

# Umwelterklärung 2025

## Bayern Facility Management GmbH



## Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                 |    |
|------|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG.....                               | 3  |
| 2.   | UNTERNEHMENSVORSTELLUNG .....                                   | 4  |
| 2.1. | Kurzportrait der BayernFM.....                                  | 4  |
| 2.2. | Leistungsspektrum.....                                          | 4  |
| 2.3. | Unsere Standorte: .....                                         | 5  |
| 2.4. | Organisationsstruktur .....                                     | 6  |
| 3.   | VISION .....                                                    | 6  |
| 3.1. | Leitbild der BayernFM.....                                      | 7  |
| 3.2. | Qualitäts-, Umwelt- und Arbeitssicherheitspolitik.....          | 7  |
| 4.   | ESG - ÖKONOMISCHES, SOZIALES UND ÖKOLOGISCHES ENGAGEMENT .....  | 8  |
| 4.1. | Environment – Ökologie und Nachhaltigkeit .....                 | 8  |
| 4.2. | Social – Soziales und Arbeits-/Gesundheitsschutz .....          | 11 |
| 4.3. | Governance – Unternehmensführung & Qualitätssteigerung .....    | 12 |
| 4.4. | Nachhaltigkeits-Produkte für unsere Kunden .....                | 13 |
| 5.   | DAS UMWELTMANAGEMENTSYSTEM DER BAYERNFM.....                    | 14 |
| 6.   | ÖKOBILANZ .....                                                 | 16 |
| 6.1. | Direkte und indirekte Umweltaspekte .....                       | 16 |
| 6.2. | Rahmenbedingungen der Ökobilanz 2024 .....                      | 17 |
| 6.3. | Spezielle Rahmenbedingungen für das Jahr 2024.....              | 19 |
| 6.4. | Verbrauchswerte und Kennzahlen für die Jahre 2020 bis 2024..... | 20 |
| 6.5. | Fazit zur Ökobilanz.....                                        | 25 |
| 7.   | DAS UMWELTPROGRAMM 2024-2026 .....                              | 26 |
| 7.1. | Sensibilisierung & Qualifizierung.....                          | 27 |
| 7.2. | Tägliche Umsetzung.....                                         | 28 |
| 7.3. | Weiterentwicklung .....                                         | 30 |
| 8.   | SCHLUSSWORT .....                                               | 31 |

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden das generische Maskulinum verwendet. Die Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## 1. VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Als Bayern Facility Management GmbH tragen wir eine besondere Verantwortung: Unsere Arbeit hat direkten Einfluss auf die ökologische Performance der von uns betreuten Gebäude. In Zeiten zunehmender gesellschaftlicher, politischer und klimatischer Herausforderungen gewinnt dieser Einfluss weiter an Bedeutung. Unser Anspruch ist es daher, aktiv zur nachhaltigen Transformation der Immobilienwirtschaft beizutragen – gemeinsam mit unseren Kunden, Partnern und Mitarbeitenden.

Wir verstehen Nachhaltigkeit nicht als einzelnes Projekt, sondern als festen Bestandteil unseres unternehmerischen Handelns. Mit unserem nach EMAS zertifizierten Umweltmanagementsystem setzen wir seit vielen Jahren konkrete Maßnahmen zur Reduktion von Emissionen, Energieverbräuchen und zur Ressourcenschonung um, sowohl im eigenen Unternehmen als auch bei unseren Kunden. Die jährliche Umwelterklärung schafft dabei Transparenz über unsere Ziele, Fortschritte und Herausforderungen. Sie richtet sich an alle, die sich für unseren Weg hin zu einem verantwortungsbewussten Facility Management interessieren.

Im vergangenen Jahr haben wir weiter wichtige strukturelle Weichen gestellt. Ein bedeutender Schritt in Richtung Zukunft war die Einführung eines neuen Computer Aided Facility Management (CAFM)-Systems. Mit diesem digitalen Werkzeug schaffen wir die Grundlage für ein effizienteres, transparenteres und ressourcenschonenderes Facility Management.

Als Geschäftsführung sehen wir darin nicht nur einen organisatorischen Fortschritt, sondern auch eine klare Verpflichtung: Wir wollen auf dem Erreichten aufbauen und neue Impulse setzen. Das Umweltprogramm 2024–2026 legt hierfür die Grundlage mit ambitionierten, aber realistischen Zielen, die ökologische Verantwortung, Qualität und Sicherheit gleichermaßen adressieren.

Wir danken allen Mitarbeitenden für ihr Engagement, unseren Kunden für ihr Vertrauen. Begleiten Sie uns auf weiterhin auf unserem Weg.

Viel Freude beim Lesen der Umwelterklärung 2025.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung der BayernFM

Dr. Karsten Klöcker



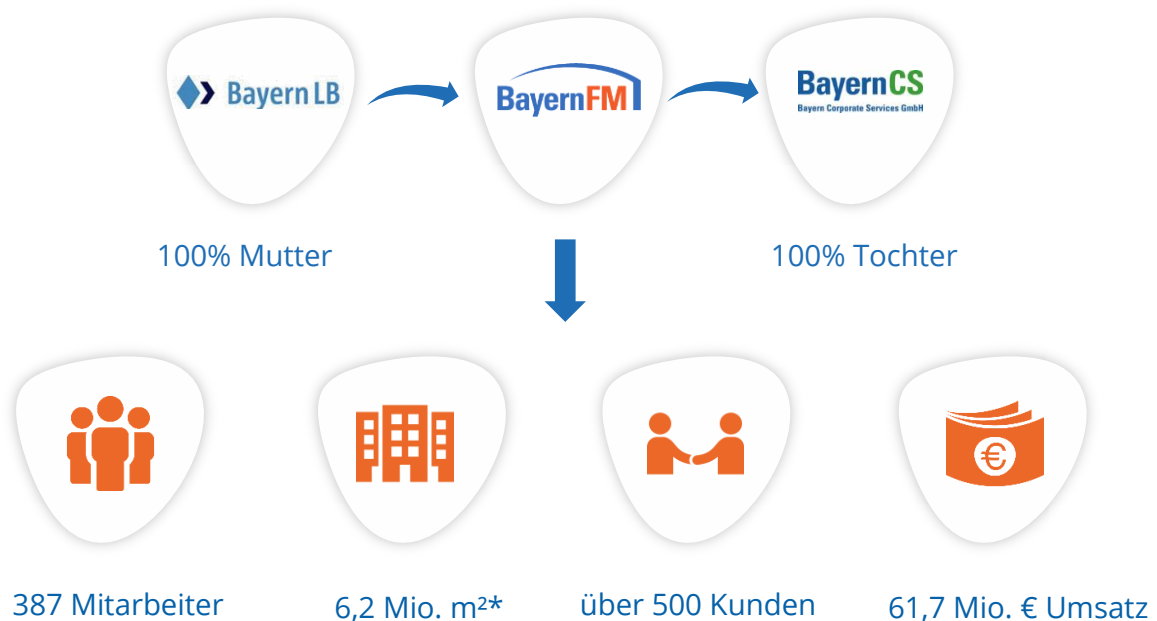
Thomas Aumer



## 2. UNTERNEHMENSVORSTELLUNG

### 2.1. Kurzportrait der BayernFM

Die Bayern Facility Management GmbH (BayernFM) ist ein mittelständisches Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche. Den Kunden werden über den gesamten Immobilienlebenszyklus hinweg intelligente und hochwertige Dienstleistungen angeboten. Die Verbindung von reichhaltiger Praxiserfahrung und exzellentem Fachwissen nutzt die BayernFM im Geschäftsfeld „Beratung“. Der Fokus liegt dabei auf Nachhaltigkeit, Energie, Betreiberverantwortung und FM-Steuerung.



\*Stand: 31.12.2024

### 2.2. Leistungsspektrum

Als Immobilienprofis unterstützt die BayernFM ihre Kunden mit Lösungen rund um den gesamten Immobilienlebenszyklus. Brauchen wir zusätzlichen Input, greifen wir auf die Kompetenz-Schwestern im BayernLB-Konzern zurück.





## 2.3. Unsere Standorte:

Die Umwelterklärung 2025 bezieht sich auf unsere Unternehmenszentrale in der Arnulfstraße 50, den Standort in der Balanstraße 57 und den Standort in der Wilhelmine-Reichard-Straße 7 in München. Zudem beinhaltet sie den Standort Lorenzer Platz 27 in Nürnberg. Ein weiterer Standort befindet sich in der Brienner Straße 18 in München, im Gebäude unserer Konzernmutter, der Bayerischen Landesbank. Da auch die BayernLB über eine EMAS-Zertifizierung verfügt und die Fläche mit in ihrer jährlichen Ökobilanz aufführt, verzichten wir auf eine doppelte Aufnahme der Mietfläche in der vorliegenden Erklärung.

### Arnulfstraße / A50

Adresse: Arnulfstraße 50, 80335 München  
Funktion: Unternehmenszentrale  
Anzahl zugeordnete Mitarbeitende: ca. 155  
BayernFM Fläche im Objekt: ca. 1.089 m<sup>2</sup>



### Kustermannpark

Adresse: Balanstraße 57, 81541 München  
Funktion: Objektportfolio III München  
Anzahl zugeordnete Mitarbeitende: ca. 26  
BayernFM Fläche im Objekt: ca. 192 m<sup>2</sup>

### Münchner Gewerbehof / MGH

Adresse: Wilhelmine-Reichard-Straße 7, 80935 München  
Funktion: Objektportfolio I  
Anzahl zugeordnete Mitarbeitende: ca. 166  
BayernFM Fläche im Objekt: ca. 583 m<sup>2</sup>



### Lorenzer Platz (Nürnberg)

Adresse: Lorenzer Platz 27, 90402 Nürnberg  
Funktion: Objektportfolio III  
Anzahl zugeordnete Mitarbeitende: ca. 28  
BayernFM Fläche im Objekt: ca. 117 m<sup>2</sup>

### Brienner Straße 18 / B18

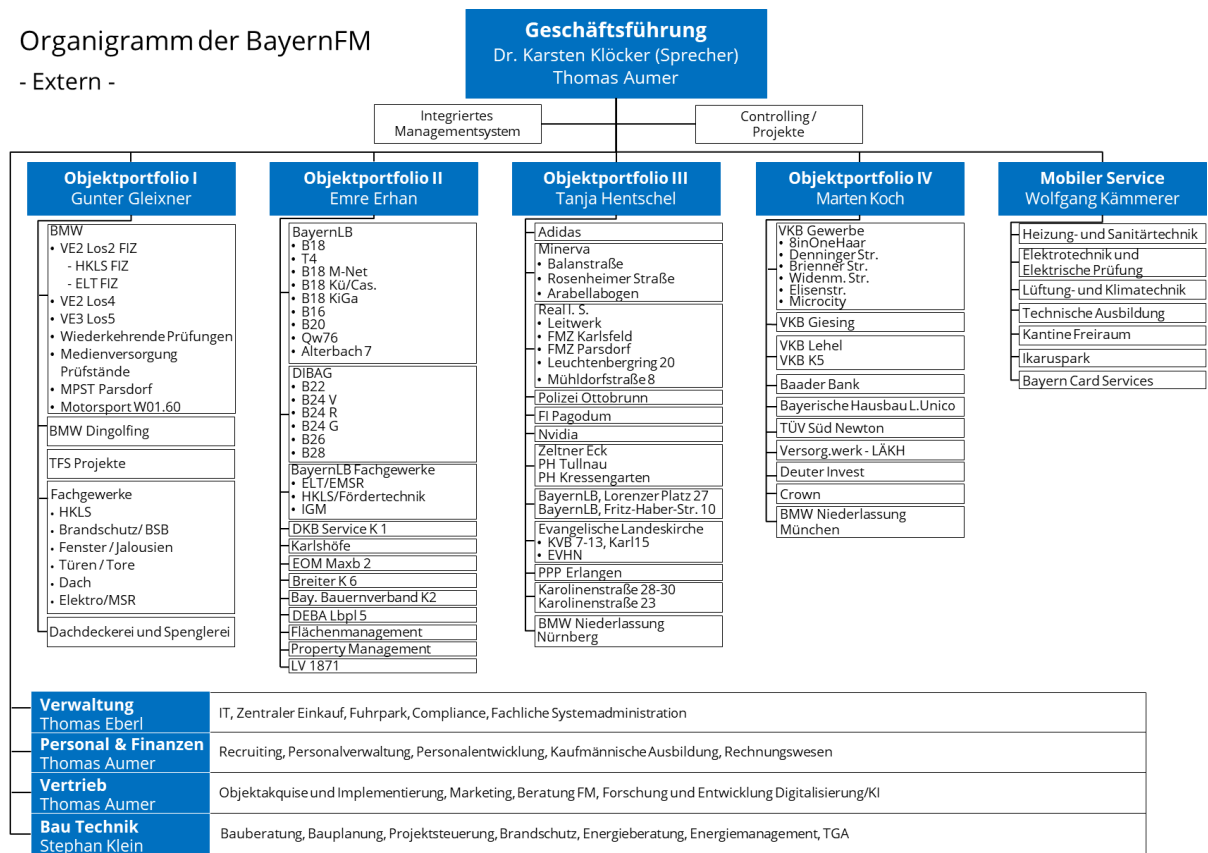
Adresse: Brienner Straße 18, 80333 München  
Funktion: Objektportfolio II  
Anzahl zugeordnete Mitarbeitende: ca. 51  
BayernFM Fläche im Objekt: ca. 732 m<sup>2</sup>



## 2.4. Organisationsstruktur

### Organigramm der BayernFM

- Extern -



Stand: 01.09.2025

## 3. VISION

### Im Jahr 2028...

...sind wir der etablierte Facility Management Dienstleister für technisch **anspruchsvolle Immobilien**. Wir kombinieren hochwertige Leistungen zu individuellen, kundenorientierten Lösungen. Die enge Verzahnung unserer Geschäftsfelder gewährleistet Ergebnisse, die sich durch fachliche, technische Kompetenz und interdisziplinäre Zusammenarbeit charakterisieren lassen.

...sind wir kompetent, qualifiziert, flexibel einsetzbar und bewusst agierend.

...garantieren wir **effiziente Prozesse** sowie **hochwertige Dienstleistungen** und einen marktüblichen Preis für unsere Kunden.

### 3.1. Leitbild der BayernFM

Die Kunden, die Mitarbeitenden und die Umwelt stehen im Zentrum des wirtschaftlichen Handelns der BayernFM. Das Leitbild stellt sicher, dass die Leistungen den Bedürfnissen der Kunden entsprechen und den vielfältigen Anforderungen an Qualität und Umwelt gerecht werden.

| Kunde                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mitarbeiter / Unternehmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Umwelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Gesellschafter                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Entlastung des Kunden von seinen Sekundärprozessen</li> <li>Bereitstellung effizienter und hochwertiger Dienstleistungen und FM-Produkte</li> <li>Zielgerichtete, partnerschaftliche Beratung</li> <li>Ausgerichtet auf eine langfristige Ressourcenschonung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prozesse zur optimalen Unterstützung und Entlastung unserer Kunden</li> <li>Jeder wird an der richtigen Stelle zum richtigen Zeitpunkt eingesetzt</li> <li>Wir übernehmen und tragen Verantwortung</li> <li>Eine klare und direkte Kommunikation ist für uns eine Selbstverständlichkeit</li> <li>Wir streben nach ständiger Verbesserung und Weiterentwicklung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bewusste Verantwortung gegenüber unserer Umwelt</li> <li>Normen, Anordnungen und Gesetze sind die Grundlage unseres Handelns</li> <li>Wir setzen knappe Ressourcen/ Güter verantwortungsvoll ein</li> <li>Zertifizierungen sind für uns ein willkommener Ansporn zur Entwicklung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Einhaltung von Normen, Gesetzen und Vorgaben</li> <li>Stetiges organisches Wachstum bei gleichzeitiger Vermeidung von nicht beherrschbaren Risiken</li> <li>Kein Imageverlust</li> <li>Bereitstellung von Dienstleistungen auf hohem Qualitätsniveau</li> </ul> |
| Wirtschaftliches Handeln                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 3.2. Qualitäts-, Umwelt- und Arbeitssicherheitspolitik

Zur Erweiterung des Leitbildes ergänzt eine detaillierte Qualitäts-, Umwelt- und Arbeitssicherheitspolitik das Leitbild der Organisation.

Die Qualitäts-, Umwelt- und Arbeitssicherheitspolitik beruht auf drei Werten:

#### Wertschätzung – Vertrauen – Verantwortung

Damit richtet sich unser Streben nach einer kontinuierlichen Optimierung im Sinne des Leitbildes nicht nur nach außen (Kunden), sondern ebenso nach innen.

| Wertschätzung<br>Für Umwelt und Mitarbeiter!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vertrauen<br>Transparent, berechenbar, verlässlich!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Verantwortung<br>Für unser Handeln!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Wir berücksichtigen umweltfreundliche Technologien in allen Entscheidungen</li> <li>✓ Wir fördern über die gesetzlichen Vorschriften hinaus aktiv den Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiter.</li> <li>✓ Mitarbeiter werden in die Erfüllung der umwelt- und qualitätsrelevanten Ziele und Maßnahmen mit einbezogen.</li> <li>✓ Wir arbeiten mit Lieferanten zusammen, welche die gleichen Umwelt- und Qualitätsstandards einhalten wie wir.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Wir begleiten unsere Kunden auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit.</li> <li>✓ Wir gewährleisten eine kontinuierliche Verbesserung unserer Prozesse und Leistungen.</li> <li>✓ Wir erfüllen die qualitativen Anforderungen und Erwartungen unserer Kunden.</li> <li>✓ Wir berücksichtigen in unserem Tun die Gesetze und den jeweiligen Stand von Wissenschaft und Technik.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Wir stärken bei unseren Mitarbeitern das Bewusstsein für Umwelt, Qualität und Arbeitssicherheit.</li> <li>✓ Qualitätsmanagement, Umweltschutz und Arbeitssicherheit sind bei uns in den Führungsaufgaben verankert und werden gelebt.</li> <li>✓ Wir gehen verantwortungsvoll mit den natürlichen Ressourcen unserer Umwelt um.</li> <li>✓ Wir entwickeln unser Umwelt-, Qualitäts- und Arbeitssicherheitsmanagement kontinuierlich weiter.</li> <li>✓ Wir stellen sicher, dass alle gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien eingehalten und umgesetzt werden.</li> </ul> |

## 4. ESG - ÖKONOMISCHES, SOZIALES UND ÖKOLOGISCHES ENGAGEMENT

Aufbauend auf unserem Umweltleitbild ist es für die BayernFM ein wichtiges Anliegen, den Nachhaltigkeitsgedanken in der Praxis umzusetzen. Hierfür konnten in der Vergangenheit bereits mehrere Projekte und Maßnahmen im ökonomischen, ökologischen und sozialen Bereich umgesetzt werden. Im Folgenden werden besondere Aktionen im Rahmen unseres Umwelt-/ Qualitäts-/ und Arbeitsschutzmanagementsystems aufgeführt.

### 4.1. Environment – Ökologie und Nachhaltigkeit

#### EMAS / DIN ISO 14001 Zertifizierung



Der bewusste Umgang mit der Umwelt und den natürlichen Ressourcen stellt seit der Unternehmensgründung einen zentralen Fokus der BayernFM dar. Bereits seit 2005 betreibt die BayernFM deswegen ein Umweltmanagementsystem und lässt dieses EMAS zertifizieren. Das Managementsystem ermöglicht es dem Unternehmen, bewusst und verantwortungsvoll mit der Umwelt umzugehen, ohne dabei wirtschaftliche Gesichtspunkte zu vernachlässigen.

#### Ausgleich von CO<sub>2</sub>-Emissionen

Die BayernFM arbeitet stetig daran, ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen möglichst zu reduzieren. Der übrige CO<sub>2</sub>-Ausstoß wird seit 2008 durch den Kauf von Klimazertifikaten kompensiert. Die Basis für die Anzahl der Zertifikate ist die CO<sub>2</sub>-Auswertung in der Ökobilanz. Neben den grundsätzlichen Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Vermeidung, stellt die Kompensation ein Mittel dar, um einen positiven Einfluss durch die unterstützten Klimaprojekte zu bewirken.

Im Jahr 2024 unterstützte die BayernFM mit dem Kauf der Zertifikate das „Katingan Peatland Restoration and Conservation Project“ in Indonesien. Tropische Sumpf- und Moorlandschaften spielen eine fundamentale Rolle für den Klimaschutz, da diese hohe Mengen an Kohlenstoff binden. Im Rahmen des Projekts wird deswegen eine große Fläche auf der Insel Borneo (Indonesien) wiederhergestellt und geschützt. Neben dem positiven Einfluss auf das Klima ergeben sich weitere Effekte, wie der Schutz von bedrohten Tierarten, die in den Gebieten leben (z. B. Orang-Utans) und die Schaffung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung vor Ort.

#### Teilnahme am Klima- und Umweltpakt Bayern

Der Klima- und Umweltpakt Bayern soll seine Partner zur Einsparung von Ressourcen und zur Anwendung umweltschonender Technologien anregen. Seit 2018 ist die BayernFM Teilnehmer und hat ihre Mitgliedschaft nun um weitere drei Jahre bis 2028 verlängert.



#### Azubi Nachhaltigkeitsprojekte

Die Auszubildenden der BayernFM sollen in besonderer Weise für Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert werden. Hierfür führten sie beispielsweise ein eigenes Nachhaltigkeitsprojekt durch, bei dem sich die Azubis selbstständig Projektideen überlegten und gemeinsam ein Projekt zur Umsetzung auswählten.





Die Projektwahl fiel auf die Einführung einer kleinteiligen Mülltrennung in der BayernFM Zentrale sowie der Sensibilisierung unserer Mitarbeiter für die Thematik. Die Auszubildenden planten das Projekt, sprachen mit den Beteiligten und setzten es schließlich in der Praxis um.

Auch zukünftig stellt die Sensibilisierung unserer Mitarbeiter einen wichtigen Punkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie dar. Deswegen haben wir auch in unserem neuen Umweltprogramm 2024 – 2026 ein Nachhaltigkeitsprojekt mit unseren neuen Azubis geplant.

### Azubi-Betriebsbesichtigung beim Papier-Recycler Rohprog

Im Rahmen des Azubi-Projekts hatten unsere Auszubildenden die Möglichkeit, an einer Betriebsbesichtigung bei unserem Dienstleister für Papierentsorgung „Rohprog“ teilzunehmen. Bei dieser wurden die verschiedenen Recyclinganlagen besichtigt und die Experten vor Ort beantworteten viele Fragen zum Thema Mülltrennung und Abfallentsorgung.



### Company Bike

„Nie wieder Radlos – Dank Company Bike!“. Unter diesem Motto bietet die BayernFM ihren Mitarbeitenden die Möglichkeit, kostengünstig Leasingfahrräder zu beziehen. Durch diese



Förderung wird die nachhaltige Mobilität in der Freizeit und auf dem Arbeitsweg unterstützt. Neben einer Reduktion der negativen Auswirkungen auf die Umwelt wird gleichzeitig die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden gesteigert.

### E-Mobilität - Umstieg auf elektrisch betriebene Fahrzeuge

Ein weiterer Baustein unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist die Umstellung unseres Fuhrparks auf E-Mobilität. Damit wollen wir nicht nur unseren CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringern, sondern auch ein Zeichen für eine zukunftsfähige Mobilität setzen. Viele unserer Dienst-/ und Poolfahrzeuge wurden inzwischen bereits durch Elektrofahrzeuge ersetzt. Zudem haben wir an unserer Unternehmenszentrale mehrere Ladestationen zur Verfügung und bezuschussen auch die Errichtung von privaten Ladesäulen in den Häusern unserer Mitarbeitenden.



So konnten wir die Anzahl der Elektro-Fahrzeuge in unserem Fuhrpark von lediglich 2 Stück Ende des Jahres 2022 auf 46 Stück (Stand September 2025) steigern.

### Nachhaltigkeits-Wettbewerbe für Mitarbeitende

Ein zentraler Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie ist die Förderung des Umwelt- und Nachhaltigkeitsbewusstseins unserer Mitarbeitenden. In diesem Rahmen wurden mehrere Aktionen und Challenges initiiert, die Mitarbeitende motivieren, nachhaltiger zu handeln und gleichzeitig das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

Die „**Smart gespart**“-Challenge rief Mitarbeitende dazu auf, kreative Ideen zur Reduktion von Energie-, Wasser-, Heiz-, Kraftstoff-, Papier- und Abfallverbrauch einzureichen. Die besten Vorschläge wurden prämiert und unternehmensweit geteilt – ein erfolgreicher Beitrag zum bewussteren Umgang mit Ressourcen.

Im Bereich nachhaltiger Mobilität und Fitness fand die **Fahrrad-Challenge „Fit in den Sommer“** statt. In den Monaten Mai, Juli und September sammelten Mitarbeitende Radkilometer – sowohl in der Freizeit als auch auf dem Arbeitsweg. Wer bestimmte Zielmarken erreichte, konnte attraktive Preise gewinnen. Insgesamt wurden über 10.800 Kilometer zurückgelegt – das entspricht der Strecke von München bis Jakarta.

Ein weiteres Highlight war die **Schritte-Challenge** im April 2023, bei der Mitarbeitende ihre täglichen Schritte dokumentierten. Ziel war es, die eigene Gesundheit zu fördern und zugleich den Teamgeist zu stärken. 67 Teilnehmer erreichten zusammen 20.425.687 Schritte – ein täglicher Durchschnitt von 10.162 Schritten pro Person. Umgerechnet ergibt das ca. 14.298 Kilometer, mehr als die Luftlinie zwischen München und Perth (Australien).

Mit der Teilnahme an der Aktion „**Zamstopseln**“ zeigt BayernFM auch soziales Engagement. Gesammelt wurden Kronkorken, die recycelt und deren Erlös an SOS-Kinderdörfer gespendet wurde – für Impfungen von Kindern in Afrika. Durch eine interne Sammel-Challenge kamen bei BayernFM beeindruckende 67,5 Kilogramm bzw. rund 33.750 Kronkorken zusammen. Die Aktion trägt nicht nur zur Ressourcenschonung bei, sondern rettet Leben.



Auch in 2026 planen wir wieder die Durchführung einer unternehmensweiten Nachhaltigkeits-Aktion und haben hierfür auch eine entsprechende Maßnahme in unser Umweltprogramm aufgenommen.

### Refurbished Mobilgeräte

Um Ressourcen zu schonen und Elektroschrott zu vermeiden, setzt BayernFM bei der Beschaffung von Mobiltelefonen und Tablets konsequent auf generalüberholte Geräte. Neue Anschaffungen werden – soweit möglich – durch Refurbished-Modelle ersetzt. Damit verlängern wir die Lebensdauer bestehender Hardware, reduzieren den Bedarf an Neuproduktion und leisten einen direkten Beitrag zur Verringerung der Umweltbelastung.

### Vollständige Kostenübernahme des Deutschlandtickets

Nachhaltige Mobilität ist ein zentrales Handlungsfeld unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Neben unserem firmeneigenen Fuhrpark setzen wir dabei insbesondere auf die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs. Um die Arbeitswege unserer Mitarbeitenden möglichst klimafreundlich zu gestalten und den Umstieg vom Auto auf Bus und Bahn zu fördern, übernimmt BayernFM die Kosten für das Deutschlandticket vollständig.

Da das Ticket auch privat genutzt werden kann, profitieren unsere Mitarbeitenden nicht nur auf dem Arbeitsweg, sondern auch in ihrer Freizeit und leisten so insgesamt einen wichtigen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit.

## 4.2. Social – Soziales und Arbeits-/Gesundheitsschutz

### Arbeitsschutz-Managementsystem nach DIN ISO 45001

Das Arbeitsschutz-Managementsystem nach DIN ISO 45001 unterstreicht das Engagement von BayernFM für sichere, gesunde und nachhaltige Arbeitsbedingungen. Die internationale Norm für Arbeits- und Gesundheitsschutz hilft uns, Risiken systematisch zu erkennen, zu bewerten und zu minimieren, zum Schutz aller Mitarbeitenden.

Ein sicheres Arbeitsumfeld bildet zudem die Grundlage für nachhaltiges Handeln: Nur wer gesund und motiviert arbeitet, kann sich auch langfristig für Umwelt- und Klimaschutz engagieren. Die Verknüpfung von Arbeits- und Umweltschutz wird im Rahmen unseres integrierten Managementsystems aktiv gelebt.

Mit der ISO 45001 schafft BayernFM somit nicht nur Sicherheit, sondern fördert auch eine nachhaltige Unternehmenskultur, in der Umweltverantwortung und Fürsorge für Menschen untrennbar verbunden sind.

### Unterstützung bedürftiger Menschen durch Hilfe zur Selbsthilfe



„Hilfe zur Selbsthilfe“ ist aus unserer Sicht die wirksamste Form, Menschen auf ihrem Weg zu einem würdigen und selbstbestimmten Leben zu unterstützen. Wir sind deswegen auf der Plattform Kiva.org aktiv. Dort können Kleinunternehmen in Entwicklungsländern mit zinslosen Mikrokrediten dabei unterstützt werden, eine eigene Existenzgrundlage aufzubauen und damit einen Weg aus der Armut zu finden. Inzwischen konnte die BayernFM so in über 50 Ländern vielen Menschen helfen.

### Ausbildung bei der BayernFM

Seit 2009 engagiert sich BayernFM in der Ausbildung und begegnet damit dem Fachkräftemangel aktiv. Neben dem Beruf Kauffrau/-mann für Büromanagement bieten wir auch Ausbildungsplätze als Anlagemechaniker/in und Elektroniker/in an. Mit derzeit insgesamt neun Auszubildenden legen wir den Grundstein für qualifizierte Fachkräfte von morgen und investieren gezielt in die Zukunft unseres Unternehmens.

| Ausbildungsberuf                  | Anzahl Auszubildende |
|-----------------------------------|----------------------|
| Kauffrau/-mann für Büromanagement | 6                    |
| Anlagemechaniker/in               | 3                    |
| Elektroniker/in                   | 4                    |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>13</b>            |

## 4.3. Governance – Unternehmensführung & Qualitätssteigerung

### Qualitäts-Managementsystem nach DIN ISO 9001

Mit der Zertifizierung nach DIN ISO 9001 bekennt sich BayernFM zu einem systematischen Qualitätsmanagement und kontinuierlicher Verbesserung in allen Unternehmensprozessen. Die Norm bildet die Grundlage für ein hohes Maß an Kundenorientierung, Transparenz und Effizienz.

Auch Umweltaspekte spielen dabei eine wichtige Rolle: Durch klar definierte Abläufe, regelmäßige Audits und messbare Ziele werden nicht nur Qualität und Service verbessert, sondern auch Ressourcen geschont und Umweltbelastungen reduziert. So trägt das Qualitätsmanagementsystem unmittelbar zur Umsetzung unserer Umwelt- und Nachhaltigkeitsziele bei.

### Nachhaltigkeitslogo

Damit unsere Nachhaltigkeitsleistungen für Kunden, Geschäftspartner und für die Öffentlichkeit sichtbar werden, hat die BayernFM ein eigenes Nachhaltigkeits-Logo entworfen. Mit diesem werden ausgewählte nachhaltige Dienstleistungen, Produkte, Prozesse, Dokumente, Marketing-Artikel, Arbeitskleider, Social-Media Posts, u. ä. gekennzeichnet.



### Hinweisgebersystem

Die BayernFM legt besonderen Wert auf ein ethisches, verantwortliches und nachhaltiges Verhalten und verpflichtet sich zur Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften und unternehmensinternen Richtlinien. Um potenziellen Risiken von Compliance-Verstößen frühzeitig entgegenzuwirken hat die BayernFM ein Hinweisgebersystem eingerichtet. Dieses gewährleistet ein faires und sorgfältiges Verfahren gegenüber dem Hinweisgeber und dem Betroffenen. Dabei ist auch die Möglichkeit zur anonymen Abgabe von Hinweisen gegeben. ([www.bayernfm.de/hinweisgebersystem](http://www.bayernfm.de/hinweisgebersystem))

### Neuer Verhaltenskodex

Mit unserem neu eingeführten Verhaltenskodex setzt BayernFM ein klares Zeichen für verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln. Er dient allen Mitarbeitenden als verbindliche Orientierung für ethisches Verhalten im beruflichen Alltag – auch im Hinblick auf Umwelt- und Klimaschutz.

Der Kodex unterstreicht das gemeinsame Verständnis dafür, dass wirtschaftlicher Erfolg, soziale Verantwortung und ökologische Nachhaltigkeit untrennbar miteinander verbunden sind. Er fordert dazu auf, Ressourcen bewusst zu nutzen, umweltfreundliche Entscheidungen zu treffen und Umweltauswirkungen im Arbeitsumfeld kontinuierlich zu minimieren.

### Computer Aided Facility Management – System (CAFM)

Mit unserer neuen Computer Aided Facility Management (CAFM) Software *Wave4You* schaffen wir die Grundlage für ein modernes, transparentes und nachhaltiges Gebäudemanagement. Das System ermöglicht die zentrale Erfassung und Auswertung aller

relevanten Daten – von Wartungszyklen über Störmeldungen bis hin zu Energie- und Verbrauchswerten. Dadurch können wir beispielsweise Wartungsarbeiten vorausschauend planen, unnötige Einsätze vermeiden und Ressourcen effizienter einsetzen. Gleichzeitig bietet das CAFM-System eine lückenlose Dokumentation und Nachverfolgung, sodass Qualitätsstandards jederzeit überprüfbar und Prozesse kontinuierlich verbessert werden können. Die durchgehend digitale Bearbeitung hilft uns zudem dabei, unseren Papierverbrauch weiter zu reduzieren. Auf diese Weise verbinden wir als Facility Management Dienstleister Nachhaltigkeit und Qualität in einem System und schaffen echten Mehrwert für unsere Kunden.

#### **4.4. Nachhaltigkeits-Produkte für unsere Kunden**

##### **Unterstützung bei ESG-Zielen unserer Kunden und Entwicklung neuer Produkte**

Es ist ein Ziel der BayernFM, auch unsere Kunden auf ihrem Weg zu mehr Nachhaltigkeit zu unterstützen. Dabei ist die sukzessive energetische Optimierung des Immobilienbestandes sowohl aus ökonomischer als auch aus ökologischer Sicht von besonderer Bedeutung. In den vergangenen Jahren hat die BayernFM beispielsweise zahlreiche Finanzinstitute, Kommunen und andere Unternehmen bei der energetischen Optimierung ihrer Bestandsimmobilien durch die kompetente Analyse, Planung und Projektsteuerung von Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen unterstützt.

Bei vielen Kunden der BayernFM wächst derzeit das Interesse an der Beratung im Nachhaltigkeits- und Umweltbereich. Wir bieten deswegen verschiedene Produkte an, die beispielsweise den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und die Energieverbräuche in den Objekten unserer Kunden optimieren.

##### **Zertifizierungen: GEFMA 160 „SustainFM“**

Angelehnt an die GEFMA-Richtlinie 160 „SustainFM“ verbessert die BayernFM stetig die Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung in den Kundenobjekten. Für die Kunden bietet sich außerdem die Möglichkeit, die Nachhaltigkeit im Betrieb ihrer Immobilie durch die BayernFM nach GEFMA 160 zertifizieren zu lassen. So wird eine Einordnung der derzeitigen Situation im Gebäude ermöglicht und weitere Optimierungspotentiale aufgezeigt.



##### **Energieaudit und Energiemanagementsysteme**

Besonders im Bereich des Energiemanagements haben wir als Betreiber von Gebäuden hohe Einflussmöglichkeiten. Mit einem eigenen Energie-Team haben wir die Möglichkeiten geschaffen auch bei der Optimierung von Objekten zu unterstützen, die wir nicht selbst bewirtschaften. Im Zentrum steht dabei die Analyse von Energieverbräuchen im Rahmen eines Energie-Check-Ups oder Energieaudits sowie Energetische Inspektionen einzelner Anlagen. Darüber hinaus beraten wir zum Beispiel auch bei der Einführung von Energiemanagementsystemen nach DIN ISO 50001.



## 5. DAS UMWELTMANAGEMENTSYSTEM DER BAYERNFM

Die BayernFM betreibt bereits seit vielen Jahren ein EMAS-zertifiziertes Umweltmanagementsystem. Im Rahmen dieses Systems planen wir nachhaltige Ziele und Maßnahmen und kontrollieren deren Umsetzung. Wir analysieren die so festgestellten Ergebnisse und definieren darauf aufbauend Verbesserungsmaßnahmen, die unsere Umweltleistung stetig vorantreiben sollen. In den folgenden Kapiteln werden die Rahmenbedingungen dieses Systems genauer beschrieben.

### Geltungsbereich des Managementsystems

Seit 2005 haben wir ein nach DIN EN ISO 9001 zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem und nach EMAS und DIN ISO 14001 validiertes Umweltmanagementsystem. Außerdem lässt die BayernFM ihr Arbeitssicherheitsmanagementsystem nach der ISO 45001 extern überprüfen.

Der Geltungsbereich dieses Integrierten Managementsystems bezieht sich in einem Satz zusammengefasst auf folgende Unternehmenstätigkeit:

*„Dienstleistungen des Technischen Facility Managements zur Sicherstellung eines rechtskonformen, reibungslosen und wirtschaftlich effizienten Betriebs von Immobilien und deren technischer Infrastruktur sowie Beratung über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus.“*

### Aufbau des Umweltmanagementsystems

Das Umweltmanagement der BayernFM ist Teil der Organisationseinheit „Integriertes Managementsystem“ und als Stabstelle direkt unterhalb der Geschäftsführung eingegliedert. Hierdurch können kurze Entscheidungswege und eine hohe Priorisierung der Thematik sichergestellt werden. Darüber hinaus werden dadurch die Schnittpunkte zum Qualitäts- und Arbeitssicherheitsmanagement optimal genutzt.

### Verantwortlichkeiten

Die Geschäftsleitung definiert gemeinsam mit den Bereichsleitern Leitbild, Strategie sowie die Qualitäts-, Umwelt- und Arbeitssicherheitspolitik und sorgt dafür, dass daraus abgeleitete Ziele im gesamten Unternehmen umgesetzt werden. Sie schafft dafür die nötigen Voraussetzungen wie klare Zuständigkeiten, regelmäßige Reportings, ausreichende Ressourcen und offene Kommunikationswege. Die Führungskräfte übernehmen Verantwortung entsprechend den im Organigramm, in Funktionsbeschreibungen und internen Richtlinien festgelegten Aufgaben und sichern die Umsetzung in ihren Bereichen. Die Qualitäts-, Umwelt- und Arbeitssicherheitsbeauftragten fungieren als zentrale Ansprechpartner, sammeln und kommunizieren relevante Informationen, initiieren Verbesserungen und überprüfen deren Umsetzung.

### Dokumentation

Die Regelungen zum Umwelt-, Qualitäts- und Arbeitssicherheits-Managementsystem der BayernFM sind in Verfahrens- und Arbeitsanweisungen dokumentiert und werden in einem zentralen Verzeichnis gelenkt, das für alle Mitarbeitenden zugänglich ist. Darüber hinaus gehende Dokumente, wie z.B. Richtlinien, Formulare, etc., werden in der BayernFM ebenfalls als gelenkte Dokumente geführt und regelmäßig aktualisiert. So wird ein einheitlicher Standard sichergestellt.

## Überprüfung und Controlling

Die Wirksamkeit des Qualitäts-, Umwelt- und Arbeitssicherheitsmanagementsystems wird regelmäßig durch interne und externe Audits sowie Kundenaudits geprüft. Ergänzend werden (Sicherheits-)Begehungen und Beurteilungen durchgeführt. Ausgewählte Kennzahlen werden zusätzlich durch das zentrale Controlling des Unternehmens erfasst und geprüft.

## Einhaltung bindender Verpflichtungen

Zur Einhaltung der bindenden Verpflichtungen ist ein interner Prozess in der BayernFM definiert. Gesetzliche Vorgaben werden mit Hilfe einer Online-Datenbank sowie externen Partnern aktuell gehalten und allen Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von BayernFM-spezifischen internen Vorgaben, die als Betriebsvereinbarungen oder Verfahrensanweisungen festgeschrieben werden und als gelenkte Dokumente im Managementhandbuch der BayernFM geführt und regelmäßig aktualisiert werden.

Für die BayernFM selbst und die technische Gebäudebewirtschaftung bei unseren Kunden sind folgende Rechtsbereiche im Fokus:

Umweltschutz, Energie, Arbeitsschutz, Datenschutz, Gefahrstoffe, Wasserschutz, Abfall, Immission, Brandschutz, Gebäudetechnik, Elektrosicherheit, Anlagenbetrieb, Bau.

## Reporting und Managementbewertung

Der Status aus den aufgestellten Maßnahmen zur Verbesserung der Umwelt-, Qualitäts- und Arbeitssicherheits-Leistung wird zentral durch das Team des Integrierten Managementsystems nachverfolgt und an die Geschäftsführung berichtet.

Hierfür wird quartalsweise eine Zusammenstellung aller bestehenden Maßnahmen aus Strategie, internen und externen Audits sowie Arbeitsunfällen erstellt. Einmal jährlich erfolgt darüber hinaus eine Übersicht der wichtigsten Kennzahlen und Entwicklungen aus den Bereichen Umwelt, Qualität und Arbeitssicherheit.

Die Statusberichte werden von der Geschäftsführung bewertet und bei Bedarf mit entsprechenden Korrekturmaßnahmen versehen, die von den Verantwortlichen umzusetzen sind. Durch die vierteljährliche Durchführung ist ein stetiger Verbesserungsprozess sowie, bei Bedarf, eine schnelle Umsetzung von Korrekturmaßnahmen sichergestellt.

## Externe Umweltkommunikation

Im Rahmen von Newslettern, Mailaktionen, Fachartikeln, Social-Media-Beiträgen und Vorträgen werden Kunden, Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit über die Umwelt-/Energieaktivitäten der BayernFM informiert. Auf der Homepage der BayernFM wird das Engagement in einem eigenen Reiter „Nachhaltigkeit“ dargestellt.

Darüber hinaus veröffentlicht die BayernFM jährlich die vorliegende Umwelterklärung. Diese wird von einem unabhängigen Gutachter validiert und entspricht somit den Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221 / 2009 des Europäischen Parlaments.

## 6. ÖKOBILANZ

### 6.1. Direkte und indirekte Umweltaspekte

Im Rahmen unseres Umweltmanagementsystems ermitteln und bewerten wir regelmäßig die Umweltaspekte unserer Tätigkeiten, Dienstleistungen und Prozesse. Dabei unterscheiden wir zwischen direkten Umweltaspekten, die unmittelbar aus unserem eigenen Handeln resultieren und von uns direkt beeinflusst werden können, sowie indirekten Umweltaspekten, die durch Entscheidungen oder Tätigkeiten Dritter entstehen, auf die wir nur mittelbar Einfluss nehmen können.

| Direkte Umweltaspekte   | Beispielhafte Auswirkung auf die Umwelt                                                                                         | Beispiele im Unternehmen                                                |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Fuhrpark/Dienstreise    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissionen</li> <li>Brennstoffverbrauch</li> <li>Stromverbrauch</li> <li>Lärm</li> </ul> | Dienstfahrten mit Kfz, Flüge, Bahnfahrten                               |
| Papierverbrauch         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ressourcenverbrauch</li> <li>Emissionen</li> <li>Abfallerzeugung</li> </ul>              | Druckerpapier, Werbemittel, Plotterpapier, Energie- und Wasserverbrauch |
| Stromverbrauch          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ressourcenverbrauch</li> <li>Emissionen</li> </ul>                                       | Elektrischer Strom in den Mietflächen                                   |
| Heizenergieverbrauch    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ressourcenverbrauch, Emissionen</li> </ul>                                               | Heizenergieverbrauch in den Mietflächen                                 |
| Wasserverbrauch         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ressourcenverbrauch</li> <li>Abwassererzeugung</li> </ul>                                | Sanitäre Anlagen in den Mietflächen                                     |
| Abfall                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Abfallerzeugung</li> <li>Verwertungsemissionen</li> </ul>                                | Büroabfälle, Papierabfall, Restmüll                                     |
| Speziell Elektroabfälle | <ul style="list-style-type: none"> <li>Abfallerzeugung</li> </ul>                                                               | EDV-Bedarf                                                              |
| Gefahrstoffe            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Wassergefährdung</li> </ul>                                                              | Reinigungs-/ Schmiermittel                                              |

| Indirekte Umweltaspekte                             | Auswirkung auf die Umwelt                                                                                                                  | Beispiele                                                           |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Energieverbrauch in Kundenobjekten                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ressourcenverbrauch</li> <li>Emissionen</li> </ul>                                                  | Elektrischer Strom, Heizenergie                                     |
| Wasserverbrauch in Kundenobjekten                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ressourcenentnahme</li> <li>Abwassererzeugung</li> </ul>                                            | Sanitäre Anlagen, Küche                                             |
| Abfälle in Kundenobjekten                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Abfallerzeugung</li> <li>Verwertungsemissionen</li> </ul>                                           | Alle Abfallfraktionen, speziell Papierabfall, Restmüll, Grünabfälle |
| Materialtransport durch Lieferanten                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ressourcenverbrauch</li> <li>Emissionen</li> </ul>                                                  | Arbeitsmaterial, Arbeitskleidung, Ersatzteile                       |
| Dienstfahrten von Lieferanten und Subdienstleistern | <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissionen</li> <li>Verbrauch fossiler Brennstoffe</li> <li>Stromverbrauch</li> <li>Lärm</li> </ul> | Nachunternehmer-Einsätze in Kundenobjekten, Materialbestellungen    |

## 6.2. Rahmenbedingungen der Ökobilanz 2024

Im Folgenden wird die Ökobilanz der BayernFM dargestellt. Hierfür gibt es einige spezifische Rahmenbedingungen, die bei der Interpretation der Daten beachtet werden sollten.

### Allgemeine Rahmenbedingungen

- Zur besseren Übersicht und Vergleichbarkeit werden die Verbräuche und Kennzahlen für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024 ermittelt und ausgewiesen.
- Für die statistischen Werte, die zur Bildung der Kennzahlen und zur näherungsweisen Berechnung dienen (z.B. Mitarbeiter-Anzahl), wurde grundsätzlich der 31. Dezember des jeweiligen Jahres als Stichtag festgelegt.
- Einige der Gebäude-Verbrauchswerte werden rechnerisch bestimmt, da keine gesonderte Verbrauchsauswertung für die BayernFM genutzten Flächen stattfindet. Bei der Interpretation der Verbräuche wird aus diesem Grund deswegen grundsätzlich der summierte Verbrauch aller Standorte betrachtet.

### Strom

- Der Strombezug erfolgt für die betrachteten Mietflächen der BayernFM aus zu 100 % Ökostrom.
- In den Mietflächen Arnulfstraße und Lorenzer Platz wird zur Ermittlung des Stromverbrauchs eine Expertenschätzung durchgeführt anhand der anteiligen Verbräuche zum Gesamtstromverbrauch des Gebäudes Arnulfstraße 50. In den Flächen Kustermannpark und Münchner Gewerbehof erfolgt die Angabe auf Grundlage der jeweiligen Nebenkostenabrechnung.

### Heizung

- Für die Umrechnung der witterungsbedingten Heizenergie werden die Gradtagzahlen vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) herangezogen.
- An den drei der Münchner Standorten wird Fernwärme der Stadtwerke München bezogen. Die Angabe des Energieverbrauchs aus regenerativen Quellen erfolgt anhand der Kennzeichnung zur Wärmelieferung der SWM aus 2024. Der Standort Lorenzer Platz erhält Dampf-Fernwärme über die „N-Ergie Netz GmbH“.
- Da keine Angaben zu den individuellen Verbräuchen der BayernFM Mietflächen in den jeweiligen Gebäuden vorliegen, werden die folgenden Angaben für alle Standorte mit einer Expertenschätzung ermittelt. Grundlage dafür geben die Gesamtverbräuche des Gebäudes Arnulfstraße 50.

### Wasser

- Trinkwasser wird an allen Münchner Standorten von den Stadtwerken München bezogen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch das städtische Abwassernetz.
- Da keine Angaben zu den individuellen Verbräuchen der BayernFM Mietflächen in den jeweiligen Gebäuden vorliegen, werden die folgenden Angaben für alle Standorte mit einer Expertenschätzung ermittelt. Grundlage dafür geben die Gesamtverbräuche des Gebäudes Arnulfstraße 50.

## Abfälle

- Da keine Angaben zu den individuellen Verbräuchen der BayernFM Mietflächen in den jeweiligen Gebäuden vorliegen, werden die folgenden Angaben für alle Standorte mit einer Expertenschätzung ermittelt. Grundlage dafür geben die Gesamtverbräuche des Gebäudes Arnulfstraße 50.
- Gefährliche Abfälle (Elektroschrott) fallen am Standort Arnulfstraße nur in kleinen Mengen an, z.B. EDV-Bedarf, Kleinbatterien. Hier erfolgt die Entsorgung durch die BayernFM über ein Rücknahmesystem. Der Entsorger führt die abgeholten Abfälle einer Wiederverwertung zu.
- Die Entsorgung in den Objekten erfolgt überwiegend über die Kunden, demnach es liegen der BayernFM für diese Fälle keine Mengenangaben vor. Entsprechend sind diese auch nicht in den hier angegebenen Gesamtverbräuchen enthalten.

## Papierverbrauch

- Die Angaben zum Papierverbrauch beruhen aufwandsbedingt nicht auf einer Inventur, sondern auf der Menge des Papiers, das im jeweiligen Betrachtungszeitraum bestellt wurde. Gegebenenfalls entstehende Ungenauigkeiten gleichen sich über die betrachteten Jahre hinweg aus.

## Mobilität (Fuhrpark, Privat-Kfz, Flüge, Bahn)

- Im Jahr 2023 wird erstmalig der genaue, über die Tankkarten erhobene, Stromverbrauch zur Beladung der E-Fahrzeuge angegeben.
- Der Fuhrpark wird vollständig erfasst, auch für Mitarbeitende, die nicht an den hier betrachteten Standorten, sondern in Kundenobjekten eingesetzt sind.
- In den Fuhrpark-Angaben sind sowohl rein betrieblich genutzte Poolfahrzeuge als auch zusätzlich privat genutzte Dienstfahrzeuge angegeben.
- Da die vorliegenden Daten zu den zurückgelegten Kilometern nicht hinreichend genau sind, wurden hier allgemeine Durchschnittswerte für den Treibstoff-/Stromverbrauch von Fahrzeugen zur Berechnung der Kilometer angewendet.
- Für Fahrten mit Privatfahrzeugen wurden die zurückgelegten Kilometer mit einem Durchschnittsverbrauchswert verrechnet, um so die getankten Liter Treibstoff näherungsweise zu bestimmen.
- Da nicht bekannt ist, mit welcher Stromart die Aufladung der E-Fahrzeuge durchgeführt wird, wurde bei der CO<sub>2</sub>-Berechnung ein Strommix angenommen.
- Im angegebenen Wert der Bahnfahrten sind lediglich Fahrten erfasst, für die eine Rechnung vorhanden ist. Dienstfahrten mit der Bahn, die ohne Ticketkauf, sondern bspw. über das Deutschlandticket durchgeführt wurden, sind nicht erhoben.

## Gefahrstoffe und biologische Vielfalt

- Als Facility Management Unternehmen ist es unerlässlich, dass die BayernFM mit Hilfs-, Reinigungs- und Betriebsstoffen umgeht, welche als Gefahrstoffe deklariert sind. Alle Gefahrstoffe werden zentral in einem Gefahrstoffkataster geführt. Das



Kataster und die Sicherheitsdatenblätter sind zentral für jeden Mitarbeiter einsehbar bzw. abrufbar. Es werden laufend Maßnahmen umgesetzt, um den Umgang der Mitarbeiter mit den Gefahrstoffen zu verbessern. Zum Thema Gefahrstoffe ist keine Kennzahl im Rahmen der Ökobilanz aufgeführt.

- Ein Kernindikator "biologische Vielfalt (Flächenverbrauch)" macht für die BayernFM als Mieter mit jeweils nur geringen Gebäudeanteilen keinen Sinn. Zum Thema biologische Vielfalt ist deshalb keine Kennzahl im Rahmen der Ökobilanz aufgeführt.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen

- Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt mit dem Umrechnungsprogramm des Kennzahlensystems des Vereins für Umweltmanagement und Nachhaltigkeit in Finanzinstituten (VfU-Tool) mit der Version 1.0 des Updates 2022.
- Bei den Abgaben zur Gesamtemission werden nur die Mietflächen der BayernFM und deren dort tätige Mitarbeitende einbezogen. Die Gebäudeverbräuche der Mitarbeitenden in unseren Kundenobjekten/-flächen werden aufgrund fehlender Angaben vernachlässigt. Entsprechend stellt der hier angegebene CO<sub>2</sub>-Wert nicht die vollständigen Gesamtemissionen des Unternehmens dar.
- Papier- und Fuhrparkverbräuche werden unternehmensübergreifend, also auch für Mitarbeitende in Kundenobjekten, betrachtet und fließen ebenfalls in die CO<sub>2</sub>-Berechnung ein.
- Da die Emissionen an Treibhausgasen den Mehr-/ oder Minderverbrauch aus Fuhrpark, Gebäuden, etc. widerspiegeln wird hier stets der Wert der CO<sub>2</sub>-Äquivalente angegeben, im Text jedoch zur besseren Verständlichkeit von CO<sub>2</sub>-Emissionen gesprochen.

### 6.3. Spezielle Rahmenbedingungen für das Jahr 2024

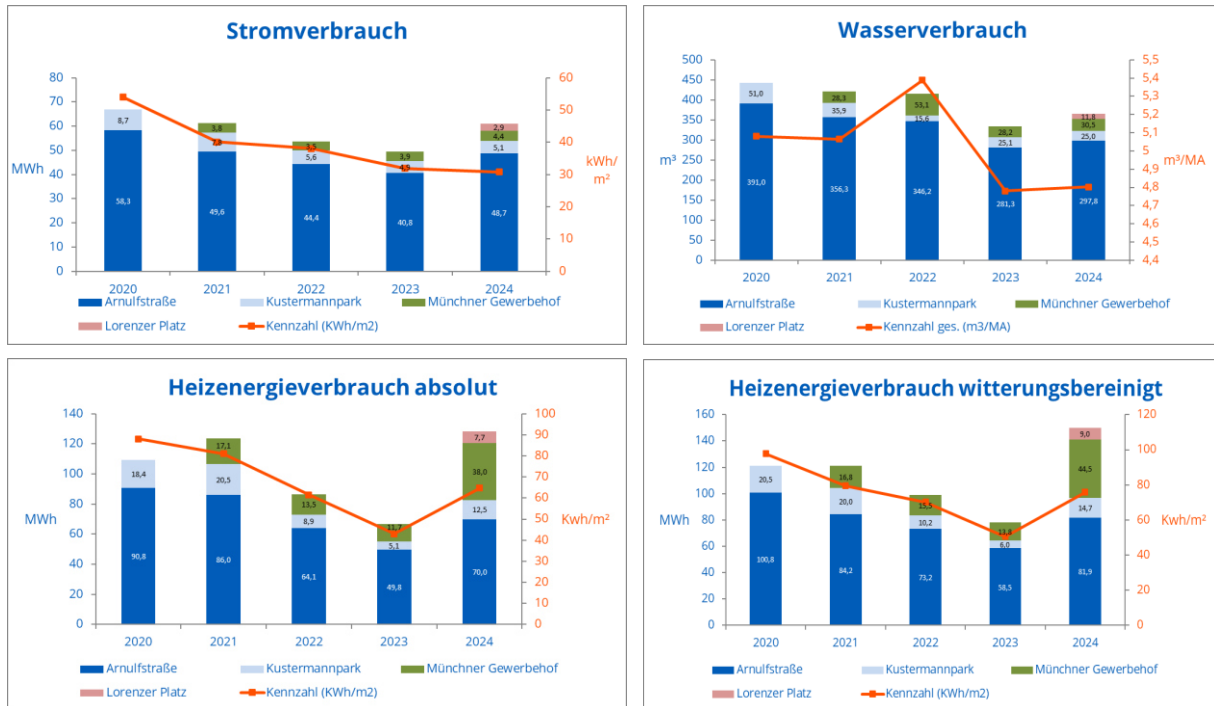
Die direkten Auswirkungen der Corona-Pandemie waren im Jahr 2024 nur noch geringfügig spürbar, insbesondere im Vergleich zu den Jahren 2022 und 2023. Nach 17 Jahren übernahm erstmals wieder eine neue Geschäftsführung die Leitung der BayernFM, was zu mehreren strategischen Neuausrichtungen führte, die sich auch in den Verbrauchswerten der Ökobilanz widerspiegeln. Dazu gehörte unter anderem eine verstärkte Investition in Personal, wodurch die Mitarbeiterzahl stieg. Dies führte gleichzeitig zu einem erhöhten Flächenbedarf in den Bürobereichen und damit verbunden zu höheren Verbräuchen. Auch der Fuhrpark wurde weiter ausgebaut, u.a. aufgrund des Ausbaus mobiler Service-Einheiten, wobei ein besonderer Fokus auf Elektromobilität gelegt wurde.

Nach dem Hinzukommen des neuen Standorts in der Wilhelmine-Reichard-Straße im Jahr 2021, wird in dieser Umwelterklärung erstmals der BayernFM-Standort am Lorenzer Platz in Nürnberg berücksichtigt. Die dort anfallenden Verbräuche fließen in die Gesamtbilanz des Unternehmens ein. Grundsätzlich gleich bleibt jedoch die Grundsituation, dass die BayernFM an allen Standorten nur eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der Gebäude nutzt. Dadurch spielen die direkten Verbrauchswerte sowie die potenziell umsetzbaren Maßnahmen in diesen Bereichen weiterhin eine untergeordnete Rolle. Zudem stehen häufig keine individuellen Verbrauchsangaben für die BayernFM-Mietflächen zur Verfügung, weswegen diese mittels Expertenschätzungen bestimmt werden müssen.

## 6.4. Verbrauchswerte und Kennzahlen für die Jahre 2020 bis 2024

Im Folgenden wird eine Übersicht der zentralen Verbrauchswerte der BayernFM dargestellt. Dabei wird die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre betrachtet. Bei der Interpretation der Daten wird der Fokus vor allem auf die vergangenen drei Jahre gelegt.

### Energie-, Heizungs- und Wasserverbrauch



Der Stromverbrauch der BayernFM-Mietflächen war in den vergangenen Jahren insgesamt rückläufig. Neu hinzugekommen ist 2024 der Standort Lorenzer Platz in Nürnberg, welcher jedoch nur einen kleinen Einfluss auf den Gesamtverbrauch aufweist. Die flächenbezogene Kennzahl „Stromverbrauch pro Quadratmeter“ zeigt, dass trotz der Ausweitung der genutzten Flächen im Zeitverlauf eine Verbesserung erzielt werden konnte, was grundsätzlich auf eine effiziente Nutzung hinweist.

Die Heizenergieverbräuche entwickelten sich in den vergangenen Jahren etwas schwankender. Nach moderaten Werten 2023 stiegen die Verbräuche 2024 wieder an. Auch hier wurde der Standort Lorenzer Platz erstmals berücksichtigt. Nach zuletzt fallendem Trend stieg die spezifische Kennzahl nach nur 43 kWh/m² in 2023 wieder auf 65 kWh/m² (bzw. witterungsbereinigt 76 kWh/m²) im Jahr 2024. Das Jahr 2023 war besonders vor dem Hintergrund der Energiekrise im Rahmen des Ukrainekriegs geprägt von starken Reduktionsbemühungen, auch seitens der Gebäudeeigentümer. Diese wurden in 2024 nicht im gleichen Maße fortgesetzt, was ein Faktor für den hier beobachteten Wiederanstieg ist. Im kommenden Betrachtungsjahr wird ein besonderes Augenmerk auf der weiteren Entwicklung des Verbrauchswerts liegen, um eventuell notwendige Maßnahmen abzuleiten.

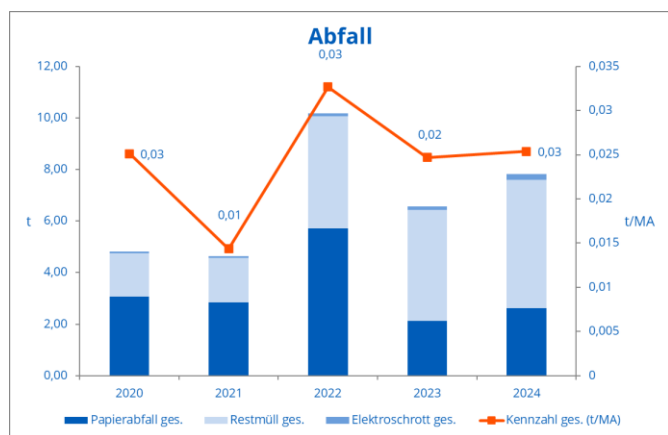
Der Wasserverbrauch der BayernFM-Mietflächen blieb im vergangenen Jahr weitgehend stabil, auch bei leicht veränderten Flächenanteilen und neu hinzugekommenem Standort Lorenzer Platz. Die Kennzahl pro Mitarbeiter blieb nahezu konstant bei 4,80 m³/MA, was auf einen effizienten Umgang mit Wasserressourcen und eine konsistente Nutzung hinweist. Insgesamt zeigt sich, dass die Wasserverbräuche im 5-Jahres-Vergleich leicht

gesenkt werden konnten. Grundsätzlich hat die BayernFM jedoch in ihren Mietflächen nur einen relativ kleinen Anteil an den Gesamt-Gebäudeverbräuchen, weswegen individuelle Einsparungsmaßnahmen der BayernFM in den Gesamtwerten kaum messbar sind.

## Abfall

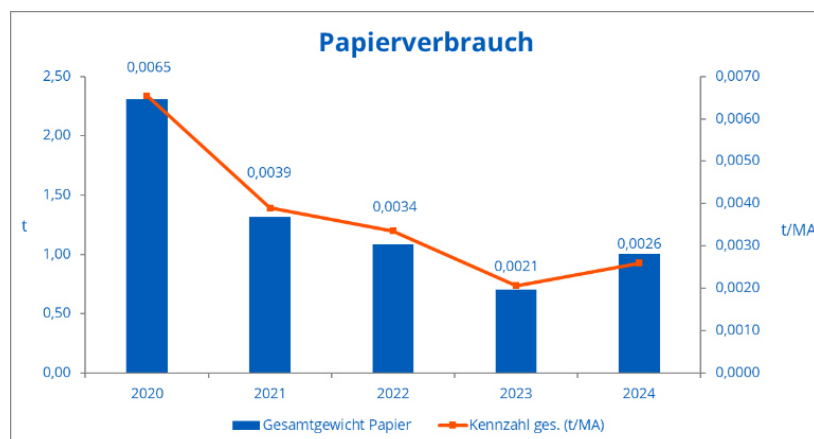
Die Gesamtabfallmenge unterlag in den vergangenen Jahren Schwankungen. Der besondere Anstieg in 2022 war dabei bedingt durch Modernisierungsarbeiten des Gebäudeeigentümers in der Arnulfstraße 50, was sich durch die rechnerische Ermittlung der Werte auch in den Verbräuchen der BayernFM widerspiegelt. In 2024 nahm der Anteil des Restmülls im Vergleich zum Vorjahr zu. Der Elektroschrott spielt insgesamt eine untergeordnete Rolle, ist jedoch in 2024 angestiegen. Dies liegt an einer umfangreichen Modernisierung der IT-Infrastruktur und der damit zusammenhängenden Entsorgung der Altgeräte. Hierbei handelt es sich jedoch um einen einmaligen Effekt in diesem Jahr, der im kommenden Jahr keine Rolle mehr spielen sollte.

Bezogen auf die Kennzahl pro Mitarbeiter (t/MA) zeigt sich ein Rückgang von 2022 auf 2023, gefolgt von einer Stabilisierung im Jahr 2024. Grundsätzlich hat die BayernFM in ihren Mietflächen nur einen relativ kleinen Anteil an den Gesamt-Gebäudeabfällen, weswegen sich Einsparungsmaßnahmen hier kaum widerspiegeln.



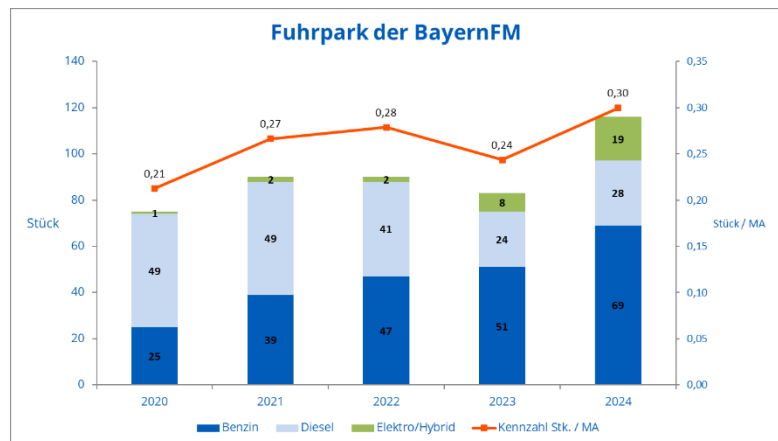
## Papierverbrauch

Der Papierverbrauch konnte in den Jahren 2020 bis 2023 sehr stark, auf etwa ein Drittel des ursprünglichen Verbrauchs, gesenkt werden. In 2024 stieg dieser zuletzt leicht an. Damit bleibt der Verbrauch jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau, was die bisherigen Reduktionserfolge der vergangenen Jahre verdeutlicht. Weitere Maßnahmen, wie die Einführung unseres neuen CAFM-Systems sollen in den kommenden Jahren dazu beitragen, den Papierverbrauch langfristig noch weiter zu reduzieren.



## Aufbau des Fuhrparks

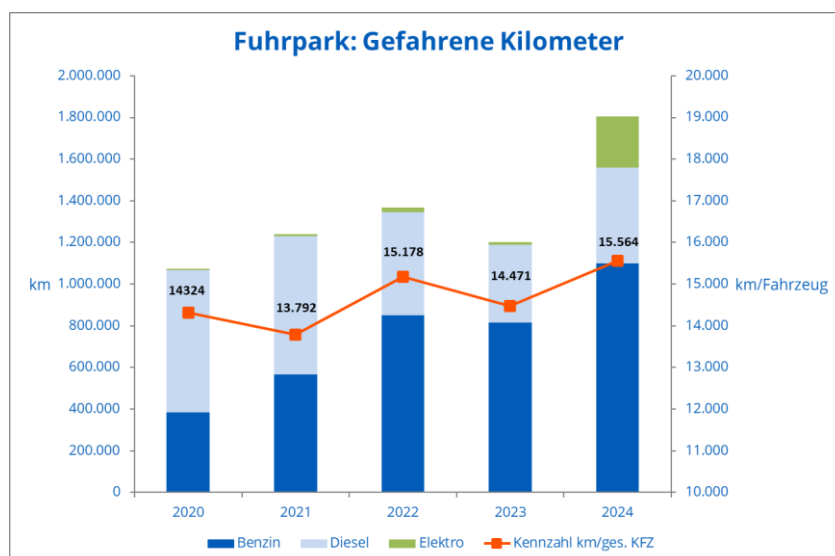
Der Fuhrpark der BayernFM hat sich in den letzten Jahren sowohl in der Größe als auch in der Struktur verändert. Während die Gesamtzahl der Fahrzeuge von 2022 auf 2023 zunächst zurückging, ist sie 2024 wieder angestiegen. Dies liegt unter anderem an der gestiegenen Anzahl an Mitarbeitenden sowie der neuen strategischen Ausrichtung des Unternehmens.



Positiv hervorzuheben ist der wachsende Anteil an Elektrofahrzeugen, der von 2 Fahrzeugen in 2022 auf 19 Fahrzeuge zum Jahresende 2024 stark gesteigert werden konnte. Parallel dazu wurde der Bestand an Dieselfahrzeugen reduziert, während die Zahl der benzinbetriebenen Fahrzeuge anstieg. Insgesamt ist ein erster Schritt in Richtung nachhaltiger Mobilität erkennbar, der in den kommenden Jahren konsequent weiterverfolgt werden soll. Nicht zuletzt durch die vollständige Übernahme des „Deutschland-Tickets“ für Bus und Bahn fördert die BayernFM zudem auch nachhaltige Mobilität durch verstärkte ÖPNV-Nutzung.

## Verbrauch des Fuhrparks

Die rechnerisch aus den verbrauchten Treibstoffmengen ermittelten Kilometer, welche mit den Fuhrpark-Fahrzeugen zurückgelegt wurden, entwickeln sich ähnlich zur Gesamt-Fahrzeuganzahl. Nach einem zeitweisen Rückgang vom Jahr 2022 auf das Jahr 2023 stieg die Gesamtleistung 2024 wieder deutlich an. Die gestiegene Gesamt-Kilometerzahl ergibt sich u.a. aus dem Ausbau der Organisationseinheit „Mobiler Service“, welche ein Team aus mobil eingesetzten Technikern enthält, die auf das Auto zur Fortbewegung und Durchführung ihrer Dienstleistung angewiesen sind. Zudem konnten vermehrt Stellen in leitenden Funktionen der BayernFM besetzt werden, was auch mit einem erhöhten Dienstwagenbedarf einher ging.

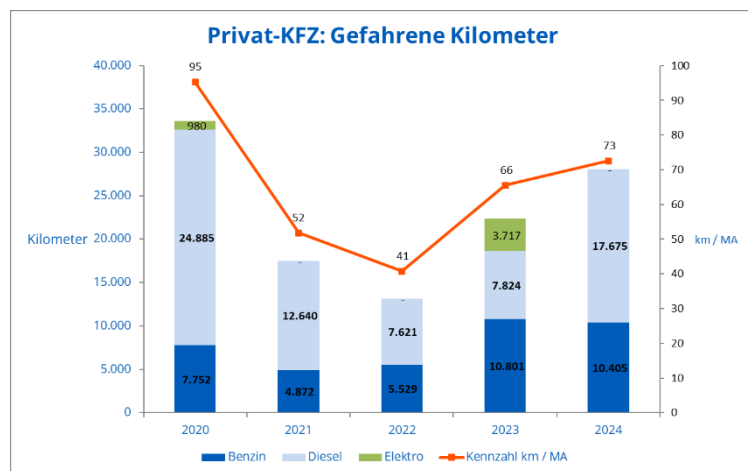


Während dadurch insgesamt mehr Ressourcen im Betrieb des Fuhrparks gebunden werden, trägt der kontinuierlich wachsende Anteil an Elektrofahrzeugen positiv zur Mobilitätsentwicklung in der BayernFM bei. In den kommenden Jahren ist ein weiterer Ausbau der E-Fahrzeugflotte geplant, weswegen davon auszugehen ist, dass sich der

auch Anteil der damit zurückgelegten Kilometer erhöhen wird.

## Bewertung Km-Leistung und Treibstoffverbrauch bei privatem Dienst-KFZ-Fahrten

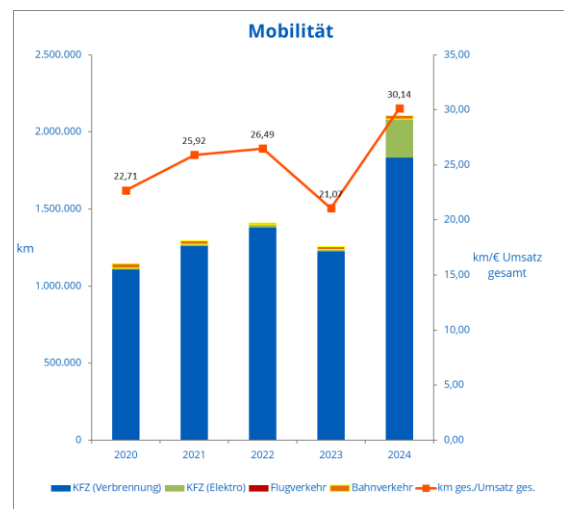
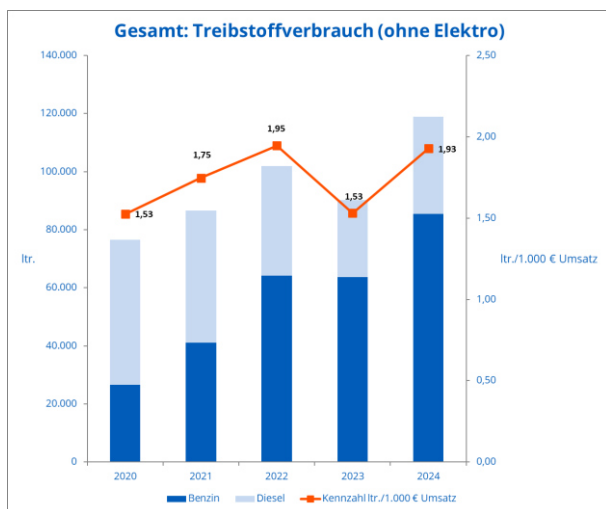
Die Anzahl der mit Privatfahrzeugen für dienstliche Zwecke gefahrenen Kilometer zeigt grundsätzlich deutliche Schwankungen. Zunächst ging die Kilometerzahl von 2020 bis 2022 stark zurück. Bis 2024 ist jedoch wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Begründet liegt diese Entwicklung in einer bewusst gesteigerten Flexibilität für die Mitarbeitenden im Rahmen der internen Reiserichtlinie.



Vor dem Hintergrund unserer Nachhaltigkeitsstrategie unterstreicht dies die Notwendigkeit, alternative und umweltfreundlichere Mobilitätslösungen wie den ÖPNV oder den verstärkten Einsatz von Elektrofahrzeugen weiter zu fördern. Grundsätzlich spielt die Nutzung von Privat-PKW jedoch in der BayernFM verglichen zum Fuhrpark eine untergeordnete Rolle.

## Gesamtdarstellung Mobilität

Die Gesamtkilometerleistung der BayernFM verteilte sich in den letzten Jahren auf unterschiedliche Verkehrsmittel. Den größten Anteil nehmen weiterhin die Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor ein, deren Fahrleistung deutlich anstieg. Parallel dazu konnte zuletzt allerdings der Einsatz von Elektrofahrzeugen deutlich gesteigert werden. Flugreisen stellen auch weiterhin absolute Sonderfälle dar und werden auch nur in begründeten Einzelfällen zugelassen. Die Nutzung der Bahn als Verkehrsmittel nahm ebenfalls kontinuierlich zu, wobei Reisen mit dem Deutschland-Ticket nicht in der hier dargestellten Bilanz erfasst werden.



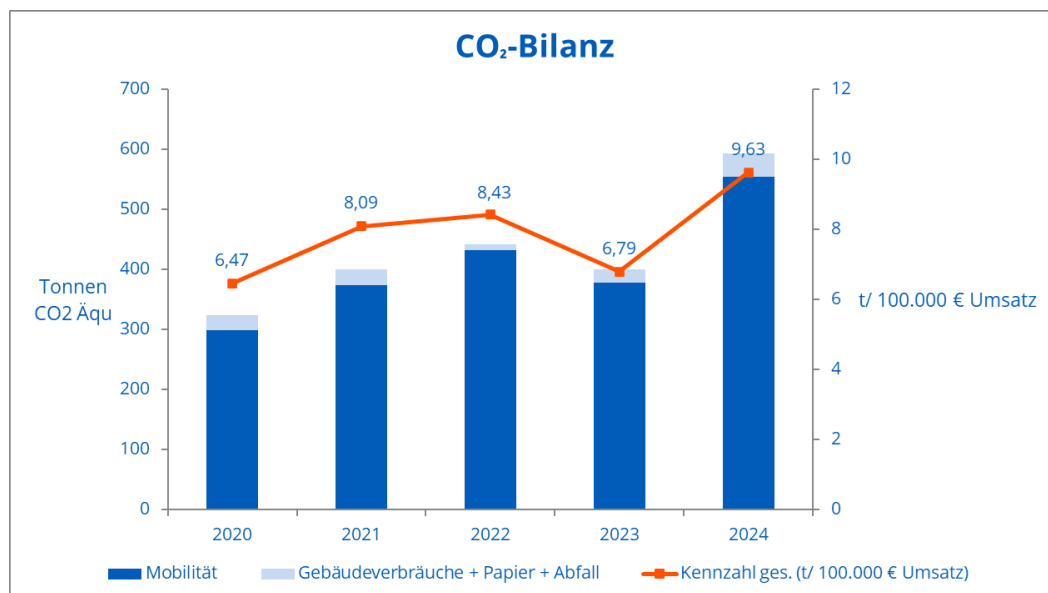
Die Kennzahl „Kilometer pro 1.000 Euro Umsatz“ sank in 2023 deutlich, stieg 2024 aber wieder an. Insgesamt zeigt sich damit ein höherer Gesamtfahrleistungsbedarf an Mobilität. Dieser ist vor allem bedingt durch die neue strategische Ausrichtung des Unternehmens, beispielsweise durch den Ausbau der Einheit „Mobiler Service“.



## CO<sub>2</sub>-Emissionen

Die Treibhausgas-Emissionen der BayernFM sind weiterhin hauptsächlich durch die Mobilität geprägt. Sonstige Verbräuche spielen eine vergleichsweise untergeordnete Rolle.

- **Mobilität:** Die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Fuhrpark und dienstlichen Fahrten lagen 2022 bei 432 t CO<sub>2</sub>-Äqu., sanken 2023 auf 378 t CO<sub>2</sub>-Äqu. und stiegen 2024 auf 554 t CO<sub>2</sub>-Äqu. Die Zunahme im Jahr 2024 ist auf eine gestiegene Gesamtkilometerleistung zurückzuführen, insbesondere bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor, trotz eines deutlich höheren Anteils an Elektrofahrzeugen.
- **Gebäudeverbräuche sowie Papier und Abfall:** Hier ist ein Anstieg von 9 t CO<sub>2</sub>-Äqu. in 2022 auf 22 t CO<sub>2</sub>-Äqu. in 2023 und 39 t CO<sub>2</sub>-Äqu. in 2024 zu verzeichnen. Dieser Anstieg spiegelt sowohl die Ausweitung der genutzten Flächen als auch gestiegene Verbräuche und Ressourceneinsätze wider.
- **Kennzahl CO<sub>2</sub> pro Umsatz:** Die spezifische Kennzahl stieg von 8,43 t/100.000€ Umsatz in 2022 auf 9,63 t/100.000€ Umsatz in 2024, nach einem zeitweisen leichten Rückgang in 2023. Dies spiegelt v.a. die bereits beschriebenen Änderungen in den Verbräuchen wider.



In Summe ergibt sich aus den dargestellten Verbräuchen der BayernFM damit eine Emission von 594 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten für das Geschäftsjahr 2024. Die Analyse zeigt, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen der BayernFM weiterhin vor allem durch Mobilität bestimmt werden. Gleichzeitig verdeutlicht der Trend, dass vor allem der Ausbau des Fuhrparks auch mit einer Erhöhung der gefahrenen Kilometer und damit der Emissionen einher ging (siehe Kapitel „Mobilität“). Um die weitere Entwicklung in den nächsten Jahren zu stabilisieren haben wir konkrete Maßnahmen zum weiteren Ausbau der E-Mobilität sowie zur verstärkten Nutzung des ÖPNV aufgestellt.

## 6.5. Fazit zur Ökobilanz

### Energie-, Heizungs- und Wasserverbrauch

Die Gebäudeverbräuche der BayernFM-Mietflächen zeigen in den vergangenen Jahren grundsätzlich einen sinkenden Trend. Der Stromverbrauch pro Quadratmeter konnte kontinuierlich gesenkt werden, der Wasserverbrauch entwickelte sich schwankend und die Heizenergie stieg, nach abfallenden Werten in den Vorjahren, im Jahr 2024 wieder leicht an. Grundsätzlich hat die BayernFM jedoch in ihren Mietflächen nur einen relativ kleinen Anteil an den Gesamt-Gebäudeverbräuchen der jeweiligen Standorte, weswegen sich Einsparungsmaßnahmen nur schwer in den hier dargestellten Werten widerspiegeln lassen.

### Abfall & Papierverbrauch

Die Gesamtabfallmengen gingen 2023 zurück, stiegen 2024 jedoch leicht an, insbesondere der Anteil des Restmülls. Elektroschrott ist insgesamt nur von geringer Bedeutung. Der messbare Anstieg 2024 ist auf die Modernisierung der IT-Infrastruktur zurückzuführen und stellt einen einmaligen Effekt dar.

Der Papierverbrauch konnte in den vergangenen Jahren stark reduziert werden, stieg 2024 leicht an und verbleibt auf einem niedrigen Niveau. Nach den deutlichen Reduktionserfolgen der vorhergehenden Jahre zeigen die aktuellen Kennzahlen, dass diese Ergebnisse stabilisiert werden konnten. Gleichzeitig werden jedoch weitere Maßnahmen, wie die Digitalisierung von Prozessen und die Sensibilisierung der Mitarbeitenden, notwendig, um langfristig eine weitere Reduktion zu erreichen.

### Fuhrpark & CO<sub>2</sub>-Emissionen

Der Fuhrpark wuchs 2024 deutlich. Dies liegt zum einen an einer stark gestiegenen Mitarbeiterzahl, wie auch an einer veränderten strategischen Ausrichtung und dem Ausbau mobiler technischer Einheiten. Der Anteil an Elektrofahrzeugen konnte maßgeblich gesteigert werden. Gleichzeitig nahmen jedoch auch die gefahrenen Kilometer der Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor zu, sodass die CO<sub>2</sub>-Emissionen insgesamt erhöht wurden. Die Entwicklung zeigt, dass erste Schritte in Richtung nachhaltiger Mobilität umgesetzt wurden, verdeutlicht aber zugleich, dass zusätzliche Maßnahmen, wie eine verstärkte Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und eine effizientere Fahrzeugauslastung, notwendig sind, um die Emissionen langfristig zu reduzieren.

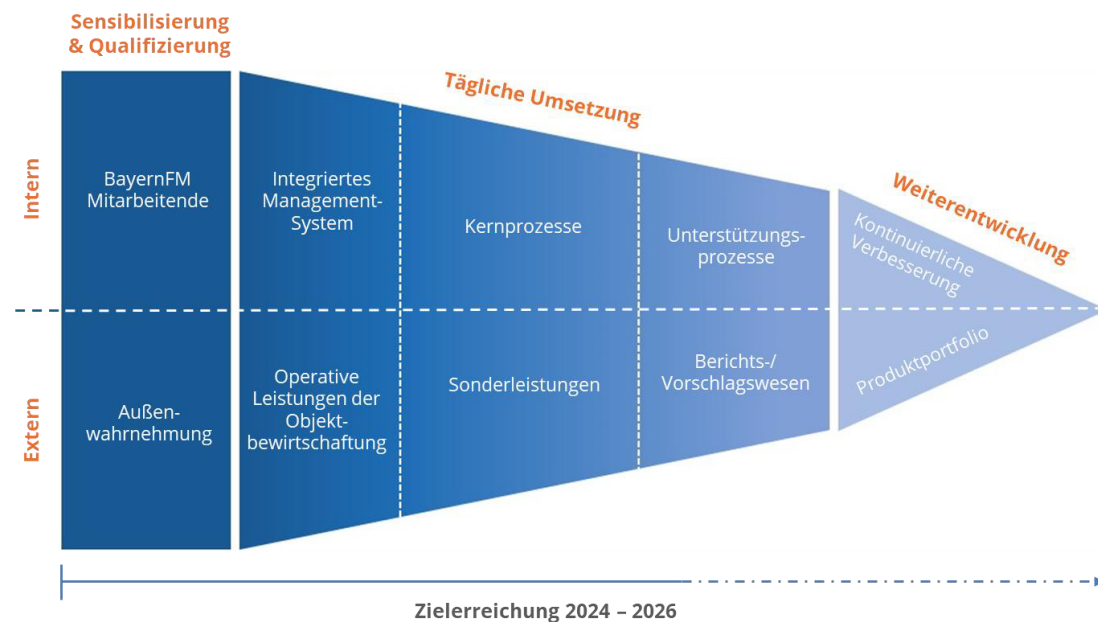
### Zusammenfassung

Insgesamt verdeutlicht die Ökobilanz der BayernFM, dass in den vergangenen Jahren in einigen Verbrauchswerten deutliche Verbesserungserfolge erzielt werden konnten. Zeitgleich zeigen sich vor allem im Bereich der Mobilität und des damit stark verbundenen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auch kritisch zu bewertende Entwicklungen.

Besonders die strategische Neuausrichtung des Unternehmens an verschiedenen Stellen hat die Ökobilanz im Jahr 2024 stark geprägt. In einigen Fällen handelt es sich bei den Veränderungen um einmalige Effekte, in anderen Fällen ist jedoch von einer kontinuierlichen Entwicklung durch die neue Situation auszugehen. In den kommenden Jahren muss ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der Ökobilanz-Werte gelegt werden, um möglichst frühzeitig Trends zu erkennen Verbesserungsmaßnahmen einleiten zu können. Aktuelle Maßnahmen zur Verbesserung unserer Umweltleistung sind in unserem IMS-Programm im folgenden Kapitel definiert.

## 7. DAS UMWELTPROGRAMM 2024-2026

Mit dem Umweltprogramm 2024-2026 gehen wir einen Schritt weiter in unserem Engagement für Nachhaltigkeit, Qualität und Arbeitssicherheit. Wir haben uns entschlossen unser bisheriges Umweltprogramm zu einem umfassenden Ziel- und Maßnahmenpaket für unser integriertes Managementsystem (IMS) zu erweitern. Neben den ökologischen umfasst dieses auch die qualitativen und arbeitsschutzbezogenen Aspekte unserer täglichen Arbeit und verbindet so die Schnittmenge zwischen den Themen effektiv. Unser Integriertes Management (IMS) basiert auf den internationalen Normen ISO 14001/EMAS, ISO 9001 und ISO 45001. Das dazugehörige dreijährige IMS-Programm umfasst konkrete Ziele und Maßnahmen, um die Leistung der BayernFM in allen drei Bereichen kontinuierlich zu verbessern.



Das Fundament bildet die Sensibilisierung und Qualifizierung unserer Mitarbeiter. Diese sollen den Nachhaltigkeits-/ Qualitäts-/ und Arbeitssicherheitsansatz des Unternehmens verinnerlichen und fachlich in der Lage sein, diesen umzusetzen und zu erweitern.

In der täglichen Arbeit findet die praktische Umsetzung statt. Hierbei spielen v.a. unsere Kern- und Unterstützungsprozesse eine wichtige Rolle. Schließlich soll das System laufend verbessert und weiterentwickelt werden.

Neben der internen Entwicklung soll auch unsere Leistung für unsere Kunden in Bezug auf Umwelt, Qualität und Arbeitssicherheit stetig verbessert werden. Die Basis bietet hier die Außenwahrnehmung der BayernFM. In der täglichen Umsetzung wollen wir die operativen Leistungen in der Objektbewirtschaftung und Sonderleistungen behandeln sowie einen besonderen Fokus auf das Berichts- und Vorschlagswesen legen. Aus den Prozessoptimierungen sollen schließlich gezielt Produkte entwickelt werden, die es uns ermöglichen, die Nachhaltigkeit, Qualität und Arbeitssicherheit auch bei unseren Kunden effektiv zu verbessern.

Im Folgenden sind die konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen des IMS-Programms definiert wurden, sowie deren aktueller Status dargestellt. In einigen Fällen handelt es sich um fortlaufende Ziele bis zum Jahr 2026, hier ist jeweils der Status des Betrachtungsjahres angegeben.

## 7.1. Sensibilisierung & Qualifizierung

| Ziel / Zielwert                                                                                                                                                                                                                              | Status              | Maßnahmen                                                                                                                                              | Status               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Information und Qualifizierung:</b><br>Alle Führungskräfte werden mind. einmal jährlich im Rahmen einer Challenge, Unterweisung, Audit, oder vergleichbarem für die Themen Nachhaltigkeit, Qualität und Arbeitssicherheit sensibilisiert. | Für 2024 erreicht   | Regelmäßige Führungskräfte Schulung zu Umwelt, Qualität und Arbeitssicherheit durchführen (ca. alle 2 Monate).                                         | Für 2024 erledigt    |
|                                                                                                                                                                                                                                              |                     | Durchführung eines internen Audits oder QuickChecks in jeder Organisationseinheit in einem Drei-Jahres-Zyklus nach einem risikobasierten Auditprogramm | Für 2024 erledigt    |
| <b>Information und Qualifizierung:</b><br>Es ist sichergestellt, dass alle Mitarbeitenden regelmäßig für aktuelle Themen aus den Bereichen Umwelt/Qualität/Arbeitssicherheit sensibilisiert werden.                                          | Für 2024 erreicht   | Mindestens einen Intranet Post pro Quartal zu Themen aus Umwelt, Qualität oder Arbeitssicherheit veröffentlichen.                                      | Für 2024 erledigt    |
|                                                                                                                                                                                                                                              |                     | Die Management-Bewertung und Balanced Scorecard den Mitarbeitenden quartalsweise zur Verfügung stellen.                                                | In Arbeit            |
|                                                                                                                                                                                                                                              |                     | Einführung einer Qualifizierungs-Software zur Mitarbeiter-Schulung und Kommunikation.                                                                  | Erledigt             |
| <b>Information und Qualifizierung:</b><br>Auszubildende werden in besonderem Maße für Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert.                                                                                                                  | In Arbeit           | Ein eigenes Nachhaltigkeitsprojekt wird durch die Auszubildenden der BayernFM durchgeführt.                                                            | In Arbeit            |
| <b>Berichtswesen:</b><br>Ein CSRD-konformer Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich erstellt.                                                                                                                                                   | Ziel wird verworfen | <del>Die Umwelterklärung wird um Qualitäts- und Arbeitssicherheitsthemen ergänzt.</del>                                                                | Ziel wird verworfen. |
|                                                                                                                                                                                                                                              |                     | <del>Es wird ein CSRD-konformer Nachhaltigkeitsbericht erstellt, der die bisherige Umwelterklärung ergänzt.</del>                                      |                      |
| <b>Partizipation/Engagement:</b><br>Die Mitarbeitenden haben die Möglichkeit, sich aktiv bei der Steigerung der Nachhaltigkeit sowie der Qualität und Arbeitssicherheit einzubringen.                                                        | In Arbeit           | Regelmäßige Prozess-Workshops mit Fach-/Objektbereichen durchführen.                                                                                   | In Arbeit            |
| <b>Partizipation/Engagement:</b><br>Eine Nachhaltigkeitsaktion wird losgelöst von den unternehmerischen Tätigkeiten der BayernFM durchgeführt.                                                                                               | In Arbeit           | Planung und Durchführung einer unternehmensweiten Nachhaltigkeitsaktion.                                                                               | In Arbeit            |

## 7.2. Tägliche Umsetzung

| Ziel / Zielwert                                                                                                                                                                                                         | Status                | Maßnahmen                                                                                                                              | Status             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Reduzierung Ressourcenverbrauch:</b><br>Der Papierverbrauch pro Mitarbeiter ist bis Ende 2026 um mind. 15 % reduziert.<br>(Referenzwert 2023: 2,06 kg/MA)                                                            | 2024:<br>2,6<br>kg/MA | Digitalisierung von Prozessen im Rahmen der CAFM-Einführung                                                                            | Für 2024 erledigt  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Gezielte Analyse von bestehenden Prozessen auf Optimierungspotentiale                                                                  | In Arbeit          |
| <b>CO<sub>2</sub>-Emissionen:</b><br>Die Quote der Elektrofahrzeuge im Fuhrpark ist bis Ende 2026 auf 33 % erhöht.<br>(Referenzwert 2023: 11 %)                                                                         | 2024:<br>20 %         | Aufstellen von verbindlichen Beschaffungsrichtlinien für E-Fahrzeuge im Fuhrpark.                                                      | Erledigt           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Aufstellung eines Substitutionsplans für bestehende Fahrzeuge.                                                                         | Erledigt           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Sensibilisierung der Mitarbeitenden mit Dienstwagen für elektrische Alternativen.                                                      | Erledigt           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Anreize für die Beschaffung von privat genutzten Dienstfahrzeugen aufstellen.                                                          | Erledigt           |
| <b>Prozessoptimierung:</b><br>Durchführung von Prozessaudits ergänzend zu den Systemaudits                                                                                                                              | In Arbeit             | Im jährlichen Auditprogramm werden zusätzlich Prozessaudits definiert.                                                                 | In Arbeit          |
| <b>Kundenzufriedenheit:</b><br>Eine weitere Methodik der Kundenzufriedenheitsbefragung ist etabliert.                                                                                                                   | Teilweise erreicht    | Auswahl und Umsetzung einer neuen Methodik zur Erfassung zur Kundenzufriedenheit zur Ergänzung der Befragungen durch die Objektleiter. | Teilweise erledigt |
| <b>Kundenzufriedenheit:</b><br>Erreichung einer durchschnittlichen Kundenzufriedenheits-Note von besser als 2,0                                                                                                         | 2024:<br>2,3          | Jährliche Darstellung und Kommunikation der Auswertung der Kundenzufriedenheits-Erhebung an alle Mitarbeitenden der BayernFM           | In Arbeit          |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Durchführung eines Objektleiter Qualifizierungs-Programms                                                                              | Erledigt           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Verstärkte Qualifizierung operativ tätiger Mitarbeiter.                                                                                | Erledigt           |
| <b>Operative Leistungsbewertung:</b><br>Eine Systematik zum Controlling operativer Leistungen der BayernFM in der Objektbewirtschaftung ist aufgestellt und wird durchgeführt.                                          | Teilweise erreicht    | Erarbeitung einer Methodik zur Bewertung operativer Einzelleistungen in bewirtschafteten Objekten                                      | Erledigt           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Durchführung von drei extern beauftragten Leistungsaudits in Objekten                                                                  | In Arbeit          |
| <b>CAFM:</b><br>Ein neues CAFM-System ist implementiert und in ersetzt vollständig die bisherige Software in der Objektbewirtschaftung. Damit werden bestehende Prozesse in hohem Maße digitalisiert und automatisiert. | Teilweise erreicht    | Implementierung der CAFM-Software "Wave4You"                                                                                           | In Arbeit          |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Erstellung eines CAFM "Playbooks", in dem der praktische Umgang mit der Software über das klassische Handbuch hinaus beschrieben wird  | Erledigt           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Die CAFM-Software wird schrittweise um geeignete Module ergänzt.                                                                       | In Arbeit          |
|                                                                                                                                                                                                                         |                       | Optimierung des Faktura-Prozesses.                                                                                                     | In Arbeit          |



| Ziel / Zielwert                                                                                                                                              | Status             | Maßnahmen                                                                                                                             | Status             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Arbeitsunfälle:</b><br>Arbeitsunfälle je 1.000 Vollarbeiter auf einen Wert von 15 oder weniger senken<br>(DGUV Referenzwert 2023 ohne Wegeunfälle: 18,27) | 2024:<br>15,38     | Jeder Arbeitsunfall wird analysiert sowie, soweit ersichtlich, Verbesserungsmaßnahmen festgelegt und nachverfolgt.                    | Für 2024 erledigt  |
| <b>Arbeitsunfälle:</b><br>Durchschnittliche Ausfalltage pro Arbeitsunfall (ohne Wegeunfälle) jährlich um 10 % senken<br>(Referenzwert 2023: 22,8)            | 2024:<br>6,1       | Gezielte Schulungsmaßnahmen für Führungskräfte zu gehäuft auftretenden Unfallursachen werden durchgeführt.                            | Für 2024 erledigt  |
|                                                                                                                                                              |                    | Einführung von verbindlichen Arbeitssicherheits-Schulungen nach Implementierung der Qualifizierungs-Software.                         | Erledigt           |
| <b>Arbeitsunfälle:</b><br>Erhöhung der Erst-Helfer-Quote im Vergleich zum Wert von 2023                                                                      | Erreicht           | Die Mitarbeitenden werden verstärkt zur Ausbildung als betrieblicher Ersthelfer sensibilisiert.                                       | Erledigt           |
| <b>Mitarbeitergesundheit:</b><br>Anzahl durchgeführter Vorsorgeuntersuchungen erhöhen und konsequent Nachverfolgen                                           | Teilweise erreicht | Der Prozess zur Durchführung von Einstellungs- und Vorsorgeuntersuchungen wird in einer Verfahrensanweisung dargestellt.              | Erledigt           |
|                                                                                                                                                              |                    | Schulung der Objektleiter zum Thema Vorsorgeuntersuchung und den damit einhergehenden Verpflichtungen.                                | Erledigt           |
|                                                                                                                                                              |                    | Aufbau einer Qualifikationsmatrix, über die die Mitarbeitenden von zentraler Stelle für anstehende Vorsorgeuntersuchungen angemeldet. | In Arbeit          |
| <b>Mitarbeitergesundheit:</b><br>Ein Angebot mit weiterführenden Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeitergesundheit ist vorhanden                            | Für 2024 erreicht  | Freiwillige Grippeimpfungen zusammen mit dem Betriebsarzt für die Mitarbeitenden angeboten.                                           | Für 2024 erledigt  |
|                                                                                                                                                              |                    | Durchführung einer Ergonomie-Prüfung an Büroarbeitsplätzen.                                                                           | In Arbeit          |
|                                                                                                                                                              |                    | Die Büroarbeitsplätze werden mit höhenverstellbaren Tischen ausgestattet.                                                             | Teilweise erledigt |
|                                                                                                                                                              |                    | Es finden regelmäßig Hinweise auf Angebote des BayernLB Sportclubs statt.                                                             | Für 2024 erledigt  |

### 7.3. Weiterentwicklung

| Ziel / Zielwert                                                                                                                                                                     | Status             | Maßnahmen                                                                                                                                   | Status            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Kontinuierliche Verbesserung:</b><br>Jeder bestehende Prozess im QM-Verzeichnis wurde bis Ende 2026 mindestens einmal auf Verbesserungsmöglichkeiten geprüft und ggf. angepasst. | Teilweise erreicht | Jeder Prozess im QM-Verzeichnis wird bis 2026 mindestens einmal auf Verbesserungsmöglichkeiten geprüft und ggf. angepasst                   | In Arbeit         |
|                                                                                                                                                                                     |                    | Neu erarbeitete Prozesse werden über den QMB bei der Lenkung auf Optimierungsmöglichkeiten bzgl. Umwelt/Qualität/Arbeitssicherheit geprüft. | Erledigt          |
| <b>Kontrolle:</b><br>Die Anzahl durchgeführter interner Audits wird so weit erhöht, dass bis Ende 2026 jede Organisationseinheit mindestens einmal auditiert wurde.                 | Für 2024 erreicht  | Erhöhung der Anzahl interner Audits                                                                                                         | Erledigt          |
|                                                                                                                                                                                     |                    | Jährliche Übersicht mit Verbesserungsmaßnahmen wird erstellt und an Führungskräfte verteilt.                                                | In Arbeit         |
|                                                                                                                                                                                     |                    | Ein Prozess zur regelmäßigen Sicherheitsbegehung von Standorten durch Geschäftsführung und Bereichsleitung wird etabliert.                  | In Arbeit         |
|                                                                                                                                                                                     |                    | Ein System der Qualitätssicherung zur operativen Leistungsbewertung wird etabliert.                                                         | In Arbeit         |
| <b>Externes Vorschlagswesen:</b><br>Ein professionell erstelltes Energie-Berichtswesen wird für ausgewählte Objekte durch das BayernFM Energie-Expertenteam erstellt.               | In Arbeit          | Aufstellung und Umsetzung einer Systematik für Objekt-Energie-Berichte durch das Energie-Expertenteam der BayernFM Bau- & Technikabteilung. | In Arbeit         |
| <b>Außenwahrnehmung:</b><br>In der Kundenzufriedenheitsbefragung erhalten wir beim Thema Nachhaltigkeit einen Durchschnitt von 2,0 oder besser.                                     | 2024: 1,7          | Eine Bewertung der Nachhaltigkeit wird in die Kundenzufriedenheitsbefragung übernommen.                                                     | Erledigt          |
|                                                                                                                                                                                     |                    | Mit Kunden, die schlechter als 2,0 in diesem Bereich bewerten wird das Gespräch gesucht.                                                    | Für 2024 erledigt |
| <b>Produktportfolio:</b><br>Ausbau des Angebots von Zertifizierungsprodukten                                                                                                        | In Arbeit          | Erneute Durchführung eines GEFMA 160 Audits.                                                                                                | In Arbeit         |
| <b>Produktportfolio:</b><br>Die verkauften "Energie-Produkte" bei den BayernFM Kunden werden erhöht.                                                                                | Erreicht           | Marketingkampagne zum Energieaudit.                                                                                                         | Erledigt          |
|                                                                                                                                                                                     |                    | Ein Produkt zur Beratung bei der Einführung von Energie- und Umweltmanagementsystemen wird erarbeitet und angeboten.                        | Erledigt          |
| <b>Produktportfolio:</b><br>Ein Produkt zur Betreiberverantwortung ist entwickelt und wurde durchgeführt.                                                                           | Erreicht           | Konzipierung eines "QuickChecks Betreiberverantwortung"                                                                                     | Erledigt          |
| <b>Wirksamkeitskontrolle:</b><br>Jeder Prozess im QM-Verzeichnis verfügt über eine definierte Methode zur Wirksamkeitskontrolle bis Ende 2026                                       | Teilweise erreicht | Methode zur Wirksamkeitskontrolle wird für jeden bestehenden und neuen Prozess definiert                                                    | In Arbeit         |
| <b>Zertifizierungen:</b><br>Die BayernFM ist nach DIN ISO 45001 zertifiziert.                                                                                                       | In Arbeit          | Die bisherige Konformitätsprüfung wird zur vollständigen Zertifizierung erweitert.                                                          | In Arbeit         |

## 8. SCHLUSSWORT

Mit der vorliegenden Umwelterklärung wollen wir unsere Mitarbeiter, Kunden, die interessierte Öffentlichkeit und weitere Stakeholder über die Umweltleistung unseres Unternehmens informieren. Wir versichern den Wahrheitsgehalt der in dieser Umwelterklärung enthaltenen Informationen und geben die Umwelterklärung für die Veröffentlichung frei.

Die nächste aktualisierte Umwelterklärung wird dem Umweltgutachter 2026 zur Validierung vorgelegt.

 Digital  
unterschieden von  
Markus Schmidt  
Datum: 2025.11.07  
16:51:13 +01'00'

Datum, i.A. Markus Schmidt  
Umweltmanagementbeauftragter

 Digital  
unterschieden von  
Karsten Klöcker  
Datum: 2025.11.07  
16:54:48 +01'00'

Dr. Karsten Klöcker  
Sprecher der Geschäftsführung

 Digital  
unterschieden von  
Thomas Aumer  
Datum: 2025.11.14  
12:43:14 +01'00'

Thomas Aumer  
Geschäftsführung

### Kontakt

Falls Sie Fragen, Kritik und/oder Verbesserungsvorschläge haben, sprechen Sie unseren Umweltmanagementbeauftragten an:



Markus Schmidt  
Teamleiter Integriertes Managementsystem  
Arnulfstraße 50, 80335 München  
Tel.: +49 89-44233-3140  
E-Mail: markus.schmidt@bayernfm.de  
Internet: [www.bayernfm.de/nachhaltigkeit](http://www.bayernfm.de/nachhaltigkeit)

## ERKLÄRUNG DES UMWELTGUTACHTERS ZU DEN BEGUTACHTUNGS- UND VALIDIERUNGSTÄTIGKEITEN

Der für die OmniCert Umweltgutachter GmbH mit der Registrierungsnummer DE-V-0360 unterzeichnende EMAS-Umweltgutachter **Thorsten Grantner** (Registrierungsnummer DE-V-0284), akkreditiert für den Bereich

 **81.10:** Hausmeisterdienste

bestätigt, begutachtet zu haben, ob Bayern Facility Management GmbH mit den Standorten

- Arnulfstr. 50, 80335 München
- Balanstr. 57, 81549 München
- Wilhelmine-Reichard-Straße 7, 80935 München
- Lorenzer Platz 27, 90402 Nürnberg

wie in der aktualisierten Umwelterklärung angegeben, mit der Registrierungsnummer DE-155-00247, alle Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2009 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung (EMAS), zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2018/2026 vom 19. Dezember 2018, erfüllt.

Mit der Unterzeichnung dieser Erklärung wird bestätigt, dass

-  die Begutachtung und Validierung in voller Übereinstimmung mit den Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 in Verbindung mit der Verordnung (EU) 2017/1505 sowie der Verordnung (EU) 2018/2026 durchgeführt wurden,
-  das Ergebnis der Begutachtung und Validierung bestätigt, dass keine Belege für die Nichteinhaltung der geltenden Umweltvorschriften vorliegen,
-  die Daten und Angaben der Umwelterklärung der Organisation ein verlässliches, glaubhaftes und wahrheitsgetreues Bild sämtlicher Tätigkeiten der Organisation in der Umwelterklärung geben.

Diese Erklärung kann nicht mit einer EMAS-Registrierung gleichgesetzt werden. Die EMAS-Registrierung kann nur durch eine zuständige Stelle gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 erfolgen. Diese Erklärung darf nicht als eigenständige Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit verwendet werden.

Bad Abbach, den 18.11.25



Dipl.-Ing. (FH) Thorsten Grantner  
Umweltgutachter DE-V-0284