NACHHALTIGKEITS-BERICHT 2024

Berichterstattung gemäß VSME

- Voluntary Sustainability Reporting Standard for small and medium Enterprises -



S&P SONTOWSKI & PARTNER GROUP

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Wesentlichkeitsanalyse	4
Basismodul	13
B1 – Grundlage für die Erstellung	26
B2 – Verfahren, Konzepte und zukünftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	27
B3 – Energie und Treibhausgasemissionen	28
B4 – Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung	29
B5 – Biologische Vielfalt	29
B6 – Wasser	30
B7 – Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement	30
B8 – Belegschaft – Allgemeine Merkmale	31
B9 – Belegschaft – Gesundheit und Sicherheit	31
B10 – Belegschaft – Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung	32
B11 – Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und **Bestechung**	32
Umfassendes Modul	33
C1 – Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit - Verwandte Initiativen	33
C2 – Beschreibung von Verfahren, Konzepten und zukünftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	35
C3 – THG-Reduktionsziele und Klimaübergangsplan	43
C4 – Klimarisiken	43
C6 – Zusätzliche Informationen zu Arbeitskräften des Unternehmens - Menschenrechtsrichtlinien und -verfahren	44
Impressum	46

Einleitung

Dieser Bericht folgt den freiwilligen ESRS für kleine und mittlere Unternehmen (VSME ESRS), der von der EFRAG im Dezember 2024 veröffentlicht wurde. Der VSME Standard ermöglicht die Nachhaltigkeitsberichterstattung für kleine und mittlere Unternehmen in der Europäischen Union. Für diesen Bericht wurde das umfassende Modul genutzt, das über die Basisanforderungen hinausgeht und eine vertiefte Berichterstattung zu Strategie, wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten, Chancen und Risiken sowie zu relevanten ESG-Themen ermöglicht. Dadurch werden die für das Unternehmen relevanten Handlungsfelder systematisch identifiziert, priorisiert und in einer strategisch fundierten, nachvollziehbaren Darstellung dokumentiert. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung systematisch aufgezeigt und wichtige Kennzahlen für Interessengruppen und Geschäftspartner kommuniziert.

Für die dauerhafte strukturierte Berichterstattung wurde Ende 2024 die Software Code Gaia eingeführt, die für die Erstellung dieses ersten VSME ESRS Berichts genutzt wurde.

Wesentlichkeitsanalyse

Die Sontowski & Partner Group hat eine Wesentlichkeitsanalyse zur Ermittlung der wichtigsten Themen durchgeführt. Die Methodik und Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Die Wesentlichkeitsanalyse erfolgte in erster Linie nach der von Code Gaia entwickelten Methodik. Diese Methodik wird in vier Schlüsselaktivitäten durchgeführt. Jede der Schlüsselaktivitäten dieser Methodik wird im Folgenden skizziert und im weiteren Verlauf dieser Erklärung ausführlicher behandelt. Die gesamte Methodik ist insofern iterativ, als dass jede der Aktivitäten zu einer Anpassung der Ergebnisse einer anderen führen kann. Zu diesem Zweck werden die Prozesse innerhalb der Methodik weitgehend gleichzeitig durchgeführt, wobei viele der gleichen internen Teams und Fachleute beteiligt sind.

Die Wesentlichkeitsanalyse wurde von einem internen ESG-Kernteam initiiert und durchgeführt. Der Prozess folgte weitgehend einem „Top-Down“-Ansatz, wobei die Wesentlichkeitsanalyse von diesem zentralen Team durchgeführt wurde, das je nach Bedarf interne Abteilungen und Organisationsstrukturen mit einbezog. Das interne Kernteam besteht aus der ESG Taskforce der Sontowski & Partner Group, die sich aus Mitarbeitenden der Holding (ESG-Management, Controlling, HR, Unternehmenskommunikation) und Mitarbeitenden der Beteiligungen (Controlling, technisches Projektmanagement, kaufmännisches Projektmanagement, Marketing) zusammensetzt. Darüber hinaus wurden die Geschäftsführung sowie phasenweise weitere Kollegen aus dem technischen Projektmanagement einbezogen. Durch die Heterogenität des Teams sind alle wesentlichen Unternehmensbereiche abgebildet. Die ESG Taskforce arbeitet bereits seit mehreren Jahren an ESG-Themen und hat hierdurch entsprechendes Fachwissen zu regulatorischen Vorgaben aufgebaut.

Sowohl zu Beginn als auch während der gesamten Wesentlichkeitsanalyse stützten wir uns auf ein gemeinsames Verständnis unseres Geschäftsmodells und unserer Wertschöpfungskette, um beurteilen zu können, wo Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit ihren Ursprung haben könnten und wo sie sich mit Nachhaltigkeitsaspekten überschneiden könnten (ESRS 1, AR 16).

Jede Auswirkung wurde anhand spezifischer, im ESRS 1 vorgeschriebener Kriterien wie Schweregrad, Ausmaß, Umfang und Unabänderlichkeit, sowie Wahrscheinlichkeit bewertet, wobei der Entscheidungsprozess für jedes Kriterium sorgfältig dokumentiert wurde, um Transparenz und Erklärungen zu gewährleisten. Die Schwellenwerte für die Wesentlichkeit der Auswirkungen wurden vor der Durchführung der Analyse festgelegt, um eine Vorverurteilung des Ergebnisses zu vermeiden.

Der ESRS selbst bietet keine eindeutige Erklärung dafür, was eine Auswirkung ist, daher werden die folgenden Annahmen getroffen:

1. Eine Auswirkung setzt eine Wirkungskette voraus, d. h. eine unternehmerische Tätigkeit als Ursache und eine daraus resultierende Veränderung des Zustands einer aufnehmenden Umwelt oder eines Organismus, die die Wirkung darstellt. Das Fehlen dieser Wirkungskette ist ein Indiz für das Fehlen einer Auswirkung.
2. Bei der Ermittlung der Auswirkungen, insbesondere bei potenziellen Auswirkungen, sollte der Grundsatz der Angemessenheit angewandt werden. Eine Auswirkung, deren Eintrittswahrscheinlichkeit so gering ist, dass ihre Berücksichtigung nicht sinnvoll ist, sollte wie eine Auswirkung mit einer Wahrscheinlichkeit von Null behandelt werden und daher überhaupt keine Auswirkung sein.

In Bezug auf finanzielle Risiken und Chancen bildete das interne Risikomanagement die Hauptquelle für die Identifizierung von Nachhaltigkeitsrisiken, während die Finanzstrategie unsere Identifizierung von Chancen beeinflusste. Wie bei den Auswirkungen hat das Kernteam nach eigenem Ermessen entschieden, wo es ein angemessenes Maß an Überschneidungen zwischen den Aspekten des ESRS und den intern verwendeten Risiko- und Chancenkategorien gibt.

Für die Risikobewertung wurden die spezifischen Kriterien des ESRS herangezogen. In einigen Fällen bedeutete dies, dass bestehende interne Risikomessungen angepasst oder vernachlässigt werden mussten, um sie an die Bewertungskriterien des Standards anzupassen. Um das Ausmaß des finanziellen Effektes eines Risikos oder einer Chance zu bewerten, wurde der finanzielle Betrag mit internen finanziellen Grenzen der Relevanz verglichen und dann gegen die Beständigkeit der Bedingungen, die zu diesem Risiko oder dieser Chance führen, abgewogen. Die Wahrscheinlichkeit wurde in einer binären Weise kategorisiert.

Die Code Gaia Methodik geht von einem einheitlichen Ansatz für alle Wesentlichkeitsbewertungen von Auswirkungen und Risiken und Chancen aus. Sowohl bei der Wesentlichkeit der Auswirkungen als auch der finanziellen Wesentlichkeit wurden, unabhängig vom Thema, die gleichen Bewertungsmethoden und Schwellenwerte verwendet. Ebenso wurden die Schwellenwerte nicht verändert oder gewichtet, je nachdem, ob die Auswirkung, das Risiko oder die Chance im Geschäftsmodell oder in unserer Wertschöpfungskette liegt.

Bei der Erstellung der ESRS-Kategorien wurde eine breite Liste potenzieller Stakeholder-Gruppen auf der Grundlage ihrer zentralen Bedeutung für unser Geschäft und unsere Wertschöpfungskette erstellt. Eine strukturierte Stakeholder Befragung hat in diesem Jahr noch nicht stattgefunden, ist aber für 2026 geplant. Kern-Stakeholdergruppen (wie Gesellschafter, Inhaber und Mitarbeitende des Unternehmens) wurden aber bereits in den Prozess zur Validierung von Risiken und Chancen einbezogen.

Auswirkungen

Ermittlung

Die Ermittlung der Auswirkungen wurde zunächst durch eine gemeinsame Beschreibung unseres Geschäftsmodells und der Wertschöpfungskette unterstützt. Diese Definition wurde aus bestehenden internen Dokumenten abgeleitet und von unserem Kernteam in einem Workshop-Format in Bezug auf den Nachhaltigkeitskontext verfeinert. Weitere Informationen zum Geschäftsmodell und zur Wertschöpfungskette finden Sie in den Angaben zu VSME ESRS C1. Diese Beschreibungen bilden die Grundlage für die Fokussierung auf bestimmte Aktivitäten, Geschäftsbeziehungen und Regionen, die ein erhöhtes Risiko negativer Auswirkungen aufweisen.

Informationen zu Aktivitäten, Geschäftsbeziehungen und Regionen

Das Kerngeschäft der Sontowski & Partner Group ist die klassische Immobilien-Projektentwicklung, die in dem Geschäftsbereich „DEVELOPMENT“ subsumiert wird. Der Geschäftsbereich „INVESTMENT & DIGITAL SOLUTIONS“ ist als ergänzendes Finanzinvestment zu sehen.

Der Schwerpunkt der Untersuchungen lag für diesen Nachhaltigkeitsbericht auf dem Immobilien-Projektentwicklungsgeschäft und dem eigenen Geschäftsbetrieb. Die Finanzbeteiligungen wurden vorerst nicht betrachtet. Sie sind jedoch aufgrund ihrer Kapitalmarktorientierung teilweise selbst berichtspflichtig. Die Nachhaltigkeitsberichte der Hauptfinanzbeteiligungen sind hier zu finden: https://branicks.com/nachhaltigkeit/strategie/
https://www.ttl-ag.de/de/investor-relations/corporate-governance/corporate-governance-bericht.html
https://unternehmen.zinsbaustein.de/nachhaltigkeit

Das Projektentwicklungsgeschäft der Sontowski & Partner Group hat seinen Schwerpunkt in der Entwicklung von Neubauprojekten (Einzelobjekte und ganze Quartiere). Eine Ausnahme bildet die Beteiligung „S&P Grund Invest“, deren Geschäftstätigkeit zum einen das Investment in Bestandsimmobilien und zum anderen die Weiterentwicklung von Bestandsobjekten mit dem „Manage to green“-Ansatz umfasst.
Das Immobilien-Projektentwicklungsgeschäft konzentriert sich im Wesentlichen auf den süddeutschen Raum, vereinzelt gibt es auch Entwicklungen in Hamburg.

Die Sontowski & Partner Holding, als Konzernobergesellschaft, ist für die strategische Steuerung des Geschäfts zuständig und übt die

typischen Zentralfunktionen aus, d.h. neben der Steuerung der Gruppenstrategie, werden die Themen Finanzierung, Buchhaltung, Controlling und Steuern, Beteiligungsmanagement, Investor Relations (Family Offices & institutionelle Kunden), Verwaltung von Fonds, Personal, Marketing und Kommunikation abgebildet. Für die Themen Recht, Compliance und Datenschutz bedient sich die Sontowski & Partner Group externer Dienstleister. Der Firmensitz der Sontowski & Partner Group befindet sich in Erlangen Tennenlohe im unternehmenseigenen Gebäude. Alle Mitarbeitenden der S&P Holding und der operativen Beteiligungen arbeiten hier unter einem Dach.

Damit agiert die Sontowski & Partner Group in einem politischen Umfeld, das von allgemeiner Europäischer und Deutscher Gesetzgebung geprägt ist.

Zudem ist die Sontowski & Partner Group in vielerlei Hinsicht von kommunalen Entscheidungen abhängig in Bezug auf Planungs- und Baurechtschaffung, Ausschreibungen und spätere konkrete Baugenehmigungen. Vorgaben zu Umweltthemen sind aufgrund der hohen Auswirkungen der Branche auf die Umwelt schon zu weiten Teilen in den Baugenehmigungen als Auflagen enthalten, ergeben sich aber auch aus den Bedürfnissen der späteren Nutzer sowie den Anforderungen der Investoren und Finanzierer. Sozioökonomische Themen spielen vor allen Dingen in dem Geschäft der Gesellschaften „BayernCare“ und „S&P Homes“ eine Rolle, da hier bezahlbare, gut nutzbare Seniorenunterkünfte sowie für Familien geeignete Wohnquartiere entwickelt werden - und teilweise auch im Rahmen der Entwicklungen der S&P Commercial Development, sofern gefördertes Wohnen in Quartieren oder in gemischt-genutzten Objekten integriert wird. Insgesamt ist die Einbindung der Kommunen und Städte sowie der späteren Nutzer und/oder Käufer sowie der Anrainer für den Erfolg der Projekte zwingend. Ein weiterer bestimmender Faktor ist die Finanzierung der Projekte sowohl in der Entwicklungs- und Bauphase als auch nach Fertigstellung, wenn die Immobilienprojekte in der Regel an Investoren verkauft werden.

Die durchschnittliche Projektentwicklung erstreckt sich zwischen erster Idee und Konzeption bis zur Fertigstellung der Gebäude und dem Verkauf an Investoren über einen Zeitraum von durchschnittlich 3-5 Jahren. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass Projektentwickler zukunftsgerichtet arbeiten sowohl im Hinblick auf die gesellschaftlichen Bedürfnisse an Stadtentwicklung und die Nutzung von Immobilien als auch mit Blick auf die zukünftigen Anforderungen an die Qualität von Gebäuden, ihre Nachhaltigkeitsstandards und hinsichtlich der genutzten Techniken und Materialien.

Das ESG-Kernteam führte am 13.03.2025 einen spezifischen Workshop zu den Auswirkungen durch. Das Screening von Auswirkungen, die mit Nachhaltigkeitsaspekten in Verbindung gebracht werden könnten, wurde durchgeführt, indem relevante Informationen aus den folgenden Quellen entnommen wurden:

- Unsere bereits veröffentlichte Nachhaltigkeitsberichterstattung: DNK 2023 - Sontowski & Partner Group
- Bisheriges Feedback von Stakeholdern
- Konzernlagebericht 2024

Während des Identifizierungsprozesses wurde darauf geachtet, dass die Auswirkungen so beschrieben werden, dass sie auch für Nichtfachleute verständlich sind. Darüber hinaus wird die Wirkungskette einer Auswirkung beschrieben, sofern dies möglich ist. Dies kann die spezifische Identifizierung der betroffenen Partei der betroffenen Umwelt und der wirtschaftlichen Aktivitäten, die als Ursache der Auswirkung angesehen werden, beinhalten.

Bewertung

Die Bewertung der Auswirkungen erforderte die Messung jeder Auswirkung anhand der spezifischen Kriterien, die im ESRS vorgeschrieben sind, und unter Verwendung von themenunabhängigen Bewertungsschwellenwerten, die vor Beginn der Bewertung festgelegt wurden. Dies bedeutete, dass das Ergebnis der Bewertung einer Auswirkung nicht im Voraus festgelegt wurde. Die Bewertung wurde von dem Kernteam im Zeitraum März bis September 2025 durchgeführt.

Jede Auswirkung wurde unabhängig bewertet und für sich betrachtet als wesentlich oder nicht wesentlich eingestuft. Die Auswirkungen wurden zu keinem Zeitpunkt in eine Rangfolge gebracht oder gegeneinander gewichtet, und es wurden auch keine Auswirkungen von der Betrachtung der Wesentlichkeit im Nachhinein durch die Verwendung eines variablen oder subjektiven Schwellenwertes ausgeschlossen.

Die Stakeholderperspektive wurde durch die Einbindung wichtiger Key-Stakeholder (Gesellschafter, Geschäftsführung, Mitarbeitende) und durch Mitarbeitende mit engem Kontakt zu weiteren entscheidenden Stakeholder-Gruppen abgebildet. Diese Perspektive wurde nochmals durch eine Stakeholderbefragung der Beteiligung S&P Commercial Development aus dem Jahr 2020 validiert. Für 2026 ist nochmals eine übergreifende strukturierte Stakeholder-Befragung über die Code Gaia Software geplant.

Priorisierung

Es wurden einige der wesentlichen Auswirkungen gegenüber anderen priorisiert, basierend auf dem eingeschätzten Schweregrad der Auswirkungen sowie der Möglichkeit, diese im aktuellen Berichtszeitraum zu bewältigen. Bei der Priorisierung wurden die folgenden Kriterien berücksichtigt.

Priorisierung wesentlicher Auswirkungen

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden jene Nachhaltigkeitsthemen priorisiert, bei denen durch das Geschäftsmodell besonders starke Auswirkungen entstehen und die für die Stakeholder von hoher Relevanz sind.

- **Umweltthemen:** Dazu zählen insbesondere der nachhaltige Einsatz von Baustoffen, Energieeffizienz und Klimaschutz, die Reduktion von CO_2-Emissionen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie der Erhalt von Biodiversität und Grünflächen.
- **Soziale Schwerpunkte:** Wert wird auf die Einbindung von Gemeinden und Nutzern, die Förderung von bezahlbarem Wohnraum, die Sicherung von Fachkräften sowie die Entwicklung und Qualifizierung der Mitarbeitenden gelegt.
- **Governance-Schwerpunkte:** Hierzu gehören die Einhaltung von ESG-Standards, transparente Berichterstattung, verantwortungsvolle Unternehmensführung und die Sicherstellung von Compliance.

Die Priorisierung erfolgt auf Grundlage der Schwere der Auswirkungen, der bestehenden Einflussmöglichkeiten und der Relevanz für Stakeholder, um die nachhaltige Wirkung gezielt zu steuern.

Überwachung

Die wesentlichen Auswirkungen werden fortlaufend im Rahmen von Projekt- und Bereichsbesprechungen und im Rahmen des ESG-Managements durch das ESG-Kernteam überwacht.

Auswirkungen, die am Ende eines Berichtszeitraums noch bestehen, werden automatisch bei der nächsten Wesentlichkeitsanalyse erneut berücksichtigt und je nach Bedarf einer Validierung und/oder Neubewertung unterzogen.

Risiken und Chancen

Ermittlung

Wie bei der Ermittlung der Auswirkungen spielt die Berücksichtigung der Definition des Geschäftsmodells und des beschriebenen Umfangs unserer Wertschöpfungskette eine Rolle bei der Festlegung angemessener Grenzen für die Berücksichtigung von Risiken und Chancen.

Das Kernteam führte am 27.03.2025 einen Workshop über Risiken und Chancen durch.
Die Ermittlung von Risiken und Chancen begann mit einer Überprüfung bestehender Prozesse und Unterlagen, einschließlich bisheriger Nachhaltigkeitsberichte (s. DNK), Konzepte des Unternehmens und Managementberichte, die bereits nachhaltigkeitsbezogene Risiken beschreiben. Sofern verfügbar, wurden veröffentlichte Nachhaltigkeitsdokumente ähnlicher Unternehmen auf dem Markt berücksichtigt, um sicherzustellen, dass die in der Branche und bei Vergleichsunternehmen häufig identifizierten ROs nicht übersehen werden.

Die Mitarbeiter des internen Risikomanagements und des Finanzcontrollings waren aktiv an der Unterstützung des Kernteams während der Workshops zur Risikoidentifizierung beteiligt, in denen auch die Theorie der Wesentlichkeit und der thematische Umfang des ESRS behandelt wurden. Die Konsultation dieser wichtigen internen Funktionen liefert relevante Informationen für die Ermittlung und Bewertung von Risiken und Chancen.

Bewertung

Es wird einem strukturierten Ansatz gefolgt, um die folgenden Merkmale zu bewerten: Ausmaß der finanziellen Auswirkungen und Wahrscheinlichkeit. Für alle Risiken und Chancen werden die gleichen Kriterien und Schwellenwerte verwendet – unabhängig von der Fokussierung im Geschäftsmodell, in der Wertschöpfungskette oder dem Themenbereich, auf den sie sich beziehen. Die Bewertung der Wesentlichkeit wird für jedes Risiko bzw. jede Chance auf Grundlage der folgenden Überlegungen bestimmt:

1. Ausmaß des finanziellen Effekts:

- **Finanzieller Wert:** Der Umfang in absoluten finanziellen Werten und im Verhältnis zu den finanziellen bzw. buchhalterischen Grenzen wird bewertet. Dies erfordert eine Experteneinschätzung der internen Controller bzw. Buchhalter und stützt sich auf eine bestehende Quantifizierung der betreffenden finanziellen Beträge. Die Verwendung eines bestimmten Schwellenwerts für den Geldbetrag während dieses Prozesses ermöglicht es, ein gemeinsames Risiko- oder Chancenszenario für alle Risiken und Chancen zu verwenden – nämlich das Szenario, das einen finanziellen Effekt in Höhe des Schwellenwerts plus einem Euro erzeugt.

- **Beständigkeit:** Die voraussichtliche Beständigkeit der Bedingungen, die zu dem Risiko oder der Chance führen, wird berücksichtigt. Die Beständigkeit wird in die Kategorien kurzfristig (weniger als 1 Jahr), mittelfristig (1–5 Jahre) und langfristig (mehr als 5 Jahre) eingeteilt.
- **Kategorisierung des Ausmaßes:** Das Ausmaß wird anschließend als Kombination dieser Kriterien verstanden und wie folgt eingeteilt:
  i. *Geringes Ausmaß:* wenn der finanzielle Wert nicht höher ist als die finanzielle Grenze (MA ≤ FL).
  ii. *Mittleres Ausmaß:* wenn der finanzielle Wert höher ist als die finanzielle Grenze und die Beständigkeit kurz- oder mittelfristig ist.
  iii. *Hohes Ausmaß:* wenn der finanzielle Wert höher ist als die finanzielle Grenze und die Beständigkeit langfristig ist.

2. Wahrscheinlichkeit:

- Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird binär kategorisiert: weniger als wahrscheinlich (<50 %) oder wahrscheinlicher als nicht (≥50 %). Ein Gefahren- oder Risikoszenario mit einer Wahrscheinlichkeit von weniger als 0,001 wird als Wahrscheinlichkeit 0 betrachtet.

Priorisierung

Für die Sontowski & Partner Group werden Risiken und Chancen vorrangig nach ihrer finanziellen Relevanz, der Eintritts- bzw. Umsetzungswahrscheinlichkeit und der Steuerbarkeit priorisiert. Hochprioritäre Risiken sind solche mit großer Wahrscheinlichkeit und hohem Einfluss auf Kosten, Umsatz oder Projektzeitplan, etwa Rohstoffpreissteigerungen, Fachkräftemangel oder behördliche Auflagen. Chancen werden analog nach ihrem Potenzial für Kosteneinsparungen, Umsatzsteigerungen oder Wettbewerbsverbesserung bewertet, wie Energieeffizienzmaßnahmen, nachhaltige Zertifizierungen oder der Einsatz erneuerbarer Energien. Mittlere und niedrige Prioritäten werden überwacht oder bei Bedarf gefördert, während Ressourcen auf die strategisch wichtigsten Themen konzentriert werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine gezielte Steuerung wesentlicher Risiken und Chancen zur Sicherung der wirtschaftlichen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung.

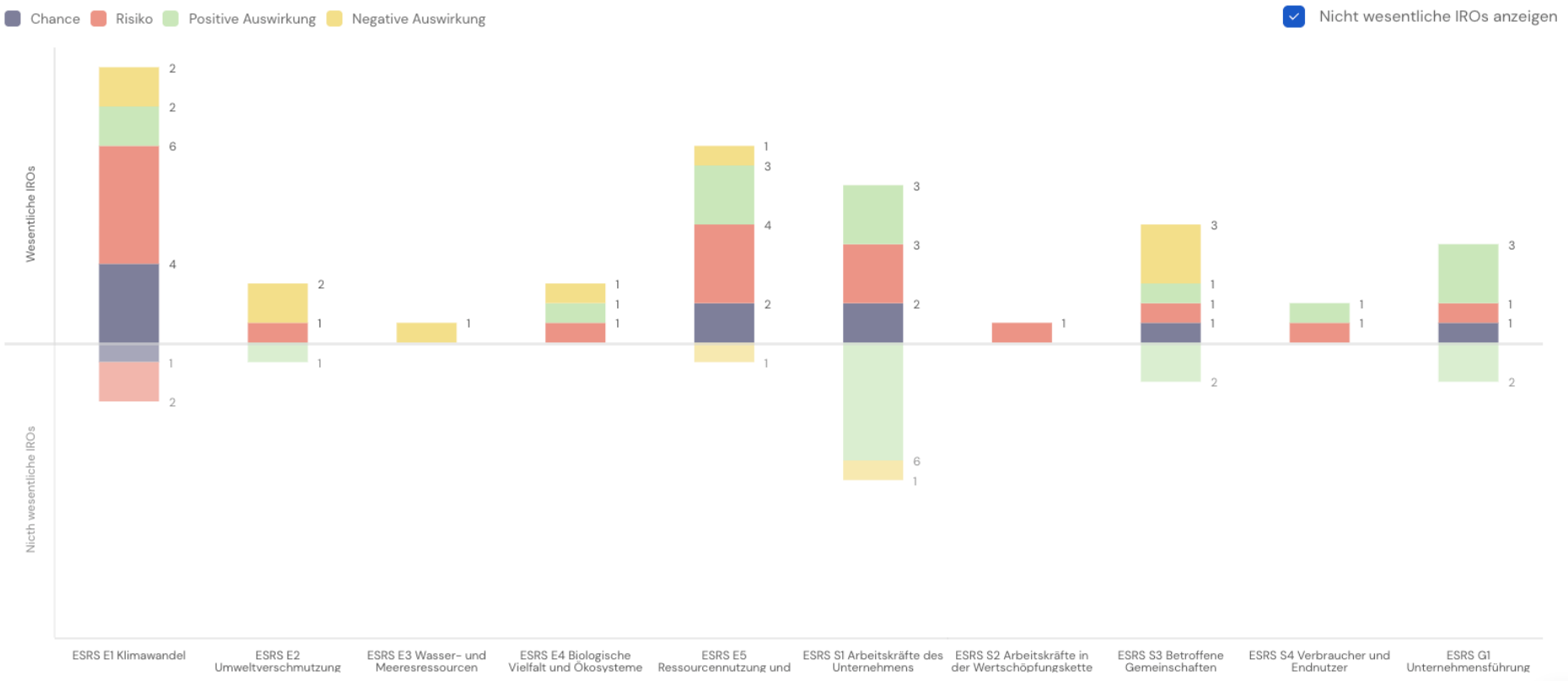
Überwachung

Die wesentlichen Risiken und Chancen werden fortlaufend im Rahmen von Projekt- und Bereichsbesprechungen, im Rahmen des ESG-Managements durch das ESG-Kernteam sowie im Zusammenhang mit der Erstellung des jährlichen Konzernlageberichts überwacht.

Risiken und Chancen, die am Ende eines Berichtszeitraums noch bestehen, werden automatisch bei der nächsten Wesentlichkeitsanalyse erneut berücksichtigt und gegebenenfalls einer Validierung und/oder Neubewertung unterzogen.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

In der Wesentlichkeitsanalyse wurden 37 Auswirkungen und 32 Risiken und Chancen identifiziert. Davon wurden 24 Auswirkungen und 29 Risiken und Chancen als wesentlich bewertet. Dabei wurde auch festgestellt, dass sich die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen auf alle zehn Themen in den drei ESG-Säulen verteilen. Wir konnten daher schließen, dass alle Themen für unser Unternehmen relevant sind und entsprechend behandelt werden.
Die Verteilung der Auswirkungen, Risiken und Chancen ist hier graphisch dargestellt:



Wesentliche Auswirkungen:

Name	Beschreibung	Thema	Themenbezogener Standard	Position im Geschäftsmodell und in der Wertschöpfungskette
Erhöhte THG-Emissionen durch Gebäudebau	Der Gebäudebau verursacht hohe Treibhausgasemissionen durch energieintensive Materialherstellung, Transport, Bauprozesse und Entsorgung. Besonders Zement, Stahl und Glas tragen stark zu CO_2-Emissionen bei. Der Sektor ist daher ein zentraler Hebel zur Reduktion von THG-Emissionen.	Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	Im eigenen Betrieb und in der gesamten Wertschöpfungskette
Langfristige Nutzbarkeit von Gebäuden durch Klima-Anpassungen	Durch die Integration von klimafesten Maßnahmen wie Hitzeschutz, Starkregenvorsorge, optimierter Gebäudetechnik und robusten Materialien wird die Langfristigkeit und Funktionsfähigkeit von Gebäuden gesichert.	Anpassung an den Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	
Reduzierter THG-Ausstoß durch gute Planung	Durch eine effiziente, vorausschauende Planung von Gebäuden und Bauprozessen können THG-Emissionen (Treibhausgase) reduziert werden.	Klimaschutz	ESRS E1 Klimawandel	
Erhöhter Energieverbrauch durch Gebäude	Gebäude verursachen einen erheblichen Energieverbrauch, insbesondere durch Heizung, Kühlung, Beleuchtung und den Betrieb technischer Anlagen. Energieeffizienz und die Integration von smarter Gebäudesteuerung im Gebäudebestand sind daher entscheidend, um den Gesamtenergieverbrauch und die Emissionen nachhaltig zu senken.	Energie	ESRS E1 Klimawandel	Im eigenen Betrieb und in der gesamten Wertschöpfungskette

Erhöhte Umweltverschmutzung durch Gebäudebau	Abbau, Transport und Verarbeitung von Baustoffen verursachen Abfälle. Insgesamt ist der Gebäudebau ein entscheidender Faktor bei der globalen Umweltbelastung. Gegenmaßnahmen: Nachhaltige Materialauswahl, Kreislaufwirtschaft, ressourcenschonende Bauprozesse und Lebenszyklus-Planung.	Umweltverschmutzung	ESRS E2 Umweltverschmutzung	Im eigenen Betrieb und in der gesamten Wertschöpfungskette
Verringerung der Frischluftzufuhr durch Bau von Gebäuden	Der Bau von Gebäuden kann die natürliche Frischluftzufuhr in urbanen Räumen erheblich verringern. Dichte Bebauung und versiegelte Flächen behindern die Luftzirkulation, wodurch sich Hitze und Schadstoffe in Städten stärker anstauen. Gegenmaßnahmen sind: Durchlüftungskorridore und Freiflächen, Begrünung von Gebäuden, Abstandsregelungen und Gebäudestaffelung.	Luftverschmutzung	ESRS E2 Umweltverschmutzung	Innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette
Erhöhter Wasserverbrauch in der Baubranche	Der Gebäudebau führt zu einem erhöhten Wasserverbrauch, sowohl bei der Herstellung von Baustoffen als auch direkt auf den Baustellen. Gegenmaßnahmen: wassersparende Bauprozesse, Einsatz von Materialien mit geringerem Wasserverbrauch und sowie Rückgewinnung und Recycling.	Wasserverbrauch	ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen	Im eigenen Betrieb und in der gesamten Wertschöpfungskette
Berücksichtigung von Biodiversitätsaspekten bei der Planung	Maßnahmen (Begrünung, Schutz gefährdeter Arten) schützen Arten, fördern Ökosystemleistungen und verbessern die Lebensqualität.	Biologische Vielfalt und Ökosysteme	ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	
Erhöhte Flächenversiegelung durch Gebäudebau	Der Gebäudebau führt zu Flächenversiegelung, da natürliche Böden bedeckt werden. Versiegelte Flächen verschärfen Hochwasser- und Erosionsrisiken und Biodiversitätsverluste. Gegenmaßnahmen: Gründächer und	Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen: Bodenversiegelung	ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Im eigenen Betrieb und in der gesamten Wertschöpfungskette

	Fassadenbegrünungen, Versickerungs- und Retensionsflächen, (Brownfield vor Greenfield), integrierte Freiraumplanung.			
Stärkung der Kreislaufwirtschaft durch Dokumentation der verwendeten Materialien.	Die systematische Dokumentation der verwendeten Materialien beim Bau neuer Projekte erleichtert die Wiederverwendung stärkt dadurch die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen.	Kreislaufwirtschaft	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	In der gesamten vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette
Stärkung der Ressourceneffizienz durch Einsatz wiederverwertbarer Materialien	Der Einsatz recyclebarer und trennbarer Baumaterialien unterstützt den Aufbau einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft, verringert den Bedarf an Primärrohstoffen und senkt langfristig Bau- und Entsorgungskosten.	Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	In der gesamten vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette
Erhöhter Ressourcenverbrauch durch Gebäudebau	Der Gebäudebau verursacht einen hohen Ressourcenverbrauch durch Materialabbau, energieintensive Produktion sowie Bauabfälle. Besonders der Einsatz seltener oder nicht erneuerbarer Rohstoffe verstärkt ökologische und wirtschaftliche Risiken und macht den Sektor zu einem wesentlichen Treiber des globalen Rohstoffverbrauchs. Dem wirken Konzepte wie Recycling und Wiederverwendung, nachhaltige Materialwahl, modular-flexibles Bauen und eine lebenszyklusorientierte Planung entgegen.	Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Im eigenen Betrieb und in der gesamten Wertschöpfungskette
Höherer Gebäude-Restwert durch Recyclebarkeit	Die Verwendung von recyclingfähigem Material erhöht auf lange Sicht den Restwert der Immobilie.	Unternehmensspezifischer Aspekt - Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette
Positiver Beitrag zur Gleichstellung durch faire Entlohnung	Faire Entlohnung verringert Einkommensungleichheiten, stärkt die wirtschaftliche Unabhängigkeit benachteiligter Gruppen und trägt zur Gleichstellung bei. Sie schafft ein gerechtes Arbeitsumfeld, erhöht die	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle: Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit	ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Im eigenen Betrieb

	Motivation und unterstützt Chancengleichheit in der beruflichen Entwicklung.			
Positiver Beitrag zur Gleichbehandlung durch Angebot von Schulungen für alle	Schulungen für alle Mitarbeitenden fördern Gleichbehandlung, indem sie jedem unabhängig von Position, Geschlecht, Herkunft oder Erfahrung den gleichen Zugang zur Weiterbildung ermöglichen. So entstehen gleiche Chancen für Kompetenzentwicklung und berufliche Weiterentwicklung.	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle: Weiterbildungen und Kompetenzentwicklung	ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Im eigenen Betrieb
Positive Auswirkung auf Menschen mit Behinderung durch Möglichkeit zur Beschäftigung	Eine inklusive Arbeitsumgebung stärkt die Integration, das Selbstwertgefühl und die Lebensqualität der Mitarbeitenden. Gleichzeitig profitieren Unternehmen von vielfältigen Perspektiven und einem wertschätzenden Miteinander.	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle: Beschäftigung und Inklusion von Meschen mit Behinderungen	ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Im eigenen Betrieb
Erhöhte Lärmbelastung durch Baustellen	Erhöhte Lärmbelästigung durch Baustellen wirkt sich direkt auf die betroffenen Gemeinschaften aus, da anhaltender Baulärm die Lebensqualität mindern kann.	Betroffene Gemeinschaften	ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften	In der gesamten vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette
Erhöhte Verschmutzung von Gehwegen durch Baustellen	Baustellen verschmutzen oft umliegende Gehwege durch Erde, Staub und Baustoffreste und belasten so vor allem stark frequentierte Bereiche sowie Anwohner, Passanten und lokale Geschäfte.	Betroffene Gemeinschaften	ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften	In der gesamten vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette
Schaffung von Wohnraum	Aufgrund des aktuellen Wohnraummangels hat die Schaffung von Wohnraum einen hohen gesellschaftlichen Wert.	Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften: Angemessene Unterbringung	ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften	Im eigenen Betrieb und in der gesamten Wertschöpfungskette
Steigende Mietpreise in städtischen Gebieten durch hochpreisige Neubauprojekte.	Der Bau von hochpreisigen Neubauprojekten in städtischen Gebieten kann zu steigenden Mietpreisen im umliegenden Quartier führen.	Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften:	ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften	Innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette

		Angemessene Unterbringung		
Transparente Information zu Bauprojekten	Transparente Informationen zu Bauprojekten stellen sicher, dass Anwohner und Interessierte gut informiert sind. Dies stärkt Vertrauen, ermöglicht frühzeitige Rückmeldungen und reduziert potenzielle Konflikte.	Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer	S4 Verbraucher und Endnutzer	Im eigenen Betrieb
Installation eines externen Hinweisgeber-Systems.	Das externe Hinweisgeber-System stärkt die Gesellschaft, indem es ermöglicht, gesetzliche Verstöße sicher und anonym zu melden. Es fördert faire und transparente Geschäftsprozesse.	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	ESRS G1 Unternehmensführung	
Engagement in Branchenverbänden	Das Engagement in Branchenverbänden ermöglicht die Mitgestaltung von Prozessen und Standards, die politisch berücksichtigt werden sollten und stärkt damit die gesellschaftliche und lokale Umwelt.	Politisches Engagement	ESRS G1 Unternehmensführung	
Vermeidung von Korruption durch Compliance-Vorgaben und Schulungen.	Compliance-Vorgaben schützen die Gesellschaft, indem sie Verbraucher, Umwelt und Arbeitsbedingungen sichern, Rechtsstaatlichkeit fördern sowie nachhaltiges Wirtschaften stärken.	Korruption und Bestechung: Vermeidung und Aufdeckung, einschließlich Schulungen	ESRS G1 Unternehmensführung	Im eigenen Betrieb

Wesentliche Risiken und Chancen:

Name	Beschreibung	Thema	Themenbezogener Standard	Position im Geschäftsmodell und in der Wertschöpfungskette
[Physisches Risiko] Zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen oder Hitzeperioden können die bauliche Substanz gefährden und Mehrkosten für Schutzmaßnahmen erfordern.	Dies kann zu zusätzlichen Kosten für Schutz-, Reparatur- oder Anpassungsmaßnahmen führen und die Wirtschaftlichkeit sowie die termingerechte Umsetzung von Projekten gefährden.	Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	Im eigenen Betrieb
[Übergangsrisiko/Markt] Engpässe und Preissteigerungen bei (nachhaltigen) Baustoffen können zu Verzögerungen und höheren Baukosten führen.	Diese können zu Verzögerungen im Bauablauf, erhöhten Beschaffungskosten und einer Verschiebung der Wirtschaftlichkeitskalkulation führen.	Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	Innerhalb der vorgelagerten Wertschöpfungskette
[Übergangsrisiko/Markt] Nichterfüllung von Nachhaltigkeitsanforderungen kann das Investoreninteresse mindern.	Dadurch besteht das Risiko, dass Projekte wirtschaftlich weniger attraktiv werden und Wettbewerbsnachteile entstehen.	Anpassung an den Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	Im eigenen Betrieb
[Übergangsrisiko/Politik] Neue Auflagen in Baugenehmigungen im Hinblick auf	Zusätzliche Anforderungen erhöhen den Aufwand in der Projektentwicklung und können die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte beeinträchtigen.	Anpassung an den Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	Im eigenen Betrieb

Umweltstandards und ESG-Vorgaben erhöhen Planungs- und Baukosten.				
[Übergangsrisiko/Markt] Preissteigerung von Immobilien durch Investition in Zertifizierungen/nachhaltige Bauweise führt zu Nachfragerückgang (Umsatzverlust)	Investitionen in Nachhaltigkeitszertifizierungen und umweltfreundliche Bauweisen können zu höheren Immobilienpreisen führen, wodurch die Nachfrage bei potenziellen Käufern oder Mietern sinken kann.	Anpassung an den Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	Innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette
[Übergangschance/Reputation] Investition in Zertifizierungen erhöhen die Marktattraktivität von Bauprojekten, was zu einem schnellen Abverkauf und ggf. höheren Verkaufspreisen führen kann.	Investitionen in Nachhaltigkeitszertifizierungen können Investoreninteresse steigern, da sie und langfristige Werthaltigkeit garantieren.	Anpassung an den Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	Im eigenen Betrieb
[Übergangschance] Nutzung von Gebäudemanagementsystemen zur Optimierung des Ressourcenverbrauchs steigert die Attraktivität für Investoren durch Reduktion der Betriebskosten.	Der Einsatz von Gebäudemanagementsystemen (BMS) ermöglicht die effiziente Steuerung von Energie-, Wasser- und Heizressourcen in Immobilien. Durch die Optimierung des Ressourcenverbrauchs lassen sich Betriebskosten senken, was die wirtschaftliche Attraktivität der Projekte für Investoren erhöht und gleichzeitig Nachhaltigkeitsziele unterstützt.	Anpassung an den Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	Innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette
[Übergangschance] Bessere Konditionen bei der Kreditvergabe durch Einhaltung von	Die konsequente Einhaltung von Nachhaltigkeitsvorgaben und transparente ESG-Berichterstattung können zu günstigeren Kreditkonditionen führen, da	Anpassung an den Klimawandel	ESRS E1 Klimawandel	Im eigenen Betrieb

Nachhaltigkeits-Vorgaben & Berichterstattung.	Banken und Finanzinstitute Projekte mit nachhaltigem Ansatz als weniger risikobehaftet bewerten. Dies senkt die Finanzierungskosten, verbessert die Liquidität und erhöht die Wettbewerbsfähigkeit der Projekte.			
[Übergangsrisiko/Politik] Erhöhte Kosten durch Preissteigerungen von Energie und/oder Umsetzungsmaßnahmen zur Energiewende	Steigende Energiepreise sowie die Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Energiewende können die Betriebsausgaben und Investitionskosten von Projekten deutlich erhöhen. Dies kann die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen, zu höheren Verkaufspreisen führen und die Rentabilität der Projekte verringern.	Energie	ESRS E1 Klimawandel	Im eigenen Betrieb
[Übergangschance/Technologie] Investition in erneuerbare Energiequellen wie Wind- oder Solarenergie für den Eigenbedarf reduziert die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und senkt langfristig die Energiekosten.	Dies steigert die Attraktivität der Projekte für Stakeholder wie Investoren, Mieter und Nutzer, da ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Effizienz gleichermaßen sichtbar werden.	Energie	ESRS E1 Klimawandel	Im eigenen Betrieb
Zunehmende Kosten für Abfallentsorgung	Die zunehmende Problematik des Abfallmanagements und der Deponierung wird voraussichtlich durch steigende Kosten für die Abfallentsorgung reguliert werden. Diese Kosten werden sich auf Projektkosten niederschlagen.	Umweltverschmutzung	ESRS E2 Umweltverschmutzung	Innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette
Abnehmende Verfügbarkeit von Bebauungsflächen durch Biodiversitätswahrung	Die Wahrung von Biodiversität kann die Verfügbarkeit von geeigneten Bebauungsflächen einschränken, da bestimmte Gebiete ökologisch sensibel sind	Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts	ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Im eigenen Betrieb

	und nicht oder nur eingeschränkt bebaut werden dürfen. Dies kann die Projektentwicklung verzögern, die Grundstücksauswahl einschränken und zu höheren Kosten führen.			
Risiko durch Spezialisierung	Eine zu starke Spezialisierung kann wirtschaftlich riskant sein, da Mieter und Investoren den Mehrwert nicht honorieren.	Kreislauf-wirtschaft	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette
Höhere Kosten durch Materialauswahl	Die Verwendung von recyclebaren und gut trennbare Materialen kann höhere Kosten verursachen.	Kreislauf-wirtschaft	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Innerhalb der vorgelagerten Wertschöpfungskette
Bessere Vermarktbarkeit durch den Einsatz ressourceneffizienter Materialien	Die Verwendung recyclingfähiger Materialien führt zu einer besseren ESG-Bewertung und kann die Vermarktbarkeit des Objekts steigern.	Ressourcen-zuflüsse, einschließlich Ressourcen-nutzung	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Im eigenen Betrieb und in der nachgelagerten Wertschöpfungskette
Begrenzte Verfügbarkeit nicht erneuerbarer Ressourcen/ Reputationsrisiko	Die Bau- und Immobilienbranche ist in hohem Maße von nicht erneuerbaren Ressourcen wie Sand, Kies, Stahl, Zement oder fossilen Energieträgern abhängig. Durch Rohstoffverknappung, Lieferengpässe oder politische Maßnahmen zur CO_2-Reduktion kann es zu Preissteigerungen, Beschaffungsproblemen oder Verzögerungen in der Projektumsetzung kommen.	Ressourcen-zuflüsse, einschließlich Ressourcen-nutzung	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	In der gesamten vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette
Höhere Kosten durch nachhaltigen Rückbau	Die sortenreine Trennung und umweltgerechter Entsorgung im Rahmen des Rückbaus kann die Projektkosten erhöhen.	Ressourcen-abflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienst-leistungen	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	

Finanzielle Vorteile durch Materialrückführung	Rückgewonnene Baustoffe wie Holz, Beton, Metalle oder Ziegel können in neuen Projekten eingesetzt oder vermarktet werden. Gleichzeitig werden Entsorgungskosten reduziert.	Ressourcen-abflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienst-leistungen	ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Im eigenen Betrieb und in der nachgelagerten Wertschöpfungskette
[Übergangsrisiko/Markt] Unattraktive Arbeitsbedingungen senken die Arbeitgeberattraktivität auf dem Markt und können zu steigenden Personalkosten führen.	Dies kann zu Schwierigkeiten bei der Rekrutierung qualifizierter Fachkräfte, höherer Fluktuation und steigenden Personalkosten führen, wodurch die Wettbewerbsfähigkeit und Effizienz des Unternehmens beeinträchtigt werden.	Arbeits-bedingungen	ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Im eigenen Betrieb
[Übergangschance/Markt] Gesundheitsförderung der MA durch medizinische Benefits und Schulungen.	Durch gezielte Gesundheitsförderung können Krankheitstage reduziert, Arbeitsunfälle vermieden und Gesundheitskosten des Unternehmens gesenkt werden.	Arbeits-bedingungen: Gesundheits-schutz und Sicherheit	ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Im eigenen Betrieb
[Übergangsrisiko/Markt] Fehlende Weiterentwicklung von Mitarbeitenden kann zu fehlender Wettbewerbsfähigkeit führen.	Die Bau- und Immobilienbranche unterliegt stetigen Veränderungen durch neue Technologien, nachhaltige Baustandards, ESG-Vorgaben, regulatorische Anforderungen und Markttrends.	Gleich-behandlung und Chancen-gleichheit für alle: Weiter-bildungen und Kompetenz-entwicklung	ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Im eigenen Betrieb
[Übergangsrisiko/Markt] Strengere Nachhaltigkeitsauflagen bedingen Schulungen und führen zu Mehrkosten.	Verschärfte Nachhaltigkeitsauflagen erfordern zusätzliche Schulungen und Qualifizierungsmaßnahmen für Mitarbeitende. Diese Maßnahmen verursachen kurzfristig höhere Kosten und binden personelle Ressourcen, können aber langfristig die Effizienz, Compliance und	Gleich-behandlung und Chancen-gleichheit für alle: Weiter-bildungen und	ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Im eigenen Betrieb

	Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens stärken.	Kompetenz-entwicklung		
[Übergangschance/Markt] Investition in Mitarbeiterentwicklung (Schulungen etc.) kann zu Wettbewerbsvorteilen führen	Investitionen in die Entwicklung und Qualifizierung der Mitarbeitenden – etwa durch Schulungen, Weiterbildungen und Wissenstransfer – stärken die Fachkompetenz, Motivation und Innovationskraft im Unternehmen. Dadurch können Prozesse effizienter gestaltet, Qualitätsstandards erhöht und langfristig Wettbewerbsvorteile auf dem Markt erzielt werden.	Gleich-behandlung und Chancen-gleichheit für alle: Weiter-bildungen und Kompetenz-entwicklung	ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Im eigenen Betrieb
[Übergangsrisiko/Markt] Fachkräftemangel in der Bau- und Planungsbranche kann zu Projektverzögerungen und Qualitätseinbußen führen (erhöhte Kosten).	Dies kann die termingerechte und wirtschaftliche Umsetzung von Projekten gefährden.	Gleich-behandlung und Chancengleich-heit für alle: Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit: Weiter-bildungen und Kompetenz-entwicklung	ESRS S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	Innerhalb der vorgelagerten Wertschöpfungskette
[Übergangschance/Markt] Schaffung von Wohnraum leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des gesellschaftlichen Wohnbedarfs und schafft Einnahmequellen durch	Die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnraum erfüllt gesellschaftlich relevante Aufgaben und bietet gleichzeitig wirtschaftliche Chancen durch die Bedienung eines wichtigen Nachfrage-Marktes.	Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften Angemessene Unterbringung	ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften	Im eigenen Betrieb

Mieteinnahmen oder Verkäufe.				
[Übergangsrisiko/Markt] Nicht-Einbindung von Gemeinschaften/ Unternehmen fördert Risiko von Unzufriedenheit und kann Bauvorhaben verzögern und + Mehrkosten mit sich bringen.	Eine mangelnde Einbindung von lokalen Gemeinschaften kann zu Widerstand oder Konflikten führen. Dies kann Bauvorhaben nicht nur verzögern, sondern im schlimmsten Falle sogar komplett gefährden.	Betroffene Gemeinschaften	ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften	Innerhalb der vorgelagerten Wertschöpfungskette
[Übergangsrisiko/Markt] Barrierefreies Bauen verursacht Mehrkosten (mehr Fläche benötigt, andere Planung etc.)	Barrierefreies Bauen erfordert zusätzliche Planungs- und Bauaufwendungen, etwa durch größere Flächen, spezielle Ausstattung oder angepasste Infrastruktur. Dies kann zu höheren Baukosten führen und die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte vorübergehend belasten.	Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern: Zugang zu Produkten und Dienst-leistungen	ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer	Innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette
[Übergangsrisiko/Technologie] Rückstand bei der Digitalisierung von Planungs- und Bauprozessen kann Effizienzverluste und Wettbewerbsnachteile verursachen.	Die Digitalisierung schreitet branchenweit schnell voran. Unternehmen, die nicht rechtzeitig investieren, werden voraussichtlich regelmäßig Effizienzverluste und Wettbewerbsnachteile erleben.	Unternehmens-führung	ESRS G1 Unternehmensführung	Im eigenen Betrieb
Vermeidung von Korruption und Bestechung durch Compliance-Maßnahmen und regelmäßige Schulungen.	Die Implementierung von Compliance-Richtlinien und regelmäßigen Schulungen schützt das Unternehmen vor rechtlichen Konsequenzen und Reputationsschäden. Gleichzeitig stärkt sie das Vertrauen von Investoren, Kunden und Geschäftspartnern und fördert eine transparente und	Unternehmens-führung	ESRS G1 Unternehmensführung	Im eigenen Betrieb

	verantwortungsvolle Unternehmensführung, was langfristig die Wettbewerbsfähigkeit und Stabilität erhöht.			

Basismodul

Basismodul – Allgemeine Informationen

B1 – Grundlage für die Erstellung

Dieser Nachhaltigkeitsbericht enthält:
OPTION B: Basismodul und Umfassendes Modul

1. Diese Nachhaltigkeitserklärung wurde auf konsolidierter Basis erstellt.

Liste der Tochtergesellschaften, die in diesem Bericht enthalten sind:

S&P Homes GmbH, Sebastianstraße 31, 91058 Erlangen
BayernCare GmbH, Sebastianstraße 31, 91058 Erlangen
S&P Grund Invest GmbH, Sebastianstraße 31, 91058 Erlangen
S&P Office Development GmbH, Sebastianstraße 31, 91058 Erlangen

Die Beteiligung S&P Commercial Development wurde in diesem Bericht nicht berücksichtigt, da die Sontowski & Partner Group keine mehrheitlichen Anteile hält und das Unternehmen einen eigenen Nachhaltigkeitsbericht im Deutschen Nachhaltigkeitskodes (DNK) veröffentlicht hat: DNK-Erklaerung-2024-SP-Commercial-Development-GmbH.pdf

	Angabe
Rechtsform des Unternehmens	GmbH
Code(s) der NACE-Sektorenklassifikation	
Höhe der Bilanzsumme (in Euro)	62315400
Umsatz (in Euro)	4260620
Zahl der Beschäftigten	44

Allgemeine Informationen über das Unternehmen

Standorte	Adresse	Postleitzahl	Stadt	Land	Koordinaten (Geografische Lage)
Sontowski & Partner	Sebastianstraße 31	91058	Erlangen	Deutschland	

Land des Hauptgeschäftsbereichs und Standorte

Es liegen keine Zertifizierungen vor.

B2 – Verfahren, Konzepte und zukünftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft

	Gibt es Verfahren/ Konzepte/ zukünftige Initiativen, die sich mit einem der folgenden Nachhaltigkeitsthemen befassen?	Sind sie öffentlich zugänglich?	Gibt es für die Konzepte Zielvorgaben?
Klimawandel	Ja		
Umweltverschmutzung	Ja		
Wasser- und Meeresressourcen	Nein		
Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Ja		
Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Ja		
Arbeitskräfte des Unternehmens	Ja		
Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	Nein		
Betroffene Gemeinschaften	Ja		
Verbraucher und Endnutzer	Ja		
Unternehmensführung	Ja		

Verfahren, Konzepte und zukünftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft

Basismodul – Umwelt

B3 – Energie und Treibhausgasemissionen

	Erneuerbar (MWh)	Nicht-erneuerbar (MWh)	Gesamt (MWh)
Elektrizität	2.819272		
Brennstoffe		43.359121	
Gesamt			

Energieverbrauch

	THG-Emissionen (t CO2e)
Scope 1	98.947168
Scope 2 - standortbasiert	86.163688
Scope 2 - marktbasiert	46.178393
Gesamt	

Treibhausgasemissionen

	Emissionen (t CO2e)
Gesamt Scope 3	18464.0756
3.1 Erworbene Waren und Dienstleisungen	3110.0
3.2 Investitionsgüter	10144.0
3.3 Tätigkeiten im Zusammen-hang mit Brennstoffen und Energie	820.087668
3.4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb	
3.5 Abfallaufkommen in Betrieben	3.06032
3.6 Geschäftsreisen	1.095419
3.7 Pendelnde Arbeitnehmer	27.285236
3.8 Vorgelagerte geleaste Wirschaftsgüter	
3.9 Nachgelagerter Transport	
3.10 Verarbeitung verkaufter Produkte	
3.11 Verwendung verkaufter Produkte	

3.12 Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer	
3.13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	4358.546957
3.14 Franchises	
3.15 Investitionen	

Scope-3-Emissionen

In Scope 3 wird das Projektgeschäft der Sontowski & Partner Group betrachtet. 2024 wurden zwei Projekte fertiggestellt, deren Daten für diesen Bericht erfasst wurden: Seetor Offices (S&P Office Development), Lokhöfe Seniorenwohnen (BayernCare). Da die CO_2 Bilanz in Abhängigkeit der jeweils fertiggestellten Projekte von Jahr zu Jahr stark variieren kann und damit nicht aussagekräftig für die Darstellung einer Reduktion ist, wurde folgender Leistungsindikator (KPI) gewählt: KgCo2e/m².

Für die 2024 fertiggestellten Objekte wurden folgende Werte ermittelt:
- Seetor Offices (S&P Office Development): 454 KgCo2e/m²
- Lokhöfe Rosenheim (BayernCare): 791 KgCo2e/m²

B4 – Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung

Schadstoff	Emissionen (kg)	Medium der Freisetzung (Luft, Wasser, Erde)

Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung

B5 – Biologische Vielfalt

Standort	Fläche (Hektar)	Sensibles Gebiet für die biologische Vielfalt	Spezifikation (in/in der Nähe von sensiblen Gebieten für die biologische Vielfalt)

Anzahl und Fläche der Standorte in/ in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität

Art der Landnutzung	Fläche (Hektar oder m2) Vorjahr	Fläche (Hektar oder m2) Berichtsjahr	Veränderung in %

Gesamte versiegelte Fläche			
Gesamte naturnahe Fläche am Standort			
Gesamte naturnahe Fläche außerhalb des Standorts			
Gesamtnutzung von Land			

Kennzahlen zur Flächennutzung

B6 – Wasser

	Wasserentnahmen (m³)	**Wasserverbrauch (m³ (falls zutreffend))**
Alle Standorte	192.0	192.0
Standorte in Wasserstressgebieten	NaN	NaN

Wasserentnahme und -verbrauch

B7 – Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement

	Gesamtabfallaufkommen, davon:	**Dem Recycling oder der Wiederverwendung zugeführte Abfälle**	**Der Entsorgung zugeführte Abfälle**
Ungefährlicher Müll	3.06032		3.06032
Gefährlicher Müll			

Abfallmenge

Basismodul – Soziale Belange

B8 – Belegschaft – Allgemeine Merkmale

Art des Arbeitsvertrags	Zahl der Beschäftigten (Anzahl der Mitarbeiter oder Vollzeitäquivaltente)
Befristeter Vertrag	0
Unbefristeter Vertrag	44
Gesamtzahl der Beschäftigten	44

Beschäftigte nach Art des Arbeitsvertrags

Geschlecht	Zahl der Beschäftigten (Anzahl der Mitarbeiter oder Vollzeitäquivaltente)
Männlich	21
Weiblich	23
Andere	
Nicht angegeben	
Beschäftigte gesamt	44

Beschäftigte nach Geschlecht

Land (des Arbeitsvertrags)	Zahl der Beschäftigten (Anzahl der Mitarbeiter oder Vollzeitäquivalente)
Beschäftigte gesamt	44
Deutschland	44

Beschäftigte nach Ländern

B9 – Belegschaft – Gesundheit und Sicherheit

	Angabe
Anzahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	0
Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	0
Zahl der Todesfälle	0

B10 – Belegschaft – Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung

Alle Beschäftigten erhalten mindestens den Mindestlohn.
Prozentsatz der Arbeitnehmer, die unter Tarifverträge fallen:0%

Basismodul – Unternehmensführung

B11 – Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung

Im Berichtszeitraum gab es keine Verurteilungen oder Geldstrafen wegen Korruption.

Umfassendes Modul

Umfassendes Modul – Allgemeine Informationen

C1 – Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit - Verwandte Initiativen

Nachhaltigkeitserklärung: Geschäftsmodell und Strategie

Die Sontowski & Partner Group ist eine familiengeführte, auf die Immobilienwirtschaft spezialisierte Unternehmensgruppe mit der Sontowski & Partner GmbH als Führungsgesellschaft und mehreren Beteiligungsunternehmen. Im operativen Kerngeschäftsfeld DEVELOPMENT fasst das Unternehmen eigenständige spezialisierte Immobilien-Projektentwickler und Bestandshalter zusammen, die aus der Sontowski & Partner Group hervorgegangen sind. Darüber hinaus hält das Unternehmen im Geschäftsbereich INVESTMENT & DIGITAL SOLUTIONS Finanzbeteiligungen an ausgewählten immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. Die Sontowski & Partner Group wurde 1984 gegründet und hat ihren Firmensitz in Erlangen-Tennenlohe.

a) Wesentliche Gruppen von Produkten und Dienstleistungen

Der Geschäftsbereich DEVELOPMENT bezeichnet das Projektentwicklungsgeschäft der Sontowski & Partner Group und umfasst folgende operative Beteiligungen:

S&P Commercial Development GmbH (Veröffentlichung eines eigenen DNK-Berichts)
Entwicklung gemischt-genutzter Immobilien und ganzer Quartiere
Die S&P Commercial Development ist eine eigenständige Beteiligung der S&P Group. Das Unternehmen setzt als spezialisierter Projektentwickler in den Bereichen Wohnen, Retail und Office zukunftsweisende und nachhaltige Quartierslösungen und Mixed-Use-Immobilien um.
(29,95%ige Beteiligung der S&P GmbH/ 50,1% inkl. direkter Anteile der S&P Gesellschafterfamilien)

BayernCare GmbH (100%ige Tochter)
Entwicklung von Senioren- und Pflegeimmobilien im süddeutschen Raum
Die BayernCare hat sich auf die Entwicklung von Senioren- und Pflegeimmobilien im süddeutschen Raum spezialisiert. Seit der Gründung im Jahre 2001 wurden 46 Seniorenprojekte mit ca. 1.041 Seniorenwohnungen sowie über 2.785 Bewohnerplätze in ganz Bayern realisiert.

S&P Grund Invest (100%ige Tochter)
Investment und Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien
Die S&P Grund Invest investiert in Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien in strukturstarken bayerischen Regionen.

S&P Homes (100%ige Tochter)
Entwicklung von Wohnimmobilien im süddeutschen Raum
Die S&P Homes fokussiert sich auf den Neubau von Reihen- und Doppelhausprojekten im süddeutschen Raum.

Das Projektentwicklungsgeschäft der Sontowski & Partner Group wird durch den Geschäftsbereich **INVESTMENT & DIGITAL SOLUTIONS** ergänzt. Hier hält die Sontowski & Partner Group **Finanzbeteiligungen** an folgenden Investment- und Assetmanagern sowie PropTechs (Property Technology Companies): **Branicks** (ehemals DIC) (https://branicks.com), **Zinsbaustein GmbH** (https://www.zinsbaustein.de/) und **TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG** (https://www.ttl-ag.de/de/).

Gesteuert wird das Geschäft der Sontowski & Partner Group von der Sontowski & Partner Holding, die alle typischen Zentralfunktionen auf sich vereint.

b) Wichtige Märkte

Die Sontowski & Partner Group ist ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Der geografische Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt im süddeutschen Raum, insbesondere in Bayern und den angrenzenden Bundesländern.
Das Projektentwicklungsgeschäft der Sontowski & Partner Group hat seinen Schwerpunkt in der Entwicklung von Neubauprojekten (Einzelobjekte und ganze Quartiere). Eine Ausnahme bildet die Beteiligung „S&P Grund Invest“, deren Geschäftstätigkeit zum einen das Investment in Bestandsimmobilien sowie die Weiterentwicklung von Bestandsobjekten umfasst.
Die Gruppe ist in verschiedenen Segmenten der Immobilienwirtschaft aktiv. Die Geschäftstätigkeit umfasst die Projektentwicklung, Realisierung und Vermarktung von Wohn-, Gewerbe- und Seniorenimmobilien.
Während ein Teil der Aktivitäten im gmenten der Immobilienwirtschaft aktiv. Die Geschäftstätigkeit umfasst die Projektentwicklung, Realisierung und Vermarktung von Wohn-, Gewerbe- und Seniorenimmobilien.
Während ein Teil der Aktivitäten im B2B-Bereich erfolgt – etwa in Zusammenarbeit mit institutionellen Investoren, Kommunen und Partnergesellschaften - richten sich Teile des Angebots auch an private Investoren und Kapitalanleger.
Die zur Unternehmensgruppe gehörende BayernCare GmbH sowie die S&P Homes GmbH sind auf die Entwicklung und Vermarktung von Wohnimmobilien spezialisiert, die vorwiegend an private Kapitalanleger und Selbstnutzer veräußert werden.

Internationale Märkte spielen derzeit keine Rolle.

c) Wichtigste Geschäftsbeziehungen

Für die Sontowski & Partner Group sind insbesondere Geschäftsbeziehungen relevant, die den Kern ihrer Projektentwicklung und Immobilieninvestitionen betreffen. Dazu gehören vor allem:

- **Investoren und Kapitalgeber**, die die Finanzierung von Neubauprojekten und Bestandsobjekten ermöglichen.
- **Kunden, Mieter und Nutzer**, deren Nachfrage und Zufriedenheit die Grundlage für wirtschaftlichen Erfolg und langfristige Vermietungs- bzw. Verkaufsstrategien bilden.
- **Bauunternehmen, Architekten, Planer und sonstige Dienstleister**, die für die Planung, Realisierung und den Betrieb von Immobilienprojekten entscheidend sind.
- **Kommunen, Behörden und regulatorische Institutionen**, deren Vorgaben und Genehmigungen direkte Auswirkungen auf die Projektentwicklung haben.

Diese Beziehungen sind für die Sontowski & Partner Group besonders relevant, da sie direkt Einfluss auf die Durchführung, Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit der Immobilienprojekte haben und gleichzeitig die Grundlage für stabile, langfristige Geschäftsmodelle bilden.

d) Schlüsselelemente der Strategie mit Bezug zu Nachhaltigkeit

Die Sontowski & Partner Group hat drei strategische Fokushandlungsfelder für sich definiert:

1. **NACHHALTIGKEIT IN ALLEN UNTERNEHMENSBEREICHEN VERANKERN**

Die Sontowski & Partner Group sieht es als zentrales Ziel an, alle Geschäftsbereiche konsequent nachhaltig auszurichten. Von allen operativen Beteiligungen wird erwartet, dass Prozesse des innovativen und nachhaltigen Bauens und Betreibens von Immobilien vorangetrieben werden und das Thema Nachhaltigkeit zum integralen Bestandteil der Unternehmensstrategie der jeweiligen Gruppengesellschaft gemacht wird. Im Geschäftsbetrieb verfolgt die Sontowski & Partner Group das Ziel, die CO2-Emissionen in den kommenden Jahren deutlich zu reduzieren. Darüber hinaus sollen umweltverträgliche Lösungen und nachhaltiges Denken im Unternehmensalltag verankert werden.

2. **INNOVATIONSKRAFT STÄRKEN**

Aufgrund des hohen Transformationsdrucks in der Immobilienbranche verfolgt das Unternehmen das Ziel, die Innovationskraft und Kompetenz insbesondere im Bereich nachhaltigen und innovativen Bauens und Betreibens von Gebäuden in den nächsten Jahren deutlich zu fördern und zu stärken. Ziel ist es, die Mitarbeitenden beim Aufbau dieses Wissens gezielt zu unterstützen und weiterzuentwickeln und die Einbindung neuer, innovativer Konzepte und digitaler Tools zu fördern.

3. **TRANSPARENZ UND EINBINDUNG FÖRDERN**

In den aktuellen Zeiten starken gesellschaftlichen Wandels und deutlich veränderter Anforderungen an die Immobilienwirtschaft sieht die Sontowski & Partner Group den Austausch mit ihren verschiedenen Anspruchsgruppen als wesentlich für einen langfristigen Geschäftserfolg an. Daher sollen bestehende Austauschprozesse zu intensiviert und die Einbindung von Stakeholdern und Öffentlichkeit gefördert werden.

C2 – Beschreibung von Verfahren, Konzepten und zukünftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft

	Beschreibung der bestehenden Verfahren, Konzepte oder zukünftigen Initiativen und deren zugehörigen Maßnahmen	**Zugehörige Ziele**	**Höchste Personalebene, die für die Umsetzung verantwortlich ist**
Klimawandel	Geschäftsbetrieb: • Umstellung der Stromversorgung von nicht erneuerbaren auf erneuerbare Quellen • Entwicklung von Verhaltensempfehlungen zur Energieeinsparung (NH-Guideline) • CO^2-Reduktion: Installation einer PV-Anlage auf dem Firmendach • sukzessive Umstellung auf Elektromobilität: Dekarbonierung des Fuhrparks • Angebot E-Bike-Leasing • Gruppenübergreifende Vernetzung zu innovativen Technologien und Bautechniken Projektentwicklung: • Grundsätzliche Planung unter Umweltaspekten (KfW 55 Standard für alle Neubauten)	Geschäftsbetrieb: • CO^2 Reduktion • nachhaltiger Umgang mit Energie Projektentwicklung: • Entwicklung energieeffizienter, langfristig nutzbarer Gebäude • Klimaresistente Gebäude	Geschäftsführungen

	• Energieeffiziente Gebäudeformen, die natürlich Belüftung und Tageslicht nutzen für reduzierten Energieberbrauch • Planung flexibler Flächen für langfristige, flexible Nutzungsmöglichkeiten • Einsatzmöglichkeit von Smart-Building-Konzepten prüfen (intelligente Steuerung v. Licht, Heizung, Lüftung etc.) • Prüfung aller Neubauten auf PV-Einsatz • Vorrangiger Einsatz erneuerbarer Energien • DGNB-Gold Standard für Gewerbegebäude (soweit wirtschaftlich abbildbar) • Reduzierung von CO^2-Emissionen bei Transport und Bau durch Konzepte in Zusammenarbeit mit Generalunternehmern • Einsatzmöglichkeit von Materialien mit geringem CO^2-Fußabdruck prüfen (embodied Carbon) • Verschattung/ Kühlung von Gebäudeflächen • Einsatz von Rigolen/ Versickerungssystemen zum Schutz gegen Starkregenereignisse	• Reduzierung von CO^2-Emissionen während des Bauprozesses	
Umwelt-verschmutzung	Geschäftsbetrieb: • Fortführung der Umstellung auf papierlose Prozesse ("Think before you print") • Verhaltensempfehlungen zur Müllvermeidung (Nachhaltigkeitsguideline) Projektentwicklung:	Geschäftsbetrieb: Reduzierung der Abfallmenge Projektentwicklung: Reduzierung der Abfallmengen während der Bauphase	Geschäftsführungen

	Effizientes Abfallmanagement in Zusammenarbeit mit Generalunternehmern		
Wasser- und Meeres-ressourcen	Geschäftsbetrieb: Einbau von Wassersparhähnen in allen Waschräumen und Küchen Projektentwicklung: • Entwicklung von Baustellenkonzepten zur effizienten Wassernutzung in Abst. mit Generalunternehmern • Einsatz wassersparender Technik für Gebäudebetrieb	Reduzierung Wasserverbrauch	Geschäftsführungen
Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Projektentwicklung: • Brownfield-Entwicklungen vor Greenfield-Entwicklungen • Nachverdichtungsmöglichkeiten werden immer untersucht • Umfassende Grundstücksuntersuchungen vor Bau als Standard: - Schutz gefährdeter Arten/Umsiedelung - Untersuchung/ Bewertung von Grundstücken vor Baubeginn mit Blick auf alten Baumbestand, geschützte Arten - Entsorgung kontaminierter Böden • Begrünungskonzepte (Begrünung von Dächern und Vertikalen), Begrünung von Freiflächen und Ersatzpflanzungen	Schutz und Renaturierung von Lebensräumen	Geschäftsführungen
Kreislauf-wirtschaft	Projektentwicklung:	Ressourcenschutz	Geschäftsführungen

	• Vorrangige Nutzung recyclingfähiger, gut trennbarer Materialien • Dokumentation aller verwendeten Materialien: Gebäuderessourcenpass für alle Neubauten		
Arbeitskräfte des Unternehmens	Arbeitssicherheit: • Jährliche Schulungen zur Arbeitssicherheit • Regelungen zur Arbeitssicherzeit im Code of Conduct Regelmäßige Gesundheitsangebote: • Sehtests • Grippeschutzimpfungen • Großer Gesundheitscheck • Massagen • Moderne, ergonomische Arbeitsplätze (höhenverstellbare Schreibtische, ergonomische Stühle) • Förderung gesunde Ernährung (Obstkörbe, Wasserflat) • Betriebliche Krankenversicherung Vorsorgeangebote: • Betriebliche Krankenversicherung • Arbeitgeberzuschuss zur betriebl. Altersvorsorge • S&P-Rente (ab 5 Jahren Unternehmenszugehörigkeit)	Schutz der Gesundheit der Mitarbeitenden/ Erhalt der Arbeitskraft Vorsorge der Mitarbeitenden	Geschäftsführungen

	• Betriebl. Unfallversicherung Qualifizierung/ Wissensaufbau: • Gemeinsamer Kongress- und Fachevent-Fahrplan • Förderung von Synergien und Wissenstransfer der Beteiligungen zu nachhaltigem/innovativen Bauen durch gruppenübergreifende Formate (Technik - Jour fixe/ ESG - Jour fixe) • Workshops für alle MA zu Nachhaltigkeitsstandards • Workshops für alle MA zu NH-Strategie • individuelle Förderung zur relevanten Transformationsthemen Kommunikation/Information • Intern vor extern: Vorabmeldungen zu externen Meldungen und Aktivitäten • Regelmäßige Projekt- und Unternehmensupdates	Qualifizierung der Mitarbeitenden/ Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens	
Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette			
Betroffene Gemeinschaften	• Regelmäßige Informationen zu aktuellen Bauprojekten • Regelmäßige Stakeholder-Dialoge	Unterstützung von Geschäfts- und Stakeholderbeziehungen	Geschäftsführungen

	• Einbindung in Planungsphasen (Öffentliche Auslegung)		
Verbraucher und Endnutzer	• Regelmäßige Informationen zu aktuellen Bauprojekten • Kontaktmöglichkeiten für Fragen	Information und Einbindung der Öffentlichkeit	Geschäftsführungen
Unternehmensführung	Regionales Engagement in den Bereichen Soziales, Bildung, Sport sowie für städtische Initiativen	Förderung regionaler Initiativen, Stärkung der Stadtgemeinschaft	Geschäftsführungen

Beschreibung von Verfahren, Konzepten und zukünftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft

Struktur der Verantwortlichkeiten

Die zentrale Verantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie liegt bei der Geschäftsführung der Sontowski & Partner Group. Die Sontowski & Partner Holding legt mit Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie die wesentlichen Leitlinien für die gesamte Group fest. Sowohl die Schwerpunkte der Strategie als auch richtungsweisende übergreifende Maßnahmen gelten für die gesamte Sontowski & Partner Group. Die Beteiligungen entwickeln darüber hinaus eigene Segmentstrategien mit eigenen Zielen und Maßnahmen – passend zum jeweiligen Geschäftsbereich.

In der Sontowski & Partner Holding ist ein bereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsteam – bestehend aus der Nachhaltigkeitsverantwortlichen sowie aus Verantwortlichen der Bereiche Unternehmenskommunikation, HR, Controlling und Marketing - für die übergreifenden Nachhaltigkeitsthemen zuständig ist. In 2024 wurde eine Position im Bereich Nachhaltigkeit neu geschaffen und besetzt. In den operativen Einheiten gibt es Nachhaltigkeitszuständige (BayernCare) und operative Nachhaltigkeitsteams (S&P Commercial Development). Die Nachhaltigkeitsverantwortlichen berichten an die jeweiligen Geschäftsführungen. Die Nachhaltigkeitsthemen der S&P Grund Invest und S&P Homes als personell noch kleiner aufgestellte junge Unternehmen werden durch das Nachhaltigkeitsteam der S&P Holding betrachtet, in Abstimmung mit den Geschäftsführungen der Beteiligungen.

Die operativen Einheiten berichten an die Sontowski & Partner Holding zu den zentralen Nachhaltigkeitszielen. Die Segmentstrategien werden – ableitend von der Gesamtstrategie - von den Geschäftsführungen der jeweiligen Beteiligungen festgelegt.

Implementierung des Nachhaltigkeitsmanagements durch Regeln und Prozesse

Für die gesamte Sontowski & Partner Group gilt der Code of Conduct sowie eine interne, den Code of Conduct erweiternde „S&P Guideline“ als Richtschnur, insbesondere in Bezug auf soziale und Governance Themen. Der Code of Conduct beinhaltet die Menschrechtsklauseln der UN, Grundlegende Prinzipien der Rechte bei der Arbeit (ILO), sowie Compliance Vorgaben und ein Hinweisgebersystem. Die Inhalte werden den Mitarbeitenden in jährlichen Schulungen vermittelt.

Vorgaben für die Geschäftstätigkeit der operativen Beteiligungen (Vorgaben für Generalunternehmer, Mindest-Gebäudestandards, Zertifizierungen etc.) werden per Gesellschafterbeschluss festgehalten und für alle verbindlich niedergelegt.

Das Nachhaltigkeitsmanagement der Sontowski & Partner Group basiert auf der im Jahr 2023 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse und wurde in 2024 durch eine erneute Wesentlichkeitsanalyse im Rahmen der VSME-Berichterstattung mit Zusatzmodul validiert. Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Geschäftsmodelle der einzelnen operativen Beteiligungen des Unternehmens entwickeln diese ihre differenzierten eigenen Strategien.

Evaluation und Kontrolle zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen

Die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele wird im Rahmen der regelmäßigen Geschäftsführungssitzungen der Sontowski & Partner Holding Geschäftsführung mit den Geschäftsführungen der Beteiligungsunternehmen kontrolliert sowie im Rahmen der Gesellschafterversammlungen, die dreimal pro Jahr stattfinden.

Umfassendes Modul – Umwelt

C3 – THG-Reduktionsziele und Klimaübergangsplan

Da wir erst in 2024 mit der strukturierten Datenerfassung begonnen haben, wurden bislang noch keine konkreten Ziele zur Verringerung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) formuliert. Zielvorgaben sollen ab 2025 formuliert werden.

C4 – Klimarisiken

Nachhaltigkeitserklärung zu klimabezogenen Risiken

Unser Unternehmen hat klimabezogene Gefahren und Übergangsereignisse identifiziert, die potenziell erhebliche Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit und Wertschöpfungskette haben. Diese Risiken wurden im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse und strategischen Ausrichtung bewertet.

Klimabezogene Gefahren

1. **Physische Klimarisiken durch Extremwetterereignisse**
Unsere Immobilienprojekte und Bestandsgebäude sind physischen Klimarisiken wie Starkregen, Überschwemmungen und Hitzeperioden ausgesetzt. Diese Ereignisse können zu Schäden an Gebäuden, Infrastruktur und Bauprozessen führen, was wiederum die Projektentwicklung verzögern und zusätzliche Kosten verursachen kann. Besonders betroffen sind unsere Bauprojekte in urbanen Gebieten, wo Versiegelung und dichte Bebauung die Anfälligkeit für Überflutungen erhöhen. Der Zeithorizont für diese Risiken ist kurz- bis mittelfristig (0–20 Jahre), wobei die Häufigkeit und Intensität solcher Ereignisse langfristig zunehmen wird. Als Anpassungsmaßnahmen setzen wir auf Begrünungs- und Versickerungskonzepte, um Regenwasser besser zu managen und Überflutungsrisiken zu minimieren. Diese Risiken werden als mittel bis hoch eingestuft, da sie direkte finanzielle Auswirkungen durch Reparaturkosten und Projektverzögerungen haben können.

2. **Regulatorische und marktbezogene Übergangsrisiken**
Die zunehmende Regulatorik im Bereich Klimaschutz, wie strengere Energieeffizienzstandards und CO_2-Bepreisung, stellt ein Übergangsrisiko dar. Unsere Projekte müssen diesen Anforderungen gerecht werden, was zusätzliche Investitionen in nachhaltige Baumaterialien und Technologien

erfordert. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach klimaneutralen Gebäuden, was sowohl eine Chance als auch ein Risiko darstellt, falls wir diesen Anforderungen nicht schnell genug nachkommen. Der Zeithorizont ist mittelfristig (5–15 Jahre), da sich regulatorische Rahmenbedingungen kontinuierlich verschärfen. Wir haben bereits Maßnahmen ergriffen, wie die Einführung des KfW-40-Standards für Neubauten und die Prüfung von Photovoltaikanlagen, um die Dekarbonisierung voranzutreiben. Dieses Risiko wird als mittel eingestuft, da es zwar zusätzliche Kosten verursacht, aber auch Marktchancen bietet.

Auswirkungen auf die finanzielle Leistung
Kurzfristig können physische Klimarisiken zu direkten Schäden und höheren Versicherungskosten führen. Mittelfristig könnten strengere regulatorische Anforderungen die Projektkosten erhöhen, während langfristig die Marktfähigkeit unserer Immobilien von ihrer Klimaresilienz abhängen wird. Die finanziellen Auswirkungen werden als mittel bis hoch bewertet, insbesondere wenn keine ausreichenden Anpassungsmaßnahmen ergriffen werden.

Umfassendes Modul – Soziale Belange

C6 – Zusätzliche Informationen zu Arbeitskräften des Unternehmens - Menschenrechtsrichtlinien und -verfahren

Die Sontowski & Partner Group sieht rechtskonformes, integres Verhalten als wesentliche Basis für ihre Geschäftstätigkeit.

Explizite Compliance-Vorgaben für die gesamte Gruppe sind in dem für alle Mitarbeitenden verbindlichen Code of Conduct als integralem Bestandteil der S&P Unternehmensguideline niedergelegt. Der Code of Conduct ist für alle Mitarbeitenden in einem gemeinsamen digitalen SharePoint zugänglich. Führungskräfte und Beschäftigte durchlaufen alle zwei Jahre verpflichtende Compliance Schulungen. Neue Mitarbeitenden bekommen mit Eintritt in das Unternehmen die S&P Guideline ausgehändigt und werden auf die Inhalte beim Onboarding explizit aufmerksam gemacht.

Der Code of Conduct umfasst Vorgaben zu folgenden Themen:

	Umfasst
Kinderarbeit	Ja
Zwangsarbeit	Ja
Menschenhandel	Ja
Diskriminierung	Ja
Unfallvermeidung	Ja
Sonstiges	Ja

Inhalt des Verhaltenskodexes/der Menschenrechtslinie

Wir haben ein Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden für die eigene Belegschaft aufgestellt.
Durch die Einrichtung einer anonymen Meldestelle wurde ein Hinweisgebersystem etabliert, um Meldungen von Vorfällen, Verstößen oder Beschwerden auf vertraulicher Basis und auf Wunsch auch anonym zu ermöglichen. Einer solchen Meldung folgt eine sorgfältige Prüfung der Faktenlage als Voraussetzung für eine mögliche Weiterverfolgung des Verstoßes. In jedem Fall gibt es eine umgehende Meldung an die Geschäftsführung bei Verstoß gegen Compliance-Vorgaben.
Das Hinweisgebersystem ist auch Dritten durch die Veröffentlichung des Code of Conduct auf der Internetseite der Sontowski & Partner Group zugänglich.

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt
Sontowski & Partner Group
Sebastianstraße 31
91058 Erlangen

Tel.: +49 9131 777 5-0
Fax: +49 9131 777 5-40
info@sontowski.de
www.sontowski.de

November 2024 // ©Sontowski & Partner GmbH