben, und werden zukünftig mit derselben Mentalität und Tatkraft fortfahren. Denn wir sind erst dann vollends zufrieden, wenn wir gar nicht mehr über Nachhaltigkeit sprechen müssen, sondern sie ein ganz selbstverständlicher Bestandteil unseres täglichen Handelns ist.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit als einen wesentlichen Meilenstein auf diesem Weg unseren ersten ESG-Bericht zur Verfügung zu stellen, und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr

Marcel Wnendt

Unternehmensprofil

Für das Geschäftsjahr 2022

Die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG ist die Führungsgesellschaft des Unternehmensbereichs Bauen & Immobilien der Schörghuber Gruppe. Die Tätigkeit der Bayerischen Hausbau ist dabei in die zwei Geschäftsbereiche Development und Real Estate aufgeteilt.

Geschäftsfeld Development: hochwertige Wohn- und Arbeitsräume für mehr Lebensqualität

In den letzten nahezu 70 Jahren hat die Bayerische Hausbau durch ihre Projektentwicklungen Stadtteile geprägt und neben der Revitalisierung und Sanierung von Bestandsgebäuden ganze Quartiere realisiert. Der Fokus der Bauaktivitäten liegt dabei auf attraktiven Zentrumsanlagen der Städte München und Hamburg.

Geschäftsfeld Real Estate: wertorientierte Portfolioentwicklung

Im Teilbereich Real Estate steht die Entwicklung von Gesamtstrategien zur Wertsteigerung des Immobilienbestandes im Vordergrund. Dazu gehören Tätigkeiten im Portfoliomanagement, Asset Management und Property Management.

Unser Portfolio umfasst dabei Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten mit einem Fokus auf Wohnen, Büro, Einzelhandel, Hotel und Gastronomie.

Der Gesamtumsatz der Bayerischen Hausbau lag im Jahr 2022 bei rund 274,8 Millionen Euro.

Neuerung: strategische Trennung der beiden Geschäftsbereiche Development und Real Estate ab Sommer 2023

Im Zuge einer neuen Spezialisierung der beiden Geschäftsbereiche hat die Bayerische Hausbau ihre Aktivitäten zum September 2023 in zwei einzelne Geschäftsbereiche aufgeteilt: Die Geschäftsbereiche Development und Real Estate wurden organisatorisch und gesellschaftlich entflochten und in zwei Schwestergesellschaften mit autarken Geschäftsführungen und eigenen Wachstumsstrategien überführt.

Beide Gesellschaften operieren jedoch weiterhin unter dem gemeinsamen Markendach. Auch bleibt bei beiden Gesellschaften ESG weiterhin zentraler Teil der Unternehmensstrategie.



ALLGEMEIN

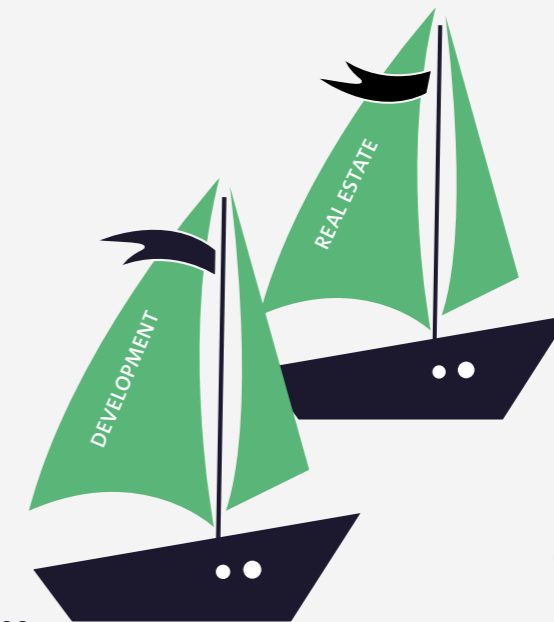


243
Mitarbeitende
(Stand: 31.12.2022)

Gesamtumsatz der Bayerischen Hausbau 2022 rd. **274,8 Mio. €**

117,0
Mio. €

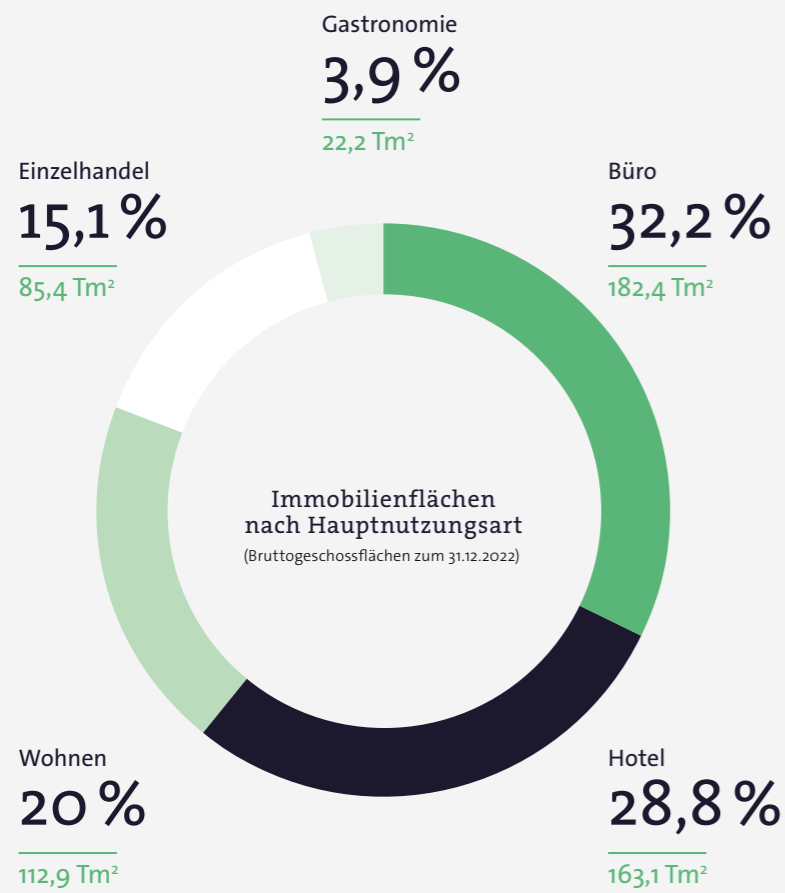
Umsatz des Geschäftsfelds
Development 2022



157,8
Mio. €

Umsatz des Geschäftsfelds
Real Estate 2022

IMMOBILIENPORTFOLIO



**3,6
Mrd. €**

Wert des Immobilienportfolios
(Wert zum 31.12.2022)



139
Immobilien
im Bestand

84,2 m



Höchstes Gebäude im Bestand:
Skyline Tower, Parkstadt
Schwabing,
84,2 m und 25 Etagen



Ältestes Gebäude
im Bestand:
Dreifaltigkeitsplatz 1,
München,
aus dem Jahr 1780

2023

Jüngstes Gebäude im Bestand:
Prannerstraße 4, München

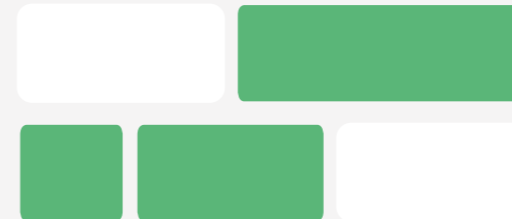
Hauptnutzungsfläche rd.
(Bruttogeschossfläche zum 31.12.2022)

566.000 m²

BAUVOLUMEN

Erfahrung seit

1954



4.000



Hotelzimmer

27.000

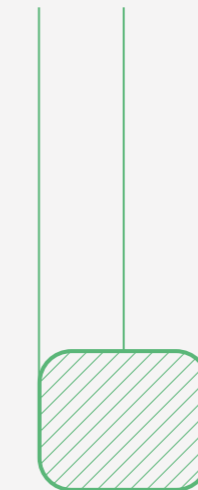


Wohnungen

1.500

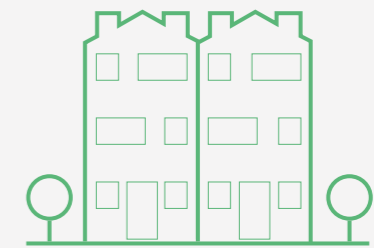


Reihenhäuser und Doppelhaushälften



429

Bauvorhaben



Gesamtentwicklung Gewerbeflächen

1.850.000 m²

Über diesen ESG-Bericht

Berichtsgegenstand

Die Bayerische Hausbau richtet ihr Handeln sukzessive an nachhaltigen Zielen aus.

Mit der Verabschiedung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2022 wurden bereits vorhandene Ziele und Maßnahmen gebündelt, weiterentwickelt und in alltägliche Geschäftsprozesse integriert.

Im Rahmen dieses ESG-Berichts legen wir transparent die bereits erzielten Erfolge und die Aufgaben dar, die in puncto Nachhaltigkeit in den jeweiligen Geschäftsprozessen der Bayerischen Hausbau noch vor uns liegen.

Der vorliegende ESG-Bericht dient dazu, allen Stakeholder*innen – von Finanzmarktteilnehmenden über Geschäftspartner*innen bis hin zu Mietenden sowie allen anderen Gruppen von Interessierten – komprimiert zu vermitteln, welche Nachhaltigkeitsmaßnahmen von der Bayerischen Hausbau bereits umgesetzt und welche Ziele festgelegt wurden. Dieser ESG-Bericht orientiert sich an den Anforderungen der europäischen ESG-Berichtspflicht CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Diesen Schritt gehen wir bewusst und noch bevor die Bayerische Hausbau voraussichtlich im Jahr 2026 erstmals die regulatorische Verpflichtung trifft, über die Erfüllung von ESG-Kriterien im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 zu berichten.

Da die Anforderungen an einen solchen ESG-Bericht nach CSRD-Vorgaben durchaus anspruchsvoll sind, wurde der vorliegende ESG-Bericht in Teilen bereits an die entsprechenden Richtlinien des aktuellen Standes angelehnt. Ziel ist es, diesen Anforderungen jedes Jahr sukzessive näher zu kommen, um zum Geschäftsjahr 2025 die CSRD-Anforderungen vollumfänglich erfüllen zu können. Die Berichterstellung orientiert sich ferner und freiwillig an den Grundlagen des GRI(Global Reporting Initiative)-Standards.

Weiterführende Angaben, insbesondere finanzieller Art, können dem Geschäftsbericht der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG im Bundesanzeiger entnommen werden.¹

Berichtszeitraum und Häufigkeit

Der ESG-Bericht bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2022 mit Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022.

Es handelt sich um die erste Veröffentlichung eines ESG-Berichtes durch die Bayerische Hausbau.

Der ESG-Bericht soll jährlich veröffentlicht werden.

Unser ESG-Bericht kommuniziert schon jetzt die ersten Erfolge im Rahmen der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).



Bis 2025 wollen wir die Anforderungen jedes Jahr ein Stück mehr erfüllen, um so dann den sehr umfangreichen CSRD-Anforderungen gerecht zu werden.

¹ Veröffentlichung Geschäftsbericht Geschäftsjahr 2022 (BHGKG-Konzern nach IFRS). Die Veröffentlichung ist für das 4. Quartal 2023 vorgesehen.

Interview Nachhaltigkeitsmanagement: ein neues Berufsbild oder alter Wein in neuen Schläuchen?

Im folgenden Interview erklärt die Nachhaltigkeitsmanagerin der Bayerischen Hausbau, Janine Schluer, warum Unternehmen eine zentrale Stelle für das Thema Nachhaltigkeit brauchen, was die genauen Aufgaben einer Nachhaltigkeitsmanagerin sind und welche ihre bisher größten Herausforderungen und Erfolge bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie waren.

„Letztendlich wird Dekarbonisierung den Wert unseres Portfolios erhalten.“

JANINE SCHLUER
Nachhaltigkeitsmanagerin
bei der Bayerischen Hausbau



ESG ist ein beherrschendes Thema. Doch was genau macht eigentlich eine Nachhaltigkeitsmanagerin?

Janine Schluer: Ich möchte das folgendermaßen beschreiben: Die Arbeit einer Nachhaltigkeitsmanagerin hat nichts mit „Ökohysterie“ oder „Weltretter-Mentalität“ zu tun, sondern es geht darum, Unternehmensentscheidungen auf Basis eines Gleichgewichts zwischen ökologischen, sozialen und ökonomischen Faktoren zu treffen. Meine Verantwortung liegt darin, den Gesamtüberblick über die Nachhaltigkeitsbestrebungen in unseren beiden Geschäftsbereichen Development und Real Estate sowie im alltäglichen Geschäftsbetrieb zu bewahren. Auch die Entwicklung einer ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie mit konkreten Zielen gehört dazu. Schließlich möchte ich einen Beitrag dazu leisten, dass die gesteckten Ziele erreicht werden. Gleichzeitig müssen wir unser Tun ständig mit dem Marktgeschehen und der Regulatorik abgleichen.

Wie wird sichergestellt, dass das Thema Nachhaltigkeit auch wirklich in die DNA der Bayerischen Hausbau übergeht? Ist es nicht kontraproduktiv für diesen Prozess, das Nachhaltigkeitsmanagement zentral aufzuhängen?

Für ein erfolgreiches Nachhaltigkeitsmanagement sind zentrale Ressourcen entscheidend. Die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie, das Implementieren von Maßnahmen in vorhandene Geschäftsprozesse und der Aufbau von ESG-Kompetenz sowie – Verantwortung in den einzelnen Abteilungen benötigen Zeit und Fachkompetenz. Bei der Bayerischen Hausbau berichtet das Nachhaltigkeitsmanagement deshalb auch direkt an die Geschäftsführung. Dadurch werden die Themen auf höchster Ebene diskutiert und vorangetrieben. Gleichzeitig haben ESG-Arbeitsgruppen mit Expert*innen aus verschiedenen Abteilungen die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie maßgeblich mitgestaltet und wirken an deren Umsetzung mit. Flankierend wurden in jeder Abteilung Nachhaltigkeitsbotschafter*innen benannt. Diese helfen uns dabei, ESG-Themen bis tief in die DNA der Bayerischen Hausbau hineinzutragen.

Das hört sich nach einem zusätzlichen Aufwand an, der neben dem Tagesgeschäft bewältigt werden muss. Wie hoch ist die Motivation Ihrer Mitarbeitenden, diese zusätzlichen Aufgaben zu übernehmen?

Das sehe ich anders, auch auf unser Unternehmen bezogen. Es handelt sich um sinnstiftende Aufgaben, die auf echtes Interesse stoßen. Beim Thema Nachhaltigkeit geht es im Grunde nur darum, die alltäglichen Geschäftsprozesse und Produkte fortwährend weiterzuentwickeln, zu verbessern und an den Bedarf des Marktes anzupassen. Auch ist Nachhaltigkeit für die meisten unserer Mitarbeitenden kein Muss, sondern ein Herzenthema. Ihre Motivation, etwas zu bewirken und die Bayerische Hausbau jeden Tag ein Stückchen nachhaltiger zu machen, ist sehr groß. Für mich ist das kein Wunder. Denn Nachhaltigkeit wirkt dadurch, dass sie relevant für uns alle ist, stark sinnstiftend – der beste Grund, motiviert zu sein.

Wenn Sie auf das bereits Erreichte zurückblicken: Was waren wichtige Meilensteine für die Bayerische Hausbau?

Neben der Verabschiedung der Nachhaltigkeitsstrategie waren und sind dies die fortwährende Analyse und Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen im Immobilienbestand. Wir haben uns selbst dazu verpflichtet, dass jede Projektentwicklung die Anforderungen der EU-Taxonomie und eines marktüblichen Nachhaltigkeitszertifikats erfüllen muss. Infolgedessen planen wir ständig eine Reihe von ESG-Maßnahmen und setzen diese um. Stolz bin ich auf die Veröffentlichung unseres ersten ESG-Berichts.

Was sind neben den oben genannten Erfolgen die größten Herausforderungen für die nachhaltige Transformation der Bayerischen Hausbau?

Je tiefer wir in Themen eintauchen, desto mehr erkennen wir, dass wir vieles nicht allein umsetzen können. Das fängt bei dem Abfallaufkommen in unseren Immobilien an. Nur gemeinsam mit unseren Mietenden können wir den Abfall gut trennen und drastisch reduzieren. Oder im Bereich Development: Hier können wir nur mit kompetenten Planer*innen kreislauffähige Gebäude entwickeln. Oft sind wir dabei Vorreiter. Wir sind immer wieder überrascht, wie oft wir hören, dass wir die Ersten sind, die mit einer vermeintlich speziellen Anforderung im Sinne der Nachhaltigkeit auf unsere Geschäftspartner*innen zugehen.

Nachhaltigkeit betrifft die komplette Immobilienbranche. Gleichzeitig steuert diese nach einer langen Hochphase in eine Krise: Zinssteigerungen, Inflation, Baupreissteigerung und Materialknappheit – das alles kostet Geld. Bleibt da noch genug für ESG übrig?

ESG ist vielleicht ein Trendwort der letzten Jahre und lässt den Begriff Nachhaltigkeit überholt aussehen. Jedoch sind der fortschreitende Klimawandel und die damit verbundenen Klimarisiken kein vorübergehender Trend. Wir alle werden die Folgen spüren und die Kosten zu tragen haben. Diejenigen, die diese Unabdingbarkeit erkennen, investieren jetzt in nachhaltige Projekte und einen klimaresilienten Immobilienbestand. Denn eine nachhaltige Transformation des Immobilienbestands bedeutet Wertstabilität und Zukunftsfähigkeit. Klimaschutz wird somit zum Asset-Schutz.

Zum Abschluss noch eine ganz persönliche Frage: Was motiviert Sie, die Nachhaltigkeit bei der Bayerischen Hausbau weiter voranzutreiben?

Ich sehe mich als Managerin. Enorm motiviert mich der Gedanke, etwas Sinnstiftendes zu tun. Mein Einsatz für jedes eingesparte Kilogramm CO₂, jede barrierefreie Wohnung und jede nicht unnötig versiegelte Fläche ist sinnvoll. Ich möchte meinen Teil dazu leisten, das Unternehmen Tag für Tag ein Stück nachhaltiger und resilienter gegen den Klimawandel zu machen, damit wir stark in die Zukunft gehen.

ESG-Strategie

Die Bayerische Hausbau hat die Notwendigkeit erkannt, sich intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinanderzusetzen – um die Zukunft des Unternehmens zu sichern und zu einer nachhaltigen Wirtschaft beizutragen. Im Jahr 2021 wurde dafür eine verpflichtende Nachhaltigkeitsstrategie nach der etablierten Systematik „ESG“ (Environment, Social, Governance) entwickelt und Anfang 2022 verabschiedet, die seitdem in den täglichen Handlungsentscheidungen der Bayerischen Hausbau berücksichtigt wird.

Analog zum Geschäftsmodell der Bayerischen Hausbau geht auch die Nachhaltigkeitsstrategie auf die zwei Bereiche Development und Real Estate ein. Durch eine umfassende Implementierung wirksamer ESG-Instrumente bleibt die Bayerische Hausbau entlang ihrer gesamten Wertschöpfungskette, von der ESG-orientierten Projektentwicklung bis hin zur nachhaltig geführten Objektverwaltung, auch zukünftig wettbewerbsfähig.

Aufbau der folgenden Informationen zur ESG-Strategie der Bayerischen Hausbau

Da die Bayerische Hausbau in zwei Geschäftsfelder, Development und Real Estate, gegliedert ist, finden sich im folgenden ESG-Bericht für das Thema Environment (Umwelt- und Klimaschutz) je einzelne Ausführungen für jeden Bereich.

Für die Abschnitte Soziales und Governance (nachhaltige Unternehmensführung), die beide Geschäftsfelder ebenso wie den Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau betreffen, werden die Informationen aus Gründen der Übersichtlichkeit zusammengefasst.



Environment

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

1. Bereich Development

Nachhaltiges Bauen

Wie können einzelne Gebäude und ganze Quartiere mit mehreren tausend Bewohnenden nachhaltig gestaltet werden? Die Bayerische Hausbau hat in den vergangenen Jahren wertvolle Erfahrungen in diesem Bereich gesammelt, die für die Umsetzung der ESG-Kriterien herangezogen werden können. Um Themen wie Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Förderung der Biodiversität, Circular Economy und Mobilität im Quartier frühzeitig nachhaltig planen zu können, wird jede Projekt- und Quartiersentwicklung nach einem marktüblichen Nachhaltigkeitszertifikat bewertet und die EU-Taxonomie-Konformität angestrebt. Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, mit allen neu geplanten Projekten im Neubau mindestens DGNB Gold oder LEED Platin zu erreichen.

Einsatz regenerativer Energiequellen

Der Einsatz regenerativer Energiequellen ist entscheidend für die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb. Daher wird für Quartiersentwicklungen und Neubauten, aber auch bei Projektentwicklungen im Bestand, jeweils ein Energiekonzept unter Verwendung regenerativer Quellen angestrebt. Bis 2030 soll die Wärmeversorgung der neu gebauten Immobilien klimaneutral erfolgen oder an eine Nah-/Fernwärme angeschlossen werden, die einen Klimafahrplan bis spätestens 2045 Netto-Null-CO₂-Emissionen erreichen soll.

Energieeffizienz

Auch wenn Energie regenerativ hergestellt werden kann, ist ein Gebäude, das möglichst wenig Energie verbraucht, wertvoller als eines, das viel Energie verbraucht. Deshalb verfolgt die Bayerische Hausbau mit ihren Neuentwicklungen Energieeffizienzstandards, die die gesetzlichen Anforderungen übertreffen.

Biodiversität

Jedes neu errichtete Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf die Umwelt und kann die Vielfalt und Gesundheit der Ökosysteme und ihrer Arten beeinflussen. Mit unseren Neubaumaßnahmen möchten wir Impulse und Standards setzen, positiv zum Aufbau, Erhalt oder zur Erweiterung der biologischen Diversität beizutragen.

2. Bereich Real Estate

Energiemonitoring

Wer weiß, wie viel Energie verbraucht wird, kann Gebäude und deren Nutzung dementsprechend anpassen – und so Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß reduzieren. Um diese Datenbasis zu schaffen, werden die Bestandsgebäude der Bayerischen Hausbau durchgängig mit Smart Metern (intelligenten digitalen Zählern) ausgestattet.

CO₂-Emissionen

Die Bayerische Hausbau strebt eine schrittweise Reduktion der CO₂-Emissionen auf Portfolioebene an. Dafür reduzieren wir zunächst die Scope-1- und -2-Emissionen vor 2045 auf null. Zur Erreichung dieses Ziels haben wir objektspezifische Dekarbonisierungspläne entwickelt, die sukzessive weiterentwickelt werden. Zudem besteht das Ziel, die CO₂-Emissionen Scope 3 auf Portfolioebene immer weiter zu reduzieren, dies insbesondere durch „Green Leases“ (auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Mietverträge) und die Sensibilisierung von Mietenden für die Einsparung von Energie.

→ Nähere Informationen zu Scope-1 bis -3-Emissionen finden Sie auf Seite 15.

Ausbau Photovoltaik

Der Anteil von erneuerbar erzeugtem Strom aus Photovoltaik (PV) soll im Bestandsportfolio durch den Auf- und Ausbau von PV-Anlagen auf den Dächern und an den Fassaden nach und nach erhöht werden.

Green Leases

Sukzessive Erhöhung des Anteils an Green Leases in der Gewerbermietung, um gemeinsam mit Mietenden einen nachhaltigen Betrieb der Gebäude zu erreichen.

Manage-to-ESG

Die Bayerische Hausbau bewertet jährlich jede Bestandsimmobilie nach dem CRREM-Pfad, der Erfüllung der EU-Taxonomie und einem marktüblichen ESG-Scoring (derzeit ECORE). Ziel ist es, die Ergebnisse so gegenüber unserem Ambitionslevel zu bewerten, mit den geplanten Maßnahmen abzugleichen und gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen für „Manage-to-ESG“ in die Planung aufzunehmen.

3. Im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau

CO₂-Emissionen

Die Bayerische Hausbau erfasst jedes Jahr die CO₂-Bilanz des Geschäftsbetriebes, um die CO₂-Emissionen sukzessive zu reduzieren. Hierzu zählen insbesondere der Energieverbrauch an unseren Unternehmensstandorten, das Pendelverhalten unserer Mitarbeitenden sowie die Emissionen aus unserer Dienstwagenflotte.

Social

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

Soziale Elemente in der Projektentwicklung

Durch eine konsequente Nachhaltigkeitszertifizierung von Neubauten und Quartieren werden soziale Aspekte wie Barrierefreiheit, Gesundheit, Aufenthaltsqualität und Sicherheit in den Gebäuden berücksichtigt. Konkrete Beispiele zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in aktuellen Projekten sind umfangreiche Begrünungskonzepte, Urban Gardening sowie die Integration von sozialen Treffpunkten im Quartier, Gastronomie- oder Multi-Use-Freiflächen.

Verbesserung der Konnektivität und des Wohlbefindens

Im Rahmen von Bestandssanierungen und Neubauten schafft die Bayerische Hausbau durch die Integration von Smart-Living-Konzepten komfortable Lebensumgebungen. Diese smarten Anwendungen tragen zu einem gesunden Wohn- und Arbeitsumfeld bei und stärken das Umweltbewusstsein der Bewohnenden und Mietenden.

Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden, Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Soziale Faktoren wie Gesundheitsförderung und Vereinbarkeit von Familie und Beruf gehen Hand in Hand. Das Achten auf

mentale und körperliche Gesundheit bildet die Basis für ein starkes emotionales Engagement unserer Mitarbeitenden und auch für eine gute Work-Life-Kultur. Effektives Stressmanagement und damit eine enge emotionale Bindung an das Unternehmen werden durch individuell abgestimmte Maßnahmen gefördert und erreicht.

Diversität – Vielfalt und Chancengleichheit

Die Bayerische Hausbau achtet auf Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung der Mitarbeitendenstruktur, auch auf Leitungs- und Führungsebene. Maßnahmen, die die Vielfalt im Unternehmen fördern sollen, beinhalten die Sensibilisierung hinsichtlich verschiedener Kulturen, gehandycapter Mitarbeitender, demographischer Unterschiede und Genderthemen sowie den Umgang mit unterschiedlichen Verhaltens- und Denkmustern.

Social Day

Jede und jeder Einzelne von uns bringt sich bei einem jährlich stattfindenden Social Day ein. Die Mitarbeitenden bekommen die Möglichkeit, einen Tag lang gemeinnützige Projekte zu unterstützen. Ob Naturschutz, Lebensmittelrettung, Kinderhilfe oder Begegnungszentrum für Menschen aus aller Welt – die Mitarbeitenden haben sich engagiert, wo sie konnten.



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



Governance

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

Umsetzung und Fortführung

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bayerischen Hausbau ist unsere zentrale Handlungsleitlinie und beinhaltet konkrete Ziele zum Thema Nachhaltigkeit. Die Strategie wurde in Zusammenarbeit mit einem großen Teil der Belegschaft erarbeitet. Sie wird konsequent fortgeschrieben, sukzessive in alle Geschäftsprozesse integriert und auf ihre Ergebnisse überprüft.

Risikomanagement

ESG-Risiken werden regelmäßig im Zuge der unternehmensweiten Risikobewertung analysiert. Unter ESG-Risiken werden alle Unternehmensrisiken zusammengefasst, die sich aus ökologischen, sozialen und politischen Faktoren ergeben können. Diese werden quartalsweise im Rahmen des unternehmensinternen Risikomanagementsystems analysiert.

Lieferantenmanagement

Die Geschäftsbeziehungen entlang der Lieferketten werden im Einklang mit ökologischen, sozialen und ethischen Standards gestaltet. Hierzu hat die Bayerische Hausbau Nachhaltigkeitsparameter definiert, die in den Bestell- und Lieferkettenmanagementprozess integriert werden.

Interne ESG-Kompetenz

Um die ESG-Kompetenz der Belegschaft zu stärken und Verständnis für die Maßnahmen und Ziele des Unternehmens zu schaffen, wird eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt. Im Zentrum stehen die Kompetenzerweiterung durch Nachhaltigkeitsschulungen, der Austausch mit anderen Akteur*innen der Branche über Verbände und Initiativen sowie die interne Kommunikation zur laufenden Information und Motivation.

ESG-Organisation

Wir von der Bayerischen Hausbau denken, dass Nachhaltigkeit nicht nur die Aufgabe einer einzelnen Abteilung ist, sondern nur durch Teamarbeit erfolgreich werden kann. Ähnlich wie beim Mannschaftssport können Nachhaltigkeitsbotschafter*innen Leitplanken und Ziele definieren, motivieren und Know-how vermitteln. Das Spiel kann aber nur als Team gewonnen werden.

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

1. Einsatz von Nachhaltigkeitsbotschafter*innen

In jeder Abteilung der Bayerischen Hausbau wurden Nachhaltigkeitsbotschafter*innen benannt. Sie agieren als direkte Kontaktpersonen des Nachhaltigkeitsmanagements in jede Abteilung hinein, fungieren als Multiplikator*innen für Wissen und Know-how und tragen dafür Verantwortung, die Ziele aus der Nachhaltigkeitsstrategie in ihrer Abteilung zu etablieren. Alle sechs Wochen findet ein Call statt, in dem alle Nachhaltigkeitsbotschafter*innen Informationen über aktuelle Themen erhalten und in dem weiterführendes ESG-Wissen aufgebaut wird.

2. ESG-Arbeitsgruppen

An der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie hat fast ein Viertel der gesamten Belegschaft – organisiert in ESG-Arbeitsgruppen – mitgewirkt. Diese ESG-Arbeitsgruppen bestehen weiter fort und setzen die Nachhaltigkeitsstrategie der Bayerischen Hausbau in Form von konkreten Maßnahmen um. Der Austausch findet mindestens quartalsweise statt.

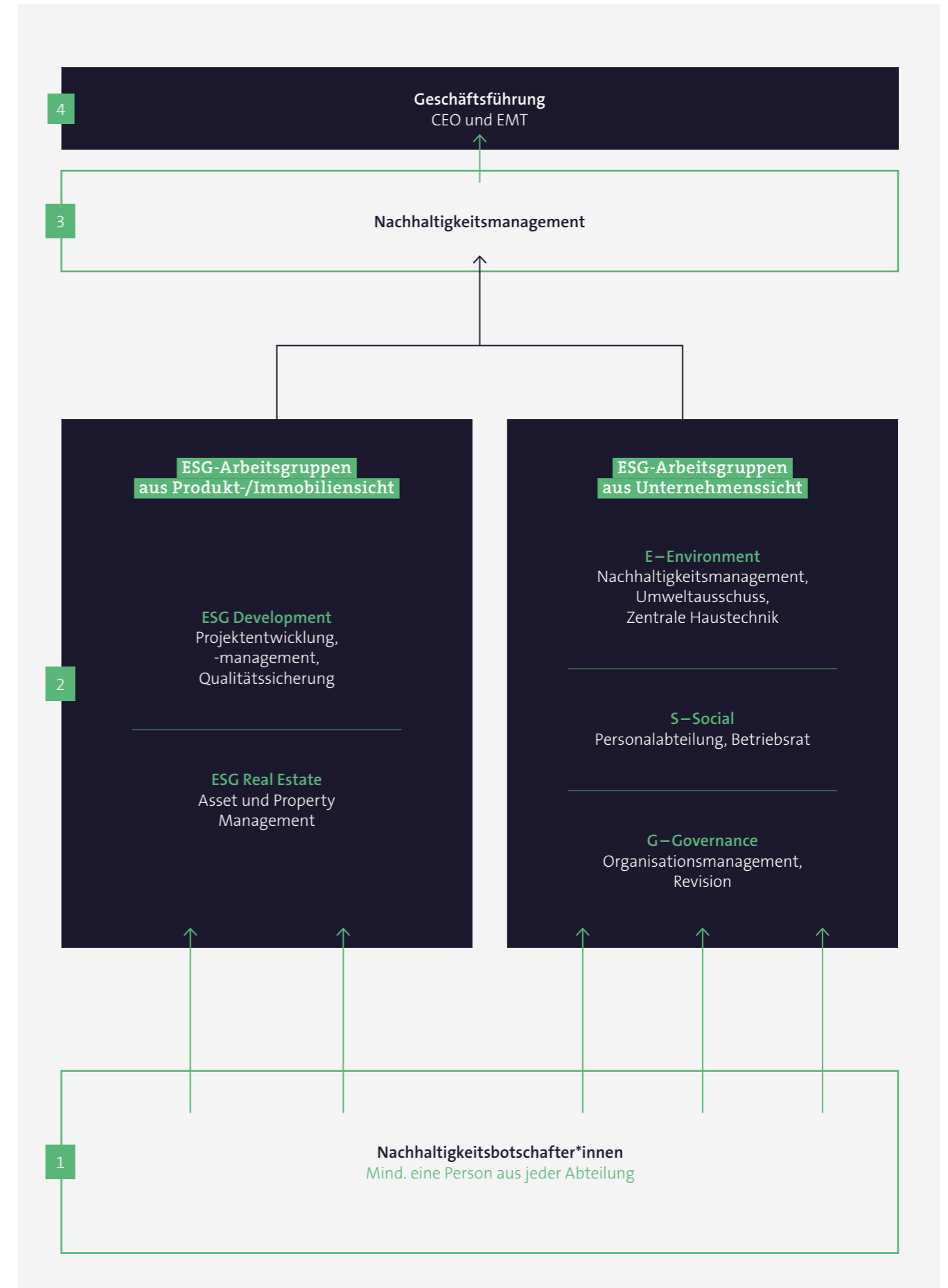
3. Nachhaltigkeitsmanagement

Das Nachhaltigkeitsmanagement trägt die Hauptverantwortung für die (Weiter-)Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Erreichung unserer Ziele. Es ist in allen ESG-Arbeitsgruppen vertreten und für die Initiative Nachhaltigkeitsbotschafter*innen verantwortlich. Die Einhaltung der gesteckten Nachhaltigkeitsziele wird durch ein regelmäßiges Statusupdate an die Geschäftsführung sichergestellt.

4. Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung ist Nachhaltigkeit ein wesentlicher Strategiepunkt. Denn das Engagement in diesem Bereich spiegelt sowohl das unternehmerische Ambitionslevel wie auch den Status quo des Marktes wider und trägt zur Überwachung des Impacts sowie der Risiken und Chancen der Bayerischen Hausbau in Bezug auf Nachhaltigkeitsschwerpunkte bei. Zudem wurden ESG-Risiken ins Risikomanagement integriert. Anforderungen der Geschäftsführung² im Hinblick auf ESG werden direkt an das Nachhaltigkeitsmanagement weitergegeben.

Nachhaltigkeit als Teamarbeit: Fast ein Viertel unserer Belegschaft hat sich an der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens beteiligt – diese Mitarbeitenden fungieren heute als Nachhaltigkeitsbotschafter*innen der jeweiligen Abteilungen.



² 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.



Wesentlichkeitsanalyse

In den kommenden Jahren wird die Bayerische Hausbau – wie sehr viele andere Unternehmen in Europa auch – der Berichtspflicht nach CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) unterliegen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird dies erstmals für das Geschäftsjahr 2025 der Fall sein. Um unser Unternehmen bereits jetzt optimal auf diese große Herausforderung vorzubereiten, wurde der ESG-Bericht an die Anforderungen nach CSRD angelehnt.

Die Ausgangsbasis der ESG-Berichterstattung in Übereinstimmung mit der CSRD und den ESRS (European Sustainability Reporting Standards) ist die Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse. Eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse ist verpflichtend für eine CSRD-konforme Berichterstattung (vgl. ESRS 1-25).³

Inhalte nach doppeltem Wesentlichkeitsprinzip

Nach dem doppelten Wesentlichkeitsprinzip sind Angaben zu machen, wenn ein Thema Auswirkungen auf Mensch und Umwelt (Impact Materiality) oder auf das Unternehmen (Financial Materiality) hat. Bedeutung und Methode der doppelten Wesentlichkeit sind offiziell in den European Sustainability Reporting Standards 1 (vgl. ESRS 1-40 ff.) definiert und im Anhang 1 (Vorgehen für die Bestimmung der wesentlichen Themen nach CSRD [→ vgl. Anhang]) detailliert beschrieben.

Für jedes zu bewertende ESG-Thema legen die ESRS bestimmte Pflichtangaben (Disclosure Requirements) fest, die vom Unternehmen mindestens dann zu berichten sind, wenn ein Thema als wesentlich identifiziert wurde. Weitere relevante unternehmensspezifische Angaben müssen entwickelt und berichtet werden, falls ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema nicht oder unzureichend von den ESRS abgedeckt ist.

Identifikation wesentlicher ESG-Themen³

Um die Wesentlichkeit eines ESG-Themas für die Berichterstattung zu ermitteln, betrachten wir die mit dem Thema verbundenen Auswirkungen (Impacts), Risiken und Chancen (Risks and Opportunities) – kurz: IRO. Diese gilt es im ersten Schritt anhand folgender Fragen zu identifizieren und zu benennen.

- > Welche Auswirkungen des Unternehmens auf Mensch und Umwelt entlang seiner gesamten Wertschöpfungskette (upstream, own operations, downstream) sind in Bezug auf das Thema grundsätzlich denkbar?
- > Welche finanziellen Risiken und Chancen können sich in Bezug auf das Thema für das Unternehmen grundsätzlich ergeben?

Zusammenfassung der identifizierten wesentlichen Themen der Bayerischen Hausbau

Die ESRS-Standards sind bis dato nur in englischer Sprache verfügbar. Aufgrund dessen werden die Standards im Folgenden auf Englisch aufgeführt.

Themenfeld	ESRS-Standards	Wesentliche ESRS-Themen für die Bayerische Hausbau
Environment	Climate Change (E1)	> Energy > Climate Change mitigation (emissions) > Climate change adaptation
	Air, water and soil pollution (E2)	> Air, water and soil pollution
	Hazardous substances (E2)	> Hazardous substances
	Water and Marine Resources (E3)	> Water
	Resource Use and Circular Economy (E5)	> Use of resources > Circular Economy
Social	Own Workforce (S1)	> Working Conditions > Equality/Non-discrimination
	Workers in the Value Chain (S2)	> Workers in the Value Chain
	Affected Communities (S3)	
	Consumers & End users (S4)	> Consumers & End users
Governance	Business Conduct (G1)	> Anticompetitive behaviour and political involvement or lobbying

Tabelle 1. Wesentliche Themen gemäß CSRD-Wesentlichkeitsanalyse (März 2023)

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse ergab, dass die Unterthemen „Marine Resources“ (E3.2), „other work-related rights“ (S1.3), „local communities“ (S3.1), „corruption and bribery“ (G1.1) und „business conduct culture“ (G1.3) als nicht wesentlich für die Bayerische Hausbau betrachtet werden können. Auf Basis der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse wurden die Inhalte für den diesjährigen ESG-Bericht zusammengestellt.

³ Angaben vorbehaltlich Änderungen durch ESRS Delegated Acts.

Environment



Physische Klimarisiken

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

Eine Folge des Klimawandels sind physische Klimarisiken, die sich negativ auf Gebäude auswirken können. Ein bekanntes Beispiel für solche Auswirkungen ist die Flutkatastrophe im Ahrtal (Rheinland). Im Jahr 2021 hat ein erhebliches Starkregenereignis zu Sturzfluten und Überschwemmungen geführt, die ganze Landstriche unter sich begraben haben. Dabei wurden viele Gebäude beschädigt oder gänzlich zerstört.

Bei der Bewertung solcher Ereignisse wird zwischen „chronischen“ und „akuten“ Klimarisiken unterschieden. Chronische Klimarisiken können sich langfristig über einen längeren Zeitraum entwickeln. Hierzu zählen beispielsweise ein allgemeiner Anstieg der Durchschnittstemperatur oder Wasserknappheit. Akute Klimarisiken hingegen beschreiben das Auftreten von extremen Wetterereignissen wie Hitzewellen oder Starkregen.

Bedeutung von physischen Klimarisiken für den Immobilienbestand

Um Klimarisiken angemessen bewerten zu können, führt die Bayerische Hausbau Klimarisiko- und Vulnerabilitätsuntersuchungen für ihren Immobilienbestand durch.

So können mögliche Klimarisiken identifiziert, entsprechend bewertet und rechtzeitig Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, um unsere Gebäude und ihre Nutzenden vor Schäden zu schützen.

Zusätzlich ist die Klimarisikoanalyse eine Voraussetzung für die Erfüllung der Vorgaben aus der EU-Taxonomie, die die Bayerische Hausbau für ihre Gebäude im Bestand anstrebt.

Ergebnisse unserer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsuntersuchungen bis 2070

Für das Immobilienportfolio der Bayerischen Hausbau wurden bereits erste Klimarisiko- und Vulnerabilitätsuntersuchungen durchgeführt. Diese sollen sukzessive fortgesetzt werden, bis alle möglichen Klimarisiken portfolioweit bewertet wurden.

Wesentlich bei dieser Bewertung ist die Lokalisation unseres Immobilienportfolios. Dieses befindet sich ausschließlich in Deutschland, hier vornehmlich an den Standorten München, Berlin und Frankfurt. In den vorliegenden Analysen wurde ein langfristiger Zeitraum bis 2070 untersucht. Wie diese ersten Bewertungen zeigen, sind nur geringe bis moderate physische Klimarisiken für die untersuchten Gebäude zu erwarten.

Ihre Bewertung hängt außer vom Standort von den konkreten Gegebenheiten des einzelnen Objektes vor Ort ab – die Ergebnisse unterliegen also auch individuellen Gebäudeeigenschaften. So wurden bis zum Jahr 2070 am häufigsten für den Standort München die Klimarisiken Starkregen, Hitzewellen und Hagel prognostiziert, wohingegen das tatsächliche Risiko je nach Beschaffenheit der Gebäude als gering oder moderat eingeschätzt wurde. Sobald das Risiko eines Gebäudes als moderat eingeschätzt wird, werden Maßnahmen zur Reduzierung des Risikos eingeplant. Somit kann insgesamt von einem geringen Risiko durch kurzfristige Klimarisiken ausgegangen werden.

Bedeutung von physischen Klimarisiken für den Bereich Development

Gemäß unserer Nachhaltigkeitsstrategie wird jede neue Projektentwicklung nach einem Nachhaltigkeitszertifikat zertifiziert und Konformität mit der EU-Taxonomie-Verordnung angestrebt. Voraussetzung für deren Erfüllung ist die Durchführung einer Klimarisikoanalyse.

Wir analysieren bei jeder Projektentwicklung potenzielle Klimarisiken, um mögliche Maßnahmen gegen ggf. identifizierte Risiken so weit wie technisch möglich in der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen.

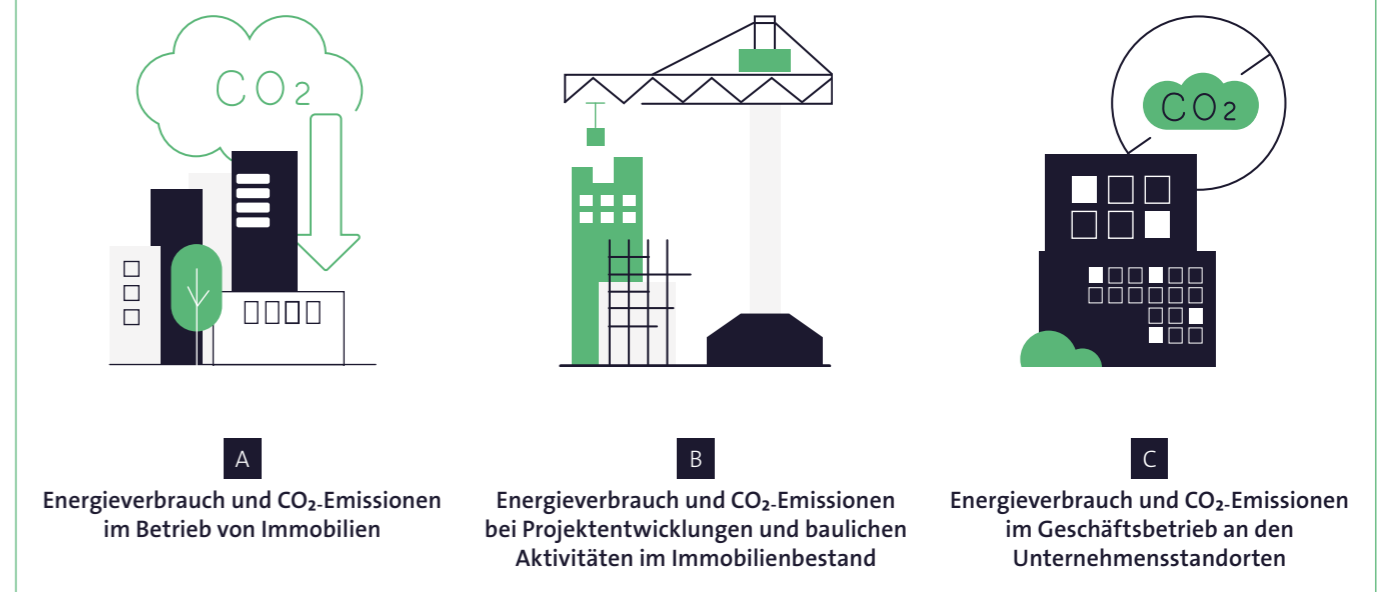
Verantwortung gegenüber der Umwelt:
Baumbestand wird erhalten und die ökologische Qualität mit Neupflanzungen aufgewertet.



Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Die meistdiskutierte Herausforderung bei der Umsetzung von ESG-Vorgaben ist die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen.

Um dies zu erreichen, teilen wir unsere Tätigkeiten zunächst in die folgenden drei Bereiche auf.



A Energieverbrauch und CO₂-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)

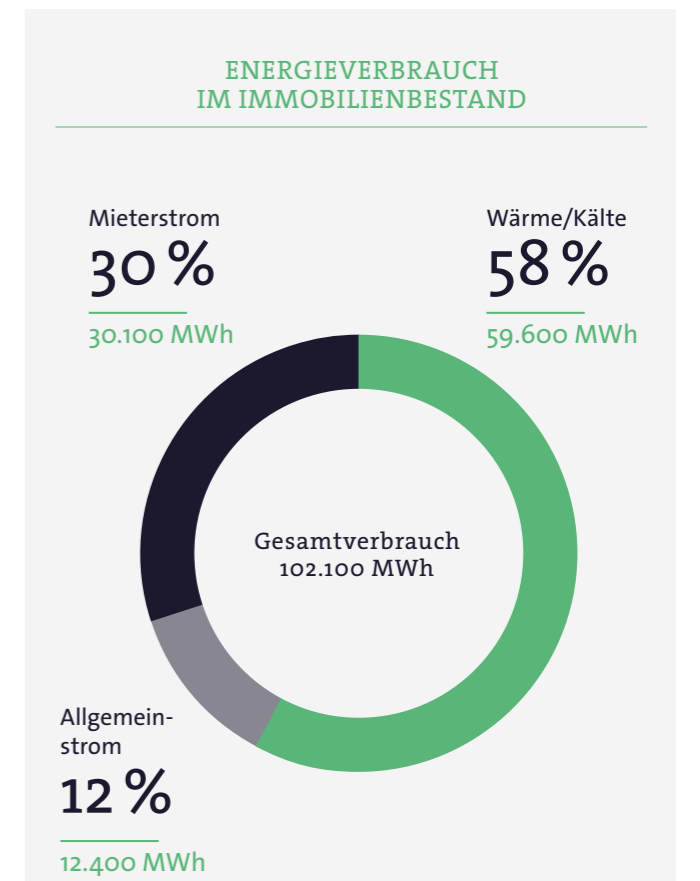
Insgesamt lag der Energieverbrauch im Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2022 bei rund 102.100 MWh.

Dieser setzt sich zusammen aus:⁴

- > Wärme/Kälte: 58 % / 59.600 MWh
- > Allgemeinstrom: 12 % / 12.400 MWh
- > Mieterstrom: 30 % / 30.100 MWh

Unser Ziel: Reduktion des Energieverbrauches in unseren Gebäuden um 15 %

Gemäß unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir es uns zum Ziel gesetzt, diesen Energieverbrauch sukzessive zu reduzieren und bis zum Jahr 2030 insgesamt 15 % der Energie einzusparen.⁵



⁴ Der Konzern Bayerische Hausbau 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.
⁵ Das Ziel der Einsparung bezieht sich auf das Basisjahr 2019.

Hierzu werden unter anderem:

- > Maßnahmen zur Optimierung und Erneuerung der technischen Anlagen,
- > energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle,
- > der Austausch von Leuchtmitteln gegen LEDs,
- > Maßnahmen zum Energiemonitoring und
- > Maßnahmen zur Sensibilisierung von Mietenden

geplant und umgesetzt.

Wärme/Kälte

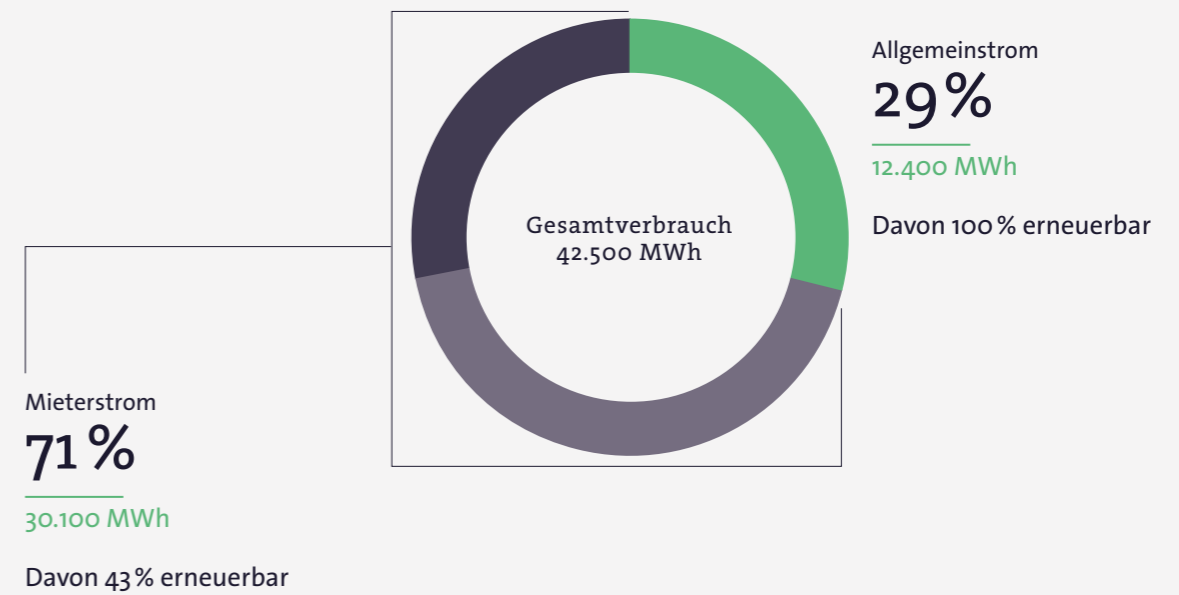
Die Bestandsgebäude der Bayerischen Hausbau werden größtenteils über Fernwärme beheizt.

Wesentlich hierfür ist die vorhandene Versorgung: Der überwiegende Teil unseres Immobilienbestandes liegt in München. Langfristig wollen die Stadtwerke ihren Bedarf an Fernwärme CO₂-neutral decken. Durch den Anteil an Ökowärme aus Geothermie ist die Fernwärme eine gute Alternative zu herkömmlichen, fossilen Heizungen.

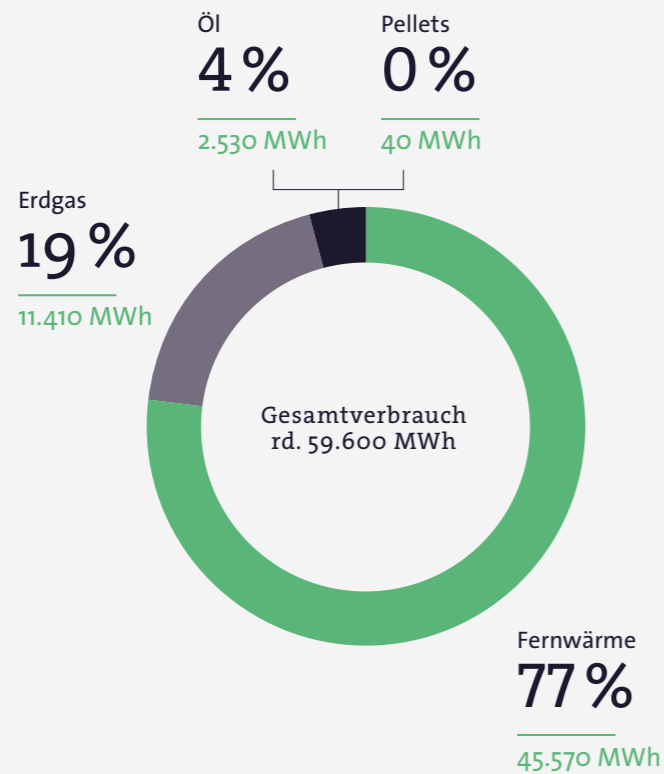
Außer mit Fernwärme werden die Gebäude der Bayerischen Hausbau mit Erdgas, Öl und Pellets beheizt.



ANTEIL DER STROMQUELLEN ALLER BESTANDSGEBÄUDE



HEIZUNGSARTEN IM IMMOBILIENBESTAND



Strom

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

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

Zusätzlich sorgen Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden für die Produktion von Ökostrom vor Ort, der direkt im Gebäude als Allgemeinstrom verbraucht wird. Im Geschäftsjahr 2022 wurden dadurch rund 274 MWh Strom erzeugt. Für die nächsten Jahre sind weitere Photovoltaikanlagen auf den Dächern in Planung oder sie sind bereits in konkreter Umsetzung.⁶

Der Allgemeinstrom macht mit 12.400 MWh rund 29% des gesamten Stromverbrauchs im Immobilienbestand aus. Für den überwiegenden Teil des Verbrauchs sind unsere Mietenden mit 30.100 MWh, rund 71%, verantwortlich (Mieterstrom). Durch das Abschließen von „Green Leases“ vereinbaren wir als Vermieterin 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

- > Allgemeinstrom: 29%, davon 100% erneuerbar
- > Mieterstrom: 71%, davon 43% erneuerbar⁷

Insgesamt wird der Energieverbrauch (Wärme/Kälte, Mieter- und Allgemeinstrom) in unserem Bestand zu 25% durch erneuerbare und zu 75% durch nicht erneuerbare Energien gedeckt.⁸

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 Energieeffizienzkategorie 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 -bedarfsausweise nach einer Studie des Fraunhofer Instituts vorgenommen.⁹

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.

⁶ Nach ESRS muss zudem der Anteil an „Own non-renewable energy production“ ausgewiesen werden. Die Bayerische Hausbau hat jedoch im Jahr 2022 keinen eigenen Strom aus nicht regenerativen Energien produziert.

⁷ 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.

⁸ Fernwärme wird konservativ mit 0% erneuerbaren Energien angesetzt.

⁹ Fraunhofer-IBP-Bericht EER 025/2022/750, S. 9 ff.

Auf Basis der Energiebedarfe und -verbräuche wurden Gebäude anhand zweier unterschiedlicher Methoden in ihre Energieeffizienzklasse eingeteilt

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

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

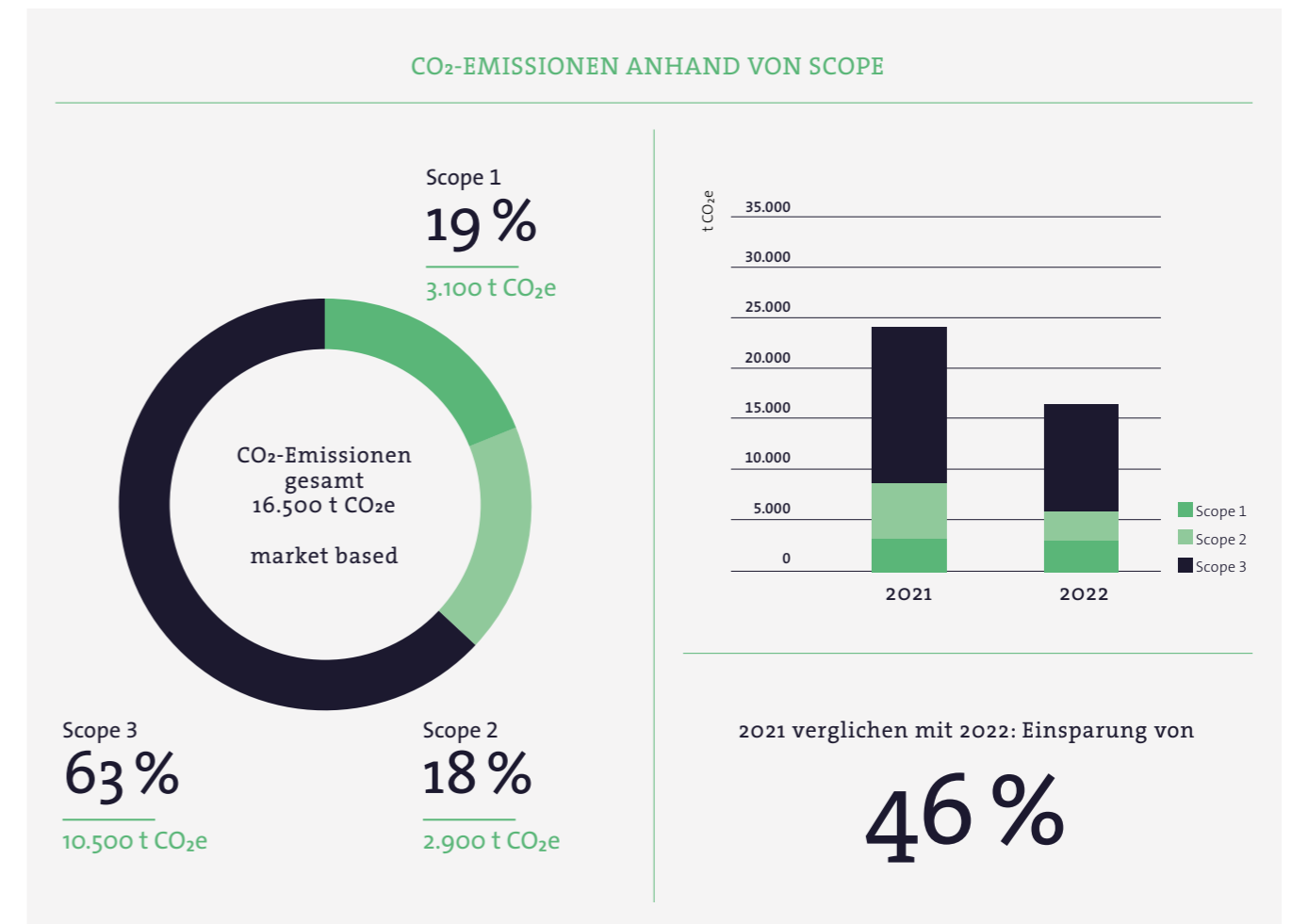
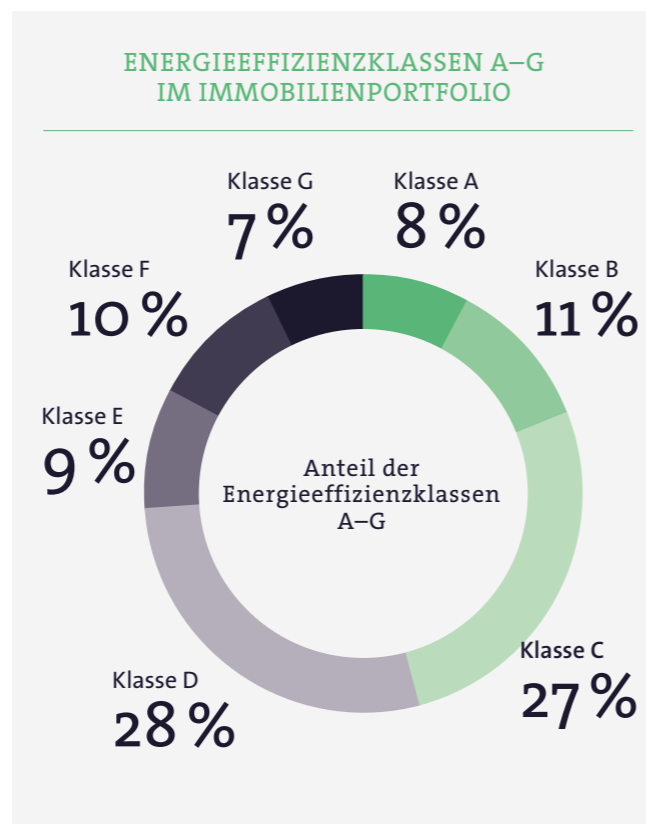


Klasse	Klassifizierung
A	0 (x) Bezugswert < Primärenergiebedarf/-verbrauch ≤ 0,35 (x) Bezugswert
B	0,35 (x) Bezugswert < Primärenergiebedarf/-verbrauch ≤ 0,5 (x) Bezugswert
C	0,5 (x) Bezugswert < Primärenergiebedarf/-verbrauch ≤ 0,71 (x) Bezugswert
D	0,71 (x) Bezugswert < Primärenergiebedarf/-verbrauch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

Auf Basis dieser Methode konnten wir unseren Immobilienbestand durchgängig in Energieeffizienzklassen einteilen und somit ein ganzheitliches Bild des (Gesamt-)Energieverbrauchs unseres Portfolios und der einzelnen Gebäude darin erhalten.¹⁰

In Relation zu den Marktwerten der Immobilien nach IFRS ergeben sich folgende Zahlen (Stichtag 31.12.2022).

- > **Klasse A:** 242.596.124 €; 8 %
- > **Klasse B:** 308.454.410 €; 11 %
- > **Klasse C:** 777.662.595 €; 27 %
- > **Klasse D:** 813.255.150 €; 28 %
- > **Klasse E:** 274.350.681 €; 9 %
- > **Klasse F:** 306.063.679 €; 10 %
- > **Klasse G:** 196.800.000 €; 7 %



Anwendung CRREM-Tool

Neben den oben genannten Methoden nutzt die Bayerische Hausbau zusätzlich das Tool CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), um den Energieverbrauch und die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes zu analysieren und entsprechende Maßnahmen abzuleiten.

CRREM ist das Branchenwerkzeug, um den CO₂-Pfad einer Immobilie abzuleiten. CRREM gibt immobilien-spezifische 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.

Wir ermitteln jährlich die CO₂-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)

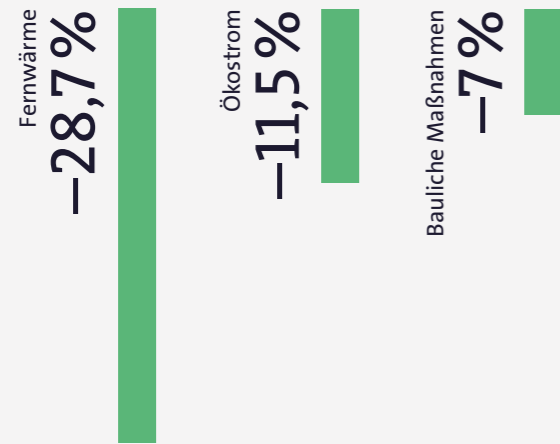
Insgesamt lagen die CO₂-Emissionen aus dem Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2022 bei rund 16.500 Tonnen Kohlenstoffdioxid-Äquivalent (CO₂e; market based). Mehr als die Hälfte der CO₂-Emissionen in unserem Immobilienbestand sind Scope-3-Emissionen, die zu 100 % aus Mieterstrom stammen. Im Vergleich zum Jahr 2021 konnten im Immobilienbestand bereits CO₂-Emissionen in Höhe von ca. 7.600 Tonnen CO₂e eingespart werden, was einer Reduktion von ca. 46% entspricht.

Die Einsparung konnte vor allem durch die Umstellung auf Ökostrom für den kompletten Allgemeinstrom, die Vereinbarung von Green Leases und die Verwendung von Ökostrom durch unsere Mietenden, die Verbesserung der CO₂-Intensität der Fernwärme (z. B. in München durch Geothermie) und die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen erzielt werden.

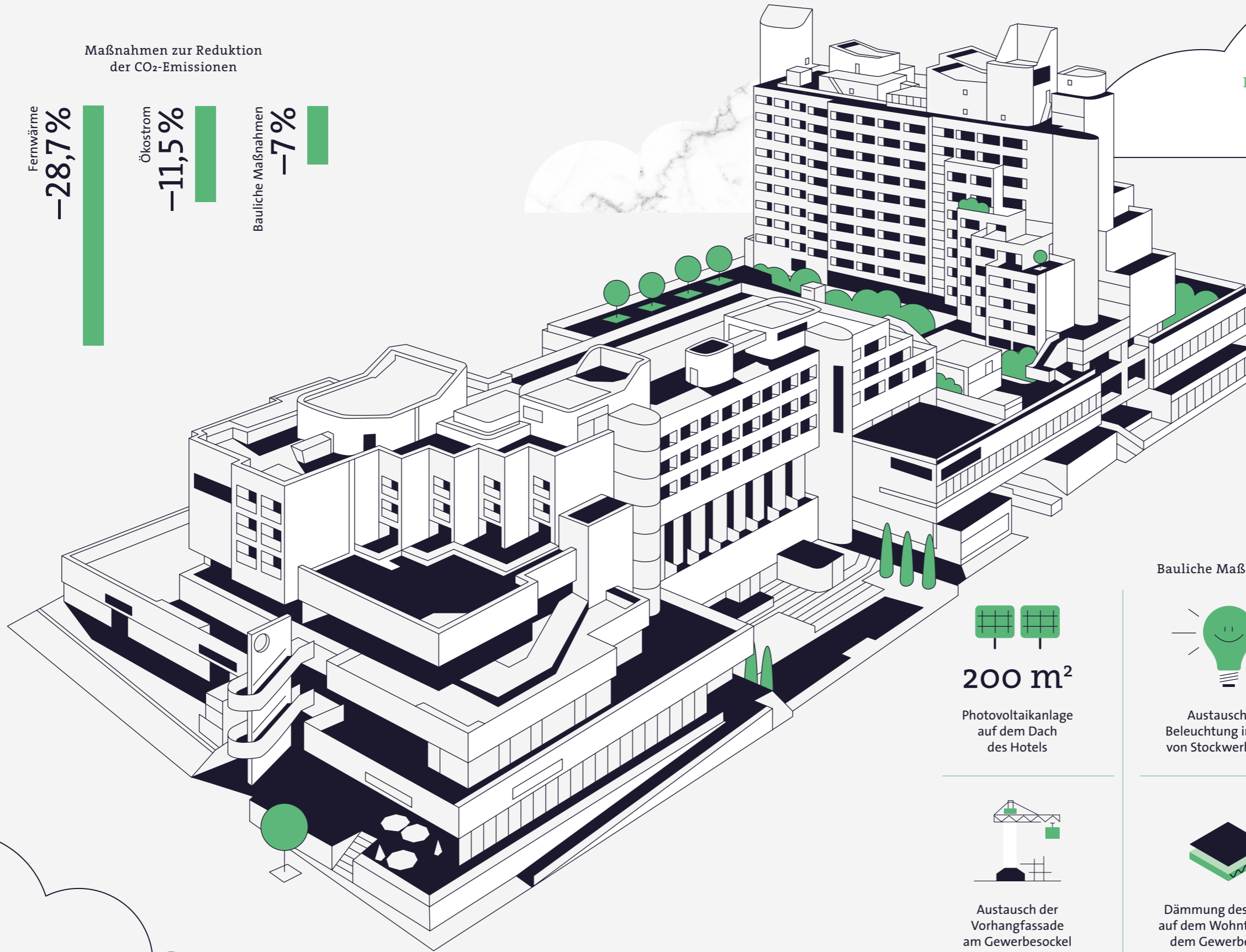
¹⁰ Gebäude in der Entwicklung/Revitalisierung/Sanierung sowie Erbbaurechte und sonstige Grundstücke werden hier nicht berücksichtigt. Zudem konnten Gebäude im Wert von 215.701.096 € ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Bei diesen Gebäuden war die Ermittlung einer Energieeffizienzklasse nicht möglich. 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.

Best Practice: CO₂-Reduktion am Beispiel Schwanthalerhöhe

Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen



DIE SUMME DER MASSNAHMEN FÜHRT ZU 50 % REDUKTION DES CO₂-AUSSTOSSES



Bauliche Maßnahmen



200 m²

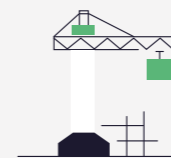
Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hotels



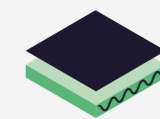
Austausch der Beleuchtung im Hotel von Stockwerk 1 bis 5



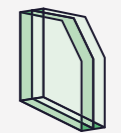
Systemoptimierung in Lüftungs- und Kältetechnik



Austausch der Vorhangfassade am Gewerbesockel



Dämmung des Daches auf dem Wohnturm und dem Gewerbesockel



214

Austausch gegen neue Fenster mit 3-facher Isolierverglasung am Wohnturm

B

Energieverbrauch und CO₂-Emissionen bei Projektentwicklungen und baulichen Aktivitäten im Immobilienbestand

Bei Projektentwicklungen und baulichen Aktivitäten im Immobilienbestand sind für die Bayerische Hausbau nicht nur die zukünftigen Emissionen im Betrieb der Immobilien wichtig, sondern auch die sogenannten „grauen Emissionen“.

Die Begriffe „graue Emissionen“ oder auch „Embodied Carbon“ beziehen sich dabei auf die Treibhausgasemissionen des verbauten Materials. Ihr Kennwert beinhaltet alle Emissionen, die bei der Herstellung, dem Transport, der Verwendung, der Wartung und der Entsorgung von Baumaterialien entstehen.

Die grauen Emissionen eines Gebäudes und die Betriebsemissionen über den Lebenszyklus werden durch eine Ökobilanzierung bestimmt. Bei allen Projektentwicklungen wird eine Ökobilanz erstellt. Zudem hat die Bayerische Hausbau in ihren Qualitätsleitlinien verankert, dass eine Ökobilanzierung in frühen Projektentwicklungsphasen durchgeführt werden muss.

→ Die Leistungsphase 1 beinhaltet die Grundlagenermittlung des anzugehenden Projekts.

Ziel ist es, graue Emissionen zu reduzieren und die Emissionen über den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien zu betrachten sowie zu reduzieren. Zur Reduktion der Betriebsemissionen verfolgen wir nachhaltige Energiekonzepte mit regenerativen Energiequellen und die Erzielung einer hohen Energieeffizienz in allen Neubauten.

C

Energieverbrauch und CO₂-Emissionen im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau

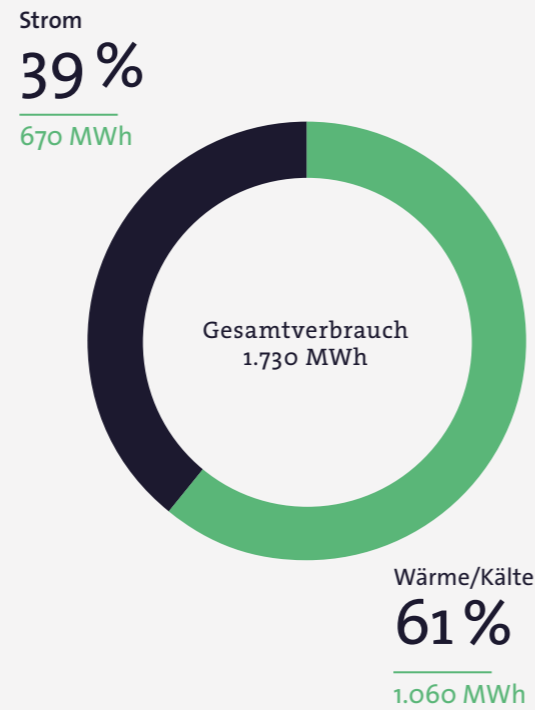
Auch der Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau verbraucht Energie und verursacht CO₂-Emissionen. Die zugehörige CO₂-Bilanz umfasst (analog zur Errechnung der Werte für den Immobilienbestand) die Emissionen aus der Energie für Wärme bzw. Kälte und Strom. Darüber hinaus verursachen auch weitere Faktoren des Geschäftsbetriebs, wie etwa die Dienstwagenflotte, die Nutzung von IT-Server-Leistung oder das Reiseverhalten der Mitarbeitenden, CO₂-Emissionen. Energie für Strom, Wärme und Kälte wird vornehmlich an den Unternehmensstandorten verbraucht.

Energieverbrauch

An den fünf Unternehmensstandorten der Bayerischen Hausbau wurden insgesamt 1.730 MWh Energie verbraucht. 61%, also 1.060 MWh, dieses Gesamtverbrauchs sind auf die Nutzung von Wärme – unsere Unternehmensstandorte werden ausschließlich mit Fernwärme beheizt – zurückzuführen. Der Stromverbrauch mit 670 MWh macht 39% des Energieverbrauchs aus.¹¹

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 15% der Energie einzusparen.¹²

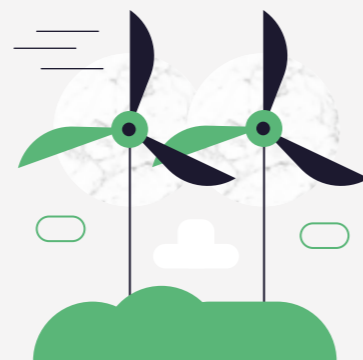
ENERGIEVERBRAUCH IM GESCHÄFTSBETRIEB



UNSER ZIEL

-15 %

Sukzessive Reduzierung des Energieverbrauchs um 15% bis zum Jahr 2030



CO₂-Emissionen im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau

Der Umfang der Emissionen, die im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau entstehen, wird jährlich in einer CO₂-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 CO₂-Emissionen aus dem Geschäftsbetrieb im Geschäftsjahr 2022 bei 2.230 Tonnen CO₂e. Der Großteil der CO₂-Emissionen entfällt auf den Bereich von Scope 3.

Alle Unternehmensstandorte werden mit Fernwärme beheizt, die je nach Standort unterschiedliche CO₂-Faktoren aufweisen.¹³ Insgesamt verursacht die Beheizung der Unternehmensstandorte rund 56 Tonnen CO₂e, der Stromverbrauch 0,66 Tonnen CO₂e, da wir hier seit 2022 Ökostrom beziehen.¹⁴

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

- > Eingekaufte Güter und Dienstleistungen
- > Pendelverkehr
- > Dienstwagen und Dienstreisen
- > Heizung

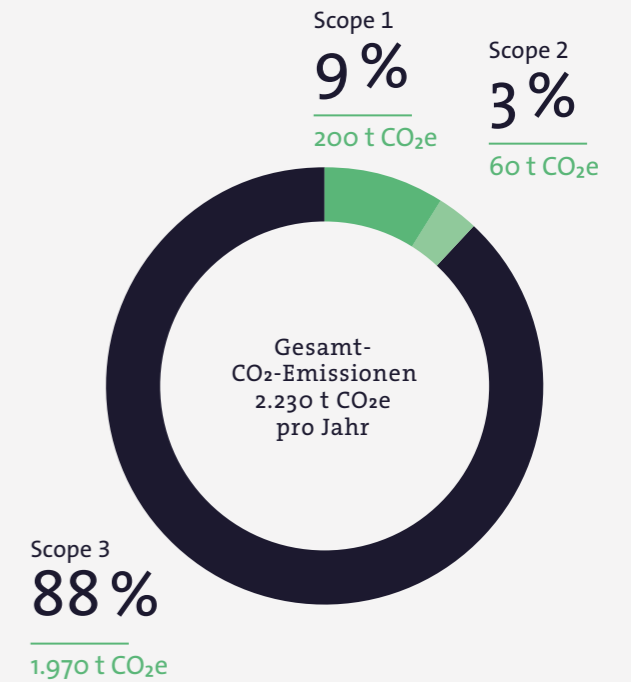
→ Hinweis zur Methodik: Die Ermittlung der CO₂-Emissionen ist market based.

Ziel: Emissionsreduktion im Geschäftsbetrieb

In der Nachhaltigkeitsstrategie der Bayerischen Hausbau sind Ziele zur Reduktion von Emissionen verankert, die im Geschäftsbetrieb entstehen. So sollen diese CO₂-Emissionen sukzessive auf Netto-Null und der Energieverbrauch der Standorte generell reduziert werden.¹⁵

- > Die Heizungsemissionen sollen durch den Umzug des Münchner Hauptstandortes in ein energieeffizienteres Gebäude reduziert werden.
- > Die Dienstwagenflotte soll schrittweise auf elektrisch betriebene Fahrzeuge umgestellt werden.
- > Außerdem werden die aus dem Pendelverkehr entstehenden CO₂-Emissionen durch Maßnahmen wie die Erhöhung der Home-Office-Quote, die Ermöglichung des Jobtickets und die Subventionierung von Jobbikes reduziert.

CO₂-EMISSIONEN IM GESCHÄFTSBETRIEB



DIE GRÖSSTEN EMISSIONSVERURSACHER

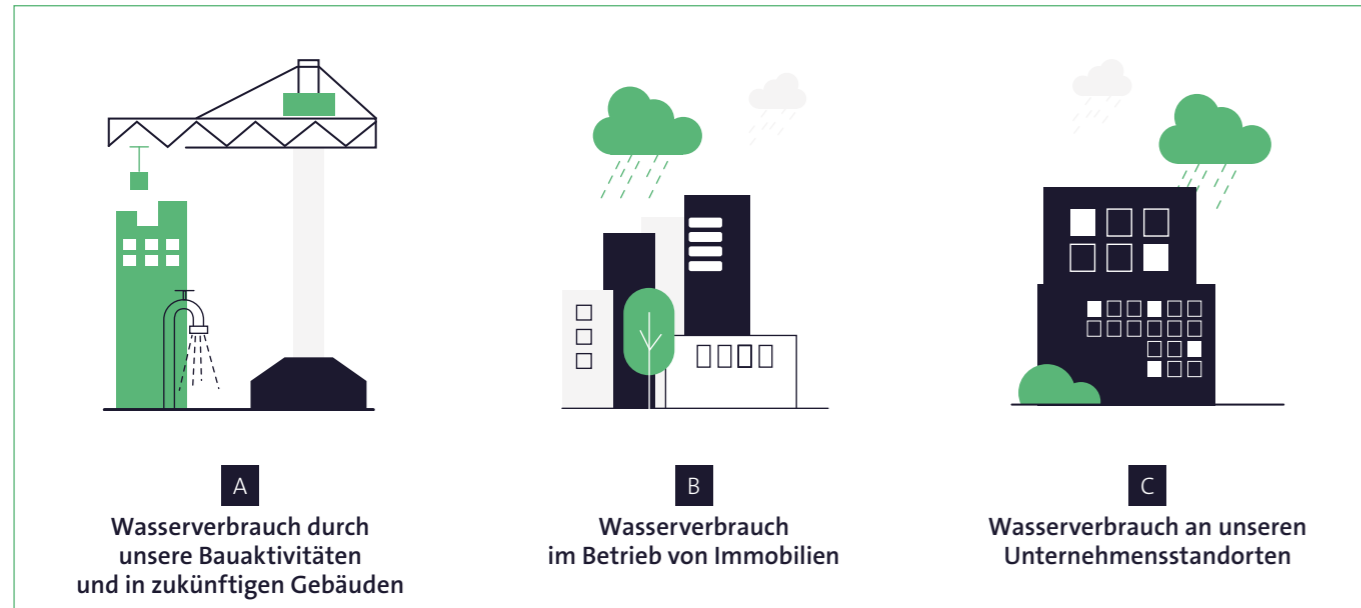


¹¹ Teilweise lagen die Verbrauchszahlen für 2022 nicht vor, da die Abrechnungen der Versorger oder bei angemieteten Flächen die Nebenkostenabrechnungen der Vermieter noch nicht vorlagen. In diesen Fällen wurde auf die Daten aus den Jahren 2021 oder 2020 zurückgegriffen.
¹² Das Ziel der Einsparung bezieht sich auf das Basisjahr 2019.

¹³ Anwendung des Market-based-Ansatzes für die Fernwärme mit folgenden Emissionsfaktoren je nach Standort: München 66, Unterhaching 0, Berlin 71, Hamburg 64 g CO₂e/kWh.
¹⁴ Ausnahme: Stromverbrauch in angemieteten Büros in Grünwald. Der Stromverbrauch verursacht mit 1.114 kWh CO₂e-Emissionen i. H. v. rund 0,66 Tonnen und ist damit vernachlässigbar.
¹⁵ Das Ziel versteht sich als Netto-Null-Emissionen. Die verbleibenden Emissionen sind durch adäquate negative Emissionen (z. B. durch Wälder oder Photovoltaikanlagen) zu kompensieren.

Wasser

Neben Energie und CO₂ ist auch Wasser von Bedeutung, das im Zuge des Klimawandels effizient und schonend genutzt werden muss. Aus diesem Grund wurde das Thema Wasser als eigenes Handlungsfeld in unserer Nachhaltigkeitsstrategie verankert und zur besseren Bewertung in drei Teilbereiche aufgeteilt.



A
Wasserverbrauch durch unsere Bauaktivitäten und in zukünftigen Gebäuden

Auch in unserem Geschäftsbereich Development achten wir auf einen möglichst geringen Einsatz von Trinkwasser. Dies beginnt mit dem täglichen Betrieb unserer Baustellen und erstreckt sich über die Entwicklung wassereffizienter Gebäude nach den Standards der EU-Taxonomie (Begrenzung von Durchflussmengen) bis hin zur Umsetzung der Anforderungen von Nachhaltigkeitszertifizierungen nach DGNB/LEED.

Außerdem integrieren wir (soweit möglich) in unsere Projektentwicklungen Regenwasser-Nutzungskonzepte und versuchen, Gebäude nicht nur wassereffizient, sondern auch klimaresilient zu entwickeln.

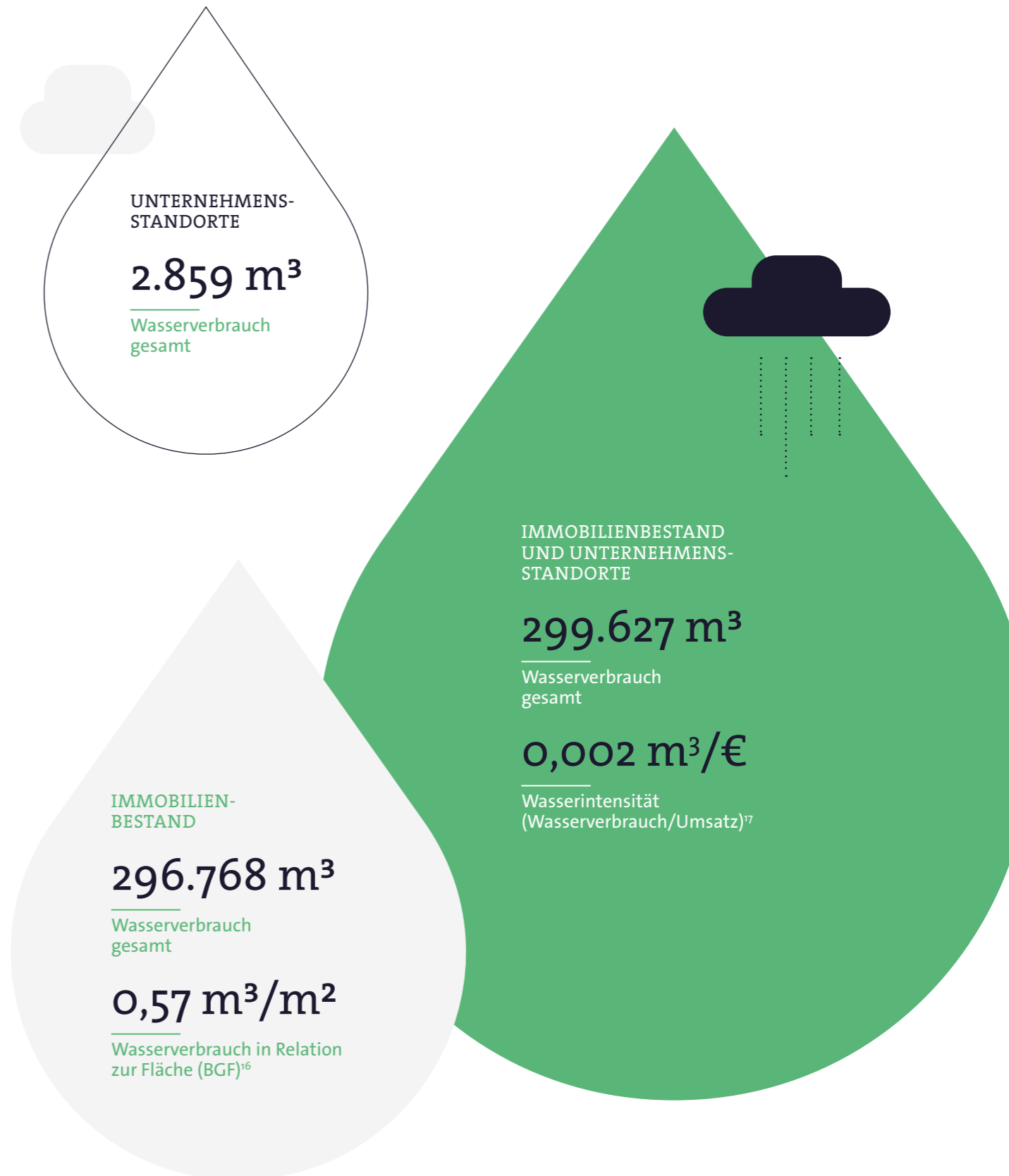
B
Wasserverbrauch im Betrieb von Immobilien

Im laufenden Betrieb unserer Bestandsobjekte streben wir grundsätzlich eine sukzessive Reduktion des Wasserverbrauchs an. Dies ist in der Nachhaltigkeitsstrategie verankert. Ab dem Geschäftsjahr 2025 wollen wir für den Gebäudebestand außerdem ein festes Ziel zur sukzessiven Reduktion unseres Wasserverbrauchs definieren. Zudem ist in unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Verfolgung eines ESG-Scores im Immobilienbestand (im Jahr 2022/2023 ECORE) verankert, wodurch indirekt der Wasserverbrauch adressiert und reduziert wird.

Aus diesem Grund werden die jährlichen Wasserverbräuche unserer Bestandsobjekte regelmäßig erfasst und ausgewertet. Hierdurch ist es uns möglich, den Wasserverbrauch anhand von Benchmarks zu vergleichen und daraus Maßnahmen zur Verbesserung der Wassereffizienz abzuleiten. Dafür prüfen wir in regelmäßigen Abständen die Wasserversorgung unserer Gebäude und installieren (soweit möglich) auch Regenwasserversickerungsanlagen zur Stärkung der Klimaresilienz.

C
Wasserverbrauch an unseren Unternehmensstandorten

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



¹⁶ Nur Flächen mit verfügbaren Zahlen zum Wasserverbrauch werden hier herangezogen.

¹⁷ Bei der Wasserintensität wird der Wasserverbrauch gesamt (Summe aus Immobilienbestand und Unternehmensstandorten) ins Verhältnis zum Vermietungsumsatz nach IFRS gesetzt.

Jedes Neubauprojekt kann einen Beitrag zur Biodiversität unserer Ökosysteme und zur Erhaltung der Artenvielfalt leisten. Beispielsweise durch die Schaffung vernetzter Biotope als Ausgleich – wie auf dem Hamburger New Work Campus FLOW (siehe Rendering).



Biodiversität und Ökosysteme

Biodiversität beschreibt die Vielfalt lebender Organismen jeglicher Herkunft, die in unterschiedlichen Ökosystemen leben und miteinander in einer komplexen ökologischen Beziehung stehen. Biodiversität umfasst aber nicht nur die Vielfalt innerhalb einzelner Arten, sondern adressiert auch die Beziehung zwischen den verschiedenen Arten und Ökosystemen.

Biodiversität kann dementsprechend aus zwei unterschiedlichen Perspektiven betrachtet werden: Sie beschreibt zum einen die genetische Diversität und Vielfalt von Pflanzen, Tieren, Pilzen und Mikroorganismen und zum anderen die Vielfalt von Gemeinschaften und natürlichen Lebensräumen.

Einordnung: Biodiversität und Bayerische Hausbau

Wir Menschen werden in unserem Alltag maßgeblich von der Biodiversität beeinflusst. Die Versorgung mit Rohstoffen und andere Ökosystemdienstleistungen (z. B. natürliche Filterleistungen von Böden) sind die Existenzgrundlage unseres wirtschaftlichen Handelns, wodurch eine besondere Verantwortung für den Erhalt der Biodiversität entsteht.

Unser Geschäftsbereich Development ist außer von der Abhängigkeit von Ökosystemdienstleistungen außerdem direkt von der Rohstoffversorgung der Ökosysteme zur Realisierung unserer Bauvorhaben abhängig. Einen großen Teil der Baumasse in unseren aktuellen Projekten machen mineralische Rohstoffe aus, die aus Ökosystemen entnommen wurden, was diese in ihrer Funktionsweise maßgeblich beeinflusst. Zudem geht die Entwicklung neuer Bauprojekte bislang oftmals mit der Versiegelung grüner Flächen einher. Dadurch werden Ökosysteme teilweise erheblich eingeschränkt oder in ihrer Funktionsweise beeinflusst.

Unser Geschäftsbereich Real Estate beeinflusst Biodiversität beispielsweise durch die Versiegelung von Flächen, die Entstehung von CO₂-Emissionen oder die Abfallproduktion auf unseren Mietflächen. Andersherum werden unsere Bestandsgebäude ihrerseits aber auch maßgeblich von der Biodiversität beeinflusst. Dies reicht von der Versorgung mit Trinkwasser über die natürliche Filterleistung des Bodens und die Verbesserung der Luftqualität in innerstädtischen Bereichen durch Vegetation bis hin zu einer verbesserten Klimaresilienz durch Grünflächen.

Der Verlust der Biodiversität durch Bauaktivitäten kann in der Folge langfristig dafür sorgen, dass essenzielle Ökosystemdienstleistungen wie der natürliche Schutz vor Klimaveränderungen oder die Filterung von Luft und Wasser nur noch eingeschränkt möglich sind. Dies nimmt wiederum direkt Einfluss auf unser wirtschaftliches Handeln, weswegen Biodiversität fest in das strategische Handeln der Bayerischen Hausbau integriert ist.

Bedeutung von Biodiversität für unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Biodiversität ist als eigenes Handlungsfeld fest in unserer Nachhaltigkeitsstrategie verankert.



A Biodiversitätsziele im Bereich Real Estate

Seit dem Jahr 2022 lassen wir unser gesamtes Immobilienportfolio mit einem ganzheitlichen ESG-Score (derzeit ECORE) bewerten. Auch Biodiversität spielt hier eine Rolle, da eine Verbesserung des Scores beispielsweise durch den Erhalt von Gebäude- und Grundstücksbegrünung oder die Schaffung neuer Grünflächen an Bestandsobjekten möglich ist.

Der ECORE-Score wird bereits heute in strategischen Entscheidungen über zukünftige Investitionen in unseren Bestandsgebäuden berücksichtigt. Zudem wollen wir uns darum bemühen, dass unsere Bestandsgebäude EU-Taxonomie-konform sind. Auch hierfür kann Biodiversität eine Rolle spielen.

B Biodiversitätsziele im Bereich Development

Die Verfolgung von Biodiversitätszielen im Bereich Development erfolgt anhand unserer strategischen Vorgabe, Quartiere und Neubauprojekte im Bereich Wohnen mit einem DGNB-Zertifikat mindestens der Klasse „Gold“ oder im Nichtwohnbereich einem DGNB- oder LEED-Zertifikat der Klasse „Platin“ auszeichnen zu

lassen. Innerhalb der Zertifizierungen sind unterschiedliche Anforderungen mit Blick auf die Biodiversität bei den Projektentwicklungen gegeben. Bei einer Quartierszertifizierung nach DGNB sind wir dazu verpflichtet, innerhalb des Quartiers mindestens zwei heimische Arten anzusiedeln.

In der Gebäudezertifizierung hingegen legen wir der Zertifizierung teilweise Biodiversitätsstrategien bei, mit denen ein schonender Umgang mit heimischen Arten und Ökosystemen gewährleistet werden soll. Auch eine LEED-Zertifizierung betrachtet biodiversitätsspezifische Faktoren, wie die Durchmischung des Gebäudeumfeldes in ihrer Vegetation oder den Schutz natürlichen Lebensraums vor und während des Baus. Diese Maßnahmen hängen jedoch maßgeblich von den zugrunde liegenden Möglichkeiten aus dem Bebauungsplan zusammen. Nicht zuletzt berücksichtigen wir in Projektentwicklungen die Anforderungen der EU-Taxonomie. Auch hier müssen wir im Zuge von Neubauten auf die DNSH¹⁸-Kriterien achten und beispielsweise vor Baustart eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen. Zudem erlaubt es die Taxonomie nicht, Projekte auf bestimmten Flächen mit besonderer Bedeutung für die Biodiversität umzusetzen.

¹⁸ Do No Significant Harm

Best Practice: Biodiversität in der Umsetzung von Projektentwicklungen

FLOW

Auf dem New Work Campus an der Deelböge in Hamburg verfolgen wir neben einem effektiven, zukunftsfähigen Bürokonzept auch unterschiedliche Anstrengungen im Hinblick auf Biodiversität: Neben der Integration von Gründächern, grünen Fassaden und einem weitläufig bepflanzten Innenhof wird hier auch ein Biotop wiederhergestellt.



DAVANTO

Im Gewerbeobjekt DAVANTO an der Schwantalerhöhe in München haben wir zur Steigerung der Biodiversität am Gebäude Dachbegrünungen aus heimischen Arten mit einer Regenwassernutzung kombiniert. Durch den Einsatz spezieller Retentionsboxen unterhalb der Bepflanzung werden jährlich etwa 80% des Regenwassers gespeichert und zur Versorgung aller Pflanzen und Bäume auf den Dächern und in den Freianlagen genutzt.



Quartiersentwicklungen

Derzeit befinden sich mit dem Wohnpark Lerchenauer Feld und der Freisinger Landstraße zwei Quartiersentwicklungen in München in der Planung. Für beide Quartiere verpflichten wir uns, unter anderem im Zuge der DGNB-Zertifizierung, zu bestimmten Biodiversitätsanstrengungen. Für das Lerchenauer Feld erarbeiten wir beispielsweise gemeinsam mit den für die öffentlichen Grünflächen verantwortlichen Landschaftsarchitekt*innen eine umfassende und langfristige Biodiversitätsstrategie. Diese sieht unter anderem eine Leitstruktur für Fledermäuse, Blühwiesen für heimische Insekten und Großgehölze als Habitatstrukturen für Kleinsäuger vor.

THE m.pire

Auch für unseren Immobilienbestand testen wir derzeit Möglichkeiten zur Steigerung der Biodiversität. Auf unserem Gebäude THE m.pire in der Parkstadt Schwabing (München) haben wir seit 2020 außergewöhnliche neue Mieterinnen: Hier leben einige Bienenvölker, die von einem Imker betreut werden. Dabei steigert sich durch die Bestäubungsleistung der Bienen auch die Biodiversität innerhalb der urbanen Bepflanzung selbst.

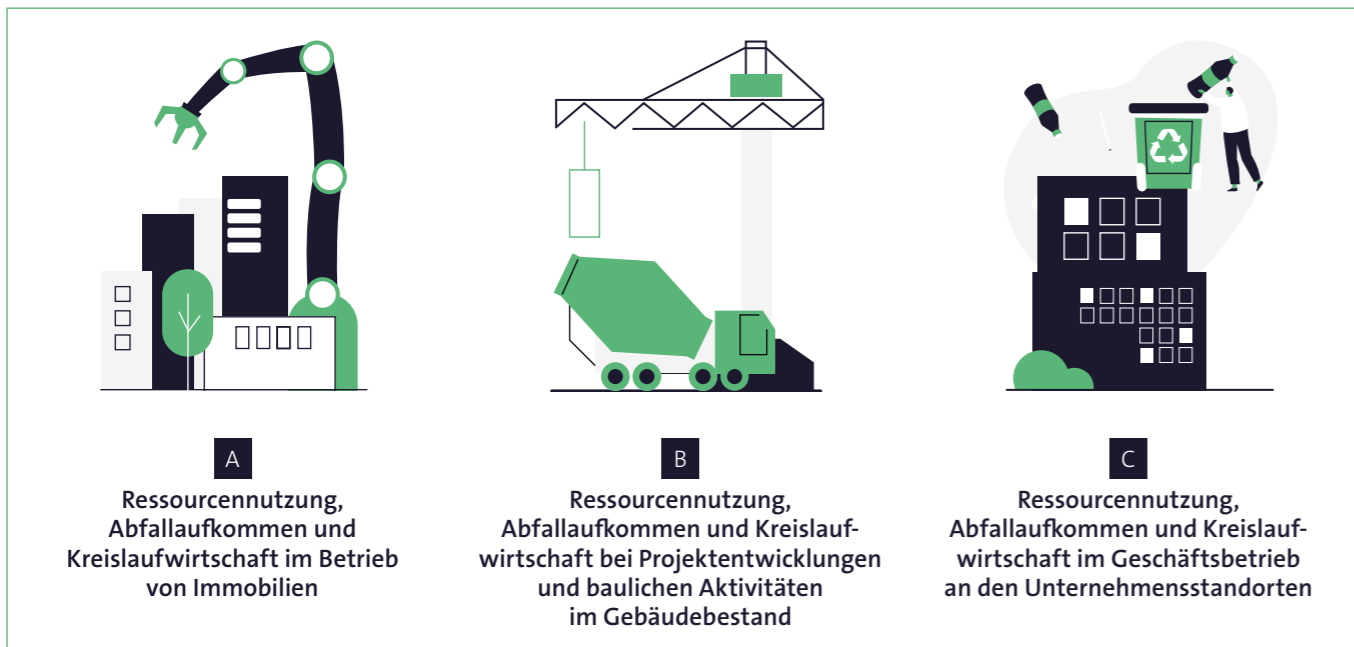


Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die Bau- und Immobilienbranche ist ein besonders ressourcenintensiver Wirtschaftszweig. Knapp 90 % der in Deutschland geförderten mineralischen Rohstoffe werden verbaut.¹⁹ Zeitgleich machen Bau- und Abbruchabfälle knapp 56 % des Gesamtabfallaufkommens in Deutschland aus.²⁰

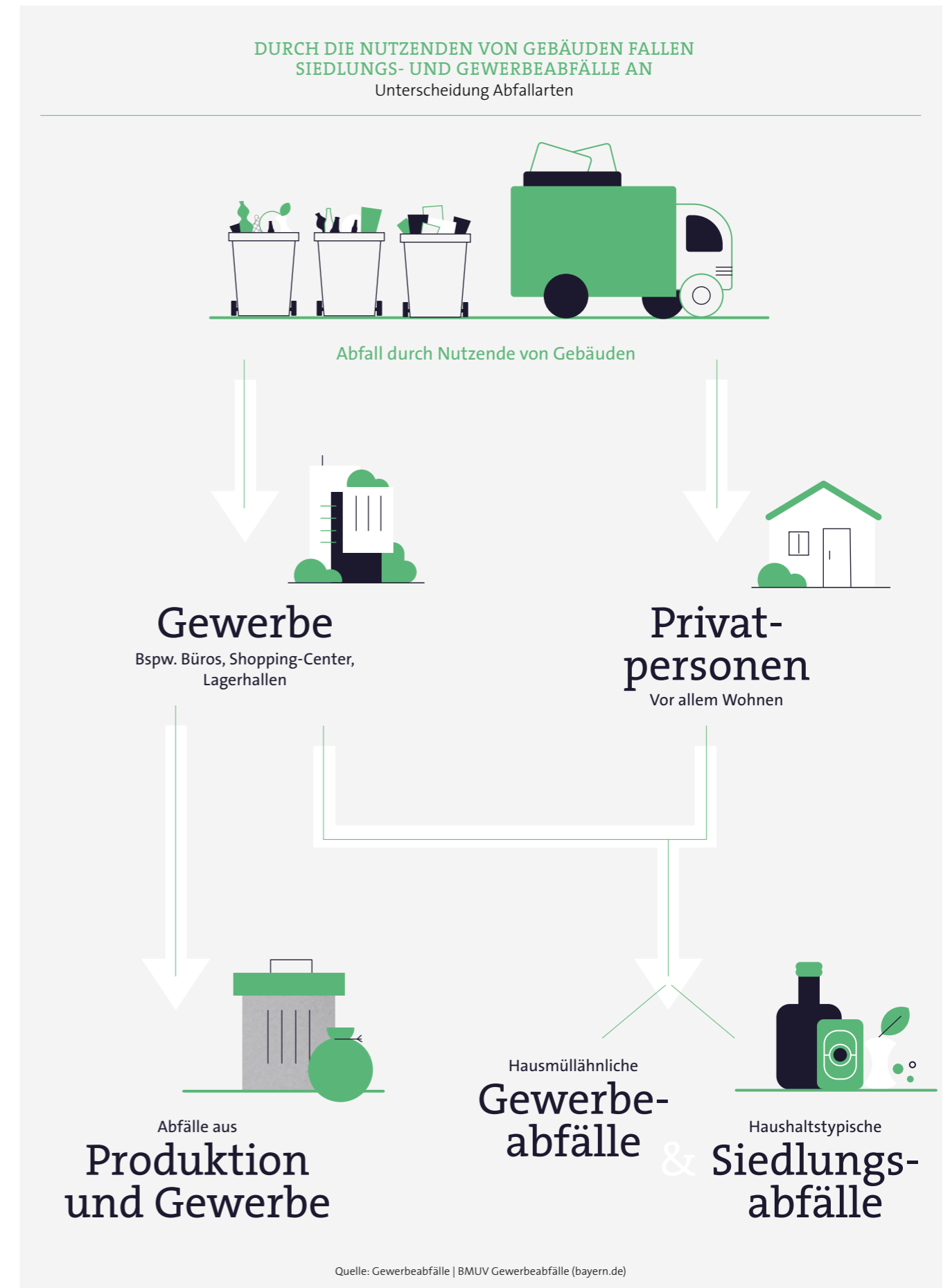
Das Abfallaufkommen im Immobilienbestand durch Siedlungsabfälle und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist für fast 14 % des Gesamtabfallaufkommens verantwortlich. Die Immobilienbranche produziert so direkt und indirekt 70 % aller Abfälle in Deutschland.

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.



In unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden die Ressourcenschonung und die Reduktion von Abfall in den oben genannten Bereichen mit unterschiedlichen Maßnahmen untermauert. 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 möglichst ressourcenschonende Bauweisen und die Berücksichtigung einer Kreislaufwirtschaft in unseren Geschäftsbereichen Development und Real Estate 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.



¹⁹ Schlaglichter der Wirtschaftspolitik – Monatsbericht Juni 2018 (bmwk.de) (→ zum Monatsbericht Juni 2018).

²⁰ Gebäudeforum Klimaneutral, Ressourcen im Bauwesen, Stand: Juni 2022, <https://www.gebaueforum.de/wissen/ressourcen-und-emissionen/ressourcen-im-bauwesen> (abgerufen am 18.09.2023).

A

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 ein umfassendes Abfallmanagement auf und setzt sich Reduktionsziele zum Abfallaufkommen. Außerdem wird die Sortiertiefe auf Portfolioebene sukzessive erhöht.

Um diese Ziele erfolgreich einzuhalten, haben wir im Jahr 2022 ein Pilotprojekt mit mehreren Bestandsobjekten gestartet. Dies soll in erster Linie dazu dienen, mehr Transparenz bezüglich Abfallarten, Abfallmengen und Verwertungswegen der Abfallströme zu schaffen und infolgedessen Optimierungsmaßnahmen einzuleiten. Diese Maßnahmen beinhalten zum einen das Erreichen einer höheren Sortierqualität durch Mietendekommunikation und -schulungen, zum anderen auch die Optimierung der bereitgestellten Behälter, zugeschnitten auf die Bedürfnisse der Mietenden.

Um Ressourcenschonung, Abfalloptimierung und Kreislauffähigkeit auf das gesamte Portfolio auszuweiten, führt die Bayerische Hausbau nach und nach in allen Gewerbeimmobilien Green Leases ein, in denen besondere Anforderungen zum Abfallmanagement zwischen den Mietenden und uns vereinbart werden. Die Bayerische Hausbau als Vermieterin stellt dafür Behälter zur Abfalltrennung bereit (z. B. für Papier, Kunststoff, Bioabfall, Glas und Metall). Die Mietenden verpflichten sich im Gegenzug zur Trennung nach diesem System.

Abfallaufkommen Real Estate 2022

Im Jahr 2022 fielen im Geschäftsbereich Real Estate der Bayerischen Hausbau rund 5.235 Tonnen Abfall an.²¹ Den größten Anteil hat dabei Papiermüll ausgemacht, gefolgt von Restmüll und Wertstoffabfällen.²²

Die Erfassung des Gewichts der Abfallmengen ist derzeit noch eine Herausforderung in der Immobilienbranche. Teilweise stellen die Entsorgenden das Gewicht der tatsächlich abgeholt 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 Umrechnungsfaktoren²³ 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 Recyclingquoten²⁴ je Abfallart

- > **Restmüll:**
1 % wertstoffliche Verwertung,
99 % thermische Verwertung
- > **Mischpapier:**
100 % wertstoffliche Verwertung
- > **Bioabfälle:**
50 % 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%.²⁵

B

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

Die Baubranche ist am stärksten für den Verbrauch von mineralischen Ressourcen verantwortlich und ist zudem zeitgleich der größte Abfallverursacher in Deutschland. Die Bau- und Immobilienbranche ist einer der sieben Kernsektoren im Aktionsplan der EU für eine gelungene Kreislaufwirtschaft.

Aus diesem Grund ist es für unseren Geschäftsbereich Development von zentraler Bedeutung, die Ressourcenintensität im Neubau zu minimieren. Darüber hinaus sollen die auf Baustellen anfallenden Abfallströme reduziert und einer nachhaltigen Verwertung zugeführt werden. Außerdem können viele Ressourcen eingespart werden, indem die Nutzung der Baustoffe verlängert wird – also zum Beispiel bei Sanierungsprojekten.

Das Thema Kreislaufwirtschaft wird für uns immer wichtiger, denn mit ihrer Hilfe brauchen wir weniger Primärmaterialien und produzieren zugleich weniger Abfall.

Bedeutung der Ressourcennutzung für die Nachhaltigkeitsstrategie der Bayerischen Hausbau

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

Maßnahmen zur Erreichung der Zielsetzung

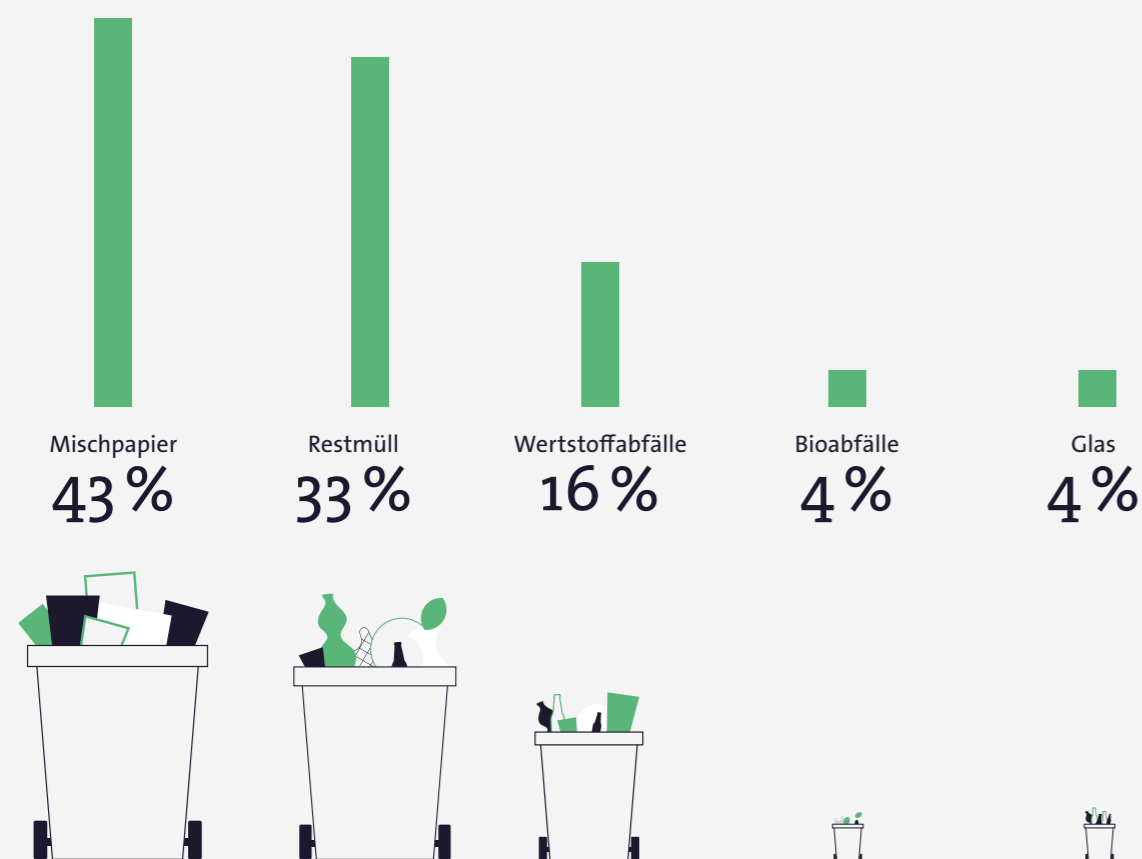
- > Bei der Revitalisierung von Bestandsobjekten werden in frühen Phasen Ökobilanzierungen für unterschiedliche Szenarien in die Entscheidungsfindung integriert, um unnötige Abrisse zu vermeiden.
- > Bei Revitalisierungen und Projektentwicklungen werden die verbauten Materialien mithilfe eines Gebäuderessourcenpasses auf ihre Kreislauffähigkeit überprüft.
- > Die Gebäude können innerhalb des Materialkatersystems Madaster ausgewertet werden, wodurch nicht nur die Massen aller Baustoffe, sondern auch deren Lage im Gebäude und ihre Dekonstruierbarkeit transparent werden.
- > Die Zertifizierung aller Neubauten nach DGNB oder LEED sowie die Einhaltung der EU-Taxonomie wird angestrebt. Das Thema wird so ebenfalls in allen Bauprojekten untersucht, um spezifische Anforderungen der Ressourcennutzung und des Abfallmanagements im Betrieb erfüllen zu können.

Vorgaben der EU-Taxonomie umfassen beispielsweise einen Mindesteinsatz bestimmter Sekundärmaterialien oder die Wiederverwendung, das Recycling oder die stoffliche Verwertung von mindestens 70% der auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle.

Bewertungskriterien der DGNB, welche die Ressourcennutzung adressieren, sind beispielsweise der Einsatz von BIM-Modellen, um die zukünftige Datengrundlage hinsichtlich verbauter Rohstoffe zu verbessern, oder die Erstellung einer Rückbauanleitung für jedes Gebäude, um die Wiederverwendung der Baustoffe am Ende des Lebenszyklus zu fördern.

Außer mit der Ressourcennutzung beschäftigen wir uns auch mit dem Abfallaufkommen auf unseren Baustellen. Auch hier verfolgen wir unter anderem aufgrund der DGNB-Zertifizierung die Vorgabe der abfallarmen Baustelle. Außerdem schreiben wir für jede Baustelle eine Leistung zur gesetzeskonformen Entsorgung anfallender Baustellenabfälle aus.

ABFALLVERTEILUNG IM IMMOBILIENBESTAND 2022



²¹ Bei der Berechnung wurden Abfälle berücksichtigt, für deren Entsorgung die Bayerische Hausbau vertraglich verantwortlich ist. Der Anteil des Abfalls, für dessen Verbringung die Mietenden zuständig sind, wurde nicht berücksichtigt.

²² Im laufenden Betrieb der Bayerischen Hausbau fällt nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein gefährlicher oder radioaktiver Abfall an.

²³ 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.

²⁴ 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.

²⁵ Annahme: Wertstoffliche Verwertung, Kompostierung und Vergärung fallen unter Recycling.

Best Practice: aktuelle Projektbeispiele

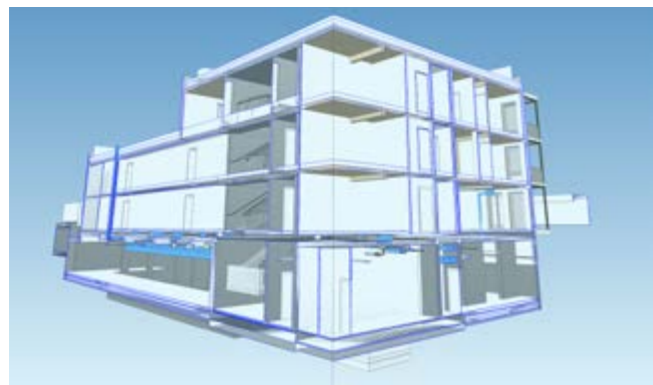
Huthmacher-Haus

Das Huthmacher-Haus ist Teil des Berliner Bikini-Ensembles und zentral in der City West am Hardenbergplatz gelegen. Für dieses Gebäude haben wir uns eine nachhaltige und ressourcenschonende Teilsanierung zum Ziel gesetzt. In Zusammenarbeit mit EPEA – Part of Drees & Sommer und Madaster haben wir zunächst den Bestand samt verbauter Materialien sorgfältig in einem Gebäuderessourcenpass erfasst, um nutzbare Materialien bei der Teilsanierung wieder- und weiterzuverwenden. Die gesamte Bestandsaufnahme wurde dann in Madaster digitalisiert, wodurch alle Gebäudedaten des Bestandes für die anschließende Projektentwicklung zur Verfügung standen. Das Huthmacher-Haus dient hierbei als Pilotprojekt für weitere nachhaltige Sanierungen unter dem zukunftsorientierten Leitbild der Kreislaufwirtschaft.



HOF

Unser Innovationsprojekt HOF befindet sich aktuell in der Planungsphase. Wir setzen es als Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsinstitut EPEA-Part of Drees & Sommer um, um so die Schritte des zirkulären Planens und Bauens zu erlernen. In einem Positionspapier haben wir hierfür zu Beginn bestimmte Projektziele der Zirkularität zur Messbarkeit festgelegt. Auf Basis dieses Positionspapiers wurden unterschiedliche Materialien und Maßnahmen bewertet und verschiedene Varianten von Gebäudestrukturen und Bauweisen miteinander verglichen. Derzeit ist das Innovationsprojekt HOF eines der ersten Wohnobjekte in Deutschland mit hoher Kreislauffähigkeit, die auch mit einem planungsbegleitenden Gebäuderessourcenpass nachgewiesen werden kann. Die Dokumentation wird anschließend in Madaster überführt.



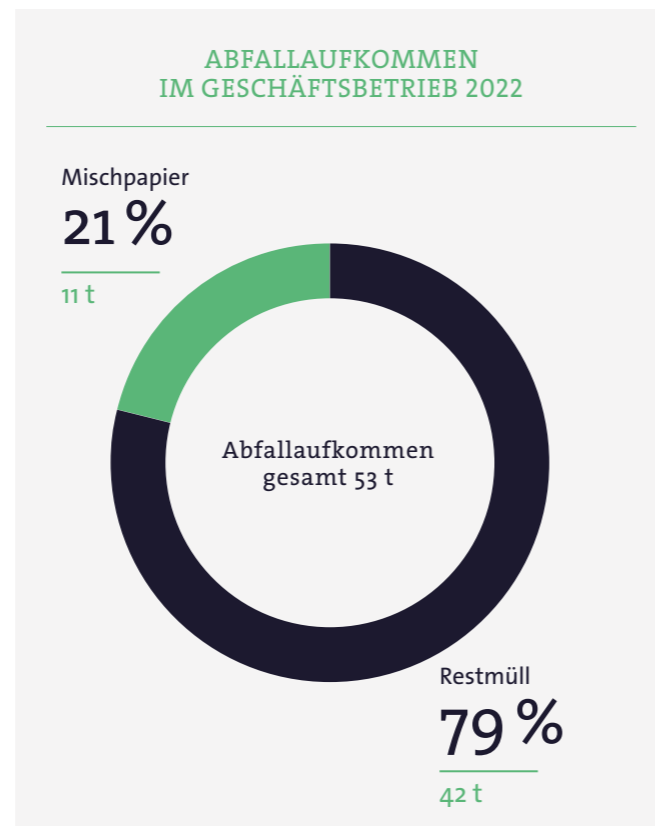
Ressourcennutzung, Abfallaufkommen und Kreislaufwirtschaft im Geschäftsbetrieb an den Unternehmensstandorten

Neben den Abfällen, die während des Betriebs des Immobilienbestands, bei Projektentwicklungen und baulichen Aktivitäten im Gebäudebestand entstehen, fällt auch während des Geschäftsbetriebes an den verschiedenen Unternehmensstandorten der Bayerischen Hausbau 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. Auf internen, regelmäßig stattfindenden ESG-Info-Veranstaltungen werden die Mitarbeitenden der Bayerischen Hausbau zur Relevanz der Abfallvermeidung geschult. Außerdem wurden konkrete Maßnahmen und Anleitungen zur praktischen Abfallvermeidung im Alltag vorgestellt, welche die Abfallvermeidungshierarchie berücksichtigen.

Abfallaufkommen im Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau im Jahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 entstanden an unseren Unternehmensstandorten rund 53 Tonnen Abfall²⁶, davon ca. 42 Tonnen Restmüll und 11 Tonnen Mischpapier.²⁷



Unter der Annahme, dass Mischpapier zu 100 % und Restmüll kaum recycelt wird, ergibt sich eine Recyclingquote von rund 21 % für den Abfall aus dem Geschäftsbetrieb der Bayerischen Hausbau.

DIE FÜNF STUFEN ZUM NACHHALTIGEN UMGANG MIT ABFÄLLEN
 „Der beste Abfall ist der, der gar nicht erst entsteht“



²⁶ Analog zu dem Abfallaufkommen im Immobilienbestand wurden auch hier teilweise genaue Abfallmengen von den Entsorgern bereitgestellt und teilweise die Abfallmengen hochgerechnet.
²⁷ Im laufenden Betrieb der Bayerischen Hausbau fällt nach derzeitigem Kenntnisstand keinerlei gefährlicher oder radioaktiver Abfall an.

Social



Unser Personal – das sind wir



„Wir wollen die Zufriedenheit der Mitarbeitenden steigern.“

MICHAELA LÜCK
Personalchefin

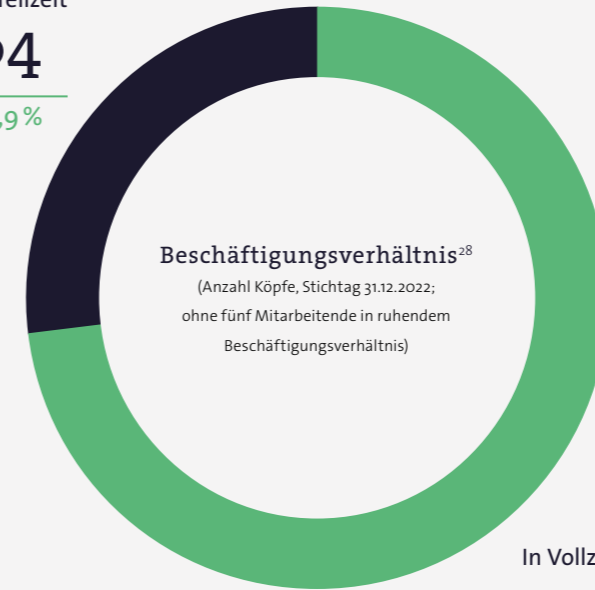
Ein wichtiger Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist auch das Thema Soziales (Social).

Als Personalchefin der Bayerischen Hausbau leitet Michaela Lück das Projektteam, das sich im Rahmen der ESG-Offensive um interne soziale Themen kümmert. Durch dieses Team wurden Ziele im Bereich Social definiert, in der Nachhaltigkeitsstrategie verankert und Maßnahmen geplant sowie umgesetzt. Von all diesen Maßnahmen profitieren nach Michaela Lücks Überzeugung nicht nur die Mitarbeitenden der Bayerischen Hausbau, sondern am Ende auch das Unternehmen selbst. Denn zufriedene Mitarbeitende sind, so die Erfahrung der Personalleiterin, motivierter und innovativer. Dies bedeutet einen Gewinn für beide Seiten.

Personalstruktur bei der Bayerischen Hausbau 2022
Im Jahr 2022 waren insgesamt 243 Mitarbeitende bei der Bayerischen Hausbau beschäftigt, wovon 223 festangestellt sind. Mit 91% Anteil am gesamten Personalstamm hatte ein Großteil der festangestellten Mitarbeitenden den Wohnsitz in Bayern, der Rest verteilt sich auf Berlin (7%) und Hamburg (2%). Zudem überwiegt mit 72% der Anteil der Vollzeitbeschäftigten. 22 Mitarbeitende haben unser Unternehmen letztes Jahr aus eigenem Antrieb verlassen. Dies bedeutet eine Mitarbeitendenfluktuation von 9,05%.

WESENTLICHE KENNZAHLEN

In Teilzeit
64
26,9%



Beschäftigungsverhältnis²⁸
(Anzahl Köpfe, Stichtag 31.12.2022;
ohne fünf Mitarbeitende in ruhemdem
Beschäftigungsverhältnis)

In Vollzeit
174
73,1%



Mitarbeitende insgesamt
(Anzahl Köpfe, Stichtag 31.12.2022)

243

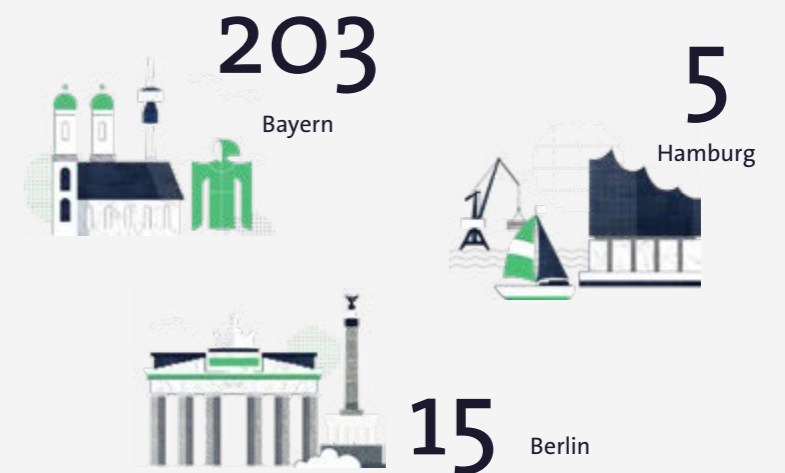
Davon 223 Festangestellte



Fluktuation
9,05 %
22 Austritte
(Kündigungen im Jahr 2022)

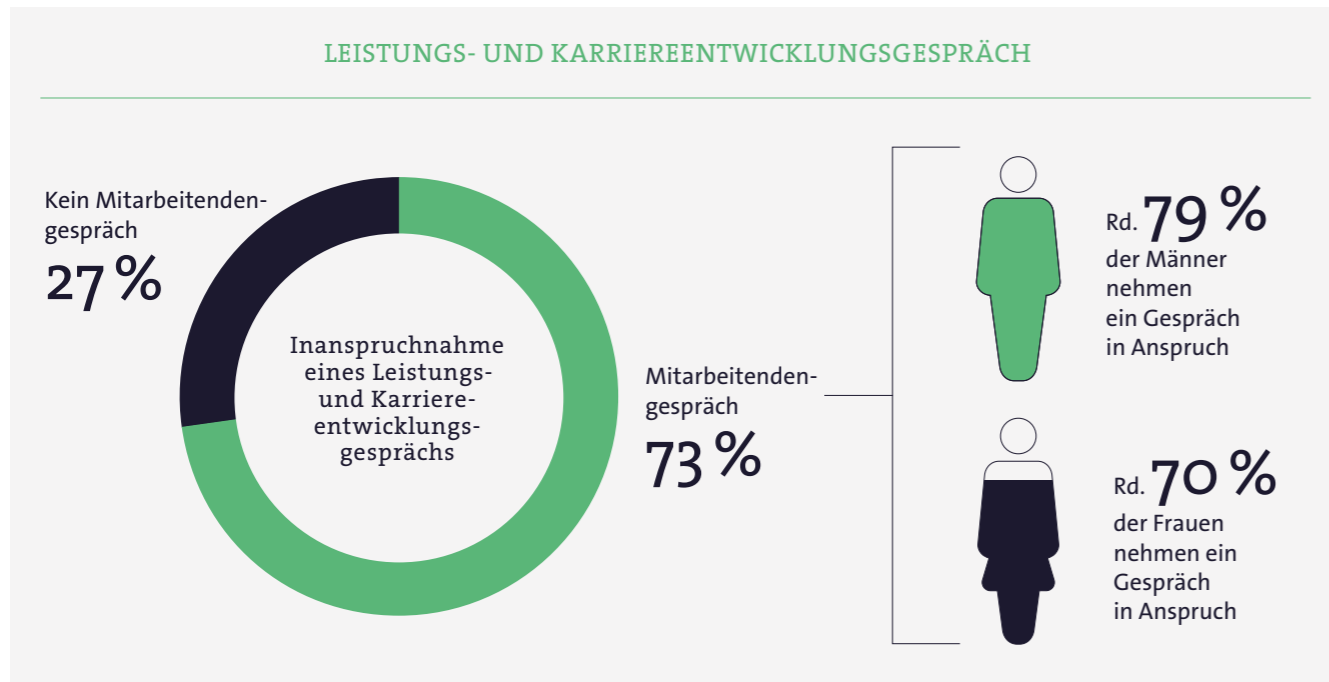
20 **Unterstützende insgesamt**
(Anzahl Köpfe, Stichtag 31.12.2022)
Werkstudierende, Praktikant*innen, Azubis und geringfügig Beschäftigte, davon elf Werkstudierende²⁹

Festangestellte je Standort
(Anzahl Köpfe, Stichtag 31.12.2022)



²⁸ Von den 174 Vollzeitbeschäftigten sind 156 in Bayern, 13 in Berlin und 5 in Hamburg beschäftigt. Von den 64 Teilzeitbeschäftigten werden 61 in Bayern und 3 in Berlin eingesetzt. Mitarbeitende in ruhemdem Beschäftigungsverhältnis sind nicht enthalten.
²⁹ Werkstudierende entsprechen Mitarbeitenden ohne eine garantierte 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.

2022 haben 73,25%³⁰ aller Mitarbeitenden mit ihrer Führungskraft ein solches Gespräch geführt: 78,57% aller Mitarbeiter, 69,66% aller Mitarbeiterinnen.

Über die Leistungs- und Karriereentwicklungsgespräche 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.

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 diesem Jahr wurde eine Gesundheitsoffensive gestartet, die unseren Mitarbeitenden 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. Darüber hinaus hat sich in den letzten Jahren eine Betriebssportgruppe formiert. Diese nimmt auch an unterschiedlichen öffentlichen Firmenevents wie dem B2Run teil.

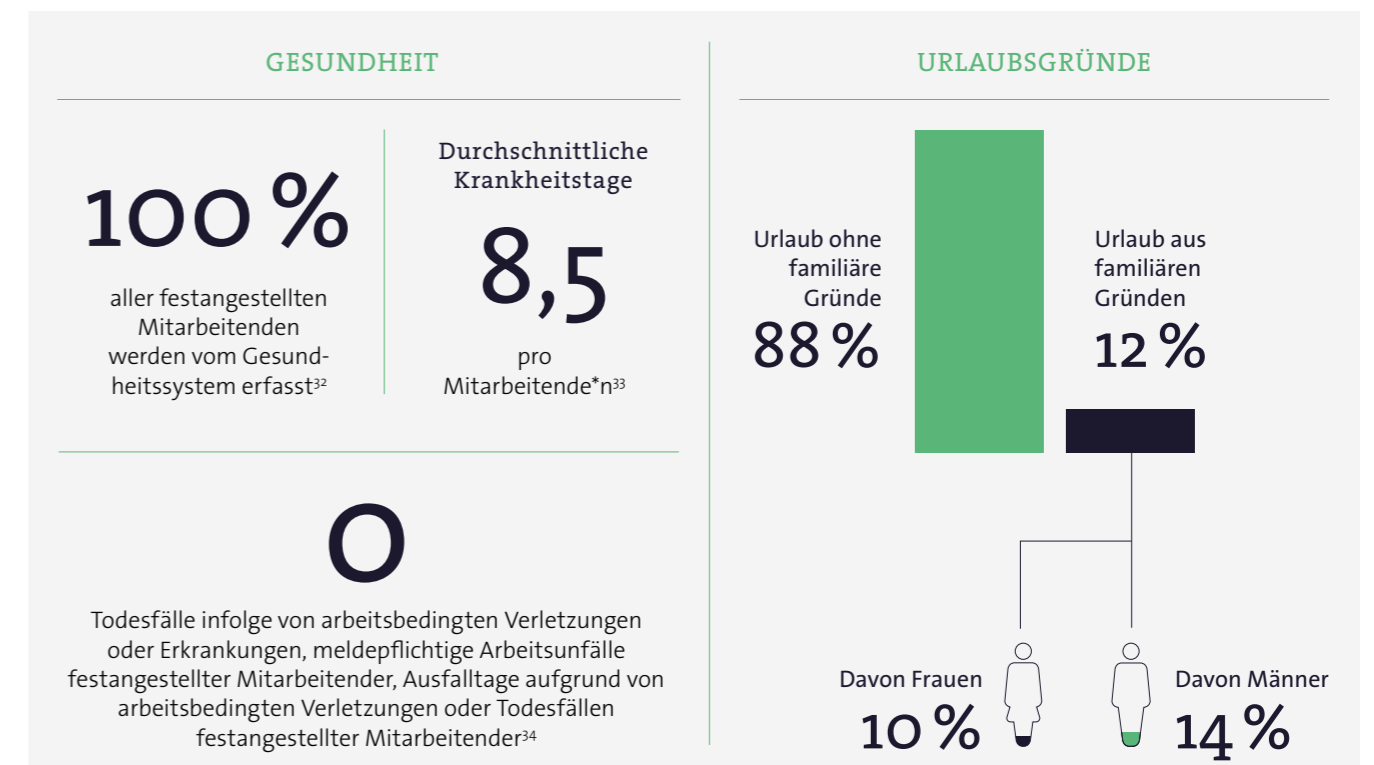
Die Bayerische Hausbau hat für alle ihre Mitarbeitenden eine Unfallversicherung abgeschlossen. Diese umfasst Leistungen für Unfälle im Arbeits- sowie im Privatbereich.

2. Work-Life-Kultur

Wir sind davon überzeugt, dass die Gesundheit unserer Mitarbeitenden 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 über die gesetzlich festgelegten 20 Urlaubstage hinaus Anspruch auf zehn weitere Urlaubstage. Bei Teilzeitangestellten erhöht sich der Urlaubsanspruch anteilig.
- > An Heiligabend und Silvester sind unsere Mitarbeitenden zusätzlich freigestellt.
- > Aktuell können alle Mitarbeitenden bis zu 40% ihrer Arbeitszeit mobil gestalten. In Zukunft wird diese Regelung auf 60% ausgeweitet, zudem geben wir ihnen die Möglichkeit, im Rahmen einer „Workation“ 30 Tage pro Jahr im europäischen Ausland³¹ zu arbeiten.



³⁰ 60,94% aller Teilzeitbeschäftigten, 79,89% aller Vollzeitmitarbeitenden haben 2022 ein Leistungs- und Karriereentwicklungsgespräch geführt.

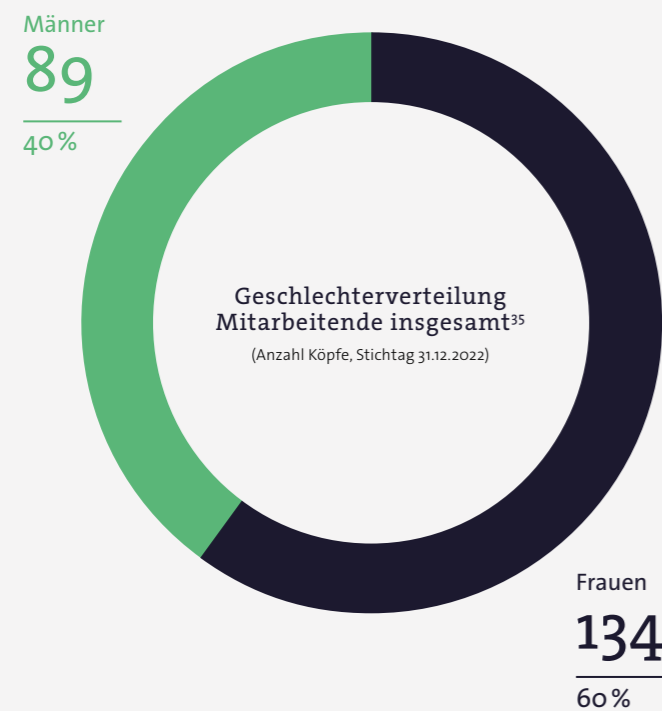
³¹ Die Regelung umfasst die Länder Österreich, Kroatien, Dänemark, Griechenland, Italien, Niederlande, Portugal, Rumänien, Spanien und Schweden.

³² Hierunter fallen alle Mitarbeitenden, die in einem direkten Beschäftigungsverhältnis mit der Bayerischen Hausbau stehen, d. h. „own workers“ im Sinne der CSRD sind.

³³ Summe aller Abwesenheitsarten „Krankheit mit Attest“ und „Krankheit ohne Attest“ geteilt durch die Kopfzahl der Mitarbeitenden, die ganzjährig (01.01.2022–31.12.2022) angestellt waren. Krankheitstage von Mitarbeitenden, die eine EU-Rente beziehen, werden nicht berücksichtigt.

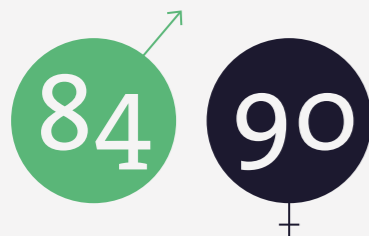
³⁴ Ohne mögliche Wegeunfälle.

WESENTLICHE KENNZAHLEN

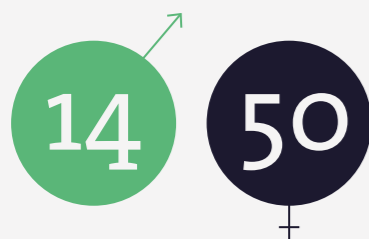


Geschlechterverteilung nach Beschäftigungsart
(Anzahl Köpfe, Stichtag 31.12.2022)

174 Vollzeitbeschäftigte



64 Teilzeitbeschäftigte

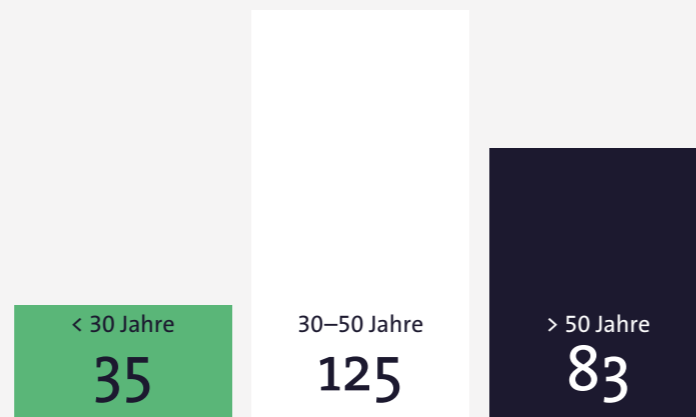


Mitarbeitende mit Behinderung
(Stichtag 31.12.2022)

2,47%

2,04% Männer; 2,76% Frauen

Mitarbeitende nach Altersstruktur
(Anzahl Köpfe, Stichtag 31.12.2022)



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 das Ziel, für alle zu besetzenden Positionen die am besten geeigneten Kandidat*innen 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 Ebenen³⁷ 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 ausgewogene 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 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 mit einzubeziehen.

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 Generationenvielfalt innerhalb unserer Belegschaft zu erreichen.

³⁵ Anzahl der festangestellten Mitarbeitenden.
³⁶ Inkludiert sind alle Mitglieder des EMT zum 31.12.2022.

³⁷ Dies schließt sowohl Mitarbeitende und Führungskräfte als auch die Geschäftsführung mit ein.

Soziales Engagement – Social Day

Im Jahr 2022 haben wir einen Social Day durchgeführt. An diesem Tag konnten unsere Mitarbeitenden auf freiwilliger Basis während ihrer Arbeitszeit ausgewählte soziale Projekte im Großraum München unterstützen.

Insgesamt haben über 40 Mitarbeitende diesen Tag nicht im Büro, sondern in unterschiedlichen Projekten verbracht:

Ein Team hat dabei geholfen, das Bergermoor in Aying südöstlich von München von nicht heimischen Pflanzenarten zu befreien und so die Renaturierung des Ökosystems zu fördern. Zwei andere Teams haben in Begegnungszentren in München („Jugendtreff Au“ und „AWO-Begegnungszentrum“) bei Malerarbeiten unterstützt und die dortigen Mitarbeitenden entlastet. Ein viertes Team hat in der „Community Kitchen“ in Neuperlach mitgearbeitet und konnte neben der Verteilung von Lebensmitteln auch überfällige Handwerksarbeiten erledigen.

Zum Social Day gab es sowohl von unseren Kooperationspartnern als auch von unseren Mitarbeitenden durchweg positives Feedback.



Gemeinsam Gutes tun: Am Social Day können sich unsere Mitarbeitenden in sozialen Projekten engagieren.



PROJEKTE DES SOCIAL DAYS



Einsatz während des Social Days

Über 40

Mitarbeitende waren an diesem Tag nicht im Büro und halfen stattdessen bei sozialen Projekten aus

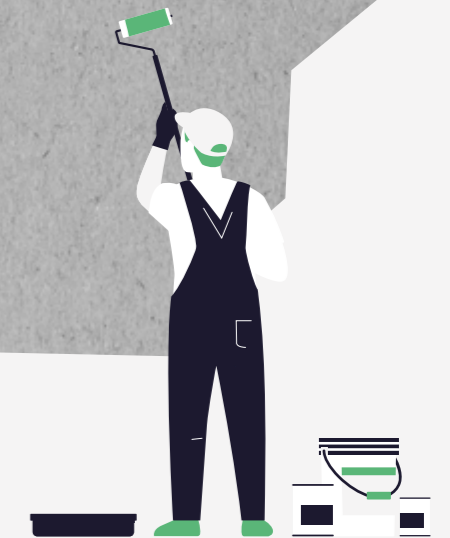


Team eins
Einsatz zur Renaturierung des Ökosystems im Bergermoor in Aying



Team vier
Lebensmittelverteilung und Handwerksarbeiten in der „Community Kitchen“ in Neuperlach

Team zwei und drei
Entlastung der Mitarbeitenden durch z. B. Malerarbeiten in Begegnungszentren in München („Jugendtreff Au“ und „AWO-Begegnungszentrum“)



Über 320

Arbeitsstunden wurden am Social Day geleistet

Governance



Corporate Governance und Compliance

Die Bayerische Hausbau ist sich ihrer Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitenden und Geschäftspartner*innen bewusst. Daher haben wir uns den Grundsätzen von Ethik, Integrität und Gesetzestreue verpflichtet. Konkret werden diese in mehreren Richtlinien und Verhaltenskodizes festgehalten.

Um diese auch im eigenen Unternehmen bestmöglich zu verankern, leben unsere Führungskräfte aktiv integrires Verhalten vor. Sie nehmen hinsichtlich der Einhaltung gesetzlicher und ethischer Grundsätze sowie auch hinsichtlich der Einhaltung der Verhaltenskodizes und sonstigen internen Richtlinien eine Vorbildfunktion für unsere Mitarbeitenden ein.

Verhaltenskodex für Geschäftspartner*innen

Außerdem erwartet die Bayerische Hausbau von allen ihren Geschäftspartner*innen eine ebensolche Verpflichtung zur Einhaltung höchster Standards der Geschäftsethik. Diese Anforderungen haben wir in einem Verhaltenskodex für Geschäftspartner*innen festgehalten.

Der Verhaltenskodex stellt Anforderungen an die Einhaltung der Menschen- und Arbeitsrechte sowie die Achtung der Umwelt und der geschäftlichen Integrität, er verpflichtet darüber hinaus auch zur Meldung von Verstößen gegen diese Prinzipien.

Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner*innen verpflichtet zur Einhaltung der 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)
- > Internationale Charta der Menschenrechte (OHCHR)

Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner*innen gilt für die Bayerische Hausbau und deren Tochtergesellschaften. Er bildet die grundlegenden Prinzipien für unsere eigene Geschäftstätigkeit sowie unsere Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen und Dienstleistern ab und stellt wesentliche Mindeststandards für unsere Geschäftsbeziehungen auf.

Hinweisgebersystem

Ein angemessenes und wirksames Hinweisgebersystem ist integraler Bestandteil unserer Sorgfaltsprozesse. Es soll helfen, Verletzungen der Vorgaben innerhalb unseres Unternehmens oder in unserer Wertschöpfungskette effektiv zu verhindern, und im Falle eines Auftretens gezielt Abhilfe schaffen.

Verstöße gegen unsere Werte können der Reputation der Bayerischen Hausbau als Arbeitgeberin und Geschäftspartnerin schaden oder sogar schwerwiegende rechtliche und wirtschaftliche Konsequenzen für unser Unternehmen nach sich ziehen. Um mögliche gesetzeswidrige Handlungen, Vorfälle von Korruption und Bestechung, Umweltverschmutzung, Diskriminierung, Geldwäsche oder weitere unsere Vorgaben konterkarierende Themen zu vermeiden oder die Gefahr ihres Auftretens zu minimieren, ist es für uns entscheidend, etwaige Regelverstöße frühzeitig zu erkennen, aufzuklären und abzustellen.

Die Bayerische Hausbau nimmt Verstöße ernst und stellt deshalb öffentlich zugängliche und vertrauliche Meldewege zur Verfügung, über die jede Person jederzeit tatsächliche oder vermutete Verstöße melden kann.

Unser Hinweisgebersystem ([-> https://www.bkms-system.com/hausbau](https://www.bkms-system.com/hausbau)) steht jeder Person offen, unabhängig vom Bestehen oder von der Art der vertraglichen oder geschäftlichen Beziehung. Betroffene haben mit dem System die Möglichkeit, Hinweise aller Art und Beschwerden über das Verhalten der Bayerischen Hausbau oder von unmittelbaren und mittelbaren Nachunternehmer*innen/Lieferant*innen namentlich oder anonym abzugeben. Es werden zudem Zugangsmöglichkeiten in englischer Sprache angeboten.

Die Bearbeitung der Hinweise und Beschwerden erfolgt durch die Compliance-Ansprechperson, die unparteiisch, unabhängig und zur Verschwiegenheit verpflichtet ist. Zusätzlich wird, sofern möglich, die Geschäftsführung des Unternehmens über die Beschwerde informiert. Die Vertraulichkeit und der Hinweisgeberschutz stehen für uns an erster Stelle. Wir gewährleisten – soweit möglich und in unserer Einflussosphäre liegend –, dass Hinweisgebende im Zusammenhang mit den von ihnen eingereichten Hinweisen und Beschwerden vor Benachteiligung und Bestrafung geschützt werden.

Alle Informationen zum Hinweisgebersystem sind auf der Website der Bayerischen Hausbau verfügbar. Im Fall von festgestellten Verstößen wird geprüft, ob es sich um Einzelverstöße oder wiederkehrende Mängel handelt, was zwingend zu einer Überprüfung des Compliance-Management-Systems führt.

Menschenrechte

Wir bekennen uns klar zur Einhaltung aller vor Ort geltenden gesetzlichen Bestimmungen und setzen uns aktiv für die Achtung der Menschenrechte, gegen Diskriminierung, für faire Arbeitsbedingungen sowie den Umweltschutz ein. Unsere diesbezügliche Firmenpolitik basiert auf den Grundsätzen der Vereinten Nationen zu Wirtschaft und Menschenrechten sowie den Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation. Diese Grundsätze sind sowohl in unserem unternehmensinternen Verhaltenskodex als auch, wie zuvor beschrieben, in unserem Verhaltenskodex für Geschäftspartner*innen verankert.

Einhaltung der Menschenrechte im Unternehmen

Die Bayerische Hausbau hält alle ihre Mitarbeitenden zu einem respektvollen, regelkonformen und fairen Verhalten innerhalb des Unternehmens ebenso wie nach außen an. Dabei sind unsere Geschäftsführung und alle Führungskräfte in besonderem Maße für die Einhaltung und organisatorische Umsetzung in der Praxis verantwortlich.

Im Jahr 2022 gab es keine Vorfälle von Diskriminierung, einschließlich Belästigungen. Zudem wurden keine Beschwerden im Zusammenhang mit sozialen und menschenrechtlichen Angelegenheiten registriert.

Einhaltung der Menschenrechte bei Geschäftspartner*innen

Einen wesentlichen Bestandteil dieser Sorgfaltspflicht bildet auch die Kenntnis über potenziell und tatsächlich nachteilige menschenrechtliche Risiken und Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns auf Menschen entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Im Rahmen einer abstrakten Analyse werden länder- und warentypenspezifische Risikoindikatoren mithilfe interner und externer Quellen (EcoVadis) identifiziert. Anschließend erfolgt die konkrete Ermittlung der Risiken für den eigenen Geschäftsbezug sowie für Geschäftspartner*innen 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 von Rechteinhaber*in (Unumkehrbarkeit, Grad und Reichweite)
- > Eintrittswahrscheinlichkeit der Verletzung
- > Verursachungsbeitrag
- > Einflussvermögen

Bei Bedarf (z. B. bei Lieferanten mit erhöhtem Risiko) werden weitere relevante Prozesse und Maßnahmen angewendet, in den Risikomanagementprozessen werden auch gemeldete Beschwerden sowie Kritik von Dritten berücksichtigt. Soweit ein Anpassungsbedarf festgestellt wird, werden Maßnahmen ergriffen, die zukünftigen Verstößen vorbeugen sollen.

Das Risikomanagement bei der Bayerischen Hausbau unterliegt einer ständigen Prüfung und Anpassung.

Verhaltenskodex für Geschäftspartner*innen

Im Verhaltenskodex für Geschäftspartner*innen ist verankert, dass diese alle Menschenrechte achten, die in internationalen Abkommen, wie der Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und ihre Folgemaßnahmen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, festgeschrieben sind.

Wir verpflichten unsere Geschäftspartner*innen dazu, in keinem Betrieb und bei keiner Aktivität Kinderarbeit oder Zwangsarbeit einzusetzen. Um dies nachzuweisen, müssen sie über ein System verfügen, das die Einhaltung dieser Anforderungen sicherstellt. Außerdem werden Vorgaben zu fairer und gesetzeskonformer Entlohnung und Einhaltung internationaler Mindeststandards gemacht.

Die Achtung der Gesundheit, Sicherheit und der Persönlichkeitsrechte der Mitarbeitenden muss im Betrieb unserer Geschäftspartner*innen gewährleistet sein und ein respektvoller, fairer und nicht diskriminierender Umgang gepflegt werden. Eine Benachteiligung aufgrund von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, Schwangerschaft, Behinderung, Nationalität, ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Religion oder Weltanschauung, politischer Überzeugung, des sozialen Hintergrunds oder Familienstands wird ausgeschlossen.

Im Zuge der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal EcoVadis wird die Einhaltung dieser Kriterien, die alle wesentlichen Anforderungen zur Einhaltung der Menschenrechte umfassen, überprüft. EcoVadis stellt Unternehmen mittels einer globalen Plattform ganzheitliche Ratings im Bereich Unternehmensverantwortung (Corporate Social Responsibility, CSR) bereit. Sozial- und Umweltstandards sind somit in die Lieferantenauswahl und -zulassung direkt integriert.



Die Bayerische Hausbau setzt sich mit klaren Regeln gegen Korruption und Bestechung ein.

Prävention von Korruption und Bestechung

Die Bayerische Hausbau erarbeitet Richtlinien, die der Korruptionsprävention dienen sollen. Konkret geht es dabei um die Annahme bzw. Gewährung von Geschenken, Bewirtungen, Einladungen zu Veranstaltungen, Spenden und Sponsoring.³⁸

Außerdem sind im Verhaltenskodex für Geschäftspartner*innen weitgehende Vorgaben bezüglich Korruptionsprävention festgehalten. So fordern wir unsere Geschäftspartner*innen dazu auf, ihre Geschäftstätigkeit ethisch und verantwortungsbewusst auszuüben und in allen Aspekten ihrer Tätigkeit fairen Wettbewerb zu betreiben, indem sie das Wettbewerbs- und das Kartellrecht strikt einhalten. Es werden außerdem Vorgaben bezüglich des ordnungsgemäßen Umgangs mit personenbezogenen Daten, vertraulichen Informationen und geistigen Eigentumsrechten gemacht. Jegliche Form von Korruption, Bestechung und Geldwäsche wird nach unserem Verhaltenskodex nicht toleriert. Alle zwei Jahre erfolgt eine Analyse zur Bewertung des Risikos der Geldwäsche.

Es sind keine Fälle von Korruption und Bestechung bekannt. Zudem sind auch keine Fälle von Gerichtsurteilen gegen das eigene Unternehmen in Bezug auf Korruption oder Bestechung bekannt.

Initiativen und Mitgliedschaften

Die Bayerische Hausbau arbeitet intensiv mit verschiedenen Initiativen zusammen und ist darüber hinaus Mitglied in verschiedenen Organisationen, um die Themen Nachhaltigkeit und Innovation weiter voranzutreiben. Wir wollen auch an neuen Trends teilhaben, Branchenstandards erarbeiten und immer up to date bezüglich neuer Regularien und Standards sein. Im Jahr 2022 zählten hierzu insbesondere die folgenden Initiativen.



Immo2.Zero von der DENEFF ist ein Praxisforum, das sich der Dekarbonisierung des Immobilienbestandes widmet. Im Praxisforum sind Vorreiter der Immobilienbranche vertreten, die gemeinsam Expertise und Kompetenzen in den einschlägigen Bereichen aufbauen, Impulse zu konkreten Handlungsoptionen austauschen und eine wertvolle Vernetzung rund um das Thema Klimaschutz im und am Gebäude, Quartier und Portfolio über den gesamten Lebenszyklus fördern.



Madaster – Madaster Germany ist zum einen ein Anbieter der Madaster-Plattform, die als digitales Materialkataster und zur Erstellung von Gebäuderessourcenpässen dient. Zum anderen treibt die Initiative die Themen Circular Economy und Urban Mining in der Bau- und Immobilienbranche voran. Als eines der ersten Mitglieder im Madaster-Netzwerk arbeiten wir als sogenannte „Kennedys“ (Pioniere) im Rahmen von Arbeitsgruppen an der Vision von Madaster mit und haben auch bereits eigene Objekte auf die Madaster-Plattform hochgeladen.



ECORE – ESG Circle of Real Estate ist eine Initiative aus dem Fonds- und Asset-Management, die sich auf den Weg gemacht hat, einen Branchenstandard für einen allgemein gültigen ESG-Score für Immobilienportfolios zu entwickeln. Als ESG-Asset-Partnerin bringt sich die Bayerische Hausbau in die Weiterentwicklung des ECORE-Scorings aktiv ein und hat in diesem Rahmen auch ein Scoring für das eigene Bestandsportfolio durchgeführt.



BEFIVE by UnternehmerTUM ist ein Innovations- und Digitalisierungsnetzwerk, das Bau- und Immobilienunternehmen in eine digitale und nachhaltige Zukunft begleitet. Die Bayerische Hausbau ist Kooperationspartnerin und arbeitet gemeinsam mit Baufirmen, Hersteller*innen und weiteren Branchenexpert*innen an Grundlagen für und der Förderung von industriellem Bauen.



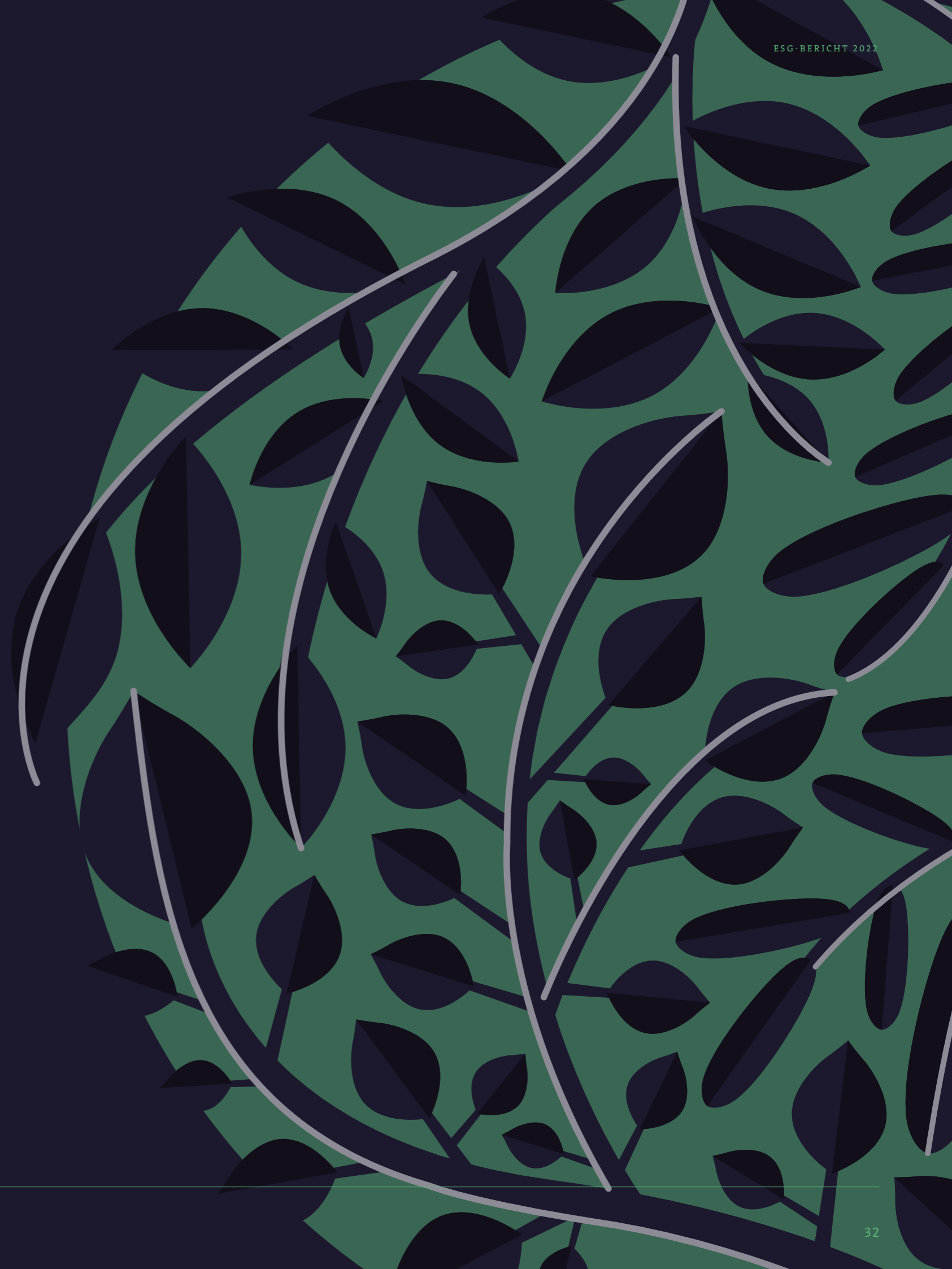
DGNB e.V. – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ist eine Non-Profit- und Nichtregierungsorganisation, deren Aufgabe es ist, Wege und Lösungen für nachhaltiges Planen, Bauen und Nutzen von Bauwerken zu entwickeln und zu fördern. Da wir unsere Quartiere und Neubauten nach DGNB zertifizieren, arbeiten wir bereits aktiv mit diesem System. Als DGNB-Mitglied nutzen wir die Fortbildungsmöglichkeiten zur DGNB-Zertifizierung und weitere Formate der DGNB zum Aufbau von wichtigem Know-how im Bereich Nachhaltigkeit.



MCube – Münchner Cluster für die Zukunft der Mobilität in Metropolregionen ist eine Initiative, die das Innovationsprojekt Autoreduzierte Quartiere für eine lebenswerte Stadt (aqt) ins Leben gerufen hat. Als Mitglied von MCube haben wir bereits an einem Modellprojekt mitgewirkt, in dessen Rahmen u. a. Shared-Mobility-Angebote, Hochbeete statt Parkplätze und Wiesen statt Asphalt umgesetzt wurden.

³⁸ Zu den Richtlinien zählen eine Richtlinie zur Kartellprävention, eine Kassenrichtlinie und eine Korruptionsrichtlinie.

Anhang



Vorgehen für die Bestimmung der wesentlichen Themen nach CSRD

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

1 Festlegung von Funktion und Umfang der Wesentlichkeitsanalyse sowie Art der Einbindung von Stakeholder*innen

- > Einbindung von Stakeholder*innen: Stakeholder*innen sind diejenigen, die von den Entscheidungen und Handlungen des Unternehmens betroffen sind oder sie beeinflussen können. Dabei wird zwischen Nutzer*innen der Nachhaltigkeitsinformation und betroffenen Stakeholder*innen unterschieden (vgl. ESRS 1-28 und ESRS 1-AR3).
- > Für die Wesentlichkeitsanalyse 2023 erfolgte für die Bayerische Hausbau eine indirekte Einbindung der Stakeholder*innen, indem Mitarbeitende der Bayerischen Hausbau stellvertretend aus ihrer Funktion für eine bestimmte Gruppe von Stakeholder*innen die Einschätzung der Wesentlichkeit der ESG-Themen vornahmen.

2 Identifikation potenziell wesentlicher ESG-Themen für die Bayerische Hausbau basierend auf CSRD-Vorgaben (ESRS) und Zuordnung der strategischen ESG-Themen der Bayerischen Hausbau

3 Durchführung der Analyse

3.1 Identifikation und Bewertung von für die Themenbewertung relevanten Stakeholder*innen

3.2 Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse der ESG-Themen durch Themenexpert*innen und funktionale Expert*innen nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit (→ siehe Details zu Stufe 3)

- > **Themenexpert*in:** Bewertung eines oder mehrerer der zu bewertenden ESG-Themen aus Sicht der Fachkraft
- > **Funktionale*r Expert*in:** Einschätzung der Wesentlichkeit der ESG-Themen aus der Perspektive von Stakeholder*innen (indirekte Einbindung von Stakeholder*innen)

4 Auswertung

4.1 Datenkonsolidierung nach Bayerische Hausbau gesamt, den Geschäftsbereichen Development und Real Estate sowie den Expertengruppen

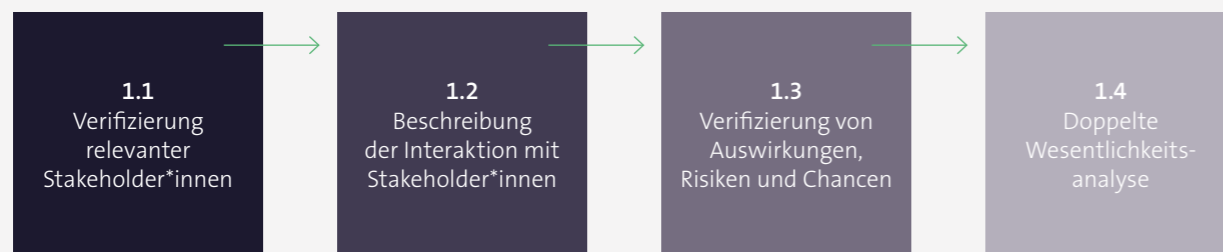
4.2 Vergleich der Daten und Erwägung einer Expertengewichtung

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

Details zu Stufe 3: Durchführung der Analyse

Vor der Bewertung der einzelnen ESG-Themen gilt es, die für diese Themen relevanten Stakeholder*innen zu ermitteln. Neben der Identifikation der relevanten Stakeholder*innen ist es von entscheidender Bedeutung, die Interaktion mit den identifizierten Stakeholder*innen zu beschreiben (→ siehe Einbindung von Stakeholder*innen). Darauf folgt die Identifikation der (möglicherweise auftretenden) Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sowie der (möglichen) finanziellen Chancen und Risiken, die sich in Bezug auf ein bestimmtes ESG-Thema ergeben können. Der letzte Schritt besteht in der Durchführung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, d. h. in der Bewertung der identifizierten Auswirkungen, Risiken und Chancen basierend auf Bewertungskriterien (→ siehe Abschnitt Impact Materiality und Financial Materiality). Das Vorgehen wird in Abbildung 1 zusammengefasst.

Abbildung 1: schrittweises Vorgehen bei der Wesentlichkeitsanalyse



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

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

Im Vergleich zur klassischen Wesentlichkeit nach HGB fordert die CSRD nun entlang vorgegebener ESG-Themenfelder eine Berichterstattung der Themen nach doppelter Wesentlichkeit.³⁹ Demzufolge sind wesentliche Themen solche, die

- > **Auswirkungen** in der **eigenen Geschäftstätigkeit** und der **eigenen Wertschöpfungskette auf Mensch und Umwelt** (Impact Materiality, Perspektive: inside-out) haben oder
- > für das Unternehmen **finanzielle Risiken und Chancen** darstellen (Financial Materiality; Perspektive: outside-in).

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

Impact Materiality

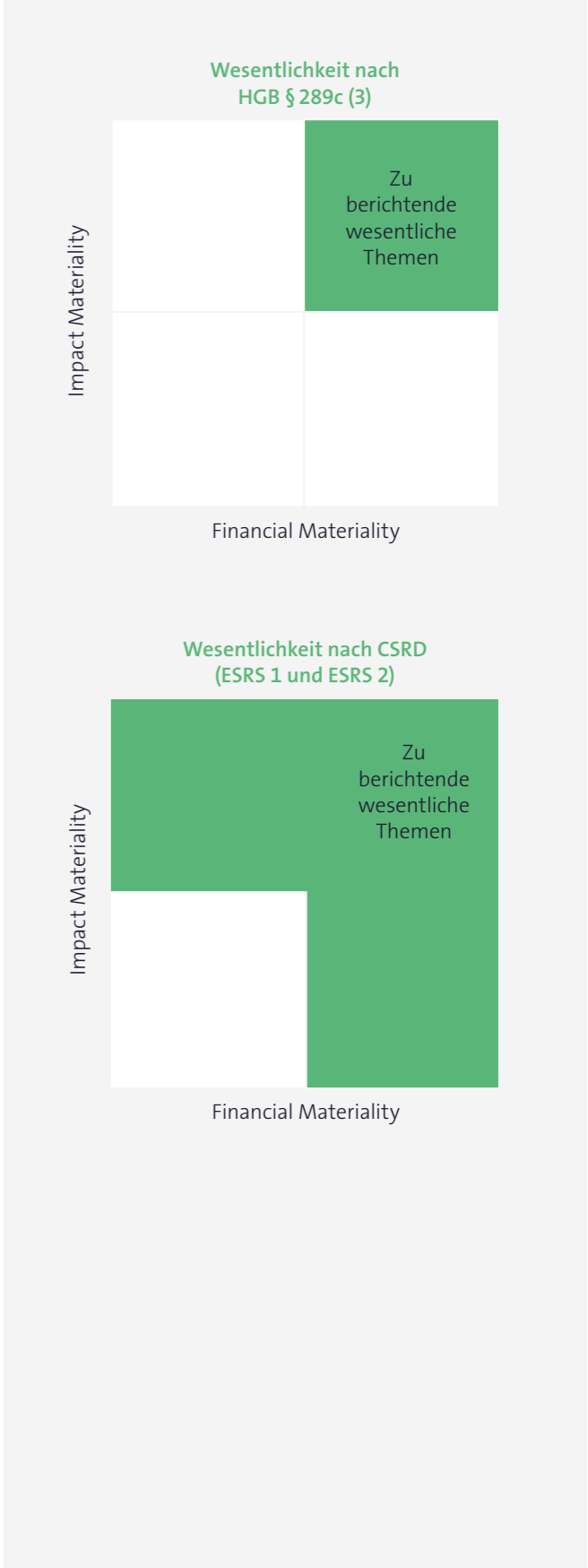
Um die Wesentlichkeit einer tatsächlichen oder potenziellen positiven oder negativen Auswirkung zu ermitteln, sind jeweils drei bzw. vier Bewertungskriterien heranzuziehen.

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

Die Bewertung der Impact Materiality folgt nachfolgender mathematischer Berechnung:

$$\begin{aligned}
 \text{Impact Materiality} &= \text{Schweregrad der Auswirkung} \times \text{Eintrittswahrscheinlichkeit} \\
 \text{Schweregrad der Auswirkung} &= \text{Ausmaß} + \text{Umfang} + \text{Umkehrbarkeit}
 \end{aligned}$$

Abbildung 2: Gegenüberstellung des Wesentlichkeitsprinzips nach HGB und CSRD



³⁹ ESRS 1, par. 53: "Sustainability matter is material (...) when it generates or may generate risks or opportunities that have a material influence (or are likely to have a material influence) on the undertaking's cash flows, development, performance, position, cost of capital or access to finance."

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

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

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an ESRS 1 mithilfe folgender Skala (→ siehe Abbildung 3).

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

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

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

Abbildung 3: Skala der Bewertungskriterien zur Bestimmung der Impact Materiality

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

Abbildung 4: Wesentlichkeitsschwellen der Impact Materiality

Financial Materiality

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

- > **Eintrittswahrscheinlichkeit:** Beurteilt wird die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos nach Gegenmaßnahmen (Nettowahrscheinlichkeit).
- > **Höhe der finanziellen Auswirkung:** Beurteilt die potenzielle Schadenshöhe (Risiken) bzw. der Zugewinn (Chancen), die bzw. der sich aus einem ESG-Thema bzw. seiner Steuerung heraus ergeben kann.
- > Aus Gründen der Konsistenz und Vergleichbarkeit sind die Bewertungsskalen für die Schwere bzw. Höhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit von Auswirkungen und finanziellen Effekten identisch (–5; 0 und 0; 5) – in Anlehnung an die von den ESRS vorgeschlagene Methodik „Double Materiality Conceptual Guidelines for standard-setting“ (ESRS 1), die im Januar 2022 veröffentlicht wurde (→ siehe Abbildung 5).

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

Abbildung 5: Skala der Bewertungskriterien zur Bestimmung der Financial Materiality

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

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

Abbildung 6: Wesentlichkeitsschwelle der Financial Materiality

ESRS-Index

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

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

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
E3 Wasser				
E3-1.11 E3-1.12 E3-1.12-1 E3-1.12-2 E3-1.12-3 E3-1.13	E3-1	Richtlinien in Bezug auf Wasser	2 3-3 303-1	Wasser
E3-2.14-1 E3-2.14-2 E3-2.17 E3-2.18	E3-2	Maßnahmen und Ressourcen in Bezug auf Wasser	3 3-3-e 303-1-d	Wasser
E3-3.24	E3-3	Ziele in Bezug auf Wasser	3	Wasser
E3-4.27a E3-4.29	E3-4	Wasserverbrauch	303-5 303-6 303-7	Wasser

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
E4 Biodiversität und Ökosysteme				
E4-3.28-1 E4-3.28-2 E4-3.31b	E4-3	Maßnahmen und Ressourcen in Bezug auf Biodiversität und Ökosysteme	3-3	Biodiversität und Ökosysteme

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft				
E5-2.17-1 E5-2.17-2 E5-2.20a E5-2.20b E5-2.21	E5-2	Maßnahmen und Ressourcen in Bezug auf die Ressourcennutzung und die Kreislaufwirtschaft	301	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
E5-5.41-1 E5-5.38d E5-5.39a E5-5.39b E5-5.40	E5-5	Ressourcenabflüsse	306-3 306-4 306-5 301	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
S1 Eigene Belegschaft				
S1-1.22-1 S1-1.22-2 S1-1.22a S1-1.23 S1-1.24-1 S1-17.98a S1-17.98b-1 S1-17.99a-2 S1-17.100	S1-1	Richtlinien in Bezug auf die eigene Belegschaft	2-23 3-3f.	Menschenrechte
S1-1.25a S1-1.25b S1-1.25c-1 S1-1.25d S1-12.76 S1-12.77				Vielfalt und Chancengleichheit
S1-14.84a-1 S1-14.84a-3 S1-14.84c-1 S1-14.84c-2 S1-14.84e-1 S1-14.84e-2 S1-14.84e-4 S1-14.84e-5 S1-14.84e-7 S1-14.84e-8 S1-15.88a S1-15.88b-1 S1-15.88b-2 S1-16.92c				Gesundheitsmanagement und Work-Life-Kultur
S1-6.51a-1 S1-6.51f S1-6.51b-1 S1-6.51b-3 S1-6.51b-7 S1-6.51b-8 S1-6.51b-9 S1-6.51c-1 S1-6.51c-2 S1-6.52a-1 S1-6.52b	S1-6	Merkmale der Mitarbeitenden	2-7	Unser Personal – das sind wir
S1-6.51b-2 S1-6.52a-2				Vielfalt und Chancengleichheit
S1-9.65a S1-9.65b-1 S1-9.65b-2 S1-9.65b-3	S1-9	Indikatoren für Vielfalt	405-01	Vielfalt und Chancengleichheit
S1-12.76 S1-12.77	S1-12	Menschen mit Behinderungen	405	Vielfalt und Chancengleichheit

Standard	DR-Nummer	DR-Beschreibung	GRI-Referenz	Kapitel im ESG-Bericht
S1-13.80a-1 S1-13.80a-2 S1-13.80a-3	S1-13	Indikatoren für Ausbildung und Qualifikationsentwicklung	404-1 404-3	Karriere und Entwicklung
S1-14.84a-1 S1-14.84b-1 S1-14.84c-1 S1-14.84c-2 S1-14.84e-1 S1-14.84e-2 S1-14.84e-4 S1-14.84e-5 S1-14.84e-7 S1-14.84e-8	S1-14	Indikatoren für Gesundheit und Sicherheit	403-1 403-8 403-9 403-10	Gesundheitsmanagement und Work-Life-Kultur
S1-15.88a S1-15.88b-1 S1-15.88b-2	S1-15	Indikatoren für Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben		Gesundheitsmanagement und Work-Life-Kultur

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

Kontakt

Ab 01.09.2023:

Development

BAYERISCHE HAUSBAU GMBH & CO. KG

Zugspitzstraße 7
82049 Pullach
T +49 89 358300-0
info@hausbau.de
www.hausbau.de

Real Estate

BAYERISCHE HAUSBAU RE GMBH & CO. KG

Inselkammerstraße 14
82008 Unterhaching
T +49 89 414232-0
info-re@hausbau.de
www.hausbau.de

IMPRESSUM

Herausgeber

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
Zugspitzstraße 7
82049 Pullach

T +49 89 358300-0
info@hausbau.de
www.hausbau.de

Geschäftsjahr 01.01.2022–31.12.2022

Bildrechte

Fotos

Seite 6: istockphoto.com/bernardbodo, IGphotography

Seite 10: Leonie Lorenz

Seite 14: istockphoto.com/alekssystemmer

Seite 15: shutterstock.com/Andrey_Popov

Seite 31: istockphoto.com/mnajKhetsamtip

Grafiken

Seite 1, 12, 24, 29, 32:

shutterstock.com/Cienpies Design & Communication

Seite 16: Substudio – Büro für Gestaltung

Seite 25: istockphoto.com/Net Vector

Seite 28: shutterstock.com/Grinbox, elenabsl

Design

acm Werbeagentur GmbH, München

Redaktionsschluss

31.08.2023

