


FORTSCHRITTSBERICHT

NACHHALTIGKEIT // 2022



S&P COMMERCIAL
DEVELOPMENT

Ein Unternehmen der Sontowski & Partner Group



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

- Mahatma Gandhi -

INHALT

Vorwort	5
---------	---

DNK-ERKLÄRUNG 2022

KRITERIEN 1-10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT



Strategie

1. Strategische Analyse und Maßnahmen	14
2. Wesentlichkeit	18
3. Ziele	24
4. Tiefe der Wertschöpfungskette	32



Prozessmanagement

5. Verantwortung	34
6. Regeln und Prozesse	36
7. Kontrolle	38
8. Anreizsysteme	40
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	42
10. Innovations- und Produktmanagement	46

KRITERIEN 11-20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE



Umwelt

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	50
12. Ressourcenmanagement	54
13. Klimarelevante Emissionen	58



Gesellschaft

14. Arbeitnehmerrechte	62
15. Chancengerechtigkeit	64
16. Qualifizierung	66
17. Menschenrechte	68
18. Gemeinwesen	69
19. Politische Einflussnahme	70
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	72

Projektbeispiele in Planung, Bau und Fertigstellung	74
---	----

Impressum	78
-----------	----

VORWORT



Niklas Kamm
GESCHÄFTSFÜHRER

Sven Sontowski
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Johannes Pohl
GESCHÄFTSFÜHRER

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir freuen uns, Ihnen mit dem Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit 2022 einen transparenten Einblick auf unseren Weg, ein nachhaltigeres Unternehmen zu werden, gewähren zu können. Nachhaltigkeit begreifen wir als Prozess der kontinuierlichen Verbesserung mit drängendem Bedarf nach Beschleunigung. Das verbleibende CO₂-Budget, um die Erderwärmung auf das große Ziel von maximal 1,5–2,0 Grad Celsius gegenüber vorindustriellen Werten zu erreichen, ist mit aktuellen Emissionswerten verschwindend gering. Unter der Annahme der anthropogenen Emissionswerte von 2022, wäre die verbleibende Menge an Treibhausgasen zur Einhaltung des 1,5 Grad Celsius-Ziels bereits in neun Jahren erreicht.¹

Die Grenzwerte der Erderwärmung sind vom Weltklimarat (IPPC) unter Teilnahme von mehr als tausend spezialisierten WissenschaftlerInnen durch aufwendige Simulationen und Analysen ermittelt. Sämtliche aktuellen Maßnahmen würden in einem mittleren Szenario bereits zu einer Erderwärmung von 2,7 Grad Celsius führen. Dies hätte erhebliche Risiken wie Extremwetterereignisse und Hitze, Artenverluste oder die massive Einschränkung der weltweiten Lebensmittelproduktion und einhergehend die schwindende Bewohnbarkeit großer Teile der Erde zur Folge.²

Es ist an der Zeit, weltweit zu handeln – drastisch, schnell und mit Fokus auf die höchsten Wirkungsgrade. ➔

¹ Vgl. Global Carbon Project, November 2022

² Vgl. IPCC Climate Change 2023 Synthesis Report

VORWORT

Als Immobilien Projektentwickler sind wir Teil einer Branche, welche einen wesentlichen Beitrag zum globalen CO₂-Ausstoß und Ressourcenverbrauch hat. Um die wissenschaftlich ermittelten Grenzwerte im vorgegebenen Zeitraum erreichen zu können, müssen vor allem high-impact-Nationen und Branchen stark umdenken und ihre Geschäftsmodelle entsprechend anpassen.

Ein Blick auf die globale Entwicklung zeigt die bemerkenswerte Realität, dass die Emissionen weiter stark steigen. Innerhalb der EU-Staaten sinken die CO₂-Emissionen. Mit einem Anteil von ca. 7,5 % an den weltweiten Treibhausgasemissionen kann die EU trotz vorbildlicher Anstrengungen nur sehr begrenzten Einfluss auf den weltweiten Klimawandel nehmen. Die Klimaziele können nur durch echtes Umdenken und konsequente Maßnahmen der führenden Emissionsstaaten China und USA gelingen. Mit über 30 % der weltweiten Treibhausgasemissionen verzeichnet China den stärksten Impact bei parallel stärksten Emissionszuwächsen. Die Kohlegewinnung gilt in diesem Kontext nach wie vor als größter Negativeinfluss auf den Klimawandel und erreichte dennoch in 2022 ein neues „all time high“. Die weltweite Zahl an Kohlekraftwerken steigt ungebremst weiter und China baut seine Position

als größter Kohlekonsument mit über 50 % des jährlichen Kohleverbrauchs weiter aus.³

Die aktuellen Vorzeichen im globalen Kampf gegen den Klimawandel sind schlecht und die Flut an negativen Nachrichten rund um den Klimawandel verführt zur Beteiligunglosigkeit. Wir möchten uns dennoch der Verantwortung stellen und sind davon überzeugt, dass es einem grundsätzlichen Umdenken sowie sukzessiver und transparenter Verbesserungen auf dem Weg zur Klimaneutralität bedarf. Der Green Deal mit dem Ziel der Klimaneutralität der Europäischen Union bis 2050 hat im Jahr 2021 mit dem Klimagesetz Rechtsverbindlichkeit erreicht.

Kein Unternehmen oder Geschäftsmodell kann adhoc klimaneutral gestellt werden und es bedarf eines sensiblen Umgangs mit diesen Begrifflichkeiten. Durch den konsequenten Ausbau erneuerbarer Energien, sukzessive Steigerung der Energieeffizienz und neue Technologien, können Treibhausgase signifikant reduziert werden. Unsere Unternehmung und unser Geschäftsmodell unterziehen wir einer kontinuierlichen Adaption, um unseren CO₂-Fußabdruck zu reduzieren. Beginnend in dem vorliegenden Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit 2022 mit den Bereichen Scope 1 und 2 ist es unser klares Bestreben,

³ Vgl. International Energy Agency, Coal Market Update, Juli 2023

*„Was wir heute tun,
entscheidet darüber, wie die
Welt morgen aussieht.“*

– Marie von Ebner-Eschenbach –

über die gesamte Wertschöpfungskette Emissionswerte transparent zu ermitteln, Reduktionsstrategien und -ziele zu definieren und den Erfolg zu tracken. Neben der obersten Zielsetzung, die tatsächlichen CO₂-Emissionen zu reduzieren, möchten wir als Zwischenziel Emissionen durch geeignete Maßnahmen wie den Erhalt und Ausbau natürlicher Kohlenstoffsenken kompensieren.

Die Immobilienbranche sieht sich aufgrund des rasanten Zinsanstiegs, der anhaltenden Ukraine-Krise sowie der hohen Inflationswerte im Euroraum mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert. Nachhaltigkeitsziele drohen vor

dem Hintergrund der wirtschaftlich deutlich erschwerten Rahmenbedingungen ins Hintertreffen zu geraten. Unsichere Zeiten erfordern klare Strategien – und so verfolgen wir unverändert unsere hohen Nachhaltigkeitsziele. Der Handlungsdruck zur Einhaltung von ESG-Kriterien sowie hohen Energieeffizienzwerten steigt im Neubau und gerade auch im Bestandsbereich unaufhaltsam. Drohen Assets zu stranden, werden sich Nachhaltigkeitsziele und ökonomische Ziele unausweichlich annähern und Veränderungen in der Branche herbeiführen. In diesem Kontext wünschen wir Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit 2022. ■

IHR S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT-TEAM



S&P COMMERCIAL
DEVELOPMENT





2022

FORTSCHRITTSBERICHT

NACHHALTIGKEIT // E S G

Im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir uns schon 2018 dazu entschieden, alle künftigen Projekte nach den Maßstäben der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zu zertifizieren, unsere Mitarbeitenden, wie auch externe Partner für das Thema zu sensibilisieren und unser Geschäftsmodell zu transformieren.

Der folgende „Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit“ ist bereits unser dritter Report und folgt erstmalig den offiziellen Standards des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).

Wir legen sowohl die festgelegten Zielstellungen und deren Erreichung, als auch den aktuellen Status Quo transparent offen.

Aufgrund der neuen Berichtsstruktur gehen wir folgend der Vollständigkeit halber auf die Ziele und Maßnahmen des letzten Berichts ein. Der Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit 2021 wurde nach den Clustern des ESG-Modells erstellt und dementsprechend auch die Zielsetzungen nach diesem Schema festgelegt: ➤



ZIELE ENVIRONMENTAL

Im Jahr 2020 und 2021 wurden die Grundlagen für eine Erfassung der Verbräuche gelegt. Es war somit 2022 vorgesehen, die erste Gesamtbetrachtung der direkten Emissionen durch eigene Geschäftstätigkeit sowie der Teile der indirekten Emissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette zu ermitteln (*Scope 1 und 2*), um anschließend mit dem Referenzjahr 2021 einen Decarbonisierungspfad definieren zu können.

Die S&P Commercial Development GmbH hat im Jahr 2022 rund 93 Tonnen CO_{2e} auf Corporate Ebene ausgestoßen. Nachdem im Vorjahr bereits alle relevanten Versorgungsverträge (*Wärme, Kälte, Strom*) auf klimaneutrale Energieträger umgestellt wurden, entfallen aktuell rund 70 % der Emissionen auf den Fuhrpark. Dieser Anteil soll durch die sukzessive Elektrifizierung der Flotte reduziert werden, um die Treibhausgasemissionen aus dem operativen Geschäft noch stärker zu senken. Des Weiteren wurde das Angebot an Alternativen zu einem Firmenwagen durch BahnCards und Jobräder erweitert.

Zur Kompensation unseres Fußabdrucks wurde in Zusammenarbeit mit Klimahelden in nachhaltige Projekte zur di-

rekten CO_{2e} Beseitigung (*direct removal*) investiert. Diese Projekte gehen weit über die derzeitigen Standard-Kompensationsmaßnahmen (*Solarparks, Wasserkraft*) hinaus, entziehen der Atmosphäre bereits ausgestoßenes CO_{2e} und rematerialisieren es zur Verwendung in Baumaterialien (www.klimahelden.eu).

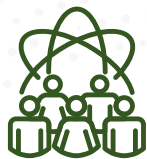
Im Gegensatz zu vielen Marktbegleitern sehen wir aktiv von der Bezeichnung eines „klimaneutralen“ Geschäftsbetriebs ab. Dies mit dem Bewusstsein, dass ein weitaus größerer Klimaimpact aus unserer Produktebene (Immobilienentwicklung und Bau) und den damit verbundenen Scope 3-Emissionen resultiert. Darüber hinaus sind CO₂-Kompensationsmaßnahmen ein sinnvoller Zwischenschritt, jedoch vielmehr Symptombekämpfung und keine nachhaltige Lösung des Problems. Als übergeordnetes Ziel sehen wir uns daher zur konsequenten Decarbonisierung über die gesamte Wertschöpfungskette verpflichtet.

Für das Jahr 2023 sollen die Emissionen auf Corporate Ebene um mindestens ca. 20 % gesenkt werden. Das entspricht ca. 13 t CO_{2e}.

93 t
CO_{2e} IM
JAHR 2022
AUSGESTOSSEN

70 %
EMISSIONEN
ENTFALLEN AUF
DEN FUHRPARK

CA. 20 %
EMISSIONEN
SOLLEN 2023
GESENKT WERDEN



ZIELE SOCIAL

Im letztjährigen Bericht wurden auch im Bereich Social neue Zielsetzungen definiert:

Die meisten Ziele konzentrierten sich dabei auf die Mitarbeitenden selbst. So konnte das Team der S&P Commercial Development GmbH um sechs weitere KollegInnen erweitert werden. Neben dem jährlich stattfindenden Team-Event wurde Ende des Jahres auch ein Jahresabschlussmeeting durchgeführt, in dem seitens der Geschäftsführung ein Rück- sowie ein Ausblick gegeben wurde. Die Fähigkeiten der einzelnen Mitarbeitenden kontinuierlich auf- und auszubauen war ebenso ein Ziel für 2022. Durch gezielte Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen konnte auch dieser Vorgabe Rechnung getragen werden. So haben beispielsweise zwei Mitarbeitende die Ausbildung zum DGNB Consultant begonnen. Darüber hinaus nahmen Mitarbeitende – sowohl aus der kaufmännischen als auch aus der technischen Projektentwicklung – an Fachtagungen und Seminaren teil. Besucht wurden z. B. Fortbildungen zur EU-Taxonomie, TGA-Schulungen sowie Se-

minare zum Thema Ökologisches Bauen. Ziel ist es, das interne Know-how im Bereich des nachhaltigen Bauens konsequent auszubauen und zu festigen.

Ein zweiter Zielkatalog richtete sich an den Ausbau der Markenpräsenz der S&P Commercial Development GmbH. Durch den Aufbau eines eigenen LinkedIn-Kanals und das konsequente Posten zu aktuellen Themen (z. B. *Projektupdates*) sowie die regelmäßige Teilnahme an Fachtagungen (z. B. *ESG-Kongress* oder *Dt. Fachmarktimmobilienkongress*) konnte der Markenaufbau „S&P Commercial Development GmbH“ weiter vorangetrieben werden.

Der weitere Ausbau der Stakeholderkommunikation und die Berücksichtigung der Stakeholderinteressen bei der strategischen Ausrichtung wurde durch eine in 2022 durchgeführte Stakeholder- und Wesentlichkeitsanalyse weiter ausgebaut. Ableitend aus den Ergebnissen der Umfrage mit rund 260 Teilnehmenden sollen ab 2023 messbare Ziele und Maßnahmen definiert und regelmäßig evaluiert werden.

6

NEUE
MITARBEITENDE
IM JAHR 2022

2

EVENTS IN 2022:
TEAM-EVENT &
JAHRESABSCHLUSSMEETING



ZIELE GOVERNANCE

Im Bereich Governance wurde folgerichtig als ein Ziel für 2022 definiert, eine Vergleichbarkeit unseres Fortschrittsberichts Nachhaltigkeit mit anderen Marktteilnehmern und auch branchenübergreifend herzustellen. Im Zuge dessen haben wir uns für eine Berichterstattung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) entschieden und für das Jahr 2022 erstmals umgesetzt.

In Vorbereitung für eine schlüssige und stringente Berichterstattung und im Sinne der Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie, wurde Ende 2022 eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Zunächst

wurden hierfür die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen identifiziert (*gemäß den ESG-Bereichen*). Es folgte eine Benchmarking-Analyse mit direkten Marktbegleitenden. Diese wurde durch die Stakeholder-Umfrage verifiziert. Ende 2022 wurden über 1.000 Stakeholder der S&P Commercial Development GmbH befragt, darunter u. a. Marktbegleitende, finanzierende Banken und ausführende Bauunternehmen. Rund 260 Fragebögen wurden vollständig beantwortet und wurden gemeinsam mit Step2Sustainability ausgewertet. Die folgenden Themen wurden dabei als wesentlich identifiziert: ➔

ÜBER **1.000**
STAKEHOLDER DER S&P
COMMERCIAL DEVELOPMENT
GMBH BEFRAGT

RUND **260**
FRAGEBÖGEN WURDEN
VOLLSTÄNDIG
BEANTWORTET

WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN



KRITERIUM 1: STRATEGISCHE ANALYSE UND MASSNAHMEN

Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

// Aspekt 1

Die S&P Commercial Development GmbH hat 2019 damit begonnen, ihre Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln und 2020 den ersten Fortschrittsbericht zur Nachhaltigkeit erstellt mit dem Ziel der stetigen Weiterentwicklung und Professionalisierung. Dabei ist ersichtlich geworden, dass Nachhaltigkeit ein Querschnittsthema ist, welches bei allen Aspekten der Unternehmensstrategie Berücksichtigung finden muss. Dementsprechend verfolgt die S&P Commercial Development GmbH eine integrierte Nachhaltigkeitsstrategie, welche in die übergreifende Unternehmensstrategie eingebunden ist. Es wurden bereits zentrale Handlungsfelder (siehe Kriterium 1.2) und Ziele (siehe Kriterium 3) definiert, welche im Folgenden genauer erläutert werden.

// Aspekt 2

Die S&P Commercial Development GmbH ist ein Projektentwickler sowie Service Development-Partner für urbane Mehrnutzungskonzepte und Quartierslösungen. Die Nachhaltigkeitsstrategie der S&P Commercial Development GmbH umfasst die zentralen Handlungsfelder der Corporate Ebene und der Projektebene. Auf der Corporate Ebene werden alle innerbetrieblichen Nachhaltigkeitsthemen betrachtet, z. B. der Energieverbrauch der Bürogebäude, die Mobilität der Mitarbeitenden oder strategische Investitionsentscheidungen. Auf der Projektebene dreht sich alles um die Planung und bauliche Umsetzung

von Gebäuden oder ganzen Quartieren. Relevante Themen sind dabei z. B. die Ressourcennutzung, die Flächenversiegelung oder der Arbeitsschutz auf der Baustelle.

Bei der Identifikation der wesentlichen Themen hat sich die S&P Commercial Development GmbH für beide Handlungsfelder, Corporate Ebene und Projektebene, an den ESG-Kriterien orientiert: E (*environmental, ökologisch*), S (*social, sozial*) und G (*governance, gute Unternehmensführung*). Diesen drei Kategorien wurden Themenaspekte zugeordnet, welche durch eine Wesentlichkeitsanalyse Ende 2022 verifiziert wurden (siehe Kriterium 2). Auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse wurden dann Ziele entwickelt (siehe Kriterium 3).

// Aspekt 3

Die Nachhaltigkeitsstrategie der S&P Commercial Development GmbH ist eng mit den Sustainable Development Goals (SDG's) der Vereinten Nationen verknüpft. Mitte 2022 wurde eine SDG-Analyse durchgeführt, die aufzeigen sollte, zu welchen SDG's die S&P Commercial Development GmbH mit ihrer Geschäftstätigkeit bzw. ihren unternehmerischen Aktivitäten wertschöpfend beiträgt und bei welchen SDG's eine mögliche Schadschöpfung entsteht. In 2022 hat diese SDG-Analyse einen Schwerpunkt auf die SDG's 11 (*Nachhaltige Städte und Gemeinden*), 13 (*Maßnahmen zum Klimaschutz*), 8 (*Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum*) sowie 17 (*Partnerschaften zur Erreichung der Ziele*) ergeben.

Wesentliche SDG's der S&P Commercial Development GmbH



Abbildung 1

Weitere relevante SDG's der S&P Commercial Development GmbH



Abbildung 2

Legende: Ziele sind in priorisierter Reihenfolge // Stand: 2022

Außerdem trägt die S&P Commercial Development GmbH zu den Zielen 12 (*Nachhaltige/r Konsum und Produktion*), 3 (*Gesundheit und Wohlergehen*) sowie 7 (*Bezahlbare und saubere Energie*) bei.

Für die beiden zentralen Handlungsfelder der Corporate Ebene und der Projektebene liegen zudem weitere Standards zu Grunde. Auf der Corporate Ebene orientiert sich

die S&P Commercial Development GmbH an der Group Guideline der Sontowski & Partner Group, die einen Code of Conduct und einen Wertekodex beinhaltet. Dieser Wertekodex umfasst folgende Themen, die das tägliche Handeln auch mit Blick auf die integrierte Nachhaltigkeitsstrategie prägen: „*Fairness, Verantwortung, Loyalität, Professionalität, Verlässlichkeit und Respekt.*“ ➤➤

KRITERIUM 1

Auf der Projektebene ist der wichtigste Standard für die S&P Commercial Development GmbH die Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB). Die DGNB hat ein eigenes Zertifizierungssystem entwickelt, welches unter anderem Gebäude, Innenräume und Quartiere (*sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte*) anhand verschiedener Nachhaltigkeitskriterien sowohl hinsichtlich der Errichtung, der Wiederverwertung, im Betrieb und über den Lebenszyklus im Bereich Erneuerung bewertet und zertifiziert. Es gibt neben der gestalterischen Stufe „Diamant“ vier weitere Stufen: Bronze, Silber, Gold und Platin, welche je nach Ebene Mindeststandards für verschiedene Kriterien setzen. Die S&P Commercial Development GmbH verpflichtet sich, den DGNB-Goldstandard als Minimumstandard für alle Projekte anzuwenden und bereits in der Planungsphase dementsprechend auf die Inhalte und Mindestanforderungen der DGNB-Kriterien zu achten, um so jedes Bauprojekt möglichst nachhaltig und langfristig rentabel zu gestalten.

Dieser hohe Standard entspricht auch dem eigenen Anspruch an einen bewussten und schonenden Umgang mit der begrenzten Ressource „Boden“ und nachhaltigen Materialien. Der S&P Commercial Development GmbH ist es wichtig, dass bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten eine optimale Flächeneffizienz mit einer möglichst geringen Versiegelung oder der Schaffung von alternativen Versickerungsmöglichkeiten stattfindet, wo möglich sogar entsiegelt wird, viele öffentliche Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen mit Parkanlagencharakter integriert werden und nachhaltige Konzepte, wie z. B. das der „Schwammstadt“, Berücksichtigung finden. Zudem möchte die S&P Commercial Development GmbH mit ihren Projekten das „City Overheating“ (*die Aufheizung von Städten bei warmen Temperaturen*) durch z. B. Grünflächen mit erhöhter Baumbepflanzung, Gründächer und Retention reduzieren. Außerdem achtet die S&P Commercial Development GmbH bei der Planung bereits heute auf die

Nutzung regenerativer Energien im späteren Betrieb bis hin zur weitestmöglichen Energieunabhängigkeit in den Quartieren, welche durch die Nutzung von z. B. Photovoltaik sowie Abwärme der Gewerbe- und Wohneinheiten bis hin zu Geothermie erreicht werden kann.

Darüber hinaus orientiert sich die S&P Commercial Development GmbH an der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (z. B. *Energiestandards BEG 55 & BEG 40*) bzw. dem Teilprogramm Klimafreundlicher Neubau (KFN). Für jedes der Bauprojekte wird zudem eine Ökobilanz erstellt, welche neben der Umweltwirkung aus dem Energiebedarf auch die Umweltwirkungen aus dem verwendeten Baumaterial berücksichtigt. Somit ist es der S&P Commercial Development GmbH möglich, die Gebäude und Quartiere über ihren gesamten Lebenszyklus zu bewerten. Die Umweltwirkungen des verwendeten Baumaterials werden anhand standardisierter, statistischer Werte bemessen und es werden vermehrt sogenannte Environmental Product Declarations (*EPDs, Produktdatenblatt zur Umweltdeklaration*) verwendet, welche die Emissionswerte des jeweiligen Produkts spezifischer angeben und somit genauere Berechnungen ermöglichen.

Als weiterer Standard wird das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für Gebäude herangezogen. Um den CO₂e-Bedarf eines Gebäudes einzuschätzen, wird der Carbon Risk Real Estate Monitor (*CRREM*) genutzt, welcher von der Europäischen Union gefördert wird und eine Überschreitung der Grenzwerte im Sinne des Pariser Abkommens von 2015 vermeiden soll. Darüber hinaus kann durch den Abgleich mit CRREM-Pfad sichergestellt werden, dass Entwicklungen langfristig nicht als „Stranded Asset“ enden. Außerdem orientiert sich die S&P Commercial Development GmbH an allen anerkannten Arbeitsvorschriften, z. B. mit Blick auf die Arbeitssicherheit, den Gesundheitsschutz und allen gültigen Baunormen. ■



Projekt „Weingärten Eltersdorf - Erlangen“

KRITERIUM 2: WESENTLICHKEIT

Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.

// Aspekt 1

Immobilien und Bautätigkeit zählen zu den CO₂e-intensivsten Branchen weltweit und bedürfen einer entsprechend hohen Sensibilität im Sinne der Nachhaltigkeit. Als Projektentwickler sowie Service Development Partner für urbane Mehrnutzungs- und Quartierskonzepte sieht sich die S&P Commercial Development GmbH in der Verantwortung zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen. Der Bedarf an Wohnraum (insbesondere leistbarer sowie sozial geförderter Mietwohnraum) und einer effizienten Nahversorgung ist sowohl von gesellschaftlicher als auch politischer Relevanz. Dabei ist es der S&P Commercial Development GmbH besonders wichtig, die negativen ökologischen Auswirkungen der Geschäftstätigkeit zu minimieren und durch die Projekte einen sozialen Mehrwert bei ausgewogener ökonomischer Nachhaltigkeit zu schaffen. Zudem sieht sich die S&P Commercial Development GmbH mit diversen Stakeholderansprüchen und einer indirekten Betroffenheit durch EU-weite Regularien wie der EU-Taxonomie konfrontiert. Deshalb wurde Ende 2022 eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Zuerst wurden wesentliche Nachhaltigkeitsthemen durch die ESG-Taskforce (siehe Kriterium 5) nach der ESG-Aufteilung identifiziert. Die daraus resultierende Liste (siehe Abbildung 3) an Themen wurde durch eine Benchmarking-Analyse der direkten Marktbegleitenden Anfang 2022 ergänzt und durch eine Stakeholder-Umfrage Ende 2022 verifiziert (siehe Aspekt 2 & 3 sowie 9).

Auf der Corporate Ebene wurden folgende ökologische Themen als wesentlich identifiziert: Innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagement, Klimaneutralität und nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden. Mit Blick auf die sozialen Themen wurden die folgenden Aspekte als wesentlich identifiziert: Attraktiver Arbeitgeber, interne Chancen für Mitarbeitende, flexible Arbeitswelt für Mitarbeitende, Diversität und Chancengleichheit, soziales Engagement. Governance-Themen, die als wesentlich identifiziert worden sind, lauten wie folgt: Gesundes und organisches Wachstum, Corporate Governance und Business Compliance, Marktpräsenz, verantwortungsvoller Umgang mit der ökonomischen Zukunft, nachhaltige Partnerschaften und faires Wettbewerbsverhalten.

Auf der Projektebene wurden folgende ökologische Themen als wesentlich identifiziert: Umsetzung des DGNB-Systems, Kreislaufwirtschaft der Gebäude und Abfallvermeidung, verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Wasser und Schutz gefährdeter Ökosysteme. Mit Blick auf die sozialen Themen wurden die folgenden Aspekte als wesentlich identifiziert: Gesunde Baustoffe sowie Aufenthalts- und Wohnqualität, verantwortungsvolles Bauen, Arbeitsschutz und -sicherheit, Good Corporate Citizen. Die Governance-Themen, die bereits in der Corporate Ebene als wesentlich identifiziert worden sind, sind in der Projektebene identisch und werden dort operationalisiert. ➔

MATERIELLE NACHHALTIGKEITSTHEMEN



KRITERIUM 2

// Aspekt 2 & 3

Ende 2022 hat die S&P Commercial Development GmbH zum ersten Mal eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Um die richtigen Stakeholder in einer Umfrage zu den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu befragen, wurde hierfür zuerst eine umfassende Stakeholder-Analyse durchgeführt. In iterierenden Diskussionen der ESG-Taskforce (siehe Kriterium 5) wurden die relevanten Stakeholder identifiziert und priorisiert (siehe auch Kriterium 9). Es werden u. a. die MitarbeiterInnen, KapitalgeberInnen und AuftraggeberInnen als sehr relevant angesehen. Gleichzeitig möchte die S&P Commercial Development GmbH auch die Sicht der Zivilgesellschaft und der späteren NutzerInnen ihrer Projekte mit einbeziehen.

Für die anonyme Stakeholder-Umfrage hat die S&P Commercial Development GmbH 1096 Stakeholder zu einer Online-Umfrage eingeladen. Die Stakeholder wurden gebeten, die zuvor als wesentlich identifizierten Nachhaltigkeitsthemen (siehe Kriterium 2.1) auf einer Skala von 0 bis 4 (*nicht relevant bis sehr relevant*) zu bewerten. Bei einer Rücklaufquote von 33,76 % konnten am Ende 297 vollständige Datensätze ausgewertet werden. Die Ergebnisse zeigten, dass besonders viele AuftragnehmerInnen (36,7%) an der Umfrage teilgenommen haben. Um der vorausgegangenen internen Priorisierung der Stakeholdergruppen Rechnung zu tragen, wurden die Ergebnisse daher gewichtet. Somit ergibt sich die folgende Wesentlichkeitsmatrix (siehe Abbildung rechte Seite).

Die Ergebnisse zeigen drei Themen-Cluster. Cluster 1 wurde „Wirtschaftlicher Erfolg“ genannt, da es z. B. die Themen gesundes Wachstum, fairer Wettbewerb und Partnerschaften beinhaltet. Das Cluster zeigt, dass der wirtschaftliche Erfolg und zuverlässige Geschäftsbeziehungen zentrale Anforderungen an die S&P Commercial Development GmbH sind und diese Themen weiterhin große Aufmerksamkeit verdienen. Cluster 2 wurde „Produkte & Qualität“ genannt. Es enthält z. B. die wesentlichen Themen Kreis-

laufwirtschaft, Klimaneutralität, gesunde Baustoffe und Arbeitssicherheit. Das Cluster zeigt auf, dass die externen Stakeholder ein höheres Interesse an projektbezogenen Nachhaltigkeitsthemen haben und somit das Nachhaltigkeitsengagement auf der Projektebene stärker an diese Stakeholder kommuniziert werden muss. Das dritte und letzte Cluster beinhaltet Themen wie innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagement, Good Corporate Citizen oder interne Chancen für Mitarbeitende, weshalb es „Interne Nachhaltigkeitsthemen“ genannt wurde. Dies zeigt, dass Nachhaltigkeitsthemen der Corporate Ebene zwar immer noch sehr relevant sind, aber im Vergleich zur Projektebene eine untergeordnete Rolle spielen. Betrachtet man die Stakeholdergruppe der Mitarbeitenden, sind Themen der Corporate Ebene weitaus höher gewichtet. Daher werden diese Themen, die primär die Mitarbeitenden betreffen, in enger Abstimmung mit diesen getroffen.

Die Ergebnisse sind zudem mit Blick auf einige Ausreißer für das Nachhaltigkeitsmanagement der S&P Commercial Development GmbH relevant. So wurden z. B. das DGNB-System als Management Tool und die Marktpräsenz der S&P Commercial Development GmbH von externen Stakeholdern als weniger relevant als erwartet gewertet. Beide Themen werden aufgrund der bisherigen Marktwahrnehmung seitens der S&P Commercial Development GmbH aber mit höherer Relevanz bewertet.

Um die Wesentlichkeitsanalyse, die Ende 2022 erstmals durchgeführt wurde, zu ergänzen, wird in 2023 eine detaillierte Chancen- und Risikoanalyse durchgeführt. In dieser Analyse wird für jedes einzelne Nachhaltigkeitsthema geprüft, welche positiven bzw. negativen Auswirkungen die Geschäftstätigkeit der S&P Commercial Development GmbH auf diese Themen haben kann (*Inside-Out Perspektive*) und welche positiven bzw. negativen Auswirkungen diese Themen auf die Geschäftstätigkeit der S&P Commercial Development GmbH haben kann (*Outside-In Perspektive*). ➔

WESENTLICHKEITSMATRIX



- ① Gesundes Wachstum
- ② Umgang mit ökon. Zukunft
- ③ Nachhaltige Partnerschaften
- ④ Marktpräsenz
- ⑤ Fairer Wettbewerb
- ⑥ Corporate Governance & Business Compliance
- ⑦ Klimaneutralität
- ⑧ Innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagement
- ⑨ Umsetzung des DGNB-Systems
- ⑩ Diversität & Chancengleichheit
- ⑪ Verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Wasser und Schutz gefährdeter Ökosysteme
- ⑫ Kreislaufwirtschaft der Gebäude
- ⑬ Attraktiver Arbeitgeber
- ⑭ Nachhaltige Mobilität der MitarbeiterInnen fördern
- ⑮ Flexible Arbeitswelt
- ⑯ Interne Chancen für MitarbeiterInnen
- ⑰ Soziales Engagement
- ⑱ Good Corporate Citizen
- ⑲ Gesunde Baustoffe und Wohnqualität
- ⑳ Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit

KRITERIUM 2

// Aspekt 4

Durch die Wesentlichkeitsanalyse konnten die wichtigsten Themen für das Nachhaltigkeitsmanagement der S&P Commercial Development GmbH identifiziert und priorisiert werden. Daran anschließend wurden Ziele für die wesentlichen Themen abgeleitet (siehe Kriterium 3). Eine explizite Chancen- und Risikoanalyse für jedes wesentliche Thema mit Blick auf die Inside-Out und Outside-In Perspektive ist für 2023 geplant.

Aus den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse ergeben sich jedoch drei übergreifende Key-Take-Aways für die S&P Commercial Development GmbH, die als Chancen gesehen werden können.

Erstens zeigt die Betrachtung des Wettbewerbs im Rahmen der durchgeführten Benchmarking-Analyse und das Feedback der direkten Partnerunternehmen, dass die S&P Commercial Development GmbH einen Vorsprung beim proaktiven Management einiger wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen in der Branche hat und somit insbesondere Käufergruppen mit höheren ESG-Anforderungen bedienen kann. Dadurch besteht die Möglichkeit, sich von der Konkurrenz abzuheben und ein Alleinstellungsmerkmal in einem volatilen Marktumfeld zu entwickeln. Dies wiederum zahlt auf die wesentlichen Themen des Cluster 1 („Wirtschaftlicher Erfolg“) ein.

Zweitens eröffnen sich durch den verstärkten Nachhaltigkeitsfokus der Projektebene weitere Förderungsmöglichkeiten im Bau neuer, nachhaltiger und innovativer Gebäude. Dieses Potential wird durch den bestehenden Fokus der S&P Commercial Development GmbH auf

wesentliche Themen wie Kreislaufwirtschaft, Klimaneutralität, gesunde Baustoffe und Arbeitssicherheit, als Teil des Cluster 2 („Produkte & Qualität“) noch verstärkt.

Drittens kann die S&P Commercial Development GmbH durch das proaktive Nachhaltigkeitsmanagement auf der Corporate Ebene und vor allem der Projektebene dazu beitragen, dass die Risiken für die eigenen Stakeholdergruppen mit Blick auf sich ändernde EU-weite Regularien reduziert werden. Die gesteckten Ziele (siehe Kriterium 3) der Erhebung und Dokumentation der CO₂-Werte werden dazu beitragen, dass die CO₂-Preise der Gebäude für mögliche KäuferInnen und InvestorInnen verlässlich berechnet und Risiken in der Kalkulation minimiert werden können. Zuletzt zeigt die aktive Beteiligung der Mitarbeitenden bei der Wesentlichkeitsanalyse und die interne Relevanz der „Internen Nachhaltigkeitsthemen“ (Cluster 3), dass das Nachhaltigkeitsmanagement bei der S&P Commercial Development GmbH aktiv gelebt wird. Diese intrinsische Motivation ermöglicht die proaktive Einbindung der wesentlichen Themen auf der Projektebene, welche nach außen sichtbar ist und somit die Glaubwürdigkeit der Unternehmung stärkt.

Darüber hinaus ergeben sich für die S&P Commercial Development GmbH aus den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse ebenfalls einige Risiken. Allgemein gesprochen bringt der Klimawandel diverse Herausforderungen mit sich, die mit Blick auf die CO₂-intensive Immobilienbranche ein Umdenken des Status quo erfordern. Maßnahmen zur Reduktion des CO₂-Fußabdruckes entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung führt jedoch zu signifikanten Mehrkosten im



Bereich der Planung und dem Bau neuer Immobilien. Darüber hinaus erfordert die Zertifizierung sowie die Ökobilanzierung oder die Untersuchung der Recyclingfähigkeit von Baustoff(-alternativen) zusätzlichen externen Beratungsaufwand. Der Bau energieeffizienterer und energieunabhängiger Immobilien und Quartiere führt somit zu höheren Baukosten und insgesamt höheren Gesteungskosten, was die Rentabilität beeinträchtigen kann.

Langfristig führen die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Neubauprojekten zu reduzierten Verbrauchskosten (z. B. mit Blick auf die Energieeffizienz), höherer Resilienz der Gebäude bei Stark- oder Unwetter, verbesserter Finanzierungsfähigkeit und Fungibilität, tendenziell geringere Mieterfluktuation und nachhaltig verbesserte Qualität der Immobilie. Diese positiven Aspekte werden sich zunehmend auf die Preisgestaltung auswirken. Immobilienentwickler wie die S&P Commercial Development GmbH, die Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie integrieren, können an diesen positiven Aspekten partizipieren. ■

Die S&P Commercial Development GmbH sieht sich verpflichtet, im gesamten Unternehmen dazu beizutragen, dass das 1,5 Grad Celsius-Ziel des Pariser Klimaabkommens eingehalten werden kann.

.....

1,5 Grad Celsius
ZIEL ERREICHEN

.....

CO₂
EMISSIONEN
REDUZIEREN

.....

Nachhaltiger
PLANEN UND BAUEN

.....

KRITERIUM 3: ZIELE

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.

// Aspekt 1

Die S&P Commercial Development GmbH differenziert bei ihrem Nachhaltigkeitsmanagement zwischen der Projektebene und der Corporate Ebene. Die wesentlichen ESG-Themen wurden durch eine im Jahr 2022 erstmals durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse unter Beteiligung aller relevanter Stakeholdergruppen identifiziert. Aus den Ergebnissen folgte eine Kategorisierung der wesentlichen Themen in die drei Cluster „Wirtschaftlicher Erfolg“, „Produkte & Qualität“ und „Interne Nachhaltigkeitsthemen“. Eine genaue Zielsetzung für jedes einzelne wesentliche Thema ist in 2023 geplant, jedoch wurden bereits auf der Corporate Ebene und Projektebene kurz-, mittel- und langfristige Ziele abgeleitet.

Auf der Corporate Ebene liegt der Fokus der ökologischen, kurzfristigen Ziele auf der Messung und Offenlegung der CO₂e-Emissionen in Scope 1, 2 und 3. Für die Geschäftstätigkeit der S&P Commercial Development GmbH ist Scope 3 die relevanteste Emissionsquelle, jedoch durch die Tiefe der Wertschöpfungskette und Abhängigkeit von Auftragnehmern auch die, die am schwierigsten zu beziffern ist. Daher soll neben der Messung und Offenlegung auch ein strategischer Diskurs stattfinden, um weitere Ziele und Maßnahmen zur Reduktion der Scope 3-Emissionen zu definieren. Mittelfristig sollen die CO₂e-Emissionen über alle drei Scopes bestmöglich reduziert und verbleibende Emissionen kompensiert werden. Zudem soll der generelle Ressourcenverbrauch im operativen Geschäft reduziert und die interne Mobilitäts-

strategie weiterentwickelt werden, da die Mobilität der Mitarbeitenden für das innerbetriebliche Nachhaltigkeitsmanagement und dessen CO₂-Fußabdruck der größte Hebel ist. Mit Blick auf die sozialen Ziele steht der Ausbau der Stakeholder-Kommunikation und die bedarfsgerechte, mitarbeitendenzentrierte Personalplanung kurzfristig im Fokus. Zur mittel- und langfristigen Personalsicherung, welche stark vom Fachkräftemangel getrieben ist, soll die interne Spezialisierung und Weiterbildung der bestehenden Mitarbeitenden vorangetrieben und die Arbeitgeberattraktivität gesteigert werden (siehe Kriterien 14–16). Bei den Governance-Themen ist ein kurzfristiges Ziel, die bereits bestehenden Prozesse gegen Korruption und Geldwäsche zu festigen. Mittelfristig steht die Etablierung eines regelmäßigen, transparenten und vergleichbaren Berichtswesens für Nachhaltigkeitsthemen im Vordergrund. Die Berichterstattung im Bereich Nachhaltigkeit soll zudem in die finanzielle Berichterstattung integriert werden, um die Transparenz für alle relevanten Stakeholder-Gruppen durch die Konsolidierung der Informationen zu steigern. Langfristig soll die Geschäftstätigkeit durch ein organisches Wachstum gesteigert und so die wirtschaftliche Stabilität gesichert werden.

Auf der Projektebene sollen kurzfristig ebenfalls die CO₂e-Emissionen in Scope 1, 2 und 3 gemessen und offengelegt werden. Hierbei sollen die Emissionen zudem upstream (die sogenannte „graue Energie“) als auch downstream (mit Blick auf die „Prognose des Betriebs“) erhoben und kommuniziert werden. Außerdem sollen anerkannte



„Die Zukunft gehört denen, die heute an morgen denken.“

- Ernst Bloch -

Energiestandards über dem GEG-Niveau etabliert werden. Derzeit wird der BEG 40 (*Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude*) genutzt und der KFN 40 (*Teilprogramm Klimafreundlicher Neubau*) Standard für zukünftige Produkte geprüft. Darüber hinaus wurde der DGNB-Goldstandard als Mindeststandard für alle abzuwickelnden Projekte eingeführt und es soll eine Konformität mit der EU-Taxonomie sichergestellt werden. Ein weiteres kurzfristiges Ziel ist die Umsetzung von multivalenten (nahezu fossilfreien) Energiesystemen in Kooperation mit den eigenen Kontraktoren zur Optimierung der Energieversorgung der einzelnen Projekte bzw. Quartiere. So soll auch hier zu einer Reduzierung des CO₂e-Fußabdrucks beigetragen werden. Ein mittelfristiges Ziel ist die Integration neuer und „innovativer“ Bauprodukte mit entsprechenden Klassifizierungen zur Wahrung gesundheitlicher und umweltschonender Kriterien. So werden vermehrt sogenannte Environmental Product Declarations (*EPDs, Produktdatenblatt zur Umweltdeklaration*) zur Klassifizierung verwendet, welche die Emissionswerte des jeweiligen Produkts viel spezifischer angeben, und somit genauere Berechnungen im Sinne der Ökobilanz ermöglichen. Als Beispiel kann hier die Verwendung einer neuartigen Sorte Glas herangezogen werden, welches bei der Herstellung weniger CO₂e verbraucht hat, und daher den CO₂e-Fußabdruck des Gebäudes senken würde. Darüber hinaus sollen Emissionsprognosen als KPIs

eingeführt und genutzt werden. Zum Beispiel ist die Anwendung von CRREM-Tools (*Carbon Risk Real Estate Monitor*) bzw. des im Rahmen des DGNB-Verfahrens erstellbaren Klimaschutzfahrplans als wesentliches Werkzeug zur frühzeitigen Ermittlung von CO₂e-Einsparpotentialen bereits in der Planungsphase der Bauten und die Einführung eines Klimaschutzfahrplans für diese angedacht. Im Bau wird die Ökobilanz eines Gebäudes als neue KPI genutzt und so Optimierungspotenziale transparenter gemacht. Da die S&P Commercial Development GmbH an einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung der Infrastruktur mit Blick auf eine nachhaltigere Stadtplanung interessiert ist, werden die Planungsrechtverfahren in noch engerer Kooperation mit den lokalen Gemeinden durchgeführt werden, um möglichst alle Stakeholder-Ansprüche bestmöglich berücksichtigen zu können. Auf langfristige Sicht soll das gesamte Portfolio im Betrieb klimaneutral und auf allen Ebenen ressourcenschonend gestaltet und umgesetzt werden. Dabei wird bei allen Projekten zudem auf eine besondere Wertschätzung, den Aufbau und die Pflege von langjährigen, nachhaltigen Partnerschaften geachtet.

Die S&P Commercial Development GmbH sieht sich verpflichtet, im gesamten Unternehmen dazu beizutragen, dass das 1,5 Grad Celsius Ziel des Pariser Klimaabkommens eingehalten werden kann. ➤➤

KURZFRISTIGE, MITTELFRISTIGE UND LANGFRISTIGE ZIELE

auf der Corporate Ebene



Corporate	Ökologische Themen (E)	Soziale Themen (S)	Governance Themen (G)
Kurzfristige Ziele	<i>Offenlegung der CO₂-Emissionen über Scope 1, 2, 3</i>	Ausbau der Stakeholder-Kommunikation	Weitergehende Vermeidung von Korruption und Geldwäsche
Mittelfristige Ziele	Reduktion der CO ₂ -Emissionen aus Scope 1, 2 und 3 (exkludiert des Projektgeschäfts), Weiterentwicklung der Mobilitätsstrategie Reduktion des Ressourcenverbrauchs im operativen Geschäft	Interne Spezialisierung und Weiterbildung der Mitarbeitenden Stärkung der Arbeitgeberattraktivität	Etablierung eines regelmäßigen, transparenten und vergleichbaren Berichtswesens für Nachhaltigkeitsthemen Integration der nicht-finanziellen in die finanzielle Berichterstattung
Langfristige Ziele	Stetiger Beitrag zur Einhaltung des 1,5 Grad Celsius-Ziels des Pariser Klimaabkommens	<i>Langfristige Personalsicherung</i>	<i>Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität</i> Organisches Wachstum durch sukzessive Erweiterung der Geschäftstätigkeit

* *Legende: kursiv geschriebene Ziele werden priorisiert*

KURZFRISTIGE, MITTELFRISTIGE UND LANGFRISTIGE ZIELE

auf der Projektebene



Projektebene	Ökologische Themen (E)	Soziale Themen (S)	Governance Themen (G)
Kurzfristige Ziele	<p><i>Etablierung von anerkannten Energiestandards über dem GEG-Niveau (e.g. BEG 40 oder KFN 40) für zukünftige Projekte</i></p> <p>Offenlegung der CO₂-Emissionen über Scope 3 (upstream & downstream)</p> <p><i>Umsetzung von multivalenten (fossilfreien) Energiesystemen zur Optimierung der Energieversorgung der einzelnen Projekte bzw. Quartiere</i></p>		<p><i>Einführung des DGNB-Goldstandards als Mindeststandard und EU-Taxonomie-Konformität bei allen abzuwickelnden Projekten</i></p>
Mittelfristige Ziele	<p>Integration neuer „innovativer“ Bauprodukte mit entsprechenden Klassifizierungen (EPDs)</p>	<p>Verstärkte Kooperation mit den lokalen Kommunen bei der Umsetzung von Planungsrechtverfahren</p>	<p>Nutzen von Emissionsprognosen als neue KPI für Betrieb und im Bau</p>
Langfristige Ziele	<p><i>Klimaneutrale Betriebsfähigkeit des Portfolios</i></p> <p><i>Ressourcenschonende Umsetzung der Projekte im Portfolio</i></p>	<p><i>Besondere Wertschätzung, Aufbau und Pflege von langjährigen, nachhaltigen Partnerschaften bei der Projektentwicklung</i></p>	

* Legende: kursiv geschriebene Ziele werden priorisiert

KRITERIUM 3

// Aspekt 2

Es erfolgt eine Priorisierung der Ziele basierend auf den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse (siehe Kriterium 2), die gemeinsam mit den relevanten Stakeholdern (siehe Kriterium 9) der S&P Commercial Development GmbH in 2022 erstmals durchgeführt wurde. Auf der Corporate Ebene stehen die Ziele zur Offenlegung des CO₂-Fußabdrucks (ökologisches Ziel) sowie die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität (ökonomisches Ziel) und die Personalentwicklung und -planung (soziales Ziel) im Vordergrund.

Auf der Projektebene hat die konsequente Umsetzung von Nachhaltigkeitsstandards und die entsprechende Zertifizierung (z. B. DGNB-Goldstandard) über alle Projektentwicklungen hinweg Priorität. Darüber hinaus liegt der Fokus auf der Entwicklung eines Ökosystems zur Optimierung der Energieversorgung der einzelnen Projekte bzw. Quartiere, um diese bereits bei der Übergabe der Flächen bzw. Gebäude „Net Zero Ready“, also klimaneutral in ihrer Betriebsfähigkeit zu gestalten. Priorisiert sind zudem die Umsetzung ambitionierter Energiestandards wie BEG 40 (und ggf. dessen Nachfolger) sowie die ressourcenschonende Umsetzung der Projekte durch z. B. optimierte Baumaterialien bei zukünftigen Projekten. Bei allen Projekten wird zudem auf eine besondere Wertschätzung, den Aufbau und die Pflege von langjährigen, nachhaltigen Partnerschaften geachtet.

// Aspekt 3

Im Jahr 2022 wurden erstmals wesentliche Themen und Ziele identifiziert. Perspektivisch werden die als wesentlich identifizierten Themen und daraus abgeleiteten Ziele zweijährlich und in Zusammenarbeit mit den relevanten Stakeholdern der S&P Commercial Development GmbH

überprüft und falls notwendig erweitert. Jedem Ziel wird im kommenden Berichtsjahr ein oder mehrere Leistungsindikatoren (KPIs) zugeordnet, welche regelmäßig kontrolliert werden (siehe Kriterium 7). Diese Kontrolle wird durch mehrere Verantwortliche innerhalb der Organisation sichergestellt (siehe Kriterium 5). Die oberste Verantwortung trägt einer der drei Geschäftsführer, Niklas Kamm, der für den Geschäftsverteilungsplan zuständig ist. Zudem gibt es einen Nachhaltigkeitsbeauftragten als Stabstelle, der das Thema operativ verantwortet. Dieser leitet auch die ESG-Taskforce, welche die Nachhaltigkeitsziele in enger Abstimmung mit dem verantwortlichen Geschäftsführer entwickelt und deren Umsetzung in der Belegschaft und den Projektteams vorantreibt.




// Aspekt 4

Die Nachhaltigkeitsstrategie der S&P Commercial Development GmbH und die abgeleiteten Nachhaltigkeitsziele sind eng mit den Sustainable Development Goals (SDG's) der Vereinten Nationen verknüpft. Wie in Kriterium 1 beschrieben, analysiert die S&P Commercial Development GmbH die eigene Wertschöpfung, aber auch die Schadschöpfung der unternehmerischen Aktivitäten mit Blick auf die SDG's. Hierfür findet zweijährlich eine SDG-Analyse statt. In 2022 hat diese SDG-Analyse einen Schwerpunkt auf die SDG's 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden), 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz), 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum) sowie 17 (Partnerschaften zur Erreichung der Ziele) ergeben. Außerdem trägt die S&P Commercial Development GmbH zu den Zielen 12 (Nachhaltige/r Konsum und Produktion), 3 (Gesundheit und Wohlergehen) sowie 7 (Bezahlbare und saubere Energie) bei. Die genannten SDG's überschneiden sich zum großen Teil mit den SDG's, die die DGNB als besonders relevant erachtet (3, 7, 11, 12, 13, 17). ⇒







WERTSCHÖPFUNG UND SCHADSCHÖPFUNG DER S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT GMBH

zu den priorisierten SDG's

SDG	Bsp. Wertschöpfung	Bsp. Schadschöpfung
 <p>11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>	<p>Durch unsere nachhaltige und sozialverträgliche Art und Weise des Planens und Bauens von Gebäuden und Quartieren tragen wir zu lebenswerten Städten und Gemeinden bei. Diese ermöglicht die Schaffung von öffentlichen und privaten Räumen, in denen sich die zukünftigen BewohnerInnen, NutzerInnen und BesucherInnen wohlfühlen und aufhalten. Die Materialität und Verarbeitung beinhalten zwei weitere wichtige Ziele: Förderung und Erhaltung der Gesundheit, sinnvolle und schonende Nutzung von Ressourcen sowie Ermöglichung nachhaltiger Mobilitätskonzepte (e.g. 15-Minuten-Stadt).</p>	<p>Durch Neubauten trägt die S&P Commercial Development GmbH zur Flächenversiegelung bei und setzt entsprechend CP2e durch das Embodied Carbon des Gebäudes frei. Deshalb wird versucht, bestehende Gebäude in Neubaukonzepte zu integrieren und die Versiegelung durch verdichtete Konzeptionen möglichst gering zu halten. Außerdem wird durch begrünte Dächer und Fassaden dem Anteil an versiegelten Flächen entgegengewirkt. Zudem wird durch standortgerechte Nutzungsmischungen die soziale Verträglichkeit der Projekte sichergestellt. Vermehrt legen wir außerdem den Fokus auf die Konversion brachliegender Industrie- und Bestandsflächen, um eine sinnvolle Entsiegelung und Revitalisierung zu realisieren.</p>
 <p>13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ</p>	<p>Die S&P Commercial Development GmbH plant und baut Gebäude anhand des DGNB-Goldstandards, um so dafür zu sorgen, dass diese zum Klimaschutz beitragen und den Folgen des Klimawandels angepasst sind. Der Einsatz von Grünflächen und Pflanzelementen ist in jedem Projekt 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. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität der NutzerInnen und BewohnerInnen gesteigert, mit Retentionsflächen für eine Verbesserung des Mikroklimas am Standort gesorgt und mit zusätzlichem Lebensraum zur Stärkung der Biodiversität beigetragen.</p>	<p>Jedes Gebäude hat durch die Art, wie es geplant und gebaut wurde, bereits einen mehr oder minder großen CO₂e-Fußabdruck (embodied carbon). Dieser wird im Sinne des Klimaschutzes so gering wie möglich gehalten.</p>
 <p>8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</p>	<p>Durch die eigene unternehmerische Aktivität tragen wir zum sozial verträglichen und fairen Wirtschaftswachstum bei.</p>	<p>Besonders im Baugewerbe werden Arbeitnehmerrechte nicht immer vollständig eingehalten. Daher sind wir in der Verantwortung, auch Subkontraktoren dafür zu sensibilisieren und gemeinschaftlich dafür zu sorgen, dass wir zum Wohle der Mitarbeitenden der S&P Commercial Development GmbH wirtschaften.</p>

WERTSCHÖPFUNG UND SCHADSCHÖPFUNG DER S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT GMBH

zu den priorisierten SDG's

SDG	Bsp. Wertschöpfung	Bsp. Schadschöpfung
 <p>17 PARTNER-SCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE</p>	<p>Gemeinsam mit unseren Stakeholdern arbeiten wir in Städten, Gemeinden und Verbänden zusammen, um nachhaltige und lebenswerte Quartiere zu bauen. So gibt es z. B. die sogenannte „Green Lease“-Klausel in Mietverträgen, dass MieterInnen die Energie und sonstige Verbräuche offenlegen und beide Parteien sich zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes verpflichten.</p>	<p>Derzeit besteht noch keine explizite Kooperation bzw. gegenseitige Verpflichtung mit einzelnen Stakeholder-Gruppen zur Erreichung der SDG's, Klimaziele oder anderen Nachhaltigkeitszielen der S&P Commercial Development GmbH. Es besteht bisher nur mit MieterInnen eine vertragliche Regelung (<i>siehe Bsp. Green Lease</i>).</p>
 <p>12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION</p>	<p>Bei der Planung und dem Bau von Gebäuden arbeitet die S&P Commercial Development GmbH an der Verbesserung der Ressourceneffizienz und prüft immer wieder innovative Baustoffe, die umweltfreundlicher und ressourcenschonender sind.</p>	<p>Beim Bauen von Gebäuden werden viele verschiedene Ressourcen verbraucht. Diese Ressourcen sind endlich und müssen effizient verwendet oder durch nachhaltige und nachwachsende Rohstoffe ersetzt werden.</p>
 <p>3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN</p>	<p>Die S&P Commercial Development GmbH plant und baut Projekte so, dass diese zum Wohlergehen der BewohnerInnen beitragen und ihre Bedürfnisse berücksichtigen. Konkret auf die einzelne Projektentwicklung heruntergebrochen bedeutet das, dass bereits bei der Identifizierung neuer Projektansätze der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Stadtplanung berücksichtigt wird.</p>	<p>Isolierte Städte- und Gebäudeplanung kann zu Luft- und Umweltverschmutzungen, Lärmbelästigung oder Verunreinigung des Bodens und Wassers führen. Deshalb ist die S&P Commercial Development GmbH in der Verantwortung, die eigenen Bauprojekte immer im Gesamtkontext der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde zu betrachten und dazu beizutragen, dass dies nicht durch die eigene Arbeit geschieht.</p>
 <p>7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE</p>	<p>Die S&P Commercial Development GmbH arbeitet eng mit Energieversorgungsunternehmen zusammen, um bereits in der Planungsphase eines Gebäudes gemeinsam die nachhaltigste und effizienteste Energieversorgung sicherzustellen.</p>	<p>Bei der Herstellung von Baustoffen wird per se viel Energie benötigt und CO₂e freigesetzt. Im Betrieb bestehen häufig starke Abhängigkeiten von städtischen Energieversorgern, welche nicht immer „grüne Energie“ liefern können. Deshalb arbeitet die S&P Commercial Development GmbH stetig daran, weitestgehend autarke Systeme zu integrieren sowie nachhaltigere und innovativere Baustoffe zu nutzen.</p>

KRITERIUM 4: TIEFE DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.

// Aspekt 1

Als Projektentwickler sowie Service Development Partner für urbane Mehrnutzungs- und Quartierskonzepte, plant die S&P Commercial Development GmbH in den Segmenten Wohnen, Retail, Office und Hotel zukunftsweisende und nachhaltige Quartierslösungen und Mixed-Use Immobilien. Ein weiterer Schwerpunkt der Unternehmung liegt auf Entwicklungen im Service Development Modell. Hierbei werden sowohl Grundstücke als auch Bestandsobjekte als Dienstleister für den Eigentümer bis zur schlüsselfertigen Übergabe entwickelt. Auf der Projektebene wird in immaterielle und materielle Wertschöpfung unterschieden. Da die Kernkompetenz der S&P Commercial Development GmbH in der Projektentwick-

lung liegt, werden fachspezifische Leistungen entlang der Wertschöpfungskette – wie multidisziplinäre Fachplanungen oder bauausführende Leistungen – an kompetente Partner ausgelagert und zentral durch die S&P Commercial Development GmbH gesteuert. Die einzelnen Wertschöpfungsschritte der Projektebene sind in der unten stehenden Tabelle benannt.

Auf der Corporate Ebene beläuft sich die Wertschöpfungskette der S&P Commercial Development GmbH auf folgende Aktivitäten: Mobilität der Mitarbeitenden zum Arbeitsplatz und/oder den Projekten vor Ort, Betrieb der Bürogebäude (*Wasser, Strom, Abfall, etc.*), Beschaffung und Entsorgung von Arbeitsmaterialien (*Papier, IT, etc.*), Versorgung der Mitarbeitenden (*Getränke, Essen, etc.*).

Die immaterielle und materielle Wertschöpfung der S&P Commercial Development GmbH

Immaterielle Wertschöpfung

- Ankauf eines Grundstücks
- Planungsrechtschaffung
- Baurechtschaffung
- Kommunikation
- Finanzierung
- Vermietung
- Verkauf

Materielle Wertschöpfung

- Altlastenbeseitigung
- Abbruch
- Neubau bis Abnahme
- Mobilität in und um die Entwicklung
- Nahversorgung
- Aufenthaltsqualität

// Stand: 2022

// Aspekt 2

Die materielle Wertschöpfung hat einen großen Einfluss auf das Nachhaltigkeitsmanagement der S&P Commercial Development GmbH. Hierbei spielen vor allem die wesentlichen Themen des Clusters „Produkte & Qualität“ (siehe Kriterium 2) wie Kreislaufwirtschaft, gesunde Baustoffe und Arbeitssicherheit eine wichtige Rolle. Zur operativen Ausführung dieser Wertschöpfung wird ein Generalunternehmer beauftragt, der die Umsetzung der Bauleistung verantwortet. Die S&P Commercial Development GmbH gibt für die Umsetzung gewisse Standards und Ziele, z. B. die Ziele zur Erreichung des DGNB-Goldstandards, vor. Der Generalunternehmer ist dann für die korrekte Umsetzung dieser Standards und Ziele zuständig und stimmt z. B. den gewünschten Energiestandard mit dem Bauphysiker ab oder holt die entsprechenden Entsorgungsnachweise bei Abbruch oder Altlastenentsorgung ein bzw. erstellt diese.

// Aspekt 3

Ein Projektentwickler ist mit der gesamten Wertschöpfungskette der Baubranche eng verknüpft und sich möglicher Risiken mit Blick auf soziale oder ökologische Probleme bewusst. Um diesen potenziellen Risiken proaktiv entgegenzuwirken, arbeitet die S&P Commercial Development GmbH mit vertrauenswürdigen Dienstleistern zusammen, mit denen sie langjährige Partnerschaften pflegt. Bei der immateriellen Wertschöpfung handelt es sich um qualifiziertes Fachpersonal, welches in Deutschland ansässig ist und den hohen Arbeitsschutz-

und Umweltschutzrichtlinien unterliegt, sodass hier das Risiko eines Missbrauchs als gering eingeschätzt wird. Bei der materiellen Wertschöpfung (z. B. *beim Bau oder beim Abbruch*) kommt es trotz strenger Gesetze und engmaschiger Kontrollen immer noch zu missbräuchlichen Praktiken, beispielsweise mit Blick auf Sozialversicherungsbetrug bzw. Schwarzarbeit oder fehlendem Arbeitsschutz. Durch diverse gesetzliche Regelungen wie die Nachunternehmerhaftung, ist auch die S&P Commercial Development GmbH bei Verstößen haftbar. Deshalb arbeitet die S&P Commercial Development GmbH auch bei der materiellen Wertschöpfung mit langjährigen Dienstleistern partnerschaftlich zusammen und zieht externe Akteure zur Kontrolle hinzu (z. B. *DGNB-Auditoren bzw. die Zertifizierungsstelle des DGNB, Energieberater, Förderträger, unabhängige Sachverständige oder Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (SiGeKo)*).

// Aspekt 4

Die S&P Commercial Development GmbH pflegt mit allen Dienstleistern und GeschäftspartnerInnen enge und möglichst langfristige Geschäftsbeziehungen, in denen auch Probleme thematisiert und gemeinschaftlich gelöst werden. So werden bereits Workshops mit einigen Dienstleistern, Planern und Baufirmen durchgeführt, in denen Nachhaltigkeitsaspekte behandelt werden. Einer dieser Nachhaltigkeitsaspekte ist die DGNB-Goldzertifizierung als verpflichtender Bestandteil in Verträgen mit den Planern und Generalunternehmern, um so eine gemeinsame Basis für eine nachhaltigere Stadt zu schaffen. ■

KRITERIUM 5: VERANTWORTUNG

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die zentrale Verantwortung für das Nachhaltigkeitsmanagement der S&P Commercial Development GmbH trägt einer der drei Geschäftsführer, Niklas Kamm, der für den Geschäftsverteilungsplan zuständig ist. Zudem gibt es einen Nachhaltigkeitsbeauftragten, der das Thema operativ verantwortet. Dieser leitet auch die ESG-Taskforce, welche die Nachhaltigkeitsziele in enger Abstimmung mit dem verantwortlichen Geschäftsführer entwickelt und deren Umsetzung in der Belegschaft und den Projektteams vorantreibt. Die ESG-Taskforce trifft sich in einem regelmäßigen Turnus und arbeitet an der Umsetzung der gesteckten Ziele (*Kriterium 3*).

Die ESG-Taskforce ist für die jährliche Überprüfung der Nachhaltigkeitsziele sowie die Kommunikation und Umsetzung dieser in die Belegschaft und die Projektteams zuständig. Zudem verantwortet die ESG-Taskforce das jährliche Berichtswesen, das 2022 etabliert wurde, in welchem die Fortschritte und Entwicklungen des Nachhaltigkeitsmanagements dokumentiert werden. Der Bericht für das Jahr 2022 folgt erstmals dem DNK-Standard.

Ab 2025 soll die Berichterstattung der Nachhaltigkeitsthemen in die finanzielle Berichterstattung integriert und durch Wirtschaftsprüfer entsprechend den gesetzlichen Regularien geprüft werden. ■





KRITERIUM 6: REGELN UND PROZESSE

Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

Als etablierter und überregional tätiger Projektentwickler entwickelt die S&P Commercial Development GmbH ihre Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich weiter (siehe Kriterium 1) und integriert die sich daraus ergebenden Maßnahmen effektiv und konsequent im Unternehmensalltag. Dabei unterstützen die S&P Commercial Development GmbH externe BeraterInnen, die unter anderem die Etablierung von Regeln und Prozessen begleiten und objektiv beraten.

Die S&P Commercial Development GmbH lebt Nachhaltigkeit auf der Corporate Ebene und der Projektebene und orientiert sich dabei an den Themen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sowie den Ergebnissen der internen Wesentlichkeitsanalyse (siehe Kriterium 2) und Stakeholder-Interessen (siehe Kriterium 9).

Auf Projektebene setzt die S&P Commercial Development GmbH konsequent auf das europaweit etablierte System der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Für alle Projekte wird der DGNB-Standard „Gold“ als Mindestanforderung vorausgesetzt und die S&P Commercial Development GmbH arbeitet stets daran, dass ihre Projekte diesen erreichen oder übertreffen. Die S&P Commercial Development GmbH steht im regelmäßigen Kontakt mit Planungsbüros, Materialherstellern und Energieversorgern zur Diskussion innovativer Ansätze hinsichtlich des nachhaltigen Planens und Bauens und deren Umsetzung in konkreten Projekten (siehe Kriterium 4). Zudem ist zusätzlich die EU-Taxonomie Konformität

und BEG 40 (Energieeffizienzstandard) bei neuen Projekten ab 2022 als Standard etabliert worden.

Auf Projektebene orientiert sich die S&P Commercial Development GmbH außerdem an den DIN-Normen, die für mehr Arbeitssicherheit und Nachhaltigkeit in der Umsetzung und Bauausführung sowie der späteren Nutzung der Objekte sorgen sollen.

Auf der Corporate Ebene gibt es klare Verhaltensregeln im Rahmen des Code of Conduct der übergeordneten Unternehmensgruppe Sontowski & Partner Group, die im Unternehmensalltag den ökologischen Fußabdruck verringern sollen, beispielsweise bezüglich des Energie- und Ressourcensparens im Büro. Regelmäßige Weiterbildungsmöglichkeiten werden zudem als Teil des Prozesses angesehen, um strukturiert Kompetenzen aufzubauen (siehe Kriterium 16). Die S&P Commercial Development GmbH bietet ihren Mitarbeitenden beispielsweise die Ausbildung zum DGNB-Consultant sowie die Teilnahme an fachbezogenen Schulungen im Bereich Bauprojektmanagement an. Außerdem durchlaufen die Mitarbeitenden regelmäßig externe Compliance-Schulungen. Insgesamt ist die S&P Commercial Development GmbH ein mittelständisches Unternehmen, dessen Regeln und Prozesse durch die enge Verbindung der Mitarbeitenden bisher erst am Anfang des Ausformulierungsprozesses von institutionalisierten Regeln für Nachhaltigkeit auf der Corporate Ebene stehen.

Auf Ebene der Unternehmensgruppe (Sontowski & Partner Group) beteiligt sich die S&P Commercial Development





GmbH an der Umsetzung von Governance-Richtlinien im Rahmen des Code of Conducts der S&P Group Guideline. Compliance-Verstöße werden über eine externe Meldestelle gesammelt (anonyme Whistleblower-Möglichkeit) und analysiert. Die S&P Commercial Development GmbH trägt zudem die Betrachtung von Nachhaltigkeit als Kriterium im etablierten internen Risikomanagement. Den größten Einfluss auf die Verankerung von Nachhaltigkeit im Unternehmensalltag auf allen Ebenen hat die ESG-Taskforce: Ein Team aus motivierten Mitarbeitenden, die als Multiplikator in verschiedene Unternehmensbereiche wirken und dort den Nachhaltigkeitsprozess voranbrin-

gen, indem sie neue Regeln und Prozesse implementieren und den Markt zu umsetzbaren Ideen sondieren. Die Taskforce trifft sich in einem regelmäßigen Turnus.

Seit dem Beginn des strukturierten Nachhaltigkeitsstrategieprozesses leiten sich die Aktivitäten auch von diesem ab. Ein großes Ziel (*siehe Kriterium 3*) ist die Einbindung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in die finanzielle Berichterstattung, welche auch extern geprüft werden soll. Dadurch wird das Nachhaltigkeitsmanagement ebenso strukturellen Prozessen unterlegen wie die anderen Unternehmensbereiche. ■

Bisherige Fokusthemen der ESG-Taskforce waren unter anderem:

- Etablierung von Mindeststandards (*siehe Aspekte 1.3, 3.1 (Projektebene), 10.2*)
- Ergänzung von Leistungen in Planer- und Gutachterverträgen für die einheitliche Erfassung von Nachhaltigkeitsaspekten
- Erarbeitung eines Vorgehens zur Erstellung von Energiekonzepten
- Standardisiertes Vorgehen zur Erreichung von niedrigen Energieverbräuchen
- Vorgehen zur Integration von Bauprodukten mit EPD-Bewertung (*Umweltproduktdeklaration*) in die Bauprozesse
- Integration von Green Lease-Klauseln in Mietvertragsmuster
- Etablierung von Nachhaltigkeitskriterien in Entscheidungsvorlagen
- ESG-Screening bei neuen MietinteressentInnen

KRITERIUM 7: KONTROLLE

Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

// Aspekt 1 & 2

Basierend auf der Wesentlichkeitsanalyse Ende 2022, hat sich die S&P Commercial Development GmbH Nachhaltigkeitsziele auf der Corporate Ebene und der Projektebene gesetzt (siehe Kriterium 3). Die Zielerreichung wird entlang der ESG-Systematik kontrolliert: Umwelt, Soziales und Governance (siehe Kriterium 1). Dabei liegt der Fokus aktuell noch auf der Etablierung eines strukturierten Datenmanagements und der Identifikation und Offenlegung relevanter Zielgrößen. Für 2023 hat sich die S&P Commercial Development GmbH vorgenommen, für jedes definierte Nachhaltigkeitsziel geeignete Leistungsindikatoren mit Referenzjahr und Zeithorizont einzuführen. Dazu werden unter anderem folgende Leistungsindikatoren erhoben (siehe Abbildung rechte Seite).

Die Leistungsindikatoren sind aktuell noch nicht final und noch nicht exakt den Nachhaltigkeitszielen auf Corporate Ebene und Projektebene zugeordnet. Ein umfangreicher Ziel- und Maßnahmenkatalog mit entsprechenden KPIs für jedes definierte Ziel ist für 2023 in Planung, um eine erhöhte Konsistenz und Transparenz zu gewährleisten.

Die Daten der Leistungsindikatoren aus 7.1, welche für die Messung der Ziele (siehe Kriterium 3) verwendet werden, werden in den internen Fachbereichen erhoben und an das Controlling weitergeleitet. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte, welcher qua Rolle dem Controlling zugeordnet ist, sammelt diese Daten und wertet diese innerhalb der ESG-Taskforce aus. Je nach Leistungsindikator werden die Daten monatlich, quartalsweise oder jährlich erhoben. Die Mobilitätsdaten der Mitarbeitenden werden zudem extern durch den DKV EURO SERVICE GmbH + Co. KG (DKV) erhoben und bereitgestellt. Die Daten der projektbezogenen Leistungsindikatoren werden ebenfalls extern erhoben und über DGNB / ESG Verification Auditoren im Rahmen der DGNB-Verfahren validiert. Die Leistungsindikatoren, die für die Governance-Themen und -Ziele genutzt werden, werden zudem im Rahmen des Jahresabschlusses vom Wirtschaftsprüfer geprüft. Spätestens ab dem Berichtsjahr 2025 sollen die Nachhaltigkeitsthemen nicht mehr in einem gesonderten Nachhaltigkeitsbericht offengelegt werden, sondern in den Geschäftsbericht integriert werden. Diese integrierte Berichterstattung soll ganzheitlich vom Wirtschaftsprüfer geprüft werden. ■



LEISTUNGSINDIKATOREN

CORPORATE EBENE

PROJEKTEBENE

	CORPORATE EBENE	PROJEKTEBENE
 Environmental	<p>CO₂-Fußabdruck (in kg CO₂e) anhand des GHG über Scope 1-3</p> <p>Mobilität: Aufgewendete Energie Fossil - Elektrisch</p>	<p>Die S&P Commercial Development GmbH setzt hier jeweils die Projektvolumenfläche an und betrachtet die Kennzahlen in Beziehung zu dieser Leitkennzahl entlang der GRI-Systematik.</p> <p>Anteil mind. BEG 55-Fläche und Anteil mind. BEG 40-Fläche</p> <p>Anteil Green Building</p> <p>CO₂-Intensität Ökobilanz GEG-Ausweis Betrieb</p> <p>CO₂-Intensität Ökobilanz „graue Energie“</p>
 Social	<p>Frauenanteil an gesamter Belegschaft</p> <p>Frauenanteil in Führungspositionen</p> <p>Zufriedenheitswert bei jährlichen MitarbeiterInnen-Befragungen</p> <p>Fluktuationsrate</p> <p>Anzahl angebotener Maßnahmen zur betrieblichen Gesundheitsförderung</p> <p>Ausbau des Benefit-Spektrums für Mitarbeitende</p>	<p>Anteil sozial geförderter Wohnungen</p> <p>Anteil an barrierefreiem Wohnraum</p> <p>Nachhaltiger Nutzungsmix und Konzept der „15-Minuten-Stadt“ bei neuen Quartieren (z. B. Integration Nahversorgung, Gastronomie, Arztpraxen, Dienstleistung und Mobilitätskonzepte)</p> <p>Hergestellte/geplante Fläche an sozialen Einrichtungen (Kita, Kulturverein, etc.)</p>
 Governance	<p>Bilanzkennzahlen Umsatz, Eigenkapital, Umsatzrendite, Eigenkapitalquote (erhoben durch externe Wirtschaftsprüfung)</p> <p>Zugehörigkeit zum Unternehmensverbund</p> <p>Offenlegung Verdachtsfälle Korruption und Geldwäsche (erhoben durch externe Wirtschaftsprüfung)</p> <p>Verhältnis neue Mitarbeitende zu bereits vorhandenen Mitarbeitenden</p> <p>Vor dem Hintergrund der EU-Taxonomie wurden die internen wesentlichen Ziele zur Governance reflektiert und die Daten werden EU-Taxonomie konform kommuniziert, bzw. für die KapitalgeberInnen bereitgestellt</p> <p>Finanzierungsvolumen des jeweiligen Projektes, Berechnung: Fremdfinanzierung/ Gesamtfinanzierung</p> <p>Kapitalquelle</p>	

KRITERIUM 8: ANREIZSYSTEME

Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeitende auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (*Vorstand/ Geschäftsführung*) durch das Kontrollorgan (*Aufsichtsrat/Beirat*) ist.

// Aspekt 1

Die S&P Commercial Development GmbH hat derzeit kein Vergütungssystem für Mitarbeitende oder Führungskräfte, in dem Nachhaltigkeitsziele integriert sind. Ein solches System ist derzeit nicht geplant, wird jedoch jährlich reevaluiert. Es gibt Anreizsysteme für Mitarbeitende, die auf die kurzfristigen Ziele der Weiterentwicklung der internen Mobilitätsstrategie und der Reduktion des CO₂e-Fußabdrucks der Corporate Ebene (*siehe Kriterium 3*) einzahlen. So wird z. B. das Job-Rad-Leasing angeboten, um die Mitarbeitenden dazu zu motivieren, mit dem Fahrrad statt dem Auto zur Arbeit zu fahren und so CO₂ zu sparen und die eigene Gesundheit zu fördern. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende dafür entscheiden, anstatt eines Dienstwagens eine BahnCard100 zu nutzen. Diese BahnCard100 darf dann auch für private Fahrten und Reisen genutzt werden, um so einen persönlichen Anreiz für die Mitarbeitenden zu schaffen, auf die Bahn umzusteigen. Die Firmenwagenrichtlinie wurde um Elektrofahrzeuge ergänzt, um den Anteil elektrischer Mobilität im Fuhrpark zu erhöhen. Die gesamten Kosten dafür werden von der S&P Commercial Development GmbH übernommen, um in jedem Aspekt einen starken Anreiz

für eine nachhaltigere Mobilität zu schaffen. Dies trägt zur Reduktion des CO₂e-Fußabdrucks der Corporate Ebene bei (*siehe Kriterium 3*).

// Aspekt 2

Als mittelständisches Unternehmen mit wenigen Mitarbeitenden setzt die S&P Commercial Development GmbH auf eine starke Dialogkultur. Ziele werden gemeinsam in jährlichen Personalgesprächen angebracht und protokolliert, um sie in künftigen Personalgesprächen zu überprüfen. Die Erreichung der vereinbarten Ziele wird gemeinsam durch die jeweilige Geschäftsführung und die Personalabteilung der S&P Group kontrolliert. Zur weiteren Stärkung der Feedbackkultur, sind die zweite Führungsebene und Stabstellen zudem angehalten, regelmäßige Feedbackgespräche in kürzeren, mindestens halbjährlichen, Abständen zu etablieren.

// Aspekt 3

Derzeit sind Nachhaltigkeitsziele kein Bestandteil der Evaluation der obersten Führungsebene und vorerst auch nicht geplant. ■





KRITERIUM 9: BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN

Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

// Aspekt 1 & 2

Ende 2022 hat die S&P Commercial Development GmbH zum ersten Mal eine Stakeholder-Analyse durchgeführt. In iterierenden Diskussionen der ESG-Taskforce wurden die relevanten Stakeholder zuerst identifiziert, dann kategorisiert und anhand ihres Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der S&P Commercial Development GmbH priorisiert. Die Stakeholder, die einen sehr großen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S&P Commercial Development GmbH haben sind Mitarbeitende, EigentümervertreterInnen und GeschäftsführerInnen der S&P Commercial Development GmbH, AuftragnehmerInnen, KapitalgeberInnen, KäuferInnen, AnsprechpartnerInnen aus Gemeinden sowie MieterInnen und NutzerInnen. Stakeholder mit weniger hohem Einfluss sind WettbewerberInnen, VertreterInnen der Zivilgesellschaft.

// Aspekt 3

Der Dialog mit den Stakeholdern gestaltet sich je nach Gruppe sehr unterschiedlich. Ein zentrales Element über alle Gruppen hinweg ist die anonyme Stakeholder-Umfrage, zu der die S&P Commercial Development GmbH 1096 Stakeholder im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse (siehe Kriterium 2) Ende 2022 erstmals eingeladen hat. Diese Stakeholder-Umfrage hat die Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Kriterium 1) und das gesamte Nachhaltigkeitsmanagement der S&P Commercial Development GmbH maßgeblich beeinflusst und wird nun alle zwei Jahre stattfinden.

Der Dialog mit den Mitarbeitenden der S&P Commercial Development GmbH beinhaltet auf der einen Seite formale Komponenten wie jährliche Personalgespräche und eine jährliche Mitarbeitendenumfrage, welche durch die S&P Group durchgeführt wird. Hierbei werden vor allem soziale Aspekte des Nachhaltigkeitsmanagements adressiert und fließen dann in die Personalstrategie mit ein. Auf der anderen Seite werden auch viele Dialogmöglichkeiten durch diverse Events und Get-Togethers geschaffen, wie z. B. durch ein großes jährliches Firmenevent sowie eine Information der Geschäftsführung nachlaufend zu den drei Beiratssitzungen im Jahr an alle Mitarbeitenden mit Transfer der Gesellschafterperspektive sowie Raum für Fragen und Diskussionen. Darüber hinaus finden halbjährliche Meetings der gesamten S&P Group statt zur Information und Möglichkeit des Austauschs aller Mitarbeitenden. Ein wichtiger Multiplikator sind die Mitglieder der ESG-Taskforce, die die Nachhaltigkeitsstrategie dann in ihre jeweiligen Bereiche und die entsprechenden Projektteams weitertragen.

Mit anderen Stakeholdern wie den AnsprechpartnerInnen aus Gemeinden oder KapitalgeberInnen tritt die S&P Commercial Development GmbH unter anderem auf den jeweiligen branchenspezifischen Veranstaltungen in den Dialog oder gestaltet proaktiv den Austausch. So wurde in 2022 verstärkt daran gearbeitet, ein Ökosystem aufzubauen, in dem möglichst alle Beteiligten von laufenden Bauprojekten zusammenkommen und sich über die Planung und den Bau





nachhaltigerer Immobilien austauschen können. Das erste große Treffen, bei dem auch Fachplaner und Architekten dabei sein werden, findet Anfang 2023 statt.

Außerdem werden quartalsweise Projektberichte veröffentlicht, die für laufende Projekte auch Informationen zur Nachhaltigkeit der jeweiligen Gebäude und Quartiere beinhalten. Diese sind besonders für den Dialog mit KapitalgeberInnen wichtig. Sämtliche finanzierende Kreditinstitute erhalten zudem ein intern entwickeltes, vierteljährlich erstelltes, Bankeninformationssystem (BIS). Für MieterInnen und NutzerInnen werden ähnlich zu diesen Projektberichten gebäudespezifische Vermietungsexposés erstellt, um sie über die nachhaltigkeitsorientierte Bauweise ihres Mietobjekts zu informieren.



Stakeholder der S&P Commercial Development GmbH.
Eine ausführliche Übersicht findet sich in Tabelle
auf der nächsten Seite.

STAKEHOLDER-GRUPPEN DER S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT GMBH UND AUSGEWÄHLTE DIALOGFORMEN

Stakeholder-Gruppe	Dialogformen (Auswahl)
Mitarbeitende der S&P Commercial Development GmbH	<p>Personalgespräche (<i>jährlich</i>)</p> <p>Feedbackgespräche mit der zweiten Führungsebene (<i>mind. halbjährlich</i>)</p> <p>Mitarbeitendenumfrage durch die S&P Group (<i>jährlich</i>)</p> <p>Stakeholder-Befragung (<i>alle zwei Jahre</i>)</p> <p>Regelmäßige Team-Meetings (<i>halbjährlich</i>)</p> <p>Team-Meetings nachlaufend zu Beiratssitzungen (<i>drei Mal pro Jahr</i>)</p> <p>Team-Event (<i>jährlich</i>)</p>
EigentümervorteilerInnen und GeschäftsführerInnen der S&P Commercial Development GmbH	<p>Beiratssitzung als wichtigste Informationsplattform (<i>drei Mal pro Jahr</i>)</p> <p>Ad hoc-Mitteilungen von der Geschäftsführung an Gesellschafter bei wesentlichen Veränderungen</p>
AuftragnehmerInnen	<p>Gemeinsame Projektarbeit (<i>fortlaufend</i>)</p> <p>Entwicklung eines Ökosystems mit Fachplanern und Architekten für ESG-orientierte Immobilien (<i>fortlaufend - erstes Treffen in 2023 erfolgt</i>)</p>
KapitalgeberInnen	<p>Projektreportings (<i>quartalsweise</i>)</p> <p>Investmentmemoranden nach Bedarf</p> <p>Jahresabschluss</p> <p>Bankinformationssystem (<i>quartalsweise</i>)</p> <p>Kreditträge</p> <p>Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (<i>ca. zwei Events pro Monat</i>)</p>
KäuferInnen	<p>Investmentteaser (<i>je nach Ansprache</i>)</p> <p>Regelmäßiger direkter Austausch</p> <p>Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (<i>ca. zwei Events pro Monat</i>)</p>



STAKEHOLDER-GRUPPEN DER S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT GMBH UND AUSGEWÄHLTE DIALOGFORMEN

Stakeholder-Gruppe	Dialogformen (Auswahl)
AnsprechpartnerInnen aus Gemeinden	<p>Regelmäßige Meetings im Rahmen der Baurechtsschaffung, Planungsrechtsschaffung inkl. Realisierungs- & Gestaltungswettbewerbe</p> <p>Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen vor Ort als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (<i>ca. zwei Events pro Monat</i>)</p> <p>Bürgerbeteiligungsformate in der Konzeptionsphase</p> <p>Teilnahme an kommunalen Grundstücksausschreibungen</p>
MieterInnen & NutzerInnen	<p>Vermietungsexposé (<i>pro Projekt</i>)</p> <p>Projekthomepage (<i>fortlaufend</i>)</p> <p>Green Lease-Komponenten in Mietverträgen zur Sensibilisierung</p> <p>Werbemittel in Printmedien (<i>Tageszeitungen, Fachzeitschriften, etc.</i>) (<i>fortlaufend</i>)</p> <p>Einschlägige Online-Portale für Vermietungen (<i>fortlaufend</i>)</p>
WettbewerberInnen	<p>Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen vor Ort als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (<i>ca. zwei Events pro Monat</i>)</p>
VertreterInnen der Zivilgesellschaft	<p>Regelmäßige Pressemitteilungen in regionalen und überregionalen Medien</p> <p>Social Media-Kanäle</p> <p>Bürgerbeteiligungsformate in der Konzeptionsphase neuer Projekte</p>

KRITERIUM 10: INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT

Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

// Aspekt 1

Als Projektentwickler verantwortet die S&P Commercial Development GmbH umfassende ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte über den gesamten Lebenszyklus der Projekte. Dabei ist sich die S&P Commercial Development GmbH ihrer Schadschöpfung (*siehe auch Kriterium 3.4*) in den folgenden Bereichen besonders bewusst:

- Der energieintensive Herstellungsprozess der Baumaterialien (*insbesondere Zement und Stahl*) führt zu signifikanten CO₂e-Belastungen im Herstellungsland. In Deutschland werden ca. 2 % der Treibhausgasbelastung durch die Zementindustrie verursacht. Global gesehen beträgt dieser Anteil zwischen 4 %-8 %
- Durch die Bautätigkeit werden Böden versiegelt und Flächen verbraucht
- Durch die Bautätigkeit entsteht ein hoher Ressourcenverbrauch an Materialien, wie Sand und Beton, die einen hohen Impact auf Biodiversität und Klimawandel haben (*graue Energie und embodied carbon*)
- Die Baustellen führen zu Beeinträchtigungen der AnwohnerInnen in der Bauphase durch Lärm, Staub und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit auch zu erhöhten Emissionsbelastungen an den von erhöhtem Verkehrsaufkommen betroffenen Orten
- Der Energieverbrauch für Strom, Wärme, und Kälte der Gebäude und Quartiere über den gesamten Nutzungszyklus ist hoch (*in-use Emissionen*)
- Es kann zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen durch die Nutzung der Gebäude und Quartiere kommen
- Am Ende des Lebenszyklus gibt es Auswirkungen auf die lokale Umwelt bei einer Verwertung im Sinne der Entsorgungsverfahren von nicht biologisch abbaubaren Materialien (*Deponierung von nicht recycelbaren Materialien*)





„Unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft.“

Die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit ermittelt die S&P Commercial Development GmbH basierend auf anerkannten Methoden, wie der Ökobilanzierung für die Analyse ökologischer Auswirkungen der eigenen Bauprojekte sowie Stakeholder-Befragungen, Bürgerworkshops und bauphysikalische Analysen (z. B. für Lärm) zur Ermittlung der sozialen Auswirkungen. Diesen Auswirkungen gegenüber steht z. B. der gesellschaftliche Bedarf an lebenswertem Wohnraum oder Nahversorgung. Zielstellung der S&P Commercial Development GmbH ist die Schaffung lebendiger Quartiere mit großer Nutzungsvielfalt (siehe Aspekt 2).

// Aspekt 2

Um die in Aspekt 1 beschriebenen negativen Effekte der Geschäftstätigkeit zu reduzieren, hat die S&P Commercial Development GmbH verschiedene Maßnahmen und Prozesse in ihrer Projektentwicklung auf den Weg gebracht. Ein eigens ins Leben gerufenes Projektteam, auch Innovation Task Force genannt, hat das Ziel, Innovationen mit Blick auf die nachhaltige Entwicklung im Unternehmen voranzutreiben, z. B. durch die Prüfung neuer, nachhaltiger Materialien. Diese Innovation Task Force hat auch die Aufgabe, auf große Hersteller von Baumaterialien zuzugehen, um bei Materialinnovationen auf dem neuesten Stand zu bleiben und die Informationen für die EDPs einzuholen. Zu Beginn neuer Projekte werden Lebenszyklus- sowie

Lebenszykluskostenanalysen und Ökobilanzen im Rahmen der DGNB-Zertifizierung erstellt und dadurch die CO₂e-Emissionen der Projekte sowohl für die Herstellung des Objekts als auch die weitere Versorgung im späteren Betrieb und die Entsorgung erhoben. Darüber hinaus wird die S&P Commercial Development GmbH in Zukunft die Erstellung eines Klimaschutzfahrplans für jede Entwicklung zur Bewertung der CO₂-Emissionen sowie Ermittlung von Reduzierungsmaßnahmen für die eigenen Projekte fördern, um bereits im Planungsprozess Maßnahmen zur Reduktion von CO₂-Ausstößen im Betrieb zu identifizieren und diese somit von Beginn an zu reduzieren.

Aufgrund der stets sehr CO₂-intensiven Neubautätigkeiten, prüft die S&P Commercial Development GmbH obligatorisch den Erhalt und die baurechtliche wie technische Umnutzbarkeit des vorliegenden Bestandes (sofern vorhanden). Bei Neubauaktivitäten setzt die S&P Commercial Development GmbH zur Reduktion der Flächenversiegelung auf Nachverdichtung, Höhe und Mischnutzung. Um den Impact auf AnwohnerInnen und MitarbeiterInnen der beteiligten Firmen in der Bauphase zu reduzieren, hat die S&P Commercial Development GmbH ein verpflichtendes Baustellenabwicklungskonzept etabliert, das die Sauberkeit, ressourcenschonende und emissionsarme Ausführung (Staub und Lärm) sowie ordentliche Entsorgung beinhaltet. ➔

KRITERIUM 10

Durch zukunftsweisende Mobilitätskonzepte und Berücksichtigung des Konzepts der „15-Minuten-Stadt“ wird zudem versucht, Quartiere zu schaffen, die den motorisierten Individualverkehr deutlich weniger gewichten. In der Baurechtschaffung tritt die S&P Commercial Development GmbH in den Dialog mit Verwaltung und Politik, um die per Satzung geforderte Anzahl an PKW-Stellplätzen zu reduzieren und folglich indirekt den motorisierten Individualverkehr einzudämmen.

Die Nachhaltigkeitsauswirkungen in der Nutzungsphase sowie am Ende des Lebenszyklus der Gebäude und Quartiere, hat die S&P Commercial Development GmbH schon in der Innovations- und Designphase im Blick. Dazu wurden folgende Innovationsleitlinien etabliert. Für ein effizientes Wohnen setzt die S&P Commercial Development GmbH auf attraktive Wohnungsschnitte und konsequente Barrierefreiheit. Zur Reduktion des Energieverbrauchs werden fossile Energieträger vermieden und stattdessen multivalente Energiesysteme mit nachhaltigen Energieträgern zur Umsetzung von möglichst autarker Gebäudestrukturen geplant. Den Anschluss an anliegende Fernwärme- und Kältenetze wird obligatorisch bei neuen Bauvorhaben geprüft. Durch den teilweisen Nichtanschluss aufgrund von zu niedrigen Anteilen erneuerbarer Energien in der Primärenergieerzeugung wird indirekt der Druck auf lokale Versorgungswerke zur grünen Energiewende erhöht. Zur Förderung nachhaltiger Mobilitätskonzepte setzt die S&P Commercial Development GmbH auf innovative Mobilitätskonzepte, welche Car-Sharing, Ladesäulen für E-Mobilität, Fahrradladestationen, Fahrradständer sowie die Integration von Fahrradverleihstationen berücksichtigen. Bezüglich ihrer sozialen Auswirkungen schafft die S&P Commercial Development

GmbH neue Wohn- und Arbeitsstätten mit hoher Raumluftqualität durch eine standardisierte Raumluftmessung im Rahmen des DGNB-Verfahrens und berücksichtigt Barrierefreiheit bei der Planung. Gleichzeitig strebt die S&P Commercial Development GmbH das Heben von Synergien durch intelligente Planung und kurze Wege an. In dem Projekt The One wird beispielsweise die ehemalige Wendeschleife der Straßenbahn für Gewerbeflächen mit guter ÖPNV-Anbindung genutzt und gleichzeitig ein Quartiersplatz für die Eigentümer des Nachbargrundstücks geschaffen.

Ein weiteres Beispiel ist das Service Development Projekt Seetor City Campus, in dem in Zusammenarbeit mit anderen etablierten Projektentwicklern Wohnen (*freier Wohnungsbau: Instone Real Estate, gefördertes Wohnen: GBI*), Arbeiten (S&P), Einkaufen (S&P) und gesundheitsnahe Dienstleistungen in einem Quartier vereint sind. Der durch die S&P Commercial Development GmbH im Service Development Modell für die S&P Group entwickelte gewerbliche Teil der Quartiersentwicklung dient dabei als Schallschutzriegel für die späteren Bewohner zur stark befahrenen Hauptstraße hin.

Als Teil des Mobilitätskonzeptes reduziert die Bereitstellung von ÖPNV-Jahrestickets an sämtliche MieterInnen den Individualverkehr am Standort. Um am Ende des Lebenszyklus einen geschlossenen Kreislauf zu etablieren, vermeidet die S&P Commercial Development GmbH nicht-recyclingfähige Materialien wie Gips oder Aluminiumoxid, soweit die spätere Umnutzungsfähigkeit eines Objekts dies zulässt. Gleichzeitig denkt die S&P Commercial Development GmbH schon im Innovationsprozess ihrer Projekte eine Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit der neu geplanten Gebäude mit.





// Aspekt 3

Für die Wirkung der Innovationsprozesse entlang der Wertschöpfungskette ist für die S&P Commercial Development GmbH die Projektebene relevant, auf der zwischen immaterieller und materieller Wertschöpfung unterschieden wird. Dabei werden sämtliche Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette an kompetente Partner ausgelagert und durch die S&P Commercial Development GmbH gesteuert. Wie bereits in Aspekt 2

beschrieben, denkt die S&P Commercial Development GmbH schon im Innovationsprozess an die Minimierung der Auswirkung ihrer Bauprojekte über den gesamten Produktlebenszyklus und ergreift dafür die nötigen Maßnahmen in Partnerschaft mit den relevanten Akteuren (*siehe Kriterium 4*). Zudem wird jedem Innovationsprozess in den Bauprojekten eine obligatorische Prüfung vorgeschaltet, ob Bestand erhalten oder umgenutzt werden kann.

KRITERIUM 11: INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN

Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

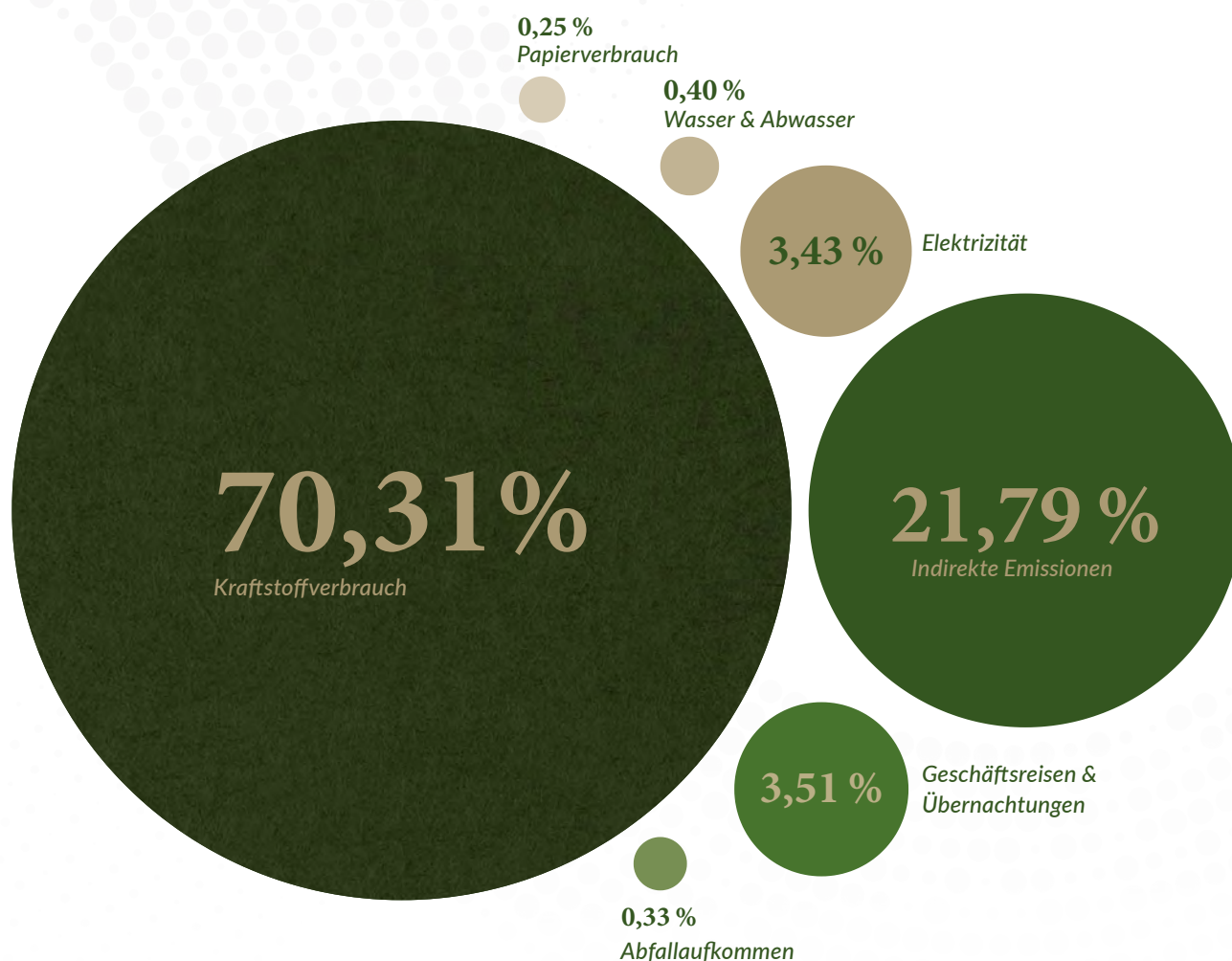
// Aspekt 1

Die S&P Commercial Development GmbH möchte den Verbrauch an natürlichen Ressourcen auf das für den Geschäftsbetrieb Notwendige beschränken. Dafür wurde aktuell noch kein expliziter Ziel- bzw. Maßnahmenplan erarbeitet, sondern zuerst umgesetzt, was unmittelbar möglich und sinnvoll war (bspw. *Umstellung auf Ökostrom, klimaneutrales Erdgas, Job-Bike-Angebote, Umstellung auf LED-Beleuchtung, papierloses Büro und sukzessive Elektrifizierung des Fuhrparks*). Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat die S&P Commercial Development GmbH auf *Corporate Ebene* einen weit geringeren Einfluss auf den Verbrauch natürlicher Ressourcen als auf *Projektebene*.

Die *Corporate Ebene* ist durch den klassischen Bürobetrieb geprägt, bei dem folgende Ressourcen in relativ kleinen und kontrollierbaren Mengen anfallen: Strom, Heizenergie, Wasser und Büromaterialien (z. B. *(Druck-)Papier*), Kaffee und Tee, technische Geräte wie Laptops, Bildschirme, mobile Endgeräte und Beamer. Zudem werden Ressourcen durch die Reisetätigkeit der Mitarbeitenden verbraucht. Dies kann auf der einen Seite konventioneller Kraftstoff, aber auch Strom sein, da die Mitarbeitenden sowohl Dienstfahrzeuge mit klassischem als auch mit elektrischem Antrieb fahren oder aber die Bahn bzw. den ÖPNV nutzen. Der Unternehmenssitz liegt in einem Ge-

werbegebiet nahe der Autobahn mit gewerblich geprägtem Umfeld. In Kombination mit der reinen Bürotätigkeit, die ausschließlich tagsüber vollbracht wird, sind die Schall- und Lichtemissionen als relativ gering zu bewerten.

Auf der Projektebene hat die S&P Commercial Development GmbH als Projektentwickler eine große Auswirkung auf den Verbrauch natürlicher Ressourcen. Dazu zählen die bei Neubauvorhaben obligatorische teilweise Versiegelung von Böden sowie der Verbrauch von Frischwasser, Baumaterialien (z. B. *Beton, Zement, Gips, Sand, Holz*), Stahlerzeugnissen und fossile Brennstoffen im Rahmen der Herstellung und Beschaffung sowie aus der Bautätigkeit resultierende Abfälle. Die S&P Commercial Development GmbH ist sich ihrer Verantwortung des Ressourcenverbrauchs bewusst und geht wo möglich in ihren Ansprüchen über die gesetzlich geforderten Standards hinaus. Der Bestandserhalt wird bei Neubauaktivitäten stets auf technische, baurechtliche und wirtschaftliche Machbarkeit geprüft, um den Ressourcenverbrauch zu reduzieren und den Themen „graue Energie“ und „embodied Carbon“ Rechnung zu tragen. Für die Messung des Ressourcenverbrauchs nutzt die S&P Commercial Development GmbH u. a. Daten der jeweiligen Ökobilanz eines Projekts und externen Gutachten. Den Ergebnissen der Ökobilanzierung der DGNB liegt der Bauteilkatalog samt Einheiten der GEG Berechnung zugrunde. Ziel ist es, so schnell wie



Auswertung auf Unternehmensebene zu verbrauchten Ressourcen auf Corporate Ebene über das Tool „Klimahelden“ // Stand: 2022

möglich eine vollständige „Kartierung“ sämtlicher verwendeter Materialien (z. B. mit Hilfe der EPDs) zu erhalten, um die Umweltverträglichkeit, Recyclingfähigkeit sowie die umfassende CO_{2e}-Bilanzierung zu konkretisieren. Aktuell ist die Verfügbarkeit von EPDs noch relativ gering, weshalb die S&P Commercial Development GmbH dies in der Industrie und Baubranche weiter forcieren möchte. So soll neben den EPDs auch der durch die DGNB vorgestellte Gebäuderessourcenpass nach geplanter Einfüh-

rung im nächsten Jahr zwingend in allen neuen Projekten umgesetzt und für bereits laufende Projekte geprüft werden, sodass der Lebenszyklus eines Gebäudes vollständig ersichtlich und nachvollziehbar ist.

// Aspekt 2

Auf der Corporate Ebene verbrauchte die S&P Commercial Development GmbH im Jahr 2022 folgende Ressourcen (siehe Abbildung oben). ➔

KRITERIUM 11

Auf der Projektebene orientiert sich die S&P Commercial Development GmbH an den einheitlichen Bezugsgrößen des GEG Nachweises; das ist vor allem die Nettogrundfläche (NGF), daher werden im Folgenden ebenfalls alle Werte in Tonnen [t] und Kilogramm pro Quadratmeter der Nettogrundfläche [kg/m²NGF] angegeben. Eine sachgemäße Umsetzung der Ökobilanz erfordert einen fortgeschrittenen Planungsstand, sodass noch nicht für alle Projekte die entsprechenden Gutachten vorliegen: Aktuell liegen finale Ökobilanzen für sieben laufende Projekte vor. Insbesondere in Projekten mit Planungsrechtschaffung ergeben sich

die Parameter für die Ermittlung der Ökobilanz erst nach einer Fixierung der städtebaulichen Konzeption. In diesen Phasen werden die Grundlagen für effiziente Gebäudestrukturen festgelegt, sodass auch schon zu diesem Zeitpunkt der Ressourcenverbrauch mitgedacht wird. Ziel ist es, aus den Einzelökobilanzen jedes Projekts eine gemeinsame Datensammlung zu erstellen, um so den Ressourcenverbrauch im Portfolio sichtbar zu machen.

Eine beispielhafte Aufstellung der Ressourcen, die auf der Projektebene anfallen und deren Kenngrößen, findet sich in folgender Tabelle:

EINE ÜBERSICHT DER VERBRAUCHTEN RESSOURCEN DER S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT GMBH auf Projektebene

Kategorie	Gesamt [t]	kg/m ² -NGF	Anteil
Mineralisch ohne Glas und Metall	92.838	2.245	83,3 %
Bodenbeläge, Estrich	6.774	164	6,1 %
Metall	4.603	111	4,1 %
Putz, Ausbauplatten, Fassaden- & Deckenbekleidung	3.182	77	2,9 %
Dämmstoffe (<i>Schall/Wärme/Kühle</i>)	1.436	35	1,3 %
Abdichtung, Schutzschichten, Klebstoff, Dachdeckungen & -dichtungen	1.085	26	1,0 %
Transluzente Bauteile, Türrahmen, Türblätter, Fensterrahmen	600	15	0,5 %
Pflanzlich NAWARO, Primärkonstruktion	535	13	0,5 %
Beschichtungen, Tapeten, Textil	175	4	0,2 %
Kunststoff fossil	160	4	0,1 %
Technischer Ausbau	0	0	0,0 %
Maschinen, Betriebsmaterialien (<i>Energiestoffe</i>)	0	0	0,0 %
Gesamt	111.387	2.693	100,0 %

// Stand: 2022



Projekt „THE ONE - Nürnberg“

#53

KRITERIUM 12: RESSOURCENMANAGEMENT

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.

// Aspekt 1 & 2

Wie bereits in Kriterium 11 beschrieben, möchte die S&P Commercial Development GmbH den Verbrauch an natürlichen Ressourcen auf das für den Geschäftsbetrieb Notwendige beschränken. Dafür wurde aktuell noch kein expliziter Ziel- bzw. Maßnahmenplan erarbeitet, sondern zuerst umgesetzt, was unmittelbar möglich und sinnvoll war. Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat die S&P Commercial Development GmbH auf der Corporate Ebene einen weit geringeren Einfluss auf den Verbrauch natürlicher Ressourcen als auf der Projektebene.

Auf der Corporate Ebene wurden bereits erste Maßnahmen zum Ressourcenmanagement durchgeführt. So hat die S&P Commercial Development GmbH z. B. im Jahr 2021 auf Strom aus erneuerbaren Energien umgestellt. Zudem wurde der Papierverbrauch reduziert und auf Re-

cyclingpapier umgestellt. Verpflegungsgüter, welche den Mitarbeitenden kostenlos zur Verfügung stehen, stammen ausnahmslos aus biologischen Erzeugnissen, sind mit dem Fairtrade-Siegel ausgezeichnet und werden soweit möglich von regionalen Produzenten bezogen. Die mobilen Endgeräte (z. B. Handys) sind bereits auf Leihgeräte umgestellt. Es gibt die Möglichkeit zum Homeoffice und Meetings mit GeschäftspartnerInnen finden nach Möglichkeit digital statt, was weiter durch Mobilität verursachte Ressourcenverbräuche reduziert. Trotzdem strebt die S&P Commercial Development GmbH an, den bürobedingten Ressourcenverbrauch weiterhin zu senken und ein „papierloses Büro“ zu etablieren. So wird, wo möglich, auf das Drucken von Dokumenten verzichtet und mit digitaler Unterschrift gearbeitet. Der S&P Commercial Development GmbH ist ihr hoher Ressourcenverbrauch





durch die Unternehmenstätigkeit auf der Projektebene bewusst. Es wird ein effizienterer Umgang mit Ressourcen angestrebt. Der Fokus liegt dabei auf der Klimarelevanz des

Ressourcen-Fußabdrucks, wobei die Ziele im Detail noch mit dem Emissionsmanagement in Einklang gebracht werden müssen (*siehe Aufzählung*).

Folgende Ziele sind der S&P Commercial Development GmbH besonders wichtig:

- Seit 2022 Realisierung von Entwicklungen mit geringen Energiestandards (*KfW 40*); dies soll auch für künftige Projekte weiterverfolgt und der Energieverbrauch weiter reduziert werden, sofern die dafür notwendigen technischen Möglichkeiten bestehen
- Sukzessive Reduktion der CO₂-Ausstöße bei verwendeten Materialien durch alternative Produkte, jedoch ab 2023 bei jeder Neuentwicklung. Hierfür werden u.a. Environmental Product Declarations (*EPDs*) genutzt, um die Ressourcen und damit verbundenen Emissionen sehr genau berechnen zu können
- Sukzessive Reduktion der im Herstellungsprozess des Gebäudes entstehenden CO₂-Ausstöße („*embodied carbon*“)
- Net Zero Readiness für jedes neue Projekt ab 2023 direkt bei Inbetriebnahme/Übergabe („*in-use emissions*“). Hierfür werden u. a. auf den Standort des Gebäudes angepasste Energieversorgungskonzepte in Abstimmung mit Energieversorgern und Planungsbeteiligten erarbeitet

Die S&P Commercial Development GmbH steht im regelmäßigen Austausch mit Herstellern und qualifizierten Planungsbüros zu neuen Produkten und Verfahrensweisen, um noch ressourcenschonender zu arbeiten. Es werden konstant nachhaltigere Ausführungsweisen diskutiert und

evaluiert. Zudem werden Projektentwicklungen seit 2019 stets im Rahmen der DGNB-Zertifizierungskriterien mit dem Gold-Standard oder höherwertig abgewickelt, um die Ressourcennutzung auch hier konsequent zu verringern.

KRITERIUM 12

// Aspekt 3

Die S&P Commercial Development GmbH arbeitet aktuell noch an einer detaillierten Ziel- und Maßnahmensetzung, es konnten bereits einige Aspekte mit Blick auf das nachhaltigere Ressourcenmanagement umgesetzt werden. Auf der Projektebene konnte z. B. der Einsatz von alternativen Materialien bei Neubauprojekten durch gesteigerte Vorgaben in der Planung umgesetzt werden. So wird auch die Verwendung von ressourcen- und umweltschonenden Produkten im Bau durch die DGNB-Zertifizierung der Projekte sichergestellt. Jedoch konnte der Einsatz von Produkten mit Environmental Product Declarations (EDPs) bislang

nicht flächendeckend sichergestellt werden, da für viele Produkte derartige Datenblätter oder Zertifikate seitens der Hersteller noch nicht vorliegen. Die gesamte Branche muss sich hier weiter entwickeln und die S&P Commercial Development GmbH versucht, ihren Beitrag auch über den eigenen Wirkungsradius bis hin zu den Materialherstellern zu erweitern.

// Aspekt 4

Wie in Kriterium 2 beschrieben hat die S&P Commercial Development GmbH noch keine Chancen- und Risikoanalyse für ihre wesentlichen Themen durchgeführt. Diese ist für das Jahr 2023 geplant.





KRITERIUM 13: KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

Das Unternehmen legt die Treibhausgas(THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

// Aspekt 1

Die wichtigsten Emissionsquellen befinden sich auf der Projektebene, bei der es um die Planung, Revitalisierung und den Neubau von Immobilien und ganzen Quartieren geht. Die Corporate Ebene, die primär durch die gängigen Emissionen im Bürobetrieb geprägt ist (siehe auch Kriterium 11.1), ist im Vergleich dazu eine kleine Emissionsquelle. Das Ziel der S&P Commercial Development GmbH ist es, alle klimarelevanten Emissionen über Scope 1–3 zu messen, zu reduzieren und die verbleibenden Emissionen zu kompensieren (siehe Kriterium 3). Gemeinsam mit externen Partnern wird daran konsequent gearbeitet.

Die wichtigsten Emissionsquellen der Projektebene sind (in absteigender Intensität): die Versorgung bzw. der Betrieb der von der S&P Commercial Development GmbH entwickelten Gebäude (*in-use Emissionen*), die Herstellung der Baumaterialien (*embodied carbon*), die Entsorgung der Materialien und Komponenten des Gebäudes nach Ende der Nutzungszeit, der Austausch von verbauten Materialien im Rahmen des Wartungs- und Instandhaltungsprozesses.

Die größten Herausforderungen stellen dabei vor allem folgende Aspekte dar: Zum einen muss ein Gebäude von Anfang an so geplant und gebaut werden, dass es im Betriebsprozess (*in-use*) möglichst wenig Treibhausgase ausstößt und möglichst wenig Energie im Generellen verbraucht, indem z. B. alternative Energieträger genutzt oder Anlagenkomponenten verwendet werden können, die einen verringerten CO₂e-Ausstoß haben. Der klimaschonende Betrieb ist jedoch standortabhängig, da z. B.

nicht jeder Stadtteil einer Gemeinde an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist, welches zu 100 % erneuerbare Energien nutzt oder Geothermie nicht überall möglich/sinnvoll ist. Die zweite Herausforderung bezieht sich auf die Umweltbelastungen, die durch den Herstellungsprozess von Materialien bzw. den Bau des Gebäudes entstehen. Je nachdem, welche Materialien verbaut werden, hat das Gebäude einen entsprechend hohen CO₂e-Fußabdruck, welcher auch als „Embodied Carbon“ bezeichnet wird. Deshalb muss darauf geachtet werden, dass alternative, nachhaltigere Materialien geplant und verwendet werden, die hinsichtlich ihrer technisch-baulichen Qualität und ihrer Langlebigkeit möglichst gleichwertig oder sogar besser sein sollen als konventionelle Materialien. Die S&P Commercial Development GmbH stellt sich diesen Herausforderungen und ihren selbstgesteckten Zielen, den CO₂e-Fußabdruck über alle drei Scopes hinweg zu reduzieren. Beim Punkt des regelmäßigen Tauschs von verbauten Materialien (z. B. Teppich) setzt die S&P Commercial Development GmbH zunehmend auf Produkte, welche ggf. vom Hersteller wieder zurückgenommen und recycelt werden können, um so die Verschwendung von Material in Form von Entsorgung und den CO₂e-Verbrauch zu reduzieren. Bei der letzten zu benennenden Herausforderung, der Entsorgung, soll künftig vermehrt auf rückbaufreundliche Materialien und Ausführungsweisen gesetzt werden, sofern dies hinsichtlich der vor allem brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen möglich ist. Hier geht es vor allem um die Trennbarkeit und Entsorgungsfähigkeit der verbauten Materialien.

// Aspekt 2 & 3

Die Emissionen der S&P Commercial Development GmbH sind auf der Corporate Ebene vergleichsweise gering und beziehen sich hauptsächlich auf die Energieversorgung und die Mobilität der eigenen Mitarbeitenden. Bereits im Jahr 2021 wurde der Energieanbieter gewechselt und seitdem nur noch Öko-Strom bezogen. Bei der Auswahl des Dienstwagens stehen den Mitarbeitenden auch Fahrzeuge mit elektrischem Antrieb zur Verfügung. Alternativ können Mitarbeitende auch eine BahnCard100 wählen. Es wurden derzeit keine weiteren Ziele anvisiert als die, die bereits mit Blick auf die Energieversorgung und die Mobilität der Mitarbeitenden erreicht worden sind, da der Fokus auf dem hohen Einsparpotential der Projektebene liegen soll.

Auf der Projektebene hat die S&P Commercial Development GmbH sich mehrere Ziele gesetzt (siehe Kriterium 3). Allgemein ist es das Ziel, jegliche umweltbelastenden Komponenten beim Bau des Gebäudes bzw. im Betrieb des Gebäudes sukzessive zu reduzieren. Durch die Arbeit mit langjährigen Partnern in enger Zusammenarbeit soll sichergestellt werden, dass alle gemeinsamen Projekte sich kontinuierlich weiterentwickeln und nachhaltiger werden. Das Ziel der Messung und Reduzierung der Scope 2-3-Emissionen ist nur erreichbar, wenn die Umsetzungskonzepte der jeweiligen Bauprojekte stetig verbessert werden und nachhaltigere, energieeffizientere Gebäude gebaut werden, die sowohl einen geringen CO₂e-Fußabdruck ihrer „in-use“ Emissionen als auch „embodied“

Emissionen aufweisen. Zudem weitet die S&P Commercial Development GmbH ihre Partnerschaften der traditionellen Bauplanung und – umsetzung auf die gemeinsame Erstellung zukunftsfähiger Baukonzepte aus, in denen Ressourcen effizient genutzt (siehe Kriterium 11 und 12), eine nachhaltige Energieversorgung sichergestellt und umweltfreundliche Materialien verbaut werden können. So ist es ein großes Ziel, Energieversorgungskonzepte im Schulterschluss mit Energieversorgern und Planungsbeteiligten zur möglichst autarken und CO₂e-neutralen Nutzung der fertiggestellten Gebäude („in-use“ Emissionen) zu erstellen. Zudem soll auch vermehrt das QNG-Siegel als Nachweis der Nachhaltigkeit der eingesetzten Materialien und somit des fertiggestellten Gebäudes erworben werden. Als Mindestanforderung gilt bereits heute für alle in der Planung befindlichen Projekte eine Gold-Zertifizierung nach dem DGNB-System. Langfristig strebt die S&P Commercial Development GmbH an, klimaneutrale Gebäude zu planen, zu bauen und zu betreiben.

// Aspekt 4

Auf der Projektebene hat die S&P Commercial Development GmbH bereits umgesetzt, dass alle Bauprojekte mindestens den DGNB-Goldstandard erfüllen (siehe Kriterium 1 und 3) und so möglichst nachhaltig geplant und umgesetzt werden. Zudem finden bereits Gespräche mit Energieversorgern statt, um gemeinsam neue Energiekonzepte für die Immobilienprojekte auszuarbeiten und so eine nachhaltigere Energieversorgung zu erreichen (Vergleich Aspekt 3). Ein kurzfristiges Ziel ist die Erfassung ➤

KRITERIUM 13

und Messung der Scope 1-2-Emissionen in 2023 (siehe Kriterium 3). Die weiteren Ziele, die in Aspekt 2 und 3 beschrieben wurden, sind alle in Umsetzung.

// Aspekt 5

Bei der Berechnung der Treibhausemissionen werden bisher keine Regime verwendet. Als Berechnungseinheit werden CO₂-Äquivalente (CO₂e) verwendet. Als Basisjahr

wird das Jahr 2022 zugrunde gelegt, da in diesem Jahr die wesentlichen Themen und Ziele definiert wurden (siehe Kriterium 2 und 3). In 2023 werden die Auswertungen der Ökobilanzen für die Projekte aus den letzten Jahren konsolidiert und zusammengestellt, jedoch erfolgt dies auf den Werten bis Ende 2022. In den folgenden Jahren sollen diese kontinuierlich nachgehalten werden, sodass Minderungen und auch Mehrungen der Emissionen ausweisbar sind.





Projekt „LOKHÖFE – Rosenheim“

KRITERIUM 14: ARBEITNEHMERRECHTE

Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der MitarbeiterInnen im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.

// Aspekt 1

Die S&P Commercial Development GmbH verpflichtet sich, basierend auf dem Code of Conduct der S&P Group, zur Sicherstellung von Arbeitnehmerrechten in Anlehnung an international anerkannte Standards, wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen sowie der Erklärung der International Labour Organisation (ILO), über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit. Die S&P Commercial Development GmbH bekennt sich zudem zu ihrer gesellschaftlichen Verantwortung und dem Einhalten von hohen Sozialstandards. Insbesondere Arbeits- und Pausenzeitregelungen, Kündigungsschutz, Vergütung oder Urlaubsanspruch sind mindestens nach geltendem nationalen Recht und Gesetz festgelegt. Außerdem ist auch eine Regelung für mobiles Arbeiten in der Group Guideline festgehalten. Ein weiteres zentrales Element ist die Arbeitssicherheit und der Arbeitsschutz der Mitarbeitenden der S&P Commercial Development GmbH auf den Baustellen. Dazu wird jedem Mitarbeitenden, der sich im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit auf Baustellen begibt, eine entsprechende Sicherheitsausstattung wie z. B. Helm und Sicherheitsschuhe, zur Verfügung gestellt und es finden regelmäßige Schulungen zum Thema Arbeitssicherheit statt.

// Aspekt 2

Zur Beteiligung der Mitarbeitenden hat die S&P Group Ende des Jahres 2022 eine Mitarbeiterumfrage unter Beteiligung der S&P Commercial Development GmbH durchgeführt. Erste Maßnahmen werden in 2023 umgesetzt werden. Die Umfrage ermöglichte den Mitarbeitenden Feedback zu Themen wie Arbeitssituation, Betriebsklima, Kommunikation, Führung, Wissensaustausch und Innovation zu geben. Hierbei wurde insbesondere der Wunsch nach verstärkter interner Kommunikation zur Unternehmensentwicklung und Projektupdates der aktuellen Bauprojekte ausgedrückt. Als konkrete Maßnahme wurden z. B. eine Jahresauftaktveranstaltung sowie die intensivere interne Kommunikation über einen Teams-Kanals abgeleitet. Darüber hinaus möchte die S&P Commercial Development GmbH im Jahr 2023 ihre Gesundheits- und Vorsorgeinitiative für ihre Mitarbeitenden erweitern und optimieren. Darin enthalten sind beispielsweise ein jährlicher Gesundheits-Check, Vorsorgeuntersuchungen wie das Hautscreening, aber auch eine betriebliche Krankenversicherung und die betriebliche Altersvorsorge, die zentral über die S&P Group gesteuert und finanziell vollständig übernommen oder wesentlich unterstützt werden. Das Ziel der S&P Commercial Development GmbH ist es, durch die stetige Verbesserung der Arbeitsbedingungen, z. B. die Anschaffung höhenverstellbarer Schreibtische, auf die Bedürfnisse der Mitarbeitenden einzugehen und ein möglichst angenehmes Arbeitsumfeld zu schaffen.

// Aspekt 3

Das Nachhaltigkeitsmanagement der S&P Commercial Development GmbH wird von der internen ESG-Taskforce koordiniert (siehe Kriterium 5). Die Taskforce besteht aus fünf Mitarbeitenden aus verschiedenen Bereichen der Unternehmung, beispielsweise dem Marketing oder dem Business Development, und wird vom Nachhaltigkeitsbeauftragten geleitet.

Auf Produktebene können sich interessierte Mitarbeitende zum DGNB-Consultant, d. h. zu einem Experten für nachhaltiges Bauen und für die DGNB-Zertifizierung, ausbilden lassen.

// Aspekt 4

Die S&P Commercial Development GmbH ist nicht im Ausland tätig.

// Aspekt 5

Eine detaillierte Chancen- und Risikoanalyse wird im Jahr 2023 erstellt. Jedoch sieht die S&P Commercial Development GmbH derzeit keine wesentlichen Risiken für dieses Kriterium aus ihrer Geschäftstätigkeit. Die geltenden Regeln und Prozesse zur Einhaltung rechtlicher Vorgaben werden als angemessen und wirksam erachtet. Der Bereich der Bauausführung birgt grundsätzlich das Risiko von Missachtung von Arbeitnehmerrechten. Im Allgemeinen obliegen die Arbeitssicherheitsregelungen (z. B. SiGeKo) und Arbeitnehmerrechte (z. B. Einhaltung Mindestlohn) auf Baustellen jedoch dem Generalunternehmer und werden vertraglich verankert. ■

KRITERIUM 15: CHANCENGERECHTIGKEIT

Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (*Diversity*), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.

// Aspekt 1

Respekt und Fairness gehören zu den Grundwerten der S&P Commercial Development GmbH. Dies spiegelt sich auch in den im Code of Conduct der S&P Group festgeschriebenen Verhaltensregeln für das Miteinander wider:

Code of Conduct der S&P Group:

- Jede Form von Diskriminierung aufgrund persönlicher Eigenschaften oder Überzeugungen wird konsequent abgelehnt
- Chancengleichheit und Gleichbehandlung unserer Beschäftigten und Mitarbeitenden ungeachtet ihres Geschlechts, Aussehens, Alters oder ihrer Herkunft, Hautfarbe, Nationalität, etwaiger Behinderung oder sexueller, politischer oder religiöser Orientierung bzw. sonstiger Überzeugung oder Weltanschauung
- Unterschiede zwischen den Menschen werden nicht nur toleriert, sondern explizit wertgeschätzt
- Jeder einzelne Mitarbeitende wird als individuelle Persönlichkeit angesehen und wertgeschätzt
- Inakzeptable Behandlung der Mitarbeitenden durch Vorgesetzte oder KollegInnen, wie z. B. Mobbing, wird nicht toleriert

Darüber hinaus setzt sich die S&P Commercial Development GmbH für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ein, z. B. durch flexible Teilzeitmodelle und mobiles Arbeiten. Außerdem befürwortet die S&P Commercial Development GmbH die Inanspruchnahme von Elternzeit bei allen Mitarbeitenden und geht dabei auf die individuellen Bedürfnisse ein. Aufgrund der kleinen Unternehmensgröße und des stark begrenzten Pools an potenziellen Mitarbeitenden mit ausreichender Qualifikation, verzichtet die S&P Commercial Development GmbH derzeit auf eine feste Quote für benachteiligte Gruppen.



// Aspekt 2

Basierend auf der Wesentlichkeitsanalyse (*siehe Kriterium 2*) gehören die Themen Arbeitssicherheit und Arbeitsschutz sowie interne Chancen für Mitarbeitende für die S&P Commercial Development GmbH zu den wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen. Zum Thema Arbeitssicherheit wird auch unter Kriterium 14 berichtet: Jedem Mitarbeitenden, der sich im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit auf Baustellen begibt, wird eine entsprechende Sicherheitsausstattung wie z. B. Helm und Sicherheitsschuhe zur Verfügung gestellt und es finden regelmäßige Schulungen zum Thema Arbeitssicherheit statt. Zur Förderung von Chancengleichheit haben alle Mitarbeitenden der

S&P Commercial Development GmbH die Möglichkeit zwei Tage in der Woche mobil zu arbeiten. Darüber hinaus wird die persönliche und fachliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden als zentraler Bestandteil dieses Aspekts angesehen und gefördert (*siehe Kriterium 16*).

// Aspekt 3

Die S&P Commercial Development GmbH arbeitet kontinuierlich daran, die interne Chancengleichheit zu verbessern, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, sowie die Qualifizierung ihrer Mitarbeitenden zu stärken. Gleichwohl hat sich die S&P Commercial Development GmbH aufgrund ihrer Unternehmenssituation gegen messbare Kenngrößen, wie Quoten, entschieden. ■

KRITERIUM 16: QUALIFIZIERUNG

Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller MitarbeiterInnen zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.

// Aspekt 1

Das DNK-Kriterium der Qualifizierung adressiert Weiterbildung, Gesundheitsmanagement, Digitalisierung und Umgang mit Herausforderungen des demografischen Wandels. Für die S&P Commercial Development GmbH sind in diesem Zusammenhang folgende Themen wesentlich: attraktiver Arbeitgeber, interne Chancen für Mitarbeitende, flexible Arbeitswelt für Mitarbeitende sowie Diversität und Chancengleichheit (siehe Kriterium 2). Als kurzfristiges Ziel wurde die bedarfsgerechte, mitarbeitenden zentrierte Personalplanung priorisiert, während zur mittel- und langfristigen Personalsicherung, die stark vom Fachkräftemangel getrieben ist, die interne wie externe Spezialisierung und Weiterbildung der bestehenden Mitarbeitenden vorangetrieben und die Arbeitgeberattraktivität gesteigert werden (siehe Kriterien 14-16 für weitere Informationen) sollen.

// Aspekt 2

Zum Erreichen der definierten Ziele wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen. Für die persönliche und fachliche Weiterbildung der Mitarbeitenden werden im großen Stil externe Weiterbildungsmaßnahmen mit voller Kostenübernahme über alle Tätigkeitsbereiche hinweg angeboten, wie beispielsweise die Ausbildung zum DGNB-Consultant oder die Teilnahme an fachbezogenen Schulungen

im Bereich Bauprojektmanagement (z. B. ein TGA Crash Kurs oder eine Vertiefung in das Bauprojektmanagement vom VDI). Auch die Ausweitung des betrieblichen Gesundheitsmanagements wird konsequent verfolgt. Dabei unterstützt die S&P Group beispielsweise durch Angebote zur Förderung der mentalen Gesundheit, Vorsorgeuntersuchen sowie Gesundheits-Checks und Zuzahlungen für gesundheitsnahe Leistungen. Diese Angebote werden in Newsmeldungen regelmäßig an die Mitarbeitenden kommuniziert. Darüber hinaus bietet die S&P Commercial Development GmbH nahezu alle Formen des berufsbegleitenden Studierens an. Zudem setzt die S&P Commercial Development GmbH unter zentraler Steuerung der S&P Group auf eine fortschreitende Digitalisierung sowie ein cloudbasiertes Arbeitsumfeld. Alle Mitarbeitenden sind mit Laptops und mobilen Endgeräten ausgestattet und haben die Möglichkeit, zwei Tage in der Woche mobil zu arbeiten. Um die Herausforderungen des demografischen Wandels anzugehen, liegt der S&P Commercial Development GmbH die stetige Verbesserung der Arbeitsbedingungen besonders am Herzen, wie z. B. die Anschaffung höhenverstellbarer Schreibtische oder ergonomische Schreibtischstühle. Dabei ist es die höchste Priorität auf die Bedürfnisse der Mitarbeitenden einzugehen und ein möglichst angenehmes Arbeitsumfeld zu schaffen.



// Aspekt 3

Die S&P Commercial Development GmbH arbeitet konsequent an der Verbesserung der in Aspekt 1 genannten Ziele. Allerdings liegt der Fokus (*siehe Kriterium 7.1*) in diesem Jahr auf der Etablierung eines strukturierten Datenmanagements und der Identifikation und Offenlegung relevanter Zielgrößen für die definierten Ziele. Daher können noch keine konkreten Angaben zur Zielerreichung gemacht werden.

// Aspekt 4

Das wissensbasierte Geschäftsmodell der Projektentwicklung der S&P Commercial Development GmbH baut

auf qualifizierten Mitarbeitenden und lebenslangem Lernen auf. Ein potenzielles Risiko ist dabei, dass die Mitarbeitenden mit der Geschwindigkeit des digitalen Wandels und Innovationen in der Arbeitswelt nicht mithalten können. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die interne Qualitätssicherung durch sich wandelnde externe Rahmenparameter (z. B. *gesetzliche Änderungen, veränderte Baunormen, ESG-Anforderungen*) negativ beeinflusst wird. Daher ist das Kriterium der Qualifizierung in der strategischen Ausrichtung der S&P Commercial Development GmbH von besonderer Bedeutung. Eine weiterführende Chancen- und Risikoanalyse für jedes wesentliche Thema wird in 2023 erstellt werden.

KRITERIUM 17: MENSCHENRECHTE

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.

// Aspekt 1

Die S&P Commercial Development GmbH verpflichtet sich, basierend auf dem S&P Group Code of Conduct, zur Sicherstellung von Menschenrechten in Anlehnung an international anerkannten Standards, wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen. Um neben den eigenen Mitarbeitenden, die Menschenrechte anderer Stakeholder entlang der Wertschöpfungskette in den Blick zu nehmen, hat die S&P Commercial Development GmbH sich den Ausbau der Stakeholder-Kommunikation zum Ziel genommen (siehe Kriterium 3).

// Aspekt 2

Auf Unternehmensebene wird der Code of Conduct gelebt und auch für Zulieferer gilt dieser als Handlungsrichtlinie. Die S&P Commercial Development GmbH arbeitet ausschließlich mit in Deutschland ansässigen Unternehmen zusammen. Aufgrund der relativ fortschrittlichen Gesetzeslage in Deutschland (z. B. Mindestlohngesetz, Arbeitsrecht, Migration und Integration) sowie die in der Branche spezifischen Regularien (z. B. SiGeKo am Bau, stichprobenhafte Baustellenkontrollen durch den Zoll), ist das Risiko

von Menschenrechtsverletzungen als relativ gering zu bewerten. Allerdings erfolgt keine spezifische Überprüfung der Einhaltung. Daher wird aktuell für Verträge mit einem Volumen von über 250.000 Euro an einer Vertragsanlage gearbeitet, die die Vertragspartner zur Einhaltung von Menschenrechten verpflichtet.

// Aspekt 3

Die Vertragsanlage wird im Jahr 2023 erarbeitet. Die weiteren in Aspekt 2 beschriebenen Maßnahmen finden kontinuierlich statt.

// Aspekt 4

Die S&P Commercial Development GmbH sieht keine wesentlichen Risiken für dieses Kriterium aus ihrer Geschäftstätigkeit. Die geltenden Regeln und Prozesse zur Einhaltung rechtlicher Vorgaben werden als angemessen und wirksam erachtet. Nichtsdestotrotz bestehen Risiken in Lieferketten von Ressourcen unserer Bauprojekte, in denen potenziell Menschenrechte verletzt werden könnten (Metalle, Sand als Betonbestandteil). Diese können aktuell aufgrund mangelnder und nicht vorliegender Informationen nicht reduziert werden.



KRITERIUM 18: SOZIALES/GEMEINWESEN

Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.

// Aspekt 1

Es ist der S&P Commercial Development GmbH sehr wichtig, über das Geschäftsbetreiben hinaus einen Beitrag zum Gemeinwesen zu leisten. Dieser Beitrag erfolgt aufgrund von individuellem Engagement und der unternehmerischen, sozialen wie philanthropischen Verantwortung.

Einen Schwerpunkt hat der Beitrag zum Gemeinwesen beim Sponsoring regionaler Sportvereine, sowohl auf Leistungssportniveau wie auch im Breitensport. So werden zusammen mit der S&P Group u. a. folgende Vereine unterstützt:

- HC Erlangen (*gemeinsam mit der S&P Group*)
- Brose Baskets Bamberg
- TC Rot Weiß Erlangen (*gemeinsam mit der S&P Group*)

Darüber hinaus gehen monetäre Spenden an gemeinnützige Vereine und Verbände im Bereich Gesundheit, Forschung und soziales Engagement:

- Universitätsbund der FAU (*gemeinsam mit der S&P Group*)
- Palliativstation der Kinderklinik Erlangen (*gemeinsam mit der S&P Group*)
- Erlanger Tafel e.V. (*gemeinsam mit der S&P Group*)
- FFW Forchheim
- FFW Weilersbach

Für jeden vollständig ausgefüllten Fragebogen der Stakeholder-Umfrage im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurde eine Spende für nachhaltige Zwecke getätigt. Diese Spende verteilte sich zu gleichen Teilen auf die Stiftung Unternehmen Wald und die Jugendfarm Erlangen.

KRITERIUM 19: POLITISCHE EINFLUSSNAHME

Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.

// Aspekt 1

Es gibt für die S&P Commercial Development GmbH derzeit relevante Gesetzgebungsverfahren, da die Baubranche vielen Standards und gesetzlichen Anforderungen unterliegt.

Folgende Gesetzgebungsverfahren sind aktuell für das Unternehmen von Relevanz:

- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- EU-Taxonomie
- Offenlegungsverordnung

Seitens der S&P Commercial Development GmbH wurden keine Eingaben zu Gesetzgebungsverfahren getätigt.

// Aspekt 2

Die S&P Commercial Development GmbH ist Mitglied bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sowie dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). Der ZIA übt politischen Einfluss auf aktuelle Themen der Bauwirtschaft aus und sitzt dem BDI bei. Die DGNB setzt

sich politisch für mehr Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche ein. Parteispenden bzw. politische Spenden werden grundsätzlich nicht getätigt.

// Aspekt 3

Es wurden zu diesen oder vorherigen Verfahren keine Eingaben gemacht. Ein politisches Engagement findet in keiner Weise statt und ist in Zukunft auch nicht geplant.



KRITERIUM 20: GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.

// Aspekt 1

Die S&P Commercial Development GmbH lehnt die Beschaffung von persönlichen Vorteilen und jede Art von gesetzwidrigem Verhalten, insbesondere Korruption, rigoros ab. Dementsprechend sind ein wesentlicher Bestandteil des Code of Conducts Verhaltensregeln, die regelwidriges Handeln unterbinden sollen. Darin ist ein Kriterienkatalog eingebettet, der explizit vorschreibt, welche Art von Spenden abzulehnen oder annehmbar und genehmigungspflichtig sind. Bei einem Verstoß gegen die internen Compliance Vorgaben erfolgt eine umgehende Meldung an die Geschäftsführung. Durch Geschäftsführungsbeschlüsse sind zudem sämtliche wesentlichen Geschäftsvorgänge durch den jeweiligen Mitarbeitenden in Abstimmung mit dem zuständigen Prokuristen vor Ausführung in eine entsprechende Vorlage zur Freigabe durch alle drei Geschäftsführer vorzulegen. Durch einen voll digitalisierten Rechnungsworkflow mit entsprechenden Prüfungs- und Freigabemechanismen werden sämtliche Zahlungsströme mehrstufig geprüft und überwacht.

// Aspekt 2

Zur Kontrolle der Anti-Korruptions-Maßnahmen besteht ein Hinweisgebersystem, das vertrauliche und anonyme Meldungen von Verstößen ermöglicht. Jeder Hinweis wird genauestens geprüft und bei einer fundierten Anschuldigung weiterverfolgt.

// Aspekt 3

Bei der S&P Commercial Development GmbH liegt die Verantwortung für das Thema Compliance bei der Geschäftsführung. Als unabhängige, externe Kontrollstelle wurde bei der atarax Unternehmensgruppe eine Meldestelle eingerichtet. Dort ist ein Hinweisgeberportal eingerichtet, das vertrauliche und anonyme Meldungen ermöglicht.

// Aspekt 4 & 5

Die Verhaltensregeln zum Thema Korruption sind bei der S&P Commercial Development GmbH Teil des Onboarding-Prozesses. Jeder und jede neue Mitarbeitende bekommt die Group Guideline inklusive dem Code of Conduct als Compliance- und Wertekodex ausgehändigt. Außerdem ist die Guideline jederzeit online verfügbar, um als Nachschlagewerk zu unklaren Verhaltensfragen in der täglichen Arbeit genutzt zu werden. Eine gesonderte Überprüfung zur Guideline findet aktuell nicht statt, da die Verhaltensregeln als fester Bestandteil des täglichen Arbeitens gesehen werden und für den Fall von Verstößen die Meldestelle eingerichtet wurde. Darüber hinaus erhalten alle Mitarbeitenden und Führungskräfte jährlich eine verpflichtende Compliance-Schulung durch die atarax Unternehmensgruppe. Im Berichtsjahr wurden keine entsprechenden Vorfälle gemeldet oder registriert, was die bisherige Vorgehensweise der S&P Commercial Development GmbH bestätigt und das Ziel für die kommende Berichtsperiode ist.

// Aspekt 6

Die S&P Commercial Development GmbH begegnet potentiellen Risiken u. a. auch dadurch, dass sie mit Partnern zusammenarbeitet, die ebenfalls sehr genau auf Anti-Korruptions-Richtlinien achten und Richtlinien-treue gewährleisten. Derzeit liegt die Geschäftstätigkeit der S&P Commercial Development GmbH nur in Deutschland und die S&P Commercial Development GmbH arbeitet daher derzeit nur mit in Deutschland ansässigen Partnern zusammen, die denselben Gesetzen und Richtlinien unterliegen wie das Unternehmen selbst. Das Produktportfolio besteht aktuell zu ca. einem Drittel aus Grundstücken

öffentlicher Ausschreibungen, welche klaren Regeln und gesetzlichen Vorgaben folgen. Durch die intensive Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden und anderen Trägern öffentlicher Belange und deren Richtlinien zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung, vermindert die S&P Commercial Development GmbH Risiken aus der Geschäftstätigkeit. Auch der Verkauf der Projekte sowie die Vermietung von unternehmenseigenen Flächen unterliegt den Vorlagen des Geldwäschegesetzes. Die Auswahl der Generalunternehmer durch die S&P Commercial Development GmbH erfolgt nach einem mehrstufigen Prozess und basiert auf Transparenz und Wirtschaftlichkeit.

PROJEKTBEISPIELE IN PLANUNG, BAU UND FERTIGSTELLUNG



// 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-Goldzertifizierung



// THE ONE – Nürnberg

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



// 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



// WEINGÄRTEN 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

PROJEKTBEISPIELE IN PLANUNG, BAU UND FERTIGSTELLUNG



// MOOSBURG – Amperauen

Büro, Einzelhandel

- Vollsortimenter-Fläche: ca. 3.050 m²
- Discounter-Fläche: ca. 1.720 m²
- Ärztehaus-/Drogeriemarkt-Fläche: ca. 4.380 m²
- ca. 280 Stellplätze, ca. 140 Fahrradplätze



// NÜRNBERGER STRASSE 74 – Erlangen

Büro / Service Development

- Enge Zusammenarbeit mit späterem Nutzer
Universität
- Lokale Partner
- Enge Abstimmung mit Baukunstbeirat für
ansprechende Architektur
- Öffentlicher, grüner Platz vor dem Gebäude öffnet
bisher „geschlossenes“ Areal
- Verbesserung U-Wert Wand durch Rückbau der
Bestandsfassade und Erneuerung der Gebäudehülle
- Das Abbruchmaterial der Fassade wird als Recycling-
Material weiterverwertet
- Verbesserung U-Wert Fenster durch Rückbau und
Erneuerung der Fenster im gesamten Gebäude
- Erneuerung der Lüftungsanlage von
Druckbodenbelüftung auf eine Anlage

„Nachhaltigkeit bedeutet, dass wir die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigen, ohne die Fähigkeit zukünftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“

– Brundtland-Bericht der Vereinten Nationen, 1987 –



IMPRESSUM:



Verantwortlich für den Inhalt:

S&P Commercial Development GmbH
Sebastianstraße 31 // 91058 Erlangen
T. +49 9131 7775-700
E. info@sontowski.de
www.sp-cd.com

Ansprechpartner:

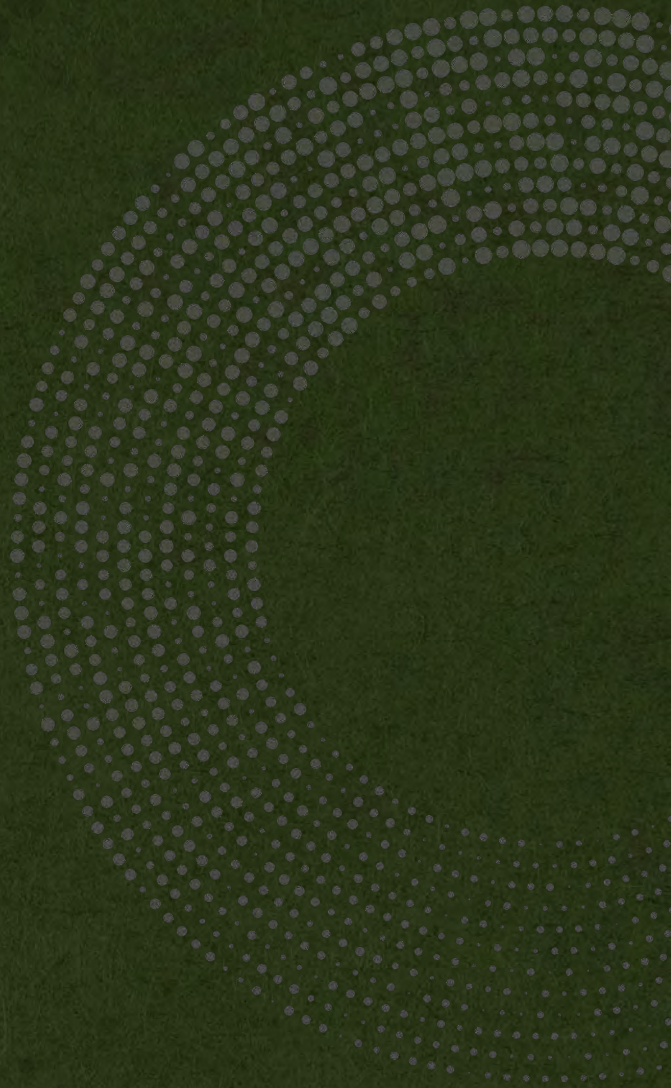
Christoph Büchler
Nachhaltigkeit Controlling
T: +49 9131 7775-723
christoph.buechler@sontowski.de

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.

Die DNK-Erklärung 2022 wurde mit größter Sorgfalt und nach bestem Gewissen beim DNK eingereicht.





S&P Commercial Development GmbH

Sebastianstraße 31 // 91058 Erlangen

T. +49 9131 7775-700 // F. +49 9131 7775-40 // E. info@sontowski.de

www.sp-cd.com