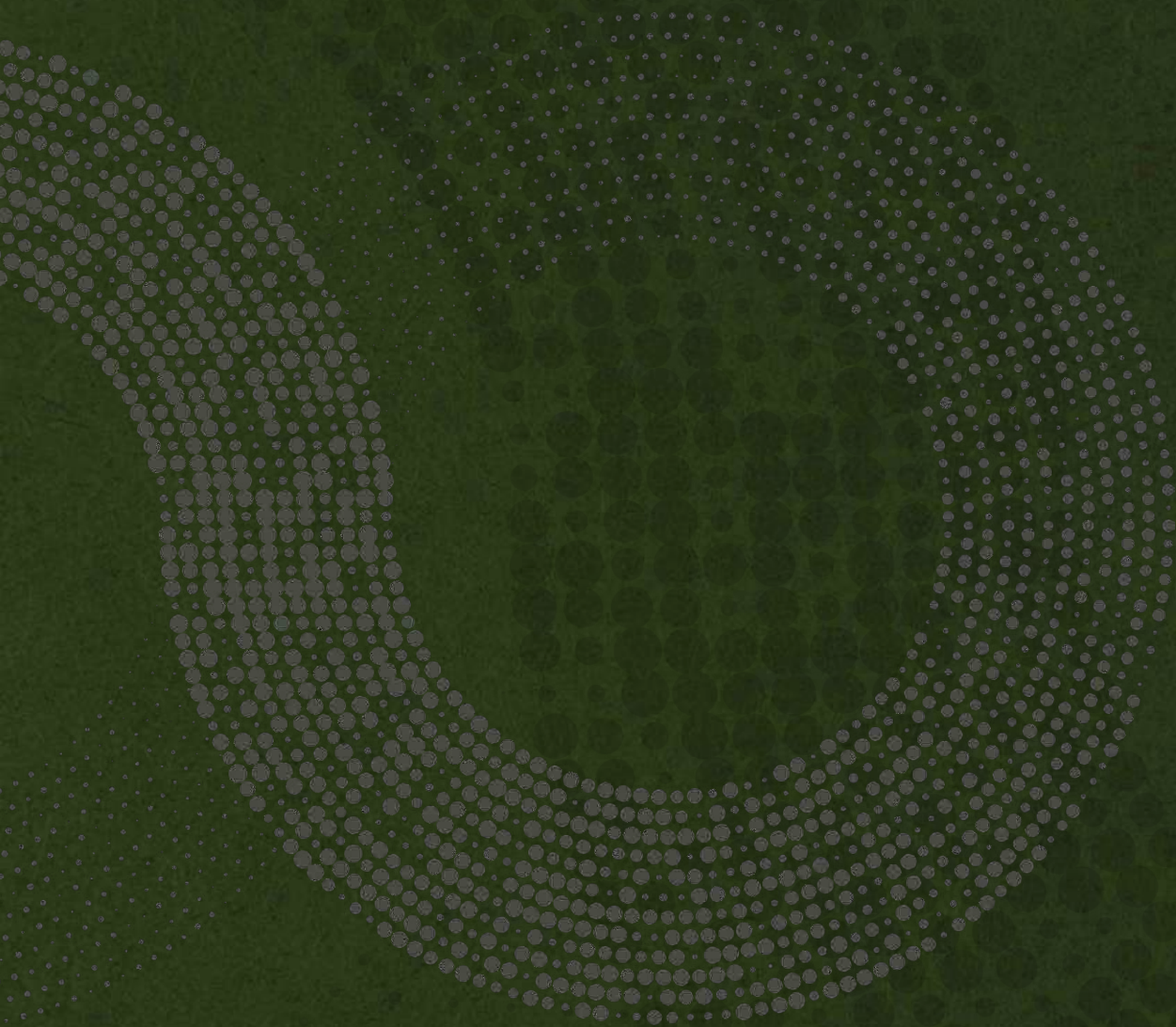



FORTSCHRITTSBERICHT

NACHHALTIGKEIT // 2023



S&P COMMERCIAL
DEVELOPMENT

Ein Unternehmen der Sontowski & Partner Group



*„Wir erben die Erde nicht
von unseren Vorfahren,
wir leihen sie uns von
unseren Kindern.“*

– Antoine de Saint-Exupérie –

INHALT

Vorwort	4
Summary	8

DNK-ERKLÄRUNG 2023

KRITERIEN 1-10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT



Strategie

1. Strategische Analyse und Maßnahmen	14
2. Wesentlichkeit	16
3. Ziele	24
4. Tiefe der Wertschöpfungskette	30



Prozessmanagement

5. Verantwortung	32
6. Regeln und Prozesse	34
7. Kontrolle	36
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	70
19. Politische Einflussnahme	72
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	74

Impressum	76
-----------	----

„Es stand noch nie so viel auf dem Spiel, denn es geht um die Zukunft unseres Planeten“

- Françoise Hollande -



Niklas Kamm
GESCHÄFTSFÜHRER

Sven Sontowski
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir freuen uns Ihnen mit dem Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit 2023 bereits den zweiten Bericht nach den etablierten Standards des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) vorstellen zu können. Im vorliegenden Bericht haben wir unseren Kurs einer transparenten und selbstkritischen Beleuchtung unserer Aktivitäten hin zu einem nachhaltiger agierenden Unternehmen fortgesetzt. Bei der Analyse legen wir den Fokus auf die jeweiligen Teildisziplinen der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit (ESG). Die unabhängige Prüfung durch die Vertreter des DNK ist uns ein besonderes Anliegen, um die Qualität, Transparenz und Authentizität unserer Berichterstattung kontinuierlich zu verbessern. Im Hinblick auf die Corporate Sustainability Reporting Directive erachten wir unser derzeitiges ESG-Berichtswesen im DNK-Standard als sinnvollen ersten Schritt in Vorbereitung auf die Zusammenführung der finanziellen und nicht-finanziellen Berichterstattung.

„Die Welt ist ohne Kompass“ zieht das deutsche Friedensgutachten 2024 beunruhigende Bilanz zur globalen Sicherheitslage.¹ Die Vielzahl geopolitischer Krisenherde und Gewaltkonflikte führen zu einer dramatischen Belastung für die gesamte Menschheit. Parallel steigen welt-

weit Rüstungsausgaben und binden enorme Ressourcen. In der Folge drohen dringend benötigte finanzielle Mittel für die Nachhaltigkeitstransformation zu fehlen.

Doch der Klimawandel ist bereits unumkehrbar und die besorgniserregenden Folgen evident. Die Mittelwerte der Oberflächentemperatur aller Ozeane waren so hoch wie nie zuvor, die Gletscher schmolzen im höchsten Maße seit dem Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1950 und das antarktische Meer verlor Eisflächen in der Größe der beiden Staaten Deutschland und Frankreich. Die weltweit gemittelte Durchschnittstemperatur lag im abgelaufenen Jahr um 1,45 Grad über dem Niveau von vor der Industrialisierung und übertraf damit erneut das bisher wärmste Jahr 2016 (1,3 Grad).²

Der hohen Dringlichkeit zur Dekarbonisierung als klimaschutzrelevante Generationenaufgabe ist sich der Bau-sektor seit längerer Zeit bewusst und Bemühungen im Bereich neuer Technologien, klimaschonender Baustoffe und Bauweisen erkennbar. Als Immobilien Projektentwickler sind wir Teil einer Branche, welche einen wesentlichen Beitrag zum globalen CO₂-Ausstoß und Ressourcenverbrauch hat.



¹ Vgl. BICC, IFSH, INEF, PRIF, Friedensgutachten 2024

² Vgl. WMO Air quality and climate bulletin, No. 4 - September 2024

VORWORT

Die Immobilienbranche befindet sich indes durch die anhaltend negativen exogenen Einflussfaktoren in einer tiefgreifenden Krise. Allem voran die sprunghaft angestiegenen Zinsen haben die Marktmechanismen bei den gegebenen Preisniveaus außer Kraft gesetzt und zu einem temporären Market Freeze geführt. In der Folge richtet sich der Fokus zwangsläufig auf Kosten, Risiken und Grenzbetrachtungen der Wirtschaftlichkeit. In dieser Gemengelage drohen Nachhaltigkeitsparameter ins Hintertreffen zu geraten. Diese Beobachtung stellt eine Drohkulisse mit hohem Schadenspotential für Gesellschaft und Umwelt dar.

Entgegen der Volatilität der Märkte verzeichnet der Klimawandel eine konstant negative Entwicklung. Innerhalb unserer Unternehmensgruppe setzen wir daher den 2018 eingeschlagenen strategischen Nachhaltigkeitspfad unverändert und konsequent fort. Wir sind davon überzeugt, dass ungeachtet der temporären Marktverwerfungen, die Einhaltung hoher Nachhaltigkeitsstandards als Unternehmung innerhalb der gesamten Wertschöpfungskette existenziell ist. Neben der Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und Umwelt ist eine konsistente und transparente Nachhaltigkeitsstrategie für den langfristigen Erfolg von Unternehmen unumgänglich. Als Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen erfahren

unsere Projekte einen hohen Energieeffizienzstandard, eine Nachhaltigkeitszertifizierung mit der Mindestanforderung „DGNB Gold“ und erfüllen die Anforderungen der EU-Taxonomieverordnung. Um dem hohen Ressourcenverbrauch und dem CO₂e-Fußabdruck der Immobilienentwicklung zu begegnen, achten wir auf flexible, langfristig funktionierende Konzeptionen sowie den Einsatz klimaschonender Baustoffe und Bauweisen. Unsere Projekte analysieren wir dabei über den gesamten Lebenszyklus hinweg und integrieren zunehmend Anforderungen der Zirkularität im Entwicklungsprozess. Wir fördern interne Weiterbildungen, setzen auf Innovation und technischen Fortschritt.

Unsere Nachhaltigkeitsziele verfolgen wir mit Überzeugung und setzen dabei auf Transparenz, selbstkritische Reflexion sowie die Beratung und Prüfung durch externe Dritte. Wir freuen uns Ihnen einen transparenten Einblick in unsere Nachhaltigkeitsstrategie gewähren zu können und wünschen viel Freude beim Lesen unseres Fortschrittsberichts Nachhaltigkeit 2023.

IHR S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT-TEAM



S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT



2023

FORTSCHRITTSBERICHT

NACHHALTIGKEIT // E S G

Bereits seit 2020 berichten wir über das konsistente Fortschreiben unserer Nachhaltigkeitsstrategie sowie über unseren Weg, unsere Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Der Ihnen nun vorliegende Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit 2023 ist bereits der zweite Report, den wir nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlichen. Diese Art der Berichterstattung gewährleistet eine unabhängige Prüfung unseres Berichts durch einen außenstehenden Dritten. Darüber hinaus ist aufgrund des gegebenen Transparenzstandards ein Vergleich zu anderen Unternehmungen möglich.

Die Umsetzung ist ein logischer nächster Schritt in der seit 2018 vorangetriebenen integrierten Nachhaltigkeitsstrategie. In einem stringenten Prozess werden sukzessive alle Teile der Wertschöpfungskette unter die Lupe genommen und im Transformationsprozess hin zu einem nachhaltigeren Geschäftsmodell weiterentwickelt. Das iterative Vorgehen im Nachhaltigkeitsmanagement stützt

sich dabei darauf, dass jährlich rollierend Bausteine in der Nachhaltigkeitsstrategie überprüft und weiterentwickelt werden. Im Bericht 2022 wurde zum ersten Mal ein Abgleich mit den MitbewerberInnen (Benchmark-Analyse) und eine integrierte Stakeholder- und Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt und ausgewertet. Im ablaufenden Geschäftsjahr 2023 haben wir die zuletzt als wesentlich identifizierten Themen mit Zielen und Maßnahmen, sowie korrespondierenden KPIs - 35 auf Corporate-Ebene und 42 auf Projektebene - hinterlegt. Für den nächsten Bericht werden wir diese Liste mit Leben füllen und anschließend im Sinne eines zahlenbasierten Managements erste Zielwerte festlegen.

Die Key Points unseres Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit 2023 haben wir Ihnen im folgenden Summary in die gängigen Themenbereiche E (economic), S (social) und G (governance) gegliedert. Den kompletten Report finden Sie im weiteren Verlauf dieser Broschüre oder unter dem QR-Code.



ZIELE ENVIRONMENTAL

Die Begrenzung von CO₂e-Emissionen und der Verbrauch von Ressourcen stellen aus unserer Sicht die zentralen Herausforderungen bei der Transformation hin zu einem nachhaltigen Geschäftsmodell dar. Im DNK-Bericht 2022 haben wir zum ersten Mal den Fußabdruck unseres operativen Geschäfts ermittelt und uns eine Kompensation sowie eine kurzfristige Reduktion zum Ziel gesetzt.

Hier kommen wir zurück zum iterativen Prozess:

Im Jahr 2023 haben wir unser Reduktionsziel verpasst und müssen über eine Erhöhung von ca. 92 t CO₂ in 2022 auf ca. 118 t CO₂ in 2023 berichten. Anstatt der angestrebten Reduktion hat sich unser Fußabdruck erhöht. Das Verfehlen des gesteckten Ziels ist dabei auf verschiedene Effekte zurückzuführen und kann somit größtenteils nachvollzogen werden:

- Erstmals in 2023 wurde der Arbeitsweg der Mitarbeitenden mit dem privaten PKW als zusätzliche Emissionsquelle erfasst.
- Die Covid19-Pandemie und die Etablierung der Videokonferenzen hatte im Vergleichsjahr 2022 insbesondere im Bereich der Geschäftsreisen noch einen bei der Erstellung unterschätzten Einfluss. Wir gehen für die Zukunft davon aus, dass diese Effekte sich relativieren und zukünftig durch eine Weiterentwicklung der Kennzahlen eine bessere Vergleichbarkeit zwischen den Berichtsjahren entsteht.

- Ferner haben wir einen anderen Weg für die Kompensation als ursprünglich angedacht eingeschlagen: Wir haben ein Projekt in Deutschland ausgewählt und unterstützen mit einer Klimapatenschaft das Projekt „Klimamoor „Am Löh“, Ahlenmoor“¹. Dabei haben wir uns zugunsten der Regionalität gegen eine strenge Auslegung des Prinzips der „Zusätzlichkeit“ entschieden und beschränken uns auf einen Beitrag „Kontribution“ zum Klimaschutz. Auch für das Jahr 2023 ist ein hochwertiger Beitrag zum Klimaschutz geplant.

In allen Projekten wird als Mindeststandard das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold angestrebt. In unserem Portfolio werden zusätzlich für alle Projekte hohe Energiestandards verfolgt. Insbesondere für neue Entwicklungen wird stets die Machbarkeit des Standards KfW 40 geprüft und eine Umsetzung angestrebt. Weiterhin fließen die Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie (LCA) immer stärker in die Basisanforderungen mit ein. Zukünftig wird hierzu ein KPI erhoben. In den sich bereits in Umsetzung befindlichen Projekten wird noch der Standard KfW 55 umgesetzt. Aufgrund von Unklarheiten in Bilanzierung von Bauprojekten, werden dieses Jahr noch keine Daten zum Thema offengelegt. Dies ist für das Jahr 2024 in Vorbereitung.



SUMMARY



ZIELE SOCIAL

Wie jede Unternehmung trägt auch die S&P Commercial Development Verantwortung für ihr Handeln. Dies gilt nicht nur für den wirtschaftlichen Erfolg, sondern auch für die sozialen Komponenten. Im Fokus stehen dabei die Stakeholdergruppen mit direktem Bezug zur Unternehmung und unseren Produkten.

Das oberste Ziel ist dabei die Sicherstellung eines langfristig starken und breit aufgestellten Teams und die kontinuierliche Förderung dessen. Dabei vertreten wir den Standpunkt, dass für den Erfolg einer Projektentwicklung die handelnden Personen, deren Kompetenzen und deren bestehendes Netzwerk elementar wichtig sind. Wir haben uns daher verpflichtet, die starke Arbeitgebermarke S&P Commercial Development weiterhin zu pflegen und auszubauen.

Dies wird durch die Personalbindung von bestehenden Mitarbeitenden, beispielsweise durch das Angebot einer Spezialisierung und verschiedener Weiterbildungsmöglichkeiten, sowie durch ein strukturiertes Onboarding neuer Teammitglieder gewährleistet. Wir unterstützen unsere Kollegen zum Beispiel bei der Ausbildung zum DGNB Consultant / Auditor oder etablierter immobilienmarktspezifischer Fort- und Weiterbildungen. So haben im Berichtsjahr 2023 zwei Kollegen die Ausbildung zum DGNB

Consultant absolviert und erfolgreich abgeschlossen.

Darüber hinaus profitieren die Mitarbeitenden der S&P Commercial Development als Beteiligung der Sontowski & Partner Group von einem umfangreichen Corporate Health Programm bestehend aus Vorsorgeuntersuchungen sowie einem jährlichen Gesundheitsbudget.

Um die Belegschaft über wichtige Entscheidungen nach den turnusmäßigen Sitzungen mit den Gesellschaftern oder anderen wichtigen Stakeholdern zu informieren, wurde für die interne Kommunikation ein neues Format geschaffen und es finden regelmäßig Recap Sitzungen mit dem gesamten Team statt. Auf der Projektebene sind NutzerInnen/ BewohnerInnen, die Kommunen vor Ort, AuftragnehmerInnen, KäuferInnen und Finanzierungspartner als die wichtigsten Stakeholder zu nennen. Eine S&P CD-Immobilie soll auch zukünftig durch die sehr gute Qualität für die zukünftigen NutzerInnen/ AnwohnerInnen als auch als lukratives Investmentprodukt überzeugen. Dabei gilt es, assetklassenspezifische Anforderungsprofile passgenau zu entwickeln. Durch die Definition der KPI's in 2023 wurde hierfür eine stabile Basis geschaffen.



ZIELE GOVERNANCE

Das Nachhaltigkeitsmanagement ermöglicht durch die Schaffung von Transparenz und Vergleichbarkeit einen wesentlichen Beitrag zum Unternehmenserfolg. Im Zuge dessen werden verschiedene Zielgruppen und Stakeholder angesprochen. Dazu müssen neben dem aktiven Berichtswesen auch Kanäle für eine vertrauliche Behandlung von Verdachtsmomenten geschaffen werden. Gruppenübergreifend wurde hierzu Ende 2022 ein Whistleblower Portal initiiert. Mitarbeitende und Dritte können anonym Missstände an unseren Dienstleister atarax melden. Erfreulicherweise wurden im ersten Geschäftsjahr seit Einführung des Portals keine Vorfälle oder Verdachtsmomente gemeldet.

Seit 2020 ergänzen wir als S&P Commercial Development unsere finanzielle Berichterstattung durch einen nicht-finanziellen Bericht, den sog. Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit. Dieser wird auf unserer Website veröffentlicht. Wir planen die Systematik weiterzuentwickeln und durch ein KPI basiertes Management die Transforma-

tion des Geschäftsmodells zu steuern. Mit dem Bericht 2023 haben wir das Fundament für zukünftige Berichte geschaffen. Neben der bereits seit 2022 vorliegenden Benchmarkanalyse und einer integrierten Stakeholder- und Wesentlichkeitsanalyse wurde 2023 ein Ziel- und Maßnahmenkatalog samt Chancen- / Risikoanalyse sowie korrespondierenden KPIs erstellt. Im Bericht 2024 sollen diese nun mit Leben gefüllt und Ziele wie z. B. der Dekarbonisierungspfad für die Geschäftsebene definiert werden. In den folgenden Jahren verstetigt sich das Berichtswesen durch die rollierende Aktualisierung der Formate sowie die Überprüfung der Zielerreichungsgrade. Die erstellten Berichte und Analysen verstehen wir als Status zwischen zwei Iterationen. Sie haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und müssen daher stetig weiterentwickelt werden. Im Bereich der finanziellen Berichterstattung planen wir mittelfristig die Erstellung eines konsolidierten Abschlusses.

17

WESENTLICHE
NACHHALTIGKEITZIELE
(ECONOMIC, SOCIAL,
GOVERNANCE)

34

ZIELE

77

KPI'S

DNK BERICHT



STRATEGIE



PROZESSMANAGEMENT



UMWELT



GESELLSCHAFT



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. Ein wichtiger Meilenstein war die Umsetzung des DNK-Standards für das Berichtsjahr 2022. Nachhaltigkeit ist für die S&P Commercial Development GmbH ein Querschnittsthema, welches bei allen Aspekten der Unternehmensstrategie Berücksichtigung finden muss. Dementsprechend wird eine integrierte Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt, 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 des Bürogebäudes, die Mitarbeitendenmobilität oder strategische In-

vestitionsentscheidungen. 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, 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 wurde im Jahr 2023 ein umfassender Ziel- und Maßnahmenkatalog für jedes wesentliche Thema entwickelt (*siehe Kriterium 3*). Dabei wurden für jedes definierte Nachhaltigkeitsziel Maßnahmen zur Zielerreichung erarbeitet, der entsprechende Zeithorizont definiert und mit einem oder mehreren geeigneten Leistungsindikatoren verknüpft. Zusätzlich wurde eine Chancen- und Risiken-Analyse durchgeführt, in welcher die identifizierten Chancen und Risiken für jedes wesentliche Thema anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihres Ausmaßes bewertet wurden.



// Aspekt 3

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

würdige Arbeit und Wirtschaftswachstum) sowie 17 (*Partnerschaften zur Erreichung der Ziele*) ergeben. Sehen Sie hierzu auch Abbildung 1 (Die wesentlichen SDGs der S&P Commercial Development GmbH 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. Sehen Sie hierzu auch Abbildung 2 (Die weiteren relevanten SDGs der S&P Commercial Development GmbH in priorisierter Reihenfolge (Stand: 2022)) ➔

KRITERIUM 1

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.

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 hinaus 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, Gründächern 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 und 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 dem 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 Baunor-

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 rechte Seite) an Themen wurde durch eine Benchmarking-Analyse der direkten Marktbegleitenden Anfang 2022 ergänzt und durch eine Stakeholder-Umfrage Ende 2022 verifiziert (siehe Aspekt 2 und 3 sowie 9). Im Rahmen der Erarbeitung des Ziel- und Maßnahmenkatalogs fand im Jahr 2023 dann eine teil-

weise Konsolidierung der wesentlichen Themen statt, um den Fokus zu stärken.

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 (beinhaltet u. a. interne Chancen für Mitarbeitende, flexible Arbeitswelt für Mitarbeitende sowie Diversität und Chancengleichheit) und 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 sowie nachhaltige Partnerschaften und faires Wettbewerbsverhalten.

Auf der *Projektebene* wurden folgende ökologische Themen als wesentlich identifiziert: Umsetzung des DGNB-Systems, Kreislaufwirtschaft der Gebäude und Abfallvermeidung sowie 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, Aufenthalts- und Nutzungsqualität, verantwortungsvolles Bauen, Arbeitsschutz und -sicherheit sowie 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. ➤➤



WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN



KRITERIUM 2

// Aspekt 2 und 3

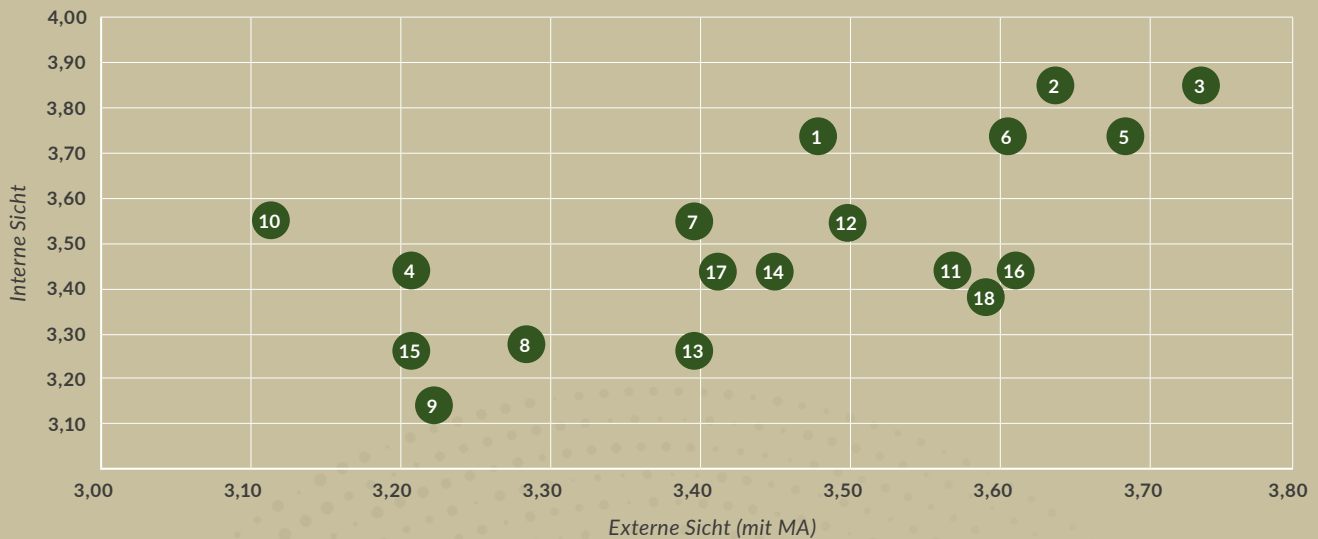
Ende 2022 hat die S&P Commercial Development GmbH zum ersten Mal eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Um die richtigen Stakeholder in einer Umfrage zu den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu befragen, wurde hierfür zuerst eine umfassende Stakeholder-Analyse durchgeführt. In iterierenden Diskussionen 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 Kreislaufwirtschaft, 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 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.

Die gesamte Immobilienbranche sieht sich seit mehreren Jahren mit multiplen Krisen konfrontiert. Eine turnusgemäße Überprüfung der wesentlichen Themen unter Berücksichtigung der doppelten Materialität der Corporate Sustainability Reporting Directive der EU (CSRD) in 2023 hätte nach unserer Einschätzung das Bild verzerrt, sodass die nächste Überprüfung der Outside-In/Inside-Out-Analyse für 2025 geplant ist. ➔

WESENTLICHKEITSMATRIX



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

KRITERIUM 2

// Aspekt 4

Im Jahr 2023 wurde zur Ergänzung der Wesentlichkeitsanalyse eine detaillierte Chancen- und Risikoanalyse durchgeführt. Dabei wurden Chancen und Risiken für

jedes einzelne wesentliche Thema identifiziert und bewertet. Die Bewertung wurde durch einen Zeithorizont (kurz-, mittel-, langfristig) spezifiziert. Die Bewertung der Chancen erfolgte anhand folgender Kriterien:

- Eintrittswahrscheinlichkeit (dargestellt auf der Y-Achse) auf einer Skala von 1–5 (sehr gering bis sicher)
- Chancen-Ausmaß (dargestellt auf der X-Achse) auf einer Skala von 1–5 (unwesentlich bis sehr hoch)

Die Bewertung der Risiken erfolgte anhand folgender Kriterien:

- Eintrittswahrscheinlichkeit (dargestellt auf der Y-Achse) auf einer Skala von 1–5 (sehr gering bis sicher)
- Schadensausmaß (dargestellt auf der X-Achse) auf einer Skala von 1–5 (unwesentlich bis katastrophal)

Eine Übersicht der Chancen und Risiken findet sich in Tabelle 1 und Tabelle 2 der nächsten Doppelseite

Aus den Ergebnissen der Analysen ergeben sich 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, ein Alleinstellungsmerkmal in einem volatilen Marktumfeld zu entwickeln und Pioniergewinne zu realisieren. Dies wiederum zahlt auf die wesentlichen Themen des Cluster 1 „Wirtschaftlicher Erfolg“ ein. Zweitens eröffnen sich durch den verstärkten Nachhaltigkeitsfokus der Projektebene weitere Subventionsmöglichkeiten im Bau neuer, nachhaltiger und

innovativer Gebäude. Dieses Potential wird durch den bestehenden Fokus der S&P Commercial Development 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 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 Emissions-intensive Immobilienbranche ein Umdenken des Status-Quo erfordern. Maßnahmen zur Reduktion des CO₂e-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 Re-

cyclingfähigkeit von Baustoff(-alternativen) zusätzlichen externen Beratungsaufwand. Der Bau energieeffizienterer und energieunabhängiger Immobilien und Quartiere führt somit zu höheren Baukosten und insgesamt höheren Gestehungskosten, 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 Funktibilität, tendenziell geringerer Mieterfluktuation und nachhaltig verbesserter 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. ■

KRITERIUM 2

CHANCEN

Chancen	Ausmaß (1-5)	Eintrittswahrscheinlichkeit (1-5)	Zeitraumen
Materiallager	2	4	kurzfristig
Wertsteigerung der Immobilie	2	2	kurzfristig
Bessere / mehr Fördermöglichkeiten	4	3	kurzfristig
Langfristig attraktive Investments	4	2	mittelfristig
Erhöhte Objektattraktivität	3	5	kurzfristig
Transparenz	3	5	kurzfristig
Konsistenz und Glaubwürdigkeit	4	5	kurzfristig
Kostensparnis im Büro	1	5	kurzfristig
Differenzierungsmerkmal (Qualitätsanspruch)	2	4	kurzfristig
Größerer Impact bei Umsetzung	5	3	mittelfristig
Kontrolle der Wertschöpfung/über ganzen Produktlebenszyklus	4	3	langfristig
Nachfragesicherheit	2	5	kurzfristig
Erhöhte Produktivität der Mitarbeitenden	5	4	kurzfristig
Geringere Fluktuation der Mitarbeitenden	4	4	kurzfristig
Bessere Arbeitgeber-Wettbewerbsfähigkeit	4	4	mittelfristig
Organisches Wachstum	3	5	langfristig
Vereinfachter Markteintritt	3	5	kurzfristig
Höhere Akzeptanz der Projekte und besseres (schnelleres) Konfliktmanagement	3	3	kurzfristig
Sicheres Netzwerk	4	4	kurzfristig
Qualitätssicherung	4	4	mittelfristig
Resilienz	4	3	kurzfristig
Frühzeitiges Reagieren & Erkennen von Trends	4	4	mittelfristig
Glaubwürdigkeit & Transparenz	5	3	kurzfristig
Mitwachsen von Prozessen & MA (Skaleneffekte)	4	2	kurzfristig
Bekanntheit & Reputation	4	5	kurzfristig
Hoheit über eigene (öffentliche) Darstellung	4	2	kurzfristig
Stabilisierung des Cashflows durch Service Developments	4	4	kurzfristig

* Tabelle 1: Die Chancen der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für S&P Commercial Development GmbH (Stand: 2023)

RISIKEN

Risiken	Ausmaß (1-5)	Eintrittswahrscheinlichkeit (1-5)	Zeitraumen
Anpassungskosten	3	4	kurzfristig
Absatzrisiko	4	4	kurzfristig
Flächeneffizienz €/m ²	3	5	kurzfristig
Gesetzliche Regularien (DE+EU)	4	4	mittelfristig
Finanzierungsrisiko	5	2	kurzfristig
Fehlallokation bei den Kriterien des DGNB und Widersprüchlichkeit dieser im Einzelfall	1	3	mittelfristig
Abhängigkeit vom Standard DGNB	2	2	langfristig
Mitarbeiterbelastung	4	4	kurzfristig
Fördermöglichkeiten	4	3	kurzfristig
Vermietbarkeit (Kostendeckung/Rendite)	5	2	mittelfristig
Abhängigkeit von kommunalen Stakeholdern	4	2	kurzfristig
Haftungsrisiko	4	1	kurzfristig
Qualitätsverlust	4	2	kurzfristig
Höhe & Zweck der Spende	1	1	kurzfristig
Abhängigkeit & Konflikt-Spillover	3	2	kurzfristig
Innovationshemmnis	2	4	mittelfristig
Objektivitätsverlust	5	2	kurzfristig
Schwer quantifizierbare (und monetarisierbare) Risikofaktoren	2	4	mittelfristig
Limitation des Handlungsspielraums	3	3	kurzfristig
Exponiertheit	4	1	kurzfristig
Verlust von Marktanteilen bei Stagnation	4	2	mittelfristig
Adaptionsschwierigkeiten beim Wachstum	3	2	kurzfristig
Marke als "running target"	4	2	kurzfristig

* Tabelle 2: Die Risiken der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für S&P Commercial Development GmbH (Stand: 2023)

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“. Im Jahr 2023 fand dann eine umfassende Erarbeitung eines Ziel- und Maßnahmenkatalogs für jedes wesentliche Thema (siehe Kriterium 2) statt. Dabei wurden für jedes definierte Nachhaltigkeitsziel Maßnahmen zur Zielerreichung entwickelt, der entsprechende Zeithorizont

definiert und zur Quantifizierung mit ein oder mehreren geeigneten Leistungsindikatoren verknüpft (siehe Kriterium 7). Nachdem die quantitativen Leistungsindikatoren erstmals im Jahr 2023 erhoben werden, ist die Angabe einer quantitativen Zielerreichung auf dieser Basis in den folgenden Jahren geplant. Die bisherigen kurz- (bis zu einem Jahr), mittel- (1-3 Jahre) und langfristigen (3-5 Jahre) Ziele, die für das Geschäftsjahr 2022 bereits auf der *Corporate Ebene* und *Projektebene* abgeleitet wurden, sind weiterhin gültig und wurden entsprechend der wesentlichen Ziele in 2023 detaillierter strukturiert. In Summe sind den 17 wesentlichen Nachhaltigkeitszielen nun 34 Ziele und 77 KPIs zugeordnet. Ein Auszug des Ziel- und Maßnahmenkatalogs ist in Tabelle 3 zu finden. Die einzelnen Ziele und Maßnahmen sind umfangreich in den folgenden thematischen Kriterien des DNK beschrieben. ➔

Nr.	Wesentliches Thema	Exemplarisches Ziel	Exemplarische Maßnahme/ Aktivität	Zeitraumen
E1	Kreislaufwirtschaft der Gebäude und Abfallvermeidung	Erstellung einer Status-Quo Analyse der Kreislauffähigkeit der Projekte	Datenerhebung der kreislauffähigen Materialien	mittelfristig
E2	Verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Wasser und Schutz gefährdeter Ökosysteme	Reduktion der Flächenversiegelung	Brownfield- vor Greenfield-Erschließung sowie Flächeneffizienzsteigerung	langfristig (laufend)
E3	Klimaneutralität	Reduktion der CO ₂ e-Emissionen auf Corporate Ebene um -20 % in 2023	Elektrifizierung der Flotte	mittelfristig
E4	Umsetzung des DGNB-Systems	Erreichung von EU-Taxonomie Konformität im Rahmen des DGNB bei allen Projektentwicklungen	Erfüllung der DGNB-EU-Taxonomiekonformitäts-Kriterien bei allen Projektentwicklungen (=PE)	mittelfristig (laufend)
E5	Innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagement	Sensibilisierung der MA für das Thema	Einführung einer jährlichen Nachhaltigkeitsschulung (1h) für alle MA ab 2023	kurzfristig (bzw. laufend)

Nr.	Wesentliches Thema	Exemplarisches Ziel	Exemplarische Maßnahme/ Aktivität	Zeitraumen
E6	Nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden fördern	Reduktion der CO2e-Emissionen pro gefahrenen Kilometer der Flotte	Entwicklung einer umfassenden Mobilitätsstrategie mit entsprechenden Incentives	mittelfristig
S1	Gesunde Baustoffe und Nutzungsqualität	Vermeidung von schadstoffreichen Baustoffen	Verwendung von Baustoffen mit Fokus auf Materialökologie	laufend
S2	Verantwortungsvolles Bauen	Beitrag zur lebenswerten Stadt leisten	Erhöhung der Nutzungsvielfalt der Projektentwicklung	langfristig (laufend)
S3	Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit	Durchsetzung umfangreicher Arbeitsschutzmaßnahmen und Arbeitssicherheitsmaßnahmen	Durchführung einer jährlichen Arbeitssicherheitsschulung mit Teilnahmequote 100%	kurzfristig (laufend)
S4	Attraktiver Arbeitgeber	Langfristige Personalsicherung	Finanzierung von Weiterbildungen	langfristig
S5	Good Corporate Citizen	Kooperation mit den jeweils relevanten Stakeholdern bei jeder sich in Umsetzung befindlichen Projektentwicklung	Jeweils mindestens an einem Bürgerdialog in Abstimmung mit der jeweiligen zuständigen Kommune teilnehmen bzw. organisieren	laufend
S6	Weiterführendes / Sonstiges soziales Engagement	Durchführung erster Corporate Volunteering Projekte	Erstes Corporate Volunteering-Projekt planen und durchführen	kurz- bis mittelfristig
G1	Nachhaltige Partnerschaften und faires Wettbewerbsverhalten	Fairer und auf Langfristigkeit angelegter Umgang mit Partnern	Faire, transparente und rechtssichere Verhandlungsführung und Vertragsgestaltung für beide Seiten (auf Basis von etablierten Vergütungsstandards falls vorhanden)	langfristig (laufend)
G2	Verantwortungsvoller Umgang mit der ökonomischen Zukunft	Weiterführung eines aktiven Risiko-Managements	Treffen von Risiko-adjustierten Entscheidungen, welche Projektentwicklung in die Umsetzung geht; Ausbau der Service-Development Sparte	kurz- bis mittelfristig
G3	Corporate Governance & Business Compliance	Transparenz über die Unternehmensführung schaffen	Zeitnahes Informieren der MA über Geschäftsentscheidungen in Team-Zusammenkünften; Kultur der offenen Tür leben	kurzfristig (laufend)
G4	Gesundes Wachstum des Unternehmens	Weiterentwicklung des Unternehmens im Rahmen des Marktumfelds	Vorausschauende Analyse des Marktumfelds; Adaption des Geschäftsmodells	mittel- bis langfristig (laufend)
G5	Marktpräsenz	Erhalt der guten Reputation am Markt	Nationale und regionale Diskussionsrunden und Fachvorträge; Interviews; Begehungsführungen der PE; Teilnahme an Wettbewerben auf PE-Ebene	langfristig

* Tabelle 3: Die Ziele des Nachhaltigkeitsmanagements der S&P Commercial Development GmbH (Stand: 2023)

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* liegt der Fokus der ökologischen Ziele weiterhin auf der Messung und Reduktion der CO_{2e}-Emissionen. Die CO_{2e}-Emissionen sollen langfristig und nachhaltig über alle drei Scopes bestmöglich reduziert und verbleibende Emissionen kompensiert werden. Zudem soll der generelle Ressourcenverbrauch im operativen Geschäft reduziert und die interne Mobilitätsstrategie weiterentwickelt werden, da die Mobilität der Mitarbeitenden für das innerbetriebliche Nachhaltigkeitsmanagement und dessen CO_{2e}-Fußabdruck der größte Hebel ist. Mit Blick auf die sozialen Ziele steht die Personalsicherung und der Ausbau der Stakeholder-Kommunikation weiterhin im Fokus. Bei den Governance-Themen ist ein laufendes Ziel die bereits bestehenden Prozesse gegen Korruption und Geldwäsche zu festigen und die Berichterstattung im Bereich Nachhaltigkeit in die finanzielle Berichterstattung zu integrieren, um die Transparenz für alle relevanten Stakeholder-Gruppen zu steigern. Langfristig soll die Geschäftstätigkeit durch ein gesundes Wachstum des Unternehmens gesteigert und so die wirtschaftliche Stabilität gesichert werden.

Auf der *Projektebene* spiegeln sich die Prioritäten der *Corporate Ebene* wider. Dementsprechend liegt der Fokus auf dem Emissionsmanagement der Projekte und der allgemeinen Reduzierung von Ressourcen. 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 Bei-

spiel kann hier die Verwendung einer neuartigen Sorte Glas herangezogen werden, welches bei der Herstellung weniger CO_{2e} verbraucht hat und daher den CO_{2e}-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 CO_{2e}-Einsparpotenzialen bereits in der Planungsphase der Bauten und die Einführung eines Klimaschutzfahrplans für diese umgesetzt. Bei der Umsetzung aller Projekte wird 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 °C Ziel des Pariser Klimaabkommens eingehalten werden kann.

// Aspekt 3




Jedem Ziel ist 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 zwei 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, überprüft 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 (SDGs) 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 SDGs. Im Jahr 2022 hat diese SDG-Analyse einen Schwerpunkt auf die SDGs 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 SDGs überschneiden sich zum großen Teil mit den SDGs, die die DGNB als besonders relevant erachtet (3, 7, 11, 12, 13, 17). Es war ursprünglich geplant, dass die SDG-Analyse alle zwei Jahre stattfinden wird. Aufgrund exogener Einflüsse (*siehe Zinsumfeld und Marktlage zu lesen im Geschäftsbericht 2023*) wird die erneute Durchführung der Umfrage voraussichtlich erst im Jahr 2025 stattfinden. ➔







WERTSCHÖPFUNG UND SCHADSCHÖPFUNG DER S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT GMBH zu den priorisierten SDG's

SDG	Beispiel Wertschöpfung	Beispiel Schadschöpfung
	<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 (z. B. 15-Minuten-Stadt.)</p>	<p>Durch Neubauten trägt die S&P Commercial Development GmbH zur Flächenversiegelung bei und setzt entsprechend CO₂e 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 unserer 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>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>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 Sub-Kontraktoren dafür zu sensibilisieren und gemeinschaftlich dafür zu sorgen, dass wir zum Wohle der Mitarbeitenden von S&P Commercial Development GmbH wirtschaften.</p>

WERTSCHÖPFUNG UND SCHADSCHÖPFUNG DER S&P COMMERCIAL DEVELOPMENT GMBH

zu den priorisierten SDG's

SDG	Beispiel Wertschöpfung	Beispiel Schadschöpfung
	<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 SDGs, Klimazielen oder anderen Nachhaltigkeitszielen der S&P Commercial Development GmbH. Es besteht bisher nur mit MieterInnen eine vertragliche Regelung (siehe Bsp. Green Lease).</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>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>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 Projektentwicklung 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 folgenden Tabelle 5 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 der DGNB, Energieberater, Förderträger, unabhängige Sachverständige oder Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (SiGeKo)).

Darüber hinaus werden zukünftig alle Verträge mit einer neuen Vertragsanlage versehen. Diese Vertragsanlage hat das Ziel, die Planung und Errichtung des Bauvorhabens verstärkt an ökologisch nachhaltigen Kriterien und sozialen Mindeststandards auszurichten. Die Vertragsanlage verpflichtet die Vertragspartner zudem zu einer jährlichen Selbstauskunft.

// Aspekt 4

Die S&P Commercial Development GmbH pflegt mit allen DienstleisterInnen und GeschäftspartnerInnen enge und möglichst langfristige Geschäftsbeziehungen, in denen auch Probleme thematisiert und gemeinschaftlich gelöst werden. So werden bereits Workshops mit einigen DienstleisterInnen, PlanerInnen und Baufirmen durchgeführt, in denen Nachhaltigkeitsaspekte behandelt werden. In 2023 gab es z. B. einen Workshop zum Thema multivalente Energiesysteme und Quartiersansätze für die Energieversorgung. Ein weiterer Nachhaltigkeitsaspekt 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 zwei 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 folgte 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 und/oder -Auditor sowie die Teilnahme an fachbezogenen Schulungen im Bereich Bauprojektmanagement und anderen relevanten Fachgebieten 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 voranbringen, 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:

- Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Durchführung der Stakeholder-Analyse und -Umfragen
- Analyse der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen
- Erstellung eines Ziel- und Maßnahmenkatalogs der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen
- Analyse der Chancen und Risiken der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen
- Einführung der jährlichen Mitarbeitenden-Schulung zu Nachhaltigkeit
- 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
- Erstellung einer Vertragsanlage zu sozialen und ökologischen Kriterien inklusive eines Fragebogens zur Selbstauskunft der Dienstleister
- Sondierung neuer digitaler Tools zur Erweiterung der Erfassung und Verarbeitung von Verbrauchswerten oder anderen emissionsbezogenen Daten
- 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 und 2

Im Jahr 2023 fand eine umfassende Erarbeitung eines Ziel- und Maßnahmenkatalogs für jedes wesentliche Nachhaltigkeitsthema (siehe Kriterium 2) statt. Dabei wurden für jedes definierte Nachhaltigkeitsziel Maßnahmen zur Zielerreichung entwickelt, der entsprechende Zeit-

horizont definiert und mit einem oder mehreren geeigneten Leistungsindikatoren verknüpft. Die Leistungsindikatoren, die für das Geschäftsjahr 2022 berichtet wurden, sind zum größten Teil weiterhin gültig, wurden jedoch detaillierter strukturiert. In Summe sind 77 KPIs definiert worden (siehe Abbildung unten und folgende Seiten). ➔



CORPORATE EBENE



Ökologische Kennzahlen

CO₂-Fußabdruck (in kg CO₂e) anhand des GHG über Scope I-III (Anzahl CO₂e (in Tonnen) sowie Anteil CO₂e (in Tonnen) an BGF)

Anteil der elektrisch betriebenen Fahrzeuge in der Flotte / Gesamtanzahl Fahrzeuge in Flotte (in %)

Anzahl CO₂e-Emissionen pro gefahrenen km

Anzahl ausgebildeter DGNB-Consultants / Anzahl aller technischen Mitarbeitenden (in %)

Anzahl des Papierverbrauchs in Blatt / Anzahl aller Mitarbeitenden (kg/MA)

Anzahl Wasserverbrauch in Büros (in Liter) / Anzahl aller Mitarbeitenden (l/MA)

Anzahl Energieverbrauch in Büros (in kWh) / Anzahl aller Mitarbeitenden (kWh/MA)

Anzahl Müllverbrauch in Büros (in kg bzw. m²) / Anzahl aller Mitarbeitenden (kg/MA)

Anteil der Mitarbeitenden, die an jährlicher Nachhaltigkeitsschulung teilgenommen haben / Anzahl des gesamten Personals (in %)

CORPORATE EBENE



Soziale Kennzahlen

Anzahl Arbeitsunfälle	Fluktuationsrate	Anzahl der Mitarbeitenden in Elternzeit im Berichtsjahr
Anzahl ausgebildeter interner Ersthelfer	Anzahl angebotener Maßnahmen zur betrieblichen Gesundheitsförderung	Durchschnittliche Länge der Elternzeit
Anteil ausgebildeter interner Ersthelfer / Gesamtpersonal (in %)	Zufriedenheitsquote der Mitarbeitenden bei jährlicher Mitarbeitenden-Befragung	Anzahl der Mitarbeitenden in Teilzeit (Headcount)
Anteil Mitarbeitenden mit Arbeitsschutzkleidung / Gesamtpersonal (in %)	Anzahl der Ausgaben für Weiterbildungen (in €)	Anzahl der Mitarbeitenden in Anstellung nach Elternzeit (Headcount)
Teilnahmequote der jährlichen Arbeitssicherheitsschulung	Anteil der weiblichen Mitarbeitenden (Headcount) / Gesamtpersonal (in %)	Anzahl der Corporate Volunteering Projekte pro Jahr
Teilnahmequote der jährlichen UVV-Schulung	Anteil der weiblichen Mitarbeitenden in Führungspositionen (Headcount)/ Gesamtführungspersonal (in %)	Summe der Spenden pro Berichtsjahr (in €)
Anzahl neuer Mitarbeitenden pro Jahr mit Sicherheitsunterweisung / Anzahl neuer Mitarbeitenden pro Jahr (in %)		



Governance Kennzahlen

Bilanzkennzahlen Umsatz, Eigenkapital, Umsatzrendite, Eigenkapitalquote (erhoben durch externe Wirtschaftsprüfung)	Kapitalquellen - Anzahl der Fremdkapitalgeber - Durchschnittliche Dauer der Geschäftsbeziehung mit Kapitalgebern - Anzahl der Kapitalgeber mit langfristiger Geschäftsbeziehung (gesplittet in >5 Jahre bzw. <5 Jahre)	Anzahl der Gesellschaftersitzung / Anzahl der Teamsitzungen mit Inhalt der Gesellschaftersitzung (in %)
Zugehörigkeit zum Unternehmensverbund	Anteil der beauftragten Partner, die mehr als einmal beauftragt worden sind (in %) („Wiederbeauftragungquote“)	Teilnahmequote der jährlichen Compliance-Schulung
Offenlegung Verdachtsfälle Korruption und Geldwäsche (erhoben durch externe Wirtschaftsprüfung) - Anzahl gemeldeter Verdachtsfälle (Korruption & Geldwäsche) - Anzahl bestätigter Verdachtsfälle (Korruption & Geldwäsche)	Anzahl unbegründeter Mahnungen	Anzahl der „Outreach“-Aktivitäten
Finanzierungsvolumen des jeweiligen Projektes, Berechnung: Fremdfinanzierung/ Gesamtfinanzierung	Anteil Brutto-Grundfläche der im Bau befindlichen PE / Anteil aller PE (in m ²)	Anzahl der Wettbewerbsteilnahmen
Anzahl der Partner mit langfristiger Geschäftsbeziehung (gesplittet in >5 Jahre bzw. <5 Jahre)	Anteil der Brutto-Grundfläche aller SD / Brutto-Grundfläche der SD+PE (in m ²)	Anzahl der Auszeichnungen
	Integrierter Bericht für das Geschäftsjahr 2025 (ja/nein)	Summe neuer SD-Brutto-Grundfläche pro Jahr / Summe Gesamt SD-Brutto-Grundfläche pro Jahr (in %)
		Summe neuer PE-Brutto-Grundfläche pro Jahr / Summe Gesamt PE-Brutto-Grundfläche pro Jahr (in %)

PROJEKTEBENE

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.

Prozessmanagement



Ökologische Kennzahlen

CO₂-Fußabdruck (in kg CO₂e) anhand des GHG über Scope I-III (Anzahl CO₂e (in Tonnen) sowie Anteil CO₂e (in Tonnen) an BGF)

CO₂e-Fußabdruck über den Lebenszyklus pro m² der PE; CO₂e-Fußabdruck über den Lebenszyklus pro qm der SD

Anzahl der Gebäude mit Gebäude-Ressourcen-Pass / Anzahl aller Gebäude (in %)

Wassermenge pro Projektentwicklung (PE+SD) (in Liter) / BGF

Anteil Projekte mit eingehaltenem Grünordnungsplan / Gesamtportfolio (PE+SD) (in %)

Anteil Projekte mit saP Gutachten / Gesamtportfolio (PE+SD) (in %)

Fläche Brownfield bzw. Greenfield / Grundstücksfläche der SDs+PEs (in %)

Verhältnis Geschossflächenzahl/ Grundflächenzahl an Gesamtportfolio SD+PE (in %)

Flächenversiegelungsgrad vorher bzw. nachher (in %)

Anteil Projekte mit BEG 55 Niveau / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)

Anteil Projekte mit BEG 40 bzw. KFN 40 vergleichbares Niveau / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)

Anteil Projekte mit innovativen Bauprodukten mit EPDs / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)

Anteil DGNB EU-Tax. Konformitätserklärung der SD+PE / Gesamtportfolio (SD+PE) (in %)

Anteil Projekte mit DGNB-Zertifizierung / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)



Soziale Kennzahlen

Anzahl sozial geförderter Wohnungen in SD+PE (in Stückzahl)

Anteil der barrierefreien Fläche der SD+PE / BGF (in %)

Anteil der SD+PE mit gemischten Nutzungen / Gesamtportfolio (Anzahl aller SD+PE) (in %)

Anzahl an sozialen Einrichtungen / Gesamtportfolio (Anzahl aller SD+PE) (in %) (Kita, Kulturverein, etc.)

Anteil der Projektentwicklungen mit aktiver Stakeholderkommunikation / Gesamtportfolio (Anzahl aller SD+PE) (in %)

Anteil der Projektentwicklungen mit Bürgerdialogen / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)



Die Daten der Leistungsindikatoren (KPIs), 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 Leistungsindika-

toren 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. ■

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 CO₂-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 CO₂-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 und 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 & NutzerInnen. Stakeholder mit weniger hohem Einfluss sind WettbewerberInnen und 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. ein großes jährliches Firmenevent sowie eine Information der Geschäftsführung nachlaufend zu den drei Beiratsitzungen 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





zum Thema Energie, bei dem auch Fachplaner, Vertreter der DGNB und Energieberater dabei waren, hat in 2023 stattgefunden. Außerdem werden quartalsweise Projektberichte geschrieben, 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.

KRITERIUM 9

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

Stakeholder-Gruppe	Dialogformen (Auswahl)
Mitarbeitende der S&P Commercial Development GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Personalgespräche (<i>jährlich</i>) - Feedbackgespräche mit der zweiten Führungsebene (<i>mind. halbjährlich</i>) - Mitarbeitendenumfrage durch die S&P Group (<i>jährlich</i>) - Stakeholder-Befragung (<i>alle zwei Jahre</i>) - Regelmäßige Team-Meetings (<i>halbjährlich</i>) - Team-Meetings nachlaufend zu Beiratssitzungen (<i>drei Mal pro Jahr</i>) - Team-Event (<i>jährlich</i>)
EigentümervorteilerInnen und GeschäftsführerInnen der S&P Commercial Development GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Beiratssitzung als wichtigste Informationsplattform (<i>drei Mal pro Jahr</i>) - Ad hoc-Mitteilungen von der Geschäftsführung an Gesellschafter bei wesentlichen Veränderungen
AuftragnehmerInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinsame Projektarbeit (<i>fortlaufend</i>) - Entwicklung eines Ökosystems mit Fachplanern und Architekten für ESG-orientierte Immobilien (<i>fortlaufend - erstes Treffen in 2023 erfolgt</i>)
KapitalgeberInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Projektreportings (<i>quartalsweise</i>) - Investmentmemoranden nach Bedarf - Jahresabschluss - Bankinformationssystem (<i>quartalsweise</i>) - Kreditanträge - Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (<i>ca. zwei Events pro Monat</i>)
KäuferInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Investmentteaser (<i>je nach Ansprache</i>) - Regelmäßiger direkter Austausch - Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (<i>ca. zwei Events pro Monat</i>)



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

Stakeholder-Gruppe	Dialogformen (Auswahl)
AnsprechpartnerInnen aus Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßige Meetings im Rahmen der Baurechtsschaffung, Planungsrechtsschaffung inkl. Realisierungs- & Gestaltungswettbewerbe - Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen vor Ort als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (<i>ca. zwei Events pro Monat</i>) - Bürgerbeteiligungsformate in der Konzeptionsphase - Teilnahme an kommunalen Grundstücksausschreibungen
MieterInnen & NutzerInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietungsexposé (<i>pro Projekt</i>) - Projekthomepage (<i>fortlaufend</i>) - Green Lease-Komponenten in Mietverträgen zur Sensibilisierung - Werbemittel in Printmedien (<i>Tageszeitungen, Fachzeitschriften, etc.</i>) (<i>fortlaufend</i>) - Einschlägige Online-Portale für Vermietungen (<i>fortlaufend</i>)
WettbewerberInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen vor Ort als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (<i>ca. zwei Events pro Monat</i>)
VertreterInnen der Zivilgesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßige Pressemitteilungen in regionalen und überregionalen Medien - Social Media-Kanäle - Bürgerbeteiligungsformate in der Konzeptionsphase neuer Projekte

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 (WWF, 2019). 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 sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit auch zu erhöhten Emissions-Belastungen 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, Stakeholderbefragungen, Bürgerworkshops und bauphysikalischen Analysen (z. B. für Lärm) zur Ermittlung der sozialen Auswirkungen. Diesen Auswirkungen gegenüber steht z. B. der gesellschaftliche Bedarf an lebenswertem Wohn- und Arbeitsraum 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. Eine Innovation Task Force gab 2022 den Anstoß, bestimmte Aspekte innovativer voranzutreiben. Seit 2023

wird das Innovationsmanagement als Querschnittsthema von verschiedenen Teams themenspezifisch bearbeitet.

Bisherige Innovationsprozesse, die die Nachhaltigkeitsprozesse unterstützen, sind zum Beispiel mit Blick auf Materialinnovationen und EPDs implementiert.

Innovatives Denken prägt alle Maßnahmen und Ziele des Nachhaltigkeitsmanagements der S&P Commercial Development GmbH. Vor allem die wesentlichen Themen der Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung können nur mit innovativen Ideen und durch umfangreiches Informationsmanagement bearbeitet werden. Hierbei müssen heute bereits langfristige Änderungen angestoßen werden und neue, innovative Ansätze ausprobiert werden. Dazu gehören unter anderem die Integration innovativer Bauprodukte mit Klassifizierungen (EPDs) oder die Einführung des Gebäude-Ressourcen-Passes als Grundlage für die Lebenszyklusanalyse der Gebäude, um deren Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit von Beginn an mitzudenken. ➔

KRITERIUM 10

// Aspekt 3

Für die Wirkung der Innovationsprozesse entlang der Wertschöpfungskette (*Kriterium 4*) 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.

Die S&P Commercial Development GmbH denkt 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. So werden zum Beispiel zu Beginn neuer Projekte 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. 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 im Rahmen des DGNB-Verfahrens etabliert, das die Sauberkeit, ressourcenschonende und emissionsarme Ausführung (*Staub und Lärm*) sowie ordentliche Entsorgung beinhaltet.

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. Beispielsweise wird im Hainberg Quartier (Nürnberg Gebersdorf) ein vollständig stromgebundenes Heizsystem umgesetzt. 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 Auswir-





kungen 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. Im Projekt The One wurde beispielsweise die ehemalige Wendeschleife der Straßenbahn für Gewerbeflächen mit guter ÖPNV-Anbindung genutzt. Gleichzeitig wird in Zusammenarbeit mit den Eigentümern des Nachbargrundstücks ein neuer Quartiersplatz als öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Stadtteils Nürnberg Thon 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 Group), Einkaufen (S&P Group) und ge-

sundheitsnahe 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. Darüber hinaus plant die S&P Commercial Development GmbH beim Projekt Art in Erlangen zum ersten Mal den Bauablauf durch die Anwendung eines Modulsystems mit hohem Vorfertigungsgrad zu optimieren. ■

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.

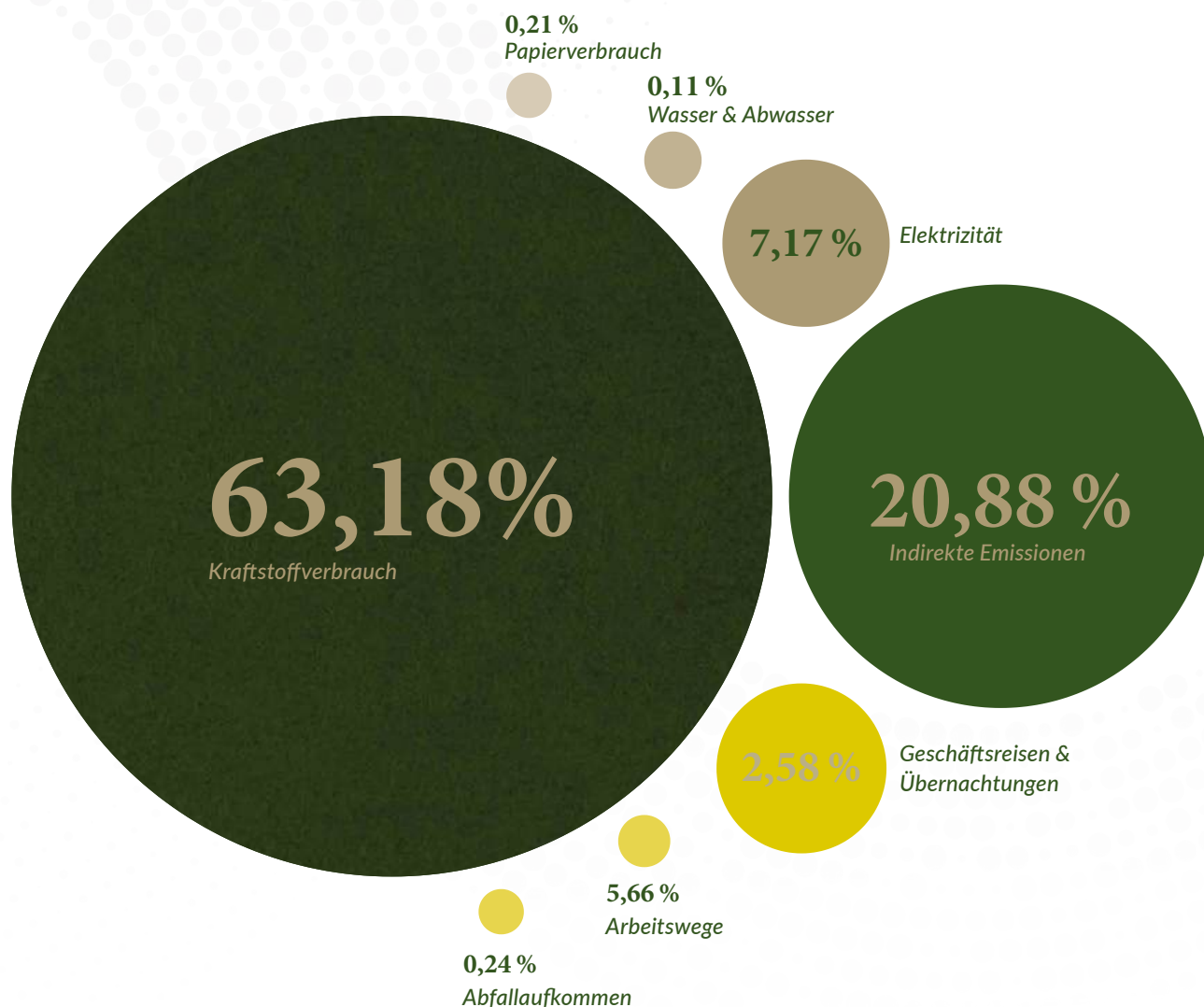
// Aspekt 1

Die S&P Commercial Development GmbH möchte den Verbrauch an natürlichen Ressourcen auf das für den Geschäftsbetrieb Notwendige beschränken. Dabei ist sie sich ihrer Verantwortung für den Ressourcenverbrauch bewusst und geht, wo möglich, in ihren Ansprüchen über die gesetzlich geforderten Standards hinaus. Das Thema Ressourcenverbrauch spiegelt sich auch in einigen wesentlichen Themen, z. B. „Verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Wasser und Schutz gefährdeter Ökosysteme“, „Innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagement“ oder „Kreislaufwirtschaft der Gebäude und Abfallvermeidung“ wider (siehe Kriterium 2). Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat die S&P Commercial Development GmbH auf der *Corporate Ebene* einen geringeren Einfluss auf den Verbrauch natürlicher Ressourcen als auf der *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 und mobile Endgeräte. 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. Die Schall- und Lichtemissionen des Unternehmenssitzes sind sehr gering und somit vernachlässigbar. Auf der *Projektebene* hat die S&P Commercial Development GmbH als Projektentwickler eine große Auswirkung auf den Verbrauch natürlicher Ressourcen durch die Versiegelung von Böden für Neubauprojekte, den Verbrauch von Frischwasser und den Ressourcenverbrauch für Baumaterialien (z.B. Beton, Zement, Gips, Sand, Holz und Stahlerzeugnisse). Zudem erfordert die Bautätigkeit den Verbrauch von fossilen Brennstoffen für den Transport und Arbeitsgeräte. Weiterhin fallen große Mengen von verschiedenen Abfällen an.

// Aspekt 2

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 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 ein limitierender Faktor, weshalb die S&P Commercial



Auswertung auf Unternehmensebene zu verbrauchten Ressourcen auf Corporate Ebene über das Tool „Klimahelden“ // Stand: 2023

Development GmbH dies in der Industrie und Baubranche weiter forcieren möchte. So soll neben den EPDs auch der durch die DGNB vorgestellte Gebäuderessourcenpass ab 2023 zwingend in allen neuen Projekten umgesetzt und für bereits laufende Projekte die Machbarkeit geprüft werden, sodass der Lebenszyklus eines Gebäudes vollständig ersichtlich und nachvollziehbar ist. Auf der Corporate Ebene verbrauchte die S&P Commercial Development GmbH im

Jahr 2023 folgende Ressourcen (siehe Abbildung oben). 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/m²-NGF] angegeben. Eine sachgemäße Umsetzung der Ökobilanz erfordert einen fortgeschrit-

KRITERIUM 11

tenen Planungsstand, sodass noch nicht für alle Projekte die entsprechenden Gutachten vorliegen: Aktuell liegen abgeschlossene 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	102.989	1.589	83,6 %
Bodenbeläge, Estrich	7.270	112	5,9 %
Metall	5.004	77	4,1 %
Putz, Ausbauplatten, Fassaden- & Deckenbekleidung	3.536	55	2,9 %
Dämmstoffe (<i>Schall/Wärme/Kühle</i>)	1.590	25	1,3 %
Abdichtung, Schutzschichten, Klebstoff, Dachdeckungen & -dichtungen	1.239	19	1,0 %
Transluzente Bauteile, Türrahmen, Türblätter, Fensterrahmen	635	10	0,5 %
Pflanzlich NAWARO, Primärkonstruktion	559	9	0,5 %
Beschichtungen, Tapeten, Textil	210	3	0,2 %
Kunststoff fossil	183	3	0,1 %
Technischer Ausbau	0	0	0,0 %
Maschinen, Betriebsmaterialien (<i>Energiestoffe</i>)	0	0	0,0 %
Gesamt	123.216	1.901	100,0 %

// Stand: 2023



Projekt „THE ONE - Nürnberg“

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 und 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 Maß beschränken. Dies spiegelt sich in vielen wesentlichen Themen (*siehe Kriterium 2*) und dem neuen Ziel- und Maßnahmenkatalog (*siehe Kriterium 3*) wider. Den Maßnahmen wurden Leistungsindikatoren zugeordnet, die im Jahr 2024 erstmalig zur Messung und langfristigen Steuerung des Ressourcenmanagements dienen werden (*siehe Kriterium 7*).

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.

Auf der *Corporate Ebene* ist vor allem das wesentliche Thema „Innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagements“ relevant. Dabei geht es unter anderem um den Abschluss zertifizierter Versorgungstarife (*Strom und Gas*), eine aktive Mülltrennung und den schonenden Ressourcenverbrauch im Büroalltag. Im Rahmen des neuen Zielkatalogs wurde im Jahr 2023 festgelegt, dass der Verbrauch von Papier, Wasser, Energie reduziert und Müll bestmöglich vermieden werden soll. Zudem werden die Mitarbeitenden in jährlichen Workshops für dieses Thema sensibilisiert. Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen findet sich in der Tabelle auf der rechten Seite.

EINE ÜBERSICHT DER ZIELE UND MASSNAHMEN

Thema	Ziel	Maßnahme	Zeitraumen
Innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagement	Reduktion des Papierverbrauchs	Sensibilisierung der MA; Einführung eines papierlosen Büros (z.B. digitale Unterschriften)*	kurzfristig (bzw. laufend)
	Reduktion des Wasserverbrauchs Reduktion des Energieverbrauchs Reduktion des Mülls	Jährliche Datenerhebung und -auswertung der Verbräuche*	
	Sensibilisierung der MA für das Thema	Einführung einer jährlichen Nachhaltigkeitsschulung (1h) für alle MA ab 2023* Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in der jährlichen MA-Umfrage ab 2024* Erstellung einer Nachhaltigkeitsguideline zur Nutzung ab 2024*	
Verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Wasser und Schutz gefährdeter Ökosysteme	Reduktion des Wasserverbrauchs	Datenerhebung des folgenden Wasserverbrauchs: Ab-, Frisch-, und Niederschlagswasser*	laufend
	Schutz der Biodiversität	Einhaltung des Grünordnungsplans* Erstellung von saP Gutachten*	laufend
	Reduktion der Flächenversiegelung	Brownfield- vor Greenfield-Erschließung* Mehr in die Höhe bauen, weniger in die Breite bauen*	langfristig (laufend)
Kreislaufwirtschaft der Gebäude und Abfallvermeidung	Erstellung einer Status-Quo Analyse der Kreislauffähigkeit der Projekte	Datenerhebung der kreislauffähigen Materialien* Einführung des Gebäude-Ressourcen-Passes*	mittelfristig

Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen für die wesentlichen Themen "Innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagement", "Verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Wasser & Schutz gefährdeter Ökosysteme" & Kreislaufwirtschaft der Gebäude & Abfallvermeidung"// Stand: 2023

Auf der *Projektebene* sind vor allem die wesentlichen Themen „Verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Wasser und Schutz gefährdeter Ökosysteme“ und „Kreislaufwirtschaft der Gebäude und Abfallvermeidung“ relevant. Dabei geht es zum einen um die ressourcenschonende Planung und Realisierung von Bauprojekten, insbesondere die Minimierung der Wasser- und Abwassernutzung und den Schutz der

Biodiversität. Zum anderen geht es um das gesamte Thema „Kreislaufwirtschaft“ beim Bau und dem gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes (z. B. recycelter Beton, Gebäude als Materialbank, Wiederverwendung von Materialien). Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen für beide wesentlichen Themen findet sich in der Tabelle oben.

KRITERIUM 12

// Aspekt 3

Die S&P Commercial Development GmbH hat im Jahr 2023 einen detaillierten Ziel- und Maßnahmenkatalog auf Basis der wesentlichen Themen entwickelt. Dieser wird ab dem Berichtsjahr 2024 als Datengrundlage für die Zielerreichung genutzt werden. Die Zielerreichung wird für 2023 bei einigen Maßnahmen noch qualitativ beurteilt.

Es konnten im Berichtsjahr jedoch bereits einige der genannten Maßnahmen zum Thema nachhaltiges Ressourcenmanagement umgesetzt werden. Diese sind in der Tabelle Ziele und Maßnahmen (siehe vorherige Seite) mit einem Sternchen* versehen.

Auf der *Corporate Ebene* wurde z. B. der Papierverbrauch reduziert, die digitale Unterschrift eingeführt, auf Recyclingpapier umgestellt, Bio- und FairTrade zertifizierte, wenn möglich regionale Verpflegung (*Obstkorb*) angeboten, die Homeoffice-Regelung überarbeitet, an der sukzessiven Elektrifizierung des Fuhrparks gearbeitet und Strom aus erneuerbaren Energien bezogen.

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. Der Einsatz von Produkten mit Environmental Product Declarations (EPDs) als Strategie des besseren Ressourcenmanagements wird weiterhin in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit bei Vertragspartnern ausgebaut. Die gesamte Branche muss sich hier weiterentwickeln und die S&P Commercial Development GmbH versucht, ihren Beitrag diesbezüglich auch über den eigenen Wirkungsradius bis hin zu den Materialherstellern zu erweitern.

Die im Jahr 2023 neu definierten Leistungsindikatoren (siehe Kriterium 7) für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen werden ab dem Berichtsjahr 2024 erhoben und können dann zusätzlich zur Überprüfung der Zielerreichung genutzt werden.

// Aspekt 4

Im Jahr 2023 hat die S&P Commercial Development GmbH eine Chancen- und Risikoanalyse für ihre wesentlichen Themen durchgeführt. Das Thema Ressourcenmanagement spiegelt sich unter anderem in Risiken wider, die die finanzielle Flächeneffizienz beim Bauen und den Absatz der Bauprojekte betreffen. Außerdem rechnet die S&P Commercial Development GmbH darüber hinaus mit höheren Anpassungskosten an mögliche neue gesetzliche Vorgaben durch EU-weite Regulierungen.

Ein ressourcenschonendes Bauen ist zuweilen kostenintensiver und belastet somit die ökonomische Risikoabschätzung. Gleichzeitig birgt Ressourcenschutz auch Chancen, wie die erhöhte Objektattraktivität, langfristige finanzielle Attraktivität der Bauprojekte, bessere Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten und eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie.

Auf der Ebene des innerbetrieblichen Nachhaltigkeitsmanagement sieht die S&P Commercial Development GmbH das Risiko der zusätzlichen Belastung der Mitarbeitenden durch den Mehraufwand, welcher bei der Umstellung der internen Prozesse für eine nachhaltigere Projektentwicklung entsteht. Gleichzeitig besteht eine wesentliche Chance im aktiven Ressourcenmanagement, um den Anspruch der S&P Commercial Development GmbH mit Blick auf Transparenz und Glaubwürdigkeit sowie als verantwortungsvoller Arbeitgeber gerecht zu werden.



LOKHÖFE

Projekt „Lokhöfe – Rosenheim“

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 der S&P Commercial Development GmbH 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*), ist im Vergleich dazu eine kleine Emissionsquelle. Das Ziel der S&P Commercial Development GmbH ist es, alle klimarelevanten Emissionen über Scope I-III 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 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.

Thema	Ziel	Maßnahme	Zeitraumen
Klimaneutralität	Reduktion der CO ₂ e-Emissionen über die gesamte Wertschöpfungskette	Nutzung multivalenter Energiesysteme zur Optimierung der Energieversorgung in Projekten/Quartieren* Umsetzung und Steigerung von Energiestandards über GEG-Niveau (z. B. BEG 40, KFN 40) für zukünftige Projekte* Integration innovativer Bauprodukte mit Klassifizierungen (EPDs)*	langfristig (laufend)
	Reduktion der CO ₂ e-Emissionen auf Corporate Ebene um -20 % in 2023	Elektrifizierung der Flotte*	kurzfristig
Nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden	Reduktion der CO ₂ e-Emissionen pro gefahrenen Kilometer der Flotte	Angebot der BahnCard als Alternative zum Firmenwagen inkl. Erlaubnis zur privaten Nutzung* Entwicklung einer umfassenden Mobilitätsstrategie mit entsprechenden Incentives* Angebot des Bike Leasing*	kurzfristig (laufend)

Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen für das wesentliche Thema „Klimaneutralität“ & „Nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden“// Stand 2023

// Aspekt 2

Unter dem wesentlichen Thema „Klimaneutralität“ (siehe Kriterium 2) wurden Ziele definiert, die sich mit dem Umgang klimarelevanter Emissionen auseinandersetzen. Die Arbeit der S&P Commercial Development GmbH soll durch Messen, Vermeiden, Reduzieren und Kompensieren des CO₂e-Fußabdruckes langfristig möglichst klimafreundlich gestaltet werden. Die im letzten Bericht aufgeführten Standards wurden hierfür den Nachhaltigkeitsthemen zugehörigen Zielen als Maßnahmen zugeordnet: Beispielsweise ist die Maßnahme „Umsetzung und Steigerung von Energiestandards über GEG-Niveau (z. B. BEG 40, KFN 40) für zukünftige Projekte“ dem Ziel „Reduktion der CO₂e-Emissionen über die gesamte Wertschöpfungskette“ zugeordnet. Der Erfolg soll dabei zukünftig unter anderem über die KPI „CO₂-Fußabdruck (in kg CO₂e) anhand des GHG über Scope I-III (Anzahl CO₂e (in Tonnen))“ sowie „Anteil CO₂e

(in Tonnen) an BGF) sowie Anteil Projekte mit BEG 40 bzw. KFN 40 vergleichbares Niveau / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)“ gemessen werden. Zielwerte für die quantitativen KPIs werden sukzessive ab dem Jahr 2025 definiert. Eine Übersicht der Ziele und entsprechenden Maßnahmen findet sich in der oberen Tabelle. Die nicht-Erreichung des Reduktionziels der CO₂e-Emissionen auf *Corporate Ebene* resultieren aus verschiedenen Quellen. Zum einen ist eine Verbesserung der Datenqualität zu verzeichnen. Dies betrifft in 2023 insbesondere die Reisetätigkeit. Die Arbeitsstrecken der Mitarbeitenden ohne Firmenwagen wurden als zusätzliche Emissionsquelle mit aufgenommen. Außerdem hat der Vermieter für den Allgemeinstrom der genutzten Immobilie einen nicht kompensierten/erneuerbaren Stromtarif abgeschlossen, der anteilig in die Emission der Gesellschaft eingehen. Ergänzend hat sich der Geschäftsbetrieb wieder weitgehend normalisiert. Nach den durch die Covid19-Pandemie beeinflussten Geschäftsjahren 2020,

KRITERIUM 13

2021 und 2022 ist die Präsenz an den Projektstandorten wieder in den Fokus gerückt. Daher ist auch eine Erhöhung der Emission im Bereich Mobilität zu verzeichnen. Die Ermittlung der Emissionen bleibt eine zentrale Steuerungsgröße und eine sukzessive Reduktion wird weiter angestrebt. Es zählen jedoch darüber hinaus weitere Ziele anderer wesentlicher Themen indirekt auf die Reduktion klimarelevanter Emissionen ein (Vergleich *Kriterium 2* und *Kriterium 3*). Zum Beispiel hat das Thema „Nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden fördern“ das Ziel, die CO₂e-Emissionen pro gefahrenen Kilometer in der Flotte zu reduzieren. Siehe hierzu die obere Tabelle.

// Aspekt 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, welche sich in den wesentlichen Themen „*Innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagement*“ und „*Nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden fördern*“ spiegelt. 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, die auch privat genutzt werden kann. Zudem wird ein Job-Bike Leasing angeboten.

Auf der *Projektebene* hat die S&P Commercial Development GmbH sich mehrere Ziele gesetzt (siehe *Kriterium 3*), die sich auf eine Reduktion der klimarelevanten Emissionen auswirken. 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 II-III

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, die Energieversorgung der Projekte so zu gestalten, dass die Projekte durch eine geeignete Energiequelle, beispielsweise Strom oder Fernwärme, auch während der Betriebsphase („*in-use*“ Emissionen) durch den Eigentümer nahezu CO₂-neutral betrieben werden können. Wir bezeichnen dieses Planungsprinzip als *Net Zero Readiness*. Als Ergebnis streben wir an, jeglichen Einsatz von fossilen Energieträgern zu vermeiden und entwerfen anstatt dessen Energieversorgungskonzepte im Schulterschluss mit Energieversorgern und Planungsbeteiligten, um eine möglichst autarke und CO₂e-neutrale Nutzung der fertiggestellten Gebäude zu erreichen. 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, klimafreundliche Gebäude zu planen, zu bauen und zu betreiben.

// Aspekt 4

Die genannten Ziele, die in Aspekt 2 und 3 beschrieben wurden, sind alle in Umsetzung (siehe *Sternchen* Tabelle vorherige Seite*). Auf der *Projektebene* hat die S&P Commercial Development GmbH bereits umgesetzt, dass alle Bauprojekte mindestens den DGNB-Goldstandard erfül-

len (siehe Kriterium 1 und 3) und so möglichst nachhaltig geplant und umgesetzt werden. Zudem finden laufend Gespräche mit Energieversorgern statt, um gemeinsam neue Energiekonzepte für die Immobilienprojekte auszuarbeiten und so eine nachhaltigere Energieversorgung zu erreichen (Vergleich Aspekt 3). Insgesamt ist ein positiver Trend zu erkennen, da beispielsweise der CO₂-Fußabdruck von Projektplanungen als fester Bestandteil der Projektbewertung etabliert wurde und so verstärkt in den Fokus rückt. Jedoch wurde das Ziel der Reduktion der CO₂e-Emissionen auf *Corporate Ebene* um -20 % in 2023 nicht erreicht. Hierfür sind unter anderem die Normalisierung der Geschäftstätigkeit nach Corona mit mehr Präsenz am Projektstandort, neu ergänzte Emissionsquellen, die Verbesserung der Datengrundlage sowie eine bessere Datengrundlage bei der Reisetätigkeit anzuführen. Die im Jahr 2023 neu definierten Leistungsindikatoren (siehe Kriterium 7) für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen werden ab dem Berichtsjahr 2024 erhoben und können dann zusätzlich zur Überprüfung der Zielerreichung genutzt werden.

// 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 definiert wurden (siehe Kriterium 2 und 3). In 2023 wurden 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 Bilanzen kontinuierlich nachgehalten werden, sodass Minderungen und auch Mehrungen der Emissionen ausweisbar sind. ■



KRITERIUM 14: ARBEITNEHMERRECHTE

Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 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 anerkannten 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 „Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit“ der Mitarbeitenden der S&P Commercial Development GmbH auf den Baustellen, welches aufgrund der hohen Relevanz ein eigenes wesentliches Thema ist, für das explizite Ziele (siehe Kriterium 3) definiert wurden. Eine Übersicht der Ziele und entsprechenden Maßnahmen findet sich in der Tabelle auf der rechten Seite. Alle genannten Maßnahmen wurden im Berichtsjahr erfolgreich umgesetzt bzw. erreicht (siehe Sternchen*). Die im Jahr 2023 neu definierten Leistungsindikatoren (siehe Kriterium 7) für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen werden ab dem Berichtsjahr 2024 erhoben und können dann zusätzlich zur Überprüfung der Zielerreichung genutzt werden.

// Aspekt 2

Zur Beteiligung der Mitarbeitenden führt die S&P Group jährlich eine Mitarbeitendenumfrage unter Beteiligung der S&P Commercial Development GmbH durch. Diese Umfrage ermöglicht den Mitarbeitenden Feedback zu Themen wie Arbeitssituation, Betriebsklima, Kommunikation, Führung, Wissensaustausch und Innovation zu geben und aktive Verbesserungen vorzuschlagen.

// Aspekt 3

Das Nachhaltigkeitsmanagement der S&P Commercial Development GmbH wird von der internen ESG-Taskforce koordiniert (siehe Kriterium 5). Die Taskforce besteht aus vier 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. Zudem werden die Mitarbeitenden im Rahmen der Stakeholder-Umfrage (siehe Kriterium 9) oder der jährlichen Mitarbeitenden-Umfrage (siehe Kriterium 3) u. a. auch zu Nachhaltigkeitsthemen befragt. Dabei können sie aktive Verbesserung des Nachhaltigkeitsmanagements vorschlagen und bisherige Maßnahmen bewerten.



Thema	Ziel	Maßnahme	Zeitraumen
Arbeitschutz und Arbeitssicherheit	Durchsetzung umfangreicher Arbeitsschutz- und Arbeitssicherheitsmaßnahmen	Durchführung eines SiGeKo Konzepts auf jeder Baustelle* Ausstattung aller relevanten Mitarbeitenden mit Arbeitsschutzkleidung* Sicherheitsunterweisung aller neuen, relevanten Mitarbeitenden mit Teilnahmequote 100% (auf Baustellen)* Durchführung einer jährlichen Arbeitssicherheitsschulung mit Teilnahmequote 100%* Durchführung einer jährlichen UVV-Schulung mit Teilnahmequote 100%* Ausbildung von internen Ersthelfern*	kurzfristig (laufend)

Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen für das wesentliche Thema „Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit“ // Stand 2023

// Aspekt 4

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

// Aspekt 5

Im Jahr 2023 wurde eine detaillierte Chancen- und Risikoanalyse erstellt. Generell sieht die S&P Commercial Development GmbH derzeit keine wesentlichen Risiken aus der Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen oder Produkten und Dienstleistungen auf Arbeitnehmerrechte (siehe Kriterium 2). Die geltenden Regeln und Prozesse zur Einhaltung rechtlicher Vorgaben werden als angemessen

und wirksam erachtet. Jedoch birgt der Bereich der Bauausführung 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 sind 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 und 2

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.

Unter dem wesentlichen Thema „Attraktiver Arbeitgeber“ (siehe Kriterium 2) sind zudem aktive Maßnahmen zur Gesundheitsförderung am Arbeitsplatz, z.B. Verpflegung, Sportprogramme, Vorsorgechecks sowie Schaffung eines angenehmen Arbeitsumfeldes zur Förderung der Mitarbeiterzufriedenheit definiert. Das Ziel ist es, Mitarbeitende langfristig zu halten und sie individuell zu fördern. Darüber hinaus bietet die S&P Commercial Development GmbH unter dem wesentlichen Thema „Nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden“ viele Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Mitarbeitendenmobilität an. Zum Beispiel gibt es Ladesäulen für E-Autos am Standort, eine Auswahl an E-Autos als Firmenwagen, die Möglichkeit des E-Bike Leasing sowie das Angebot der BahnCard als Alternative zum Firmenwagen inkl. Erlaubnis zur privaten Nutzung.



Thema	Ziel	Maßnahme	Zeitraumen
Attraktiver Arbeitgeber	Langfristige Personalsicherung	Konstanter Ausbau der betrieblichen Gesundheitsförderung*: z.B. jährlicher Gesundheits-Check, Vorsorgeuntersuchungen wie das Hautscreening, betriebliche Krankenversicherung, betriebliche Altersvorsorge, givve Card, After Work Fitness Angebote, etc. Ausgiebige Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Entfaltung* Möglichkeit einer flexiblen Arbeitswelt (z. B. flexibles und mobiles Arbeiten) im Rahmen der S&P Guideline* Finanzierung von individuellen Weiterbildungen (siehe Kriterium 16)* Förderung von Diversität und Chancengleichheit (aufgrund der kleinen Unternehmensgröße und des stark begrenzten Pools an potenziellen Mitarbeitenden mit ausreichender Qualifikation verzichtet die S&P Commercial Development GmbH derzeit jedoch auf eine feste Quote für benachteiligte Gruppen)* Stärkung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, z. B. durch flexible Teilzeitmodelle und die Inanspruchnahme von Elternzeit explizit bei allen Mitarbeitenden. Die S&P Commercial Development GmbH geht dabei auf die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Mitarbeitenden ein*	langfristig (laufend)
Verantwortungsvoller Umgang mit der ökonomischen Zukunft	Weiterführung eines aktiven Risiko-Managements	Treffen von Risiko-adjustierten Entscheidungen, welche Projektentwicklung in die Umsetzung geht* Ausbau der Service-Development Sparte*	kurz- bis mittelfristig
	Sicherung der Liquidität	Engmaschige Liquiditätsplanung und -überwachung, frühzeitiges Gegensteuern bei potenziellen Engpässen*	

Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen für die wesentlichen Themen "Attraktiver Arbeitgeber" & "Verantwortungsvoller Umgang mit der ökonomischen Zukunft" // Stand 2023

Diese Angebote wurden von den Mitarbeitenden im Berichtsjahr ausgiebig genutzt (siehe Tabelle zu Kriterium 13). Des Weiteren sieht es die S&P Commercial Development GmbH als wesentlich an, als Arbeitgeber verantwortungsvoller mit der ökonomischen Zukunft umzugehen und die Sicherheit und den Fortbestand des vergleichsweise kleinen Unternehmens zu gewährleisten. Das heißt unter anderem, dass unkalkulierbare unternehmerische Risiken vermieden werden und die Liquidität gesichert wird. Eine Übersicht der Ziele und entsprechenden Maßnahmen findet sich in der oberen Tabelle. Im Folgebericht 2024 werden die zugehörigen KPIs mit Werten gefüllt und anschließend ab 2025 sukzessive quantitative Ziele gesetzt.

// Aspekt 3

Die Maßnahmen, welche in Aspekt 1 und 2 beschrieben wurden, sind im Berichtsjahr von den Mitarbeitenden ausgiebig genutzt worden und haben somit zur Umsetzung der genannten Ziele beigetragen (siehe Sternchen*). Die im Jahr 2023 neu definierten Leistungsindikatoren (siehe Kriterium 7) für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen werden ab dem Berichtsjahr 2024 erhoben und können dann zusätzlich zur Überprüfung der Zielerreichung genutzt werden. ■

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 und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.

// Aspekt 1 und 2

Die S&P Commercial Development GmbH hat sich unter den wesentlichen Themen (siehe Kriterium 2) „Attraktiver Arbeitgeber“ (Tabelle zu Kriterium 15), „Nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden“ (Tabelle zu Kriterium 13) und „Verantwortungsvoller Umgang mit der ökonomischen Zukunft“ (Tabelle zu Kriterium 15) viele Ziele gesetzt, welche die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeitenden sicherstellen sollen. Zum Erreichen der definierten Ziele wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen (siehe Kriterium 3). Unter Kriterium 15 wurden bereits diverse Maßnahmen und Angebote zur Gesundheitsförderung beschrieben, weshalb sich im Folgenden auf das Thema der Weiterbildung fokussiert wird. Im Folgebericht 2024 werden die zugehörigen KPIs mit Werten gefüllt und anschließend ab 2025 sukzessive quantitative Ziele gesetzt. 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 Bau- und Vergaberecht (z.B. ein TGA Crash Kurs oder eine Vertiefung in das Bauprojektmanagement vom VDI). Darüber hinaus werden auch persönliche Weiterbildungen, wie z. B. die Teilnahme an Seminaren zur Erreichung von „Leadership Skills“ finanziert. Daneben gibt es auch interne

Weiterbildungen, wie z. B. zwei Nachhaltigkeitsschulungen, an denen die Mitarbeitenden zur Teilnahme angehalten werden.

Des Weiteren bietet die S&P Commercial Development GmbH nahezu alle Formen des berufs begleitenden Studierens an und stellt auch Duale Studierende ein.

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 mindestens einen Tag in der Woche mobil zu arbeiten. Auf individuelle Lebensumstände der Mitarbeitenden wird in diesem Rahmen zudem Rücksicht genommen (insb. Alleinerziehende). 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 Maßnahmen, welche in Aspekt 1 und 2 beschrieben wurden, sind im Berichtsjahr von den Mitarbeitenden ausgiebig genutzt worden und haben somit zur Umsetzung der genannten Ziele beigetragen (siehe *Sternchen**). So wurden z.B. zwei Mitarbeitenden im Berichtsjahr zum DGNB-Consultant ausgebildet, sechs Duale Studien finanziert und 16 der 28 Mitarbeitenden der S&P Commercial Development GmbH haben an den zwei Nachhaltigkeitsschulungen teilgenommen.

Die im Jahr 2023 neu definierten Leistungsindikatoren (siehe *Kriterium 7*) für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen werden ab dem Berichtsjahr 2024 erhoben und können dann zusätzlich zur Überprüfung der Zielerreichung genutzt werden.

// Aspekt 4

Das wissensbasierte Geschäftsmodell der Projektentwicklung der S&P Commercial Development GmbH baut auf qualifizierten Mitarbeitenden und lebenslangem Lernen auf. Die Chancen- und Risiko-Analyse (siehe *Kriterium 2*) ergab daher das potenzielle Risiko, dass die Mitarbeitenden mit der Geschwindigkeit des digitalen Wandels und Innovationen in der Arbeitswelt nicht mithalten können und somit die Mitarbeitendenbelastung steigt. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die interne Qualitätssicherung durch sich wandelnde externe Rahmenparameter (z. B. gesetzliche Änderungen, veränderte Baunormen, ESG-Anforderungen) oder den Abgang von Wissensträgern in der Belegschaft negativ beeinflusst wird. ■

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 anerkannte 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 seit dem Jahr 2023 für Verträge mit einem Volumen von über 250.000 Euro an einer Vertragsanlage gearbeitet. Diese Vertragsanlage hat das Ziel,

die Planung und Errichtung des Bauvorhabens verstärkt an ökologisch nachhaltigen Kriterien und sozialen Mindeststandards auszurichten. Dazu gehört explizit auch die Einhaltung der Menschenrechte. Die Vertragsanlage verpflichtet die Vertragspartner zudem zu einer Selbstauskunft zum letzten Geschäftsjahr vor Vertragsabschluss im Sinne der GRI SRS-412-1, SRS-412-3 und SRS-414-2.

// Aspekt 3

Es wird noch an der in Aspekt 2 genannten Vertragsanlage gearbeitet. Diese soll in 2024 fertiggestellt und dann für alle Verträge genutzt werden. Die weiteren in Aspekt 2 beschriebenen Maßnahmen finden ebenfalls 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. ■



BAUMURKUNDE

für

S&P Commercial Development GmbH

über eine Spende von

400 EICHEN

in Schallstadt | Baden-Württemberg

Hamburg, den 10. Februar 2023

Unser Wald erfüllt vielfältige Funktionen für die Natur und uns Menschen.
Er ist Lebensraum für unzählige Pflanzen, Tiere und Pilze, er reinigt die Luft und unser
Trinkwasser, er liefert den natürlichen Rohstoff Holz, spendet Sauerstoff und speichert CO₂.

Er ist ein Ort der Ruhe und Kraft.

Dank Ihrer Baumspende wächst hier ein neuer Wald.



Stiftung Unternehmen Wald

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 zum Gemeinwesen spiegelt sich auch in dem wesentlichen Nachhaltigkeitsthema des „Good Corporate Citizen“ und „Soziales Engagement“ wider (siehe Kriterium 2). Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen für beide wesentlichen Themen findet sich in der Tabelle auf der rechten Seite. Die mit einem Sternchen* versehenen Maßnahmen wurden bereits erfolgreich umgesetzt bzw. sind in Umsetzung.

Auf der einen Seite möchte S&P Commercial Development GmbH eine standortorientierte Konzeption von Immobilienprojekten unter Berücksichtigung der relevanten Stakeholder und deren Einbeziehung im regionalen Dialog erreichen. Hierfür wurden zwei Ziele (siehe Kriterium 3)

definiert: 1) Kommunikation von für die Stakeholder relevanten Informationen zu Projektentwicklungen in der Umsetzung; 2) Kooperation mit den jeweils relevanten Stakeholdern bei jeder sich in Umsetzung befindlichen Projektentwicklung. Um diese Ziele zu erreichen, wird zum Beispiel laufend durch Pressemitteilungen, Online-Kommunikation und ähnliches über aktuelle Projekte kommuniziert; es werden regelmäßige Baustellen-Updates veröffentlicht und Handwerker-Feste auf Baustellen durchgeführt. Darüber hinaus nimmt die S&P Commercial Development GmbH jeweils mindestens an einem Bürgerdialog in Abstimmung mit der jeweils zuständigen Kommune teil oder organisiert diesen mit. Auf der anderen Seite möchte die S&P Commercial Development GmbH das gewachsene regionale Engagement im philanthropischen Sinne weiterführen.

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:

- Brose Baskets Bamberg
- HC Erlangen (gemeinsam mit der S&P Group)
- 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:

- Montessori Schule
- Musikverein Diethenhofen
- 12. Nahversorgungstag
- Schlossgartenfest der Friedrich-Alexander-Universität
- Literaturfestival 2023 in Bamberg
- Stiftung Unternehmen Wald
- Jugendfarm Erlangen
- FFW Weilersbach e.V.

Thema	Ziel	Maßnahme	Zeitraumen
Good Corporate Citizen	Kommunikation von für die Stakeholder relevanten Informationen zu Projektentwicklungen in der Umsetzung	Laufende Kommunikation durch Pressemitteilungen, Online-Kommunikation und ähnliches; Veröffentlichung regelmäßiger Baustellen-Updates; Durchführung von Handwerker-Festen auf Baustellen*	Laufend
	Kooperation mit den jeweils relevanten Stakeholdern bei jeder sich in Umsetzung befindlichen Projektentwicklung	Jeweils mindestens an einem Bürgerdialog in Abstimmung mit der jeweiligen zuständigen Kommune teilnehmen bzw. organisieren*	Laufend
Soziales Engagement	Durchführung erster Corporate Volunteering Projekte	Erstes Corporate Volunteering-Projekt planen* und durchführen	Kurzfristig
	Gewachsenes regionales Engagement im philanthropischen Sinne weiterführen	Spenden und Engagement weiterführen; Förderungen regelmäßig prüfen; Kommunikation*	Laufend

Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen für die wesentlichen Themen „Good Corporate Citizen“ & „Soziales Engagement“ // Stand 2023

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

Folgende Gesetzgebungsverfahren sind aktuell für das Unternehmen von Relevanz:

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

// Aspekt 2

Die S&P Commercial Development GmbH ist Mitglied bei folgenden Organisationen:

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die DGNB setzt sich politisch für mehr Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche ein.
- Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA). Der ZIA übt politischen Einfluss auf aktuelle Themen der Bauwirtschaft aus und sitzt dem BDI bei.
- Frauen in der Immobilienwelt e.V.. Der Verein bietet Frauen aus der Immobilienwirtschaft eine Plattform zum Fach- und Erfahrungsaustausch sowie zum

Networking (Frauen in der Immobilienwelt e.V., 2024).

- Handelsverband Bayern e.V.. Der Handelsverband Bayern e.V. ist die Interessensvertretung des bayerischen Einzelhandels (Handelsverband Bayern e.V., 2024).

Parteispenden bzw. politische Spenden werden grundsätzlich nicht getätigt.

// Aspekt 3 und 4

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. ■



Projekt „HainBergQuartier - Gebbersdorf“

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 Proku-

risten vor Ausführung in eine entsprechende Vorlage zur Freigabe allen Geschäftsführern vorzulegen. Durch einen voll digitalisierten Rechnungsworkflow mit entsprechenden Prüfungs- und Freigabemechanismen werden sämtliche Zahlungsströme mehrstufig geprüft und überwacht. Unter dem wesentlichen Thema „Corporate Governance & Business Compliance“ (siehe Kriterium 2) wurde zudem das explizite Ziel der Weiterführung der Vermeidung von Korruption und Geldwäsche definiert (siehe Kriterium 3). Dieses Ziel wird unter anderem durch die Weiterführung der Schulungen zu Datenschutz und Compliance-Themen sowie die Weiterführung der Whistleblower-Hotline (durch Atarax) umgesetzt, bei der die untere Tabelle einen Überblick gibt. Die mit einem Sternchen* versehenen Maßnahmen wurden bereits erfolgreich umgesetzt bzw. sind in Umsetzung.

Thema	Ziel	Maßnahme	Zeitraumen
Corporate Governance & Business Compliance	Weiterführung der Vermeidung von Korruption und Geldwäsche	Weiterführung der Schulungen zu Datenschutz und Compliance-Themen* Weiterführung der Whistleblower-Hotline (durch Atarax)*	Laufend
	Integration des nicht-finanziellen ins finanzielle Berichtswesen für 2025	Vorbereitung der benötigten Datenbasis und Ausbau des Wissensstands zur integrierten Berichterstattung*	Mittelfristig
	Transparenz über die Unternehmensführung schaffen	Zeitnahes Informieren der MA über Geschäftsentscheidungen in Team-Zusammenkünften; Kultur der offenen Tür leben*	Laufend

Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen für das wesentliche Thema „Corporate Governance & Business Compliance“ // Stand 2023



// 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. Hierzu werden dann jährlich entsprechende Kennzahlen (*Anzahl gemeldeter Verdachtsfälle bzw. Anzahl bestätigter Verdachtsfälle; siehe Kriterium 7*) erhoben.

// 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

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.

// Aspekt 5

Das Ziel der Weiterführung der Vermeidung von Korruption und Geldwäsche (*siehe Kriterium 3 und Tabelle auf der linken Seite*) ist ein laufendes Ziel, welches jedes Jahr erneut erfüllt werden muss. In 2023 hat der S&P Commercial Development GmbH das Ziel erreicht. Das Ziel wurde unter anderem durch die hohe Teilnehmendenquote bei den Compliance-Schulungen und die Weiterführung der Whistleblower-Hotline erreicht. Im Berichtsjahr wurden bei der Whistleblower-Hotline keine Vorfälle gemeldet oder registriert.

// Aspekt 6

Die S&P Commercial Development GmbH begegnet potenziellen Risiken (*siehe Kriterium 2*) u. a. auch dadurch, dass sie mit Partnern zusammenarbeitet, die ebenfalls sehr genau auf Anti-Korruptionsrichtlinien 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 über 50% 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, Partnerschaftlichkeit und Wirtschaftlichkeit. Dadurch kann das Haftungsrisiko der S&P Commercial Development GmbH geringgehalten werden. ■

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 2023 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