



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex

DNK-Erklärung 2024

S&P Commercial Development GmbH

Leistungsindikatoren-Set

GRI SRS

Kontakt

S&P Commercial Development
GmbH

Geschäftsführer
Niklas Kamm

Sebastianstr. 31
91058 Erlangen
Deutschland

09131 7775720
niklas.kamm@sontowski.de



Leistungsindikatoren-Set

Die Erklärung wurde nach folgenden GRI SRS
Berichtsstandards verfasst:

Inhaltsübersicht

Allgemeines

Allgemeine Informationen

KRITERIEN 1–10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Strategie

1. Strategische Analyse und Maßnahmen
2. Wesentlichkeit
3. Ziele
4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Prozessmanagement

5. Verantwortung
6. Regeln und Prozesse
7. Kontrolle
Leistungsindikatoren (5-7)
8. Anreizsysteme
Leistungsindikatoren (8)
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen
Leistungsindikatoren (9)
10. Innovations- und Produktmanagement
Leistungsindikatoren (10)

KRITERIEN 11–20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Umwelt

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen
12. Ressourcenmanagement
Leistungsindikatoren (11-12)
13. Klimarelevante Emissionen
Leistungsindikatoren (13)

Gesellschaft

14. Arbeitnehmerrechte
15. Chancengerechtigkeit
16. Qualifizierung
Leistungsindikatoren (14-16)
17. Menschenrechte
Leistungsindikatoren (17)
18. Gemeinwesen
Leistungsindikatoren (18)
19. Politische Einflussnahme
Leistungsindikatoren (19)
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten
Leistungsindikatoren (20)

Stand: 2024, Quelle:
Unternehmensangaben. Die Haftung
für die Angaben liegt beim
berichtenden Unternehmen.

Die Angaben dienen nur der
Information. Bitte beachten Sie auch
den Haftungsausschluss unter
[www.nachhaltigkeitsrat.de/
impressum-und-datenschutzzerklaerung](http://www.nachhaltigkeitsrat.de/impressum-und-datenschutzzerklaerung)

Heruntergeladen von
www.nachhaltigkeitsrat.de

Allgemeines

Allgemeine Informationen

Beschreiben Sie Ihr Geschäftsmodell (u. a. Unternehmensgegenstand, Produkte/Dienstleistungen)

Die S&P Commercial Development ist erfahrener und kompetenter Projektentwickler sowie Service Development Partner für urbane Mehrnutzungs- und Quartierskonzepte. Als spezialisierter Projektentwickler setzt die S&P Commercial Development in den Segmenten Wohnen, Retail und Office zukunftsweisende und nachhaltige Quartierslösungen und Mixed-Use Immobilien um. 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. Als Mindeststandard für Projektentwicklungen gilt eine DGNB Gold- oder gleichwertige Greenbuilding-Zertifizierung.

Die S&P Commercial Development ist eine eigenständige Beteiligung der Sontowski & Partner Group.

KRITERIEN 1–10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Kriterien 1–4 zu STRATEGIE

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 arbeitet seit 2019 konsequent an ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und berichtet seitdem über ihre Fortschritte. 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 zentrale Handlungsfelder (siehe Kriterium 1.2) und Ziele (siehe Kriterium 3) definiert.

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 Investitionsentscheidungen. Auf der *Projektebene* dreht sich alles um die Planung und bauliche Umsetzung von Gebäuden oder ganzen Quartieren. Relevante Themen sind dabei z.B. die Ressourcennutzung, 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 im Jahr

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). Zusätzlich wurde eine umfassende Chancen- und Risiken-Analyse durchgeführt.

Aspekt 3:

Die Nachhaltigkeitsstrategie der S&P Commercial Development GmbH ist eng mit den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen verknüpft. Eine SDG-Analyse wurde mit den Perspektiven der Wert- und Schadschöpfung durch die unternehmerischen Aktivitäten im Jahr 2022 durchgeführt (siehe Kriterium 3, Aspekt 4). Diese hat einen Fokus 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.



Sehen Sie hierzu auch Abbildung 1 (Die wesentlichen SDGs der S&P Commercial Development GmbH in priorisierter Reihenfolge (Stand: 2022))

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 ein wichtiger Standard für die S&P Commercial Development GmbH die Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB). Die S&P Commercial Development GmbH verpflichtet sich, die DGNB Gold- oder gleichwertige Greenbuilding-Zertifizierung als Minimumstandard für alle Projekte anzuwenden. 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, bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten eine optimale Flächeneffizienz zu erreichen sowie Maßnahmen zur Anpassung und Vermeidung des Klimawandels in die Bauprojekte zu integrieren. Weitere Details findet man hierzu auf der Website. Darüber hinaus orientiert sich die S&P Commercial Development GmbH an der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (z.B. Energiestandards BEG 55 & BEG 40) bzw. dem Teilprogramm Klimafreundlicher Neubau (KFN). Für jedes der Bauprojekte wird zudem eine Ökobilanz erstellt, welche neben der Umweltwirkung aus dem Energiebedarf auch die Umweltwirkungen aus dem verwendeten Baumaterial berücksichtigt. Somit ist es der S&P Commercial Development GmbH möglich, die Gebäude und Quartiere über ihren gesamten Lebenszyklus zu bewerten. Die Umweltwirkungen des verwendeten Baumaterials wird 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. 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 Baunormen.

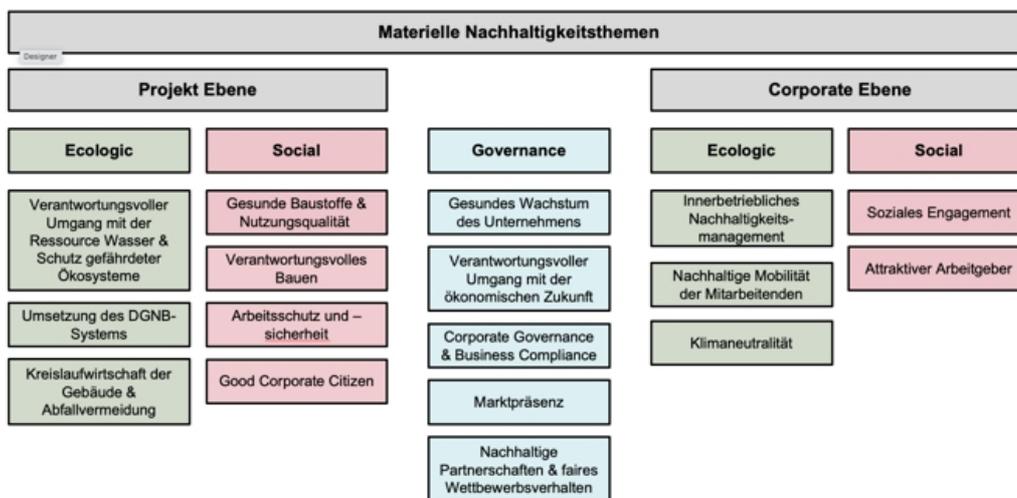
2. Wesentlichkeit

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 im Jahr 2022 eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Zuerst wurden wesentliche Nachhaltigkeitsthemen identifiziert (siehe Abbildung 2), dann durch eine Benchmarking-Analyse der direkten Marktbegleitenden und durch eine Stakeholder-Umfrage verifiziert (siehe Aspekt 2 & 3 sowie 9 für mehr Informationen). Im Rahmen der Erarbeitung des Ziel- und Maßnahmenkatalogs fand im Jahr 2023 dann eine teilweise Konsolidierung der wesentlichen Themen statt, um den Fokus zu stärken.



Sehen Sie hierzu auch Abbildung 2: Die wesentlichen Themen der S&P Commercial Development GmbH (Stand 2023)

Aspekt 2 & 3

Ende 2022 hat die S&P Commercial Development GmbH ihre Wesentlichkeitsanalyse unter Einbindung und Gewichtung ihrer relevanten Stakeholder durchgeführt (siehe Abbildung 3).

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, bewertet und mit einem Zeithorizont (kurzfristig: bis zu 1 Jahr, mittelfristig: 1-3 Jahre, langfristig: 3-5 Jahre) spezifiziert. Eine Übersicht der Chancen und Risiken findet sich in Tabelle 1 und Tabelle 2.

Chancen	Ausmaß (1-5)	Eintritts- wahrschein- lichkeit (1-5)	Zeitraumen (kurz-, mittel-, langfristig)
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 und Erkennen von Trends	4	4	mittelfristig
Glaubwürdigkeit & Transparenz	5	3	kurzfristig
Mitwachsen von Prozessen und 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	Ausmaß (1-5)	Eintrittswahrscheinlichkeit (1-5)	Zeitraumen (kurz-, mittel-, langfristig)
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
Fördermöglichkeit	4	3	kurzfristig
Vermietbarkeit (Kostendeckung/Rendite)	5	2	kurzfristig
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)

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.

1. Die S&P Commercial Development GmbH beschäftigt sich proaktiv mit Nachhaltigkeit, hat hierbei einen Vorsprung zu Mitbewerbern in der Branche und kann daher Käufergruppen mit höheren ESG-Anforderungen bedienen, welche mit höheren Gewinnmargen verbunden ist.
2. Durch den verstärkten Fokus auf wesentliche Themen wie Kreislaufwirtschaft, Klimaneutralität, gesunde Baustoffe und Arbeitssicherheit in der *Projektebene* eröffnen sich weitere Subventionsmöglichkeiten im Bau neuer, nachhaltiger und innovativer Gebäude.
3. Durch das proaktive Nachhaltigkeitsmanagement auf der *Corporate*

Ebene und Erhebung und Dokumentation der CO₂-Werte der *Projektebene* kann die S&P Commercial Development GmbH dazu beitragen, dass die CO₂-Preise der Gebäude für mögliche KäuferInnen und InvestorInnen verlässlich berechnet und Risiken in der Kalkulation minimiert werden können.

4. Die aktive Beteiligung der Mitarbeitenden bei Nachhaltigkeitsthemen zeigt, dass das Thema 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.

1. Herausforderungen durch den Klimawandel: die Emissions-intensive Immobilienbranche muss den Status-Quo hinterfragen und Maßnahmen zur Reduktion des CO₂e-Fußabdruckes entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung umsetzen; dies führt jedoch zu signifikanten Mehrkosten bei der Planung und dem Bau neuer Immobilien.
2. Zertifizierungen, Ökobilanzierungen oder Untersuchungen der Recyclingfähigkeit von Baustoff(-alternativen) implizieren zusätzlichen externen Beratungsaufwand; dies führt jedoch zu höheren Baukosten und insgesamt höheren Gestehungskosten, was die Rentabilität beeinträchtigen kann.

Langfristig führen die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Neubauprojekten aber auch zu reduzierten Verbrauchskosten (z.B. mit Blick auf die Energieeffizienz), höherer Resilienz der Gebäude bei Stark- oder Unwetter, verbesserter Finanzierungsfähigkeit und Fungibilität, tendenziell geringerer Mieterfluktuation und nachhaltig verbesserter Qualität der Immobilie. Diese positiven Aspekte werden sich zunehmend auf die Preisgestaltung auswirken und die S&P Commercial Development GmbH kann durch ihr proaktives Nachhaltigkeitsmanagement an dieser positiven Entwicklung partizipieren.

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 hat im Jahr 2023 einen umfassenden

Ziel- und Maßnahmenkatalogs für jedes wesentliche Thema (siehe Kriterium 2) erarbeitet, welcher die bisherigen Ziele, die für das Geschäftsjahr 2022 bereits auf der *Corporate Ebene* und *Projektebene* abgeleitet wurden, detaillierter strukturiert. Dabei wurden für jedes definierte Nachhaltigkeitsziel Maßnahmen zur Zielerreichung entwickelt, der entsprechende Zeithorizont definiert und zur Quantifizierung mit einem oder mehreren geeigneten Leistungsindikatoren verknüpft (siehe Kriterium 7). Nachdem die quantitativen Leistungsindikatoren erstmals im Jahr 2023 definiert wurden, fand für das Jahr 2024 erstmals die Erhebung dieser KPIs statt. Die Angabe einer quantitativen Zielerreichung auf dieser Basis ist in den folgenden Jahren geplant. Der Ziel- und Maßnahmenkatalog ist in Tabelle 3, Tabelle 4, und Tabelle 5 für die drei Themen Bereiche Ökologie, Soziales und Governance zu finden. Die einzelnen Ziele und Maßnahmen werden zudem in den folgenden thematischen Kriterien des DNK ausgeführt.

Nr	Wesentliches Thema	Ziel(e)	Maßnahmen / Aktivitäten (Sternchen* für Erreichung in 2024)	KPIs	Ergebnis 2024	Zeitraum
E 1	Kreislaufwirtschaft der Gebäude und Abfallvermeidung	Erstellung einer Status-Quo Analyse der Kreislauffähigkeit der Projekte	Datenerhebung der kreislauffähigen Materialien ausweiten*	keine		Mittelfristig
			Einführung des Gebäude-Ressourcen-Passes*	Anzahl der Gebäude mit Gebäude-Ressourcen-Pass / Anzahl aller Gebäude (in %)	keines; derzeit abschließende Bearbeitung für Projekt „Neue Mitte Thon“	
E 2	Verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Wasser und Schutz gefährdeter Ökosysteme	Reduktion des Wasserverbrauchs	Datenerhebung des folgenden Wasserverbrauchs: Ab-, Frisch-, und Niederschlags-wasser*	Wassermenge pro Projektentwicklung (PE) (in Liter) / qm BGF (Angabe beinhaltet den Frischwasserbedarf für Errichtung, Tausch und Versorgung bei einer Versickerungsquote von 100 % für Niederschlag über 50 Jahre Nutzungszeitraum)	2921,75 l/qm BGF	laufend
			Einhaltung des Grünordnungsplans*	Anteil Projekte mit eingehaltenem Grünordnungsplan / Gesamtportfolio (PE) (in %)	100%	laufend
		Reduktion der Flächenversiegelung	Erstellung von saP Gutachten*	Anteil Projekte mit saP Gutachten / Gesamtportfolio (PE) (in %)	75%	laufend
			Brownfield- vor Greenfield-Erschließung sowie Flächeneffizienzsteigerung*	Fläche Brownfield bzw. Greenfield / Grundstücksfläche der PEs (in %)	81,25% / 18,75%	Langfristig laufend
Mehr in die Höhe bauen, weniger in die Breite bauen*	Verhältnis Geschossflächenzahl / Grundflächenzahl an Gesamtportfolio PE	4,638	62,6% / 89,4%			
Reduktion der CO ₂ e	Nutzung multivalenter					



E 3	Klimaneutralität	CO ₂ e- Emissionen über die gesamte Wertschöpfungs- kette	Energiesysteme zur Optimierung der Energieversorgung in Projekten / Quartieren*	CO ₂ e (in Tonnen) / BGF	7,73 (laut PE Tool)	
				Anteil Projekte mit BEG 55 Niveau / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)	100%	
			Umsetzung und Steigerung von Energiestandards über GEG-Niveau (e.g., BEG 40, KFN 40) für zukünftige Projekte*	Anteil Projekte mit BEG 40 bzw. KFN 40 vergleichbares Niveau / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)	67%	
			Integration innovativer Bauprodukte mit Klassifizierungen (EPDs)*	Anteil Projekte mit innovativen Bauprodukten mit EPDs / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)	67%	
			Elektrifizierung der Flotte*	Anteil der elektrisch betriebenen Fahrzeuge in der Flotte / Gesamtanzahl Fahrzeuge in Flotte (in %)	13%	Kurz- fristig
				Anzahl CO ₂ e der Flotte (in Tonnen) / Anzahl MA	2,93	Kurz- fristig

E 4	Umsetzung des DGNB-Systems	Erreichung von EU-Taxonomie Konformität im Rahmen des DGNB bei allen Projektentwicklungen	Erfüllung der DGNB-EU-Taxonomiekonformitäts-Kriterien bei allen PE*	Anteil DGNB EU-Tax. Konformitätserklärung der PE / Gesamtportfolio (SD+PE) (in %)	100%	Mittelfristig <i>laufend</i>
		100% DGNB Gold- oder gleichwertige Green Building Zertifizierung im Gesamtportfolio PE	Zertifizierung aller Projektentwicklungen PE mit DGNB oder Green-Building Zertifikaten*	Anteil Projekte mit DGNB- oder Green Building Zertifizierung / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)	100%	<i>laufend</i>
			Internalisierung des DGNB Know-Hows durch Ausbildung eigener DGNB Consultant*	Anzahl ausgebildeter DGNB-Consultants / Anzahl aller technischen MA (in %)	29%	
E 5	Innerbetriebliches Nachhaltigkeitsmanagement	Reduktion des Papierverbrauchs	Sensibilisierung der MA; Einführung eines papierlosen Büros (z.B. digitale Unterschriften)*	Anzahl des Papierverbrauchs in Blatt / Anzahl aller Mitarbeitenden	1.734	Kurzfristig <i>laufend</i>
		Reduktion des Wasserverbrauchs	Jährliche Datenerhebung und -Auswertung der Verbräuche*	Anzahl Wasserverbrauch in Büros (in Liter) / Anzahl aller Mitarbeitenden	6724,13	
		Reduktion des Energieverbrauchs		Anzahl Energieverbrauch in Büros (in kWh) / Anzahl aller Mitarbeitenden (kWh/MA)	2092,44	
		Reduktion des Mülls		Anzahl Müllverbrauch in Büros (in kg bzw. qm) / Anzahl aller Mitarbeitenden (kg/MA)	451,86	
		Sensibilisierung der MA für das Thema	Einführung einer jährlichen Nachhaltigkeitsschulung (1h) für alle MA ab 2023	Anteil der MA, die an jährlicher Schulung teilgenommen haben / Anzahl des gesamten Personals (in %)	2024 nicht erfolgt, da Roll-Out auf gesamte Gruppe Anfang 2025	
			Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in der jährlichen MA-Umfrage ab 2024	keine	Aspekte wurden integriert und werden ab 2025 genutzt	
Erstellung einer Nachhaltigkeitsguideline zur Nutzung ab 2024	keine	Erstellt und ans Team verteilt (01/2025), dient als Vorlage für Group Guideline				
E 6	Nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden fördern	Entwicklung einer umfassenden Mobilitätsstrategie mit entsprechenden Incentives*	Angebot der BahnCard als Alternative zum Firmenwagen inkl. Erlaubnis zur privaten Nutzung*	Anzahl der genutzten BahnCard 100	1	Kurzfristig
		E-Autos und Hybrid-Autos als Firmenwagen	Anzahl der gefahrenen E-Autos und Hybrid-Autos als Firmenwagen	3	Mittelfristig	
		Angebot des Bike Leasing (bis zu 2 p.P.)*	Anzahl der genutzten Bike-Leasings	8	Kurzfristig	

Tabelle 3: Die Ziele, Maßnahmen und KPIs des

Nachhaltigkeitsmanagements der S&P Commercial Development GmbH für den Bereich Ökologie (Stand: 2024)

Nr	Wesentliches Thema	Ziel(e)	Maßnahmen / Aktivitäten	KPIs	Ergebnis 2024	Zeitraum
S1	Gesunde Baustoffe und Nutzungsqualität	Erhöhung der Nutzungsqualität	Ausbau auf Nutzerwunsch bei Gewerbeimmobilien im Rahmen der ökologischen und sozialen DGNB-Standards*	keine		laufend
			Einhaltung der nutzungs-spezifischen Schallschutz-Normen*	keine		
		Vermeidung von schadstoffreichen Baustoffen	Umsetzung der DGNB-Kriterien* Verwendung von Baustoffen mit Fokus auf Materialökologie* Messung der Raumluftqualität im Rahmen der DGNB-Kriterien*	Anzahl Projekte mit Stufe 4 der DGNB-Kriterien / Gesamtportfolio (Anzahl aller SD+PE) (in %)	0	laufend
S2	Verantwortungsvolles Bauen	Beitrag zur lebenswerten Stadt leisten	Erhöhung der Nutzungsvielfalt der Projektentwicklung*	Anzahl sozial geförderter Wohnungen in SD+PE (in Stückzahl)	47	Langfristig laufend
				Anteil der barrierefreien Fläche der SD+PE / Gesamtfläche (in %)	mind. 75%	
				Anteil der SD+PE mit gemischten Nutzungen / Gesamtportfolio (Anzahl aller SD+PE) (in %)	87,5	
				Anzahl an sozialen Einrichtungen / Gesamtportfolio (Anzahl aller SD+PE) (in %) (Kita, Kulturverein, etc.)	25	
S3	Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit	Durchsetzung umfangreicher Arbeitsschutzmaßnahmen und Arbeitssicherheitsmaßnahmen	Ausbildung von internen Ersthelfern*	Anzahl Arbeitsunfälle als übergeordnete KPI für das gesamte Ziel	1	Kurzfristig laufend
				Anzahl ausgebildeter interner Ersthelfer	2	
				Anteil ausgebildeter interner Ersthelfer / Gesamtpersonal (in %)	6,90%	
				Anteil MA mit Arbeitsschutzkleidung	68,90%	
				g / Gesamtpersonal (in %)		
			Durchführung einer jährlichen Arbeitssicherheits-schulung mit Teilnahmequote 100%*	Teilnahmequote der jährlichen Arbeitssicherheits-schulung	100%	
			Durchführung einer jährlichen UVV-Schulung für alle Mitarbeitenden mit Autos mit Teilnahmequote 100%*	Teilnahmequote der jährlichen UVV-Schulung	100%	

		Durchführung eines SiGeKo Konzepts auf jeder Baustelle*	Anzahl SiGeKo-Konzept pro Projekt / Gesamtportfolio (Anzahl aller SD+PE) (in %)	100%
		Sicherheitsunterweisung aller neuen, relevanten MA mit Teilnahmequote 100% (auf Baustellen)*	Anzahl neuer MA pro Jahr mit Sicherheitsunterweisung / Anzahl neuer MA pro Jahr (in %)	100%

S4	Attraktiver Arbeitgeber	Langfristige Personalsicherung		Fluktuationsrate als übergeordnete KPI für das gesamte Ziel	1/2	Langfristig
			Weiterentwicklung der betrieblichen Gesundheitsförderung	Anzahl angebotener Maßnahmen zur betrieblichen Gesundheitsförderung	6	
			Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Entfaltung*	Zufriedenheitsquote der MA bei jährlicher MA-Befragung	MA-Befragung auf Gruppenebene erfolgt erst 2025	
			Möglichkeit einer flexiblen Arbeitswelt (z.B. flexibles und mobiles Arbeiten)*	keine		
			Finanzierung von Weiterbildungen*	Anzahl der Weiterbildungen aller MA	282 Stunden	
			Förderung von Diversität und Chancengleichheit*	Anteil der weiblichen MA (Headcount) / Gesamtpersonal (in %)	20,7%	
				Anteil der weiblichen MA in Führungspositionen (Headcount) / Gesamtführungspersonal (in %)	14,3%	
			Stärkung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf*	Anzahl der MA in Elternzeit im Berichtsjahr	2	
			durchschnittliche Länge der Elternzeit	1 Monat		
			Anzahl der MA in Teilzeit (Headcount)	7		
			Anzahl der MA in Anstellung nach Elternzeit (Headcount)	2		
S5	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*	Anteil der Projektentwicklungen mit aktiver Stakeholderkommunikation / Gesamtportfolio (Anzahl aller SD+PE) (in %)	81,25%	laufend
		Kooperation mit den jeweils relevanten Stakeholdern bei jeder sich in Umsetzung befindlichen Projektentwicklung	Jeweils mindestens an einem Bürgerdialog in Abstimmung mit der jw. zuständigen Kommune teilnehmen bzw. organisieren*	Anteil der Projektentwicklungen mit Bürgerdialogen / Gesamtportfolio (Anzahl aller PE) (in %)	81,25%	laufend
S6	Weiterführendes / Sonstiges soziales Engagement	Durchführung erster Corporate Volunteering Projekte	Erstes CV-Projekt planen und durchführen*	Anzahl der Corporate Volunteering Projekte pro Jahr	1	Kurz- bis mittelfristig
		Gewachsenes regionales Engagement im philanthropischen Sinne weiterführen	Spenden und Engagement weiterführen; Förderungen regelmäßig prüfen; Kommunikation*	Summe der Spenden pro Berichtsjahr (in €)	10.800 €	Langfristig

Tabelle 4: Die Ziele, Maßnahmen und KPIs des Nachhaltigkeitsmanagements der S&P Commercial Development GmbH für den Bereich Soziales (Stand: 2024)

Nr	Wesentliches Thema	Ziel(e)	Maßnahmen / Aktivitäten	KPIs	Ergebnis 2024	Zeit-rahmen
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)*	Anzahl der Partner mit langfristiger Geschäfts-beziehung (gesplittet in >5 Jahre bzw. <5 Jahre)	5 bzw. 5 (siehe G4)	Lang-fristig laufend
			Hochhaltung der eigenen Zahlungsmoral*	Keine		
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*	Anteil Brutto-Grundfläche der im Bau befindlichen PE / Anteil aller PE (in %)	22,80%	Kurz- bis mittel-fristig
				Anteil der Brutto-Grundfläche aller SD / Brutto-Grundfläche der SD+PE (in %)	44,53%	
		Sicherung der Liquidität	Engmaschige Liquiditätsplanung und -überwachung, frühzeitiges Gegensteuern bei potentiellen Engpässen*	Anzahl Planungsmeeting der GL mit Agenda-Punkt zur Liquiditätsmessung/-überwachung	Wöchentlich	Kurz- bis mittel-fristig
G3	Corporate Governance & Business Compliance	Integration des nicht-finanziellen ins finanzielle Berichtswesen für 2025	Vorbereitung der benötigten Datenbasis und Ausbau des Wissensstands zur integrierten Berichterstattung*	Integrierter Bericht für das Geschäftsjahr 2025 (ja/nein)	/	Mittel-fristig
			Transparenz über die Unternehmensführung schaffen	Zeitnahes Informieren der MA über Geschäftsentscheidungen in Team-Zusammenkünften; Kultur der offenen Tür leben*	Anzahl der Gesellschaftersitzung / Anzahl der Teamsitzungen mit Inhalt der Gesellschaftersitzung (in %)	100%
		Weiterführung der Vermeidung von Korruption und Geldwäsche	Weiterführung der Schulungen zu Datenschutz und Compliance-Themen*	Teilnahmequote der jährlichen Compliance-Schulung	96,55%	Lang-fristig laufend
			Weiterführung der Whistleblower-Hotline (durch Attarax)*	Anzahl gemeldeter Verdachtsfälle	0	
		Anzahl bestätigter Verdachtsfälle	0			
G4	Gesundes Wachstum des Unternehmens	Weiterentwicklung des Unternehmens im Rahmen des Marktumfelds	Vorausschauende Analyse des Marktumfelds; Adaption des Geschäftsmodells*	Anzahl der GL-Meetings und Reports mit diesen Agenda-Punkten	4	Mittel- bis lang-fristig laufend
		Erhalt einer soliden Kapital- und	Nachhaltige Stärkung des Eigenkapitals und	Eigenkapitalquote	74,70%	Lang-fristig
			Anzahl der Fremdkapitalgeber	10		
		Finanzierungs-basis	Diversifikation des Fremdkapitals*	Durchschnittliche Dauer der Geschäftsbeziehung mit Kapitalgebern	3,9	
				Anzahl der Kapitalgebern mit langfristiger Geschäftsbeziehung (>5 Jahre)	5	
				Anzahl der Kapitalgebern mit langfristiger Geschäftsbeziehung (<5 Jahre)	5	
G5	Marktpräsenz	Erhalt der guten Reputation am Markt	Nationale und regionale Diskussionsrunden und Fachvorträge; Interviews; Begehungsführungen der PE; Teilnahme an Wettbewerben auf PE-Ebene*	Anzahl der "Outreach"-Aktivitäten	16 Pressemitteilungen 90 LinkedIn Posts Teilnahme an branchenspezifischen Events	Lang-fristig
				Anzahl der Wettbewerbs-teilnahmen (PE/SD)	0/1	
				Anzahl der	0/2	

				Auszeichnungen (PE/SD)		
	Ausbau Marktanteil Service Developments (SD)	Akquisition weiterer SD-Mandate*	Summe neuer SD-Brutto-Grundfläche pro Jahr / Summe Gesamt SD-Brutto-Grundfläche pro Jahr (in %)	12		Mittel- bis lang-fristig
	Erhalt Marktanteil Projektentwicklungen (PE)	Prüfung und Akquisition von neuen PE*	Summe neuer PE-Brutto-Grundfläche pro Jahr / Summe Gesamt PE-Brutto-Grundfläche pro Jahr (in %)	0		Mittel- bis lang-fristig

Tabelle 5: Die Ziele, Maßnahmen und KPIs des Nachhaltigkeitsmanagements der S&P Commercial Development GmbH für den Bereich Governance (Stand: 2024)

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) durchgeführt wurde.

Auf der *Corporate Ebene* liegt der Fokus der ökologischen Ziele weiterhin auf der Messung und Reduktion der CO₂e-Emissionen. Die CO₂e-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 CO₂e-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. Darüber hinaus sollen Emissionsprognosen als KPIs eingeführt und genutzt werden. Zum Beispiel ist die Anwendung des CRREM-Tools (Carbon Risk Real Estate Monitor) bzw. des im Rahmen des DGNB-Verfahrens erstellbaren Klimaschutzfahrplans als

wesentliches Werkzeug zur frühzeitigen Ermittlung von CO₂e-Einsparpotentialen bereits in der Planungsphase der Bauten und die Einführung eines Klimaschutzfahrplans für diese 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 sind 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 beiden Geschäftsführer, Niklas Kamm, dem das Querschnittsthema Nachhaltigkeit im Geschäftsverteilungsplan zugeordnet 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. Die S&P Commercial Development GmbH hat die eigene Wertschöpfung, aber auch die Schadschöpfung der unternehmerischen Aktivitäten mit Blick auf die SDGs umfangreich im Jahr 2022 analysiert (Tabelle 6). Diese SDG-Analyse hat 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 bzw. 2024) wird die erneute Durchführung der Umfrage voraussichtlich erst im Jahr 2025 und gemeinsam mit der S&P Group stattfinden.



SDG	Beispiel Wertschöpfung	Beispiel Schadschöpfung
11	<ul style="list-style-type: none"> - Beitrag zu lebenswerten Städten und Gemeinden - zwei primäre Ziele: Förderung und Erhaltung der Gesundheit, sinnvolle und schonende Nutzung von Ressourcen; Ermöglichung nachhaltiger Mobilitätskonzepte (z.B. 15-Minuten-Stadt) 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenversiegelung durch Neubauten; CO₂e-Emissionen (auch Embodied Carbon) des Gebäudes - Lösungsansatz: bestehende Gebäude in Neubaukonzepte integrieren und Versiegelung durch verdichtete Konzeptionen möglichst geringhalten; begrünte Dächer und Fassaden wirken versiegelten Flächen entgegen; soziale Verträglichkeit der Projekte wird durch standortgerechte Nutzungsmischungen sichergestellt; Fokus auf die Konversion brachliegender Industrie- und Bestandsflächen, um sinnvolle Entsiegelung und Revitalisierung zu realisieren.
13	<ul style="list-style-type: none"> - Planung und Bau der Gebäude anhand der DGNB Gold- oder gleichwertiger Greenbuilding-Zertifizierung, um zum Klimaschutz beizutragen und an die Folgen des Klimawandels anzupassen - Bsp. Maßnahmen: Einsatz von Grünflächen und Pflanzelementen in jedem Bau-Projekt; Entwicklung von Außenanlagen, die z.B. begrünte Fassaden, bepflanzte Dächer und angelegte Grünflächen kombinieren; Retentionsflächen für eine Verbesserung des Mikroklimas am Standort; Stärkung der Biodiversität - Aufenthaltsqualität der NutzerInnen und BewohnerInnen wird somit gesteigert 	<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>
8	<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>
17	<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, von Klimazielen oder anderen Nachhaltigkeitszielen der S&P Commercial Development GmbH. Es besteht bisher nur mit MieterInnen eine vertragliche Regelung (siehe Bsp. Green Lease).</p>

Sehen Sie hierzu die Tabelle 6: Wertschöpfung und Schadschöpfung der S&P Commercial Development GmbH zu den priorisierten SDGs (Stand: 2022)

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 S&P Commercial Development GmbH in den Segmenten Wohnen, Retail, Office und Hotel zukunftsweisende und nachhaltige Quartierslösungen und Mixed-Use Immobilien. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf Entwicklungen im Service Development Model. Hierbei werden sowohl Grundstücke als auch Bestandsobjekte als Dienstleister für den Eigentümer bis zur schlüsselfertigen Übergabe entwickelt. Die Kernkompetenz der S&P Commercial Development GmbH liegt in der Projektentwicklung. Nachgelagerte fachspezifische Leistungen entlang der Wertschöpfungskette wie beispielsweise die bauausführenden Leistungen werden an kompetente Partner ausgelagert und zentral durch die S&P Commercial Development GmbH gesteuert.

Die einzelnen Wertschöpfungsschritte der *Projektebene* umfassen daher auf der immateriellen Seite u.a. den Ankauf eines Grundstücks, die Finanzierung bis hin zu Vermietung und Verkauf. Die materielle Wertschöpfung geht von der Altlastenbeseitigung bis zur Nahversorgung und der Schaffung von Aufenthaltsqualität.

Auf der *Corporate Ebene* beläuft sich die Wertschöpfungskette der S&P Commercial Development GmbH auf die Mobilität der Mitarbeitenden zum Arbeitsplatz und/oder den Projekten vor Ort, den Betrieb der Bürogebäude, die Beschaffung und Entsorgung von Arbeitsmaterialien und die Versorgung der Mitarbeitenden.

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 orientiert sich bei der Planung an Standards, wie den DGNB-Goldstandard oder einer gleichwertigen Greenbuilding-Zertifizierung und gibt Planungsziele vor. Der Generalunternehmer ist für die 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.

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) arbeitet die S&P Commercial Development GmbH auch 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 nach und nach alle Verträge mit einer in 2024 neu entworfenen Vertragsanlage versehen. Diese Vertragsanlage hat das Ziel, die Planung und Errichtung des Bauvorhabens verstärkt an ökologisch nachhaltigen Kriterien und sozialen Mindeststandards auszurichten.

Aspekt 4

Die S&P Commercial Development GmbH pflegt mit allen Dienstleistern und GeschäftspartnerInnen enge und möglichst langfristige Geschäftsbeziehungen, in denen auch Probleme thematisiert und gemeinschaftlich gelöst werden. So wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Workshops und ein konsequenter Austausch mit Dienstleistern, Planern und Baufirmen durchgeführt, in denen Nachhaltigkeitsaspekte behandelt wurden. Im Jahr 2024 gab es z.B. einen Workshop zum Thema moderne Systeme zum Messen von Verbräuchen. Außerdem engagiert sich die S&P Commercial Development GmbH Mitglied bei der „Allianz klimaneutrales Erlangen“, um am lokalen Austausch zu Klima-relevanten Themen zu partizipieren und aktiv beizutragen. In diesem Rahmen hat die S&P Commercial Development GmbH in 2024 einen Vortrag zum Thema Kreislaufwirtschaft bzw. Materialpass für Gebäude gehalten. Ein weiterer Nachhaltigkeitsaspekt ist die DGNB-Goldzertifizierung oder eine gleichwertige Greenbuilding-Zertifizierung als verpflichtender Bestandteil in Verträgen mit den Planern und Generalunternehmern, um so eine gemeinsame Basis für eine nachhaltigere Stadt zu schaffen.

Kriterien 5–10 zu PROZESSMANAGEMENT

5. Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die oberste Verantwortung trägt einer der beiden Geschäftsführer, Niklas Kamm, dem das Querschnittsthema Nachhaltigkeit im Geschäftsverteilungsplan zugeordnet ist. Zudem gibt es einen Nachhaltigkeitsbeauftragten, Christoph Büchler, 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. Die etablierten Strukturen der S&P Commercial Development GmbH wurden in 2024 sukzessive auf die organisatorisch eng angeschlossene S&P Group ausgerollt. Zur Hebung von Synergien werden verschiedene Aspekte zukünftig vermehrt über gemeinsame Strukturen betrachtet und von den zugeordneten Beauftragten der Unternehmen individuell adaptiert

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. 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“ oder eine gleichwertige Greenbuilding-Zertifizierung bei der Planung angestrebt 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 zu Governance und Compliance-Themen oder beispielsweise zum Energie- und Ressourcensparen im Büro. Regelmäßige Weiterbildungsmöglichkeiten werden zudem als Teil des Prozesses angesehen, um strukturiert Kompetenzen aufzubauen (siehe Kriterium 16).

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. Die Fokusthemen der *ESG-Taskforce* waren in 2024 unter anderem:

- Ergänzung von Leistungen in Planer- und Gutachterverträgen für die einheitliche Erfassung von Nachhaltigkeitsaspekten
- Integration von Bauprodukten mit EPD-Bewertung (Umweltproduktdeklaration) in die Bauprozesse
- Weiterentwicklung der Mobilitätskonzepte für die eigenen Mitarbeitenden

Seit dem Beginn des strukturierten Nachhaltigkeitsstrategieprozesses leiten sich die Aktivitäten auch von diesem ab. Durch die zukünftige Einbindung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in die finanzielle Berichterstattung, welche auch extern geprüft werden soll, wird das Nachhaltigkeitsmanagement ebenso strukturellen Prozessen unterliegen wie die anderen Unternehmensbereiche.

7. Kontrolle

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

Aspekt 1 & 2:

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 Zeithorizont 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. Diese KPIs finden sich in den Tabellen 3, 4 und 5 und sind den jeweiligen Zielen und Maßnahmen zugeordnet (siehe Kriterium 3).

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 Leistungsindikatoren werden ebenfalls extern erhoben und über DGNB/ ESG Verification Auditoren im Rahmen der DGNB-Verfahren validiert. Die Leistungsindikatoren, die für die Governance-Themen und -Ziele genutzt werden, werden zudem im Rahmen des Jahresabschlusses vom Wirtschaftsprüfer geprüft. Voraussichtlich 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 in Anlehnung an die zukünftig geltenden gesetzlichen Vorgaben vom Wirtschaftsprüfer geprüft werden.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7

Leistungsindikator GRI SRS-102-16: Werte

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. eine Beschreibung der Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation.

Im Folgenden wird ein Auszug aus dem Code of Conduct zitiert, der die Wertevorstellungen der Sontowski & Partner Group sowie ihrer Beteiligungen widerspiegelt:

Der Code of Conduct ist ein verbindlicher Compliance-Leitfaden für das Arbeiten bei der Sontowski & Partner Group. Sie gilt für die Geschäftsführung, alle Arbeitnehmer sowie Werkstudenten, Auszubildende und Aushilfen. Diese Richtlinien stellen eine Selbstverpflichtung des Managements und der Mitarbeiter dar mit dem Ziel, Situationen vorzubeugen, die unsere Integrität, die auf dem nachfolgend erläuterten Wertkodex basiert, in Frage stellen können.

Was die Einhaltung unserer Grundwerte in der Praxis bedeutet, welche Rechte und Pflichten der Einzelne hat, wie die internen Prozessabläufe ausgestaltet sein müssen und welches Verhalten wir von Mitarbeitern, Führungskräften und der Geschäftsführung, aber auch von Geschäftspartnern, erwarten und erwarten dürfen, wird nachfolgend erläutert. Die Einhaltung der folgenden Regelungen prägt unsere Unternehmenskultur und schützt unser aller Integrität und ist daher für alle verpflichtend. Sollten Sie in einer Situation unsicher sein oder einen Compliance-Verstoß bemerken, wenden Sie sich gerne an die unten genannte unabhängige Meldestelle bei atarax.

Wir leben vom Vertrauen unserer Angestellten, Kunden, Geschäftspartner, Behörden und der Öffentlichkeit. Dieses Vertrauen hängt nicht nur von der Qualität unserer Leistung, sondern auch davon ab, wie sich Mitarbeiter, Führungskräfte und die Geschäftsführung selbst verhalten. Fairness gegenüber Mitarbeitern und Kunden sowie die Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung für Mensch und Umwelt sind wichtige Grundpfeiler unserer Werteordnung. Management und Mitarbeiter der Sontowski & Partner Group leben und erwarten Loyalität, Ehrlichkeit und Integrität gegenüber allen Stakeholdern und Beteiligten. Wir setzen auf Professionalität und Verlässlichkeit in allen geschäftlichen Belangen und setzen uns für einen fairen, höflichen und respektvollen Umgang ein. Wir lehnen jegliche Form von Diskriminierung oder Bevorzugung aus unsachlichen Gründen ab und sind dem verantwortungsvollen Umgang mit Risiken und von Ressourcen verpflichtet. Die Einhaltung von Recht und Gesetz ist eine selbstverständliche und unerlässliche Grundlage unseres Handelns. Dabei orientieren wir uns insbesondere auch an international anerkannten Standards, wie der

Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (1948) sowie der Erklärung der ILO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit (1998).

Ein effektives Compliance-Managementsystem ist damit die zentrale Voraussetzung für die Erfüllung unserer Ziele und Grundwerte unserer Unternehmensgruppe.

Dieser Wertekodex bestimmt das Verhalten der Geschäftsführung der Sontowski & Partner Group und ihrer Mitarbeiter. Der [Code of Conduct](#) ist in ganzer Länge auf der Homepage zu finden.

8. Anreizsysteme

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

Aspekt 1:

Die S&P Commercial Development GmbH hat derzeit kein Vergütungssystem für Mitarbeitende oder Führungskräfte, in dem Nachhaltigkeitsziele integriert sind. Ein solches System ist derzeit nicht geplant, wird jedoch jährlich reevaluiert. Es gibt Anreizsysteme für Mitarbeitende, die auf die kurzfristigen Ziele der Weiterentwicklung der internen Mobilitätsstrategie und der Reduktion des CO₂e-Fußabdrucks der *Corporate Ebene* (siehe Kriterium 3) einzahlen (z.B. Job-Rad Leasing, Bahncard 100 statt Dienstwagen).

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.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte, aufgeschlüsselt nach folgenden Vergütungsarten:
 - i.** Grundgehalt und variable Vergütung, einschließlich leistungsbasierter Vergütung, aktienbasierter Vergütung, Boni und aufgeschoben oder bedingt zugeteilter Aktien;
 - ii.** Anstellungsprämien oder Zahlungen als Einstellungsanreiz;
 - iii.** Abfindungen;
 - iv.** Rückforderungen;
 - v.** Altersversorgungsleistungen, einschließlich der Unterscheidung zwischen Vorsorgeplänen und Beitragssätzen für das höchste Kontrollorgan, Führungskräfte und alle sonstigen Angestellten.
- b.** wie Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen stehen.

Derzeit sind Nachhaltigkeitsziele kein Bestandteil der Evaluation der obersten Führungsebene und kurzfristig auch nicht geplant. Für die Vergütungssysteme der S&P Commercial Development GmbH ist eine strenge Vertraulichkeit vereinbart. Die Veröffentlichung ist damit ausgeschlossen.

Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der am höchsten bezahlten Person der Organisation in jedem einzelnen Land mit einer wichtigen Betriebsstätte zum Median der Jahresgesamtvergütung für alle Angestellten (mit Ausnahme der am höchsten bezahlten Person) im gleichen Land.

Die Arbeitsvertragsgestaltung ist bisweilen individuell geregelt und daher schwer vergleichbar. Für die Vergütungssysteme der S&P Commercial Development GmbH ist eine strenge Vertraulichkeit vereinbart. Die Veröffentlichung ist damit ausgeschlossen.

9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

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

Aspekt 1&2

In 2022 hat die S&P Commercial Development GmbH eine Stakeholder-Analyse durchgeführt. In iterierenden Diskussionen der *ESG-Taskforce* wurden die relevanten Stakeholder identifiziert, 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, VertreterInnen der Zivilgesellschaft.

Aspekt 3

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse (siehe Kriterium 2) wurde eine anonyme Stakeholder-Umfrage durchgeführt zu der die S&P Commercial Development GmbH 1096 Stakeholder eingeladen hat. Diese Stakeholder-Umfrage hat die Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Kriterium 1) maßgeblich beeinflusst und wird in 2025 erneut stattfinden.

Eine Übersicht der unterschiedlichen Dialogformen mit den Stakeholdern findet sich in Tabelle 7

Stakeholder-Gruppe	Dialogformen (Auswahl)
Mitarbeitende der S&P Commercial Development GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Personalgespräche (jährlich) - Feedbackgespräche mit der zweiten Führungsebene (mind. halbjährlich) - Mitarbeitendenumfrage durch die S&P Group (i. d. R. jährlich) - Stakeholderbefragung (2022 und 2025) - Regelmäßige Teammeetings (halbjährlich) - Team Meetings nachlaufend zu Beiratssitzungen (3 Mal pro Jahr) - Teamevent (jährlich)
EigentümerversreterInnen und GeschäftsführerInnen der S&P Commercial Development GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Beiratssitzung als wichtigste Informationsplattform (3 Mal pro Jahr) - Ad-hoc Mitteilungen von Geschäftsführung an Gesellschafter bei wesentlichen Veränderungen
AuftragnehmerInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinsame Projektarbeit (fortlaufend) - Entwicklung eines Ökosystems mit Fachplanern und Architekten für ESG-orientierte Immobilien (fortlaufend – erstes Treffen in 2023 erfolgt)
KapitalgeberInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Projektreportings (quartalsweise) - Investmentmemoranden (nach Bedarf) - Jahresabschluss - Bankinformationssystem (quartalsweise) - Kreditanträge - Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (ca. zwei Events pro Monat)
KäuferInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Investmentteaser (je nach Ansprache) - Regelmäßiger direkter Austausch - Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (ca. zwei Events pro Monat)
AnsprechpartnerInnen aus Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> - regelmäßige Meetings im Rahmen der Baurechtsschaffung, Planungsrechtschaffung inkl. Realisierungs- & Gestaltungswettbewerbe - Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen vor Ort als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (ca. zwei Events pro Monat) - Bürgerbeteiligungsformate in der Konzeptionsphase - Teilnahme an kommunalen Grundstücksausschreibungen
MieterInnen & NutzerInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietungsexposé (pro Projekt) - Projekthomepage (bei Bedarf) - Green Lease Komponenten in Mietverträgen zur Sensibilisierung - Werbemittel in Printmedien (Tageszeitungen, Fachzeitschriften, etc...) (fortlaufend) - Einschlägige Online-Portale für Vermietungen (fortlaufend)
WettbewerberInnen	<ul style="list-style-type: none"> - Teilnahme an branchenspezifischen Veranstaltungen vor Ort als Speaker, Co-Veranstalter & Teilnehmer (ca. zwei Events pro Monat)
VertreterInnen der Zivilgesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßige Pressemitteilungen in regionalen und überregionalen Medien - Social Media Kanäle oder vergleichbare Plattformen - Bürgerbeteiligungsformate in der Konzeptionsphase neuer Projekte

Tabelle 7: Stakeholder-Gruppen der S&P Commercial Development GmbH und ausgewählte Dialogformen (Stand: 2023)

Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

Leistungsindikator GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und Anliegen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. wichtige, im Rahmen der Einbindung der Stakeholder geäußerte Themen und Anliegen, unter anderem:

i. wie die Organisation auf diese wichtigen Themen und Anliegen – auch über ihre Berichterstattung – reagiert hat;

ii. die Stakeholder-Gruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen im Einzelnen geäußert haben.

Es war ursprünglich geplant, dass die Stakeholder-Umfrage alle zwei Jahre stattfinden wird. Aufgrund exogener Einflüsse (siehe Zinsumfeld und Marktlage zu lesen im Geschäftsbericht 2023+2024) wird die erneute Durchführung der Umfrage erst im Jahr 2025 stattfinden. Zudem wurde der Referentenentwurf zur nationalen Umsetzung der EU CSRD noch nicht angenommen und birgt daher legislative Risiken, die die S&P Commercial Development GmbH vermeiden möchte.

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse unter Einbindung der Stakeholder 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.

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:

Herstellung der Baumaterialien	CO ₂ e-Belastungen durch energieintensive Produktion von Zement und Stahl
Bautätigkeit	Ökologisch: Bodenversiegelung, Flächenverbrauch, Ressourcenverbrauch von Materialien, wie Sand und Beton, die einen hohen Impact auf Biodiversität und Klimawandel haben (graue Energie und embodied carbon). Sozial: Beeinträchtigungen der AnwohnerInnen durch Lärm, Staub sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und dadurch erhöhte Emissions-Belastungen
Nutzung der Gebäude und Quartiere	Hoher Energieverbrauch für Strom, Wärme und Kälte (in-use Emissionen) sowie ggf. erhöhtes Mobilitätsaufkommen
End-of-Life der Gebäude	Auswirkungen auf die lokale Umwelt bei einer Verwertung im Sinne der Entsorgungsverfahren von nicht biologisch abbaubaren Materialien (Deponierung von nicht recycelbaren Materialien)

Tabelle 8: Die Schadschöpfung über den Lebenszyklus der Projektentwicklungen (Stand: 2024)

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, wird das Innovationsmanagement als Querschnittsthema von verschiedenen Teams themenspezifisch bearbeitet. Vor allem die wesentlichen Themen der Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung können nur mit innovativen Ideen und gezieltes 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. Im Jahr 2024 wurde sich intensiv mit der Modulbauweise beschäftigt, allerdings wurde nach einer umfangreichen Prüfung zum aktuellen Zeitpunkt von einer Implementierung abgesehen.

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.

Planungsphase	<ul style="list-style-type: none"> • Lebenszyklus- und Lebenszykluskostenanalysen, Ökobilanzen zur Reduktion von CO₂e-Emissionen über den Lebenszyklus • Prüfung zum Erhalt und baurechtlicher wie technischer Umnutzbarkeit des Bestandes zur Vermeidung CO₂-intensiver Neubautätigkeiten • Bei Neubauaktivitäten Nachverdichtung, Höhe und Mischnutzung zur Reduktion der Flächenversiegelung • Attraktive Wohnungsschnitte und konsequente Barrierefreiheit für effizientes Wohnen • Integration nachhaltiger Mobilitätslösungen, Konzept der „15-Minuten-Stadt“ und Dialog mit Verwaltung und Politik zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs • Integration multivalenter Energiesysteme mit nachhaltigen Energieträgern zur Umsetzung möglichst autarker Gebäudestrukturen zur Reduktion des Energieverbrauchs. Dazu wird der Anschluss an anliegende Fernwärme- und kältenetze 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 Hainbergquartier ein vollständig stromgebundenes Heizsystem umgesetzt. • Bezüglich ihrer sozialen Auswirkungen schafft die S&P Commercial Development GmbH neue Wohn- und Arbeitsstätten mit hoher Raumluftqualität durch eine standardisierte Raumluftmessung im Rahmen des DGNB-Verfahrens und berücksichtigt Barrierefreiheit bei der Planung.
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Baustellenabwicklungskonzept, das die Sauberkeit, ressourcenschonende und emissionsarme Ausführung (Staub und Lärm), sowie ordentliche Entsorgung umfasst

Tabelle 9: Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkung der Bauprojekte über den gesamten Produktlebenszyklus (Stand: 2024)

Beim Projekt The One wurde beispielsweise die ehemalige Wendeschleife der

Straßenbahn für die Entwicklung moderner und nachhaltiger Gewerbeflächen mit guter ÖPNV-Anbindung genutzt. In Zusammenarbeit mit den Eigentümern des Nachbargrundstücks wird ein neuer Quartiersplatz als öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität für die NutzerInnen des Quartiers und die Bewohner des Stadtteils Nürnberg, Thon geschaffen. Ein weiteres Beispiel ist das Service Development Projekt N74, welches für die Sparkasse Erlangen entwickelt und realisiert wurde. Dabei handelte es sich um ein umfangreiches Redevlopment einer Büroimmobilie. Das Gebäude wurde bereits 1987 errichtet und konnte erhalten werden. Bei der Bestandssanierung wurde der sog. Manage-to-Green-Ansatz verfolgt, der insbesondere auf eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz abzielt. Das Gebäude wurde entkernt und gemäß des BEG 100-Standards modernisiert. Zu den weiteren Maßnahmen gehörten z.B. eine moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine zentrale Steuerung der Gebäudetechnik (MSR-Technik). 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 hat die S&P Commercial Development GmbH beim Projekt:Art in Erlangen sich zum ersten Mal intensiv mit dem Bauablauf durch die Anwendung eines Modulsystems mit hohem Vorfertigungsgrad beschäftigt und diese auf ihren Kosten-Nutzen geprüft.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

Leistungsindikator G4-FS11

Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen.

**(Hinweis: der Indikator ist auch bei einer
Berichterstattung nach GRI SRS zu berichten)**

Das Geschäftsmodell der S&P Commercial Development sieht derzeit keine reinen Finanzanlagen vor. Der Fokus liegt auf der Entwicklung sozial- und ökologisch integrierter und verträglicher Stadtquartiere. Der Akquisitionsprozess für in Frage kommende Grundstücke beinhaltet neben rein ökonomischen Maßgaben auch binäre Nachhaltigkeitsentscheidungskriterien.

KRITERIEN 11–20: Nachhaltigkeitsaspekte

Kriterien 11–13 zu UMWELTBELANGEN

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

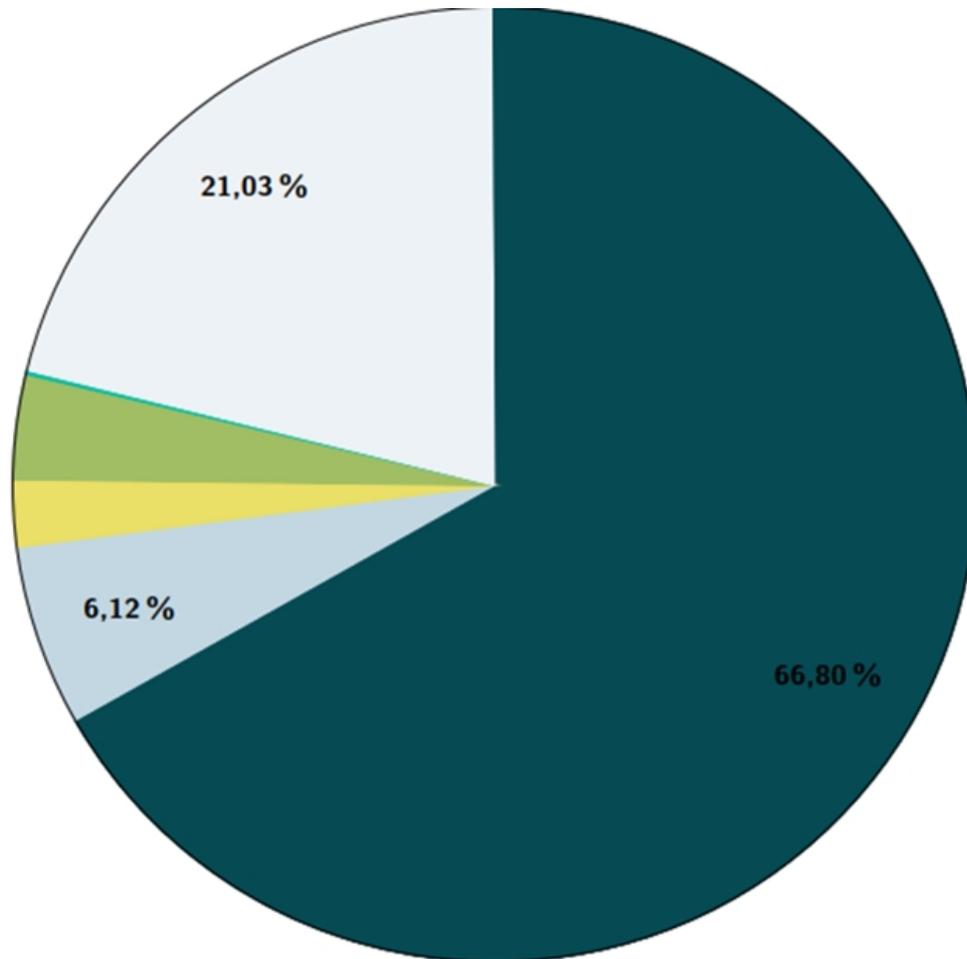
Die S&P Commercial Development GmbH möchte den Verbrauch an natürlichen Ressourcen auf das für den Geschäftsbetrieb Notwendige beschränken. Dabei ist sie sich ihrer Verantwortung für den Ressourcenverbrauchs bewusst und geht, wo möglich, in ihren Ansprüchen über die gesetzlich geforderten Standards hinaus. 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 CO₂e-Bilanzierung zu konkretisieren.

Aktuell ist die Verfügbarkeit von EPDs noch ein limitierender Faktor, weshalb die S&P Commercial Development GmbH dies in der Industrie und Baubranche auch in 2024 weiter forciert hat. So wird neben den EPDs auch der durch die DGNB vorgestellte Gebäuderessourcenpass seit 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 2024 folgende Ressourcen (siehe Abbildung 5):



- Kraftstoffverbrauch: 66,80 %
- Elektrizität: 6,12 %
- Geschäftsreisen & Übernachtungen: 2,27 %
- Arbeitswege: 3,34 %
- Papierverbrauch: 0,21 %
- Nahrungsmittel: 0,14 %
- Indirekte Emissionen : 21,03 %

Abbildung 4: Auswertung auf Unternehmensebene zu verbrauchten Ressourcen auf Corporate Ebene über die Software von Envalor (ehem. Klimahelden) (Stand: 2024)

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 fortgeschrittenen Planungsstand, sodass noch nicht für alle Projekte die entsprechenden Gutachten vorliegen: Aktuell liegen acht abgeschlossene Ökobilanzen für 8 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 10.

Kategorie	Gesamt [t]	kg/ m ² -NGF	Anteil
Mineralisch ohne Glas und Metall	112.885,27	1.753,54	85,7%
Bodenbeläge, Estrich	6.500,22	100,97	4,9%
Metall	4.765,05	74,02	3,6%
Putz, Ausbauplatten, Fassaden-, Deckenbekleidung	3.513,90	54,58	2,7%
Dämmstoffe (Schall/ Wärme/ Kühle)	1.427,52	22,17	1,1%
Abdichtung, Schutzschichten, Klebstoff, Dachdeckungen & -dichtungen	1.118,59	17,38	0,8%
Transluzente Bt., Türrahmen, Türblätter, Fensterrahmen	629,75	9,78	0,5%
Pflanzlich NAWARO, Primärkonstruktion	497,59	7,73	0,4%
Beschichtungen, Tapeten, Textil	167,00	2,59	0,1%
Kunststoff fossil	230,15	3,58	0,2%
Technischer Ausbau	-	0,00	0,0%
Maschinen, Betriebsmaterialien (Energierstoffe)	-	0,00	0,0%
Gesamt	131.735	2.046	100,0%

Tabelle 10: Eine Übersicht der verbrauchten Ressourcen der S&P Commercial Development GmbH auf Projektebene (Stand: 2024)

12. Ressourcenmanagement

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

Aspekt 1&2

Wie bereits in Kriterium 11 beschrieben, möchte die S&P Commercial Development GmbH den Verbrauch an natürlichen Ressourcen auf das für den Geschäftsbetrieb notwendige Maß beschränken. Dies spiegelt sich in vielen

wesentlichen Themen (siehe Kriterium 2) und in den Zielen (siehe Kriterium 3) wider. 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 einer gleichwertigen Greenbuilding-Zertifizierung geplant, 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. Es wurde festgelegt, dass der Verbrauch von Papier, Wasser, Energie reduziert und Müll bestmöglich vermieden werden soll. Zudem werden die Mitarbeitenden in regelmäßigen Workshops oder Schulungen für dieses Thema sensibilisiert. In 2024 fand keine Schulung zu diesem Thema innerhalb der S&P Commercial Development GmbH statt, da die S&P Commercial Development GmbH die Schulung in der S&P Group ausgeweitet hat, sodass Anfang 2025 eine gruppenweite Schulung zu diesem Thema für alle Mitarbeitenden aller Unternehmen in der Gruppe stattfinden wird. Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen findet sich in Tabelle 3 und Tabelle 4. Das Sternchen signalisiert die Umsetzung bzw. Zielerreichung in 2024.*

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- & 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 findet sich in Tabelle 3 und Tabelle 4. Das Sternchen signalisiert die Umsetzung bzw. Zielerreichung in 2024.*

Aspekt 3:

Die S&P Commercial Development GmbH hat einen detaillierten Ziel- und Maßnahmenkatalog auf Basis der wesentlichen Themen entwickelt. Dieser wird ab dem Berichtsjahr 2024 als Datengrundlage für die Zielerreichung genutzt werden (siehe Tabellen 3, 4 und 5). Das Sternchen* signalisiert die Umsetzung bzw. Zielerreichung in 2024.

Auf der *Corporate Ebene* wird z.B. laufend die digitale Unterschrift genutzt, um

den Papierverbrauch zu reduzieren, bestmöglich auf Recyclingpapier gedruckt, Bio-, FairTrade zertifizierte oder regionale Verpflegung (Obstkorb) angeboten, an der sukzessiven Elektrifizierung des Fuhrparks gearbeitet und, wenn möglich, Strom aus erneuerbaren Energien bezogen. In 2024 hat der Vermieter den auslaufenden Stromvertrag jedoch wieder auf Graustrom umgestellt. Diese Umstellung lag außerhalb der Kontrolle der S&P Commercial Development GmbH, welche einen Vertrag für Strom aus erneuerbaren Energien bevorzugt hätte.

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 Planung der Projekte nach DGNB-Standard sichergestellt. Der Einsatz von Produkten mit Environmental Product Declarations (EDPs) 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 definierten KPIs für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen werden ab dem Berichtsjahr 2024 erhoben und können dann zusätzlich zur Überprüfung der Zielerreichung genutzt werden (siehe Tabelle 3).

Aspekt 4:

Das Thema Ressourcenmanagement spiegelt sich in der durchgeführten Chancen- und Risikoanalyse wider (siehe Kriterium 2). Zum Beispiel in Risiken, die die finanzielle Flächeneffizienz beim Bauen und den Absatz der Bauprojekte betreffen oder 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.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

Leistungsindikator GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Gesamtgewicht oder -volumen der Materialien, die zur Herstellung und Verpackung der wichtigsten Produkte und Dienstleistungen der Organisation während des Berichtszeitraums verwendet wurden, nach:
- i.** eingesetzten nicht erneuerbaren Materialien;
 - ii.** eingesetzten erneuerbaren Materialien.

Eine detaillierte Erhebung von direkt den Produkten zuordenbaren quantitativen Verbräuchen wurde aus Kapazitätsgrenzen nicht durchgeführt. Für das Berichtsjahr 2024 wurden erstmals Daten für die neu definierten Leistungsindikatoren erhoben (siehe Tabelle 3).

Leistungsindikator GRI SRS-302-1: Energieverbrauch
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen
offenlegen:

a. Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation
aus nicht erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen,
einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.

b. Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation
aus erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen,
einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.

c. In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen den gesamten:

- i.** Stromverbrauch
- ii.** Heizenergieverbrauch
- iii.** Kühlenergieverbrauch
- iv.** Dampfverbrauch

d. In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen die/den
gesamte(n):

- i.** verkauften Strom
- ii.** verkaufte Heizungsenergie
- iii.** verkaufte Kühlenergie
- iv.** verkauften Dampf

e. Gesamten Energieverbrauch innerhalb der Organisation in
Joule oder deren Vielfachen.

f. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder
verwendetes Rechenprogramm.

g. Quelle für die verwendeten Umrechnungsfaktoren.

a) Insgesamt 36.644,01 Liter, davon 19.957,05 Liter Diesel und 16.686,96
Liter Benzin. Das entspricht in Summe 1.252.436,52 Mega Joule (bzw. 84,93
CO₂e (t))

b) keine

c)

i) Insgesamt 60.681 kWh, davon 16.123 kWh Ökostrom (klimaneutral), 4.686
kWh aus externen Ladesäulen und 39.872 kWh Graustrom (Allgemeinstrom)

ii) Insgesamt 81.751 kWh Erdgas (klimaneutral)

iii) Im Referenzjahr wurden keine Kälte- und Klimaanlage genutzt, bzw. es

wurden keine Mengen nachgefüllt.

iv) keine

d) keine

e) Die Emissionen aus Energieverbräuchen wurden bereits in den vorherigen Punkten mit aufgeführt. Zusätzlich entstehen weitere indirekte Emissionen durch den Transport und die Bereitstellung von Energie.

- Flug Kurzstrecke (national) 3.990,00 km
- Flug Mittelstrecke (innerhalb EU) 0,00 km
- Zugfahrten 32.742,00 km
- Taxifahrten/Leasing/Pkw privat 1.054,70 km
- Ökostrom 16.123,00 kWh
- Strom aus externen Ladesäulen 4.686,00 kWh
- Graustrom 39.872,00 kWh
- Diesel 19.957,05 Liter
- Benzin 16,686,96 Liter
- Arbeitswege MA ohne Geschäftswagen mit privat PKW 25.772,00,00 km
- Arbeitswege MA ohne Geschäftswagen mit ÖPNV 7.758,00 km
- Arbeitswege MA ohne Geschäftswagen zu Fuß/ Fahrrad 0 km

f) Die vorliegende CO₂-Berechnung (auch „Corporate Carbon Footprint“ genannt) wurde gemäß des Greenhouse Gas Protocol Corporate Standards durchgeführt. Das Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol) ist international der am weitesten verbreitete und anerkannteste Standard für die CO₂-Bilanzierung von Unternehmen. Für die Erstellung wurde das von Klimahelden zur Verfügung gestellte Rechenprogramm Klimamanager verwendet. Für die Erstellung der CO₂-Bilanz wurden folgende fünf grundlegende Prinzipien beachtet:

- Relevanz: Auswahl der richtigen organisatorischen Grenzen (Auswahl der Unternehmensbestandteile/Standorte und Tochterunternehmen) und der operativen Grenzen (Auswahl der Emissionsbereiche)
- Vollständigkeit: Erfassung aller relevanten Emissionsquellen innerhalb der gewählten Systemgrenzen
- Konsistenz: Verwendung von Berechnungsmethoden und Auswahl der Systemgrenzen, die eine Vergleichbarkeit über die Jahre hinweg ermöglicht
- Transparenz: Eindeutige und für externe Dritte nachvollziehbare Darstellung der verwendeten Daten, Emissionsfaktoren, Berechnungen und Ergebnisse
- Genauigkeit: Verzerrungen und Unsicherheiten sollen minimiert werden, um durch die Ergebnisse eine solide Entscheidungsgrundlage zu haben

g) Zur besseren Übersicht werden diese unterschiedlichen Treibhausgase in CO₂-Äquivalente (CO₂e) durch die festgelegten Treibhausgaspotenziale (Global Warming Potential) umgerechnet und dargestellt. Somit werden in der vorliegenden CO₂-Bilanz alle THG-Emissionen als CO₂-Äquivalente dargestellt. Die Umrechnung der erhobenen Verbrauchsdaten (wie z.B. Stromverbrauch oder Kraftstoffverbrauch) erfolgt mittels Emissionsfaktoren, die die THG-Emissionen je Einheit (z.B. je Kilowattstunde oder Liter) angeben. Die Emissionsfaktoren stammen hauptsächlich von DEFRA (Department for Environment, Food and Rural Affairs), GEMIS (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme), IFEU (Institut für Energie- und Umweltforschung) sowie dem Umweltbundesamt.

Leistungsindikator GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Umfang der Verringerung des Energieverbrauchs, die als direkte Folge von Initiativen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz erreicht wurde, in Joule oder deren Vielfachen.
- b.** Die in die Verringerung einbezogenen Energiearten: Kraftstoff, elektrischer Strom, Heizung, Kühlung, Dampf oder alle.
- c.** Die Grundlage für die Berechnung der Verringerung des Energieverbrauchs wie Basisjahr oder Basis/Referenz, sowie die Gründe für diese Wahl.
- d.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

Es findet keine Erhebung zur Verringerung des Energieverbrauchs durch konkrete Initiativen statt. Eine Überwachung von Einzelmaßnahmen ist im ersten Schritt prozesseitig nicht vorgesehen. Die Steuerung im Nachhaltigkeitsmanagement soll auf Basis der entwickelten KPIs sukzessive ab 2025 stattfinden.

Leistungsindikator GRI SRS-303-3: Wasserentnahme
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen
offenlegen:

a. Gesamte Wasserentnahme aus allen Bereichen in Megalitern
sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden
Quellen (falls zutreffend):

- i.** Oberflächenwasser;
- ii.** Grundwasser;
- iii.** Meerwasser;
- iv.** produziertes Wasser;
- v.** Wasser von Dritten.

b. Gesamte Wasserentnahme in Megalitern aus allen Bereichen
mit Wasserstress sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge
nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):

- i.** Oberflächenwasser;
- ii.** Grundwasser;
- iii.** Meerwasser;
- iv.** produziertes Wasser;
- v.** Wasser von Dritten sowie eine Aufschlüsselung des
Gesamt Volumens nach den in i-iv aufgeführten Entnahmekategorien.

c. Eine Aufschlüsselung der gesamten Wasserentnahme aus jeder
der in den Angaben 303-3-a und 303-3-b aufgeführten Quellen in
Megalitern nach den folgenden Kategorien:

- i.** Süßwasser (≤ 1000 mg/l Filtrattrockenrückstand (Total
Dissolved Solids (TDS)));
- ii.** anderes Wasser (> 1000 mg/l Filtrattrockenrückstand (TDS)).

d. Gegebenenfalls erforderlicher Kontext dazu, wie die Daten
zusammengestellt wurden, z. B. Standards, Methoden und
Annahmen.

Auf der *Corporate Ebene* wurden folgende Verbräuche festgestellt:

a) 195,00 m³, also 0,195 Megaliter

- i) keine weiteren Daten vorhanden
- ii) keine weiteren Daten vorhanden
- iii) keines
- iv) keines
- v) keine weiteren Daten vorhanden

b) keine Daten vorhanden

c) keine Daten vorhanden

d) Die Daten wurden auf Basis der Rechnungen und darin enthaltenen

Informationen der Erlanger Stadtwerke erhoben

Leistungsindikator GRI SRS-306-3 (2020): Angefallener Abfall
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Gesamtgewicht des anfallenden Abfalls in metrischen Tonnen sowie eine Aufschlüsselung dieser Summe nach Zusammensetzung des Abfalls.
- b.** Kontextbezogene Informationen, die für das Verständnis der Daten und der Art, wie die Daten zusammengestellt wurden, erforderlich sind.

Auf Corporate Ebene wurden folgende Abfallmengen generiert:

- a. 13,10 t Mischabfall; die Zusammensetzung beinhaltet bezogen auf das jeweilige Volumen anteilig:
 - a. 5/30 Restmüll
 - b. 2,5/30 Biomüll
 - c. 2,5/30 Wertstoffmüll
 - d. 20/30 Papiermüll
- b. Die Erhebung und Berechnung der Daten basiert bei Zugrundelegung einer ausschließlichen Büronutzung mit 29 Mitarbeitenden (=MA) am Standort auf Annahmedaten auf Basis unserer Berechnungen für Eigenprojekte. Für die Erhebung wird ein Mittelwert von 0,50 kg/l Mischabfall herangezogen, welcher durch mit uns zusammenarbeitende Fachexperten verifiziert wurde. Bei 220 Tagen durchschnittlicher Arbeitszeit pro Jahr bei 365 Gesamttagen eines Jahres ergibt sich eine Quote von ca. 60 % der Wochen je Jahr, in welchen Abfall anfällt. Die Berechnung lautet demnach:

$13,10 \text{ t} = (30 \text{ l/MA} * 29 \text{ MA} * 0,6 * 0,500 \text{ kg/l}) / 1000 \text{ kg/t}$. Diese eigenständige Erhebung deckt sich mit dem Anteil an tatsächlichen für 2023 entsorgten Abfallmengen bezogen auf die von der S&P Commercial Development GmbH von der Holding S&P Group GmbH angemieteten Fläche.

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 1-3 zu messen, zu reduzieren und die verbleibenden Emissionen zu kompensieren (siehe Kriterium 3). Gemeinsam mit externen Partnern wird daran konsequent gearbeitet.

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

Die größten Herausforderungen stellen dabei vor allem folgende Aspekte dar: Zum einen muss ein Gebäude von Anfang an so geplant und gebaut werden, dass es im Betriebsprozess (in-use) möglichst wenig Treibhausgase ausstößt und möglichst wenig Energie im Allgemeinen 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 bestmöglich 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, wird bestmöglich auf rückbaufreundliche Materialien und Ausführungsweisen gesetzt, sofern dies hinsichtlich der brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen möglich ist. Hier

geht es vor allem um die Trennbarkeit und Entsorgungsfähigkeit der verbauten Materialien.

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.

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 der Mitarbeitenden in ihrer Mobilität zu senken, indem entsprechende Incentives gesetzt werden, z.B. die BahnCard 100 mit Erlaubnis zur privater Nutzung statt eines Firmenwagens. Siehe hierzu die dazugehörigen Maßnahmen / Aktivitäten, sowie deren Umsetzung bzw. Erreichung in 2024 (signalisiert durch das Sternchen*), in Tabelle 3.

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. Den Mitarbeitenden stehen bei der Auswahl des Dienstwagens auch E-Autos zur Verfügung oder alternativ eine BahnCard100, 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. Für diese Umsetzung bedarf es einer engen Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern, damit 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. Dies beinhaltet auch die gemeinsame Erstellung zukunftsfähiger Baukonzepte, 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. Dieses Planungsprinzip wird als *Net Zero Readiness bezeichnet*. Als Ergebnis wird angestrebt, jeglichen Einsatz von fossilen Energieträgern zu vermeiden und anstatt dessen Energieversorgungskonzepte im Schulterschluss mit Energieversorgern und Planungsbeteiligten zu erstellen, um eine möglichst autarke und CO₂e-neutrale Nutzung der fertiggestellten Gebäude zu erreichen.

Als Referenz gilt bereits heute für alle in der Planung befindlichen Projekte eine Gold-Zertifizierung nach dem DGNB-System oder eine vergleichbare Zertifizierung. 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* in Tabelle 3). Auf der *Projektebene* hat die S&P Commercial Development GmbH bereits umgesetzt, dass alle Bauprojekte mindestens nach DGNB Gold- oder einer gleichwertigen Greenbuilding-Zertifizierung geplant (siehe Kriterium 1 und 3) und so möglichst nachhaltig 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 hat sich der CO₂-Fußabdruck im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr vergrößert. Dies ist auf einen Anstieg der Emissionen in Scope 1 zurückzuführen; die Scope 2 und Scope 3 Emissionen haben sich sogar leicht reduziert. Jedoch gibt es ein Projekt im Portfolio, welches im Jahr 2024 einer intensiveren Betreuung vor Ort bedurfte. Durch die Mehrarbeit an dem Projekt vor Ort, welches weiter entfernt liegt als die meisten Projekte, musste eine größere Anzahl an Mitarbeitenden wöchentlich und damit deutlich häufiger als üblich vor Ort präsent sein. Dadurch sind die gefahrenen Kilometer mit den Dienstwägen dieser Mitarbeitenden stark gestiegen und somit hat sich der Kraftstoffverbrauch im Jahr 2024 entsprechend erhöht, was letztlich zu dem Anstieg der CO₂-Emissionen in Scope 1 in der Kategorie Kraftstoffverbrauch führte. Aufgrund der schlechten Zugverbindung zu diesem Projekt und einem damit einhergehenden signifikanten, zeitlichen Mehraufwand, war die Hin- und Abreise mit der Deutschen Bahn keine Alternative. Zwar wurde seitens der Mitarbeitenden eine Anreise mit dem Zug getestet. Dies führte - neben dem erheblichen Zeitaufwand – jedoch aufgrund von Zugausfällen und –verschiebungen zu verspäteten Ankünften und entsprechenden Verschiebungen in den Terminkalendern aller Beteiligten vor Ort.

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 wurde die Auswertungen der Ökobilanzen für die Projekte aus den letzten Jahren konsolidiert und zusammengestellt, jedoch erfolgt dies auf den Werten bis Ende 2022. Die Ökobilanzen der aktuellen Projekte werden kontinuierlich nachgehalten, wenn sich Änderungen im Projekt ergeben, sodass Minderungen und auch Mehrungen der Emissionen immer aktuell und transparent ausweisbar sind.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Leistungsindikator GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15): Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- b.** In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- c.** Biogene CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- d.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
 - i.** der Begründung für diese Wahl;
 - ii.** der Emissionen im Basisjahr;
 - iii.** des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- e.** Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- f.** Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
- g.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

a)

	2024	
	t CO ₂	%-Anteil
Kraftstoffverbrauch	84,93 t	66,80%
Wärmeverbrauch	0,0 t	0,0%
Scope1 Gesamt	84,93 t	66,80%

Der CO₂-Fußabdruck hat sich im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr vergrößert. Dies ist auf einen Anstieg der Emissionen in Scope 1 zurückzuführen; die Scope 2 und Scope 3 Emissionen haben sich sogar leicht reduziert. Jedoch gibt es ein Projekt im Portfolio, welches im Jahr 2024 einer intensiveren Betreuung vor Ort bedurfte. Durch die Mehrarbeit an dem Projekt vor Ort, welches weiter entfernt liegt als die meisten Projekte, musste eine größere Anzahl an Mitarbeitenden wöchentlich und damit deutlich häufiger als üblich vor Ort präsent sein. Dadurch sind die gefahrenen Kilometer mit den Dienstwagen dieser Mitarbeitenden stark gestiegen und somit hat sich der Kraftstoffverbrauch im Jahr 2024 entsprechend erhöht, was letztlich zu dem Anstieg der CO₂-Emissionen in Scope 1 in der Kategorie Kraftstoffverbrauch führte. Aufgrund der schlechten Zugverbindung zu diesem Projekt und einem damit einhergehenden signifikanten, zeitlichen Mehraufwand, war die Hin- und Abreise mit der Deutschen Bahn keine Alternative. Zwar wurde seitens der Mitarbeitenden eine Anreise mit dem Zug getestet. Dies führte - neben dem erheblichen Zeitaufwand – jedoch aufgrund von Zugausfällen und – verschiebungen zu verspäteten Ankünften und entsprechenden Verschiebungen in den Terminkalendern aller Beteiligten vor Ort.

b)

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) umfasst alle sechs vom Weltklimarat IPCC und im Kyoto-Protokoll festgelegten Haupttreibhausgase Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄), Distickstoffmonoxid (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (FKWs), Perfluorcarbone (PFCs) und Schwefelhexafluorid (SF₆). Zur besseren Übersicht werden diese unterschiedlichen Treibhausgase in CO₂-Äquivalente (CO₂e) durch die festgelegten Treibhausgaspotenziale (Global Warming Potential) umgerechnet und dargestellt. Somit werden in der vorliegenden CO₂-Bilanz alle THG-Emissionen als CO₂-Äquivalente dargestellt.

c)

nicht bekannt

d)

i) Das Basisjahr ist die Erhebung aus dem Jahr 2022 mit Ergänzungen um die Daten aus den aktualisierten oder hinzugekommenen Unterlagen aus 2023 und 2024.

ii)

	2022	
	t CO ₂	%- Anteil
Kraftstoffverbrauch	64,93 t	70,3%
Wärmeverbrauch	0,0 t	0,0%
Scope1 Gesamt	64,93 t	70,3%

iii) keine Neuberechnung des Basisjahrs.

e)

Die Umrechnung der erhobenen Verbrauchsdaten (wie z.B. Stromverbrauch oder Kraftstoffverbrauch) erfolgt mittels Emissionsfaktoren, die die THG-Emissionen je Einheit (z.B. je Kilowattstunde oder Liter) angeben. Die Emissionsfaktoren stammen hauptsächlich von DEFRA (Department for Environment, Food and Rural Affairs), GEMIS (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme), IFEU (Institut für Energie- und Umweltforschung) sowie dem Umweltbundesamt.

f)

Begrenzung der Emissionserhebung auf das operative Geschäft und keine Konsolidierung der Produktebene

g)

Klimaheldentool: <https://envalor.com/de/>

Leistungsindikator GRI SRS-305-2: Indirekte energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Bruttovolumen der indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- b.** Gegebenenfalls das Bruttovolumen der marktbasieren indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- c.** Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- d.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
 - i.** der Begründung für diese Wahl;
 - ii.** der Emissionen im Basisjahr;
 - iii.** des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- e.** Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- f.** Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
- g.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

a)

		2024	
		t CO ₂	%-Anteil
Scope 2	Elektrizität	7,77 t	6,11%

Die Scope 2 Emissionen haben sich im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr 2023 leicht verringert, da weniger Mitarbeitende vor Ort in den Büros gearbeitet haben; stattdessen waren viele Mitarbeitende (wie bereits erwähnt) häufiger bei einem speziellen Projekt vor Ort, welches eine intensivere Betreuung bedurfte.

b)

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) umfasst alle sechs vom Weltklimarat IPCC und im Kyoto-Protokoll festgelegten Haupttreibhausgase Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄), Distickstoffmonoxid (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (FKWs), Perfluorcarbone (PFCs) und Schwefelhexafluorid (SF₆). Zur besseren Übersicht werden diese unterschiedlichen Treibhausgase in CO₂-Äquivalente (CO₂e) durch die festgelegten Treibhausgaspotenziale (Global Warming Potential) umgerechnet und dargestellt. Somit werden in der vorliegenden CO₂-Bilanz alle THG-Emissionen als CO₂-Äquivalente dargestellt.

c)

nicht bekannt

d)

i) Das Basisjahr ist die Erhebung aus dem Jahr 2022 mit Ergänzungen um die Daten aus den aktualisierten oder hinzugekommenen Unterlagen aus 2023 und 2024.

ii)

		2022	
		t CO ₂	%-Anteil
Scope 2	Elektrizität	3,17 t	3,4%

iii) keine Neuberechnung des Basisjahrs.

e)

Die Umrechnung der erhobenen Verbrauchsdaten (wie z.B. Stromverbrauch oder Kraftstoffverbrauch) erfolgt mittels Emissionsfaktoren, die die THG-Emissionen je Einheit (z.B. je Kilowattstunde oder Liter) angeben. Die Emissionsfaktoren stammen hauptsächlich von DEFRA (Department for Environment, Food and Rural Affairs), GEMIS (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme), IFEU (Institut für Energie- und Umweltforschung) sowie dem Umweltbundesamt.

f)

Begrenzung der Emissionserhebung auf das operative Geschäft und keine Konsolidierung der Produktebene

g)

Klimaheldentool: <https://envalor.com/de/>

Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Bruttovolumen sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3) in Tonnen CO₂-Äquivalenten.
- b.** Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- c.** Biogene CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- d.** Kategorien und Aktivitäten bezüglich sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3), die in die Berechnung einbezogen wurden.
- e.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
 - i.** der Begründung für diese Wahl;
 - ii.** der Emissionen im Basisjahr;
 - iii.** des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- f.** Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- g.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

a)

	2024	
	t CO ₂	%-Anteil
Abfall	0,08 t	0,07%
Arbeitsweg	4,25 t	3,34%
Emissionen aus Energielieferungen	36,72 t	21,02%
Geschäftsreisen und Übernachtungen	2,87 t	2,26%
Papier	0,26 t	0,21%
Wasser & Abwasser	0,07 t	0,10,05%
Nahrungsmittel	0,18 t	0,14 %
Scope 3	Gesamt	34,44 t 27,08%

Die Scope 3 Emissionen haben sich im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr 2023 leicht verringert, da weniger Mitarbeitende vor Ort in den Büros gearbeitet haben und sich die Frequenz der Arbeitswege dieser Mitarbeitenden verringert hat; stattdessen waren diese Mitarbeitende (wie bereits erwähnt) häufiger bei einem speziellen Projekt vor Ort, welches eine intensivere Betreuung bedurfte.

b)

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) umfasst alle sechs vom Weltklimarat IPCC und im Kyoto-Protokoll festgelegten Haupttreibhausgase Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄), Distickstoffmonoxid (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (FKWs), Perfluorcarbone (PFCs) und Schwefelhexafluorid (SF₆). Zur besseren Übersicht werden diese unterschiedlichen Treibhausgase in CO₂-Äquivalente (CO₂e) durch die festgelegten Treibhausgaspotenziale (Global Warming Potential) umgerechnet und dargestellt. Somit werden in der vorliegenden CO₂-Bilanz alle THG-Emissionen als CO₂-Äquivalente dargestellt.

c)

nicht bekannt

d)

nicht bekannt

e)

i) Das Basisjahr ist die Erhebung aus dem Jahr 2022 mit Ergänzungen um die Daten aus den aktualisierten oder hinzugekommenen Unterlagen aus 2023.

ii)

	2022	
	t CO₂	%-Anteil
Abfall	0,30 t	0,3%
Arbeitsweg (nicht erfasst)		
Emissionen aus Energielieferungen	20,13 t	21,8%
Geschäftsreisen	3,14 t	3,4%
Papier	0,23 t	0,3%
Übernachtungen	0,099 t	0,1%
Wasser & Abwasser	0,36 t	0,4%
Scope 3 Gesamt	24,26 t	26,3%

e)

Die Umrechnung der erhobenen Verbrauchsdaten (wie z.B. Stromverbrauch oder Kraftstoffverbrauch) erfolgt mittels Emissionsfaktoren, die die THG-Emissionen je Einheit (z.B. je Kilowattstunde oder Liter) angeben. Die Emissionsfaktoren stammen hauptsächlich von DEFRA (Department for Environment, Food and Rural Affairs), GEMIS (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme), IFEU (Institut für Energie- und Umweltforschung) sowie dem Umweltbundesamt.

f)

Begrenzung der Emissionserhebung auf das operative Geschäft und keine Konsolidierung der Produktebene

g)

Software von Envalor: <https://envalor.com/de/> Leistungsindikator

Leistungsindikator GRI SRS-305-5: Senkung der THG-Emissionen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen
offenlegen:

- a.** Umfang der Senkung der THG-Emissionen, die direkte Folge von Initiativen zur Emissionssenkung ist, in Tonnen CO₂ Äquivalenten.
- b.** In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- c.** Basisjahr oder Basis/Referenz, einschließlich der Begründung für diese Wahl.
- d.** Kategorien (Scopes), in denen die Senkung erfolgt ist; ob bei direkten (Scope 1), indirekten energiebedingten (Scope 2) und/oder sonstigen indirekten (Scope 3) THG-Emissionen.
- e.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Es findet keine Erhebung zur Verringerung THG-Emissionen durch konkreten Initiativen statt. Ein Überwachung von Einzelmaßnahmen ist im ersten Schritt prozesseitig nicht vorgesehen. Die Steuerung im Nachhaltigkeitsmanagement soll auf Basis der entwickelten KPIs sukzessive ab 2025 stattfinden.

Kriterien 14–20 zu GESELLSCHAFT

Kriterien 14–16 zu ARBEITNEHMERBELANGEN

14. Arbeitnehmerrechte

Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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. 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.

Die dazugehörigen Maßnahmen/Aktivitäten wurden alle im Berichtsjahr erfolgreich umgesetzt bzw. erreicht (siehe Sternchen* in Tabelle 4). Für die im Jahr 2023 neu definierten Leistungsindikatoren (siehe Kriterium 7) für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen wurden im Berichtsjahr 2024 erstmals Werte erhoben. Im nächsten Bericht werden sukzessive Zielwerte entwickelt.

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. In 2024 wurden neue Fragen zum Thema Nachhaltigkeit ergänzt, sodass die Mitarbeitenden auch zum Nachhaltigkeitsmanagements befragt werden und dabei aktive Verbesserung vorschlagen bzw. bisherige Maßnahmen bewerten können. Die Weiterentwicklung des

Nachhaltigkeitsmanagements auf Ebene der S&P Gruppe samt eigener Personalisierung und die Erweiterung des neuen Fragenkatalogs haben in der gemeinsam durchzuführenden Mitarbeitendenumfrage eine Verschiebung in das Jahr 2025 nach sich gezogen. Künftig wird wieder ein jährlicher Turnus angestrebt.

Aspekt 3:

Das Nachhaltigkeitsmanagement der S&P Commercial Development GmbH wird von der internen *ESG-Taskforce* koordiniert (siehe Kriterium 5).

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.

Aspekt 4:

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

Aspekt 5:

Basierend auf der Chancen- und Risikoanalyse (siehe Kriterium 2.4) 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.

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&2&3:

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 **gegen** Diskriminierung und Mobbing und **für** Chancengleichheit und Gleichbehandlung für das Miteinander wider.

Unter dem wesentlichen Thema „Attraktiver Arbeitgeber“ (siehe Kriterium 2) sind zudem aktive Maßnahmen zur Gesundheitsförderung am Arbeitsplatz, z.B. Verpflegung, 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, welche von den Mitarbeitenden im Berichtsjahr ausgiebig genutzt wurden, zum Beispiel:

- Ladesäulen für E-Autos
- Hybrid- und E-Autos als Firmenwagen
- E-Bike Leasing
- BahnCard als Alternative zum Firmenwagen inkl. Erlaubnis zur privaten Nutzung

Des Weiteren sieht die S&P Commercial Development GmbH es als wesentlich an, als Arbeitgeber verantwortungsvoller mit der ökonomischen Zukunft umzugehen und die Sicherheit und den Fortbestand des vergleichsweisen kleinen Unternehmens zu gewährleisten (siehe wesentliches Thema „Verantwortungsvoller Umgang mit der ökonomischen Zukunft“). Das heißt unter anderem, dass unkalkulierbare unternehmerische Risiken vermieden werden und die Liquidität gesichert wird.

Eine Übersicht der Ziele und dazugehörigen Maßnahmen findet sich bei den entsprechenden wesentlichen Themen in Tabellen 3, 4 und 5.

Alle Angebote bzw. Maßnahmen sind im Berichtsjahr von den Mitarbeitenden ausgiebig genutzt bzw. umgesetzt worden und haben somit zur Umsetzung der genannten Ziele beigetragen (siehe Sternchen* in Tabellen 3, 4 und 5). Die im Jahr 2023 definierten Leistungsindikatoren für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen werden ab dem Berichtsjahr 2024 erhoben und zusätzlich zur Überprüfung der Zielerreichung genutzt.

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&2:

Die S&P Commercial Development GmbH hat sich unter den wesentlichen Themen (siehe Kriterium 2) „Attraktiver Arbeitgeber“, „Nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden“ und „Verantwortungsvoller Umgang mit der ökonomischen Zukunft“ viele Ziele gesetzt, welche die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeitenden sicherstellen sollen. Zum Erreichen der definierten Ziele wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen (siehe Kriterium 3). Im Folgebericht 2024 wurden die zugehörigen KPIs mit Werten gefüllt (siehe Tabellen 3, 4 und 5).

Für die persönliche und fachliche Weiterbildung der Mitarbeitenden werden externe Weiterbildungsmaßnahmen mit voller Kostenübernahme über alle Tätigkeitsbereiche hinweg angeboten, wie z.B. die Ausbildung zum DGNB-Consultant. Darüber hinaus werden auch persönliche Weiterbildungen, wie z.B. die Teilnahme an Seminaren zur Erreichung von Führungskompetenzen finanziert. Daneben gibt es auch interne Weiterbildungen, wie z.B. Nachhaltigkeitsschulungen.

Außerdem werden verschiedene Formen des berufsbegleitenden Studierens angeboten und Duale Studierende eingestellt.

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 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&2 beschrieben wurden, sind im Berichtsjahr von den Mitarbeitenden ausgiebig genutzt worden und haben somit zur Umsetzung der genannten Ziele beigetragen (siehe Sternchen* in Tabellen 3, 4 und 5). So wurden z.B. zwei Mitarbeitenden im Berichtsjahr zum DGNB-Auditor ausgebildet und ein Duales und drei berufsbegleitende Studien finanziert.

Die im Jahr 2023 definierten Leistungsindikatoren für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen werden ab dem Berichtsjahr 2024 erhoben und zusätzlich zur Überprüfung der Zielerreichung genutzt.

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 Bauvorschriften, ESG-Anforderungen) oder den Abgang von Wissensträgern in der Belegschaft negativ beeinflusst.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

Leistungsindikator GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Für alle Angestellten:

i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen;

ii. Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);

iii. Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;

iv. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;

v. Anzahl der gearbeiteten Stunden.

b. Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:

i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen;

ii. Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren

- Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);
iii. Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;
iv. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;
v. Anzahl der gearbeiteten Stunden.

Die Punkte c-g des Indikators SRS 403-9 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.

Leistungsindikator GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Für alle Angestellten:
- i.** Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
 - ii.** Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
 - iii.** die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen;
- b.** Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:
- i.** Anzahl der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
 - ii.** Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
 - iii.** die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen.

Die Punkte c-e des Indikators SRS 403-10 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.

Die Mitarbeitenden der S&P Commercial Development GmbH sind ausschließlich in Angestelltenverhältnissen beschäftigt.

Im Berichtsjahr wurde ein relevanter medizinischer Notfall dokumentiert. Weiterhin sind keine arbeitsbedingten Todesfälle, schweren Verletzungen oder Verletzungen mit schweren Folgen verzeichnet.

Die Mehrheit der Mitarbeitenden ist für 40 Arbeitsstunden pro Woche angestellt.

Einige Mitarbeitende arbeiten in Teilzeit, unter anderem Duale Studierende oder Mitarbeitende in Elternzeit bzw. im Nachgang der Elternzeit.

Leistungsindikator GRI SRS-403-4: Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Die berichtende Organisation muss für Angestellte, und Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden, folgende Informationen offenlegen:

a. Eine Beschreibung der Verfahren zur Mitarbeiterbeteiligung und Konsultation bei der Entwicklung, Umsetzung und Leistungsbewertung des Managementsystems für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz und zur Bereitstellung des Zugriffs auf sowie zur Kommunikation von relevanten Informationen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gegenüber den Mitarbeitern.

b. Wenn es formelle Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüsse für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gibt, eine Beschreibung ihrer Zuständigkeiten, der Häufigkeit der Treffen, der Entscheidungsgewalt und, ob und gegebenenfalls warum Mitarbeiter in diesen Ausschüssen nicht vertreten sind.

Alle Mitarbeitenden werden jährlich hinsichtlich des Gesundheitsschutzes am Arbeitsplatz seitens einer externen Beratung geschult. Alle Arbeitsplätze werden in diesem Zusammenhang geprüft. Außerdem erfolgt jährlich eine Ersthelfer-Unterweisung. Alle elektronischen Geräte (inkl. Mehrfachsteckdosen) werden jährlich überprüft. Des Weiteren werden alle Baustellen mit entsprechenden Sicherheitskonzepten versehen und von Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (SiGeKo) überwacht. Alle Mitarbeitenden sind mit der vorgeschriebenen Sicherheitskleidung ausgestattet.

Leistungsindikator GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9): Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. durchschnittliche Stundenzahl, die die Angestellten einer Organisation während des Berichtszeitraums für die Aus- und Weiterbildung aufgewendet haben, aufgeschlüsselt nach:

i. Geschlecht;

ii. Angestelltenkategorie.

Alle Mitarbeitenden haben die Möglichkeit an individuellen Weiterbildungsprogrammen teilzunehmen. Es wurden bislang jedoch keine konkreten Stundenanzahlen hierfür erhoben, da es aktuell noch kein effizientes System dafür gibt. Ob eine Erhebung zukünftig stattfinden kann, wird bereits in Abstimmung mit der Personalreferentin geprüft.

Die S&P Commercial Development GmbH ist ein familiengeführtes, mittelständisches Unternehmen, welches auf die Aus- und Weiterbildung des Personals angewiesen ist und diese entsprechend fördert.

Leistungsindikator GRI SRS-405-1: Diversität

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Prozentsatz der Personen in den Kontrollorganen einer Organisation in jeder der folgenden Diversitätskategorien:

i. Geschlecht;

ii. Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;

iii. Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).

b. Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie in jeder der folgenden Diversitätskategorien:

i. Geschlecht;

ii. Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;

iii. Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).

a) In den Kontrollorganen der S&P Commercial Development GmbH ergibt sich zum Stichtag 31.12.2024 folgende Verteilung

i. 14,3 % weiblich und 85,7 % männlich

ii. 0,0 % unter 30 Jahren; 71,4 % 30 – 50 Jahre; 28,6 % über 50 Jahre

b) Insgesamt sind zum Stichtag 31.12.2024 29 Personen in der S&P Commercial Development GmbH angestellt

i. 20,7 % weiblich und 79,3 % männlich

ii. 27,6 % unter 30 Jahren; 51,7 % 30 – 50 Jahre; 20,7 % über 50 Jahre

Leistungsindikator GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen
offenlegen:

- a. Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle während des Berichtszeitraums.
- b. Status der Vorfälle und ergriffene Maßnahmen mit Bezug auf die folgenden Punkte:
 - i. Von der Organisation geprüfter Vorfall;
 - ii. Umgesetzte Abhilfepläne;
 - iii. Abhilfepläne, die umgesetzt wurden und deren Ergebnisse im Rahmen eines routinemäßigen internen Managementprüfverfahrens bewertet wurden;
 - iv. Vorfall ist nicht mehr Gegenstand einer Maßnahme oder Klage.

Im Berichtsjahr wurden keine Diskriminierungsvorfälle berichtet oder dokumentiert.

Auch durch die Whistleblower-Hotline wurden im Berichtsjahr keine Vorfälle registriert. .

Kriterium 17 zu MENSCHENRECHTEN

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. Dieser gilt auch für Zulieferer, die ausschließlich in Deutschland ansässig sind. 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. Da keine spezifische Überprüfung der Einhaltung erfolgt, wurde in 2023 für Verträge mit einem Volumen von über 250.000 Euro an einer Vertragsanlage gearbeitet, die 2024 bereits Anwendung fand. 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:

Die in Aspekt 2 genannte Vertragsanlage wurde in 2024 fertiggestellt und wird seitdem für alle Verträge genutzt. 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.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

Leistungsindikator GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtzahl und Prozentsatz der erheblichen Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder auf Menschenrechtsaspekte geprüft wurden.

b. Die verwendete Definition für „erhebliche Investitionsvereinbarungen“.

Die Grundstücksakquise ist hiervon nicht betroffen.

In der Vergabe der Bauleistungen arbeitet die S&P Commercial Development GmbH mit namhaften Generalunternehmern zusammen, welche selbst regulatorischen Rahmenparametern unterworfen sind. Eine konkrete Vertragsanlage wurde im Jahr 2023 erarbeitet und ist seit 2024 Bestandteil in allen Vertragsmustern zu erheblichen Investitionsvereinbarungen. Die Vertragssystematik der Subunternehmer der jeweiligen Generalunternehmer entzieht sich aktuell noch unserer Kenntnis.

Erhebliche Investitionsvereinbarungen sind laut unserer Geschäftsordnung Verträge über 250.000 Euro.

Leistungsindikator GRI SRS-412-1: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, an denen eine Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte oder eine menschenrechtliche Folgenabschätzung durchgeführt wurde, aufgeschlüsselt nach Ländern.

Die S&P Commercial Development GmbH agiert deutschlandweit aus Erlangen heraus. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Standorte. Die S&P Group Guideline verkörpert die Werte des Artikels 30 der UN-Charta und ist Teil der Unternehmenskultur der S&P Commercial Development GmbH. Aufgrund der Betriebsgröße von 29 Mitarbeitenden können Verstöße gegen Menschenrechte ausgeschlossen werden.

Leistungsindikator GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Prozentsatz der neuen Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden.

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Lieferanten mit erheblichen Investitionsvereinbarungen angebunden, weshalb auch keine Prüfung stattgefunden hat. Nichtsdestotrotz werden zukünftig alle Verträge mit entsprechenden Vertragsklauseln sowie einer neuen Vertragsanlage versehen. Die Vertragsklauseln haben das Ziel, die Planung und Errichtung des Bauvorhabens verstärkt an ökologisch nachhaltigen Kriterien und sozialen Mindeststandards auszurichten. Insbesondere wird die Umsetzung von anerkannten Regelwerken wie dem DGNB-System und der EU Taxonomie eingeführt. In einer zusätzlichen Anlage wird explizit die Umsetzung von Menschenrechtsfragen in der Geschäftstätigkeit des Auftragnehmers erhoben. Die Vertragsanlage verpflichtet die Vertragspartner zu einer einmaligen Selbstauskunft im Sinne der GRI SRS-412-1, SRS-412-3 und SRS-414-2.

Leistungsindikator GRI SRS-414-2: Soziale Auswirkungen in der Lieferkette

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Zahl der Lieferanten, die auf soziale Auswirkungen überprüft wurden.

b. Zahl der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen ermittelt wurden.

c. Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen, die in der Lieferkette ermittelt wurden.

d. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt und infolge der Bewertung Verbesserungen vereinbart wurden.

e. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt wurden und infolgedessen die Geschäftsbeziehung beendet wurde, sowie Gründe für diese Entscheidung.

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Lieferanten mit erheblichen Investitionsvereinbarungen angebunden, weshalb auch keine Prüfung

stattgefunden hat. Nichtsdestotrotz werden zukünftig alle Verträge mit entsprechenden Vertragsklauseln sowie einer neuen Vertragsanlage versehen. Die Vertragsklauseln haben das Ziel, die Planung und Errichtung des Bauvorhabens verstärkt an ökologisch nachhaltigen Kriterien und sozialen Mindeststandards auszurichten. Insbesondere wird die Umsetzung von anerkannten Regelwerken wie dem DGNB-System und der EU Taxonomie eingeführt. In einer zusätzlichen Anlage wird explizit die Umsetzung von Menschenrechtsfragen in der Geschäftstätigkeit des Auftragnehmers erhoben. Die Vertragsanlage verpflichtet die Vertragspartner zu einer einmaligen Selbstauskunft im Sinne der GRI SRS-412-1, SRS-412-3 und SRS-414-2.

Bestehende Lieferanten werden nur überprüft, wenn eine Neu-/ oder Folgeauftragung erfolgt.

Kriterium 18 zu SOZIALES/GEMEINWESEN

18. 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 spiegelt sich auch in dem wesentlichen Nachhaltigkeitsthema „Good Corporate Citizen“ und „Soziales Engagement“ wider (siehe Kriterium 2). *Eine Übersicht der Ziele und Maßnahmen für beide wesentlichen Themen findet sich in Tabelle 4. 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 dabei das Sponsoring regionaler Sportvereine sowohl auf Leistungssportniveau wie auch im Breitensport. So werden zusammen mit der S&P Group u.a. folgende Vereine unterstützt:

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

- Verein Klautermann
- Schlossgartenfest der Friedrich-Alexander-Universität
- Literaturfestival 202 in Bamberg (Spende für das Festival im Jahr 2025 wurde ebenfalls bereits in 2024 getätigt)
- Elterninitiative Krebskranker Kinder e.V.
- FFW Weilersbach e.V.

Im Jahr 2024 wurde zudem das erste Corporate Volunteering Projekt organisiert und mit der Lebenshilfe Erlangen e.V. durchgeführt. Mit viel Engagement und Kreativität haben die Mitarbeitenden geholfen einen Raum der Frühförderung zu gestalten. Der Werkraum soll zukünftig Eltern und ihren Kindern, die in der Entwicklung der ersten Lebensjahre Unterstützung brauchen, als einladende Begegnungsstätte dienen.



Siehe Abbildung 5 Das Team der S&P Commercial Development GmbH bei der Lebenshilfe Erlangen e.V. (2024)

Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

Leistungsindikator GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. den zeitanteilig abgegrenzten, unmittelbar erzeugten und ausgeschütteten wirtschaftlichen Wert, einschließlich der grundlegenden Komponenten der globalen Tätigkeiten der Organisation, wie nachfolgend aufgeführt. Werden Daten als Einnahmen-Ausgaben-Rechnung dargestellt, muss zusätzlich zur Offenlegung folgender grundlegender Komponenten auch die Begründung für diese Entscheidung offengelegt werden:

- i.** unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert: Erlöse;
- ii.** ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert: Betriebskosten, Löhne und Leistungen für Angestellte, Zahlungen an Kapitalgeber, nach Ländern aufgeschlüsselte Zahlungen an den Staat und Investitionen auf kommunaler Ebene;
- iii.** beibehaltener wirtschaftlicher Wert: „unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert“ abzüglich des „ausgeschütteten wirtschaftlichen Werts“.

b. Der erzeugte und ausgeschüttete wirtschaftliche Wert muss getrennt auf nationaler, regionaler oder Marktebene angegeben werden, wo dies von Bedeutung ist, und es müssen die Kriterien, die für die Bestimmung der Bedeutsamkeit angewandt wurden, genannt werden.

Die S&P Commercial Development GmbH ist nicht verpflichtet einen Konzernabschluss zu erstellen. Die Veröffentlichung des Einzelabschlusses erfolgt gemäß den gesetzlichen Anforderungen im Handelsregister und kann dort eingesehen werden. Aufgrund der Firmenstruktur mit Projektgesellschaften sind die Zahlen wenig aussagekräftig und werden deshalb nicht in diesem Bericht veröffentlicht. Sobald eine Verpflichtung zur Erstellung eines konsolidierten Abschlusses vorliegt (frühestens 2026) wird der Indikator GRI SRS-201-1 entsprechend berichtet.

Kriterien 19–20 zu COMPLIANCE

19. Politische Einflussnahme

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

Aspekt 1:

Es gibt für die S&P Commercial Development GmbH derzeit relevante Gesetzgebungsverfahren, da die Baubranche vielen Standards und gesetzlichen Anforderungen unterliegt. Folgende Gesetzgebungsverfahren sind aktuell für das Unternehmen von Relevanz:

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

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

Aspekt 2:

Die S&P Commercial Development GmbH ist Mitglied bei 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 & 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.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Monetären Gesamtwert der Parteispenden in Form von finanziellen Beiträgen und Sachzuwendungen, die direkt oder indirekt von der Organisation geleistet wurden, nach Land und Empfänger/Begünstigtem.

b. Gegebenenfalls wie der monetäre Wert von Sachzuwendungen geschätzt wurde.

Im Berichtsjahr wurden keine direkten oder indirekten Parteispenden jeglicher Art seitens der S&P Commercial Development GmbH geleistet.

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.

Aspekte 1-5

Die S&P Commercial Development GmbH lehnt die Beschaffung von persönlichen Vorteilen und jede Art von gesetzwidrigem Verhalten, insbesondere Korruption, rigoros ab. Im Code of Conduct sind Verhaltensregeln, die regelwidriges Handeln unterbinden sollen, festgeschrieben, z.B. ein Kriterienkatalog, der vorschreibt, welche Art von Spenden abzulehnen oder annehmbar und genehmigungspflichtig sind. Diese Verhaltensregeln sind Teil des Onboarding-Prozesses und die Guideline steht jederzeit online verfügbar, um als Nachschlagewerk zu unklaren Verhaltensfragen in der täglichen Arbeit genutzt zu werden. Darüber hinaus erhalten alle Mitarbeitenden und Führungskräfte erhalten regelmäßig eine

verpflichtende Compliance-Schulung durch die atarax Unternehmensgruppe.

Bei einem Verstoß gegen die internen Compliance Vorgaben erfolgt eine umgehende Meldung an die Geschäftsführung, die die Verantwortung für das Thema Compliance trägt. Durch Geschäftsführungsbeschlüsse sind zudem sämtliche wesentlichen Geschäftsvorgänge durch den jeweiligen Mitarbeiter in Abstimmung mit dem zuständigen Prokuristen 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. Zur weiteren Kontrolle der Anti-Korruptions-Maßnahmen wurde bei der atarax Unternehmensgruppe ein Hinweisgeberportal eingerichtet, 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 Tabelle 5) erhoben.

Unter dem wesentlichen Thema "Corporate Governance & Business Compliance" (siehe Kriterium 2) wurde zudem das fortlaufende 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. In 2024 hat die S&P Commercial Development GmbH das Ziel 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 Richtlinientreue gewährleisten. Derzeit liegt die Geschäftstätigkeit der S&P Commercial Development GmbH nur in Deutschland und die S&P Commercial Development GmbH arbeitet daher derzeit nur mit in Deutschland ansässigen Partnern zusammen, die denselben Gesetzen und Richtlinien unterliegen wie das Unternehmen selbst. Das Produktportfolio besteht aktuell zu ca. 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.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

Leistungsindikator GRI SRS-205-1: Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Gesamtzahl und Prozentsatz der Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden.
- b.** Erhebliche Korruptionsrisiken, die im Rahmen der Risikobewertung ermittelt wurden.

Die S&P Commercial Development GmbH agiert bundesweit aus Erlangen heraus.
Weitere Standorte sind derzeit nicht vorhanden.

Dementsprechend wurden 100 % der Betriebsstätten auf Korruptionsrisiken, wie in Kriterium 20 beschrieben, geprüft.

Leistungsindikator GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle
Die berichtende Organisation muss über folgende Informationen berichten:

- a.** Gesamtzahl und Art der bestätigten Korruptionsvorfälle.
- b.** Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.
- c.** Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption gekündigt oder nicht verlängert wurden.
- d.** Öffentliche rechtliche Verfahren im Zusammenhang mit Korruption, die im Berichtszeitraum gegen die Organisation oder deren Angestellte eingeleitet wurden, sowie die Ergebnisse dieser Verfahren.

a) kein

b) keine

c) keine

d) keine

Leistungsindikator GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich, und zwar:

- i.** Gesamtgeldwert erheblicher Bußgelder;
- ii.** Gesamtanzahl nicht-monetärer Sanktionen;
- iii.** Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden.

b. Wenn die Organisation keinen Fall von Nichteinhaltung der Gesetze und/oder Vorschriften ermittelt hat, reicht eine kurze Erklärung über diese Tatsache aus.

c. Der Kontext, in dem erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen auferlegt wurden.

Im Berichtsjahr wurden keine Vorfälle gemeldet oder registriert.

Übersicht der GRI-Indikatoren in der DNK-Erklärung

In dieser DNK-Erklärung wurde nach dem „comply or explain“ Prinzip zu den nachfolgend aufgeführten GRI-Indikatoren berichtet. Dieses Dokument verweist auf die GRI-Standards 2016, sofern in der Tabelle nicht anders vermerkt.

Bereiche	DNK-Kriterien	GRI SRS Indikatoren
STRATEGIE	1. Strategische Analyse und Maßnahmen	
	2. Wesentlichkeit	
	3. Ziele	
	4. Tiefe der Wertschöpfungskette	
PROZESS-MANAGEMENT	5. Verantwortung	GRI SRS 102-16
	6. Regeln und Prozesse	
	7. Kontrolle	
	8. Anreizsysteme	GRI SRS 102-35 GRI SRS 102-38
	9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	GRI SRS 102-44
	10. Innovations- und Produktmanagement	G4-FS11
UMWELT	11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	GRI SRS 301-1
	12. Ressourcenmanagement	GRI SRS 302-1 GRI SRS 302-4 GRI SRS 303-3 (2018) GRI SRS 306-3 (2020)*
	13. Klimarelevante Emissionen	GRI SRS 305-1 GRI SRS 305-2 GRI SRS 305-3 GRI SRS 305-5
GESELLSCHAFT	14. Arbeitnehmerrechte	GRI SRS 403-4 (2018)
	15. Chancengerechtigkeit	GRI SRS 403-9 (2018)
	16. Qualifizierung	GRI SRS 403-10 (2018) GRI SRS 404-1 GRI SRS 405-1 GRI SRS 406-1
	17. Menschenrechte	GRI SRS 412-3 GRI SRS 412-1 GRI SRS 414-1 GRI SRS 414-2
	18. Gemeinwesen	GRI SRS 201-1
	19. Politische Einflussnahme	GRI SRS 415-1
	20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	GRI SRS 205-1 GRI SRS 205-3 GRI SRS 419-1

*GRI hat GRI SRS 306 (Abfall) angepasst. Die überarbeitete Version tritt zum 01.01.2022 in Kraft. Im Zuge dessen hat sich für die Berichterstattung zu angefallenen Abfall die Nummerierung von 306-2 zu 306-3 geändert.