

# VSME-Nachhaltigkeitsbericht der Bayerischen Hausbau Real Estate

# Inhalt

<b>Inhalt</b> .....	<b>02</b>	<b>3 Comprehensive Modul</b> .....	<b>11</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>03</b>	C1 – Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeitsrelevante Initiativen .....	11
<b>2 Basic Module – Allgemeine Informationen</b> .....	<b>04</b>	C2 – Erweiterte Praktiken, Richtlinien und zukunftsgerichtete Initiativen .....	11
B1 – Grundlage der Erstellung .....	04	C3 – Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen & Übergangsstrategie .....	12
B2 – Praktiken, Richtlinien und zukünftige Initiativen für die Transformation zu einer nachhaltigeren Wirtschaft .....	05	C4 – Klimarisiken .....	12
<b>2 Basic Module – Umweltkennzahlen</b> .....	<b>07</b>	C6 Zusätzliche Informationen über die eigene Belegschaft – Menschenrechtspolitik und -prozesse .....	14
B3 – Energie und Treibhausgasemissionen .....	07	C7 Schwerwiegende negative Menschenrechtsvorfälle .....	14
B6 – Wasser .....	07	C8 Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss von EU-Referenzbenchmarks .....	14
B7 – Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement .....	08	C9 Geschlechterverhältnis in den Leitungsorganen .....	14
<b>2 Basic Module – Soziale Kennzahlen</b> .....	<b>09</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>15</b>
B8 – Belegschaft – allgemeine Merkmale .....	09		
B9 – Gesundheit und Sicherheit der Belegschaft .....	09		
B10 – Vergütung, Tarifbindung und Weiterbildung .....	10		
<b>2 Basic Module – Governance / Geschäftsethik</b> .....	<b>10</b>		
B11 – Verurteilungen und Geldbußen wegen Korruption und Bestechung .....	10		

# 1 Einleitung

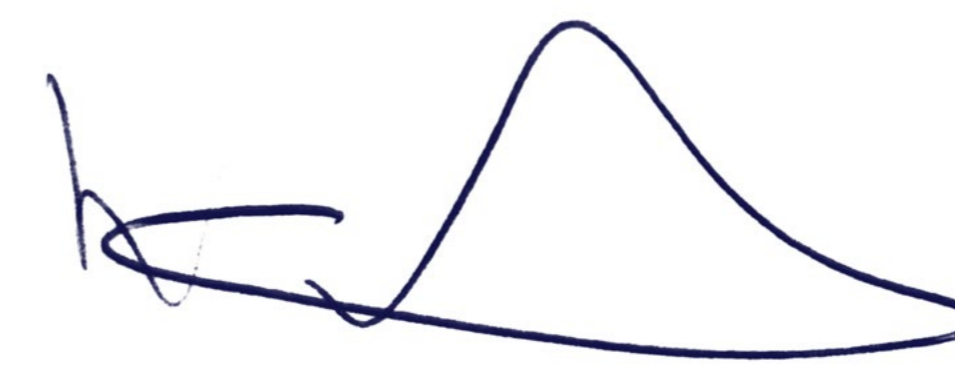
Die Bayerische Hausbau Real Estate richtet ihre Geschäftstätigkeit konsequent an nachhaltigen Prinzipien aus und versteht Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil unternehmerischer Verantwortung. Auch unabhängig von regulatorischen Verpflichtungen verfolgen wir das Ziel, unser nachhaltiges Handeln transparent, nachvollziehbar und faktenbasiert darzustellen. Mit diesem freiwilligen VSME-Nachhaltigkeitsbericht leisten wir einen aktiven Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsinformationen – und gehen bewusst über das hinaus, was aktuell regulatorisch gefordert ist.

Wir sind überzeugt, dass Transparenz die Grundlage für Vertrauen ist: gegenüber Kapitalmarktteilnehmenden, Geschäftspartnerinnen und -partnern sowie unseren Mieterinnen und Mietern. Eine strukturierte, faktenbasierte Berichterstattung unterstützt fundierte Entscheidungen und stärkt die Qualität der Zusammenarbeit entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Gleichzeitig sehen wir in der Orientierung an anerkannten Standards wie dem Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs (VSME) eine wichtige Chance, nicht nur transparent zu sein, sondern auch unsere internen Prozesse weiter zu schärfen und Nachhaltigkeit systematisch in unserer Geschäftsstrategie zu verankern.

Seit der Einführung unserer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie haben wir bestehende Maßnahmen gebündelt, weiterentwickelt und schrittweise in unsere operativen Prozesse integriert. Der vorliegende Bericht bildet dabei nicht nur unseren aktuellen Fortschritt ab, sondern dient auch als Grundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsleistung – mit Blick auf zukünftige regulatorische Anforderungen ebenso wie auf steigende Erwartungen unserer Stakeholder.

Dieses Verständnis wird auch von unserer Geschäftsführung klar getragen:

**„Nachhaltigkeit ist keine Frage von Gesetzen, sondern eine Frage der Haltung. Wir investieren weiterhin gezielt in nachhaltige Qualität – unabhängig von regulatorischen Vorgaben. Gleichzeitig orientieren wir unsere Berichterstattung an den Erwartungen unserer Stakeholder und setzen bewusst auf Transparenz und Verlässlichkeit“**



**Marcel Wnendt**



**Stefan Bögl**

## 2 Basic Module – Allgemeine Informationen

### B1 – Grundlage der Erstellung

#### 24 a) Wahl des Moduls

Für den vorliegenden Bericht wurde sowohl das Basic-Modul als auch das Comprehensive-Modul des VSME-Standards angewendet. Damit werden die grundlegenden Offenlegungsanforderungen (Basic) sowie die weitergehenden, vertiefenden Angaben (Comprehensive) berücksichtigt.

#### 24 b) Berichtszeitraum

Der vorliegende Bericht bezieht sich grundsätzlich auf das Geschäftsjahr 2025. Einzelne Umwelt- und Verbrauchsdaten stammen noch aus dem Jahr 2024, da die vollständigen und geprüften Verbrauchsdaten für das Berichtsjahr 2025 zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vorlagen. Diese Daten werden in künftigen Berichten entsprechend aktualisiert.

#### 24 c) Konsolidierungsbasis / Einzel- oder Konzernbericht

Dieser Bericht wird als Einzelbericht für die Bayerische Hausbau Real Estate GmbH erstellt. Er umfasst ausschließlich die eigene Geschäftstätigkeit des Unternehmens und keine konsolidierten Daten anderer Gesellschaften. Die dargestellten Informationen und Kennzahlen beziehen sich somit auf die operative Einheit der Bayerischen Hausbau Real Estate GmbH im Berichtszeitraum.

### 24 d) Unternehmensinformationen

Kennzahl	2024	2025
Rechtsform	Bayerische Hausbau Real Estate GmbH & Co.KG	
NACE-Sektorklassifikation	68.20 – Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	
Land oder Standorte	Sitz in Deutschland, Standorte in Pullach i. Isartal/München und Berlin	
Bilanzsumme	3.998,0 Mio. Euro	4.065,0 Mio. Euro
Umsatz	474,6 Mio. Euro	189,2 Mio. Euro
Zahl der Beschäftigten	132 (inkl. GF)	137 (inkl. GF)

### 25 e) Wesentlichkeit & Auslassungen

Themenfeld	Wesentlicher ESRS-Standard	Wesentliche Unter-Themen
Umwelt	Klimawandel (E1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Anpassung an den Klimawandel</li> <li>→ Klimaschutz- Energie</li> </ul>
Soziales	Arbeitskräfte des Unternehmens (S1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Arbeitsbedingungen</li> <li>→ Gleichbehandlung und Chancengleichheit</li> </ul>
Unternehmensführung	Unternehmensführung (G1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unternehmenskultur- Schutz von Hinweisgebern</li> <li>→ Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken</li> <li>→ Korruption und Bestechung</li> </ul>

\*Detailliertes Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse siehe Anhang

## B2 – Praktiken, Richtlinien und zukünftige Initiativen für die Transformation zu einer nachhaltigeren Wirtschaft

### 26 a) Bestehende nachhaltigkeitsbezogene Initiativen

Die ESG-Strategie dient als übergeordnete Leitlinie und stellt sicher, dass Nachhaltigkeitsaspekte systematisch in sämtliche unternehmerischen Entscheidungen integriert werden. Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf Klimaschutz und Energieeffizienz. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, das gesamte Immobilienportfolio bis 2045 zu Net-Zero-Emission Buildings zu transformieren. Hierzu wird die Energieeffizienz im Bestand schrittweise verbessert, insbesondere durch die Erhöhung der Energieeffizienzklassen, sowie durch die Einführung eines flächendeckenden Energiemonitorings mittels Smart-Meter-Gateways. Ergänzend werden Klimarisikoanalysen für Bestandsobjekte durchgeführt und die CRREM-CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade zur langfristigen Dekarbonisierung eingehalten.

Im Bereich erneuerbare Energien ist eine sukzessive Umstellung der Wärme- und Kälteversorgung auf 100% erneuerbare Energieträger bis 2045 vorgesehen. Darüber hinaus wird der Ausbau von Photovoltaikanlagen sowie der Eigenstromerzeugung aus erneuerbaren Quellen vorangetrieben. Zur Förderung gemeinsamer Nachhaltigkeitsziele mit den Mietenden werden grüne Gewerbemietverträge (Green Leases) eingeführt.

Zur Steuerung und Transparenz der Nachhaltigkeitsleistung wird ein zentrales ESG-Datenmanagementsystem aufgebaut, das die Erfassung und Auswertung von Verbrauchsdaten ermöglicht und diese in CO<sub>2</sub>-Bilanzen sowie CRREM-Pfadanalysen integriert. Zudem übernimmt das Unternehmen soziale Verantwortung durch Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit, Chancengleichheit sowie der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, unter anderem im Rahmen eines Social Day.

Nachhaltigkeitsaspekte sind fester Bestandteil des Risikomanagements und der strategischen Unternehmenssteuerung. Zur Sicherstellung von Transparenz und Nachvollziehbarkeit erfolgt eine regelmäßige ESG-Berichterstattung.

### 26 b) Nachhaltigkeitsrichtlinien / Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird durch verbindliche Richtlinien konkretisiert. Eine Reiseleitlinie priorisiert Bahnreisen und sieht die Vermeidung von Inlandsflügen vor.

Ergänzend regelt eine Mobilitätsrichtlinie die schrittweise Umstellung der Dienstwagenflotte auf Elektromobilität sowie die Förderung nachhaltiger Mobilitätsangebote wie öffentlicher Personennahverkehr, Fahrräder und Carsharing.

Zur Reduktion von Umweltauswirkungen bestehen eine Abfall- und Ressourcennutzungsrichtlinie mit Vorgaben zur Mülltrennung an allen Standorten und zur Verringerung des Abfallaufkommens. Nachhaltigkeitskriterien sind zudem in der Lieferantenmanagement-Richtlinie verankert und werden bei der Auswahl und Bewertung von Lieferanten berücksichtigt.

Die Governance- und Compliance-Richtlinien definieren klare ESG-Verantwortlichkeiten und sehen eine regelmäßige Überprüfung der Zielerreichung vor. ESG-Risiken, einschließlich ökologischer, sozialer und politischer Risiken, sind im Risikomanagement-Handbuch systematisch berücksichtigt. Darüber hinaus fördert das Unternehmen den Aufbau von ESG-Kompetenzen durch eine Weiterbildungsrichtlinie, die Schulungsmaßnahmen zur Nachhaltigkeit für Mitarbeitende vorsieht.

### 26 c) Zukünftige Initiativen zur Förderung der Nachhaltigkeit

Das Unternehmen plant weitere Initiativen zur systematischen Förderung der Nachhaltigkeit. Ein zentraler Schwerpunkt ist die Dekarbonisierung des gesamten Immobilienportfolios bis 2045 unter Einhaltung der CRREM-CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade. Hierzu sollen die flächendeckende Integration von Smart Metern sowie der weitere Ausbau des ESG-Datenmanagementsystems vorangetrieben werden.

Darüber hinaus wird angestrebt, den eigenen Geschäftsbetrieb bis Ende 2030 klimaneutral auszurichten, indem die Emissionen der Scopes 1, 2 und 3 schrittweise reduziert werden. Im Gewerbebereich ist eine Steigerung der Green-Lease-Quote vorgesehen, um gemeinsam mit den Mietenden nachhaltige Maßnahmen umzusetzen. Zudem ist die vollständige Umstellung der Dienst- und Poolfahrzeuge auf elektrische Antriebe geplant.

Im sozialen Bereich sollen bestehende Programme zu Gesundheit, Diversität, Familienfreundlichkeit und Wellbeing weiterentwickelt werden. Ergänzend wird die ESG-Kompetenz der Mitarbeitenden durch gezielte Schulungen, interne Workshops und strukturierten Wissensaustausch weiter gestärkt.

**26 d) Festgelegte Zielvorgaben zur Überwachung der Umsetzung dieser Richtlinien (Ziele für den Immobilienbetrieb)**

ESRS	Zielbeschreibung	Kennzahl	Ziel	Zeit
<b>E1</b> <b>Energiebedarf</b> → Energiebedarf reduzieren [kWh] → Taxonomiekonformität herstellen	<b>Energieeffizienz:</b> Die Einhaltung der EU-Taxonomie und europäischen Gebäuderichtlinie erfordert die Transformation zu Net-Zero-Emission Buildings (Nullemissionsgebäude). Hieraus ergibt sich die Anforderung an Gebäude mit Energieausweisen Klasse A, deren Restenergie durch erneuerbare Energien gedeckt werden kann.	Anteil an Gebäuden mit Energieausweis Klasse A	100 %	Bis 2045
	<b>Klimarisikoanalysen:</b> Der Anteil an Bestandsgebäuden mit einer systematischen Klimarisikoanalyse wird schrittweise erhöht, um langfristig die EU-Taxonomie-Konformität des Portfolios zu ermöglichen. Dabei können räumlich zusammenliegende Objekte effizient zusammengefasst werden.	Anteil an Gebäuden mit einer gültigen Klimarisikoanalyse	100%	Bis 2045
<b>E1</b> <b>Energieverbrauch</b> → CO <sub>2</sub> -Ausstoß reduzieren → CRREM-konformität herstellen	<b>Smart Meter:</b> Zur Sicherstellung eines flächendeckenden Energie Monitorings sind alle Stromzähler auf intelligente Zähler und Smart Meter Gateways umzurüsten.	Anteil an intelligenten Stromzählern (Allgemeinstrom)	95%	Bis 2031
	<b>Energieverbrauch reduzieren:</b> Sukzessive Reduktion des Primärenergieverbrauchs [kWh/m <sup>2</sup> a] auf Portfolioebene gem. europäischer Gebäuderichtlinie.	Verringerung Primärenergieverbrauch	-16% / -26% (Basis: 2020)	Bis 2030/ 2035
	<b>CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade einhalten:</b> Sukzessive Transformation des Immobilienbestandes unter Einhaltung der jeweils gültigen CO <sub>2</sub> -Reduktionspfade gem. CRREM. Die Zielwerte werden auf das Jahr 2045 vorgezogen.	Einhaltung CRREM-Pfade	100%	Bis 2045
<b>E1</b> <b>Erneuerbare Energien</b> → CO <sub>2</sub> -Intensität reduzieren	<b>Umstellung der Wärme- und Kälte-versorgung auf erneuerbare Energien:</b> Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionen durch den Ersatz von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Energieträger.	Anteil regenerativer Wärme- und Kälteversorgung	100%	Bis Ende 2045
	<b>Ausbau der regenerativen Stromversorgung:</b> Der Anteil an selbst erzeugten, erneuerbaren Strom z. B. aus Photovoltaik (PV), soll sukzessive im durch den Auf- und Ausbau von Erzeugungskapazitäten erhöht werden.	Selbst erzeugter, regenerativer Strom	800 kW	Bis Ende 2045
	<b>Green Lease Gewerbe:</b> Sukzessive Erhöhung des Anteils an Green Leases im Gewerbe.	Anteil an Green Lease	80%	Bis Ende 2027
<b>ESRS 2</b> <b>General Disclosures</b> → Governance einhalten	<b>ESG-Datenmanagement (IT-Tool):</b> Um die Daten aus den Smart Metern auswerten und in die CO <sub>2</sub> -Bilanz des Bestandes bzw. CRREM-Pfade übernehmen zu können, ist ein ESG-Datenmanagement aufzubauen. Dies übernimmt die Erfassung der Verbrauchsdaten und die Berechnung der CRREM-Pfade.	Verfügbarkeit aller ESG-relevanten Daten und Kennzahlen	100%	Bis Ende 2025
	<b>Manage-to-ESG:</b> Auf Basis eines 2-stufigen ESG-Bewertungs-Verfahrens (1. CRREM, 2. EU-Taxonomie) wird jedes Bestandsobjekt einmal jährlich in Vorbereitung auf die Mehrjahresplanung (MJP) bewertet. Das Ergebnis der ESG-Bewertung wird durch die zuständigen Objektbetreuer (AM & PrM) plausibilisiert und in die Vorbereitung für die MJP einbezogen. Im Zuge der MJP werden Maßnahmen geplant, um die ESG-Bewertung zu verbessern. Um Bestandsobjekte mit kurz- oder mittelfristigem Handlungsbedarf für „Manage-to-ESG“ zu identifizieren, wird der Entscheidungsbaum berücksichtigt.	Planung & Budgetierung für alle Objekte mit Handlungsbedarf	100%	Jährlich

## 2 Basic Module – Umweltkennzahlen

Die Umweltkennzahlen sind derzeit ausschließlich für das Berichtsjahr 2024 verfügbar. Da die erforderlichen Verbrauchsdaten externer Dienstleister und Zulieferer zum Stichtag 31.03.2026 noch nicht vollständig vorlagen, ist eine Ausweisung für 2025 zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Die fehlenden Angaben werden nach Abschluss der Datenzulieferung ergänzt.

### B3 – Energie und Treibhausgasemissionen

#### 29) Gesamtenergieverbrauch gesamter Geschäftsbereich (MWh)

Kennzahl	2024
Gesamtenergieverbrauch Immobilienbestand	120.779 MWh
Gesamtenergieverbrauch im Geschäftsbetrieb	266,51 MWh

#### 30) Treibhausgasemissionen (tCO<sub>2e</sub>)

Kategorie	Emissionen (tCO <sub>2e</sub> ) 2024	Anteil 2024
Scope 1 (direkt, z. B. Heizung, Fuhrpark)	2.702,92 tCO <sub>2e</sub>	20,35 %
Scope 2 (eingekaufte Energie, Standortbasiert)	3.458,74 tCO <sub>2e</sub>	26,04 %
Scope 3 (indirekt, Wertschöpfungskette)	6.959,32 tCO <sub>2e</sub>	52,39 %
<b>Gesamt</b>	<b>13.280,88 tCO<sub>2e</sub></b>	<b>100 %</b>

Marktbasierte Bilanzierung nach GHG Protocol (Corporate Standard, 2004)

#### 30) Treibhausgasemissionen (tCO<sub>2e</sub>)

Kennzahl	Wert 2024
GHG-Intensität	20,34 t CO <sub>2e</sub> je Mio €

Bezugsgröße: Basis: Free Cashflow

### B6 – Wasser

#### 35) Wasserverbrauch und Wasserstress

Die Bayerische Hausbau Real Estate erfasst den Wasserverbrauch regelmäßig sowohl für den Immobilienbestand als auch für die Unternehmensstandorte in München und Berlin. Die Erhebung dient der Transparenz über den Ressourceneinsatz und bildet die Grundlage für eine fortlaufende Bewertung und Steuerung des Wasserverbrauchs. Die BHRE betreibt keine Standorte in Regionen mit hohem Wasserstress. Die Unternehmensstandorte in München und Berlin gelten gemäß aktuellen Wasserstresskarten, unter anderem des World Resources Institute (Aqueduct), als Gebiete mit geringem bis moderatem Wasserstress.

Kennzahl	2024
Gesamtwasserverbrauch der Unternehmensstandorte	527,69 m <sup>3</sup>
Wasserverbrauch Immobilienbestand	0,75 m <sup>3</sup> pro m <sup>2</sup> Nutzfläche

## B7 – Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement

### 37) Die Umsetzung erfolgt insbesondere durch:

Die Maßnahmen zur Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallbewirtschaftung folgen einem ganzheitlichen Ansatz. Der Erhalt bestehender Bausubstanz durch Revitalisierung trägt zur Reduzierung des Primärmaterialeinsatzes bei. Green Leases fördern gemeinsam mit den Mietenden Abfalltrennung und Ressourceneffizienz. Die Abfallbewirtschaftung orientiert sich an der Abfallhierarchie gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz.

### 38 a) Jährliche Gesamtabfallmenge (nach Art):

Kennzahl	2024
Gesamtabfallmenge	6,78 Tonnen
Restmüll	3,47 t (51,23 %)
Mischpapier	1,63 t (24,08 %)
Bioabfälle	1,44 t (21,24 %)
Kunststoff	0,16 t (2,43 %)
Glas	0,07 t (1,02 %)
Gefährliche Abfälle	0

### 38 b) Abfälle, die recycelt oder wiederverwendet wurden:

Kennzahl	2024
Recyclingquote Immobilienbestand	67%
Recyclingquote Geschäftsbetrieb	ca. 49%
Restmüll	1% stofflich, 99% thermisch verwertet
Mischpapier	100% stofflich verwertet
Bioabfälle	100% kompostiert / 50% vergoren
Wertstoffabfälle und Glas	100% stofflich verwertet

## 2 Basic Module – Soziale Kennzahlen

### B8 – Belegschaft – allgemeine Merkmale

#### 39 a) Mitarbeiteranzahl

Kennzahl	2024	2025
Mitarbeiteranzahl gesamt	132	137
Festangestellt	120	127
Temporär/unterstützend (Werkstudenten, Praktikant:innen, Azubis, geringfügig Beschäftigte)	12	8
Unbefristet	105 (davon 32 Männer, 73 Frauen)	123 (davon 87 Frauen, 37 Männer)
Befristet	5 (davon 2 Männer, 3 Frauen)	11 (davon 8 Frauen, 3 Männer)
Gesamt	110 direkte Mitarbeitende ("own workers")	135 direkte Mitarbeitende ("own workers")

#### 39 b) Geschlechterverteilung

Kennzahl	2024	2025
Frauen	72% (95 Mitarbeitende)	70% (95 Mitarbeitende)
Männer	28% (37 Mitarbeitende)	30% (40 Mitarbeitende)

#### 39 c) Land des Beschäftigungsvertrages

Das Unternehmen ist in Deutschland tätig. Von den festangestellten Mitarbeitenden arbeiten:

Kennzahl	2024	2025
Bayern	115	129
Berlin	15	6

#### 40) Mitarbeiterfluktuation

Kennzahl	2024	2025
Fluktuation	13 Mitarbeitende, 11,14% Fluktuationsrate	21 Mitarbeitende, 16,2% Fluktuationsrate

### B9 – Gesundheit und Sicherheit der Belegschaft

Kennzahl	2024	2025
Meldepflichtige Arbeitsunfälle	0	0
Todesfälle infolge von arbeitsbedingten Verletzungen oder Erkrankungen	0	0

## B10 – Vergütung, Tarifbindung und Weiterbildung

**42 a)** Alle Mitarbeitenden der Bayerischen Hausbau Real Estate erhalten eine Vergütung, die über dem jeweils geltenden gesetzlichen Mindestlohn liegt. Es bestehen keine Verstöße gegen nationale Mindestlohnregelungen oder kollektivvertragliche Mindeststandards.

### 42 b)

Kennzahl	2024	2025
geschlechtsspezifische Verdienstgefälle	-4,9%	n.a.

Durchschnittliche Abweichung der Vergütung von Frauen in Mitarbeiterclustern, die von Männern und Frauen besetzt sind. Die Kennzahl zum Gender Pay Gap für das Jahr 2025 liegt derzeit noch nicht vor und wird nachträglich ergänzt.

### 42 c)

Kennzahl	2024	2025
Tarifverträge	0%	0%

Im Unternehmen bestehen keine Tarifverträge, daher liegt der Anteil der Beschäftigten, die von solchen Verträgen abgedeckt sind, bei 0 %. Das Unternehmen verfügt jedoch über einen Betriebsrat, der die Interessen der Belegschaft vertritt und an betrieblichen Entscheidungen mitwirkt.

### 42 d) Durchschnittliche jährliche Schulungstunden pro Mitarbeiter (nach Geschlecht):

Kennzahl	2024	2025
Männer	0,36 Tage pro Jahr	3,1 Tage pro Jahr
Frauen	0,38 Tage pro Jahr	2,4 Tage pro Jahr
Gesamtdurchschnitt	0,37 Tage pro Jahr	2,6 Tage pro Jahr

Der deutliche Anstieg der Schulungstage gegenüber dem Vorjahr ist auf die Professionalisierung des unternehmensinternen Schulungsportals sowie auf die Einführung eines strukturierten Fortbildungsprogramms für Führungskräfte zurückzuführen.

## 2 Basic Module – Governance / Geschäftsethik

### B11 – Verurteilungen und Geldbußen wegen Korruption und Bestechung

#### 43)

Kennzahl	2024	2025
Verurteilungen	0	0
Geldbußen aufgrund von Verstößen gegen Anti-Korruptions- oder Anti-Bestechungsgesetze	0 EUR	0 EUR

## 3 Comprehensive Modul

### Allgemeine Informationen

**44)** Dieses Modul ergänzt die Basisangaben um weiterführende Offenlegungen für Geschäftspartner, insbesondere Investoren, Banken und Kunden. Ziel ist es, deren Informationsbedarf zur Bewertung der Nachhaltigkeits- und Risikoprofils der Bayerischen Hausbau Real Estate abzudecken.

**45)** Die folgenden Angaben C1 bis C9 werden – sofern für die Geschäftstätigkeit relevant – offengelegt. Nicht angeführte Punkte gelten als nicht anwendbar auf die aktuelle Unternehmensstruktur oder laut der Wesentlichkeitsanalyse als nicht relevant.

### C1 – Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeitsrelevante Initiativen

#### **47a) Beschreibung der wesentlichen Produkt- und Dienstleistergruppen**

Die zentralen Aktivitäten des Unternehmens liegen in der Entwicklung, Verwaltung und Vermietung des Immobilienportfolios. Das Portfolio umfasst verschiedene Nutzungsarten, darunter Wohn-, Büro-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelimmobilien. Die Bayerische Hausbau Real Estate ist auf die werteorientierte Entwicklung und nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Bestandsportfolios spezialisiert.

#### **47b) Beschreibung der wesentlichen Märkte**

Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf den deutschen Immobilienmarkt, mit einem regionalen Schwerpunkt auf den Städten München und Berlin.

#### **47c) Beschreibung der wichtigsten Geschäftsbeziehungen**

Wesentliche Geschäftsbeziehungen bestehen zu Mietenden aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie sowie zu Partnern aus Bau und Facility Management.

#### **47d) Nachhaltigkeitsbezogene Schlüsselemente der Strategie**

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie. ESG-Aspekte sind in die Geschäftsprozesse integriert mit dem Ziel, den Geschäftsbetrieb bis 2030 und das Immobilienportfolio bis 2045 klimaneutral auszurichten. Dabei werden die CRREM-CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade sowie die Anforderungen der EU-Taxonomie berücksichtigt.

Zur transparenten Steuerung wird ein ESG-Datenmanagementsystem aufgebaut. Ergänzend stärkt das Unternehmen soziale Nachhaltigkeit sowie Governance-Strukturen durch klare Verantwortlichkeiten, Compliance und Risikomanagement und sichert damit regulatorische Konformität und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der BHRE.

### C2 – Erweiterte Praktiken, Richtlinien und zukunftsgerichtete Initiativen

#### **48) Übergangsplan**

Der Übergangsplan ist Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie, durch die Geschäftsführung genehmigt und in die Unternehmens- und Finanzplanung integriert. Für die Jahre 2024 und 2025 sind Investitionen in Höhe von 3 Mio. € für energetische Maßnahmen im Bestand vorgesehen. Ein weiterführender, detaillierter Übergangsplan wird derzeit in Abstimmung mit der Holding entwickelt.

#### **49) Verantwortlichkeit für die Umsetzung**

Die Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau Real Estate trägt die strategische Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeit und ESG. Die operative Umsetzung liegt beim Nachhaltigkeitsmanagement, das im Business Development und Asset Management angesiedelt ist und regelmäßig an die Geschäftsführung berichtet.

### 50–53) Scope 3-Emissionen und deren Berücksichtigung

Die Bayerische Hausbau Real Estate (BHRE) berichtet im Rahmen des ESG-Berichts neben den direkten (Scope 1) und indirekten (Scope 2) Emissionen auch über Scope-3-Emissionen gemäß dem GHG Protocol Corporate Standard (2004) und dem Corporate Value Chain (Scope 3) Standard.

Kennzahl	2024
Scope 3-Emissionen	6.959,32 t CO <sub>2</sub> e
Anteil gesamte THG Unternehmen	52%

## Umweltkennzahlen (zusätzliche Offenlegungen)

### C3 – Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen & Übergangsstrategie

#### 54 a) Zieljahr und Zielwert

- Geschäftsbetrieb: Scope 1 + Scope 2: Zieljahr 2030 und Zielwert 0 t CO<sub>2</sub>e
- Gesamter Geschäftsbetrieb: Scope 3: Zieljahr 2045 und Zielwert 0 t CO<sub>2</sub>e

#### 54 b) Basisjahr und Ausgangswert

Basisjahr: 2024

Basiswerte:

- Scope 1: 2.702,92 t CO<sub>2</sub>e
- Scope 2: 3.458,74 t CO<sub>2</sub>e
- Scope 3: 6.959,32 t CO<sub>2</sub>e

#### 54 c) Einheiten von Zielvorgaben

- Einheit: Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent (tCO<sub>2</sub>e)
- Klimaneutralitätsbezug: Absolute Werte (keine Intensitätskennzahl)

#### 54 d) Abgedeckte Emissionsanteile

Emissionskategorie	Abdeckung im Ziel	Anteil am Gesamtausstoß 2024
Scope 1	vollständig	20,4%
Scope 2	teilweise*	26,0%
Scope 3	schrittweise bis 2045	52,3%

\*Scope-2-Emissionen können aufgrund des Fernwärmebezugs nicht vollständig auf null reduziert werden, da kein direkter Einfluss auf deren Emissionsintensität besteht.

#### 54 e) Hauptmaßnahmen zur Zielerreichung

Die Zielerreichung erfolgt durch Maßnahmen zur Steigerung der Energie- und Gebäudeeffizienz, den Ausbau erneuerbarer Energien sowie die nachhaltige Ausrichtung von Mobilität und Fuhrpark. Ergänzend werden Nachhaltigkeitsaspekte in der Lieferkette und im operativen Betrieb berücksichtigt. Ein strukturiertes ESG-Datenmanagement und kontinuierliches Monitoring unterstützen die Steuerung und Nachverfolgung der Ziele.

## C4 – Klimarisiken

#### 57a) Beschreibung der klimabezogenen Gefahren und Übergangsrisiken

Die Bayerische Hausbau Real Estate (BHRE) hat im Rahmen ihrer Klimarisikoanalyse physische und transitorische Klimarisiken für den Immobilienbestand und die Geschäftstätigkeit identifiziert. Diese Analysen orientieren sich an den Anforderungen der EU-Taxonomie, der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie den CRREM-Pfaden.

- Physische Klimarisiken: Hitze und Trockenheit, Starkregen und Überschwemmungen, Sturm, Kälteperioden
- Übergangsrisiken: Regulatorische Risiken, Finanzielle Risiken, Marktrisiken, Technologische Risiken

### 57b) Bewertung

Die Bayerische Hausbau Real Estate führt regelmäßig Klimarisikoanalysen auf Objekt-ebene durch und bewertet die Risiken nach Standort, Baujahr, Gebäudetyp und Nutzung. Dabei werden physische Risiken über Geoinformationssysteme und Risikokarten (z. B. Starkregenatlas, WRI Aqueduct, DWD-Klimadaten) ermittelt. Für die Bewertung der Sensitivität des Portfolios werden folgende Indikatoren genutzt:

- Energieeffizienzklasse (A–H),
- Gebäudestandort (urban, suburban, Flutgefährdung),
- Baualter und Sanierungsstand,
- Anteil versiegelter Flächen und Begrünung,
- Nutzung (Büro, Wohnen, Gewerbe).

Die CRREM-Pfade dienen zusätzlich zur Beurteilung der Transitionsrisiken im Hinblick auf die Erfüllung zukünftiger CO<sub>2</sub>-Grenzwerte.

### 57c) Zeitliche Horizonte

Zeithorizont	Typische Risiken
Kurzfristig (1–3 Jahre)	Regulatorische Anpassung, Energiepreissteigerungen
Mittelfristig (3–10 Jahre)	Starkregen, Hitzetage, Gebäudesanierungsdruck
Langfristig (>10 Jahre)	Klimawandel-Folgen, CO <sub>2</sub> -Grenzwerte, Marktveränderungen

### 57d) Maßnahmen zur Anpassung

Zur Anpassung an klimatische Veränderungen werden Klimarisikoanalysen für Bestandsgebäude durchgeführt und sukzessive bis 2026 auf das gesamte Portfolio ausgeweitet. Zur Minderung von Hitzeeffekten kommen Dachbegrünungen, Hitzeschutzverglasung und Innenraumklimatisierung zum Einsatz, ergänzt durch Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und zur Begrenzung der Flächenversiegelung. Klimarisiken werden systematisch in das Risikomanagement-Handbuch der Unternehmensgruppe integriert. Zudem wird durch Revitalisierung bestehender Gebäude anstelle von Neubauten der Ressourcenverbrauch und die Neuflächenversiegelung minimiert. Energieeffizienzmaßnahmen tragen zusätzlich zur Reduzierung des Kühl- und Heizbedarfs bei.

### 58) Potentielle Auswirkungen auf Finanz- und Geschäftstätigkeit

Risikoart	Zeithorizont	Einschätzung	Potenzieller Effekt
Physische Risiken (Hitze, Starkregen)	mittel- bis langfristig	mittel	erhöhte Instandhaltungskosten, temporäre Nutzungsunterbrechungen
Regulatorische Risiken (EU-Taxonomie, CSRD)	kurzfristig	hoch	erhöhter administrativer Aufwand, Investitionsbedarf
Marktrisiken (Nachfrage ESG-konformer Gebäude)	mittel- bis langfristig	hoch	Wertentwicklung abhängig von ESG-Konformität
Technologische Risiken (Energie, Daten, Bau)	mittelfristig	mittel	Anpassungskosten, aber auch Innovationschancen

## Soziales

### C6 Zusätzliche Informationen über die eigene Belegschaft – Menschenrechtspolitik und -prozesse

Die Bayerische Hausbau Real Estate setzt sich für die umfassende Achtung der Menschenrechte ein – sowohl intern gegenüber Mitarbeitenden als auch extern im Umgang mit Geschäftspartnerinnen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die menschenrechtliche Standards orientieren sich an international anerkannten Rahmenwerken, insbesondere den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UNGPs), den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den OECD-Leitsätzen.

### C7 Schwerwiegende negative Menschenrechtsverfälle

Vorfälle	2024	2025
Diskriminierungsfälle	0	0
Belästigungsfälle	0	0
Beschwerden zu sozialen Themen	0	0

## Governance

### C8 Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss von EU-Referenzbenchmarks

Das Unternehmen erzielt keine Einnahmen aus Tätigkeiten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl und Gas), der Chemieproduktion, der Herstellung oder dem Handel mit umstrittenen Waffen sowie dem Anbau oder der Erzeugung von Tabak.

### C9 Geschlechterverhältnis in den Leitungsorganen

Geschlechterverhältnis	2024	2025
Anteil männlich	100 %	100 %
Anteil weiblich	0 %	0 %
Anteil divers	0 %	0 %

# Anhang

## Doppelte Wesentlichkeitsanalyse

### Überblick wesentlicher ESG-Themen

Thema	Art des IROs				IRO-Beschreibung	Verortung entlang der Wertschöpfungskette		
	Positive Auswirkung	Negative Auswirkung	Chance	Risiko		Vorgelagert	Eigene Geschäftstätigkeit	Nachgelagert
<b>ESRS E1 – Klimawandel</b>								
<b>Anpassung an den Klimawandel</b>		×			Gefährdung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Grundlagen sowie Verstärkung von Klimarisiken durch fehlende Anpassungsmaßnahmen im eigenen Betrieb und Aktivitäten in der Wertschöpfungskette wie Abbau von Rohstoffen oder Flächenversiegelung durch Transportwege, die zur Zerstörung der Umwelt und Ökosystemen führen.	×	×	×
				×	Höhere Kosten und geringere Erlöse durch Schäden an Gebäuden, schlechtere Versicherungs- und Finanzierungskonditionen sowie geringere Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit von Gebäuden aufgrund fehlender Anpassungsmaßnahmen gegen Klimarisiken.	×	×	×
<b>Klimaschutz</b>	×				Verringerung der globalen Erwärmung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Menschen und die Umwelt durch Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionen in den Bestandsobjekten und durch Energieeinsparungen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette.	×	×	×
		×			Beitrag zur globalen Erwärmung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Menschen und die Umwelt durch emissionsintensive Prozesse in der Wertschöpfungskette, wie Rohstoffgewinnung, Produktion von Zwischenprodukten und Baumaterialien, sowie durch Treibhausgasemissionen im Zusammenhang mit der Beschaffung und Nutzung von Energie im eigenen Immobilienbestand.	×	×	×
				×	Höhere Kosten durch CO <sub>2</sub> -Abgaben und erhöhte Preise für nicht klimaneutrale Gebäude (z. B. schlechtere Finanzierungskonditionen, höhere Dienstleisterkosten, CO <sub>2</sub> -neutrale Bauprodukte, Heizsysteme, zusätzlicher Personalaufwand) sowie geringere Erlöse durch niedrigere Verkaufs- und Vermietungspreise.	×	×	×
<b>Energie</b>	×				Senkung des Energieverbrauchs durch Effizienzmaßnahmen und Einsparungen sowie Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen durch den Ausbau erneuerbarer Energien.	×	×	×
		×			Belastung der Umwelt und der natürlichen Ressourcen durch hohen Energieverbrauch in der Wertschöpfungskette, sowie den Einsatz fossiler Energieträger für die Fahrzeugflotte und Transport im eigenen Betrieb.	×	×	×
				×	Höhere Kosten durch Investitionen in erneuerbare Energien und Energiemanagement-Systeme sowie steigende CO <sub>2</sub> -Abgaben und geringere Erlöse durch geringere Vermietbarkeit und Mietausfälle aufgrund steigender Energiekosten.	×	×	×

Thema	Art des IROs				IRO-Beschreibung	Verortung entlang der Wertschöpfungskette		
	Positive Auswirkung	Negative Auswirkung	Chance	Risiko		Vorgelagert	Eigene Geschäftstätigkeit	Nachgelagert
<b>ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens</b>								
Arbeitsbedingungen	X				Verbesserung des Wohlbefindens und der Lebensplanungssicherheit der Mitarbeitenden durch sichere Arbeitsplätze; Förderung bzw. Verbesserung der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie der wirtschaftlichen Situation der Arbeitnehmer durch angemessene Gehälter und flexible Arbeitszeiten.		X	
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle	X				Förderung der kontinuierlichen beruflichen Entwicklung der Mitarbeitenden durch Schulungs- und Qualifizierungsprogramme.		X	
<b>ESRS G1 Unternehmensführung</b>								
Unternehmenskultur	X				Transparente Unternehmensführung mit klaren Strukturen und Prozessen verbessert die Einhaltung von Werten und ethischen Standards entlang der Wertschöpfungskette.	X	X	X
				X	Höhere Kosten durch Strafzahlungen bei Missachtung ethischer Standards und erhöhte interne Transaktionskosten.		X	
Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	X				Positiver Einfluss auf die Unternehmenskultur durch einen funktionierenden Schutz von Hinweisgebern vor Vergeltungsmaßnahmen	X	X	X
Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken	X				Fairness und Effizienz der Ressourcenverteilung entlang der Wertschöpfungskette durch verantwortungsvollen Umgang mit Lieferanten im Beschaffungsverfahren.	X	X	X
			X		Sicherstellung der Versorgungssicherheit durch aktives Lieferantenmanagement (u.a. in Bezug auf Zahlungsmoral).	X		X
Korruption und Bestechung				X	Höhere Kosten und geringere Erlöse durch Strafzahlungen und negative Reputationseffekte bei Nichteinhaltung von Gesetzen sowie bei Bekanntwerden von Korruption und Bestechung.	X	X	X