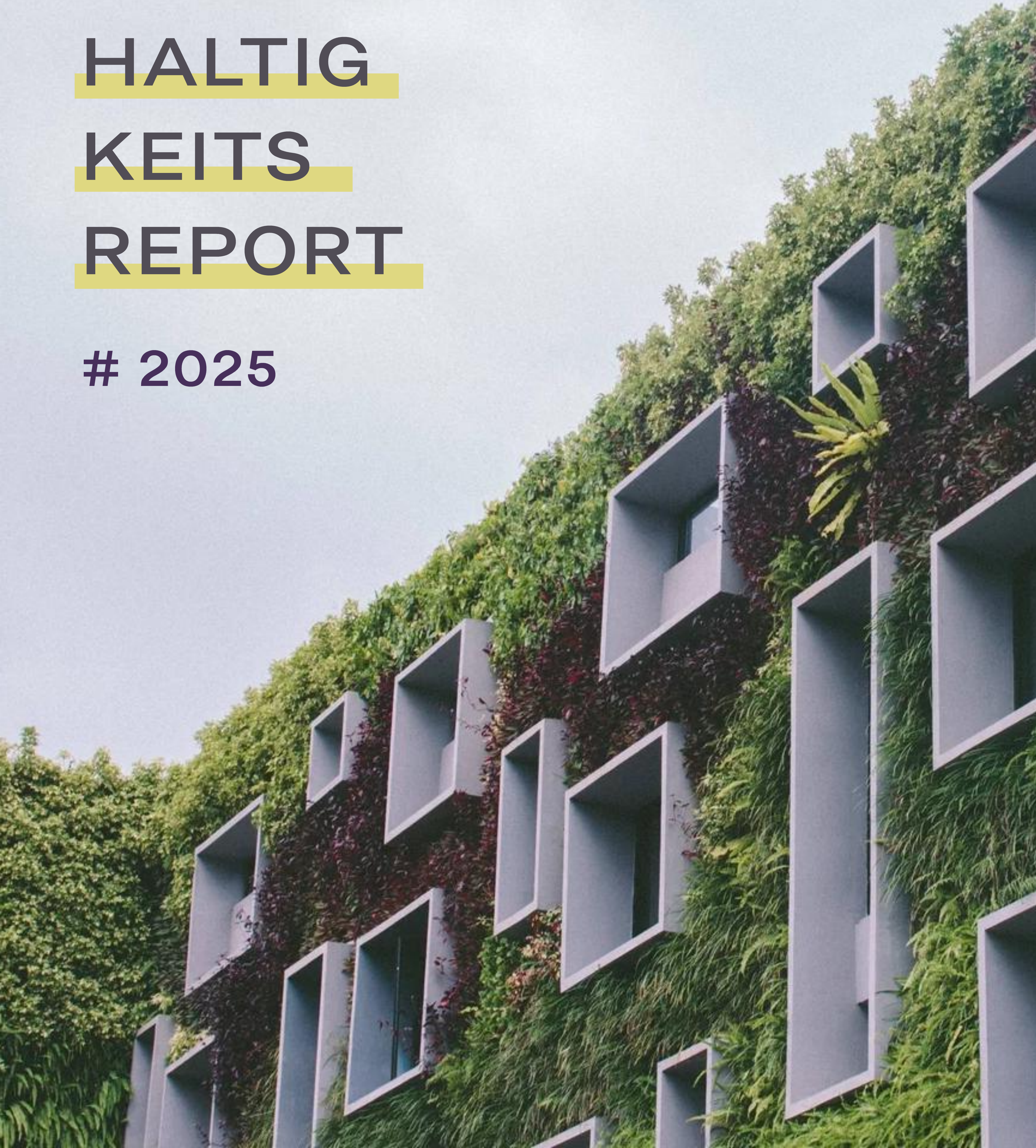




NACH HALTIG KEITS REPORT

2025



Editorial 03

BASICS 04

Berichtsrahmen 04

KernWerte 05

Was wir bieten 06

ESG 07

ENVIRONMENT 07

Emissionsbilanz 2025 08

E | KernZahlen 09

SOCIAL 10

Facts & Figures 11

Engagement 12

S | KernZahlen 13

GOVERNANCE 14

Grüne Strategie 15

GAP-Analyse 16

G | KernZahlen 17

ANHANG 18

Impressum 22



Kernzahlen sind unsere zentralen Nachhaltigkeits-KPIs – sie bilden den „grünen Kern“ unseres Unternehmens ab und machen unsere Wirkung in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance messbar, transparent und vergleichbar.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

mit unserem zweiten Nachhaltigkeitsbericht geben wir Ihnen Einblick in die Entwicklung von GrünKern und die Fortschritte auf unserem Weg zu einem verantwortungsvoll handelnden Unternehmen. Nachhaltigkeit bedeutet für uns weit mehr als die Erfüllung regulatorischer Anforderungen – sie ist fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur und prägt unser Handeln sowie unsere Zusammenarbeit.

Als Unternehmen der Immobilienwirtschaft tragen wir Verantwortung für Werte, die über Generationen bestehen. Immobilien beeinflussen Städte, Gemeinden und Lebensräume und damit, wie Menschen wohnen, arbeiten und leben. Daraus ergibt sich für uns die Verpflichtung, wirtschaftliches Handeln mit ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten in Einklang zu bringen.

Seit der Gründung von GrünKern verstehen wir Nachhaltigkeit nicht als Zusatzaufgabe, sondern als integralen Bestandteil unseres unternehmerischen Handelns. Unser Ziel ist es, langfristige Werte für unsere Kunden zu schaffen und zugleich einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft zu leisten. Dabei sehen wir Nachhaltigkeit als kontinuierlichen Entwicklungsprozess, in dem Fortschritte messbar gemacht und der eingeschlagene Weg konsequent weiterverfolgt werden.

Besonders stolz sind wir auf das Engagement unserer Mitarbeitenden. Nachhaltigkeit wird bei GrünKern gemeinsam gelebt und viele Initiativen entstehen direkt aus dem Team heraus – von sozialem und kulturellem Engagement bis hin zu Umwelt- und Naturschutzprojekten. Diesen Bericht veröffentlichen wir freiwillig, denn Transparenz schafft Vertrauen und macht Fortschritte ebenso wie Herausforderungen nachvollziehbar.

Im vergangenen Jahr haben wir unser Unternehmen weiterentwickelt, neue Dienstleistungen etabliert, Strukturen gestärkt und unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten ausgebaut. Gleichzeitig haben wir wichtige Erkenntnisse gewonnen, die uns auf unserem weiteren Weg begleiten werden. Unser Ziel bleibt unverändert: wirtschaftlicher Erfolg im Einklang mit Verantwortung und nachhaltigen Werten für Kunden, Mitarbeitende und Gesellschaft.

Ich danke unseren Mitarbeitenden, Kunden und Geschäftspartnern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung. Gemeinsam gestalten wir nicht nur Immobilien, sondern übernehmen Verantwortung für Lebensräume.

Herzlichst,



Johann Kaden
GrünKern Asset Management GmbH

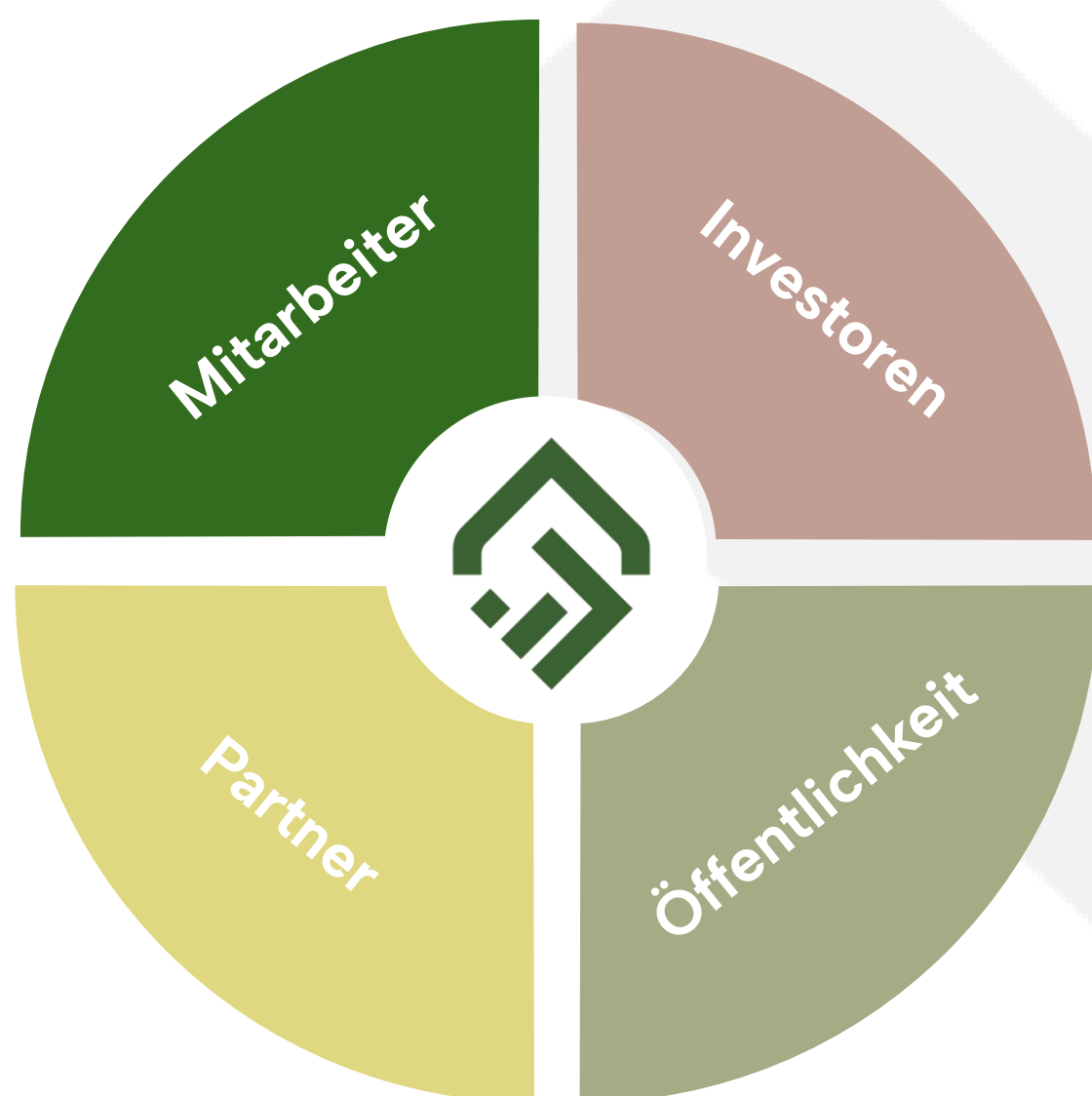
Berichtsrahmen



01.01.2025

31.12.2025

Der Nachhaltigkeitsbericht 2025 der GrünKern Asset Management GmbH gibt einen Überblick über die ökologischen, sozialen sowie Governance-bezogenen Aktivitäten und Leistungen unseres Unternehmens im Berichtsjahr 2025. Er richtet sich insbesondere an Investoren, Mitarbeitende, Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit.



Basis VSME

Die Berichterstattung orientiert sich am „Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs“ (VSME) der EFRAG und lehnt sich inhaltlich an die europäischen ESRS-Vorgaben für kleine und mittlere Unternehmen an. Für das Jahr 2025 wenden wir das Basic-Modul an und verfolgen das Ziel einer weitgehenden Vollumsetzung. Etwaige Abweichungen sowie noch in Entwicklung befindliche Inhalte werden an den entsprechenden Stellen transparent dargestellt.

Der Bericht bezieht sich ausschließlich auf die Aktivitäten der GrünKern Asset Management GmbH am Standort Röttenbach. Die Lieferkette, etwa Dienstleister und Lieferanten, wird derzeit lediglich qualitativ berücksichtigt und ist (noch) nicht Teil des quantitativen Kennzahlenumfangs.



Wir berichten künftig jährlich, mit einer geplanten Veröffentlichung jeweils zu Beginn des zweiten Quartals des Folgejahres.

KernWerte

Für uns sind Investitionen in Immobilien mehr als nur eine Kapitalanlage. Wir sind überzeugt: Immobilienanlagen bieten die einzigartige Möglichkeit, aktiv zum Umweltschutz beizutragen und gleichzeitig langfristige, stabile Erträge zu erzielen.

Wir kreieren Vermögenswerte, die Mensch und Umwelt verbinden.

Mit einem klaren Fokus auf nachhaltige und sozial verantwortliche Investitionen kombinieren wir ESG-Kriterien mit unserer langjährigen Immobilienexpertise, um für jedes Asset innovative Lösungen zu schaffen.

Bewusstsein

01

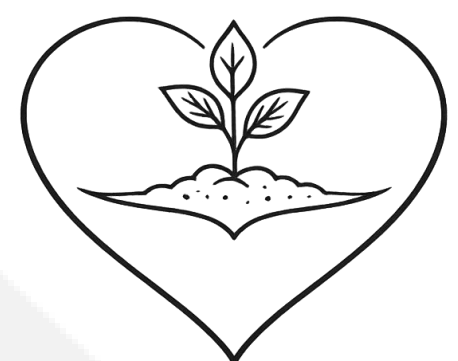
Verantwortungsvolles Handeln verbindet Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft



Engagement

02

Engagement geht über wirtschaftliche Ziele hinaus und stärkt Gemeinwohl und Soziales



Einsicht

03

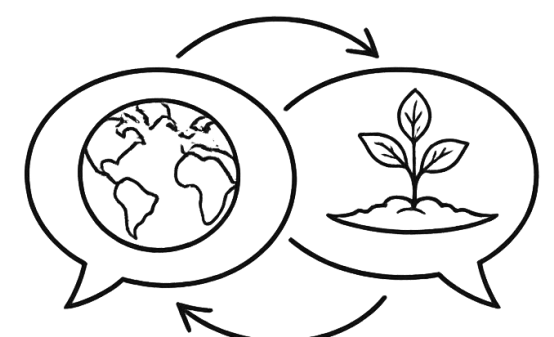
Offene Kommunikation und Transparenz fördern nachhaltige Beziehungen durch den Austausch von Wissen und Perspektiven.



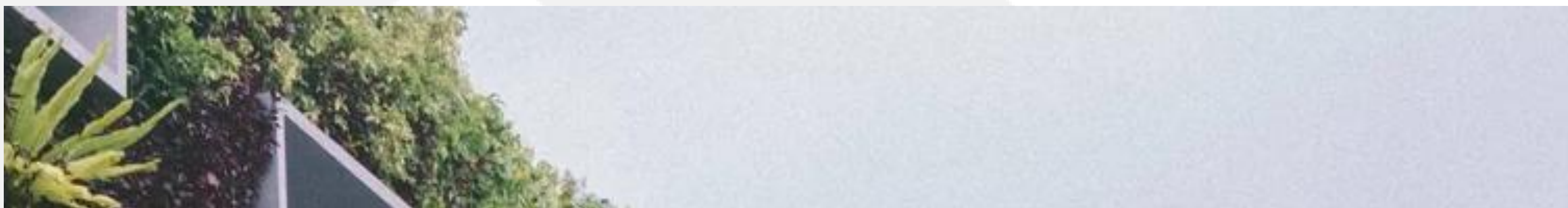
Austausch

04

Dialog und vertrauensvolle Zusammenarbeit schaffen die Basis für langfristigen gemeinsamen Erfolg



Was wir bieten



Wir bei GrünKern Asset Management verstehen uns als das **Wurzelwerk**, das **Wertschöpfung und Nachhaltigkeit** in der Immobilienwelt verbindet. Unsere Mission ist es, **nachhaltige Strukturen** zu schaffen, die ökologisch und ökonomisch zukunftsfähig sind.

Mit unserem Fachwissen legen wir das Fundament für eine wertbeständige und verantwortungsvolle Entwicklung von Immobilieninvestitionen.



01 Gebäudezertifizierung

Enge Zusammenarbeit mit der DGNB zur Zertifizierung und damit Stärkung der Reputation sowie des Werts der Gebäude.

02 Performance Analyse & ESG-Consulting

Strategische ESG-Beratung, Umsetzung von ESG-Initiativen und Integration von ESG-Kriterien in Immobilienportfolios inkl. CRREM-basierter Performance-Analyse, Reporting und Investitionsempfehlungen unter Berücksichtigung von CAPEX und Fördermitteln.

03 ESG-Due-Diligence & Transaktionsberatung

Unterstützung bei Immobilienakquisitionen inkl. ESG-Due-Diligence und Risikobewertung sowie Strukturierung von Datenräumen und Koordination der Akteure für eine effiziente, ESG-konforme Abwicklung.

Property Management & WEG-Verwaltung

05

Verwaltung und operatives Management von Immobilien und WEGs mit Berücksichtigung regulatorischer, energetischer und wirtschaftlicher Anforderungen zur langfristigen Wertsicherung

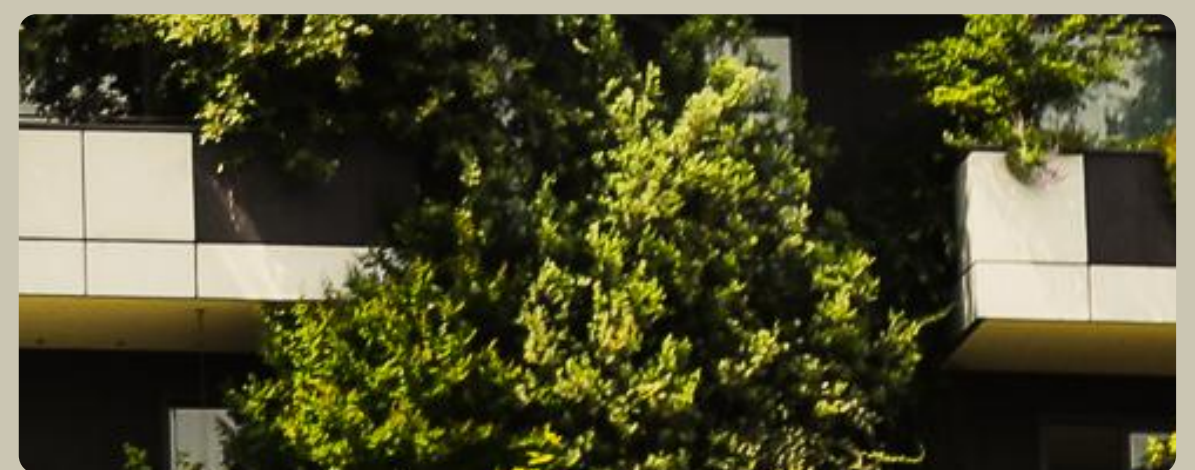
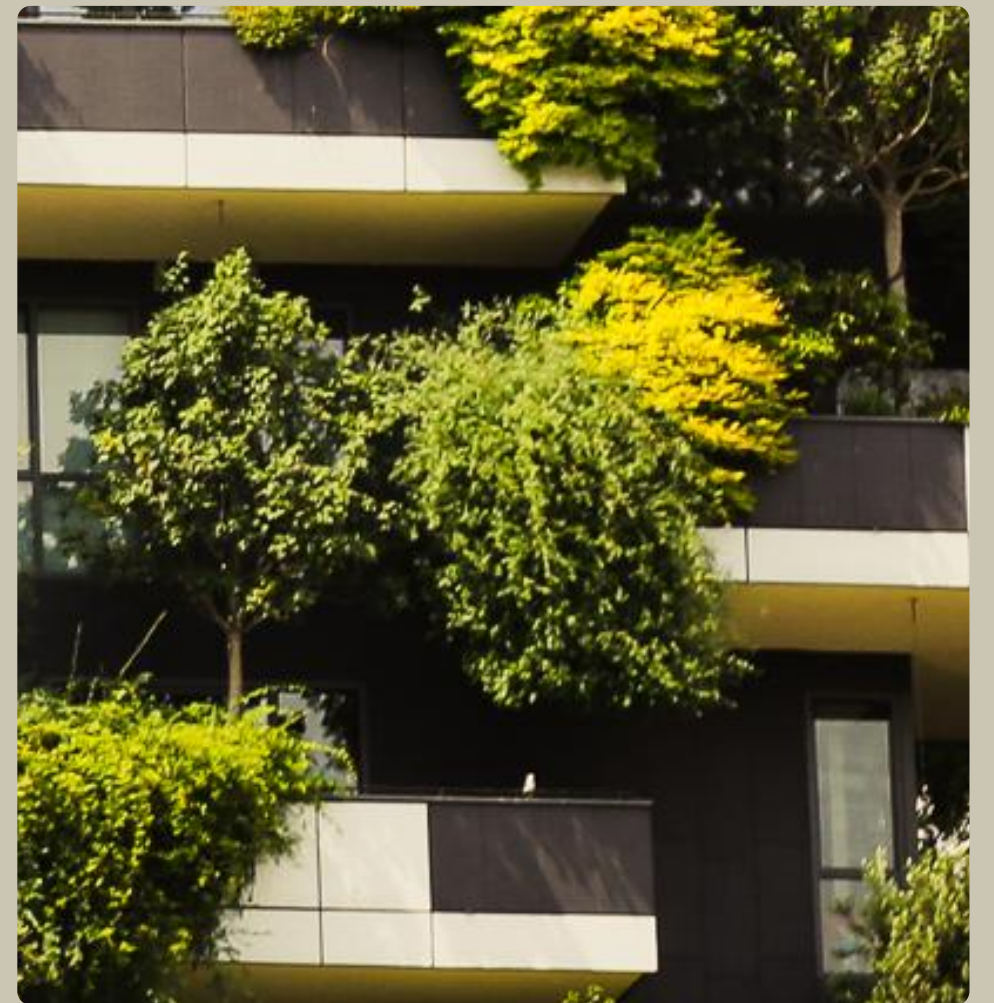
Green Asset Management

04

Verwaltung und Management von Investments unter Berücksichtigung von ESG-Kriterien und EU-Taxonomie zur langfristigen, wirtschaftlichen Wertsicherung.



ENVIRONMENT



Emissionsbilanz 2025

Die Ermittlung unserer Treibhausgasemissionen für das Berichtsjahr 2025 erfolgt in Anlehnung an die Leitlinien des Greenhouse Gas Protocols.

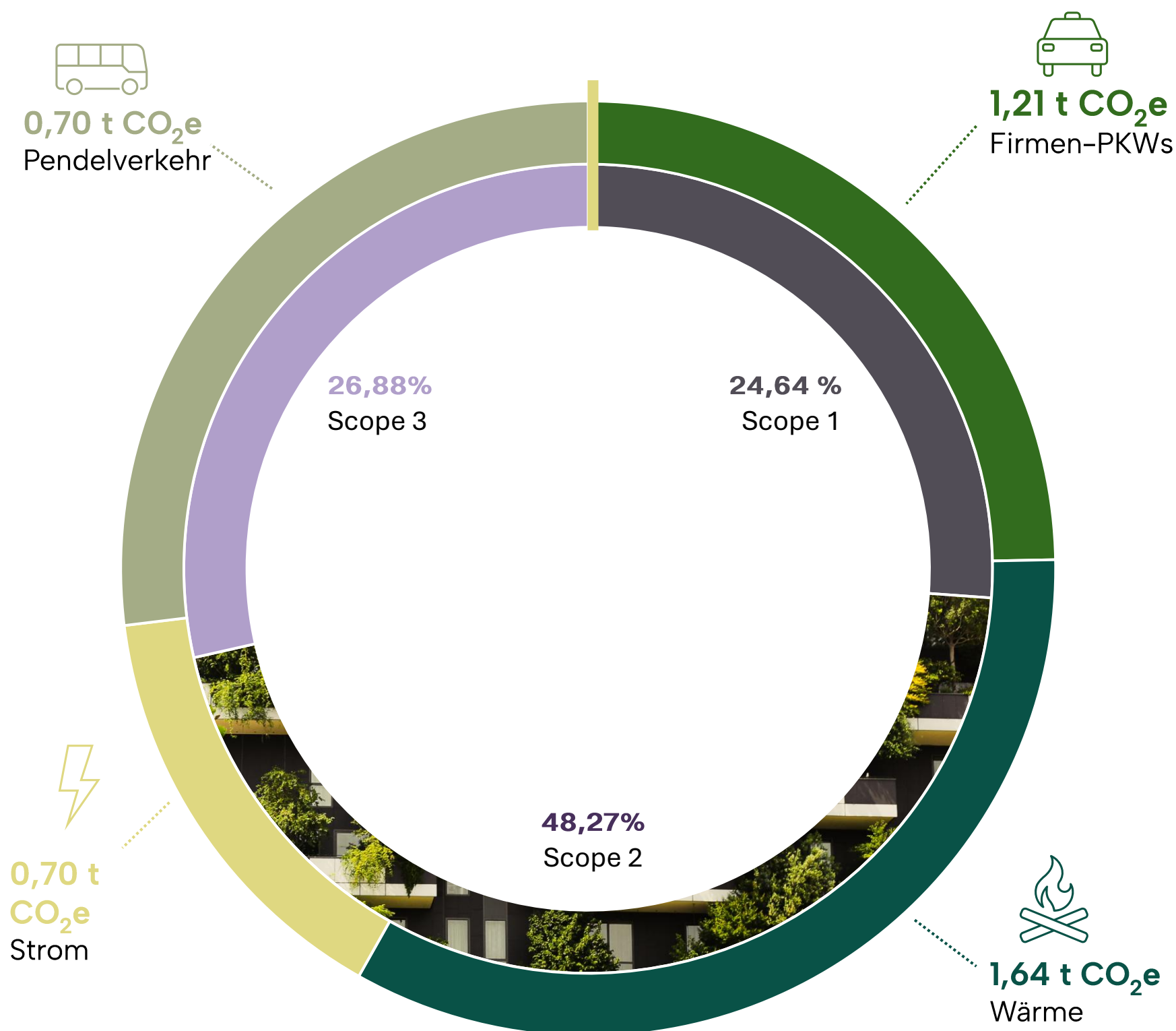
Die Emissionen der Scopes 1 und 2 wurden auf Basis gemessener Energieverbräuche mithilfe des CO₂-Rechners des Umwelt- und Klimapakts Bayern berechnet. Für ausgewählte Scope-3-Kategorien, insbesondere die Arbeitswege der Mitarbeitenden, nutzen wir das anerkannte THG-Bilanzierungstool eco-cockpit. Zur Sicherstellung einer hohen Vergleichbarkeit wenden wir für den Gesamt-CO₂-Fußabdruck den konservativen location-based-Ansatz mit deutschen Durchschnittsemissionsfaktoren an.

ZIEL 2026

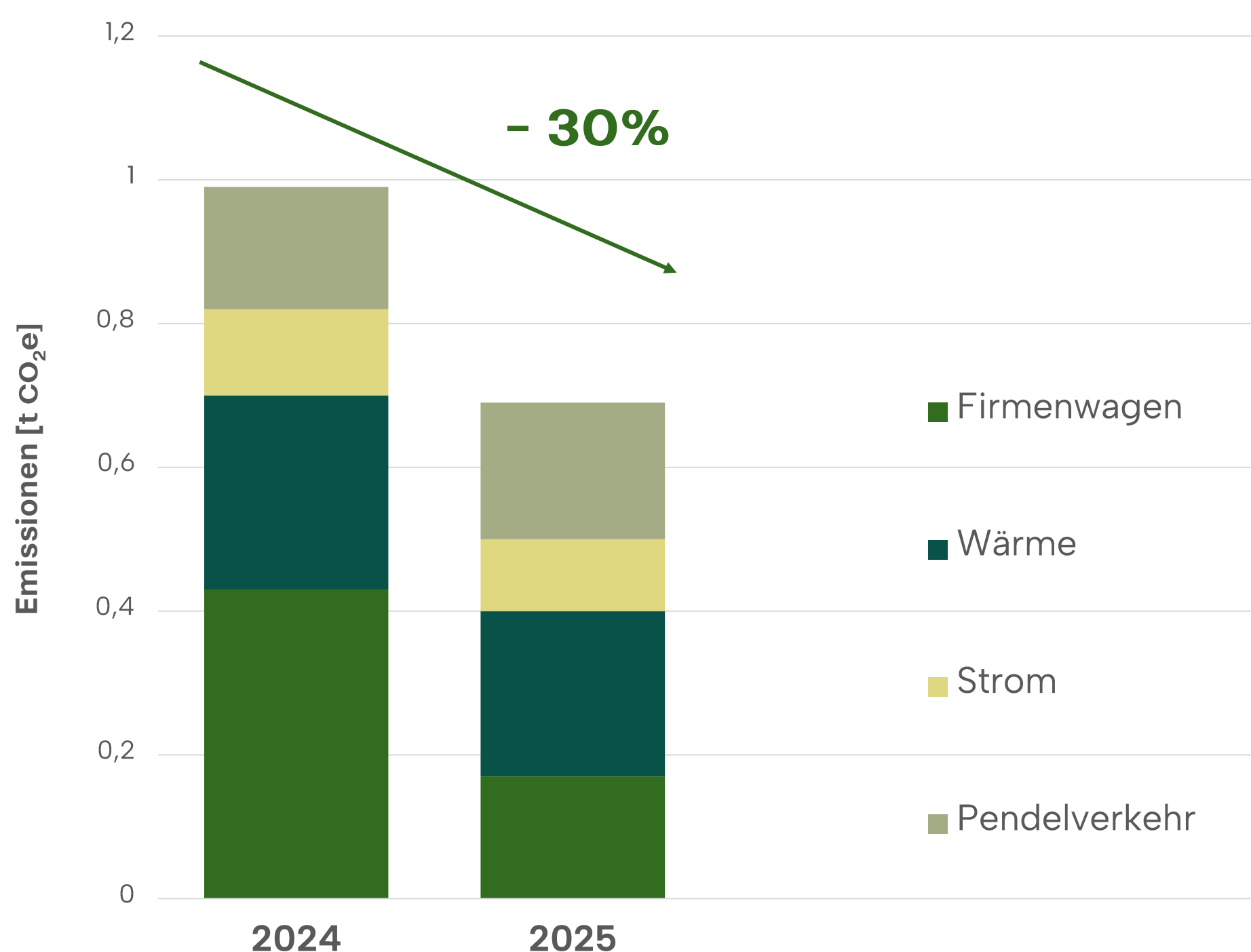
Die Scope-3-Bilanzierung wurde im Berichtsjahr gezielt aufgebaut und umfasst zunächst den Pendelverkehr der Mitarbeitenden.

Ergänzung Scope 3 um Geschäftsreisen und Weiterentwicklung der Methodik.

Gesamtemissionen (location-based): 4,91 t CO₂e



Emissionen pro Mitarbeitenden (market-based): 0,99 t CO₂e



Trotz der kontinuierlichen Zunahme unserer Mitarbeiterzahl im Jahr 2025 ist es uns gelungen, die market-based Emissionen pro Mitarbeiter innerhalb eines Jahres um rund 30% zu reduzieren. Diese Entwicklung unterstreicht die Wirksamkeit der von uns umgesetzten Maßnahmen in den Bereichen, in denen wir direkten Einfluss auf Energieverbrauch und Emissionen haben. Unser Fokus liegt weiterhin darauf, Emissionen gezielt dort zu senken, wo wir durch eigene Entscheidungen und Prozesse aktiv zur Dekarbonisierung beitragen können. Gleichzeitig wirken externe Rahmenbedingungen – etwa beim Pendelverkehr der Mitarbeitenden oder bei der Wahl der Energieträger für Wärme und Strom durch Vermieter – limitierend auf unsere unmittelbaren Einflussmöglichkeiten.

Ungeachtet dessen prüfen wir fortlaufend weitere Ansatzpunkte und Maßnahmen, um unseren CO₂-Fußabdruck schrittweise weiter zu reduzieren und unsere Nachhaltigkeitsleistung kontinuierlich zu verbessern.

E | Kernzahlen



100 % RECYCLETES PAPIER

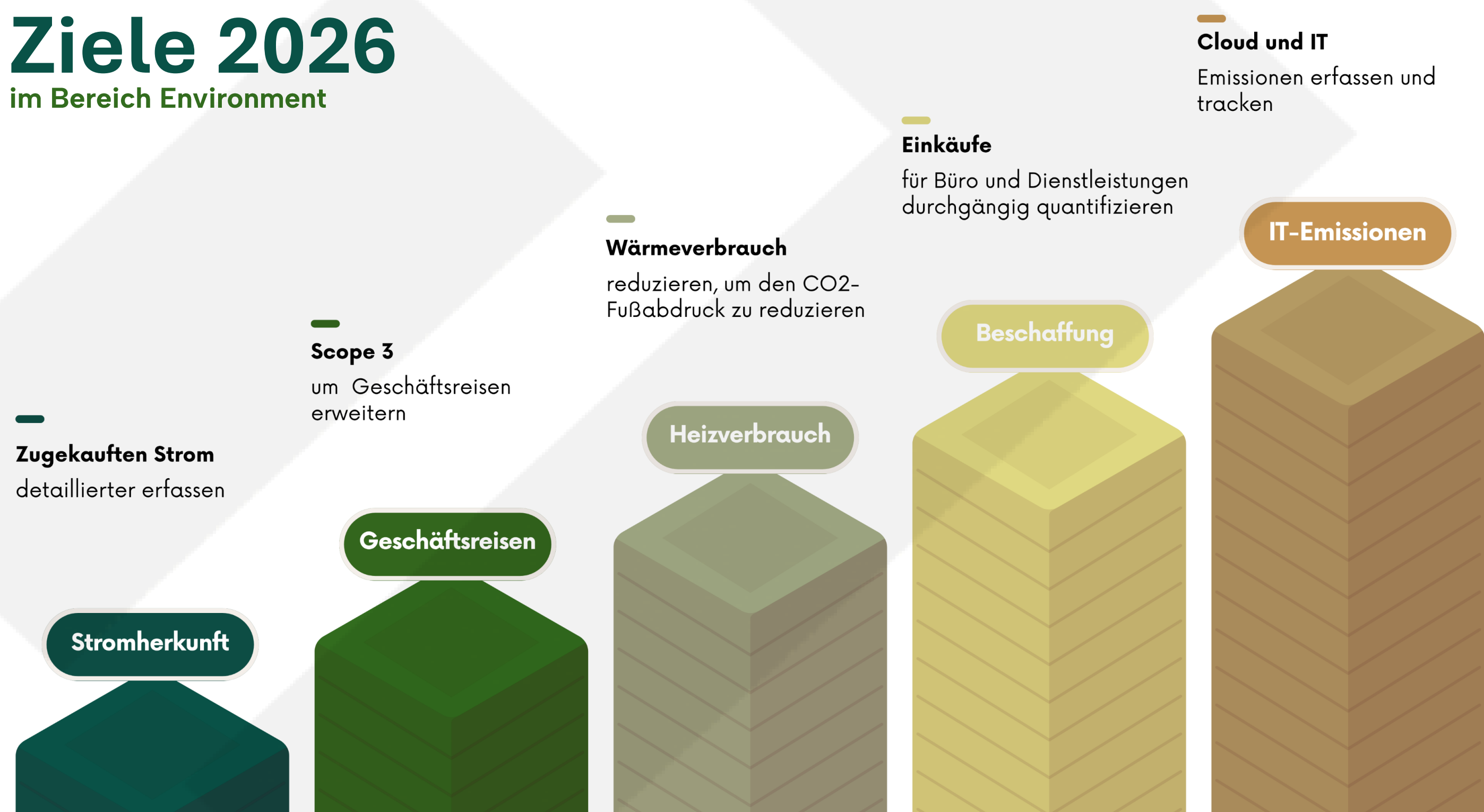


UMWELTSTRATEGIE

Als junges, wachsendes Unternehmen sehen wir Umwelt- und Klimaschutz als zentralen Bestandteil unseres Geschäftsmodells, nicht als Nebenprojekt. Wir hinterfragen konsequent unsere eigenen Emissionen – vom Büro über Mobilität bis hin zu digitalen Lösungen – und setzen dabei auf pragmatische, schnell wirksame Maßnahmen. Unser Ziel ist es, unseren ökologischen Fußabdruck pro Mitarbeitenden kontinuierlich zu senken und gleichzeitig zu zeigen, dass professionelle Immobilien- und ESG-Beratung selbst konsequent nachhaltig organisiert sein kann. Wo wir heute noch im Aufbau sind, schaffen wir 2026 die Datenbasis, um unsere Fortschritte künftig transparent messbar zu machen.

Ziele 2026

im Bereich Environment





SOCIAL

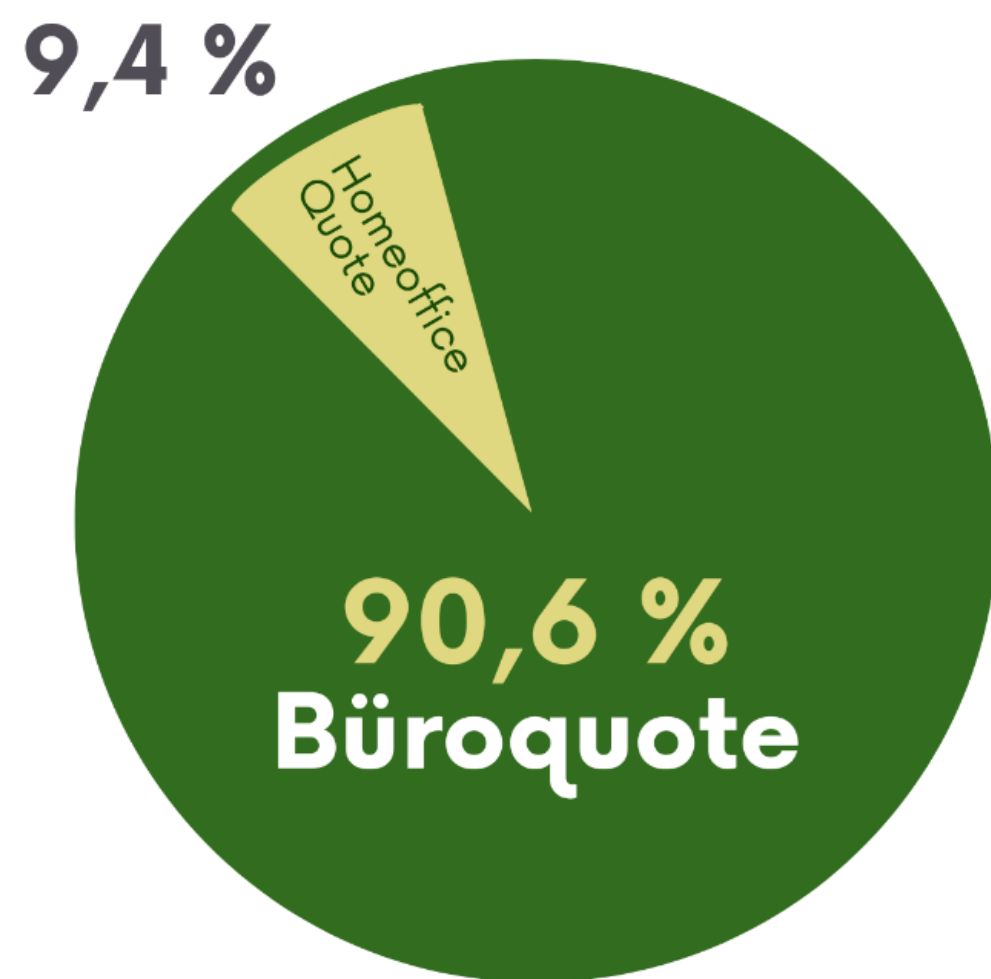
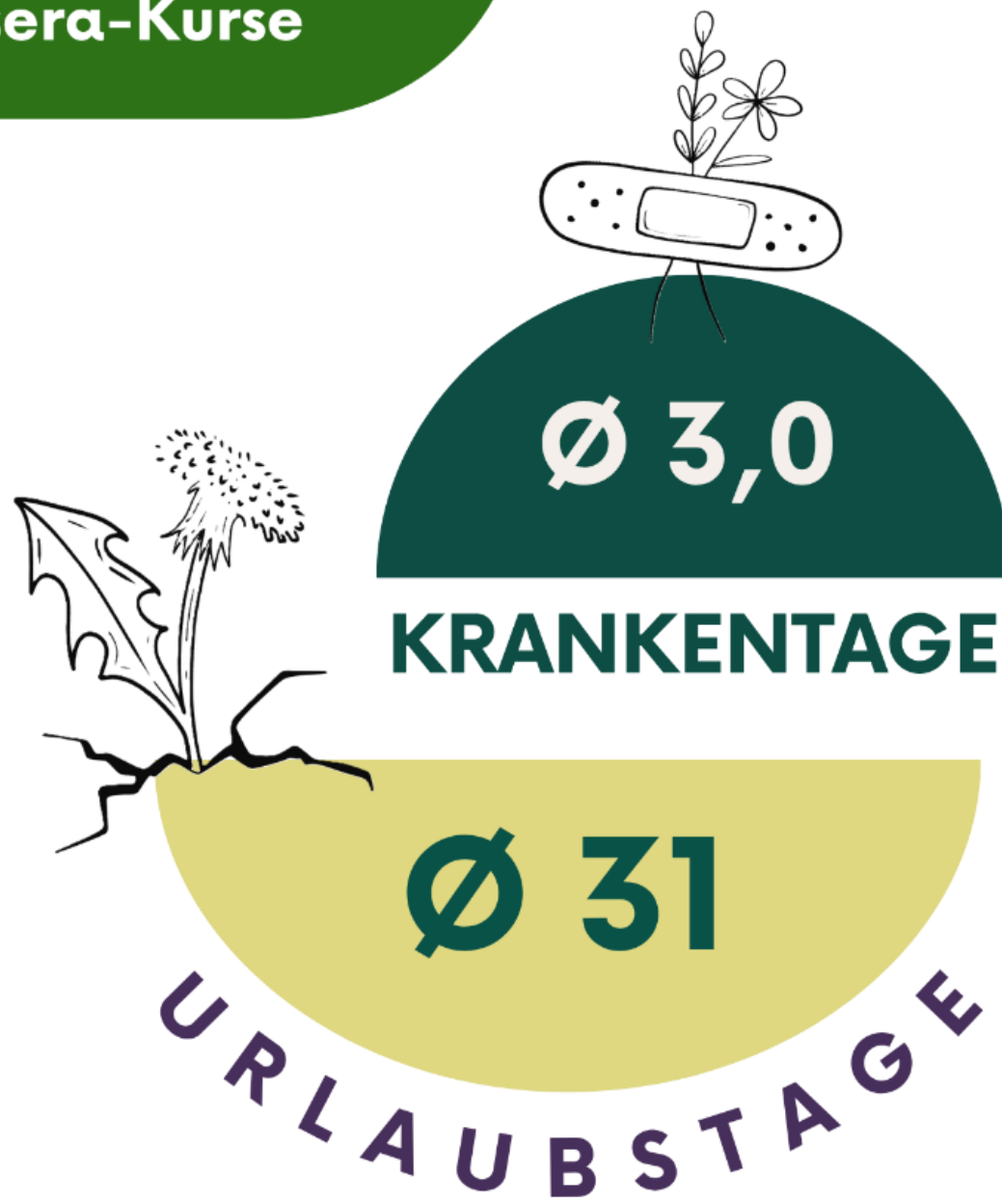
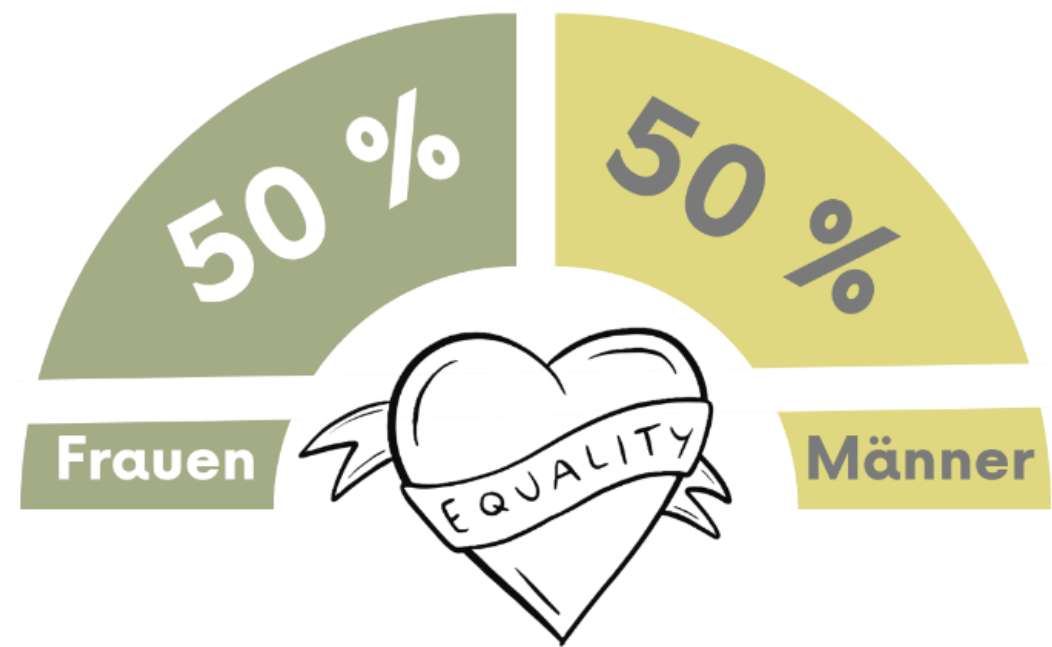


Facts & Figures

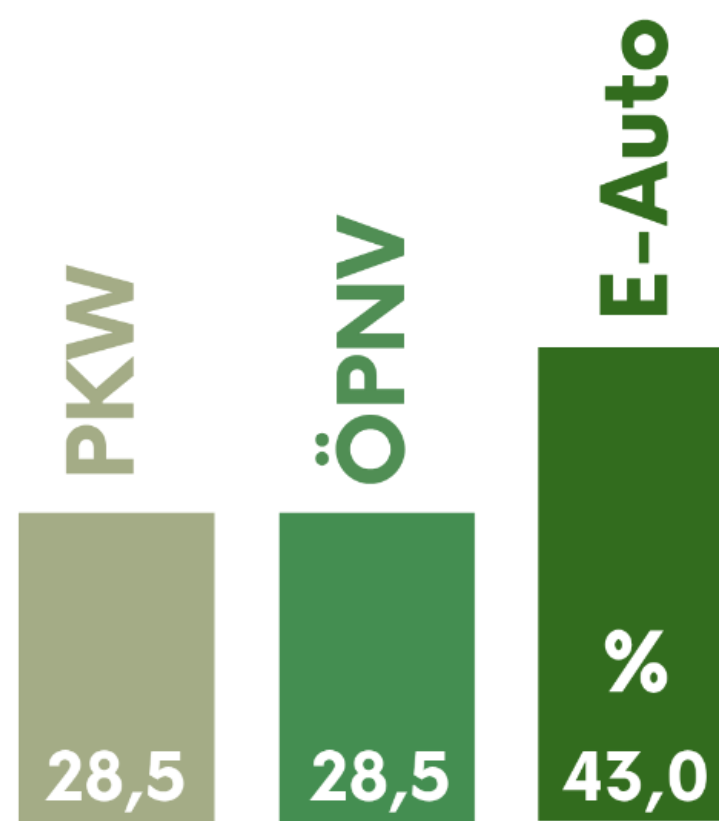
Weiterbildung

30 Schulungstage

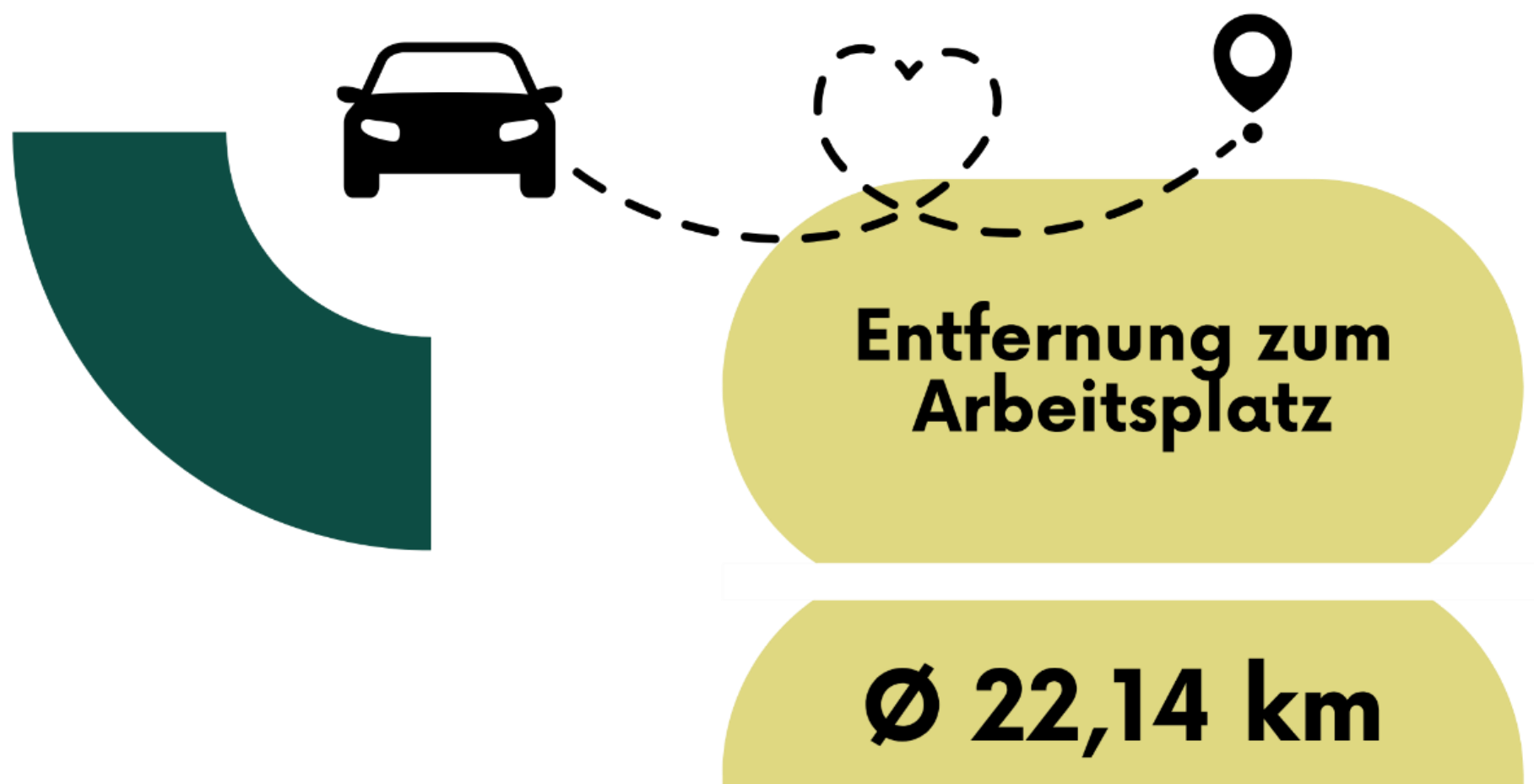
4 abgeschlossene Coursera-Kurse



davon 2 Social-Days*



Nachhaltige Anreise



* **Social-Days** sind unsere bewusst gestalteten Teamevents mit gesellschaftlichem Mehrwert: Wir investieren gemeinsam Zeit und Engagement vor Ort – und gehen damit deutlich über eine reine finanzielle Unterstützung hinaus.

KernMomente



Clean-Up Wanderung



Weihnachtsaktion in der Kinderklinik Erlangen



JubiLunch



B&J-Festival



Müllsammel-Kajaktour



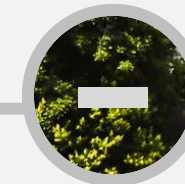
S | KernZahlen



PEOPLE FIRST

Verantwortung nach innen und außen. Der soziale Schwerpunkt liegt auf unseren Mitarbeitenden. Wir fördern gezielt Gesundheit, Weiterbildung und fachliche Entwicklung, um ein stabiles, leistungsfähiges und zukunftsfähiges Arbeitsumfeld zu schaffen. Dabei legen wir Wert auf kontinuierliche Qualifikation und individuelle Entwicklungsmöglichkeiten.

Gesellschaftliches Engagement ist für uns grundsätzlich Teil unternehmerischer Verantwortung. Während wir uns in anderen sozialen Bereichen bereits engagiert haben, werden wir künftig auch den Tierschutz gezielt berücksichtigen und dieses Engagement weiter ausbauen. Die Maßnahmen und Kennzahlen im Social-Bereich werden sukzessive strukturiert erfasst, um Fortschritte künftig transparent darstellen zu können.



Mini-Celebrations
(wöchentlich)

2

Stück p.a.



Mitarbeiter-
befragungen

2

Stück p.a.



Gespendete
Mittel

11.517

€



Wurzel-Tage
(Austausch)

4

Stück p.a.

Ziele 2026

im Bereich Social





GOVERNANCE



Grüne Strategie

Vision & Mission

01

- ✦ nachhaltige Immobilienentwicklung im Einklang mit UN-Zielen
- ✦ wirtschaftlichen Erfolg mit ökologischem und sozialem Mehrwert verbinden

Werte

02

- ✦ Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft ganzheitlich im Gleichgewicht denken
- ✦ Transparenz, Vertrauen und Austausch als Grundlage des Handelns

ESG-Ziele

03

- ✦ klare Ausrichtung auf Environment, Social und Governance
- ✦ Nachhaltigkeit strategisch im Unternehmen verankern

Umsetzung

04

- ✦ konkrete Maßnahmen für ökologische, soziale und organisatorische Ziele
- ✦ klare Zuständigkeiten und Integration in den Arbeitsalltag

Integrität

05

- ✦ verbindliche Regeln durch Kodex und Prozessrichtlinien
- ✦ Datenschutz, Compliance und verantwortungsvolle Führung sichern

Transparenz

06

- ✦ Fortschritte mit klaren KPIs und Reporting messbar machen
- ✦ Qualität durch Offenlegung und externe Prüfungen sichern

Dialog

07

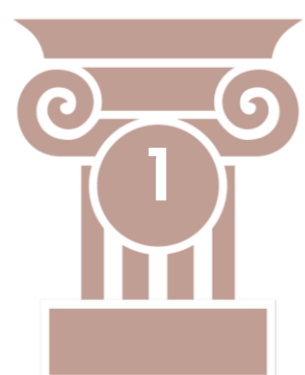
- ✦ offene Kommunikation nach innen und außen fördern
- ✦ Stakeholder aktiv einbinden und die Strategie weiterentwickeln

GAP-Analyse



Im Jahr 2025 haben wir erneut eine GAP-Analyse unter Einbindung aller Mitarbeitenden durchgeführt, um bestehende Handlungsbedarfe zu identifizieren und unsere Prioritäten neu auszurichten. Die Analyse verdeutlicht die Abweichungen zwischen dem aktuellen Ist-Zustand und jenem aus dem Vorjahr 2024. Dabei wurden relevante Optimierungspotenziale für 2026 insbesondere in den folgenden Bereichen identifiziert:

PRIORITÄTEN FÜR 2026



Governance-Strukturen konkretisieren & dokumentieren



Arbeitnehmerstandards transparenter machen



Frauenförderung & Chancengleichheit

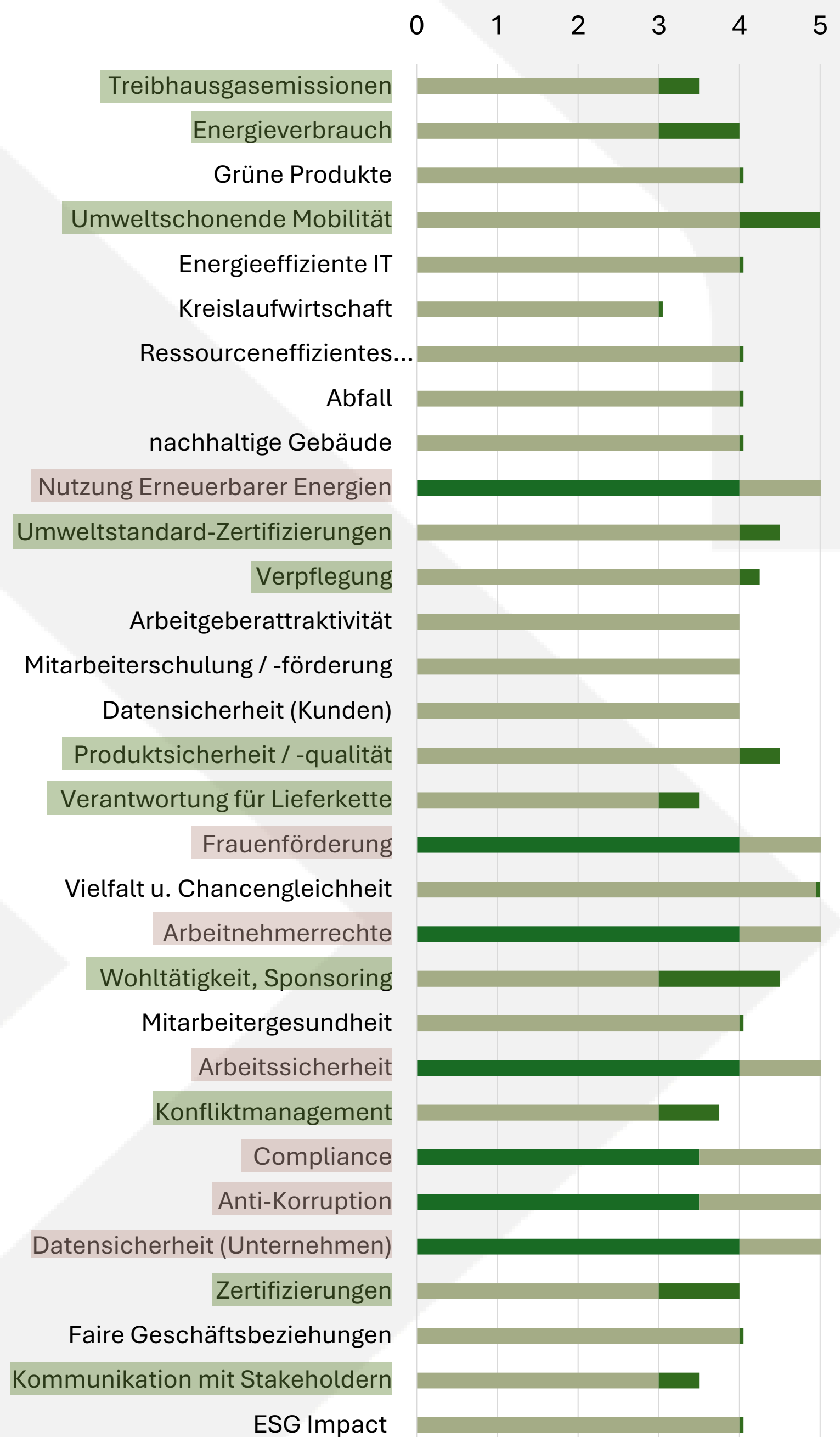


Strombezug transparenter machen

Inwieweit wird das jeweilige Thema bereits im Unternehmen abgebildet?

2024 | 2025

(1 = überhaupt nicht, 5 = best practice)



G | KernZahlen



KLAR & SAUBER

Im Berichtsjahr haben wir unseren internen Unternehmensguide fertiggestellt und damit eine wichtige Grundlage für ein gemeinsames Verständnis von Arbeitsweisen und Werten geschaffen. Zudem wurde ein Großteil der in den quartalsweisen Austauschformaten („Wurzeltage“) eingebrachten Vorschläge umgesetzt.

Die Kriterienprüfung für eine mögliche B-Corporation-Zertifizierung ist ab 2026 geplant; zugleich besteht weiterer Bedarf bei der Ausarbeitung und Dokumentation interner Prozesse.

Ziele 2026 im Bereich Governance

- Prozessbeschreibungen**
finalisieren und implementieren
- B-Corporation**
Kriterienprüfung für Zertifizierung durchführen
- Zertifizierung von Teildienstleistungen**
weiterverfolgen
- Soziales Engagement verdoppeln**
strukturiert, messbar und transparent steigern
- Compliance-Schulung**
zur weiteren Stärkung und Vereinheitlichung bestehender Standards

01

02

03

04

05

ANHANG



ENVIRONMENT

Mobilität & CO₂-Fußabdruck

	2024	2025	
Anteil elektrisch betriebener Firmenwägen	100	100	%
„Getanker“ Stromverbrauch:	k.A.	10.061,17	kWh
davon an hauseigener Ladesäule:	k.A.	59,97	%
davon über EnBW-Partnernetzwerk:	k.A.	40,03	%
.....			
Arten den Arbeitsweg zurückzulegen:			
E-Auto (Firmenwagen)	40,0	43,0	%
ÖPNV	20,0	28,5	%
privater PKW (nicht elektrisch)	40,0	28,5	%
.....			
Durchschnittlicher Arbeitsweg / Mitarbeiter	22,80	22,14	km
.....			
Gefahrene Kilometer für Geschäftsreisen	k.A.	k.A.	km
.....			
Arten Geschäftsreisen zurückzulegen:			
E-Auto (Firmenwagen)	k.A.	k.A.	%
ÖPNV	k.A.	k.A.	%
.....			
Gesamter Stromverbrauch	2.986,50	10.232,9	kWh
davon Anteil für E-Ladesäule / Firmenwagen:	k.A.	59,96	%
davon für Bürobetrieb:	k.A.	40,04	%
.....			
durchschnittlicher Stromverbrauch pro Mitarbeiter:	k.A.	585,32	kWh
.....			
Anteil mit eigener PV-Anlage produziert:	45,00	52,00	%
.....			
Gesamter Wasserverbrauch	8,78	18,35	cbm
.....			
durchschnittlicher Wasserverbrauch pro Mitarbeiter	1,76	2,62	cbm/p.a.
.....			
Wärmeverbrauch	3.662,0	4.513,0	kWh
.....			
durchschnittlicher Wärmeverbrauch pro Mitarbeiter	732,4	644,71	kWh
.....			

Sonstige Ressourcen

Gesamter Papierverbrauch pro Jahr:	1.397	2.675	Seiten
.....			
Anteil fair produzierter Lebensmittel am Gesamteinkauf:	100	100	%
.....			
Prozentsatz des Einkaufs für regionale Produkte:	50	60	%

Mitarbeitende

	2024	2025
Anzahl der eingerichteten dualen Studienplätze / ... Ausbildungsplätze:	0	0 Stk.
... Werkstudentenstellen:	0	0 Stk.
	2	2 Stk.
Anzahl der angebotenen Schulungen zur Mitarbeitergesundheit u. Arbeitsschutz (Ergonomie, Brandschutz und Erster Hilfe):	0	0 Stk.
Anzahl der durchgeführten Mini Celebration Fridays:	0	2 Stk.
Mitarbeiter, die Weiterbildungsformate nutzen:	50	60 %
Anzahl der abgeschlossenen Kurse u. Lernmodule auf der Weiterbildungsplattform:	k.A.	4 Stk.
Anzahl der durchgeführten Mitarbeiterbefragungen:	0	2 Stk.
Teilnahmequote an der Mitarbeiterbefragung:	0	100 %
Anzahl der „Wurzeltage“ (Austausch-Meetings):	0	4 Stk.
Anzahl der Teambuilding-Tage / Team-Events:	2	6 Tage
davon Social Days	1	2 Tage
Durchschnittliche Kranktage / Mitarbeiter	k.A.	3 Tage
Durchschnittliche Urlaubstage / Mitarbeiter	30	31 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Homeoffice-Tage pro Mitarbeiter/Woche	0,2	1,1 Tage
Frauenquote im Unternehmen	60	50 %

Gemeinnütziges Engagement

Gesamtbetrag der gespendeten Mittel (insgesamt) pro Jahr:	10.838,25	11.517,00 €
Anteil der gespendeten Mittel für die jeweiligen Bereiche:		
Tierschutz:	0,00	0,00 €
Menschenrechte:	2.588,25	4.640,00 €
Kulturelles:	6.000,00	6.000,00 €
Regionales:	2.250,00	877,00 €

Compliance & Guidelines

	2024	2025
Status Erstellung eines Unternehmensguides:	nicht begonnen	abgeschlossen
Anzahl der erstellten Verhaltenskodizes u. Prozessbeschreibungen	0	1
Status der DGNB-Anerkennung des Asset Managements	nicht begonnen	geprüft und abgebrochen
Status Kriterienprüfung B-Corporation:	nicht begonnen	nicht begonnen
Anzahl der zuständigen Mitarbeiter für ESG-Ziele:	4	5
Anzahl der umgesetzten Vorschläge aus den Wurzeltagen (Austausch Meetings)	k.A.	84 % 27 von 32
NEU: Status der DGNB-Zertifizierung für Teildienstleistungen	k.A.	nicht begonnen
NEU: Status Compliance-Schulung	k.A.	nicht begonnen
NEU: Steigerung soziales Engagement um 50%	k.A.	2 Social-Days 20.000 € spenden

IMPRESSUM

Quellen:

Hauptbild: <https://www.scout4skills.com/wp-content/uploads/2025/05/darya-jum-TMtLp0q2p-0-unsplash-1024x683.jpg>
S. 2: eco-friendly-lightbulb-stockcake.jpg (512×512)



verantwortlich für den Inhalt:
GrünKern Asset Management GmbH
Gewerbering 38a
91341 Röttenbach

Tel. +49 9195 936494-0
info@gruenkern-am.de
www.gruenkern-am.de

Juni 2026 // © GrünKern Asset Management GmbH

2025



GRÜNKERN
ASSET MANAGEMENT

