

WIR ENTWICKELN WEITER.

NACHHALTIGKEITS- BERICHT 2024



VORWORT

Der fortschreitende Klimawandel und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen stellen die Immobilienwirtschaft vor außergewöhnliche Herausforderungen. Zunehmende Extremwetterereignisse, die Ressourcenverknappung sowie klimabedingte Umweltveränderungen bedrohen die Existenzgrundlagen der Menschen weltweit und verschärfen zudem die soziale Ungleichheit. Nachhaltige Lösungen sind jetzt erforderlich.

Als Projektentwickler haben wir maßgeblichen Einfluss auf Ressourcennutzung, Energieverbrauch und CO₂-Emissionen im Immobiliensektor – und damit auch auf die Lebensqualität von Menschen und den Zustand unseres Planeten. Für uns ist Nachhaltigkeit kein Nebenschauplatz, sondern tief in unserer unternehmerischen DNA verankert. Die OFB gestaltet die Zukunft des Bauens nachhaltig, innovativ und mit einem klaren Fokus auf ESG-Kriterien. Unser Handeln orientiert sich folglich an höchsten Umwelt-, Sozial- und Governance-Standards (ESG) und setzt Maßstäbe für zukunftsfähige Immobilienentwicklungen.

Die OFB versteht sich als Gestalter des Wandels: Wir entwickeln nicht nur Gebäude, sondern Quartiere, in denen technologische Innovationen und soziokulturell lebendige Stadtgemeinschaften ihren Platz finden. Jedes unserer Neubauprojekte verpflichtet sich dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Abkommens – über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Durch ausgewählte Partnerschaften, aktiven Wissensaufbau und -transfer sowie einer nachvollziehbaren und überprüfbaren ESG-Strategie schaffen wir ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Mehrwert.

Eine freiwillige Offenlegung unseres nachhaltigen Handelns im Rahmen dieses Berichts ist für uns ein weiterer Schritt in Richtung Transparenz und eine wertvolle Basis für die Weiterentwicklung unseres Nachhaltigkeitsengagements. Unsere Zugehörigkeit zur Helaba-Gruppe sichert uns dabei nicht nur Stabilität und Finanzkraft, sondern ermöglicht uns auch die umfassende Abdeckung aller Bereiche der Immobilienwirtschaft – vom Grundstückserwerb bis zur Vermarktung, von der Projektidee bis zum Betrieb. Wir bieten nachhaltige Produkte aus einer Hand, verfügen über ein großes Partnernetzwerk und sind in mehreren wichtigen deutschen Metropolregionen präsent.

Die OFB gestaltet den Wandel in der Immobilienbranche – für eine lebenswerte und nachhaltige Zukunft.



Dr. Bernd Schade

Vorsitzender der Geschäftsführung
der OFB Projektentwicklung



NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG	4
Nachhaltigkeit bei der OFB	6
Nachhaltigkeitsstrategie	7
Wesentliche Themen	12
UMWELT	14
Klima	15
Biodiversität	18
Wasser	19
Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement	20
GESELLSCHAFT	24
Mitarbeitende	26
Gesundheit und Sicherheit	27
Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung	28
Menschenrechte	29
UNTERNEHMENSFÜHRUNG	30
ANNEX	32

NACHHALTIGE PROJEKT- ENTWICKLUNG

06 NACHHALTIGKEIT BEI DER OFB

07 NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

12 WESENTLICHE THEMEN



Die OFB steht seit über 65 Jahren für zukunftsgerichtete Projektentwicklung, verantwortungsvolles Bauen und wertorientiertes Handeln. Was uns auszeichnet, ist unser klarer Kompass. Wir wissen, wohin wir wollen – und warum wir tun, was wir tun. Wir schaffen Immobilien, die den Anforderungen der Gegenwart gerecht werden und den Herausforderungen der Zukunft standhalten.

Was 1958 begann, ist heute ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit über 140 engagierten Mitarbeitenden an sechs Standorten: Frankfurt am Main, Berlin, Leipzig, Erfurt, München und Düsseldorf.

Als Tochterunternehmen der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) und Teil der Helaba Immobiliengruppe agieren wir mit starker finanzieller Basis, fundiertem Know-how und vor allem mit einem klaren Ziel: Wir schaffen Immobilien, die das Leben der Menschen bereichern.



Unsere über 65-jährige Erfahrung am Markt ist mehr als nur ein Zeitstempel – sie ist das Ergebnis kontinuierlicher Weiterentwicklung und partnerschaftlicher Zusammenarbeit. Wir agieren stets mit einem klaren Fokus auf den Nutzen unserer Kund:innen, setzen auf Transparenz und sind ein verlässlicher Partner – insbesondere auch für die öffentliche Hand. Termin- und Qualitätssicherheit gehören ebenso zu unserem Selbstverständnis wie ein offener, ehrlicher Dialog auf Augenhöhe. Unsere hervorragende Bonität, sichere Finanzierungsstrukturen und unser hoher Anteil an EU-Taxonomie-konformen Produkten geben unseren Partner:innen zusätzliche Sicherheit. So verwirklichen wir ambitionierte Bauprojekte und treiben Prozesse voran, die neue Maßstäbe setzen. Wir entwickeln weiter: mit Vertrauen, Power, Verantwortung und Begeisterung.

Wir entwickeln nicht nur Gebäude, sondern lebenswerte Quartiere. Dabei dreht sich alles um das passende Zusammenspiel: von hochwertigem Wohnraum über Büro- und Gewerbeflächen bis hin zu einem durchdachten Grünflächen- und Mobilitätskonzept. Alles mit dem Ziel, die höchste Lebensqualität für die Menschen vor Ort zu ermöglichen. Mit unseren Projekten verstehen wir uns als Wegbereiter: Wir begleiten jedes Projekt ganzheitlich, von der ersten Konzeptidee, über Grundstücksakquise, Planung und Genehmigungsverfahren bis zur Realisierung, Vermarktung und dem Übergang in den Betrieb. Wir schaffen Lebens- und Arbeitsräume, die nicht nur

wirtschaftlich profitabel, sondern auch architektonisch anspruchsvoll, ökologisch durchdacht und sozial verträglich sind. Im Zentrum unseres Handelns steht die Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien. Dabei bewegen wir uns in verschiedenen Assetklassen von Logistik, Wohnen, Hotel bis hin zu Rechenzentren.

Dabei agieren wir deutschlandweit, mit regionaler Verankerung im Rhein-Main-Gebiet und einem feinen Gespür für lokale Besonderheiten. Mit unserem tiefgreifenden Verständnis für die Dynamik urbaner Räume bringen wir unsere Expertise gezielt dort ein, wo sie den größten Mehrwert schafft – sowohl für Unternehmens- als auch Privatkund:innen. Wir pflegen langjährige Geschäftsbeziehungen zu unseren Baupartner:innen, Investor:innen und Mieter:innen. Dafür arbeiten wir eng mit Generalunternehmer:innen zusammen, entwickeln passgenaue Lösungen für Investor:innen und legen großen Wert auf vertrauensvolle Partnerschaften.

Tab. 1:
DIE OFB IN ZAHLEN & FAKTEN (STICHTAG: 31.12.2024)

Rechtsform

GmbH

NACE-Sektorklassifikationscode

68.1

Bilanzsumme

620.366.190,97 EUR gemäß HGB

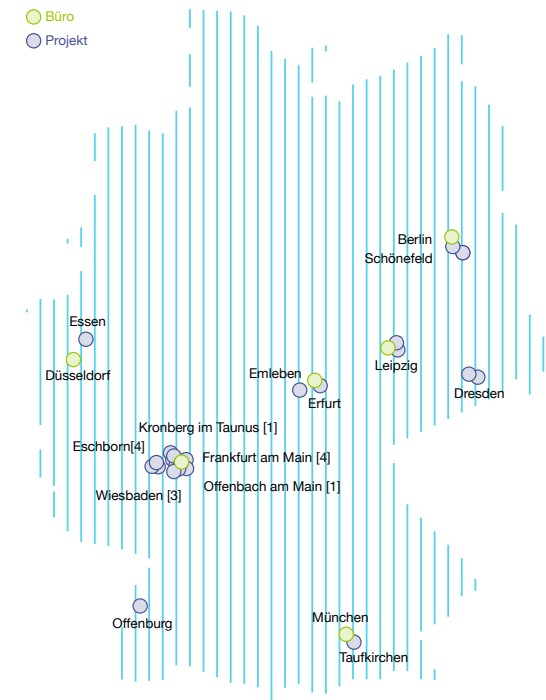
Zahl der Arbeitnehmenden

147 Personen

Land der Haupttätigkeit und Ort der wesentlichen Vermögenswerte

Deutschland

DIE STANDORTE, AN DENEN WIR WIRKUNG ENTFALTEN



NACHHALTIGKEIT BEI DER OFB

Wertvolle Lebens- und Arbeitsräume zu entwickeln verpflichtet. Der mit dem Bau von Immobilien verbundene Ressourcenverbrauch, das Abfallaufkommen und die während der Konstruktion und dem Betrieb entstehenden Treibhausgasemissionen stellen Projektentwickler in die Verantwortung, ihre Umweltwirkung zu reduzieren. Als führendes Unternehmen in der Immobilienwirtschaft gestalten wir daher die Zukunft des Bauens neu – nachhaltig, innovativ und mit einem klaren Fokus auf überprüfbare ESG-Kriterien.

Wir gestalten Immobilien, die Ressourcen schonen, CO₂ einsparen und langfristig Werte schaffen. Dabei orientieren wir uns an den Klimazielen der Europäischen Union und der Bundesregierung, arbeiten kontinuierlich an der Verbesserung der Effizienz von Bestandsimmobilien und berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte bereits in der Konzeptionsphase. Auch die unabhängige Bewertung unserer Gebäude durch Zertifikate, sowie die Erhebung von Gebäudedaten zur Energieoptimierung sind für uns selbstverständlich. Unser Handeln setzt Maßstäbe – mit höchsten Umwelt-, Sozial- und Governance-Standards treiben wir die Transformation der Immobilienbranche aktiv voran.



Central Business Tower
Frankfurt am Main



„Unser Anspruch ist es, nicht nur Gebäude, sondern lebendige Orte zu schaffen. Das erreichen wir unter anderem durch einen ausgewogenen Nutzungsmix, hohe Aufenthaltsqualität für die Nutzer und eine lebenswerte Quartiersentwicklung, die soziale und Umweltaspekte von Anfang an mitdenkt.“

— Jan-Niklas Six,
Projektentwickler Nachhaltiges Bauen

NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE



**„Als Gestalter
der gebauten
Umwelt tragen wir
eine besondere
Verantwortung:
gegenüber der
Gesellschaft,
der Umwelt und
kommenden
Generationen.**

**Deshalb denken wir
an morgen – und
handeln heute.“**

— Dr. Bernd Schade,
Vorsitzender der
Geschäftsführung

Die OFB verfolgt eine klare Vision: Bis 2030 ist es unser erklärtes Ziel, der Maßstab für nachhaltigste Projektentwicklungen in Deutschland zu sein. Dieses Ziel leitet unser tägliches Handeln und spiegelt unseren Anspruch wider, mit zukunftsweisenden Immobilienprojekten einen aktiven Beitrag zur Unterschreitung des 1,5-Grad-Ziels zu leisten – über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg. Nachhaltigkeit ist bei uns kein Zusatz, sondern integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Sie wird auf Geschäftsführungsebene verantwortet, regelmäßig weiterentwickelt und auf Projekt- wie Unternehmensebene konsequent umgesetzt.

Um ESG-Anforderungen von Beginn an in Projekte zu integrieren, hat die OFB ein ESG-Playbook erstellt. Dieses dient als umfassendes Instrument, um jedes neue Projekt anhand von spezifischen Nachhaltigkeitskriterien zu prüfen und sicherzustellen, dass es unseren Standards entspricht. Anhand von sechs Kategorien, die auf die operativen Prozesse der OFB zugeschnitten sind, werden Transparenz, Ambitionsniveau und positive Wirkung unserer Projekte strukturiert erfasst. Das ESG-Playbook wird während des gesamten Projektverlaufs als Monitoring-Werkzeug genutzt und hilft, die festgelegten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Neben CO₂-Reduktion in Betrieb und Konstruktion legt das Playbook besonderen Wert auf Innovation, die Förderung der Kreislaufwirtschaft, technologische Resilienz und den Schutz der Biodiversität.

So wird die ESG-Strategie der OFB systematisch operationalisiert und in jedem Projekt umgesetzt, um zukunftsweisende Standards in der Immobilienentwicklung zu setzen.

KATEGORIEN UND ANFORDERUNGEN* IM ESG-PLAYBOOK DER OFB

Klimaschutz 1,5-Grad-Ziel

Energieeffizienz
 Dekarbonisierungspfad Gebäudebetrieb

Bauwerk (KG300)

Green Building Zertifikat
 Sonderzertifikat

Technische Anlagen (KG400)

Gebäudeautomation (Basis)
 Funktionsumfang eines Gebäudeautomationssystems der Effizienzklasse B (EN 15232)

Technologische Resilienz

ESG-Data – Unabhängige Datenebene

Vertragsmanagement

Datenkommunikation – Green Lease

Innovation

Innovation – Technologischer Grad – Betrieb

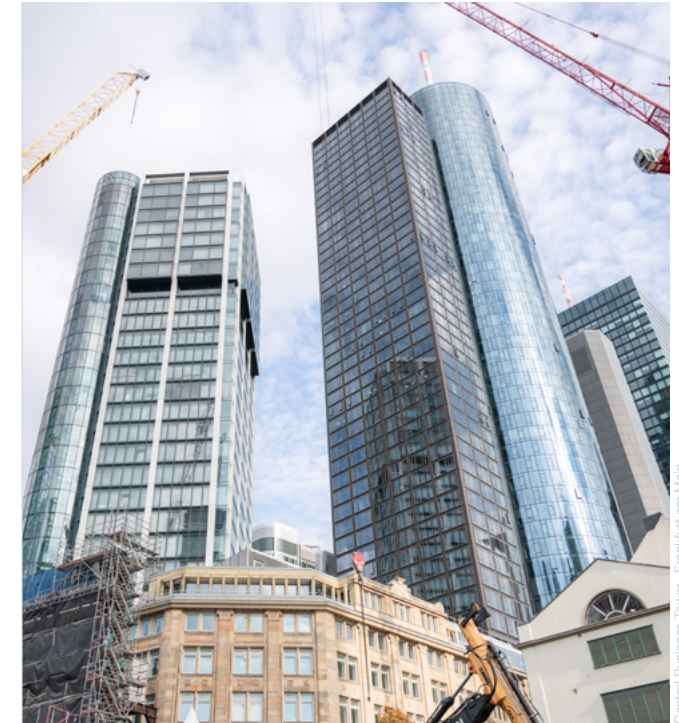
*Anforderungen nur in Auszügen gelistet

UNSER WEG ZUR NACHHALTIGEN EXZELLENZ FUSST AUF VIER PRINZIPIEN:



NACHHALTIGES BAUEN

Jedes Neubauprojekt verpflichtet sich dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens. Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und soziale Wirkung sind für uns keine Trends, sondern Anspruch. Bis 2030 ist es unser erklärtes Ziel, den Maßstab in diesem Bereich in Deutschland zu setzen. So gestalten wir den Wandel aktiv mit.



INNOVATION & TECHNISCHER ANSPRUCH

Durch technologische Innovationen und Partnerschaften mit Start-ups aus den Bereichen Prop- und Contech optimieren wir Prozesse, steigern die Ressourceneffizienz und verbessern die Lebensqualität in urbanen Räumen.



DAS QUARTIER VON MORGEN

Wir entwickeln lebenswerte, resiliente Quartiere. Das bedeutet auch, dass bedarfsgerechte Mobilitätslösungen und Anpassung an den Klimawandel im Fokus stehen. Mit Innovationen in Bau und Fertigung vereinfachen wir zudem Prozesse und ermöglichen so bezahlbaren Wohnraum.



SOZIALE NACHHALTIGKEIT & GOOD GOVERNANCE

Unsere internen Prozesse werden kontinuierlich überprüft, an ESG-Kriterien gemessen und an die Anforderungen einer nachhaltigen Wirtschaft angepasst. Gleichzeitig engagieren wir uns für sozial-ökologische Projekte in der Region und fördern gemeinnützige Einrichtungen – denn gesellschaftliche Verantwortung hört für uns nicht an der Grundstücksgrenze auf.



„Wir entwickeln Gebäude, die energieeffizient, hochwertig und digital vernetzt sind. Das Thema Datenaustausch wird dabei von Anfang an mitgedacht, um anpassungsfähig an die Bedürfnisse von zukünftigen Nutzern zu sein und um einen nachhaltigen Betrieb sicherzustellen.“

— Mareike Schöffner,
ESG-Managerin

ESG-RAHMENWERKE, STANDARDS UND REGULIERUNGEN

Die OFB verankert Nachhaltigkeit systematisch in ihren unternehmerischen Prozessen – mit einem klaren Fokus auf ESG-Kriterien und deren Umsetzung entlang anerkannter Rahmenwerke. Unsere Projektentwicklungen orientieren sich an der EU-Taxonomie, deren Anforderungen wir durch externe Verifizierungen bestätigen lassen. Darüber hinaus verpflichten wir uns zu einem 1,5-Grad-konformen Betrieb unserer Projektentwicklungen gemäß dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) Dekarbonisierungspfad, in der Baukonstruktion mit reduzierenden Grenzwerten in Anlehnung an marktgängige Standards, wie etwa dem Sector Guidance for Real Estate des Science Based Targets initiative (SBTi).

Zur Stärkung der technischen Resilienz greifen wir auf internationale Standards wie Smart-Score und WiredScore zurück. Zusätzlich wenden wir hochqualitative ESG-Leitfäden an – darunter die RICS ESG Data List für Immobilienbewertungen, das Greenhouse Gas Protocol für Treibhausgasbilanzierungen sowie die Empfehlungen der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD). Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt strukturiert nach dem Berichtsstandard VSME. So schaffen wir Transparenz, Vergleichbarkeit und Verlässlichkeit für alle Anspruchsgruppen.



NACHHALTIGKEITSZERTIFIZIERUNGEN UND -SIEGEL

Bei der Planung neuer Gebäude gelten Nachhaltigkeitszertifizierungen in der Stufe Gold gemäß der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sowie weitere Systeme mit internationaler Ausrichtung als Mindeststandard.

Zum Jahr 2024 haben wir folgende zertifizierte Projekte abgeschlossen:

20 NACH LEED GOLD

7 NACH DGNB GOLD
7 weitere in Planung

2 NACH LEED PLATIN
3 weitere in Planung

4 NACH DGNB PLATIN

3 ABGESCHLOSSENE ESG-VERIFIKATIONEN
gemäß EU-Taxonomie
(12 weitere in Planung)

UNSERE NACHHALTIGKEITS- VERANTWORTLICHEN

Gemeinsam mit der Geschäftsführung ist die Nachhaltigkeitsabteilung der OFB für die Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich und stellt deren Umsetzung sicher. Einzelne Zuständigkeiten liegen zudem in der Regel jeweils bei der operativen Projektleitung sowie der zuständigen Niederlassungsleitung.

GESCHÄFTS- FÜHRUNG



DR. BERND SCHADE

Vorsitzender der Geschäfts-
führung



ANDRÉ SPETH

Geschäftsführung

NACHHALTIG- KEITSABTEILUNG



NIMA SOLTANI

Head of Sustainability



JAN-NIKLAS SIX

Projektentwickler Nach-
haltiges Bauen



MAREIKE SCHÖFFNER

ESG-Managerin

WESENTLICHE THEMEN

Im Rahmen der CSRD-Berichterstattung 2024 wurde eine konsolidierte Wesentlichkeitsanalyse für die gesamte Helaba-Gruppe durchgeführt. An dieser hat sich auch die OFB aktiv beteiligt. Grundlage der Analyse war die systematische Identifikation und Bewertung potenzieller Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) auf Basis der Themen und Unterthemen gemäß der Anwendungsanforderung ESRS 1 AR 16.

Unsere Nachhaltigkeitswirkung betrifft nicht nur uns als OFB – deshalb wurden die Perspektiven unserer Stakeholder in hohem Maße berücksichtigt. Wichtige Stakeholder wie Investor:innen, Geschäftspartner:innen, Mitarbeitende sowie externe Nachhaltigkeits-expert:innen wurden mittels einer webbasierten Befragung einbezogen. Auf Basis einer Longlist inklusive branchenbezogener und unternehmensbezogener Nachhaltigkeitsthemen nahmen die Stakeholder im Rahmen der Befragung eine Einschätzung bezüglich Relevanz sowie möglicher positiver oder negativer Auswirkungen der Themen vor.

Die Bewertungsmethodik folgte den Anforderungen der doppelten Wesentlichkeit nach der CSRD (s. Tab.2):

- Auswirkungen wurden nach Ausmaß, Umfang und Behebbarkeit bewertet,
- Chancen und Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Ausmaß.
- Weiterhin wurden die gemäß CSRD definierten Zeithorizonte in der Bewertung berücksichtigt.
- Ein Thema wurde bereits dann als wesentlich eingestuft, wenn es in einer der beiden Dimensionen den Schwellenwert ($\geq 50\%$) überstieg.

Im Ergebnis konnten die für die OFB spezifischen und wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen abgeleitet werden – als solide Grundlage für unsere Berichterstattung, unsere ESG-Ziele und unsere strategische Ausrichtung. Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse wurde im Zeitraum der Berichtserstellung aktualisiert. Entsprechend sind in Tabelle 3 die aktualisierten wesentlichen Themen der OFB aus dem Jahr 2025 dargestellt.



„Wir machen Nachhaltigkeit messbar, erlebbar und wirksam. Mit Know-how und dem Ohr am Markt verlieren wir im Regulatorik-Dschungel nicht den Blick fürs Wesentliche – nachhaltig Bauen, was dauerhaft Wert schafft.“

— Nima Soltani,
Head of Sustainability

Tab. 2:
BEWERTUNGSMETHODIK FÜR AUSWIRKUNGEN

		1	2	3	4	5
Auswirkungen	Ausmaß	minimal	gering	mittel	groß	sehr groß
	Umfang	minimal	gering	mittel	groß	sehr groß
	Behebbarkeit	leicht	etwas Aufwand	schwierig	sehr schwierig	unumkehrbar
Risiken und Chancen	Umfang finanzieller Effekte	minimale oder keine Auswirkungen auf die finanziellen Ergebnisse	niedrige Auswirkungen auf die finanziellen Ergebnisse	spürbare Auswirkungen auf die finanziellen Ergebnisse	erhebliche Auswirkungen auf die finanziellen Ergebnisse	katastrophale oder transformative Auswirkungen auf die finanziellen Ergebnisse
	Eintrittswahrscheinlichkeit	≤ 10 % sehr unwahrscheinlich; kann nur unter außergewöhnlichen Umständen eintreten	≤ 25 % wird voraussichtlich nicht eintreten, könnte aber irgendwann passieren	≤ 50 % könnte unter bestimmten Bedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt auftreten	≤ 75 % erwartet, dass es in vielen Fällen passiert	> 75 % sehr wahrscheinlich; wird voraussichtlich in den meisten Fällen eintreten

Tab. 3:
WESENTLICHE THEMEN DER OFB

E1 Klimawandel	Klimaschutz	Negativer Impact	Die Baubranche bzw. Immobilienentwicklung ist allgemein mit hohen CO ₂ -Emissionen verbunden
		Positiver Impact	Klimaschonende Projektentwicklung kann signifikant CO ₂ -Emissionen einsparen.
		Positiver Impact	Durch grüne Produkte und Dienstleistungen können THG-Emissionen reduziert werden
		Chance	Gesteigerte Transaktionsfähigkeit der grünen Produkte (Immobilien) im Zusammenhang mit Artikel-8- und Artikel-9-Fonds
	Energie	Positiver Impact	Positiver Beitrag zur Energiewende durch energieeffiziente Produkte (Immobilien)
		Chance	Umsatzpotenziale durch verbesserte Vermarktungschancen bei energieeffizienten Produkten (Immobilien)
E4 Biodiversität und Ökosysteme		Positiver Impact	Förderung der Biodiversität und der Ökosysteme durch Maßnahmen bei Produkten und Dienstleistungen
		Chance	Produkte der OFB könnten durch die Umsetzung wirkungsorientierter Maßnahmen (z. B. Berücksichtigung tierischer Lebensräume in der Planung und hoher Biotopflächenfaktor) für spezielle Fonds mit Biodiversitätszielsetzung positioniert werden.
E5 Kreislaufwirtschaft und Ressourcen		Positiver Impact	Positiver Beitrag zur Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung durch Maßnahmen bei Produkten und Dienstleistungen
		Negativer Impact	Bau und Abriss von Immobilien sind mit einem hohen Ressourcenverbrauch und Abfallaufkommen verbunden
S3 Betroffene Gemeinschaften	Verbesserung der Lebensqualität	Positiver Impact	Die Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen (gewerblich und kulturell) und Wohnraum, die Partizipation der Öffentlichkeit sowie Quartiersentwicklungen im sozioökonomischen Gesamtkontext haben positiven Einfluss auf betroffene Gemeinschaften
G1 Unternehmensführung	Politisches Engagement und Lobbytätigkeiten	Chance	Neue Geschäftsmöglichkeiten oder verbesserte Geschäftsbedingungen durch Lobbying-Aktivitäten

UMWELT

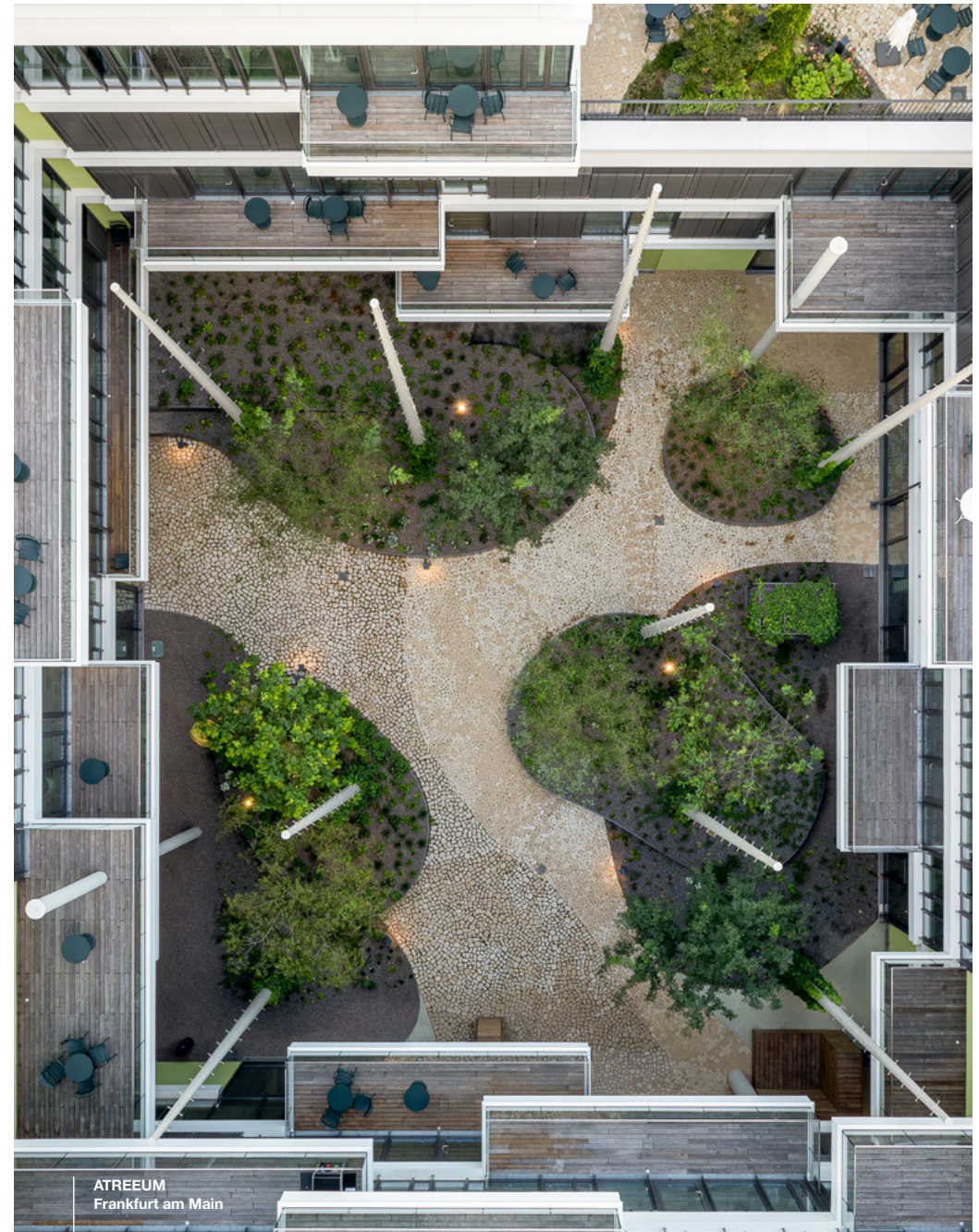
- 15 KLIMA
- 18 BIODIVERSITÄT
- 19 WASSER
- 20 RESSOURCENNUTZUNG, KREISLAUFWIRTSCHAFT UND ABFALLMANAGEMENT



Die Immobilienbranche steht im Mittelpunkt zentraler Umweltfragen. Wir verpflichten uns zu ambitionierten Umweltzielen entlang der gesamten Wertschöpfungskette – vom emissionsarmen Neubau über zirkuläre Materialflüsse bis hin zur Förderung von Biodiversität rund um unsere Projekte.

Dabei orientieren wir uns an den ESG-Kriterien sowie internationalen Rahmenwerken wie der EU-Taxonomie und setzen höchste Zertifizierungsstandards voraus.

Durch Maßnahmen wie umfassende Begrünung und intelligente Wassersysteme tragen die von der OFB entwickelten Gebäude zudem positiv zum Mikroklima bei. Wir zeigen, wie ökologisches Bauen heute und morgen gelingen kann, ganz im Sinne einer lebenswerten und zukunftsfähigen Umwelt.



KLIMA

ENERGIE UND TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Die OFB agiert in einer Branche mit hohen Klimawirkungen. Umso wichtiger ist es für uns, unseren Energieverbrauch und unsere Emissionen systematisch zu erfassen, transparent offenzulegen und ambitionierte Reduktionsziele zu verfolgen.

Im Jahr 2024 betrug der aufgeschlüsselte Gesamtenergieverbrauch (s. Abb. 1) an unseren zentralen Büro- und Lagerstandorten 1.013,02 MWh (betrachtet wurden die Niederlassungen in Frankfurt a. M., München, Erfurt, Berlin, Düsseldorf, Leipzig sowie der Lagerstandort Frankfurt a. M.). Diese Kennzahl bildet die Basis für unsere kontinuierliche Arbeit an Effizienzsteigerung und CO₂-Reduktion in unserem eigenen Geschäftsbetrieb. Die damit verbundenen Treibhausgasemissionen sind in Abbildung 2 einzusehen, aufgeschlüsselt nach Scope 1 bis 3.

Abb. 1:
AUFSCHLÜSSELUNG DES GESAMTENERGIEVERBRAUCHS

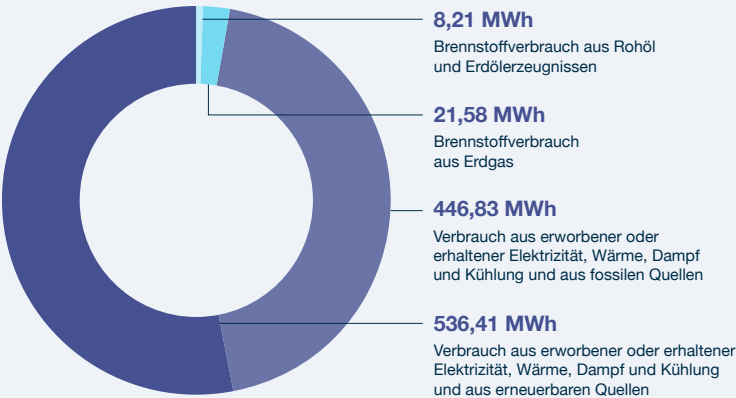


Abb. 2:
TREIBHAUSGASEMISSIONEN 2024 IN (TCO₂E)



REDUKTIONSZIELE

Unser Anspruch: Konformität mit dem 1,5-Grad-Ziel. Die OFB-Dekarbonisierungsstrategie basiert also darauf, Betrieb und Konstruktion mit den globalen Klimazielen des Pariser Klimaabkommens vereinbar zu machen. Um das zu erreichen, folgen alle Bauprojekte dem 1,5-Grad-Emissionsbudget des Dekarbonisierungspfads CRREM im Betrieb und graduell schärfer werdenden Grenzwerten für die grauen Emissionen der Konstruktion („upfront embodied carbon“). Für den Eigenbetrieb ist eine prozentuale Reduktion von zunächst 20 % im Vergleich zum Basisjahr 2019 (16.953 tCO₂e) angestrebt, die je Betriebsjahr angepasst wird. Parallel wird konzernweit an einem umfassenden Klimaschutz-Übergangsplan gearbeitet, dessen Veröffentlichung für Anfang 2026 vorgesehen ist.

Um die Reduktionsziele wirkungsvoll zu unterstützen, setzt die OFB auf ein Bündel gezielter Maßnahmen:

- Ausbau von Bauprojekten mit Nachhaltigkeitszertifizierungen in Gold & Platin
- ESG-Verifikation der EU-Taxonomie für alle eigens entwickelten Neubauten und Bestände
- Übererfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes
- Integration erneuerbarer Energien in Neubauprojektentwicklungen
- Durchführung von Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen

So gestalten wir die Zukunft des Bauens – verantwortungsvoll, innovativ und im Einklang mit den Klimazielen der Europäischen Union und der Bundesregierung.





AUS DER PRAXIS: SO SIEHT KLIMAFREUNDLICHE PROJEKTENTWICKLUNG BEI DER OFB AUS!

Mit dem Platinum, dem neuen Sitz der Hessen Agentur in Wiesbaden, setzt die OFB ein starkes Zeichen für klimabewusstes Bauen. Der Holzhybridbau reduziert die grauen Emissionen der Konstruktion, erfüllt höchste Regulatorik- und Zertifizierungsstandards und hat die ESG-Verifikation der EU-Taxonomie abgeschlossen. Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist, dass ein klimapositiver Betrieb angestrebt wird, welcher unabhängig durch die DGNB bestätigt wird. Eine umfassende Photovoltaikanlage auf Dach und Fassade, kombiniert mit Wärmepumpen und einem innovativen Eisspeicher, ermöglicht eine vollständig erneuerbare Energieversorgung. Das Ergebnis: ein Gebäude, das minimale negative Auswirkungen auf die Umwelt hat – und heute schon zeigt, wie Bauen in der Zukunft gelingt.

KLIMARISIKEN

Als Projektentwickler tragen wir Verantwortung für die langfristige Resilienz unserer Immobilien – auch im Hinblick auf klimabedingte Risiken. Dabei betrachten wir sowohl transitorische als auch physische Klimarisiken.

Transitorische Risiken ergeben sich durch politische, regulatorische und marktbezogene Veränderungen im Zuge des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft. Für uns als Immobilienentwickler bedeutet das konkret: Steigende Anforderungen durch Maßnahmen wie das Gebäudeenergiegesetz und die CO₂-Bepreisung erfordern zusätzliche Investitionen sowie Know-how-Aufbau. Transitorische Risiken können Wertverluste, die eingeschränkte Wirtschaftlichkeit von Projekten, aufwendige Modernisierungen sowie Unsicherheiten bei der Evaluation des Wertes von Immobilien zur Folge haben. Im Rahmen unserer Bewertung wurden transitorische Risiken als wesentlich eingestuft.

Physische Risiken bestehen insbesondere aus möglichen Elementarschäden, etwa durch Sturm, Starkregen oder Hochwasser. Speziell bei Immobilien können hier Infrastruktur und Vermögenswerte beschädigt sowie Lieferketten gestört werden, was wiederum zu Sonderabschreibungen und finanziellen Verlusten in der Projektfinanzierung und im Bau führen kann. Physische Risiken wurden in unserer aktuellen Risikobetrachtung als nicht wesentlich eingestuft. Von rund 20 betrachteten Projekten war lediglich ein Büroprojekt in der Erfurter Innenstadt in geringem Maß betroffen – durch die Lage in 900 Meter Entfernung vom Fluss Gera, mit einer Einstufung der Eintrittswahrscheinlichkeit von Hochwasser als gering nach HQ 200. Perspektivisch planen wir keine Projektentwicklungen in Regionen mit hohem physischem Risiko.

Zur Berücksichtigung von klimabedingten Gefahren in der Projektplanung führen wir im Rahmen jeder Projektentwicklung Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen durch. Diese analysieren akute und chronische physische Risiken sowie geeignete Anpassungsmaßnahmen – damit Nachhaltigkeit und Klimaschutz von Beginn an mitgedacht werden.

BIODIVERSITÄT

Der Erhalt der Artenvielfalt ist eine der zentralen Herausforderungen im Umweltschutz und gewinnt insbesondere im Bereich der Immobilienentwicklung immer mehr an Bedeutung. Eine hohe Biodiversität gewährleistet die Stabilität und Widerstandsfähigkeit von Ökosystemen, die für die Bereitstellung wichtiger Ressourcen wie sauberem Wasser, gesunden Böden, Luftqualität und Nahrung verantwortlich sind. Als Projektentwickler trägt die OFB Verantwortung für den Einfluss, den unsere Gebäude und Projekte auf diese lebenswichtigen Systeme haben. Unser Ziel ist es, die natürlichen Lebensräume zu schützen und aktiv zu fördern, damit die Biodiversität nicht nur erhalten, sondern auch wiederhergestellt wird.

Daher setzen wir auf eine minimale Bodenversiegelung auf nicht bebauten Flächen, um die natürliche Vielfalt zu bewahren und die negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Auch Schall- und Lichtemissionen, die das Gebäudeumfeld beeinträchtigen können, werden reduziert. Wo immer möglich, bevorzugen wir zudem die Nutzung von Bestandsflächen, um den Eingriff in unberührte Natur zu vermeiden.

Besonders die Begrünung von Dach- und Außenanlagen bietet Vorteile für die Artenvielfalt: Die Bedürfnisse tierischer Stadtbewohner werden in der Planung berücksichtigt, indem Nistplätze, Nahrungsmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen werden. So reduzieren wir den negativen Einfluss auf die Biodiversität. Im Baugenehmigungsverfahren wird der Eingriff in die lokale biologische Vielfalt untersucht und gegebenenfalls durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die zwingend umzusetzen sind. So gestalten wir die Entwicklung von Immobilien im Einklang mit der Natur.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil unserer Strategie ist die Förderung der gesunden Entwicklung von Wäldern, welche Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bieten. Die OFB pflegt nicht nur eigene Waldgebiete, wie etwa die 1,5 ha Wald- und Grünfläche des Berliner „Businesspark Kienberg“, die als geschützter Bereich für Tier- und Pflanzenarten dient, sondern unterstützt auch Kommunen bei der Aufforstung neuer Waldgebiete. Für erreichte Meilensteine in der Realisierung unserer Immobilienprojekte pflanzt die OFB jeweils 1.000 heimische Laub- und Nadelbäume in Kommunalwäldern und hat bisher bereits 6.000 Bäume neu gepflanzt. So leisten wir aktiv einen Beitrag zur Förderung und Erhaltung der Biodiversität.

Zur Einschätzung der Risiken wurde eine Biodiversitätsrisiko-Standortanalyse anhand des [Riskfilter-Tools des WWF](#) durchgeführt. Keiner der Standorte, die die OFB besitzt, gepachtet hat oder verwaltet, liegt in oder in der Nähe eines Gebiets mit schutzbedürftiger Biodiversität. Die OFB fokussiert sich vorwiegend auf innerstädtische und urbane Gebiete – hier ist in der Regel bereits eine bauliche Vornutzung vorhanden. Unsere Geschäftstätigkeiten stellen demnach keine besondere Gefahr für die Biodiversität dar.



AUS DER PRAXIS: SO SIEHT BIODIVERSITÄT IM URBANEN RAUM AUS!

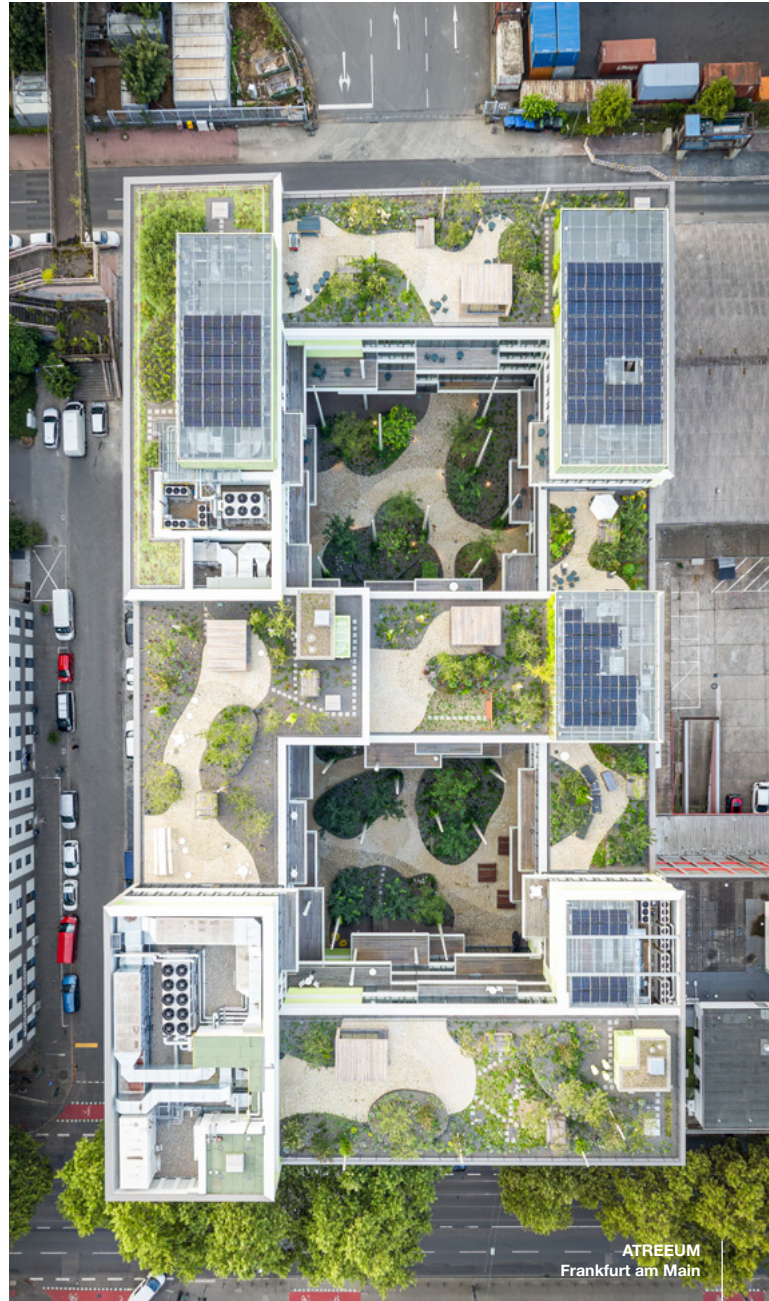
Mit dem Projekt „Seven Gardens – Oak House“ am Schiersteiner Berg in Wiesbaden setzt die OFB gezielt auf den Schutz und die Förderung biologischer Vielfalt. Ein gesamtes Quartier wurde unter Berücksichtigung der Bedürfnisse tierischer Bewohner entwickelt, um die Biotopvernetzung zu stärken und Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen. Zu den adressierten Arten gehören unter anderem Zwergfledermaus, Nachtigall-Hüpfer und die Dunkelfransige Hosenbiene. Elemente wie Altholz- und Sandflächen auf Dachflächen, Nistkästen sowie eine intensive Begrünung fördern Artenvielfalt und ökologische Resilienz. Das Projekt zeigt, wie Biodiversität als fester Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung integriert werden kann – funktional, sichtbar und wirkungsvoll.

WASSER

Wasser ist eine essenzielle Ressource – und im Immobiliensektor ist der Verbrauch in der Regel hoch. Bei der Entwicklung von Quartieren und Gebäuden setzen wir deshalb auf eine Vielzahl von Strategien und Maßnahmen, die den natürlichen Wasserkreislauf unterstützen sowie Wasserverbrauch und Abwasserbelastung reduzieren.

Neben wassersparenden Armaturen, Retentionsboxen und Zisternen nutzen wir bei unseren Projekten innovative Lösungen nach dem Konzept der Schwammstadt, wodurch das lokale Mikroklima verbessert und wertvolles Trinkwasser eingespart wird. So schaffen wir durch nachhaltiges Wassermanagement eine klimaresiliente und lebenswerte Umgebung.

Im Jahr 2023 belief sich der geschätzte Wasserverbrauch der OFB auf insgesamt 464,88 Kubikmeter. Diese Zahl wurde auf Grundlage vorliegender Nebenkostenabrechnungen ermittelt und stellt damit den aktuellsten verfügbaren Wert dar.



AUS DER PRAXIS: SO SIEHT EFFEKTIVES REGENWASSER- MANAGEMENT AUS!

Im Projekt „ATREEUM“ setzt die OFB auf ein zukunftsweisendes Regenwassermanagement, das ökologische Verantwortung mit gestalterischer Qualität verbindet. Durch Retentionsboxen in den großflächigen Dachgärten und Innenhöfen kann anfallendes Regenwasser direkt vor Ort versickern und den Pflanzen bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden. Überschüssiges Wasser wird in einer Zisterne gesammelt und bei Bedarf über ein separates Leitungssystem zur Pflanzenbewässerung genutzt. Dieses durchdachte System reduziert den Verbrauch von Trinkwasser, verbessert das lokale Mikroklima und steigert die ökologische Qualität des gesamten Quartiers – ein gelungenes Beispiel für integriertes Wassermanagement in der urbanen Projektentwicklung.

RESSOURCENNUTZUNG, KREISLAUFWIRTSCHAFT UND ABFALLMANAGEMENT

Die Integration von Prinzipien der Kreislaufwirtschaft stellen für uns einen zentralen Hebel dar, um ressourcenschonend, werterhaltend und zukunftsorientiert zu wirtschaften. Als verantwortungsbewusster Projektentwickler betrachten wir unsere Immobilienprojekte über den gesamten Lebenszyklus hinweg – von der Planung über den Bau bis hin zur möglichen Umnutzung oder dem Rückbau. Ziel ist es, Materialströme intelligent zu gestalten, Stoffkreisläufe zu schließen und Umweltauswirkungen systematisch zu minimieren. Dieser ganzheitliche Ansatz fördert nicht nur den langfristigen Werterhalt unserer Objekte, sondern leistet auch einen aktiven Beitrag zur Schonung der natürlichen Ressourcen und zum Klimaschutz.

Im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt die OFB eine Reihe von Nachhaltigkeitskriterien, die auf Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement einzahlen. Zu diesen gehören unter anderem der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen, die Beschaffung nachhaltiger Materialien, die Minimierung von Abfall durch Recycling mit hohen stofflichen Verwertungsquoten, Materialeffektivität bei der Projektentwicklung durch die Anwendung von Suffizienz- und Circular Economy-Prinzipien sowie die Gewährleistung abfallarmer Bauprozesse.

Eine schonende und nachhaltige Ressourcengewinnung sowie der Einsatz von Materialien mit hohem Sekundärrohstoffanteil werden unter anderem durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitszertifizierungen sowie den Anforderungen der EU-Taxonomie sichergestellt. Dies umfasst zum Beispiel die ausschließliche Verwendung von Holz mit FSC-Zertifizierung sowie Materialien mit CE-Kennzeichnung¹. Im Rahmen der Nachhaltigkeitszertifizierung unserer Projekte werden Nachweise zur Recyclingquote und zum Einsatz von Sekundärrohstoffen erstellt und dokumentiert. Weiterhin setzt die OFB in ihren Projekten zunehmend erneuerbare Ressourcen ein, wie beispielsweise Holzhybridkonstruktionen.



WELCHE POTENZIALE BIETET DIE HOLZHYBRIDBAUWEISE IN DER PROJEKTENTWICKLUNG?

Die Holzhybridbauweise bietet ein enormes Potenzial für nachhaltige, zukunftsfähige Immobilienentwicklungen. Sie ermöglicht signifikante CO₂-Einsparungen in der Errichtungsphase, da Holz als Baustoff nicht nur ressourcenschonend ist, sondern durch seine natürliche Kohlenstoffspeicherung aktiv zum Klimaschutz beiträgt. Neben ökologischen Vorteilen überzeugt die Bauweise auch durch hohe architektonische Qualität, modernes Design und ein angenehmes Raumklima – Faktoren, die sich positiv auf das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Nutzer:innen auswirken. Auch auf dem Investmentmarkt steigt das Interesse: Die Bauweise gilt als zukunftsfähiges Asset mit hoher Wertstabilität und niedrigem Leerstandsrisiko. Trotz derzeitiger Mehrkosten zeigen Wirtschaftlichkeitsanalysen, dass sich Holzhybridbürogebäude – insbesondere bei Zahlungsbereitschaft der Nutzer:innen und Investor:innen – rentabel realisieren lassen. [Mehr zur Holzhybridbauweise erfahren Sie hier.](#)

[1] CE steht für „Conformité Européenne“ (Europäische Übereinstimmung). Die CE-Kennzeichnung zeigt an, dass ein Produkt den in der EU geltenden Sicherheitsvorschriften für die jeweilige Produktgruppe entspricht.

Um eine möglichst abfallarme und recyclingfähige Bauweise sicherzustellen, werden auf Projektebene teilweise Ressourcenpässe erstellt und die projekt-spezifische Abfallentsorgung sowie deren stoffliche Verwertung fortlaufend überwacht. Im Jahr 2024 fielen bei der OFB ausschließlich Abfälle im Zusammenhang mit Neubauprojekten an – gefährliche Abfälle wurden dabei nicht erzeugt (s. Tab. 4). Die Abfallmengen wurden projektbezogen erfasst und exemplarisch anhand des Projekts ATREEUM ausgewertet, dessen Daten als Referenz für Folgeprojekte dienen². Dabei zeigt sich ein hoher recycelbarer Anteil von 96,6 %, was das Potenzial für ressourcenschonende Bauprozesse deutlich macht. Eine detaillierte Unterscheidung nach recycelbaren und nicht-recycelbaren Abfallarten liegt derzeit nicht vor.

Parallel zur Abfallbetrachtung dokumentiert die OFB die jährlich eingesetzten Ressourcenzuflüsse (genutzte Baumaterialien) in Neubauprojekten. Der damit verbundene Massenstrom spiegelt die Bedeutung eines bewussten Ressourcenmanagements im Bauwesen wider und ist in den Tabellen 5 und 6 dargestellt.

Ziel ist es, Materialeffizienz weiter zu steigern und Rückbaubarkeit von Anfang an mitzudenken. Die Umwelt schützen wir zudem durch Baustellenschutz-konzepte gegen Luft-, Boden- und Grundwasserver-schmutzung.

An der Erhebungsmethode des Massenstroms wird kontinuierlich gearbeitet. Sie ist daher vorbehaltlich künftiger digitaler Datengewinnung zu sehen.

Tab. 4:
 GEFÄHRLICHES UND NICHT-GEFÄHRLICHES
 ABFALLAUFKOMMEN (t) DER OFB

RECYCLING ODER WIEDERNUTZUNG

Nicht-gefährliche Abfälle	2.023,58
Gefährliche Abfälle	0,00

ENTSORGUNG

Nicht-gefährliche Abfälle	115,51
Gefährliche Abfälle	0,00

ABFALL UND RECYCLING

Die OFB realisiert sämtliche Projekte gemäß den Anforderungen der EU-Taxonomie für die Wirtschaftsaktivität Neubau. Im Rahmen dessen ist projektspezifisch nachzuweisen, dass die Bau- und Abbruchabfälle zu mindestens 70 % stofflich verwertet bzw. recycelt werden müssen. Die Erfüllung der Anforderung wird in allen aktuellen und zukünftigen Projekten angestrebt.

[2] Das Projekt ATREEUM bildet die Grundlage für die Erstellung einer Massenbilanz mit hoher Datenqualität. Die Planungsdaten stammen aus einem vollständigen IFC-Modell und wurden mithilfe der Zirkularitätssoftware Madaster ausgewertet. Die resultierende Massenbilanz wurde auf die Bruttogrundfläche (BGF) des ATREEUMs heruntergerechnet und auf die Projektlaufzeit von einem Monat ausgelegt. Die errechneten Massen pro Quadratmeter BGF pro Monat wurden anschließend auf die Laufzeit und BGF weiterer OFB-Projekte übertragen und so die Gesamtmasse der Ressourcenzuflüsse für alle OFB-Projekte im Jahr 2024 hochgerechnet. Zusätzlich wurde der Anteil biologischer Materialien, insbesondere Holz, sowie der recycelte und recycelbare Anteil gemäß der Madaster-Zirkularitätsanalyse ermittelt und auf die Gesamtmasse angewendet.

Die OFB engagiert sich in diesem Zuge seit 2022 auch als 'Innovation Partner' bei der Initiative Madaster, die durch den Aufbau eines Materialkatasters die Grundlage für eine Kreislaufwirtschaft generiert. Dafür werden sämtliche verbauten Materialien eines Projekts digital erfasst und auf einer gemeinsamen Plattform zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht eine quantitative Auswertung und bildet die Grundlage für die spätere Wiederverwertung am Ende des Lebenszyklus einer Immobilie (Urban Mining). Die Immobilien der OFB sind zu einem hohen Massenprozentsatz recycelbar, welcher projektspezifisch unter anderem über Softwares wie Madaster berechnet werden kann.

Der Übergang zur Kreislaufwirtschaft senkt das Abfallaufkommen und den natürlichen Ressourcenverbrauch der Immobilienwirtschaft signifikant. Um noch höhere Transparenz bezüglich der Kreislauffähigkeit unserer Projekte zu schaffen, planen wir, durch Anreicherung von Informationen in digitalen Gebäudemodellen unsere Zirkularitätswerte zu dokumentieren und potenziellen Interessensträger:innen auf Nachfrage zur Verfügung zu stellen.



AUS DER PRAXIS: SO ZEIGT KREISLAUFWIRTSCHAFT WIRKUNG!

Die OFB setzt sich als Innovation Partner von Madaster aktiv für die Förderung der Kreislaufwirtschaft in der deutschen Immobilienbranche ein. Im Projekt ATREEUM wurde ein Cradle-to-Cradle-Check durchgeführt, um zirkuläre Potenziale bereits in der frühen Planungsphase zu identifizieren. Mit Unterstützung von Madaster entstand zudem eine Massenbilanz der verbauten Materialien – ein digitaler Gebäuderessourcenpass, der Aspekte wie Sekundärrohstoffanteil, Recyclingfähigkeit und Rückbaubarkeit dokumentiert.



AUS DER PRAXIS: SO GELINGT NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG!

Das Projekt 10TRAL stellt ein umfassendes Revitalisierungsvorhaben dar, bei dem die gesamte Tragwerkskonstruktion erhalten und somit erhebliche Mengen an Ressourcen eingespart wurden. So verbindet die OFB Innovation mit Verantwortung – für einen zirkulären Gebäudesektor der Zukunft.

Tab. 5:
 JÄHRLICHER MASSENSTROM DER VERWENDETEN MATERIALIEN DER OFB

MATERIAL	GEWICHT IN TONNEN
Beton	74.964,50
Kalk, Zement, Bindemittel und Mörtel	672,76
Gips, Magnesium, plast. Bindemittel	592,79
Verbindungselemente und Fugenfüller	176,86
Naturstein	8.236,69
Metall	1.470,11
Kunststoff & Kautschuk	1.026,73
Glas	285,30
Anorganische Materialien	216,60
Organische Materialien	276,46
Ton	200,45
Schutz- und eigentumsbeeinflussende Materialien	165,87
Holz	38,96
Bitumen	36,32
Farben	1,23
Hilfsstoffe	41,82
Sonstige	5,94
Gesamtgewicht	88.409,40

Tab. 6:
 BIOLOGISCHE, RECYCELTE UND RECYCELBARE MATERIALIEN

MATERIAL	GEWICHT IN TONNEN
Biologische Materialien	315,43
Recycelte Materialien	884,09
Recyclebare Materialien	83.104,84

GESELLSCHAFT

26 MITARBEITENDE

27 GESUNDHEIT UND SICHERHEIT

28 ENTLOHNUNG, TARIFVERHANDLUNGEN UND AUSBILDUNG

29 MENSCHENRECHTE



Im Mittelpunkt unseres gesellschaftlichen Engagements steht der Mensch – sowohl innerhalb unseres Unternehmens als auch im Umfeld unserer Projekte. Wir fördern die persönliche und fachliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden, schaffen attraktive Arbeitsbedingungen und investieren gezielt in die nächste Generation: durch Werkstudierendenstellen, Abschlussarbeiten und Forschungsk Kooperationen, beispielsweise mit der TU Darmstadt.

Sowohl in unserer eigenen Geschäftstätigkeit als auch entlang unserer Wertschöpfungskette achten wir als Tochtergesellschaft der Helaba die menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflichten gemäß dem Lieferketten-sorgfaltspflichtengesetz (LkSG).





Auch über unser Kerngeschäft hinaus übernehmen wir Verantwortung. Mit unserer jährlichen Weihnachtsspende unterstützen wir gemeinnützige Einrichtungen wie die Stiftung Bärenherz oder die Tafel, und durch die Zusammenarbeit mit regionalen Partnern stärken wir lokale Wirtschaftskreisläufe. Unsere Kund:innen profitieren von dieser Kultur: einem engagierten, vielfältigen Team, das mit Leidenschaft, Flexibilität und hoher Kompetenz an zukunftsweisenden Immobilienprojekten arbeitet.

An den Standorten der Projektentwicklungen der OFB werden die Interessen lokaler Gemeinschaften insbesondere über die Baugenehmigung abgedeckt. Im Rahmen des Genehmigungsprozesses bzw. städtebaulichen Verträgen prüfen die zuständigen Behörden den Einfluss eines Bauvorhabens auf die Umgebung und Gemeinschaften, was unter anderem über projektspezifische Studien und Konzepte (bspw. Mobilitätskonzepte, Nahversorgung oder Kitas) nachgewiesen wird.

Zudem engagiert sich die OFB als Gold-Sponsor der „Social Impact Investment Initiative 3.0“ des Instituts für Corporate Governance (ICG). Diese Initiative fördert Werte wie Toleranz, Transparenz, Diversität, Integrität und soziale Verantwortung in der deutschen Immobilienwirtschaft. Durch diese Partnerschaft setzt die OFB ein weiteres Zeichen für ihr Engagement in der Förderung von Good Governance und der gesellschaftlichen Verantwortung.



„Positiv zur Gesellschaft beizutragen, fängt bei uns als Unternehmen an. Als Arbeitgeber hat die OFB selbst in der Hand, gute, sichere und faire Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.“

— **Janine Petereit**,
Bereichsleiterin Personal und
Organisationsentwicklung



MITARBEITENDE

Zum Stichtag 31.12.2024 beschäftigte die OFB Projektentwicklung GmbH insgesamt 147 Mitarbeitende an den bundesweiten Standorten (s. Annex VII). Das Team setzt sich ausschließlich aus festangestellten Personen zusammen – Selbstständige oder Leiharbeitende werden bei der OFB nicht beschäftigt. Unsere Personalstruktur ist geprägt von langfristigen Beschäftigungsverhältnissen (s. Annex VIII) und einer stabilen Teamkultur. Dies spiegelt sich auch in der moderaten Fluktuationsrate von 6,80 % wider. Diese ergibt sich aus 10 Austritten im Berichtszeitraum, bezogen auf die durchschnittliche Zahl der Mitarbeitenden.

Ein besonderes Augenmerk gilt der Zusammensetzung der oberen Führungsebene, die sich im Dezember 2024 aus 8 Frauen und 13 Männern zusammensetzt – das entspricht einem Frauenanteil von 38 %. Die OFB verfolgt das Ziel, Chancengleichheit weiter zu stärken und ein möglichst ausgewogenes Geschlechterverhältnis in der Führungsebene anzustreben. Vielfalt und Kontinuität in der Belegschaft sind für uns zentrale Erfolgsfaktoren auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Unternehmenskultur.

Wir unterstützen auch unsere Mitarbeitenden in ihrem sozialen Engagement. Ein Beispiel dafür ist die jährliche Teilnahme am Social Day, bei dem Mitarbeitende durch Freistellung für freiwillige Tätigkeiten wie das Pflanzen von Bäumen im Vogelsberg, Müllsammeln in Frankfurt am Main, Förderung der Biodiversität im Stadtpark Höchst oder die Verschönerung einer Frankfurter Grundschule mitwirken. Ziel ist es, die Social Volunteering Days auf 30 Tage im Jahr auszuweiten.

ANZAHL DER EIGENEN ARBEITSKRÄFTE NACH GESCHLECHT

72

Männliche
Arbeitskräfte

75

Weibliche
Arbeitskräfte

ANZAHL DER EIGENEN ARBEITSKRÄFTE NACH BESCHÄFTIGUNGSVERHÄLTNIS

14

Arbeitskräfte mit
befristetem Vertrag

133

Arbeitskräfte mit
unbefristetem Vertrag

GESUNDHEIT UND SICHERHEIT

Die Sicherheit und Gesundheit unserer Mitarbeitenden hat für die OFB höchste Priorität. Wir schaffen Arbeitsbedingungen, die auf Prävention, Fürsorge und kontinuierliche Verbesserung ausgerichtet sind. Im Berichtsjahr 2024 wurden keine meldepflichtigen Arbeitsunfälle verzeichnet – ebenso kam es zu keinen Todesfällen infolge arbeitsbedingter Verletzungen oder Erkrankungen.



AUS DER PRAXIS: GESUNDHEIT GEHT VOR!

Die OFB schafft nicht nur sichere, sondern auch gesunde und inspirierende Arbeitswelten. An unseren Standorten setzen wir gezielt auf biophiles Design und eine hohe Aufenthaltsqualität, um das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden zu fördern – etwa durch begrünte Innenräume und naturnahe Gestaltungselemente, wie sie beispielhaft im Projekt ATREEUM umgesetzt wurden. Ergänzt wird dies durch ein umfassendes Gesundheitsmanagement, das individuelle Angebote wie Augenuntersuchungen oder die Bezuschussung von Fitnessprogrammen umfasst. So verbinden wir Prävention mit Alltagsgesundheit – und schaffen Arbeitsplätze, die körperliches wie mentales Wohlbefinden gleichermaßen stärken.

ENTLOHNUNG, TARIFVERHANDLUNGEN UND AUSBILDUNG

Die OFB steht für faire, transparente und tariforientierte Arbeitsbedingungen. Allen Mitarbeitenden wird mindestens der gesetzliche Mindestlohn gezahlt, die Gehälter orientieren sich zudem an den Tarifverträgen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2024 lag der Gender Pay Gap bei 15,2 %, berechnet auf Basis der durchschnittlichen Bruttostundenlöhne von männlichen und weiblichen Beschäftigten.

Weiterbildung ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur: Die durchschnittliche Zahl der jährlichen Schulungsstunden pro Mitarbeitenden lag bei 8,16 Stunden, was eine Gesamtzahl von 1.200 Weiterbildungsstunden ergibt (s. Annex IX). So investieren wir gezielt in Qualifikation und Entwicklung.

WEITERBILDUNGSZEITEN AUFGESCHLÜSSELT NACH GESCHLECHT IM JAHR 2024

592

Weiterbildungsstunden für
weibliche Mitarbeitende

608

Weiterbildungsstunden für
männliche Mitarbeitende



MENSCHENRECHTE

Als Teil der Helaba-Gruppe achtet die OFB im Umgang mit menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten den konzernweit gültigen Verhaltenskodex. Dieser gilt für alle Mitarbeitenden und adressiert zentrale Themen wie den Schutz vor Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel, Diskriminierung, sowie Maßnahmen zur Unfallverhütung. Ergänzend dazu hat die OFB einen eigenen Code of Conduct für Geschäftspartner:innen etabliert, der diese Prinzipien auch entlang der Wertschöpfungskette einfordert.

Ein integraler Bestandteil unserer Compliance- und Risikoprävention ist das konzernweite Hinweisgebersystem WhistProtect®. Durch die Beauftragung eines externen Ombudsmanns steht Mitarbeitenden sowie Dritten eine anonyme und vertrauliche Meldestelle zur Verfügung. Hinweise auf mögliche Regelverstöße können webbasiert, telefonisch oder postalisch eingereicht werden. Der gesamte Prozess – von der Meldung über die Prüfung bis hin zur möglichen Eskalation – ist transparent definiert und dient dem konsequenten Schutz der Hinweisgebenden.

Im Berichtsjahr 2024 wurden der OFB keine bestätigten Vorfälle im Zusammenhang mit Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel oder Diskriminierung gemeldet – weder innerhalb der Belegschaft noch entlang der Wertschöpfungskette oder im Kontakt mit betroffenen Gemeinschaften, Verbraucher:innen oder Endnutzer:innen.



ATREEUM
Frankfurt am Main

UNTERNEHMENS- FÜHRUNG



Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung bildet die Grundlage für glaubwürdiges und wirksames Nachhaltigkeitsmanagement bei der OFB Projektentwicklung GmbH. Integrität, Transparenz und ethisches Verhalten stehen dabei im Mittelpunkt unseres Handelns – sowohl innerhalb der Organisation als auch in unserem Umgang mit Geschäftspartner:innen und der Gesellschaft.

Im Berichtszeitraum wurden keine Vorfälle von Korruption oder Bestechung bekannt. Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, regulatorischer Anforderungen und interner Richtlinien ist für uns ebenso selbstverständlich wie die klare Abgrenzung gegenüber nicht vertretbaren Geschäftsfeldern.

Die OFB verfügt über keine verbundenen Umsatzerlöse aus kontroversen Sektoren wie der Herstellung umstrittener Waffen, dem Anbau oder der Verarbeitung von Tabak, der Förderung fossiler Brennstoffe oder der Produktion hochriskanter Chemikalien. Weiterhin ist die OFB nicht von EU-Referenzbenchmarks ausgeschlossen, die mit dem Pariser Abkommen im Einklang stehen.

Auch in unseren Gremien setzen wir auf eine verantwortungsvolle Besetzung und einen ausgewogenen Blick auf unternehmerische wie gesellschaftliche Belange.



ATREEUM
Frankfurt am Main



„Unser Governance-Verständnis zielt darauf ab, Nachhaltigkeit strukturell abzusichern und langfristig im Kerngeschäft zu verankern – auf Basis klarer Werte, wirksamer Kontrollmechanismen und technischer Unterstützung sowie täglich gelebter Verantwortung.“

— André Speth,
Geschäftsführer

ANNEX

Annex I:
VSME-DATEN

ANGABE	S.
BASISMODUL	
B1 Grundlagen der Erstellung	3, 5, 10
B2 Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft ^[1]	6, 7, 11
<i>Klimawandel</i>	16
<i>Umweltverschmutzung</i>	n/a
<i>Wasser- und Meeresressourcen</i>	19
<i>Biodiversität und Ökosysteme</i>	18
<i>Kreislaufwirtschaft und Ressourcen</i>	20, 21, 22
<i>Eigene Arbeitskräfte</i>	24, 26, 27
<i>Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette</i>	n/a
<i>Betroffene Gemeinschaften</i>	25
<i>Verbraucher und Endnutzer</i>	n/a
<i>Unternehmensführung</i>	30
B3 Energie und Treibhausgasemissionen ^[2]	15
B4 Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden	n/a
B5 Biodiversität	18
B6 Wasser	19
B7 Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement	20, 21, 23
B8 Eigene Arbeitskräfte - Allgemeine Merkmale	26, 27
B9 Eigene Arbeitskräfte - Gesundheit und Sicherheit	27
B10 Eigene Arbeitskräfte - Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung	28
B11 Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung	30

ANGABE	S.
UMFASSENDES MODUL	
C1 Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit (Initiativen)	4, 5
C2 Beschreibung von Praktiken, Strategien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	6, 7, 11
<i>Klimawandel</i>	16
<i>Umweltverschmutzung</i>	n/a
<i>Wasser- und Meeresressourcen</i>	19
<i>Biodiversität und Ökosysteme</i>	18
<i>Kreislaufwirtschaft und Ressourcen</i>	20, 21, 22
<i>Eigene Arbeitskräfte</i>	24, 26, 27
<i>Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette</i>	n/a
<i>Betroffene Gemeinschaften</i>	25
<i>Verbraucher und Endnutzer</i>	n/a
<i>Unternehmensführung</i>	30
C3 Treibhausgasreduktionsziele und Übergangsplan zum Klimaschutz	15, 16
C4 Klimarisiken	17
C5 Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte	26
C6 Zusätzliche Informationen über die eigenen Arbeitskräfte: Menschenrechtspolitik und -prozesse	29
C7 Schwerwiegende negative Vorfälle im Bereich der Menschenrechte	29
C8 Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss aus EU-Referenz-Benchmarks	30
C9 Geschlechterverteilung in Führungs- und Aufsichtsgremien	-

n/a: 'not applicable' –
Angaben nicht zutreffend.

[1] Umsatz (in Euro): Aufgrund des projektbasierten Geschäfts bestehen große jährliche
Schwankungen beim Umsatz, sodass dieser nicht offengelegt wird.

[2] Die Treibhausgasintensität kann an dieser Stelle nicht berechnet werden, auf-
grund großer jährlicher Umsatzschwankungen durch das projektbasierte Geschäft.

Annex II:
 GEOGRAFISCHE LAGE DER OFB-STANDORTE

STANDORTE	ADRESSE	PLZ	STADT	LAND	KOORDINATEN
Büro	Andreasstraße 37b	99084	Erfurt	Germany	50°58'42.7"N 11°01'23.3"E
Büro	Katharinenstraße 6-8	04109	Leipzig	Germany	51°20'31.6"N 12°22'30.7"E
Büro	Knesebeckstraße 59	10719	Berlin	Germany	52°30'05.2"N 13°19'20.0"E
Büro	Schadowstraße 78	40212	Düsseldorf	Germany	51°13'42.8"N 6°47'11.1"E
Büro	Friedenheimer Brücke 20	80639	München	Germany	48°08'45.0"N 11°31'14.0"E
Büro	Speicherstraße	60327	Frankfurt am Main	Germany	50°06'04.3"N 8°39'42.9"E
Lagerhalle	Bernerstrasse	60437	Frankfurt am Main	Germany	50°11'36.6"N 8°39'39.9"E
Projekt	Hanauer Landstraße 211b	60314	Frankfurt am Main	Germany	50°06'52.5"N 8°43'11.2"E
Projekt	Alte Messe 1a	04103	Leipzig	Germany	51°19'08.0"N 12°24'16.0"E
Projekt	Campus Kronberg	61476	Kronberg im Taunus	Germany	50°10'28.7"N 8°31'39.0"E
Projekt	Frankfurter Str. 2-8	65760	Eschborn	Germany	50°07'52.8"N 8°33'54.1"E
Projekt	Frankfurter Str. 5	65760	Eschborn	Germany	50°07'57.0"N 8°33'56.6"E
Projekt	Kienberger Allee 5	12529	Schönefeld	Germany	52°22'32.6"N 13°32'30.1"E
Projekt	Kienberger Allee 10	12529	Schönefeld	Germany	52°22'31.7"N 13°32'35.1"E
Projekt	Friedenauer Höhe 2	10827	Berlin	Germany	52°28'40.0"N 13°20'32.0"E
Projekt	Bessie-Coleman-Straße	60549	Frankfurt am Main	Germany	50°03'24.2"N 8°35'43.1"E
Projekt	Kossaer Str.	04356	Leipzig	Germany	51°24'37.9"N 12°23'28.9"E
Projekt	Sachsenstraße 36	45128	Essen	Germany	51°26'54.9"N 7°00'09.8"E
Projekt	Am Köpfchen 13	99869	Emleben	Germany	50°53'42.9"N 10°42'48.9"E
Projekt	Mergenthalerallee 39	65760	Eschborn	Germany	50°08'07.5"N 8°33'58.4"E
Projekt	Kaiserleipromenade	63067	Offenbach am Main	Germany	50°06'19.3"N 8°43'56.3"E
Projekt	Lise-Meitner-Straße/ Christa-McAuliffe-Straße	82024	Taufkirchen	Germany	48°03'15.7"N 11°39'14.3"E
Projekt	Neuwerkstraße 17	99084	Erfurt	Germany	50°58'24.0"N 11°01'43.3"E
Projekt	Mainzer Str. 11	65189	Wiesbaden	Germany	50°03'52.2"N 8°15'07.1"E
Projekt	Gustav-Ree-Anlage 1	77652	Offenburg	Germany	48°28'20.8"N 7°56'37.9"E
Projekt	Dostojewskistraße 4	65187	Wiesbaden	Germany	50°04'04.8"N 8°13'37.0"E
Projekt	Leibnizstraße 11	65191	Wiesbaden	Germany	50°05'24.4"N 8°15'47.2"E
Projekt	Strehlemer Str.	01069	Dresden	Germany	51°02'11.6"N 13°44'29.2"E
Projekt	Löbtauer Straße 23	01159	Dresden	Germany	51°03'07.7"N 13°43'00.6"E
Projekt	Alfred-Herrhausen-Allee 16	65760	Eschborn	Germany	50°07'57.1"N 8°34'27.8"E
Projekt	Amelia-Mary-Earhart-Straße 9	60549	Frankfurt am Main	Germany	50°03'17.8"N 8°35'35.0"E
Projekt	Amelia-Mary-Earhart-Straße 12	60549	Frankfurt am Main	Germany	50°03'19.4"N 8°35'34.2"E

Annex III:
 ZERTIFIZIERTE PROJEKTE, STAND DEZ. 2024

LEED GOLD	LEED PLATIN	DGNB GOLD	DGNB PLATIN	ESG-VERIFIKATION
Hotel Element Frankfurt Airport	Verso BT-A	Westhafenkontor	Quartier Gateway Gardens	Rée Carré
MONA	Eschborn Gate – The Tower	Einkaufszentrum Emaillierwerk	Bernsteincarrée	Platinum
KION Headquarter		Glacis-Galerie	Platinum	Seven Gardens Oak-House
uniQus 1. BA.		Multi Park Mönchhof 7. BA.	Seven Gardens Oak-House	
Verso BT-B		Internationaler Logistikpark - ILP		
HELLO BT-B		Hotel Ruby Leni Düsseldorf		
Kornmarkt Arkaden BT-D		Rée Carré		
Kornmarkt Arkaden BT-E				
Kornmarkt Arkaden BT-A				
Hotel Hampton By Hilton Frankfurt Airport				
Kornmarkt Arkaden BT-B/C				
Sono West				
uniQus 2. BA.				
Verso BT-C				
Hafenbogen				
Kap West				
Lindbergh - Parkside Office				
Stacycity Aparthotel				
H-Hotel Eschborn				
10tral				

*Liste enthält Joint-Venture-Projekte.

Annex IV:
 AUFSCHLÜSSELUNG DES GESAMTENERGIEVERBRAUCHS

Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	8,21 MWh
Brennstoffverbrauch aus Erdgas	21,58 MWh
Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus fossilen Quellen	446,83 MWh
Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen	536,41 MWh

Annex V:
 TREIBHAUSGASEMISSIONEN 2024 IN (TCO₂E)

SCOPE	BESCHREIBUNG	TCO ₂ E
Scope 1	-	104,99
Scope 2	Standortbezogen	258,06
Scope 2	Marktbezogen	61,30
Scope 3	3.1 Waren und Dienstleistungen	315,73
Scope 3	3.2 Kapitalgüter	86.516,33
Scope 3	3.3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie	166,16
Scope 3	3.6 Geschäftsreisen	19,47
Scope 3	3.11 Nutzung der verkauften Produkte	182.492,94
Scope 3	3.12 Umgang mit verkauften Produkten am Ende ihres Lebenszyklus	5.638,94
Gesamt	Standortbezogen	275.512,63
Gesamt	Marktbezogen	275.315,87

Annex VI:
 GEFÄHRLICHES UND NICHT-GEFÄHRLICHES ABFALLAUFKOMMEN (T) DER OFB

	ABFÄLLE: RECYCLING ODER WIEDERNUTZUNG	ABFÄLLE: ENTSORGUNG	GESAMT
Nicht-gefährliche	2.023,58	115,51	2.139,09
Gefährliche	0	0	0

Annex VII:
 ANZAHL DER EIGENEN ARBEITSKRÄFTE NACH GESCHLECHT, STICHTAG 31.12.2024

GESCHLECHT	ANZAHL DER MITARBEITENDEN (PERSONENZAH)
Männlich	72
Weiblich	75
Divers	0
Nicht berichtet	0
Gesamtzahl	147

Annex VIII:
 ANZAHL DER EIGENEN ARBEITSKRÄFTE NACH BESCHÄFTIGUNGSVERHÄLTNIS, STICHTAG 31.12.2024

ART DES ARBEITSVERTRAGS	ANZAHL DER MITARBEITENDEN (PERSONENZAH)
Befristeter Vertrag	14
Unbefristeter Vertrag	133
Gesamtzahl	147

Annex IX:
 WEITERBILDUNGSZEITEN AUFGESCHLÜSSELT NACH GESCHLECHT IM JAHR 2024

	WEITERBILDUNGS-TAGE	WEITERBILDUNGS-STUNDEN
Weibliche Mitarbeitende	74	592
Männliche Mitarbeitende	76	608
Gesamt	150	1.200

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

OFB Projektentwicklung GmbH
Hanauer Landstraße 211b
60314 Frankfurt am Main
T +49 69 91732-01
www.ofb.de

FRAGEN ZUM BERICHT

esg@ofb.de

REDAKTION OFB

Nima Soltani
Jan-Niklas Six
Juliana Back

FACHLICHE BERATUNG

sustentio GmbH
Marius Hasenheit
Marcel Sydow
Tomke Tjaden

REDAKTION & GESTALTUNG

Lea Brüderl (Text)
Peter Gericke (Layout)

© FOTOGRAFIE

Cover, ATREEUM: © Lars Gruber / Central
Business Tower, S. 8: © Claudia Simchen / Eschborn
Gate – The Tower, S. 9: © Jean-Luc Valentin /
ILP Internationaler Logistik Park: © Marcus
Hammerschmidt / Portraitfotos von Nima Soltani,
Mareike Schöffner und Jan-Niklas Six: © Anna Lena
Günther / Platinum: © Jörg Hempel / Alle weiteren:
© OFB Projektentwicklung

COPYRIGHT

© OFB Projektentwicklung GmbH, 2025
Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das
Recht zur Vervielfältigung (auch auszugsweise).
Der Nachhaltigkeitsbericht 2024 darf
nicht ohne schriftliche Genehmigung der
OFB Projektentwicklung GmbH reproduziert
oder unter Verwendung elektronischer Systeme
vervielfältigt werden.

WIR ENTWICKELN WEITER.

NACHHALTIGKEITS- BERICHT 2024