

ehret+klein



NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

**Nachhaltigkeit**  
**Impact**  
**Erbstücke**



# ehret+klein

---

3	Vorwort
4	Über ehret+klein
11	Best Practice
22	Corporate Governance
34	Innovationstätigkeit
43	Aufgaben und Arbeitsweisen des ESG Teams

# Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

als Quartiers- und Projektentwickler widmen wir uns bereits seit 17 Jahren der Planung und Realisierung zukunftsweisender Lebensräume.

Doch was macht eine Immobilie zu einem Lebensraum, der den Bedürfnissen verschiedenster Generationen nachkommt?

Eine Frage, mit der wir unser Handeln täglich aufs Neue auf den Prüfstand stellen. Das Thema Nachhaltigkeit hat in den letzten Jahren extrem an Dynamik gewonnen und stellt die Immobilienbranche vor enorme Herausforderungen. Dabei ist es nicht genug, sich verbal und geistig mit der Thematik zu befassen – die Branche muss handeln!

Welchen Raum das Thema Nachhaltigkeit bei ehret+klein einnimmt, wird vor allem – Sie werden es ahnen – in unseren Projekten sowie der Art, wie wir arbeiten, sichtbar.

Umso mehr freut es uns, Ihnen hier und jetzt den ersten e+k Nachhaltigkeitsbericht an die Hand zu geben – ein Schriftstück, das sowohl vergangene als auch künftige Maßnahmen rund um das Thema festhält – mit dem Ergebnis: Nachhaltigkeit war schon immer ein Teil unserer DNA und wird es auch immer bleiben!

In diesem Sinne wünschen wir viel Freude beim Lesen!

Ihr Team von  
ehret+klein

ehret+klein



E+K NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

Über ehret+klein

ÜBER EHRET+KLEIN

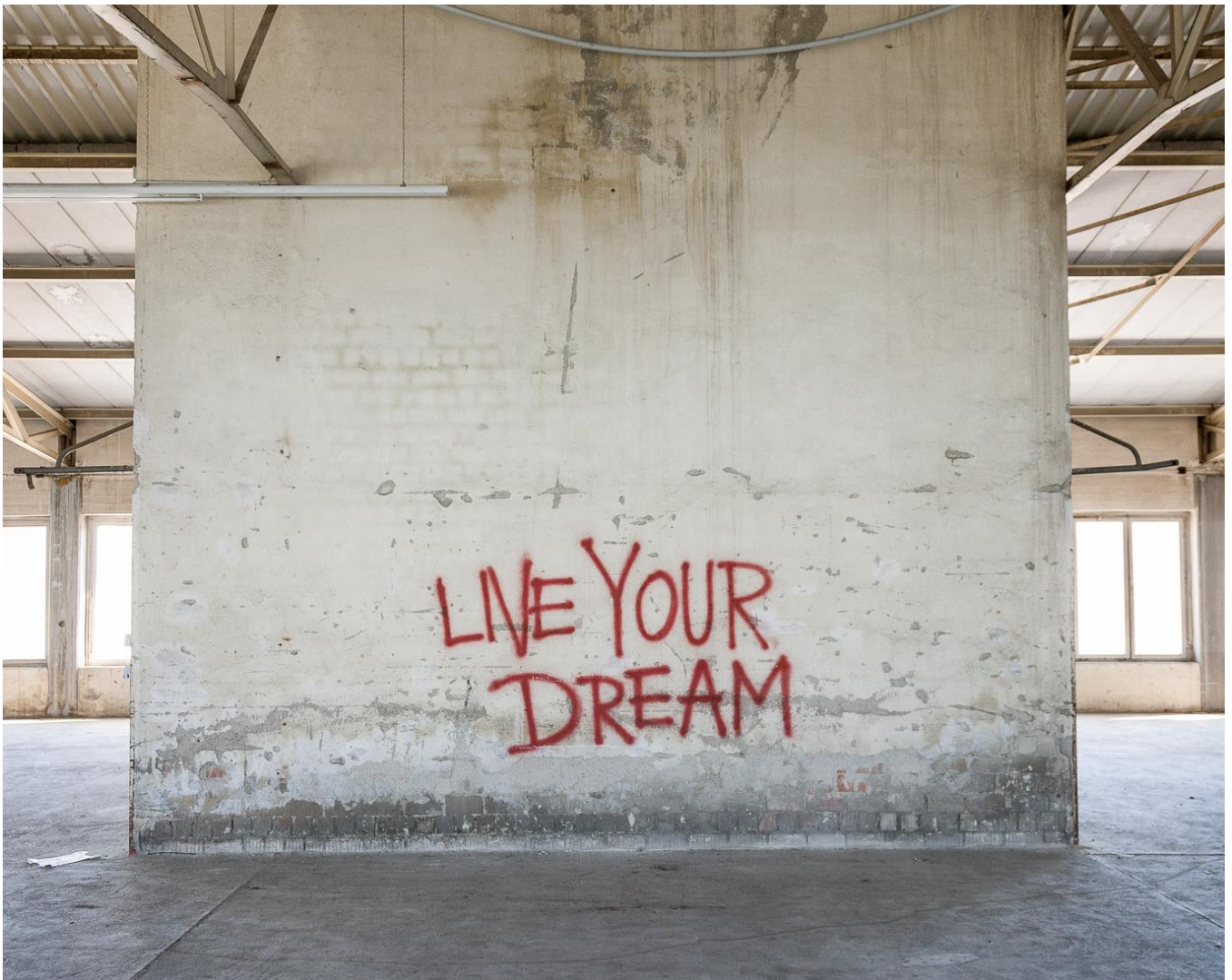
---

# Wir sind ehret+klein

## Vertrauen | Kontinuität | Entwicklung

Als Quartiers- und Projektentwickler\*innen widmen wir uns der Planung und Gestaltung zukunftsweisender, urbaner Lebensräume als nachhaltige und profitable Erbstücke für die Gesellschaft. Von der Baurechtschaffung bis hin zur Bewirtschaftung einer Immobilie vereinen wir alle Kompetenzen unter einem Dach.

Langfristig denken und heute schon das nachhaltige Erbe der kommenden Generationen im Blick haben. Das motiviert uns stets zu Neuem und gehört seit Gründung von ehret+klein zu unserer DNA und fortwährenden Evolution.



ÜBER EHRET+KLEIN

# 1012 Jahre Erfahrung und Know-how

ehret+klein ist ein interdisziplinäres, hoch qualifiziertes Team aus rund 80 Ingenieurinnen und Ingenieuren, Kaufleuten, Projektentwickler\*innen und Spezialisten mit einem Altersdurchschnitt von rund 38 Jahren.

Vom aktiven Research bis zur Baurechtschaffung, von der Entwicklung individueller Nutzerkonzepte bis zum Objektverkauf: Wir arbeiten täglich daran, Immobilienwerte zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Unsere agile Managementstruktur ist Voraussetzung und Katalysator für die Umsetzung von ESG Initiativen.



ÜBER EHRET+KLEIN

# Kennzahlen und Projektvolumen



## Assetklassen

[m² BGF]

Mixed Use	61%	498.581 m²
Wohnen	9%	69.288 m²
Büro, Gewerbe	22%	182.439 m²
Hotel	8%	64.774 m²

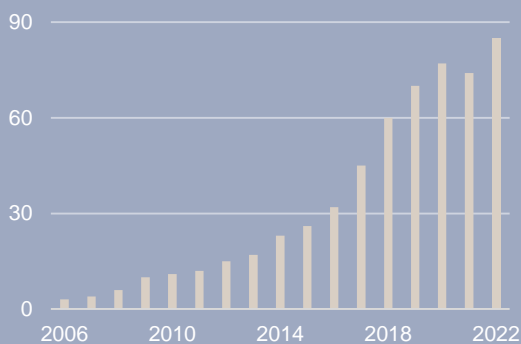


## Projektvolumen

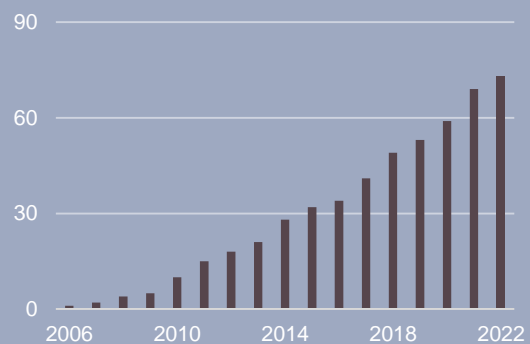
[GfK]

Akquiriert/In Planung	51%	1,7 Mrd. €
Abgeschlossen	18%	619 Mio. €
Im Bau	31%	1,1 Mrd. €

## Unternehmensgröße



## Projekte



ÜBER EHRET+KLEIN

# Wir investieren in Zukunftsstädte

Bei der Auswahl unserer Projekte konzentrieren wir uns zum einen auf unseren Heimatmarkt der Metropolregion München, zum anderen erweitern wir unseren Ankaufsradius auf westliche B-Städte, die eine besondere Innovationskraft in der Forschung und Digitalisierung aufweisen und dabei eine stille Vorreiterrolle am Deutschen Immobilienmarkt einnehmen.

Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Quartiersentwicklungen mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen (z. B. Kultur, Kita, Medizin). Dies macht unsere Projekte resilient gegen Marktschwankungen und nachhaltig durch die angebotene Nutzungsvielfalt. Wir bringen auch die Projekte zum Erfolg, an die sich Andere nicht herantrauen.



ÜBER EHRET+KLEIN

# Mehr als nur Grün

Wir verstehen Nachhaltigkeit seit jeher als festen Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Dabei verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz, der gesellschaftliche, ökologische und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt, um so aktiv ESG Standards zu formen.

## Für die Gesellschaft

- Einbezug aller Stakeholder in den Planungsprozess
- Ermittlung der Bedürfnisse eines Standortes
- Realisierung von Zwischennutzungen

## Für die Umwelt

- Schonender Umgang mit Ressourcen
- Entwicklung innovativer Energie- und Mobilitätskonzepte
- Förderung von Sharing Modellen und Elektroantrieben

## Für die Wirtschaft

- Entwicklung zukunftsfähiger Assetklassen
- Fokus auf Mixed-Use Quartiere mit hoher Resilienz
- Langfristige Renditen durch gesunden Wertzuwachs

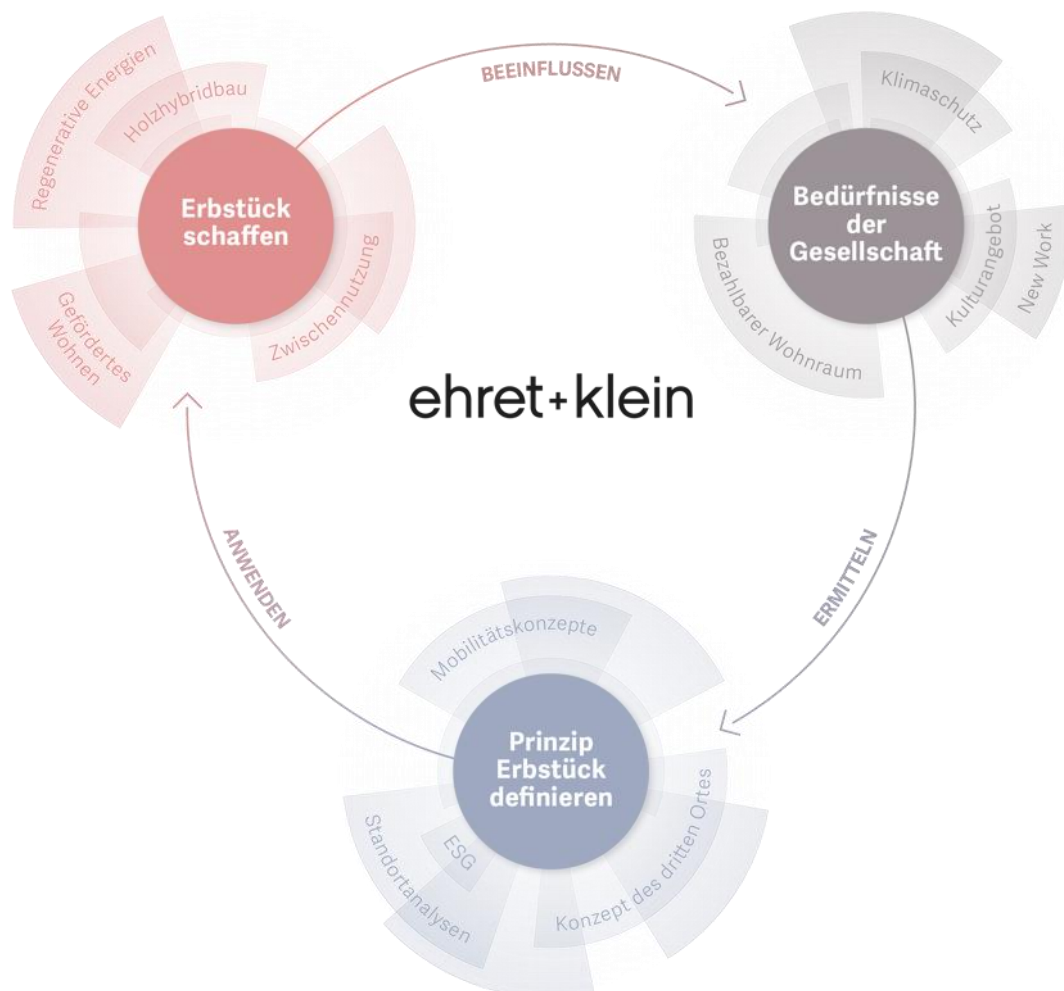


PROJEKTNAME/-ADRESSE – VIA FÜßZEILE ANPASSEN

# Wir gestalten Projekte nach dem Prinzip des Erbstücks

Um Erbstücke zu schaffen, muss man wissen, für wen man baut. Darum setzen wir uns bei jedem Projekt aktiv mit den Bedürfnissen eines Standortes, aber auch mit denen der Gesellschaft, auseinander.

Auf dieser Basis entwickeln wir Nutzungskonzepte, die nicht nur auf die Investoreninnen und Investoren, sondern auch auf den Nutzer\*innen zugeschnitten sind. So gelingt es uns urbane Lebensräume als nachhaltig profitable Erbstücke für die Gesellschaft zu kreieren, an denen nicht nur wir, sondern ganze Generationen Freude haben. Denn ein Erbstück ist etwas, das des Vererbens Wert ist.





E+K NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

---

# Best Practice

BEST PRACTICE

## Stimmen aus dem Team

*„Was macht nachhaltiges Bauen bei e+k aus Ihrer Sicht aus?“*

*„Die zukunftsgerichtete Revitalisierung von Bestandgebäuden zur Wiederbelebung verkommener Innenstädte macht für mich nachhaltiges Bauen bei ehret+klein aus.“*

Michael Sedlmeier  
Finanzierungsmanagement

*Für mich bedeutet „nachhaltiges Bauen“, neben den üblicherweise in den Vordergrund gestellten, eher technischen Themen wie ökologische Baustoffe, Ressourcenschonung usw., vor allem auch, dass wir langfristige und gut durchdachte Mehrwerte für die Gesellschaft schaffen. Wenn man ernst nimmt, wie lange ein Gebäude seine Umgebung, die Nutzer\*innen und Nachbar\*innen und das soziale Leben prägt – das sind ja zumeist mehrere Dekaden, wenn man alles richtig gemacht hat sogar Jahrhunderte wie uns historische Bauten ausfeigen - gilt es gut zu analysieren, was das Stadtgebiet braucht und welche Zielsetzung man für dessen langfristige Entwicklung hat. Mit dem Bauen setzt man über mehrere Generationen hinweg Impulse für die Stadtentwicklung und unser aller Leben. Diese Verantwortung nehmen wir bei e+k sehr ernst.*

Christine Fischer  
Teamleitung Anentwicklung

BEST PRACTICE

# Quartier Am Papierbach, Landsberg am Lech



## Transformation der ehemaligen Pflugfabrik in Landsberg am Lech zu einem nachhaltigen und zukunftsfähigen Mixed-Use Quartier

Auf dem historischen Gelände der ehemaligen Pflugfabrik, die über Jahrzehnte dem Familienunternehmen Pöttinger zur Produktion und Lagerung von Landwirtschaftsmaschinen diente, entwickeln wir ein innovatives Stadtquartier, welches sich insbesondere durch seine architektonische Vielfalt sowie das nachhaltige Energie- und Mobilitätskonzept auszeichnet.

Das 2020 mit dem 1. Platz des polis awards ausgezeichnete Quartier setzt einen wichtigen Meilenstein in der Entwicklung des westlichen Lechufers. So soll der neue Lebensraum mit einem bunten Mix aus Wohnen und Gewerbe bis hin zu Kultur und Kinderbetreuung zur Lebensqualität Landsbergs beitragen und eine Ergänzung des städtischen Miteinanders werden

### Verfahren

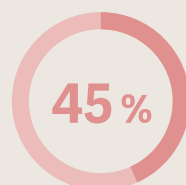
Bebauungsplanverfahren

### Projektstatus

Im Bau

### Nutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Büro
- Kultur
- Kita
- Einzelhandel



**89.000**  
m<sup>2</sup> BGF (ca.)

**57.000**  
m<sup>2</sup> Grundstück

**2025**  
Fertigstellung

**NEU-  
BAU**

BEST PRACTICE

# Quartier Am Papierbach, Landsberg am Lech

## Ökologische Nachhaltigkeit

**30.585 m<sup>2</sup>**

Grünflächen inkl. Dachbegrünung

**100 %**

Autofreies Quartier

**68.000 t**

Kontaminierter Schutt und Erde wurden entsorgt

**75 %**

Geringerer CO<sub>2</sub>-Ausstoß als bei marktüblichen Gas- oder Ölheizungen durch Integration einer Grundwasser Wärmepumpe

## Soziale Nachhaltigkeit

- Erste Projektentwicklung Landsbergs gemäß der Richtlinien zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)
- Beteiligung an den Kosten der städtischen Infrastruktur (Kita/ Lechboden / Lechsteg)
- 30 % der Wohnungen werden als sozial geförderter Wohnraum geschaffen
- Bürgerpartizipation im Rahmen von Workshops
- Schaffung eines Kulturzentrums sowie von zwei Kitas
- Integration eines Mobilitätsangebotes für die Bewohner und Nutzer des Quartiers auf e-Mobilitäts-Basis
- Verwaltung und Community Building via einer Quartiers-App



BEST PRACTICE

# Verankert in der e+k DNA

Das Thema Nachhaltigkeit hat in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Vor allem die Immobilienbranche, die für knapp 40 % des globalen CO2 Ausstoßes weltweit verantwortlich ist, stellt dies vor große Herausforderungen.

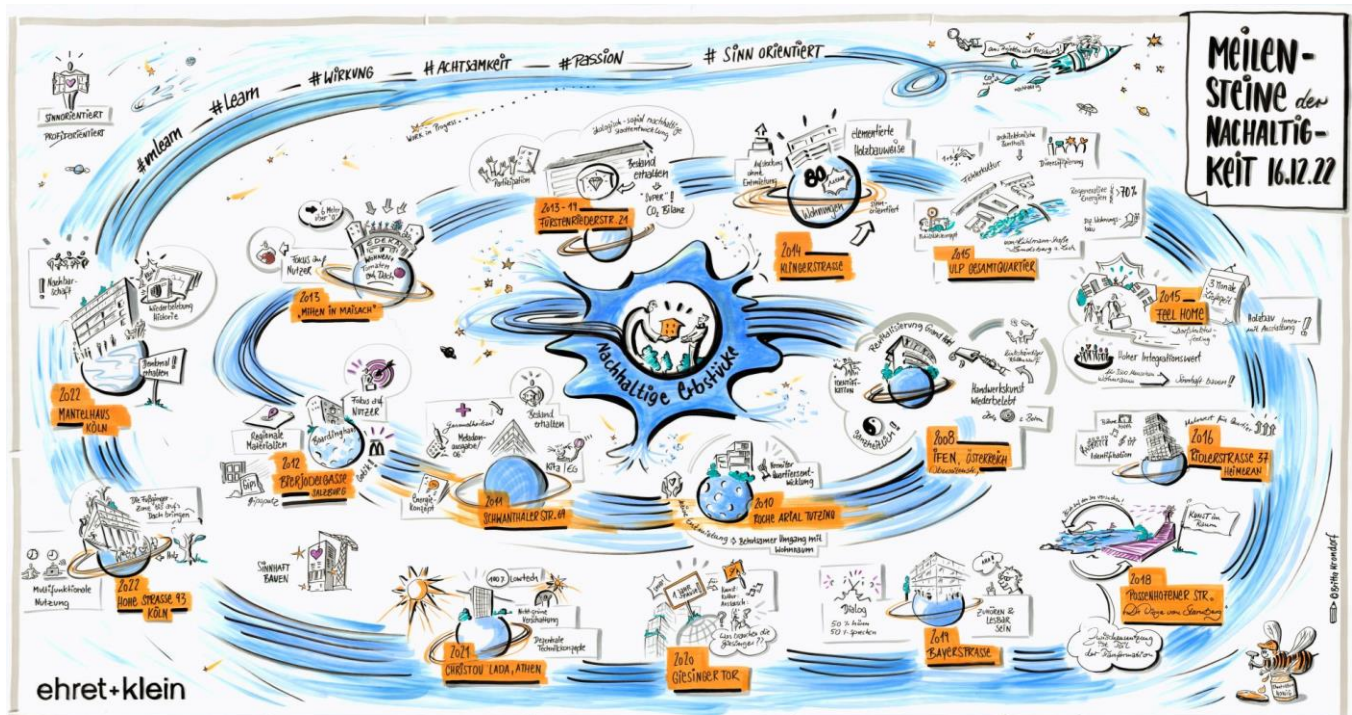
Unzählige Studien wurden realisiert, etliche Gremien gegründet und das Thema zukunftsfähige Stadtplanung bis in die letzte Fuge diskutiert. Jedoch müssen den Worten nun auch Taten folgen.

**Auch wir nutzen 2022, um unser eigenes Handeln in Bezug auf nachhaltige Projektentwicklung zu reflektieren und kamen dabei zu einer wesentlichen Erkenntnis:**

*Nachhaltigkeit ist für ehret+klein keineswegs Neuland, sondern schon immer Teil unserer Projekte gewesen!*



Hier können Sie die unten stehende Grafik nochmal näher betrachten



## BEST PRACTICE

# Ehem. Kaufhaus Ludwig Beck, München Laim



## Revitalisierung des ehem. Kaufhaus Ludwig Beck zu einem modernen Büro- und Geschäftshaus in der Fürstenrieder Straße, München Laim

Das ehemalige Kaufhaus der Firma Ludwig Beck, im Münchner Viertel Laim, stand in Folge eines Erbstreits seit 1991 leer. Alle Pläne zur Wiederbelebung des Gebäudes scheiterten, was ihm seinen Beinamen „Schandfleck von Laim“ verlieh. In enger Absprache mit Politik und der Nachbarschaft entwickelten wir ein nachhaltiges Revitalisierungskonzept und erweckten so das historische Gebäude zu neuem Leben. Die Stahlträger, die einst den Bestand stützten, wurden aufwendig freigelegt und anschließend als Grundlage für den Neubau genutzt. Im Zuge des Planungsprozesses wurde ein hoher Bedarf für ergänzende Nahversorgung seitens der Bürger\*innen und der Nachbarschaft proklamiert, den wir mit der Integration eines EDEKA Marktes im Erd- und Untergeschoss decken konnten.

### Verfahren

Baugenehmigungsverfahren

### Projektstatus

Abgeschlossen

### Nutzung

- Büro
- Einzelhandel



7.948

m<sup>2</sup> BGF (ca.)

2.662

m<sup>2</sup> Grundstück

2019

Fertigstellung

REVITALI  
SIERUNG

BEST PRACTICE

# Schwanthalerstraße 55+57, München



## Revitalisierung einer denkmalgeschützten Immobilie und Öffnung bisher verschlossener Innenhöfe

Ein massives Stahltor verhindert aktuell noch den Zugang in das ehemalige Schulgebäude der Sabel-Schule. Nach über sechs Jahren Leerstand wird das Gebäude 2022 zwischengenutzt von einem Kollektiv aus Kunst- und Kulturschaffenden sowie zwei Vereinen, die sich der nachhaltigen Begrünung versiegelter Flächen widmen oder mit Parklets die Verdichtung anliegender Straßen aufbrechen.

2023 startet die Transformation hin zu einem modernen und komplett auf Nachhaltigkeit ausgelegtem Mixed-Use-Gebäude für Büro, Gastronomie, Gewerbe und urbane Produktion. Besonderer Wert wird bei dieser cradle-to-cradle-Entwicklung auf die ESG-konforme Nachhaltigkeitszertifizierung mit dem Ziel DNB-Gold-Auszeichnung gelegt.

### Verfahren

Baugenehmigungsverfahren

### Projektstatus

In Planung

### Nutzung

- Büro
- Gastronomie
- Gewerbe



**12.993**  
m<sup>2</sup> BGF (ca.)

**2.445**  
m<sup>2</sup> Grundstück

**2025**  
Fertigstellung

**REVITALI  
SIERUNG**

## BEST PRACTICE

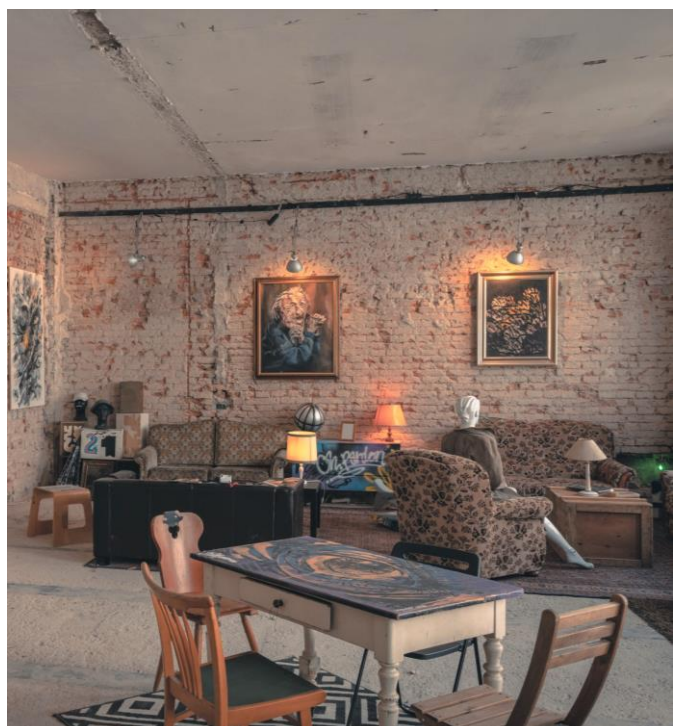
# Schwanthalerstraße 55+57, München

## Ökologische Nachhaltigkeit

- Erhaltung von ca. 70 % des Bestandes
- Schaffung von über 500 m<sup>2</sup> neuer, begrünter Terrassenflächen
- Installation einer PV-Anlage auf dem Dach
- Holzfassade mit Fassadenbegrünung
- Verwendung von Regenwasser zur Bewässerung der Fassadenbegrünung und Pflanzenflächen

## Soziale Nachhaltigkeit

- Fahrradstellplätze inkl. Duschen im Gebäude
- Subventionierte Flächen im EG und UG zur Schaffung eines guten Nutzungsmixes im Bereich Gastronomie, Einzelhandel, Werkstätten
- Moderne, flexible Büroflächen in den Obergeschossen
- Zwischennutzung des Bestands als Atelier für Künstler sowie Co-Working Space und Testfläche für partielle Begrünungen



## BEST PRACTICE

# Schwanthalerstraße 55+57, München

## Über die Zwischennutzung „Franzi“

Im Gespräch mit Matthias Fetzer, Teamleitung Marketing und Unternehmenskommunikation ehret+klein, und Jürgen Notz, Teamleitung Unternehmensentwicklung ehret+klein

In den letzten Jahrzehnten wurde es zunehmend eintöniger in den Innenstädten und öffentlichen Räumen: Vor allem der stationäre Einzelhandel dominiert das Innenstadtbild. Was wir vorfinden sind austauschbare Innenstädte mit identischen Ladenketten, standardisierten Produktangeboten, hoher Parkhausdichte und wenigen Orten zum Verweilen.

Innenstädte + öffentliche Räume als zentrale Orte unserer Gesellschaft unterliegen schon seit längerem einer umfassenden und kontinuierlichen Transformation. Nicht zuletzt die Corona-Pandemie hat deutlich gemacht, dass sich die Art wie wir wohnen, arbeiten, einkaufen und unsere Freizeit verbringen fundamental geändert hat.

### Herr Notz, wie können Innenstädte revitalisiert werden?

Die Fragen, wie Innenstädte revitalisiert und wieder an Bedeutung gewinnen können, kann folglich nur gelöst werden, wenn eine Alternative zu aktuellen Stadtkonzepten entwickelt wird, die der Innenstadt zu neuer Vitalität und Multifunktionalität bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit verhilft.

Historisch betrachtet haben öffentliche Räume und Innenstädte eine hohe Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger. Sie dienen ihnen als Multifunktionsorte, in denen sozialer Austausch, Handel, Kommunikation, politische Partizipation und Diskurse sowie Freizeit und Verkehr stattfinden – sie sind so viel mehr als der bloße Austausch von Waren.

Wir sind nun an einem Punkt angelangt, die Innenstadt wieder zu dem zu machen, was es früher einmal war: Ort der Begegnung, Ort des Austausches, der Kommunikation und der Erlebnisse – und wie uns das gelingen kann, möchte ich anhand von Zwischennutzungen zeigen.

### Herr Fetzer: Warum hat sich gerade das Objekt in der Schwanthalerstraße für eine Zwischennutzung geeignet?

In der Schwanthaler Straße, die von der Sonnenstraße im Osten und von der Theresienwiese im Westen begrenzt wird, gibt es nahezu keine Aufenthaltsqualität. Man ist dort eher froh, wenn man wieder schnell von der Straße weg oder woanders ist. Diesem Trend wollten wir entgegen wirken, wir haben das jahrelang verschlossene Gebäude geöffnet und holten die Leute in den Innenhof.

Das Ergebnis ist, dass wir zusammen mit dem Stadtmagazin MUCBOOK, dem Künstlerkollektiv broke.today und Nachhaltigkeitspionieren FREIRAUM e. V. und GreenCity e. V. die bunt gemixte Zwischennutzung „Franzi“ mit Kunst, Kultur und Co-Working realisiert haben. Und ich kann Ihnen sagen, die Flächen sind wirklich attraktiv.

BEST PRACTICE

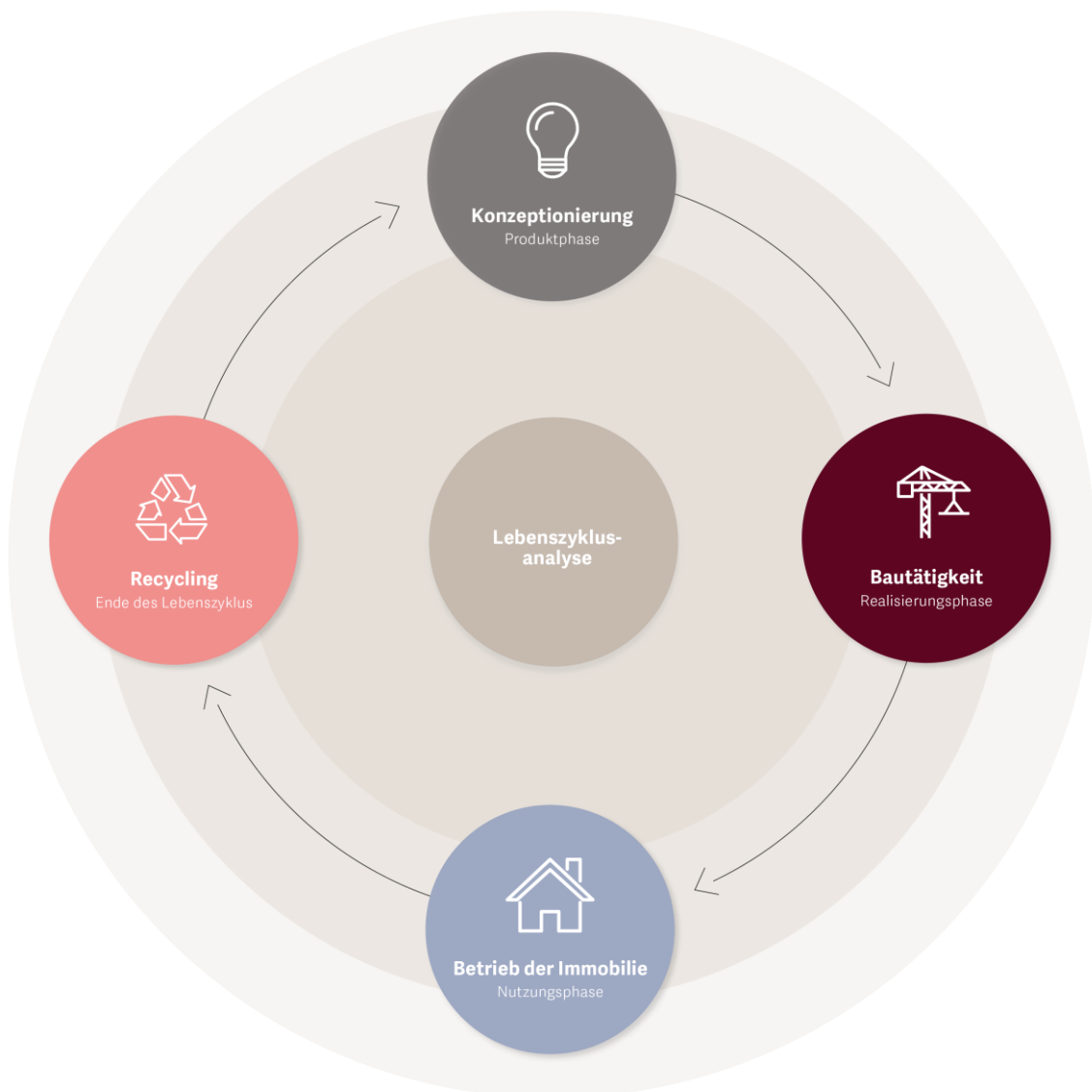
# Schwanthalerstraße 55+57, München



BEST PRACTICE

# Lebenszyklusanalyse

Ganzheitlicher e+k Ansatz bei der Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten



ehret+klein



E+K NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

---

# Corporate Governance

---

# Unser Anspruch ist es Erbstücke zu schaffen



Bauen kann jeder, entwickeln können viele, integrieren können die wenigsten – genau mit der Integration von Nutzungsarten in ein bestehendes Stadtgefüge, beschäftigt sich der Projekt- und Quartiersentwickler ehret+klein aus Starnberg seit über 15 Jahren.

Es begann mit den Gründern Michael Ehret und Stefan Klein im Jahr 2006. Aus dem Gründerduo von einst ist durch stetigen Erfolg ein etablierter Quartiers- und Projektentwickler geworden mit rund 85 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie nationalen und internationalen Bauprojekten.

Zum 4. April 2022 übergaben sie die Geschäftsführung der Ehret+Klein GmbH an ein Team aus bewährten und erfahrenen Kollegen: Michael Baureis, Erdal Bektas und Konstantin von Abercron. Seit November 2022 verantwortet Dr. Christian Häusler als vierter Geschäftsführer die Themen People & Culture.

Michael Ehret und Stefan Klein beschäftigen sich in ihrer Rolle als Beiräte vor allem mit den Fragen, die Gesellschaft, Umwelt und Politik heute an einen Projektentwickler herantragen. Insbesondere Nachhaltigkeit und Demographie stehen im Mittelpunkt. Die daraus resultierenden Ergebnisse, Ansätze und Innovationen kommen direkt der Projektarbeit zugute. In einem Magazin „urban matters“, das Ende April 2023 erscheint, beschäftigen sie sich mit neusten Themen der Stadtentwicklung und lassen weitere Expertinnen und Experten aus interdisziplinären Branchen zu Wort kommen.

---

# Unser Anspruch ist es Erbstücke zu schaffen

## ehret+klein: Ein starkes Team

Mit den Projekten setzt ehret+klein stets höchste Maßstäbe in der Quartiers- und Projektentwicklung. Mit einer ausgeprägten Leidenschaft für Immobilien, deren Formensprache und innere Qualitäten gestaltet das Unternehmen profitable Erbstücke für die Gesellschaft. „Seit jeher begeistert mich bei ehret+klein, wie wir mit Menschlichkeit Projekte zum Erfolg führen. Es geht nicht nur um ein passendes Grundstück oder die passende Erschließung. Es geht darum, Lebensräume zu schaffen, die ein ganzes Jahrhundert Bestand haben“, sagt Konstantin von Abercron.

## Kontinuität und Innovationskraft

Mit diesem Schritt schafft ehret+klein Mehrwerte für die Kunden, Investoren und Partner. Die neue Organisation vereint noch stärker als bisher Zuverlässigkeit, Qualität und Kontinuität mit dem Anspruch, zukunftsweisende Impulse zu geben und für nachhaltige Entwicklungen zu sorgen. „Beides zusammen – der Beirat in Kombination mit den erstklassigen Kompetenzen in der operativen Geschäftsführung – wird die Qualität und die Innovationskraft unserer Projektarbeit sichern und weiter steigern. Wir legen damit den Grundstein für ein erfolgreiches, nachhaltiges Wachstum“, erklären Michael Ehret und Stefan Klein.



**Konstantin von Abercron**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Erdal Bektas**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Michael Baureis**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter

ÜBER EHRET+KLEIN

---

# Diversity

## 1012 Jahre Erfahrung und Know-how

Wir glauben, dass Vielfalt ein wesentlicher Erfolgsfaktor für unser Unternehmen ist, unabhängig von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, Religion, ethnischer Zugehörigkeit oder Behinderung.

In unserem Team sind rund 47 % Prozent Mitarbeiterinnen und auf Führungsebene rund 39 % Prozent. Die ehret+klein Mitarbeiterschaft setzt sich aus 8 Nationen zusammen.



# Wir dürfen soziale und ökologische Rendite nicht in Euro bewerten.

Impact Investing, Impact Investor und Social Impact sind fast schon Buzzwords. Wer springt da nicht gerne auf den Zug auf und will nicht eben das tun, nachhaltig Investieren? Diese Begriffe achtsam einzusetzen, ist eine hohe Kunst und bedürfen einer tiefgreifenden Umsicht und Verantwortung. Nachhaltige Investments in der Immobilienwirtschaft sind keine Besonderheit, sondern werden der Standard, um tatsächlich nachhaltige, gesellschaftliche Ziele zu erreichen. Das Ziel sollte nicht weniger hoch von den Akteuren der Branche selbst gesteckt werden.

Die Immobilienwirtschaft erlebt derzeit im Zeitraffer eine tiefgreifende Transformation. Traditionen werden gebrochen, Denkweisen, die sich über Jahrzehnte in der Lehre hielten und sich in der Praxis manifestierten, unterliegen einer Disruption. Gut so...! **Unlearn to learn!**

Unstrittig ist, dass sich die Branche Ziele zur ökologischen, sozialen und unternehmerischen Nachhaltigkeit (ESG) setzen muss. Nur welchen Einfluss nehmen diese Ansätze auf die Realwirtschaft und wie lassen sich deren Wirkung messen. Die Etablierung von Standards, deren Strukturierung, die Wirkungsmessung, das Reporting sowie das Benchmarking der Ergebnisse werden die Branche begleiten und fundamental verändern. Wir messen bereits den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck. Wir wissen welche ökologische Wirkung wir erzielen und wie weit wir auf der Ebene des Projektes, Quartiers und der Stadt ökologisch nachhaltig entwickeln, bauen und betreiben - wenn die Wirkung klar zählbare und vergleichbare Werte enthält.

Beim S, der sozialen Nachhaltigkeit, die zunehmend in den Fokus rückt, ist dies anders. Sie ist kaum messbar und eine Blaupause dafür gibt es nicht.

Zu Beginn steht die einheitliche Begriffsbestimmung, einheitliche Modelle zur Messung sowie viel Transparenz und unzählige Versuche in den Reallaboren der Projekte. Die Immobilienindustrie wird auch hier neue Wege gehen müssen, denn alle Akteure müssen zuerst an einen Tisch, um eine optimale Lösung für die Branche zu aggregieren. Der soziale-gesellschaftliche Mehrwert muss analysiert werden, der Nachweis muss erbracht und transparent aufgezeigt werden. Dieser verantwortungsvollen Aufgabe müssen wir uns auch stellen.

Die neue, zusätzliche Währung um in nachhaltige Immobilien zu investieren heißt Social Impact...!

**Michael Ehret**  
Beirat ehret+klein

**Stefan Klein**  
Beirat ehret+klein

# Nachhaltigkeit entsteht in Köpfen

## Das interne Excellence Program der EBS Universität

Für die EBS Universität sind es Rückgrat, Rücksicht, Verantwortung und Mut. Es ist außerdem die Fähigkeit, in internationalen Zusammenhängen zu denken und zu handeln, Menschen zu überzeugen und zu begeistern.

Unter dem Dach der Universität werden in der EBS Business School, der EBS Law School sowie der EBS Executive School die Führungskräfte von morgen ausgebildet.

Die internationale Ausrichtung, große Nähe zur Wirtschaft sowie ein umfassendes Netzwerk aus internationalen Partneruniversitäten, Unternehmen und Alumni – die EBS bietet das beste Umfeld, um in die Zukunft hineinzuwachsen. Hier bekommt man das Rüstzeug, eine Führungspersönlichkeit zu werden, die neu denkt und Neues gestaltet.

In den exklusiven Intensivstudium bekommen 2022 zwölf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von ehret+klein Immobilienfachwissen mit Fokus auf die Projektentwicklung vermittelt. Das Studium wird in einem komprimierten Zeitraum von zehn Monaten von Dozenten der EBS, in den Räumlichkeiten von ehret+klein durchgeführt.



---

# Work-Life-Balance

## Nachhaltigkeit hört nicht an der Bürotüre auf



Dass unser Büro barrierefrei ist und unser Standort bestens an den ÖPNV und MIV angebunden ist, empfinden wir bei ehret+klein als selbstverständlich.

Dem üblichen Obstkorb, in dem bei uns auch Gemüse ist, und die Wahl zwischen verschiedenen Sorten Milch, vegan oder auch nicht, muss auch nicht besonders Beachtung geschenkt werden.

Was unser Team jedoch sehr zu schätzen weiß, ist der Kräuter- und Gemüsegarten auf unserer Dachterrasse. Und die Möglichkeit mit den firmeneigenen Fahrrädern mittags an den See fahren, im Sommer eine Runde zu schwimmen oder etwas Sonne zu tanken.

Zudem bieten wir unserem Team an, sich im hauseigenen Fitnessraum auszupeinern oder an unterschiedlichen Sportarten, wie Yoga oder Fußball teilzunehmen. Reinigungsservice inklusive.

## CORPORATE GOVERNANCE

# Wichtige Beiträge zur ökologischen Nachhaltigkeit

- Kompensierung unseres CO<sub>2</sub>-Fußbasrucks durch:
  - die Pflanzung von 140 Bäumen, die über 80 Jahre erhalten werden
  - Förderung des REDD projects: Para nut concessions im Madre de Dios, Peru (2.086.089 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung EQ/Jahr)
  - Förderung der PER 1 und PER 2 Wind Power Plants (Umbrella Project), Argentinien (189.429 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung EQ/Jahr)
- Büromaterial-Check, Umstellung wo sinnvoll und darstellbar
- Wir trennen unseren Müll
- Abschluss einer Bienen-Partnerschaft mit BeeFuture als Gegenmaßnahme zum weltweiten Bienensterben
- Mitgliedschaft im ESG-Circle of Real Estate (ECORE) zur Mitwirkung bei der Entwicklung eines Scoring Modells zur Bewertung und Optimierung von ESG Kriterien
- Installation von Zeitschaltuhren im Büro, um den Energieverbrauch zu senken
- Mitgliedschaft in der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) seit 2009



## CORPORATE GOVERNANCE

# Wichtige Beiträge zur sozialen Nachhaltigkeit

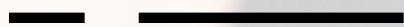
- Langjährige Familienpatenschaft beim Ambulanten Kinderhospiz München (AKM)
- Jährliche Unterstützung der Starnberger Tafel mit Sachspenden
- Förderung des Ratgebers des Sucht- und Jugendhilfe e.V. zur Aufklärung und Vorbeugung
- Unterstützung des Projektes „Benny der Trösterbär“ von Patienten in Not
- Jährliche Weihnachtsgeschenke an die Kinder des Kinder- und Jugendheims Villa südSee in Seeshaupt
- Unterstützung von Spendenaktionen des AKM mit unserer eigenen (Wo-)Manpower
- Partnerschaft mit der IU München als Praxispartner für duale Studenten seit 2015
- Kooperationsprogramm mit der FOS Starnberg als Praktikumsunternehmen
- Partnerschaft mit der International Real Estate Business School (IREBS) als Ausbildungspartner für Werkstudenten und Azubis
- Bereitstellung, Möblierung und Renovierung mehrerer Wohnungen für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine



A man with glasses and a blue suit is pointing at architectural plans on a wall in a modern office setting. He is looking towards the camera with a focused expression. The background shows office equipment and a window with blinds.

ehret+klein

E+K NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022



# Innovationstätigkeit

---

# Bereit zur Mobilitätswende e+k move

## Wie e+k move Mobilität und Quartiersentwicklungen vereint

Im Gespräch mit Christoph Heilmeier, Geschäftsführer der e+k move, und Moritz Krause, Teil des e+k move Teams

### Die Mobilitätswende soll nun endlich kommen, aber inwiefern ist sie relevant für die Immobilienwirtschaft?

Die Mobilitätswende steht vor großen Herausforderungen, in unseren Städten fehlt es vor allem an Platz. Egal ob Fahrradwege, Busspuren, eine neue Tramlinie oder Abstellflächen für E-Scooter, Lastenrad und Co. Jeden Zentimeter, den wir hierfür brauchen, muss man dem KFZ wegnehmen, und strapaziert somit das ohnehin schon überlastete Verkehrsnetz. Ein Umdenken der Besitzstrukturen von Mobilität bietet das Potenzial hierfür Flächen zu verwenden, auf denen private Pkws ohnehin die meiste Zeit ungenutzt parken. Shared Mobility wird allerdings im großen Stil nur erfolgreich sein, wenn es der Nutzerin oder dem Nutzer denselben Komfort bietet wie ein privates Fahrzeug. free-floating Angebote haben ihre Berechtigung, aber sind keine verlässliche Alternative für viele Autofahrer. Wenn das geteilte Fahrzeug allerdings direkt vor meiner Haustüre oder in der hauseigenen Tiefgarage steht, bietet das einen ganz anderen Komfort und mehr Verlässlichkeit. Projektentwickler und Bestandhalter von Immobilien haben nun die Möglichkeit, in ihren Immobilien die optimalen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilitätsangebote und den Erfolg der Mobilitätswende zu schaffen.

### Bitte erklärt mir doch Euer Konzept in wenigen Worten.

Mit der e+k move wollen wir noch einen Schritt weitergehen, und nicht nur gute Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität schaffen, sondern den Erfolg selbst in die Hand nehmen. Die Bewohner\*innen eines Quartiers oder den Beschäftigten eines Unternehmens erwartet ein kompletter Fuhrpark der Elektromobilität. Hochwertige Autos, E-Roller, E-Bikes und Lastenrädern, alles kann komfortabel über eine einzige App benutzt werden kann. Durch den Abschluss eines Abonnements erwirbt die Kundschaft ein Mobilitätsbudget, das er jetzt für die Nutzung der gesamte Fahrzeugflotte verwenden kann.

### Was ist Eure Motivation?

Mein Kollege Moritz Krause und ich sind beide Enthusiasten neuer Mobilität. Vor allem, weil sie unsere Möglichkeiten erweitert und mehr Flexibilität bietet. Wir sollten uns von dem Narrativ verabschieden, dass wir für die die Verkehrswende unsere Freiheit aufgeben müssen, das Gegenteil ist der Fall. Ich fahre gerne Auto, aber nicht jeden Tag. Innerhalb der Stadt ist man mit dem ÖPNV schneller unterwegs und bei gutem Wetter nehme ich gerne das Fahrrad. Shared Mobility kann hier eine gute Lösung sein, aber ich will das Fahrzeug nicht erst auf der Straße suchen müssen, und vor allem will ich mir diese Investition nicht leisten. Wenn wir neue Mobilität und Arbeits- und Wohnorte zusammen denken, können wir den Nutzenden denselben Komfort bieten wie ein privates Fahrzeug.

## INNOVATIONSTÄTIGKEIT

# Bereit zur Mobilitätswende e+k move

## Was unterscheidet euch von anderen Anbietern?

Das Team der jeweiligen Projektentwicklung sind unsere Kolleginnen und Kollegen. Diese intensive Zusammenarbeit macht es möglich, dass die Mobilitätsangebote optimal auf das Quartier abgestimmt und platziert sind. Ich drücke im Aufzug auf die -1 und steige in ein voll geladenes Elektroauto ein, oder ich gehe 10 Meter von meiner Haustüre und steige auf ein E-Bike oder Lastenrad, das in der Station induktiv geladen wird. Diesen Komfort kann man nicht erreichen, wenn man mit seinem Angebot auf öffentliche Raum angewiesen ist.

## Und wie geht es weiter?

Wir starten im Herbst dieses Jahres mit unserem ersten Mobilitätshub in der Quartiersentwicklung „Am Papierbach“ in Landsberg am Lech. Wir bringen die Mobilitätswende in Deutschlands Mittelstädte, denn dort wird sie genauso gebraucht wie in den großen Metropolen.



Christoph Heilmeyer (links) und Moritz Krause (rechts)

INNOVATIONSTÄTIGKEIT

# Let's rethink Real Estate

## e+k upcycle



Als Wissensführer, strategischer Berater und operativer Partner entwickelt die e+k upcycle Bestandsprojekte für Immobilien- und Grundstückseigentümer+innen. Die e+k upcycle ist die Beratungsexpertin für zukunfts-, klima-, und sozialgerechte Transformation von Immobilien. Dabei greift die e+k upcycle auf das interdisziplinäre Team von ehret+klein zu. Hochqualifizierte Experten, 85 Ingenieure, Kaufleute, Projektentwickler\*innen, Spezialistinnen und Spezialisten.

In der Umsetzung ist die e+k upcycle optimal vernetzt und arbeitet vertrauensvoll mit einem Netzwerk ausgesuchter, lokaler Partner\*innen. Von der Idee bis zur Schlüsselübergabe an die Mieter\*innen und darüber hinaus.

*„Der Kampf gegen  
den Klimawandel  
wird auf der  
Baustelle  
entschieden.“*

Sabine Giglmeier  
Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP

## INNOVATIONSTÄTIGKEIT

# Forschung und Hochschularbeit

## Forschungstätigkeiten

<b>Low Tech Studie TUM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Partner: TU München</li> <li>– Minimalismus, um Nachhaltigkeit und Renditeerwartungen gerecht zu werden</li> <li>– 5 Forschungsfragen inkl. 7 Arbeitspakete</li> <li>– Regelmäßiges Publizieren der Forschungsergebnisse</li> </ul>
<b>Umbaustudie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Partner: TU München</li> <li>– Umbaustudie München mit dem Ziel Klimaneutral bis 2023 → "Deregulation"</li> </ul>
<b>SusEx</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Partner: TU München, EBS Universität für Wirtschaft und Recht</li> <li>– SusEx = Sustainability Expenditures; Kosten, die mit ökologischer, sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeit verbunden sind, als eigene Kostengruppe (SusEx) zu definieren</li> <li>– Bewertungssystem für die EU-Nachhaltigkeitstaxonomie in der Immobilienbranche</li> </ul>
<b>Morgenstadt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Partner: Fraunhofer Institut</li> <li>– Future District Alliance; Strategische Innovationsoffensive der Fraunhofer-Initiative Morgenstadt zur zukunftsfähigen Campus- und Quartiersentwicklung für 2050+</li> </ul>
<b>Studie Erdgeschoss 5.0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Partner: bulwiengesa, Bundesstiftung Baukultur, Hamburg Team, Interboden</li> <li>– Handlungsansätze für Projektentwickler und Stadtplaner</li> </ul>

## Hochschularbeiten

<b>Cluster Sustainable Real Estate (CSRE)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Partner: TU München</li> <li>– Innovative, zukunftsweisende Mobilität als Baustein ganzheitlich nachhaltiger Quartiersentwicklungen (aktuell 4 Forschungsanfragen)</li> <li>– Schwerpunktfelder: Sustainable Real Estate, Integral Development Concepts, Digitalization and Sharing Economy, Social Responsibility and Governance</li> </ul>
<b>Real Estate Management Institute (REMI)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Partner: EBS Universität für Wirtschaft und Recht</li> <li>– Mitgliedschaft im Kuratorium, Dozentur, Förderung von Young Talents</li> <li>– Info zu allen laufenden Forschungsprojekten; Festlegung von Masterarbeitsthemen; Kooperation bei wissenschaftlichen Studien zu Wunschthemen; Benchmark Studies; Brainlabs mit Doktoranden/Studenten; Workshops m. Professoren; Personal-Recruiting</li> </ul>

INNOVATIONSTÄTIGKEIT

---

# Fraunhofer Morgenstadt Initiative

Stadtentwicklung war noch nie so komplex wie heute. Viele interne und externe Faktoren müssen koordiniert werden, um lebenswerte, nachhaltige und integrative Städte zu entwerfen. Globale Trends wie Klimawandel, Migration und demografischer Wandel erfordern lokale Antworten. Die digitale Transformation verändert die Wirtschaft sowie das private Leben. Innovationen helfen intelligente Städte zu planen. Doch das Innovationstempo ist mit den traditionellen Stadtentwicklungszyklen nur schwer vereinbar. Städte sind komplexe adaptive Systeme.

Das Fraunhofer Institut arbeitet mit Städten, Unternehmen und der Forschung zusammen, um Innovation und Stadtentwicklung zu fördern. Durch die Kombination von technologischer Innovation, Stadtentwicklung, sozialen und ökologischen Anforderungen an nachhaltige und inklusive Städte trägt die Morgenstadt-Initiative zur Schaffung nachhaltiger Städte bei.

Wir freuen uns Teil dieses Netzwerkes zu sein.



# Verbandstätigkeiten

## Mitgliedschaften

<b>Urban Land Institute (ULI)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weltweit, mitgliedergeführte Forschungs- und Bildungsorganisation; Verbesserung d. Lebensqualität in Städten/Kommunen in Kooperation m. d. Öffentlichen Hand</li> <li>– Studie "Wirkungsorientiertes Handeln braucht Allianzen" beauftragt durch das Product Council Urban Developments</li> </ul>
<b>ICG Institut</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Sponsoring beinhaltet d. Fortsetzung d. nahezu abgeschlossenen Social Impact Investment-Initiative (1.0) + 2.0, alle geplanten Inhalte und Aktivitäten</li> </ul>
<b>International Real Estate Business School (IREBS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lehrstuhl für Immobilienmanagement; Sponsoring; San Francisco Silicon Valley Studienreise</li> <li>– Seminarreihe Digitalisierung + Entrepreneurship in der Immobilienwirtschaft</li> <li>– Teilnahme Immobilien-Personalmesse</li> </ul>
<b>Förderverein Bundesstiftung Baukultur e.V. Berlin</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Kodex für Baukultur ist ein freiwilliger Leitfaden für Unternehmen der Immobilienwirtschaft zur verantwortungsvollen Wahrnehmung ihrer Aufgaben</li> </ul>
<b>Allianz für München</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zusammenschluss aus Vereinen und Verbänden aus unterschiedlichen Bereichen, Unternehmen aus verschiedenen Branchen, Gewerkschaften, Bürgerinitiativen und Parteien, die sich für ein München mit Zukunft einsetzen wollen.</li> </ul>
<b>DGNB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Transformation des Bau- und Immobilienmarktes zu einem angemessenen Qualitätsverständnis als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln; Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen</li> </ul>
<b>RICS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die 1868 gegründete Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) agiert heute als weltweit führender Berufsverband von Immobilienfachleuten. Die RICS-Mitgliedschaft dient als Gütesiegel für die Einhaltung des vordefinierten Verhaltenskodex in Bezug auf den verantwortungsvollen Umgang mit Kunden und Auszubildenden sowie der Regulierung und Förderung des Berufsstandes.</li> </ul>

---

# Social Impact Investing

## Forschungsarbeit des ICG Instituts



Das ICG Institut konzentriert sich auf die europäischen Anforderungen im Kontext von Sustainable Finance und sozialer Taxonomie.

Ausreichende Mittel für Social Impact Investments werden nur dann zur Verfügung stehen, wenn die Kapitalströme nach angemessenen Kriterien nachhaltig angepasst werden können.

Die EBS/REMI Universität und die TU Darmstadt haben diese gemeinsame Auftragsstudie angenommen, um das aktuelle Verständnis von sozialen Auswirkungen in der deutschen Immobilienwirtschaft zu analysieren und eine mögliche Neuausrichtung des Renditeverständnisses und der Investmentorientierung aufzuzeigen.

Mit dieser Studie möchten wir die Debatte für neue Berechnungsperspektiven anstoßen, und so in eine widerstandsfähige Zukunft und ein nachhaltiges Wachstum mit Social Impact starten.

ehret+klein

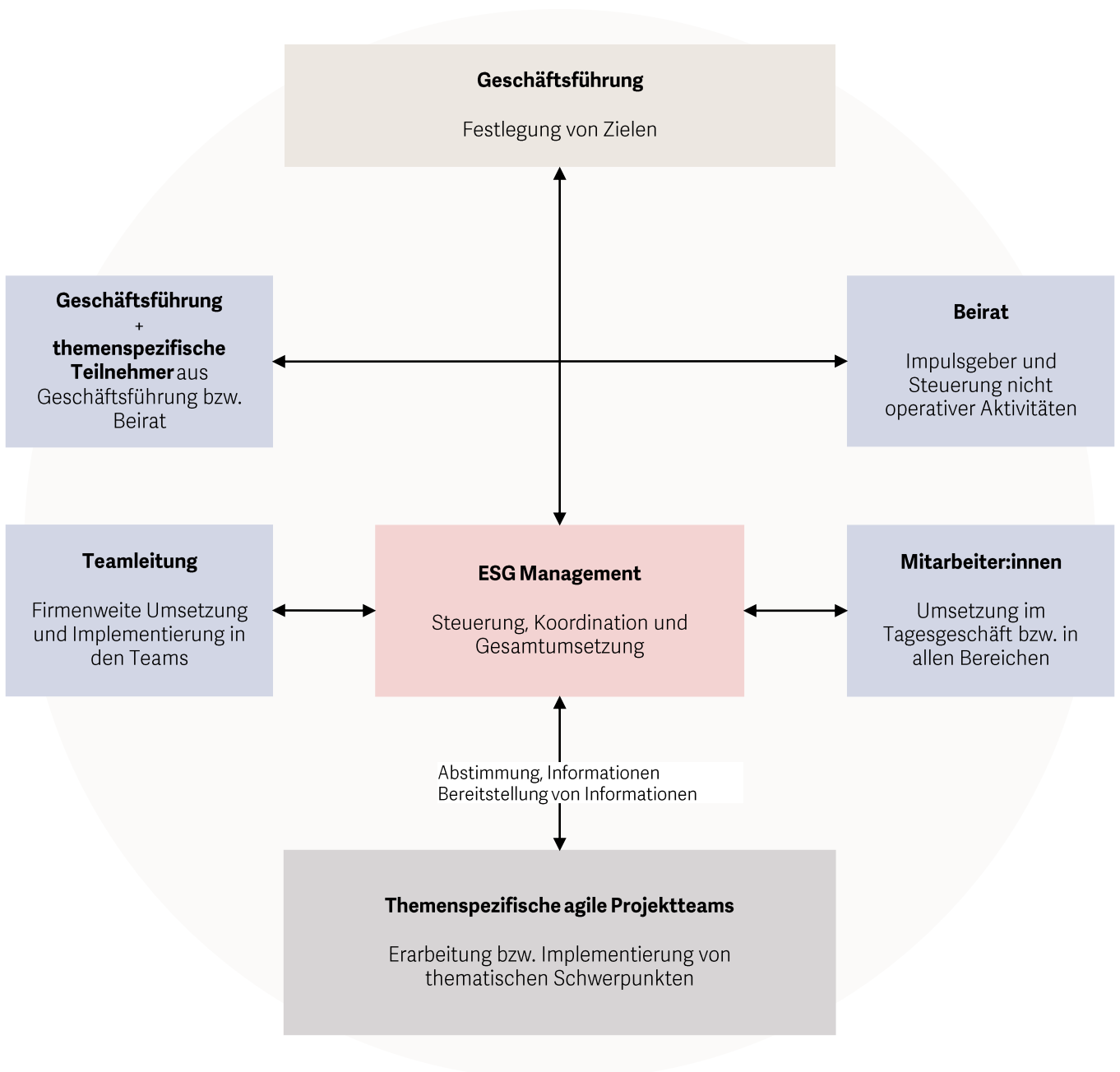
E+K NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

---

# Aufgaben und Arbeitsweise des ESG Teams

# Organisationsstruktur

## Unser Team und seine Zuständigkeiten



## AUFGABEN UND ARBEITSWEISE DES ESG TEAMS

# Status Quo

## Die Vorgehensweise

ESG Kriterium	Inhalt	Status Quo
<b>DGNB Zertifizierung</b>	Nachweis/Siegel für mehr Nachhaltigkeit	Implementiert und in der Umsetzung
<b>ESG Gremium</b>	Entscheidung und Implementierung von Nachhaltigkeit im Unternehmen	Aufgestellt und in Funktion
<b>CO2-Fußabdruck*</b>	CO2-Neutralisierung CO2-Emissionsreduzierung	Fußabdruck ermittelt, Neutralisierung durchgeführt, Maßnahmen zur Emissionsreduzierung in Umsetzung
<b>Verhaltenskodex</b>	Compliance-Regeln für alle grundlegenden und ethischen Anforderungen an alle Mitarbeiter und Geschäftsführer	Regelwerk verabschiedet und kommuniziert; in Umsetzung
<b>Datenschutzhandbuch</b>	Verbindliche Standards, Prozesse und Leitlinien für den Datenschutz für alle Mitarbeiter und Geschäftsführer	Handbuch verabschiedet und kommuniziert; in Umsetzung
<b>ESG Ankaufscheck</b>	Tauglichkeitsprüfung vor Ankauf	Verabschiedet und implementiert
<b>Green Lease Klauseln</b>	Nachhaltigkeitsaspekte in Gewerbemietverträgen	Klauseln verabschiedet und implementiert

Anmerkung: Wir haben die CO2 Emission nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien erfasst. Unser Partner hierbei war das Unternehmen Fokus Zukunft.

Fokus Zukunft hat die erfassten Daten ausgewertet. Daraus hat sich die Gesamtemission des Unternehmens und pro Mitarbeiter\*in ergeben sowie die Erkenntnis, was die größten Emissionstreiber sind.

Danach haben wir wiederum Handlungsempfehlungen zur Reduzierung sowie der Neutralstellung für e+k ermittelt, die aktuell bereits in der Umsetzung sind.

AUFGABEN UND ARBEITSWEISE DES ESG TEAMS

# Status Quo Maßnahmen

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| ✓ Externe Impulsvorträge zum Thema Nachhaltigkeit (2023)         | ✓ Abschluss der CO2-Footprint Analyse von ehret+klein (2022)       | ✓ Vortrag von „Fokus Zukunft“ zum Thema Nachhaltigkeit (2021)                              | ⚙️ Ausbau Kompetenz im Bereich „Smart metering“ (2023)  |
| ⚙️ Überprüfung Energieliefer-Verträge (2023)                     | ⚙️ Auswertung Energie-Mix (2023)                                   | ✓ Einführung von „green clauses“ in Standardmiet-verträgen (2022)                          | ⚙️ Einführung Nachhaltigkeitsaspek-te in Bau- und Dienstleistungs-verträgen (2023)            |
| ✓ Ausbau personeller Strukturen im Bereich Nachhaltigkeit (2022) | ✓ Aufbau einer ESG Arbeits-gruppe, Definition Arbeitsweisen (2022) | ⚙️ Materiality- und Stakeholder-analyse, Identifikation der wichtigsten ESG Aspekte (2022) | ⚙️ Maßnahmen um Mitarbeiterzu-friedenheit zu steigern, Attraktiver Arbeit-geber (2018 - 2023) |
| ✓ Umfangreiche Mitarbeiterent-wicklung und Weiterbildung (2022)  | ⚙️ Entwicklung und Launch einer eigenen ESG Website (2022 - 2023)  | ✓ Erster Nachhaltigkeits-bericht (2022)  | ⚙️ Beaufsichtigung der Themen ESG in der Strategie-formulierung (2018 - 2023)                 |
| ✓ Erarbeitung einer Digitalisierungs-strategie (2022)            | ✓ Festlegung der Reporting-standards (2022)                        | ⚙️ Erarbeitung Mobilitäts-konzepte für Quartieren (2017 - 2023)                            | ⚙️ Erarbeitung Energiekonzepte für Quartiere (2017 - 2023)                                    |

✓ erledigt    ⚙️ in Arbeit

# Wir schaffen Erbstücke.



Ihr Ansprechpartner

**Jürgen Notz**


+49 8151 65 225 174


J.Notz@ehret-klein.de

**Ehret+Klein GmbH**

Gautinger Straße 1d  
82319 Starnberg

+49 8151 65 225 100  
info@ehret-klein.de

 [linkedin.com/ehret+klein](https://www.linkedin.com/ehret+klein)

 [youtube.com/ehret+klein](https://www.youtube.com/ehret+klein)

**ehret-klein.de**