



S&P COMMERCIAL  
DEVELOPMENT

Ein Unternehmen der Sontowski & Partner Group



# Gemeinsam können wir wachsen

Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit 2021



Unser Corporate Sustainability Design zeigt die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), die in Mitteleuropa natürlich vorherrschende Laubbaumart. Buchen bilden schattige Saalwälder mit ihrem dichten, hohen Blätterdach, die den Wald wunderbar kühlen und so auch in Hitzeperioden ein angenehmes Klima herstellen. Gleichzeitig hält das starke Wurzelwerk der Buche den Boden bei Starkregenereignissen fest und sichert den Wald so für die Zukunft besser ab. Daran angelehnt möchten auch wir mit starken Wurzeln gut wachsen, damit man auch in Zukunft auf uns bauen kann.

## Liebe Leser:innen,

wir freuen uns, Ihnen nachfolgend die jüngsten Fortschritte der S&P Commercial Development GmbH im Bereich unseres Nachhaltigkeitsmanagements zu präsentieren. Der diesjährige Nachhaltigkeitsbericht knüpft dabei an den aus dem Jahr 2020 an und zeigt die positiven Entwicklungen und Weichenstellungen innerhalb der Nachhaltigkeitsstrategie der S&P Commercial Development GmbH. Dabei stellen wir die Nachhaltigkeitsstrategie unseres Unternehmens, als auch die Trends innerhalb der deutschen Immobilienbranche, vor und zeigen auf, wie wir Nachhaltigkeit operativ und strategisch leben.



*Eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung erachten wir als Selbstverständnis und alternativlos. Über internationale Grenzen und individuelle Wertevorstellungen hinweg, sollte Nachhaltigkeit in all seinen Dimensionen als moralischer Minimalkonsens verstanden und gelebt werden. Wir widmen uns dem Thema Nachhaltigkeit mit großer Leidenschaft und ehrlichem Verantwortungsbewusstsein. Die Fortschritte unserer Nachhaltigkeitsstrategie verfolgen wir kontinuierlich und kritisch – mit dem Anspruch eine führende Rolle einzunehmen, um das Bewusstsein für die Relevanz der Thematik innerhalb unserer Branche zu stärken.*



Niklas Kamm (Geschäftsführer S&P Commercial Development GmbH)

Das Thema Nachhaltigkeit ist spätestens seit dem Weltwirtschaftsforum 2020 in Davos endgültig in der Mitte der Megatrends angekommen. Weltweit werden Stäbe, Ministerien und Abteilungen zusammengestellt, um entsprechende Maßnahmen und Regulierungen umzusetzen.



*Tatsächlich ist der Klimawandel fast immer das wichtigste Thema bei Gesprächen mit unseren Kunden überall auf der Welt. Von Europa bis Australien, von Südamerika bis China, von Florida bis Oregon.*



Laurence Douglas Flink (CEO BlackRock Inc.)

In Deutschland ist die Immobilienbranche für rund ein Drittel des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich.<sup>1</sup> Nachhaltige Verbesserungen in der Ökobilanz der deutschen Immobilienbranche wirken sich demnach direkt auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß Deutschlands aus. Trotzdem übernehmen nur wenige Immobilienunternehmen Verantwortung für die Auswirkungen des eigenen Handelns auf das Klima. Laut einer Branchen-Umfrage von Ernst & Young in 2020 schrieben lediglich 63 % der Befragten dem Klimawandel überhaupt eine Relevanz zu.<sup>2</sup>



*Sei du selbst die Veränderung, die du dir wünschst für diese Welt.*

Mahatma Gandhi



Diesem Leitsatz folgend nehmen wir frühzeitig eine Vorbildrolle ein. Wir übernehmen Verantwortung für unser Handeln und etablieren ein aktives Nachhaltigkeitsmanagement in unserem Unternehmen. Die dafür gewählten Betrachtungs- und Steuerungstools der Bereiche Environmental, Social und Governance bilden die Grundpfeiler unserer Nachhaltigkeitsstrategie (Corporate Sustainability) und fungieren als Gliederung für den vorliegenden Nachhaltigkeitsreport.

Der Nachhaltigkeitsreport widmet sich dieser Thematik unter Anwendung der ESG Kriterien. Das zugrunde liegende 3-Säulen-Modell gliedert den Bereich Nachhaltigkeit in drei gleichwertige Themenbereiche, die ökologische Säule (Environmental), die soziale (Social) sowie die (unternehmens-)ökonomische Säule (Governance). Die nachstehende Abbildung 1 ist die im Finanzsektor anerkannte Darstellung der Zielabwägung von nachhaltigen Investments.



Abbildung 1: Schemadarstellung der ESG Säulen

<sup>1</sup> <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/06/ZIA-Report-Klimaschutz.pdf>

<sup>2</sup> [https://www.ey.com/de\\_de/real-estate-hospitality-construction/warum-die-immobilienbranche-viel-nachhaltiger-denken-muss](https://www.ey.com/de_de/real-estate-hospitality-construction/warum-die-immobilienbranche-viel-nachhaltiger-denken-muss) (zuletzt aufgerufen am 29.11.2021)

Die S&P Commercial Development GmbH richtet ihre Investitionsentscheidungen anhand der ESG Säulen aus und wägt die Auswirkungen von Entscheidungen daran ab.

Perspektivisch werden die UN Sustainable Development Goals (kurz: SDGs) der Agenda 2030 als Leitlinien in der Nachhaltigkeitsstrategie unseres Unternehmens etabliert. Die Agenda 2030 ist ein globaler Plan zur Förderung nachhaltigen Friedens und Wohlstands und zum Schutz unseres Planeten. Seit 2016 arbeiten alle Länder unserer Welt daran, diese gemeinsame Vision zur Bekämpfung der Armut und Reduzierung von Ungleichheiten in nationale Entwicklungspläne zu überführen. Dabei ist es besonders wichtig, sich den Bedürfnissen und Prioritäten der schwächsten Bevölkerungsgruppen und Länder anzunehmen – denn nur wenn niemand zurückgelassen wird, können die 17 Ziele bis 2030 erreicht werden. In unserer Strategie werden die SDGs die ESG Säulen komplementär ergänzen und in kleinere Teilbereiche gliedern. Um den Fortschritt sowie den Beitrag der S&P Commercial Development GmbH zu den einzelnen Zielen der Sustainable Development Goals messbar zu machen, identifizieren wir Haupt- und Nebenziele für unser Unternehmen.

Die 17 globalen Ziele richten sich an die Regierungen weltweit, aber auch die Zivilgesellschaft, die Privatwirtschaft und die Wissenschaft.<sup>3</sup>



„Nachhaltigkeit“ verstehen wir dabei, ungeachtet individueller Wertevorstellungen in einer Gesellschaft, als moralischen Minimalkonsens für gesellschaftliches und unternehmerisches Handeln weltweit.

Darüber hinaus erachten wir Nachhaltigkeit als einen Prozess der stetigen Verbesserung, Weiterentwicklung und kritischen Reflexion, was wir in unserem jährlich erscheinenden „Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit“ aufgreifen möchten.

<sup>3</sup> Ziele für nachhaltige Entwicklung 2021 – United Nations

Um einen langfristig funktionierenden Nachhaltigkeitsansatz zu praktizieren, gründet die Nachhaltigkeitsstrategie auf den ESG Säulen und stellt eine komplementäre Zielbeziehung zwischen den relevanten Nachhaltigkeitsstrategien und den unternehmerisch erforderlichen Gewinnbestrebungen her. Die Zielbeziehung erachten wir als essenziell, um Nachhaltigkeitsstrategien in konkrete Maßnahmen zu überführen.

Der Bericht gliedert sich in zwei Betrachtungsebenen. Der folgende, erste Abschnitt widmet sich der Analyse auf Unternehmensebene samt relevanter Stakeholder. Der zweite Abschnitt untersucht die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit im Bereich des Produktportfolios. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen des Reports.



**Niklas Kamm**

Geschäftsführer

**Sven Sontowski**

Geschäftsführender  
Gesellschafter

**Johannes Pohl**

Geschäftsführer

# S&P Commercial Development GmbH – Corporate Ebene

Die S&P Commercial Development GmbH („S&P CD“) ist eine moderne, zukunftsorientierte Unternehmung. Mit dem ersten Nachhaltigkeitsreport im vergangenen Jahr wurde der steigenden Bedeutung von ESG-Kriterien in der Stakeholderkommunikation Rechnung getragen.

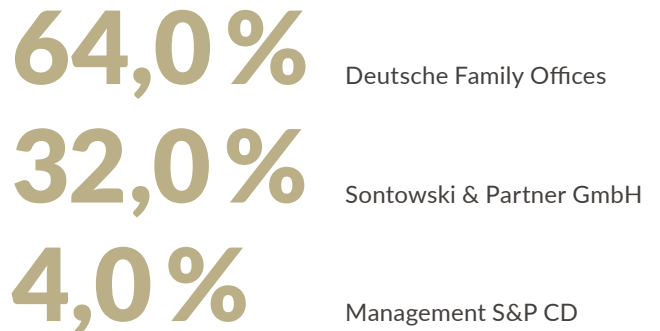
Wir sind einer der führenden Immobilienprojektentwickler in der Metropolregion Nürnberg. Als Ausgründung der Sontowski & Partner Group bündelt die S&P CD gemeinsam mit weiteren Gesellschaftern die Expertise für gewerbliche Entwicklungen innerhalb der Unternehmensgruppe. Die S&P CD fokussiert sich dabei auf die Entwicklung urbaner Mehrnutzungskonzepte und Quartiere mit den Schwerpunkten Wohnen, Nahversorgung, Büro, Dienstleistung und Gesundheit. Der Zielsetzung „Wohnen, Leben und Arbeiten im urbanen Quartier“ folgend, liefert die Zusammenführung verschiedener Nutzungsarten einen Beitrag zu einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Stadtentwicklung und schafft zudem assetklassenübergreifende Investmentchancen. Zielgebiet unserer Investitionen sind bundesweite Metropol- und Wachstumsregionen mit Schwerpunkt Süddeutschland, insbesondere die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Unser Hauptgeschäftsfeld ist die Projektentwicklung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung von der Konzeptidee über die Realisierung bis hin zum Verkauf der fertiggestellten Immobilie.

Der Hauptsitz und die alleinige Betriebsstätte liegt an der Adresse Sebastianstraße 31 in 91058 Erlangen-Tennenlohe.

Die Gesellschafter sind mittelbar durch die 100%ige Muttergesellschaft, die S&P CD Capital Partners GmbH an der S&P Commercial Development beteiligt.

Die Gesellschafterstruktur gliedert sich wie folgt auf:



Unsere Zielkunden für Projektentwicklungen und Service Developments sind (semi-)institutionelle Investoren im In- und Ausland.

Als Projektentwickler besteht unsere Lieferkette aus Grundstücksverkäufern, Generalunternehmern, Architekturbüros sowie Fachplanern für Statik, Haustechnik, Brandschutz und Bauphysik. Begleitet wird der Entwicklungsprozess stets von externen Juristen, Bausachverständigen und Gutachtern sowie finanzierenden Banken. Bei der Vermietung und Nutzung unserer Objekte und Quartiere achten wir auf einen heterogenen und nachhaltigen Mix unter Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum sowie qualitativer Kriterien in gewerblichen Mietverträgen (sog. „Green Lease“ Komponenten<sup>4</sup>)

Die S&P CD ist Mitglied des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) sowie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Unsere Immobilienprojekte erfüllen an jedem einzelnen Standort einen Zweck und werten ihr Umfeld auf. Wir stehen für attraktive Produkte und denken neben unseren zukünftigen Eigentümer:innen und Nutzer:innen auch an unseren eigenen Fußabdruck. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden dabei die drei Zielrichtungen Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) berücksichtigt.

<sup>4</sup> Vgl. [https://www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/zia\\_broschuere\\_green\\_lease\\_weboptimiert1.pdf](https://www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/zia_broschuere_green_lease_weboptimiert1.pdf)



# Umweltziele





# Environmental – Umweltziele

Die wichtigsten, identifizierten Dimensionen für den Bereich Umweltziele sind die Reduktion der Treibhausgase sowie die Reduktion des Ressourcenverbrauches. Diese zwei Einsparungen ermöglichen im Themenfeld Umwelt große Fortschritte. Mit dem Wechsel des Strom- und Gasversorgers konnten zentrale Emissionen auf Corporate-Ebene signifikant reduziert werden.

## 1. Reduktion der direkten Emissionen durch die eigene Geschäftstätigkeit (Scope I)

Ein zentraler Emissionsbeitrag im Gebäudesektor entsteht durch die Strom- und Wärmeerzeugung. Die zentrale Einsparmaßnahme an unserem Firmensitz ist daher der Wechsel des Stromtarifs zum „geprüften Ökostrom<sup>5</sup>“ Produkt „ERconomy proNatur“ der Stadtwerke Erlangen (ESTW) (vgl. Tabelle 1).

Details Stromvertrag	Stadtwerke Erlangen (ESTW)	Deutschland
CO <sub>2</sub> -Emissionen	0,0 g/kWh	421,0 g/kWh
Kernenergie	0,0%	13,0%
Kohle	0,0%	36,6%
Erdgas	0,0%	9,7%
Sonstige Fossile Energieträger	0,5%	2,5%
EEG geförderte EE	65,0%	35,0%
Sonstige Erneuerbare Energien	35,0%	3,2%

Tabelle 1: Details Stromtarif ERconomy proNatur (ESTW)

Durch den Wechsel des Stromtarifs werden bei gleichbleibendem Stromverbrauch (ca. 13.000 kWh im Jahr 2021) im Vergleich zum Strommix „Deutschland“ ca. 4 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart.

Bei der Wärmegewinnung ist aufgrund der vorliegenden Anschlussstation der Energieträger Erdgas vorgegeben. Der Liefervertrag wurde im Jahr 2021 auf den Vertrag „ERconomy Vario proNatur“ umgestellt. Der Versorger, ebenfalls die Stadtwerke Erlangen (ESTW), kompensiert dabei die entstehenden Emissionen.<sup>6</sup>

Ziele	Durchgeführte Maßnahmen 2021
Reduktion von Treibhausgasemissionen durch das operative Geschäft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechsel zu den Stadtwerken Erlangen (ESTW) im Grünstrom-Tarif (ERconomy proNatur)</li> <li>• Umstellung des Gastarifs bei den Stadtwerken Erlangen (ESTW) auf ERconomy Vario proNatur</li> </ul>
Analyse der Ausstoßdaten von CO <sub>2</sub> -Equivalenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablierung einer verbrauchsabhängigen Ermittlung von Heizenergie im Firmengebäude</li> </ul>
Weiterentwicklung der bestehenden Mobilitätsstrategie zur Etablierung alternativer Antriebe und der Förderung weiterführender Mobilitätsangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau des Leasingangebots für hybride und elektrische Fahrzeuge</li> <li>• Herstellung von Ladesäulen für Mitarbeiter:innen und Besucher:innen</li> <li>• Angebot von geförderten Diensträdern</li> <li>• Reduktion von Geschäftsreisen durch Videokonferenzen</li> <li>• Angebot von Bahncard anstelle eines Dienstfahrzeugs</li> </ul>

<sup>5</sup> „Geprüfter Ökostrom“ nach dem TÜV NORD CERT Standard A75-S026-1

<sup>6</sup> ERconomy Vario proNatur <https://www.estw.de/de/Energie-Wasser/Erdgas/ERconomy-Vario-proNatur/>



# Environmental – Umweltziele

## Ziele für das Geschäftsjahr 2022:

Im Jahr 2020 und 2021 wurden die Grundlagen für eine Erfassung der Verbräuche gelegt. Es ist somit 2022 vorgesehen, die erste Gesamtbetrachtung, der direkten Emissionen durch eigene Geschäftstätigkeit sowie der indirekten Emissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette, zu ermitteln (Scope I und II). Anschließend kann mit dem Referenzjahr 2021 ein zukünftiger Decarbonisierungspfad definiert werden.

Parallel wird die (Teil-)Elektrifizierung der Flotte vorbereitet, um die Treibhausgasemissionen aus dem operativen Geschäft noch stärker zu reduzieren.

## 2. Senkung des Ressourcenverbrauchs

Neben den Emissionen ist auch der Verbrauch von Ressourcen ein wichtiger Indikator für den Fußabdruck der Geschäftstätigkeit einer Unternehmung. Grundsätzlich wird der Einstieg in eine Kreislaufwirtschaft angestrebt und sukzessive vorbereitet.

Ziele	Durchgeführte Maßnahmen 2021
Kommunikation und Sensibilisierung der Belegschaft und Partner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E-Mail Abbinder: „Think before you print“</li> <li>• Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen bei der Beschaffung von Büro-/ Verbrauchsmaterialien, Materialien mit einschlägigen Zertifizierungen sind vorzuziehen</li> <li>• Durchführung eines Nachhaltigkeitsworkshops mit der DGNB</li> </ul>
Identifizierung weiterer Digitalisierungspotentiale zur Reduktion von Druckergebnissen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablierung eines digitalen Ablagemanagements (ECM) als wichtiger Schritt zum papierlosen Büro wurde angestoßen</li> </ul>
Sinnvolle Ergänzung weiterer Müllströme neben Papier und Restmüll	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablierung einer strikten Mülltrennverordnung unter Berücksichtigung der Ströme Plastik-, Rest-, Papier- und Biomüll</li> <li>• Etablierung einer entsprechenden Kennzeichnung an den Mülleimern</li> </ul>
Etablierung einer Wassertankstelle auf Leitungswasserbasis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstellung der Wasserlieferanten auf Viva con Agua als Zwischenschritt zur Unterstützung der NGO (Zielsetzung sicherer Zugang zu sauberem Trinkwasser und Sanitäreinrichtungen weltweit)</li> </ul>
Berücksichtigung von Wassereinsparungspotentialen bei künftigen Sanierungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der WC-Kerne unter Berücksichtigung von Standards zur Einsparung von Wasser (Infrarotsensor am Wasserhahn, Spülmenge WC)</li> </ul>
Berücksichtigung von Stromeinsparungspotentialen bei künftigen Sanierungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation von Bewegungsmeldern für die Beleuchtung in sinnvollen Bereichen der Mietflächen</li> <li>• Umrüstung von konventionellen Leuchtmitteln auf LEDs</li> </ul>

## Ziele für das Geschäftsjahr 2022:

Im vergangenen Jahr wurde der Ressourcenverbrauch durch eine vermehrte Sensibilisierung in den Fokus gerückt. Der damit gelegte Grundstein soll weiterhin durch gezielte Kommunikation noch stärker in das Bewusstsein und in den Alltag der Kolleg:innen getragen werden. Außerdem soll ein besonderes Augenmerk auf Reparaturen von Sachgegenständen gelegt und ausgesonderte IT-Geräte recycelt werden.



# Soziale Ziele



## Social – Soziale Ziele

Der Bereich Social im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements umfasst neben den Strukturdaten unserer Belegschaft vor allem den Einsatz hinsichtlich der Weiterentwicklung, Förderung und Bindung der Mitarbeitenden sowie das aktive Stakeholdermanagement der S&P Commercial Development GmbH.

### 1. Kennzahlen zur Belegschaft

Die Belegschaft wird weiterhin sukzessive aufgebaut und durch neue Spezialisierungen weiter diversifiziert. Die Personalentwicklung ist dabei von Kontinuität geprägt.

Dem Bedarf nachfolgend konnten neue Stellen geschaffen und besetzt werden. Im Jahr 2021 haben sechs neue Kolleg:innen, darunter drei Dual Studierende, das Team der S&P Commercial Development GmbH erweitert. Die S&P Commercial Development GmbH beginnt damit aktiv mit der Ausbildung von jungen Talenten.

#### Entwicklung der Gesamtbelegschaft:

	2018	2019	2020	2021
Kolleg:innen	17	18	19	24
Geschäftsführung	3	3	3	3
Erweiterte Geschäftsleitung	4	4	5	4
Gesamt	24	25	27	31

Die Verteilung nach Geschlechtern in der Gesamtbelegschaft und der Führungsebene gliedert sich wie folgt:

#### Anteil an Frauen in der Gesamtbelegschaft:

	2018	2019	2020	2021
Weiblich	24 %	22 %	22 %	29 %
Männlich	76 %	78 %	78 %	71 %

#### Anteil an Frauen in der erweiterten Geschäftsführung

	2018	2019	2020	2021
Weiblich	14 %	14 %	13 %	14 %
Männlich	86 %	86 %	87 %	86 %

Um durch die geringe Größe des Teams keine Kolleg:innen gesondert hervortreten zu lassen, wird auf die Darstellung von Mitarbeiter:innen mit Migrationshintergrund verzichtet.

Im Bereich der Personalpolitik steht der nachhaltige Aufbau eines motivierten Teams mit hoher Eigenverantwortung im Mittelpunkt. Dabei ist ein zentrales Anliegen die bestehenden Mitarbeiter:innen zu halten, gezielt weiterzuentwickeln sowie sukzessive mit dem weiteren Wachstum der Gesellschaft neue Kolleg:innen für das Team zu gewinnen. Im Folgenden zeigt sich die Betriebszugehörigkeit seit Geschäftsaufnahme der S&P Commercial Development GmbH im Jahr 2018.

	2018	2019	2020	2021
Ø Betriebszugehörigkeit in Jahren	1	1,7	2,4	3,0

Insbesondere das erweiterte Führungsteam der S&P Commercial Development hat bereits einige Jahre unter dem Dach der S&P Gruppe in verschiedenen Tochtergesellschaften zusammengearbeitet. Für 2021 ergibt sich auf Gruppenebene für alle Kolleg:innen eine durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von knapp 6 Jahren. Die Mitglieder des Managementteams bestehend aus Geschäftsführung und Prokuristen sind durchschnittlich seit 10,3 Jahren ein Teil der Firmengruppe. In der Spitze beträgt die Betriebszugehörigkeit mehr als 17 Jahre.

#### Ziele

Regelmäßige Teammeetings zur Aufrechterhaltung der Mitarbeiter:innenbindung

#### Durchgeführte Maßnahmen 2021

- Etablierung einer neuen Meetingstruktur mit regelmäßigen Updates für alle Mitarbeiter:innen und Möglichkeit des direkten Austauschs mit der Geschäftsführung
- Schaffung einer zweiten Führungsebene als Ansprechpartner für die wachsende Belegschaft
- Förderung einer offenen Feedbackkultur

#### Ziele für das Geschäftsjahr 2022:

Die S&P Commercial Development GmbH strebt weiteres Wachstum an, sodass auch in 2022 neue Kolleg:innen gewonnen werden müssen.

Aufgrund des begrenzten Pools an möglichen Mitarbeiter:innen wird bei Neueinstellungen mit Berufserfahrung auf eine feste Quote verzichtet.

Die Geschäftsführung ist sich ihrer Verantwortung der Gleichstellung aller Menschen bewusst, sodass im Bereich der Ausbildung und Einstellung stets der beste Bewerbenende berücksichtigt wird.



## Social – Soziale Ziele

### 2. Employer Branding

Der Arbeitsmarkt des Immobiliensektors ist durch einen starken Wettbewerb um bereits erfahrene Immobilienexpert:innen und junge Talente geprägt. Die S&P Commercial Development GmbH ist sich ihrer Verantwortung gegenüber ihren Beschäftigten bewusst. Es wurden daher im Jahr 2021 folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Mitarbeitendenzufriedenheit und -bindung ergriffen.

Ziele	Durchgeführte Maßnahmen 2021
Förderung der Work/Life-Balance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Urlaubsanspruchs um zwei weitere Tage auf 30 Urlaubstage</li> <li>• Etablierung eines regelmäßigen Sportangebots mit einem professionellen Trainer</li> <li>• Ausrichten eines Team-Events</li> <li>• Ausrichten eines großen Familienfests unter Einbezug von Partner:innen und speziellem Angebot für Kinder mit der ganzen Unternehmensgruppe</li> </ul>
Gestaltung der Personalentwicklung: Weiterentwicklung der bestehenden Mitarbeiter:innen und Aufbau von young professionals als Grundstein für die Zukunft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des Teams durch drei Dual Studierende in Kooperation mit der IU Nürnberg</li> <li>• Gezielte Weiterbildung neuer Kolleg:innen durch individuelle interne wie externe Weiterbildungsangebote im Fachbereich Immobilien</li> <li>• Ausrichten eines Workshops zum Thema nachhaltiges Bauen mit der gesamten Belegschaft in Kooperation mit der DGNB</li> </ul>

#### Ziele für das Geschäftsjahr 2022:

Die S&P Commercial Development GmbH führt im Jahr 2022 ihre kontinuierliche Personalstrategie fort. Es sind ein förmlicher Jahresabschluss und ein Teamevent geplant.

Im Bereich der Weiterentwicklung des Personals sind gezielte Weiter- und Fortbildungen für die Mitarbeiter:innen geplant. Neuen Mitarbeiter:innen wird neben dem umfangreichen Einarbeitungsprozess ein „Pate“ aus den Reihen der Mitarbeiter:innen als direkter Ansprechpartner für die Einarbeitungszeit zur Seite gestellt. Bei Veranstaltungen wird insbesondere das Thema Nachhaltigkeit als Megatrend in den Fokus gerückt. Durch die Etablierung einer zweiten Führungsebene (Prokurist:innen) wird der laufende Austausch und die offene Feedbackkultur zwischen den Mitarbeiter:innen und der Geschäftsleitung gestärkt.

Des Weiteren ist eine Gesundheitsinitiative für die Mitarbeiter:innen mit großem Corporate Benefit Programm in Vorbereitung. Die Gesundheit wird auch im Hinblick auf die Corona-Pandemie in den Fokus gerückt.

### 3. Stakeholderkommunikation

Neben der gezielten Ansprache von neuen Mitarbeiter:innen gibt es eine Reihe an weiteren Stakeholdern, die ebenfalls gezielt angesprochen werden müssen. Die Immobilienwirtschaft ist ein zentraler Akteur vieler gesellschaftlicher Herausforderungen der kommenden Jahre.

Die bereits in diesem Bericht aufgegriffenen Themenfelder wie klimaschädliche Emissionen, die Schonung natürlicher Ressourcen sowie der Einsatz umweltfreundlicher Mobilität werden im Rahmen der ESG-Kriterien durch gesellschaftliche Belange ergänzt. Dazu gehören beispielsweise bezahlbarer Wohnraum für Familien, schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die städtebauliche Entwicklung.

Jeder dieser Themenbereiche ist mit dem Handeln von Immobilienunternehmen insbesondere -entwicklern verwoben. Als aktives Mitglied der Zivilgesellschaft gilt es somit mit verschiedenen Gruppen in einen Dialog zu treten um Einflussbereiche und Problemstellungen zu identifizieren und gemeinsame Maßnahmen zu erarbeiten..

Ziele	Durchgeführte Maßnahmen 2021
Steigerung der Bekanntheit der Unternehmung und Schaffung einer Arbeitgebermarke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines eigenen Internetauftritts</li> <li>• Erhöhung der Aktivität in den einschlägigen sozialen Medien mit Fokus auf LinkedIn und Instagram</li> <li>• Forcieren von Auftritten der Geschäftsführung in Panel-Talks und Presseartikeln</li> </ul>
Ausbau des Recruitingnetzwerks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansprache der Internationalen Hochschule Nürnberg und Gewinnung von drei neuen Dual Studierenden</li> </ul>
Unterstützung von gemeinnützigen Projekten und Vereinigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung der Produkte von „Viva con Agua“ für die Bewirtung</li> <li>• Beschaffung von Kaffee und Tee mit anerkannten FAIRTRADE-Siegel</li> <li>• Unterstützung des Universitätsbund Erlangen-Nürnberg e.V. und des FREUNDESKREIS der Klinik für Kinder und Jugendliche Erlangen e.V. zur Unterstützung der Kinder- und Kinderpalliativstation Erlangen</li> </ul>
Unterstützung der Infrastrukturentwicklung von Kommunen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilnahme an der Ausschreibung Salzmanninsel, Traunstein als Teil der Stadtentwicklung</li> <li>• Abschluss des Realisierungswettbewerbs „Neue Mitte Thon“ in Nürnberg – geplante Umsetzung des Siegerentwurfs von RKW Architekten avisiert</li> <li>• Auslobung eines Realisierungswettbewerbs für ein Mixed-Use-Objekt in Erlangen, Eltersdorf</li> <li>• Realisierung einer Fußgängerbrücke über den Fluss Itz im Zuge des Projekts Sonntagsanger in Coburg zur Anbindung des neuen Quartiers an die Innenstadt</li> </ul>

### Ziele für das Geschäftsjahr 2022:

Die Kommunikation mit den Stakeholdern hat für die S&P Commercial Development GmbH seit der Gründung stark an Bedeutung gewonnen. Insbesondere die direkte Kommunikation mit der Bevölkerung am Projektstandort wird durch die steigende Bedeutung der Bürgerbeteiligung in der Planungs- und Baurechtschaffung immer wichtiger.

Hierfür ist es auch im Jahr 2022 geplant durch gezielte Auftritte bei Fachtagungen und einem professionellen Auftritt in relevanten Sozialen Medien die eigenständige Marke der S&P Commercial Development GmbH weiter zu verbreiten und zu positionieren.

Außerdem soll die Zusammenarbeit mit der IU Nürnberg fortgesetzt werden, um auch in Zukunft junge Talente für das Unternehmen zu gewinnen.

Die Unterstützung von regionalen, gemeinnützigen Initiativen wird weiter fortgesetzt und sukzessive sinnvoll erweitert.

Weiterhin wird auch die Teilnahme an kommunalen Ausschreibungen fortgesetzt. Je nach Verfügbarkeit ist eine Teilnahme an 1 – 3 Ausschreibungen durch öffentliche Träger vorgesehen.

Insbesondere bei größeren Quartiersentwicklungen (z. B. Projekt „Vision Campus“ Nürnberg) sind über die bestehenden, aus der BauNVO resultierenden, Anforderungen hinaus Workshops und Informationsveranstaltungen für die angrenzenden Bürger als direkte Stakeholder geplant.



# Nachhaltige Anreize





# Governance – Nachhaltige Anreize

Nachhaltigkeit im Lichte des ESG-Ansatzes unterstreicht die Erweiterung des Bewertungsrahmens von Unternehmen. Die vormals weniger einflussreichen Non-Financial Faktoren, abseits von Finanzkennzahlen, bieten heute die Möglichkeit, für Investoren und Stakeholder einen besseren Kontext für ihre Bewertung zu nutzen.

Governance steht für die glaubhafte, verantwortungsvolle und verlässliche Unternehmensführung. Die S&P Commercial Development GmbH ist eine Gemeinschaftsunternehmung von deutschen Mittelstandsfamilien und hat somit eine langfristige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit in der DNA.

Ziele	Durchgeführte Maßnahmen 2021
Sensibilisierung der Geschäftsführung und der Mitarbeiter:innen bezüglich Compliance und Anti-Korruption	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung einer weitgehend gültigen Group-Guideline mit ausführlichen Hinweisen zum Werte- und Verhaltenskodex der Mitarbeiter:innen</li> <li>• Durchführung einer jährlichen Datenschutzschulung</li> </ul>
Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements und -berichtswesens	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablierung einer ESG-Taskforce mit Treffen im regelmäßigen Turnus</li> <li>• Workshop zum Thema Nachhaltigkeitsmanagement mit externen Beraterinnen der Step2Sustainability Nachhaltigkeitsberatung bestehend aus Doktorandinnen des Lehrstuhls für Corporate Sustainability Management der Friedrich-Alexander-Universität (FAU).</li> <li>• Zuordnung des Themenkomplexes zum neu berufenen Geschäftsführer Niklas Kamm in der Geschäftsordnung</li> <li>• Etablierung eines Nachhaltigkeitsbeauftragten in der S&amp;P CD</li> </ul>
Stärkung der Reputation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertragskonforme Fertigstellung der im Forward-Deal veräußerten Projekte „Paul Carré“, Erlangen und „Am Sonntagsanger“, Coburg im komplizierten Corona Marktumfeld</li> </ul>
Messbarkeit der Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptierung des Standards „BEG 55“ des Förderprogramms „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ als energetischen Mindeststandard</li> </ul>

## Ziele für das Geschäftsjahr 2022:

Die Vergleichbarkeit des Fortschrittsberichts Nachhaltigkeit mit anderen Marktbegleitern, auch über Branchengrenzen hinweg, ist ein wichtiges Ziel unseres Reportings. Für das Jahr 2022 ist somit die Stärkung der Konsistenz und Vergleichbarkeit der bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie der S&P Commercial Development GmbH vorgesehen.

Als Basis für die künftige Berichterstattung ist eine Anwendung der im Vorwort vorgestellten 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung vorgesehen. Nach dem Auftakt Workshop im vergangenen Sommer ist eine weitere Zusammenarbeit mit der Nachhaltigkeitsberatung Step2Sustainability bestehend aus Doktorandinnen des Lehrstuhls für Corporate Sustainability Management der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) für 2022 bereits terminiert.

Insbesondere ist eine Stakeholderanalyse sowie eine Wesentlichkeitsanalyse in Vorbereitung, um die Effektivität unserer Maßnahmen im Nachhaltigkeitsmanagement genau zu bewerten.

# Das Portfolio – Nachhaltigkeit auf Produktebene



Die Assetklasse „Immobilie“ ist neben dem Investmentprodukt für Investoren auch eine Abbildung der Gesellschaft. Die Gestaltung der Architektur ermöglicht die Schaffung von öffentlichen und privaten Räumen, in denen sich die zukünftigen Bewohner:innen, Nutzer:innen und Besucher:innen wohlfühlen und aufhalten. Die Materialität und Verarbeitung beinhalten zwei weitere wichtige Ziele: Förderung und Erhaltung der Gesundheit sowie die sinnvolle und schonende Nutzung von Ressourcen. Zur Sicherstellung des Interessenausgleichs im Sinne der ESG-Ziele und deren Dokumentation hat sich die Geschäftsführung die Umsetzung der Anforderungen des DGNB-Systems auf Gold-Niveau als Mindeststandard definiert.

Konkret auf die einzelne Projektentwicklung herunter gebrochen bedeutet das für uns, dass wir bereits bei der Identifizierung neuer Projektansätze den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Stadtplanung berücksichtigen. Vermehrt legen wir außerdem den Fokus auf die Konversion brachliegender Industrie- und Bestandsflächen, um eine sinnvolle Entsiegelung und Revitalisierung zu realisieren.

Bei allen neuen Projekten versuchen wir als Innovationstreiber im Dialog mit den städtischen Partnern eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche zu erwirken. Standortorientiert streben wir durch gezielte Änderungen des Planungsrechts eine Nachverdichtung an. Wir setzen dabei für unsere Grundstücke in zentralen Lagen beispielsweise auf die Erwirkung des 2017 eingeführten Baugebiets „Urbanes Gebiet“ (Geschossflächenzahl bis zu 3,0).

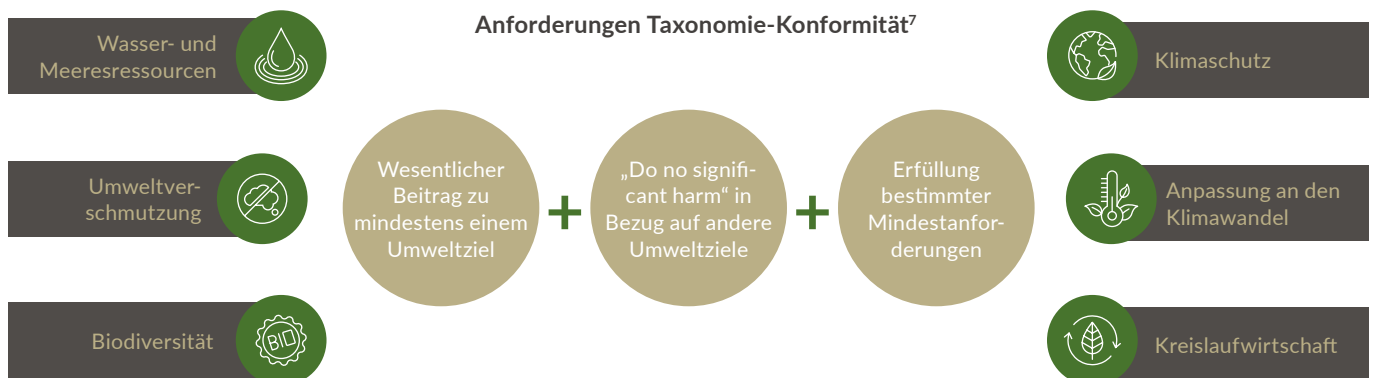
Der Einsatz von Grünflächen und Pflanzelementen ist in jedem unserer Projekte ein maßgebendes Element. Die Entwicklung sinnvoller Konzepte für Außenanlagen, eine Kombination aus begrünten Fassaden, bepflanzten Dächern und angelegten Grünflächen, befriedigt dabei die Ansprüche gleich mehrerer Stakeholder. Wir steigern die Aufenthaltsqualität der Nutzer:innen und Bewohner:innen, sorgen mit Retentionsflächen für eine Verbesserung des Mikroklimas am Standort und tragen mit zusätzlichem Lebensraum zur Stärkung der Biodiversität bei. Neben unserem intrinsischen Anspruch an zukunftssichere Immobilien ergeben sich auch aus der finanzmarktregulatorischen Perspektive unserer potenziellen Käufer:innen wichtige Ansprüche an unsere Produkte und unser Geschäftsmodell. Insbesondere mit dem Green Deal der Europäischen Union und der Ankündigung eines umfassenden Regelwerks wurde eine neue Benchmark für Immobilienentwickler gesetzt. Aktuell wird intern an der Umsetzung der Kriterien aus der EU-Taxonomie gearbeitet.



„Eltersdorf“, Erlangen

Grundsätzlich kategorisiert die EU-Taxonomie Wirtschaftstätigkeiten als nachhaltig, wenn die folgenden 3 Kriterien eingehalten werden:

1. Leistung eines wesentlichen Beitrags zur Verwirklichung mindestens eines Umweltzieles
2. Keine erhebliche Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele
3. Einhaltung festgelegter Mindeststandards



Insbesondere bei der Neuakquisition und bei Projekten in frühen Planungsphasen wird eine Taxonomie-Compliance als Mindestanforderung definiert. Die Überprüfung soll dabei über die ESG-Verifikation der DGNB oder eine vergleichbare Nachweisführung erfolgen.

Die S&P Commercial Development GmbH ist sich ihrer Verantwortung bewusst und hat daher neben den bereits beschriebenen Standards für ihre Immobilienprojekte auch energetische Ziele im Rahmen der BEG Förderung definiert. Für das Jahr 2022 werden wir für unser Produktportfolio, insbesondere Neuentwicklungen, weitere Leitlinien im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit definieren. Dabei ist es wichtig, die lokalen Standortfaktoren mit in die Wertungskriterien aufzunehmen.

<sup>7</sup> vgl. Kapitel II Artikel 3 VERORDNUNG (EU) 2020/852 - „EU-Taxonomie“



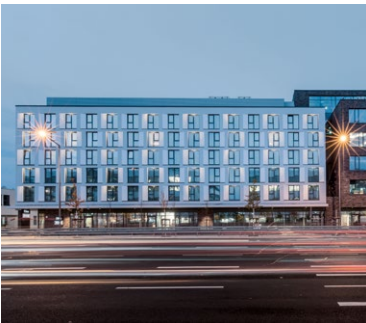
# Projektbeispiele – abgeschlossene Projekte in 2021



## SONNTAGSANGER – COBURG

Einzelhandel, Hotel, Wohnen

- Urbanes Quartier mit kurzen Wegen
- Integration zweier denkmalgeschützter Objekte
- Hohe Aufenthaltsqualität durch direkte Lage am Flusslauf der Itz
- Errichtung einer Brücke zur Optimierung des öffentlichen Fuß- und Radwegnetzes
- Qualifizierte Entsorgung und Bereinigung des Baugrundes von Altlasten



## PAUL CARRÉ – ERLANGEN

Büro, Dienstleistung, Hotel

- Mixed-Use-Komplex mit räumlicher Nähe zum Großprojekt „Siemens Campus“
- Konzeptionelle Sicherung der Drittverwendbarkeit
- Flexible Office & Coworking Lösung für umliegende Firmen
- Öffentliches Bäckerei-Café im Erdgeschoss
- Gute Ergänzung des Quartiergedankens
- Qualifizierte Entsorgung und Bereinigung des Baugrundes von Altlasten



## KUNI – NÜRNBERG

Wohnen

- Modernes Wohnkonzept mit guter Anbindung an den ÖPNV
- Fußläufig erreichbarer Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs
- Reduktion von Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr zur Förderung umweltschonender ÖPNV-Nutzung bei paralleler Reduktion von Baukosten
- Berücksichtigung von DGNB Gold in der Planung
- Qualifizierte Entsorgung und Bereinigung des Baugrundes von Altlasten

## Projektbeispiele – in Bauausführung



### LOKHÖFE – ROSENHEIM

Büro, Einzelhandel, Hotel

- Mixed-Use-Quartier mit hoher Risikodiversifikation durch verschiedene Mieter und Nutzungen
- Gute ÖPNV-Anbindung an Metropolregion München
- Nahversorgung (Lebensmittelvollsortiment), Hotel, Büro, Verwaltung und Dienstleistung sowie repräsentativer Bürohochpunkt
- Teil einer weitläufigen Quartiersrevitalisierung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof
- Umsetzung nach den KFW 55-Standards
- Umsetzung mit der Zielvorgabe einer DGNB Gold Zertifizierung

## Projektbeispiele – in Entwicklung



### GEBERSDORF – NÜRNBERG

Einzelhandel, Wohnen

- Mixed-Use-Komplex als Teil einer weitläufigen Quartiersentwicklung der Deutschen Reihenhaus AG
- Nahversorgung im Erdgeschoss (tegut...) und barrierefreie Mietwohnungen in den Obergeschossen
- Fußläufiger Einzelhandel als Verbesserung der Lebensqualität im direkten Umfeld
- Umsetzung nach den KFW 55-Standards
- Berücksichtigung von DGNB Gold in der Planung



### THE ONE – NÜRNBERG, VORMALS NEUE MITTE THON

Büro

- Moderner Bürotower als Teil einer weitläufigen Quartiersentwicklung im beliebten Stadtteil Nürnberg, Thon
- Durchmischung des neuen Quartiers „Neue Mitte Thon“: Wohnen und Arbeiten mit kurzen Wegen
- Umsetzung nach den KFW 55-Standards
- Berücksichtigung von DGNB Gold in der Planung
- Planung basiert auf dem Siegerentwurf eines Architektenwettbewerbs

# Projektbeispiele – in Entwicklung



## MUNAPARK – TRAUNREUT

Büro, Einzelhandel, Wohnen

- Weitläufige Mixed-Use-Quartiersentwicklung
- Attraktives Umfeld mit kulturellen Angeboten
- Umsetzung nach den KfW 55-Standards
- Berücksichtigung von DGNB Gold in der Planung
- Revitalisierung einer alten Industriebrache im Stadtgebiet unter Einbeziehung der umliegenden Grundstücke



## ELTERS DORF – ERLANGEN

Einzelhandel, Wohnen

- Urbanes Quartier mit kurzen Wegen
- Optimale Ausnutzung des Grundstücks mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV
- Unterstützung der Stadt bei der Errichtung von Infrastruktur (P&R Flächen)
- Integration eines fußläufig erreichbaren Nahversorgers für die umliegende Wohnbebauung
- Realisierungswettbewerb mit Bürgerbeteiligung
- Fixierung von DGNB Gold als Mindeststandard



## ARTILLERIESTRASSE – ERLANGEN

Einzelhandel, Wohnen

- Urbane Mixed-Use Entwicklung
- Integration eines Nahversorgers für die umliegende Wohnbebauung
- Errichtung in Holzhybridbauweise
- Prüfung der Umsetzung nach KfW 40-Standards
- Umwidmung einer bisherigen Parkplatzfläche in zentraler Lage
- Aufwertung der städtebaulichen Qualität
- Fixierung von DGNB Gold als Mindeststandard



## IMPRESSUM

### VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT:

S&P Commercial Development GmbH  
Sebastianstraße 31  
91058 Erlangen  
T. +49 9131 7775-700  
F. +49 9131 7775-40  
E. [info@sontowski.de](mailto:info@sontowski.de)  
[www.sp-cd.com](http://www.sp-cd.com)

### ANSPRECHPARTNER:

Christoph Büchler  
Nachhaltigkeit  
Controlling  
T: +49 9131 7775-723  
[christoph.buechler@sontowski.de](mailto:christoph.buechler@sontowski.de)

### HINWEISE:

Der Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Der Bericht enthält Angaben und Einschätzungen, die sich auf zukünftige Entwicklungen beziehen. Annahmen und Prognosen basieren auf der zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Informationen, weshalb die tatsächlichen Ergebnisse von den erwarteten Ergebnissen abweichen können. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter, auch wenn sie im Text bei gleichzeitiger Verwendung u. U. nicht berücksichtigt sind.



S&P COMMERCIAL  
DEVELOPMENT

Ein Unternehmen der Sontowski & Partner Group