

N H B



2018 | 2019

NACHHALTIGKEITS-
BERICHT

HAMBORNER REIT AG IM ÜBERBLICK

GRI 102-1 | GRI 102-2
GRI 102-4 | GRI 102-5
GRI 102-7

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Das Unternehmen verfügt über ein bundesweit gestreutes substanzstarkes Immobilienportfolio, das als Basis für die Generierung nachhaltiger Mieterträge dient. Den Schwerpunkt des Bestandes bilden attraktive Einzelhandelsflächen in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte und Mittelzentren sowie hochfrequentierte Fachmärkte und profitable Büro- und Ärztehäuser. Das Immobilienportfolio der HAMBORNER REIT AG hatte zum 31. Dezember 2018 einen Verkehrswert von rund 1,5 Mrd. €.

Die HAMBORNER REIT AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Immobilien- und Kapitalmarkt, ihre schlanke und transparente Unternehmensstruktur sowie die besondere Nähe zu den Mietern aus. Die Gesellschaft ist ein Real Estate Investment Trust (REIT) und profitiert auf Gesellschaftsebene von der Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Auswahl wesentlicher Indikatoren für die Berichterstattung nach GRI-Standards

Kennzahl		2018	2017	2016
Funds from operations (FFO)	Mio. €	52,7	44,7	36,1
Net Asset Value	Mio. €	860,2	808,9	768,5
REIT-Eigenkapitalquote	%	56,4	59,0	67,8
Verkehrswert Immobilienportfolio	Mio. €	1.517,3	1.362,6	1.115,0
Heizenergieverbrauch*	kWh / m ² Nutzfläche	62,2	66,1	62,3
Wasserverbrauch*	m ³ / m ² Nutzfläche	0,38	0,32	0,27
Mitarbeiterentwicklung, Anzahl Mitarbeiter zum 31.12. (ohne Vorstand)		38	36	32

* Bezogen auf das jeweilige Analyseportfolio des entsprechenden Jahres.

INHALT

2	HAMBORNER REIT AG IM ÜBERBLICK	28	„SCHECK-IN“ – FORMAT MIT ZUKUNFT
4	VORWORT DES VORSTANDS	30	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT
6	ÜBER DIESEN BERICHT	30	Wesentliche Aspekte und Managementansatz
6	Grundlagen der Berichterstattung	30	Ressourcenverbrauch der HAMBORNER REIT AG
6	Berichtsstandards nach GRI mit branchenspezifischer Berücksichtigung der Empfehlungen von ZIA und EPRA	31	Analyse des Bestandsportfolios
7	ZIA-Nachhaltigkeitskodex – freiwillige Selbstverpflichtung	32	Heizenergieverbrauch 2018
8	Like-for-Like-Ansatz	32	Stromverbrauch 2018
8	Messen von Nachhaltigkeit	33	Wasserverbrauch 2018
9	ÜBER DIE HAMBORNER REIT AG	34	Ressourcenverbrauch des Bestandsportfolios
9	Geschäftsmodell	35	„GREEN LEASE“ – DER GRÜNE MIETVERTRAG
10	Lieferkette	36	SOZIALE NACHHALTIGKEIT
10	Organisationsstruktur	36	Wesentliche Aspekte und Managementansatz
11	Unternehmensführung und Aufsicht	37	Mitarbeiterentwicklung
12	NACHHALTIGKEITSANSATZ	38	Chancengleichheit
12	Nachhaltigkeitsstrategie	39	Gesundheits- und Arbeitsschutz
13	Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit	40	Engagement
14	Integrität als Basis für nachhaltige Unternehmensführung	41	INTEGRITÄT
15	Wesentlichkeitsanalyse	41	Wesentliche Aspekte und Managementansatz
15	Wesentlichkeitsmatrix	43	Corporate Governance
17	Wesentlichkeitsparameter	43	Compliance
18	Managementansatz und Steuerungssystem	43	Datenschutz
19	STAKEHOLDER	44	GLOSSAR: WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN
20	Interne Stakeholder	45	GRI-INHALTSINDEX
21	Externe Stakeholder	48	IMPRESSUM
23	ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT		
23	Wesentliche Aspekte und Managementansatz		
24	Portfolioentwicklung		
25	Bestandsqualität		
25	Finanzielle Ergebnisse		
26	Finanzstruktur		
27	Entwicklung ausgewählter ökonomischer Kennzahlen		

VORWORT DES VORSTANDS

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

GRI 102-14

die Wahrnehmung unternehmerischer Verantwortung rückt für viele Unternehmen immer mehr in den Fokus. Unternehmerische Verantwortung bedeutet für uns, nachhaltig und erfolgreich zu wirtschaften. Um unser übergeordnetes Ziel eines profitablen und wertschaffenden Wachstums auch in Zukunft zu erreichen, sind neben ökonomischen auch ökologische, soziale und gesellschaftliche Aspekte in unternehmerische Entscheidungen einzubeziehen. Darüber hinaus sind die Bedürfnisse unserer internen und externen Stakeholder zu berücksichtigen.

In den vergangenen Jahren haben wir uns intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit befasst, mit einer Vielzahl an Stakeholdern über nachhaltigkeitsrelevante Themen kommuniziert und dabei wichtige Einblicke in die Anforderungen und Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen gewinnen können. Diese Erkenntnisse sind die Basis für unser Nachhaltigkeitsverständnis, das wir Ihnen mit diesem – nunmehr siebten – Nachhaltigkeitsbericht näherbringen wollen. Die für HAMBORNER und seine Stakeholder wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte werden im Rahmen dieses Berichts ausführlich erläutert und die Entwicklungen in den Handlungsfeldern Ökonomie, Ökologie, Soziales und Integrität dargelegt.

Wir freuen uns, Ihnen bereits an dieser Stelle über einige ausgewählte Fortschritte in unseren wesentlichen Themenbereichen berichten zu können:

- / Unsere ökonomischen Nachhaltigkeitskennziffern konnten im Jahr 2018 deutlich verbessert werden. Die Miet- und Pächterlöse stiegen um 12,6 %, der FFO um 17,7 % und der NAV um 6,3 %.
- / Für das Jahr 2018 haben wir unseren Aktionären erneut eine erhöhte Dividende von 0,46 € je Aktie ausgeschüttet. Auf Basis des Jahresschlusskurses 2018 entspricht dies einer Dividendenrendite von 5,5 %.
- / Die Datenbasis für die ökologische Like-for-like-Analyse des Bestandsportfolios konnte erweitert werden. Es sind erneut geringere Heizenergie- und Wasserverbräuche in unseren Bestandsobjekten zu verzeichnen.
- / Unsere Bestandsobjekte werden zunehmend mit Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien versorgt. Unserem Ziel einer vollständigen Versorgung mit Ökostrom bis 2020 sind wir einen weiteren Schritt näher gekommen.
- / Unsere Standardmietverträge wurden um Nachhaltigkeitsklauseln ergänzt und erfüllen nunmehr die Anforderungen eines „grünen Mietvertrags“.
- / Unsere Belegschaft ist im Jahr 2018 auf 38 Mitarbeiter gewachsen.

Auch in Zukunft beabsichtigen wir eine regelmäßige Überarbeitung und Detaillierung unserer Wesentlichkeitsanalyse. Dabei verfolgen wir das mittelfristige Ziel, unsere Managementansätze für die vier wesentlichen Handlungsfelder Ökonomie, Ökologie, Soziales und Integrität weiter zu präzisieren und perspektivisch weitere konkrete Nachhaltigkeitsziele zu formulieren. Gleichzeitig soll unser Nachhaltigkeitsansatz schrittweise optimiert und noch stärker in der Unternehmensstrategie verankert werden.




L
HANS RICHARD SCHMITZ
VORSTAND DER
HAMBORNER REIT AG

R
DR. RÜDIGER MROTZEK
VORSTAND DER
HAMBORNER REIT AG

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

HAMBORNER REIT AG

Der Vorstand


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

ÜBER DIESEN BERICHT

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der Nachhaltigkeitsbericht der HAMBORNER REIT AG gibt unseren Stakeholdern einen Einblick in die ökonomischen, ökologischen und sozial-gesellschaftlichen Aspekte, die für die HAMBORNER im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensführung wesentlich sind und die Grundlage für eine dauerhafte Sicherung des Unternehmensfortbestandes darstellen.

GRI 102-12 | GRI 102-54

HAMBORNER orientiert sich bei der Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensführung an den internationalen und nationalen Nachhaltigkeitsstandards und Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI), der European Public Real Estate Association (EPRA) und des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Zudem folgt das Unternehmen den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex und ist Mitglied des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.

GRI 102-46 | GRI 102-48
GRI 102-50 | GRI 102-52

Der Bericht bezieht sich auf Daten und Informationen aus dem Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und trägt den Titel „Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019“. Er stellt eine Aktualisierung des Vorjahresberichtes dar, der im Oktober 2018 veröffentlicht wurde und über das Geschäftsjahr 2017 berichtete.

Die Erfassung und Auswertung der nachhaltigkeitsrelevanten Daten und Informationen erfolgte durch die Unternehmensbereiche Rechnungswesen und Immobilien & Liegenschaften. Das Zusammenführen der Informationen und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts lag in der Verantwortung des Leiters der Stabstelle Investor- und Public Relations. Die ökonomischen Kennzahlen stammen aus dem geprüften IFRS-Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2018.

BERICHTSSTANDARDS NACH GRI MIT BRANCHENSPEZIFISCHER BERÜCKSICHTIGUNG DER EMPFEHLUNGEN VON ZIA UND EPRA

Berichterstattung in Übereinstimmung mit der GRI-Option

CORE

Zur besseren Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsberichte ist die Orientierung an einem einheitlichen Standard notwendig. Der ZIA empfiehlt die Übernahme bzw. die branchenspezifische Anpassung des bereits global angewandten Reportingansatzes der Global Reporting Initiative (GRI). Die GRI hat international anerkannte und anwendbare Standards für Nachhaltigkeitsberichte definiert, denen die HAMBORNER REIT AG folgt. Dieser Bericht wurde „in Übereinstimmung“ mit der nach GRI möglichen Option „Core/Kern“ erstellt. Dies bedeutet, dass er auf die für eine nachhaltige Unternehmensführung wesentlichen Aspekte und Indikatoren eingeht. Zusätzlich finden die EPRA-Best-Practices-Empfehlungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung Anwendung, die eigens für die Immobilienbranche entwickelt wurden.

ZIA-NACHHALTIGKEITSKODEX – FREIWILLIGE SELBSTVERPFLICHTUNG

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat sich als Interessenvertretung unter dem Dach des Bundesverbandes der deutschen Industrie (BDI) der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Immobilienbranche gestellt. Der Nachhaltigkeitsrat des ZIA hat Nachhaltigkeitsrichtlinien für den Immobiliensektor entwickelt. Dabei handelt es sich um einen Leitfaden und Branchenkodex, zu dem sich Unternehmen freiwillig verpflichten können. Kernelement des Branchenkodex ist die Selbstverpflichtung zu einer regelmäßigen, jährlichen Berichterstattung. Mit dem Ziel, ein umfassendes Verständnis für nachhaltiges Handeln zu fördern sowie einen Beitrag zu mehr Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit innerhalb der Immobilienwirtschaft zu leisten, kommt HAMBORNER dieser freiwilligen Verpflichtung nach. Weitere Informationen zum ZIA-Nachhaltigkeitskodex finden Sie unter: <http://www.zia-deutschland.de/themen/corporate-social-responsibility>.

Strukturierung der Immobilienwirtschaft gibt Orientierung

Die zentrale Bezugsgröße für Unternehmensaktivitäten in der Immobilienwirtschaft ist die Immobilie. Der Lebenszyklus einer Immobilie sieht eine Reihe von Aufgaben vor, die zusammengenommen die Vielfalt der Branche und ihrer Unternehmen widerspiegeln. Um der Spezialisierung der einzelnen Unternehmen gerecht zu werden und die sich daraus ergebenden unterschiedlichen Fragen zur Nachhaltigkeit angemessen berücksichtigen zu können, hat der ZIA sieben Cluster erarbeitet, die nachhaltiges Handeln für die verschiedenen immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten definieren: „Erstellen“, „Betreiben & Vermieten“, „Investieren“, „Finanzieren“, „Nutzen“, „Beraten“ sowie „Forschen & Lehren“. Für HAMBORNER als langfristigen Bestandhalter von Büro- und Einzelhandelsimmobilien ist das Cluster „Betreiben & Vermieten“ maßgebend und bildet das Fundament unseres Nachhaltigkeitsverständnisses.

Langfristiger Bestandhalter
renditestarker Gewerbe-
immobilien

Immobilienwirtschaftliche Aktivitäten



CLUSTER 1
ERSTELLEN



CLUSTER 2
BETREIBEN &
VERMIETEN



CLUSTER 3
INVESTIEREN



CLUSTER 4
FINANZIEREN



CLUSTER 5
NUTZEN



CLUSTER 6
BERATEN



CLUSTER 7
FORSCHEN &
LEHREN

LIKE-FOR-LIKE-ANSATZ

Im Rahmen der Berichterstattung veröffentlichen wir nicht nur die absoluten Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2018. Um eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren sicherzustellen und die Entwicklung der Kennzahlen zu dokumentieren, wenden wir an den geeigneten Stellen den Like-for-like-Ansatz an. Dieser Ansatz berücksichtigt die Daten zu Immobilien, die sowohl im Berichtsjahr 2018 als auch im Vorjahr ganzjährig im Eigentum der Gesellschaft waren. Objekte, die während der Berichtsperiode gekauft oder verkauft wurden, werden dabei nicht einbezogen. Dadurch bezieht sich die Veränderung der Kennzahlen exakt auf das gleiche Portfolio und Veränderungen werden nicht durch Zu- oder Abgänge verfälscht.

MESSEN VON NACHHALTIGKEIT

GRI 102-45 | GRI 102-46

Die Messung und Vergleichbarkeit von Kennzahlen zur Nachhaltigkeit hat bei HAMBORNER hohe Priorität für ein effektives Unternehmensmanagement. Anhand ausgewählter Key-Performance-Indikatoren messen wir das Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele. Die Auswahl der wesentlichen Aspekte, Indikatoren und Kennzahlen, über die wir berichten, haben wir ausführlich im Kapitel Wesentlichkeitskennziffern beschrieben. Den Messungen liegen folgende Informationen zugrunde:

- / für die ökonomische Berichterstattung: der Einzeljahresabschluss nach IFRS der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2018. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 erhielt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Jahresabschlussprüfers Deloitte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- / für die ökologische Berichterstattung: die erfassten Verbrauchswerte für das Jahr 2018
- / für die soziale Berichterstattung: der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, arbeitsvertragliche Regelungen, Mitgliedschaften sowie interne und externe Richtlinien.

ÜBER DIE HAMBORNER REIT AG

GESCHÄFTSMODELL

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Dabei konzentrieren sich die Investitionen der HAMBORNER REIT AG auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, qualitativ hochwertige Büroimmobilien an etablierten Bürostandorten und Geschäftshäuser. Der Unternehmenssitz der Gesellschaft befindet sich in Duisburg. Das Unternehmen ist ein Real Estate Investment Trust (REIT) und profitiert auf Gesellschaftsebene von der Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer.

GRI 102-2 | GRI 102-3
GRI 102-4 | GRI 102-5

Die Unternehmensstrategie der HAMBORNER ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau sowie die Optimierung des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den genannten Immobiliensegmenten bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Die Gesellschaft beabsichtigt, mit dieser Zielrichtung langfristig eine hohe Rendite zu erwirtschaften sowie Portfoliorisiken zu reduzieren, um auch zukünftig eine kontinuierliche und attraktive Dividendenausschüttung zu gewährleisten. Eine eigene Projektentwicklung ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Geschäftsstrategie. Ebenso werden keine Dienstleistungen für Dritte erbracht. Die Strategie der HAMBORNER sieht vor, deutschlandweit Gewerbeimmobilien zu akquirieren und langfristig zu halten. Ein Vermögensaufbau im Ausland ist derzeit nicht beabsichtigt.

Fokus großflächiger Einzelhandel, Büro und High-Street

Die Konzentration auf verschiedene Nutzungsarten im Gewerbeimmobilienbereich bildet die Basis für die nachhaltige Unternehmensstrategie der HAMBORNER REIT AG. Die Gesellschaft fokussiert sich auf einen ausgewogenen Mix in den Immobilien-Klassen Großflächige Einzelhandelsobjekte, Büroobjekte und Geschäftshäuser in 1A-Lagen.

3 Assetklassen als Basis
für den langfristigen
Unternehmenserfolg

Großflächige Einzelhandelsobjekte sichern HAMBORNER durch die zumeist langfristigen Mietverträge einen beständigen Cashflow und bilden damit die Basis für stabile und kontinuierliche Dividendenausschüttungen. Bei großflächigen Einzelhandelsobjekten achten wir im Rahmen der Investitionsentscheidungen bei der Markt- und Standortanalyse darauf, dass unsere Mieter eine exponierte Marktstellung erhalten. Unsere Fachmärkte und Fachmarktzentren befinden sich an stark frequentierten, exklusiven bzw. nur schwer duplizierbaren Standorten, bieten ausreichend Parkplätze und sind leicht mit dem öffentlichen Nahverkehr oder mit dem Auto erreichbar.

Die Büroobjekte der HAMBORNER zeichnen sich durch einen modernen hochwertigen Standard aus und befinden sich in besten Lagen in hervorragend erschlossenen Gewerbe- und Technologieparks sowie in Innenstädten und attraktiven Stadtteilen. Die Verträge mit den Büromietern bieten aufgrund der zumeist voll indexierten Miete einen erhöhten Inflationsschutz.

Bei den Geschäftshäusern der HAMBORNER handelt es sich um Immobilien, die sich innerhalb der Städte an 1A-Standorten befinden, die von Passanten am stärksten frequentiert werden. Die Objekte liegen daher zumeist in den Fußgängerzonen. Die Einzelhändler profitieren hier vom Einkaufserlebnis, das viele Menschen in die Innenstädte lockt, sowie von Spontankäufen, die über den reinen Versorgungseinkauf hinausgehen.

Fokus Deutschland

GRI 102-2 | GRI 102-4
 GRI 102-6

Die Geschäftstätigkeit der HAMBORNER REIT AG ist nicht nur in Bezug auf die Immobilien-Klassen, sondern auch geografisch konzentriert. Strategisch ist die Gesellschaft ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet. Der Fokus liegt auf Städten und Regionen in Deutschland, die mit guten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wie einer positiven Bevölkerungsentwicklung und -prognose, einer niedrigen Arbeitslosenquote sowie einer überdurchschnittlichen Kaufkraft überzeugen. Dabei handelt es sich überwiegend um Städte im Westen, Südwesten und Süden der Republik.

Hinsichtlich der Größenklassen der Städte sehen wir attraktive Investitionsmöglichkeiten nicht nur in den Top-5- bzw. Top-7-Städten in Deutschland, sondern auch in den Mittelstädten – bei High-Street-Objekten und großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Städten ab einer Einwohnerzahl von 60.000, bei Bürogebäuden ab 100.000 Einwohnern. Diese Ausrichtung hat den Vorteil, dass die Marktpreise an diesen Standorten geringeren Schwankungen unterworfen sind und das Rendite-Risiko-Profil der Objekte lukrativer ist als in den Ballungszentren.

LIEFERKETTE

GRI 102-9 | GRI 102-10

Als Immobilienunternehmen sind wir auf die Zulieferung von bestimmten Leistungen des täglichen Betriebs angewiesen. Daher arbeiten wir eng mit einer Vielzahl von Zulieferern, Dienstleistern und ausführenden Unternehmen zusammen. Beziehungen zu Lieferanten und Dienstleistern bestehen vor allem in den folgenden Wertschöpfungsstufen:

Wertschöpfung	Lieferanten
Akquisitionen	Projektentwickler, Bauingenieure, Gutachter, Makler, Rechtsanwälte, Steuerberater
Vermietung und Mieterausbau	Makler, Architekten, Ingenieure, Handwerksunternehmen
Gebäudebetrieb	Facility-Manager, Versorgungsunternehmen, Handwerksunternehmen, Center-Manager
Sanierung und Modernisierung	Architekten, Ingenieure, Handwerksunternehmen

ORGANISATIONSSTRUKTUR

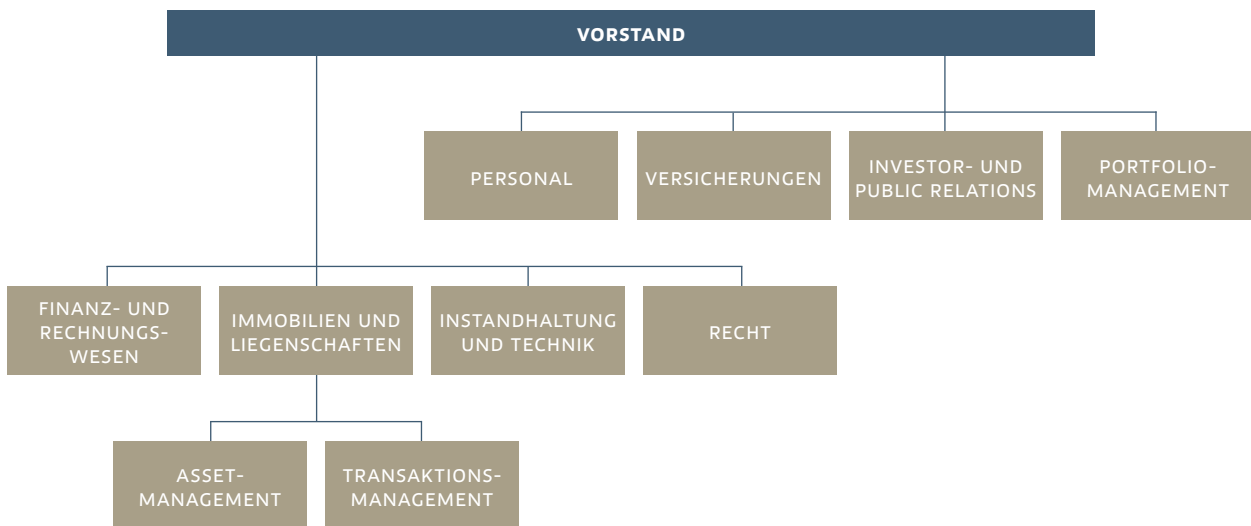
GRI 102-2 | GRI 102-3
 GRI 102-8

Schlanke und effiziente
 Organisationsstruktur

Die HAMBORNER REIT AG wird zentral vom Unternehmenssitz in Duisburg gesteuert. Dort werden sämtliche strategischen Entscheidungen mit der Perspektive eines langfristigen Bestandhalters von Immobilien getroffen. Dies sind insbesondere An- und Verkaufsentscheidungen sowie Entscheidungen über Bestandsmodernisierungen und -investitionen. Neben dem Portfoliomanagement werden sowohl das Asset- als auch das Propertymanagement zentral vom Standort Duisburg gesteuert. Lediglich die infrastrukturellen Gebäudedienstleistungen und vereinzelte Center-Management-Aktivitäten sind an externe Dienstleister am jeweiligen Objektstandort ausgelagert. Zweigniederlassungen der HAMBORNER existieren nicht.

Unterhalb des Vorstands werden sämtliche wert- und ergebnisrelevanten Entscheidungen in vier Stabsstellen und vier Unternehmensbereichen durch die Führungskräfte und ihre Mitarbeiter vorbereitet. Insgesamt beschäftigte die HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2018 neben dem Vorstand 38 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

HAMBORNER-Führungsstruktur



UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND AUFSICHT

Die HAMBORNER REIT AG wird durch einen zweiköpfigen Vorstand geführt. Dr. Rüdiger Mrotzek ist seit dem Jahr 2007 Mitglied des Vorstands der HAMBORNER REIT AG und verantwortet die Ressorts Finanz-/Rechnungswesen, Controlling, Steuern, Portfoliomanagement, Transaktionsmanagement, Personal, EDV-Organisation/Internet, Risikomanagement und -controlling sowie Beteiligungen. Hans Richard Schmitz ist seit Ende 2008 Mitglied im Vorstand der HAMBORNER REIT AG. Er ist zuständig für Asset-Management, Technik/Instandhaltung, Recht, Investor- und Public Relations, Corporate Governance, Versicherungen sowie Corporate Services. Die Verteilung der Zuständigkeiten ist in einer Geschäftsordnung für den Vorstand im Detail geregelt.

GRI 102-10 | GRI 102-18

Der Vorstand wird durch einen neunköpfigen Aufsichtsrat beraten und überwacht, dem der Vorstand in regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen sowie kontinuierlichen Gesprächen Bericht erstattet und der die Umsetzung bestimmter, in der Satzung und Geschäftsordnung der Gesellschaft vorgegebener Geschäftsvorgänge genehmigt. Des Weiteren beschäftigt sich der Aufsichtsrat mit den Berichten des Vorstands zur allgemeinen Geschäftsentwicklung sowie zur Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Zudem überwacht der Aufsichtsrat die Einhaltung von Corporate Governance und Compliance-Vorschriften sowie das Risikomanagement der Gesellschaft. Vorsitzende des Aufsichtsrats ist seit April 2018 Frau Bärbel Schomberg. Der Aufsichtsrat hat einen Präsidialausschuss, einen Prüfungsausschuss sowie einen Nominierungsausschuss gebildet. Weitere Informationen zur Zusammensetzung und zur Arbeitsweise des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse können unserem Geschäftsbericht 2018 sowie der Erklärung zur Unternehmensführung auf unserer Homepage entnommen werden.

NACHHALTIGKEITSANSATZ

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

GRI 103-1 | GRI 103-2
GRI 103-3

HAMBORNER hat sich als langfristiger Bestandhalter von Gewerbeimmobilien positioniert. Nicht zuletzt aufgrund unseres langfristigen Planungs- und Anlagehorizontes ist eine verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung ein Kernelement unseres Handelns.

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER steht die Erwirtschaftung nachhaltiger Mieterträge, die in Form kontinuierlich wachsender Dividenden an unsere Aktionäre ausgeschüttet werden. Die Strategie der HAMBORNER berücksichtigt daher sämtliche Maßnahmen und Anstrengungen, die zur Erwirtschaftung angemessener und attraktiver Ausschüttungen dauerhaft und langfristig beitragen.

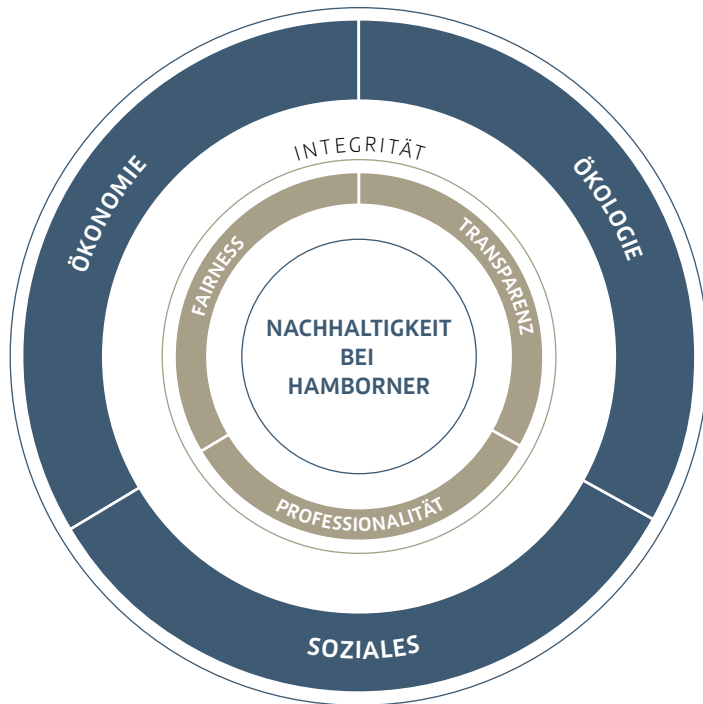
Die Basis für die Erzielung nachhaltiger Cashflows ist ein zeitgemäßes Immobilienportfolio, das auch unter ökologischen Gesichtspunkten betriebskosteneffizient bewirtschaftet werden kann und den Ansprüchen der Mieter gerecht wird. Sowohl unsere Aktionäre als auch unsere Fremdkapitalgeber und Stakeholder legen Wert auf die Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit. Ein langfristiger Unternehmenserfolg kann nur dann gesichert werden, wenn neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte in die Unternehmensstrategie sowie in sämtliche Geschäftsprozesse implementiert werden.

Nachhaltigkeitsrelevante Aspekte spielen bei HAMBORNER jedoch nicht nur intern, sondern innerhalb der gesamten Wertschöpfungskette eine tragende Rolle. Wir wählen unsere Geschäftspartner sorgfältig aus und überprüfen diese regelmäßig im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften sowie Umwelt-, Sicherheits- und Sozialstandards.

Enge Beziehungen und intensive Dialoge mit unseren Stakeholdern (Aktionäre, Mieter, Lieferanten, Dienstleister, Behörden und Mitarbeiter) bilden eine wichtige Grundlage für unsere unternehmerischen Entscheidungen. Regelmäßige aktive Kommunikation ermöglicht die Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse der unterschiedlichen Stakeholder sowie die Identifikation kurz- und langfristiger Trends und die entsprechende Anpassung der Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Formulierung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt auf oberster Managementebene und wird unmittelbar durch den Vorstand verantwortet. Die Umsetzung der nachhaltigkeitsbezogenen Themen und die Implementierung der relevanten Prozesse werden in den einzelnen Unternehmensbereichen und Stabsstellen vorgenommen. Der Vorstand verfolgt das Ziel, den Nachhaltigkeitsansatz dauerhaft in der Unternehmensstrategie zu verankern und schrittweise zu optimieren.

Das Nachhaltigkeitsverständnis der HAMBORNER REIT AG spiegelt sich im folgenden Schaubild wider:



DREI DIMENSIONEN DER NACHHALTIGKEIT

Nachhaltig agierende Unternehmen zeichnen sich durch ökonomische, ökologische und soziale Zukunftsfähigkeit aus. Dies gilt für Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche und im Speziellen für die Immobilienwirtschaft. Immobilien sind besonders langlebige Wirtschafts- und Investitionsgüter, in denen sich der größte Teil des Lebens und Arbeitens abspielt. Ihre Herstellung ist besonders ressourcenintensiv, ebenso wie ihre Bewirtschaftung. Immobilienunternehmen sind in besonderem Maße gefordert, die ökonomische, ökologische und soziale Perspektive so in Einklang zu bringen, dass Aktionäre, Mieter, Gesellschaft und Umwelt gleichermaßen langfristig davon profitieren. Neben energieeffizienten Gebäuden und dem Einsatz umweltfreundlicher Materialien kommt es auf die Standorte der Immobilien, den Mietermix und die Kundenorientierung an. Die Erzielung stabiler Cashflows ist die Basis für den Erhalt und die Steigerung des Portfoliowertes und damit auch für einen dauerhaften Unternehmenserfolg. Darüber hinaus spielen die sozialen Nachhaltigkeitskennzahlen und -charakteristika sowohl auf Unternehmens- als auch auf Gebäudeebene eine entscheidende Rolle für ein verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Unternehmensmanagement.

3 Dimensionen
der Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Die ökonomische Nachhaltigkeit eines Immobilienunternehmens spiegelt sich in der langfristigen Entwicklung der Unternehmenskennzahlen wider. Diese hängen jedoch maßgeblich vom langfristigen ökonomischen Erfolg der Immobilien ab. Entscheidend für eine verlässliche Dividendenpolitik eines kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmens sind die positive Entwicklung der Verkehrswerte der Immobilien sowie die Erwirtschaftung nachhaltiger Mieterträge. Darüber hinaus sind gerade für investitionsgetriebene und damit kapitalintensive Immobilienunternehmen die Finanzierungsstruktur und die Finanzierungsbedingungen wesentliche Einflussfaktoren für den ökonomischen Erfolg.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Basis für den ökonomisch nachhaltigen Erfolg eines Immobilienunternehmens ist die Berücksichtigung ökologischer Aspekte bereits im Rahmen der Akquisition eines Objekts. Während der gesamten Lebensdauer der Immobilie achten Immobilienunternehmen bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf eine Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes und eine Reduzierung des Wasserverbrauchs. Ein geringerer Energieverbrauch schont die Umwelt durch die Reduktion von Treibhausgasemissionen und minimiert ebenso wie die Senkung des Wasserverbrauchs die Betriebskosten für die Mieter. Nur wer als Objekteigentümer für eine hohe Ressourceneffizienz seiner Immobilien sorgt, gewährleistet die dauerhafte Attraktivität der Gebäude und damit auch eine langfristige Vermietbarkeit zu marktgerechten Preisen. Entsprechend fließen Kennzahlen zum Verbrauch von Energie und Wasser maßgeblich in die Bewertung ökologischer Nachhaltigkeit ein.

Soziale Nachhaltigkeit

Die Kennzahlen der sozialen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit beziehen sich auf das berichtende Unternehmen und dessen Mitarbeiter. Maßnahmen, die für Gesundheit, Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie Weiterbildung ergriffen werden, führen zu höherer Mitarbeiterzufriedenheit und niedrigerer Fluktuation. Auch Informationen zum Frauenanteil im Unternehmen, zum Verhältnis des Grundgehalts von Männern zu dem von Frauen sowie Angaben zur Altersstruktur sind zentrale Anhaltspunkte dafür, inwiefern das Unternehmen sozial nachhaltige Ziele verfolgt. Zusätzlich zu den unternehmensbezogenen Kennzahlen umfasst soziale Nachhaltigkeit aber auch die Gebäude selbst. Anstelle von Zahlen oder Erläuterungen zu spezifischen Maßnahmen sind es auf Gebäudeebene bestimmte Charakteristika wie die Aufenthaltsqualität, die Barrierefreiheit und die städtische Integration des Gebäudes, die es als nachhaltig kennzeichnen. Gerade gewerblich genutzte Immobilien, ob innerstädtisch oder am Stadtrand, sollten sich dem Stadtbild anpassen, um nicht als „Fremdkörper“ wahrgenommen zu werden, und beispielsweise auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar sein.

INTEGRITÄT ALS BASIS FÜR NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

GRI 102-16

Der Grundsatz der Integrität bildet die Basis unserer nachhaltigen Unternehmensführung in jeder der drei Nachhaltigkeitsdimensionen „Ökonomie“, „Ökologie“ und „Soziales“. Die Einhaltung dieses Grundsatzes ist das Fundament für unser Handeln gegenüber der Umwelt und unseren Stakeholdern.

Als börsennotiertes Unternehmen steht HAMBORNER in einem besonderen öffentlichen Interesse und verwaltet das eingesetzte Kapital ihrer Aktionäre. Die Reputation des Unternehmens und das Vertrauen aller Stakeholder sind die wesentliche Basis für nachhaltigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Erfolg. Daher stehen die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Mittelpunkt des Handelns von Vorstand und Mitarbeitern der HAMBORNER.

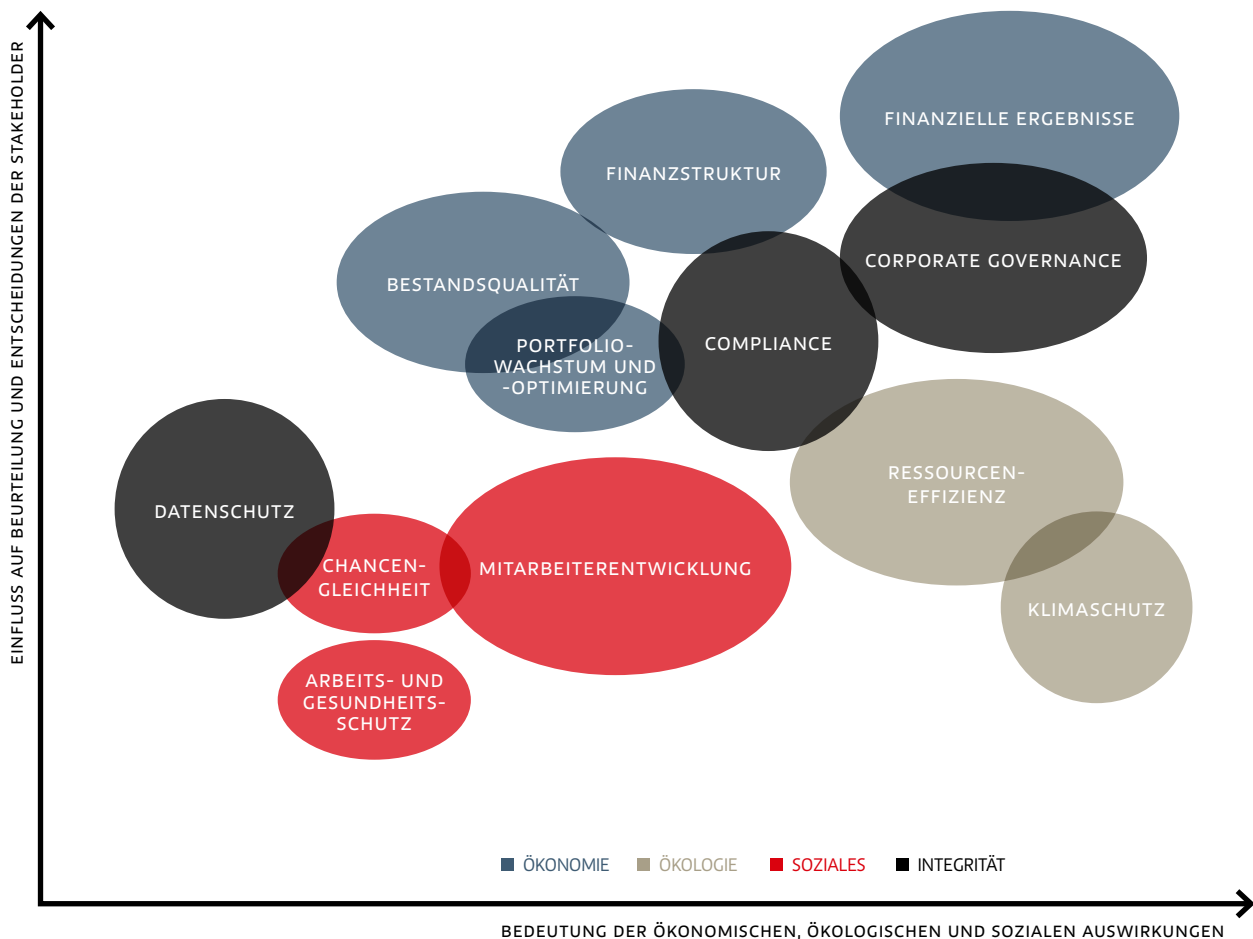
WESENTLICHKEITSANALYSE

Vorstand und Mitarbeiter der HAMBORNER haben sich im Berichtsjahr erneut mit einer Vielzahl interner und externer Stakeholder ausgetauscht. Der Dialog erfolgte auf unterschiedlichen Wegen: im persönlichen Gespräch, über elektronische Medien, telefonisch, bei Informationsveranstaltungen, Arbeitssitzungen, Konferenzen oder auf Roadshows. Wie in den Vorjahren hat HAMBORNER die Anliegen der verschiedenen Anspruchsgruppen dokumentiert und priorisiert. Auf Basis der Erwartungen und Bedürfnisse unserer Stakeholder sowie der Ergebnisse einer kontinuierlichen Analyse weiterer für uns relevanter Herausforderungen und Risiken haben wir eine Wesentlichkeitsmatrix erstellt.

WESENTLICHKEITSMATRIX

Die Wesentlichkeitsmatrix zeigt die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte, die für unsere Stakeholder besonders wichtig sind, und veranschaulicht ihre Bedeutung auf ökonomischer, ökologischer und sozialer Ebene. Gleichzeitig spiegelt die Matrix den Zusammenhang zwischen einzelnen Nachhaltigkeitsdimensionen wider.

GRI 103-1



Die Besonderheit der ökonomischen Dimension liegt in ihrer engen Verflechtung mit ökologischen Gesichtspunkten. Die Betriebskosten sind ein Beispiel für eine Schnittstelle zwischen Ökonomie und Ökologie. Durch eine hohe Energieeffizienz des Gebäudes kann bei Heizung, Kühlung, Strom- und Wasserverbrauch ein beachtlicher Teil der Kosten eingespart werden. Die daraus resultierenden geringeren Betriebskosten erleichtern die Vermietung der Immobilien und tragen damit letztlich zu einer positiven Wertentwicklung der Gebäude bei. Die ökonomische Nachhaltigkeitsdimension ist ebenfalls eng mit sozialen Aspekten verknüpft. So können beispielsweise durch Förderung der Chancengleichheit und gezielte Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter sowohl die Motivation der Belegschaft als auch die Innovationsstärke und Effizienz des Unternehmens gesteigert werden. Daraus resultieren letztlich positive Effekte auf ökonomische Nachhaltigkeitskennziffern.

GRI 102-49

Insgesamt wurden im Rahmen des Analyseprozesses zwölf wesentliche Themen ermittelt. Neun der zwölf Parameter können den Themenbereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales zugeordnet werden. Darüber hinaus wurden drei weitere Schwerpunktthemen identifiziert, die sich in das Handlungsfeld „Integrität“ einordnen lassen. Basierend auf den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse wurden auch die Leistungsindikatoren für die einzelnen Themenbereiche kritisch analysiert, um eine gezieltere Steuerung der Nachhaltigkeit im Unternehmen zu ermöglichen.

Die folgende Tabelle gibt Ihnen einen Überblick über die identifizierten wesentlichen Themen und beschreibt die Leistungsindikatoren sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Steuerung und Verbesserung der jeweiligen Parameter:

WESENTLICHKEITSPARAMETER

GRI 102-47 | GRI 103-1

Themenbereich	Parameter	Wesentliche Maßnahmen	Leistungsindikatoren
Ökonomie	Portfoliowachstum und -optimierung	Kontinuierliche Erweiterung des Immobilienportfolios sowie gezielte Portfolio-optimierung durch Veräußerung nicht strategiekonformer Immobilien	Entwicklung des Verkehrswertes des Immobilienportfolios sowie des Net Asset Value (NAV)
	Finanzielle Ergebnisse	Erwirtschaftung nachhaltiger Cashflows als Basis kontinuierlicher Dividendenausschüttungen	Entwicklung der Mieteinnahmen, Funds from Operations (FFO) und Dividende je Aktie
	Finanzierungsstruktur	Dauerhaft solide Finanzstruktur mit ausgewogenen Restlaufzeiten und marktkonformen Verzinsungen	Entwicklung der REIT-Eigenkapitalquote, des Loan to value (LTV) sowie der durchschnittlichen Finanzierungskosten
	Bestandsqualität	Kontinuierliche Steigerung der Qualität des Immobilienbestandes durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	Entwicklung Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen (Capex) Entwicklung der Leerstandsquote
Ökologie	Ressourceneffizienz	Steigerung der Ressourceneffizienz der Bestandsgebäude durch energetische Modernisierung der Bestandsobjekte sowie Ankauf von Neubauobjekten mit Nachhaltigkeitszertifizierung	Entwicklung von Wärmeenergie-, Strom- und Wasserverbrauch Anzahl zertifizierter Immobilien
	Klimaschutz	Gezielte Maßnahmen zur Senkung der Treibhausgasemissionen	Entwicklung der CO ₂ -Emissionen
Soziales	Mitarbeiterentwicklung	Quantitative und qualitative Entwicklung der Belegschaft: Anpassung der Organisation an das Unternehmenswachstum durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und gezielte Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter	Entwicklung der Beschäftigtenzahl sowie der Anzahl der Weiterbildungsstunden
	Chancengleichheit	Weiterentwicklung der Beschäftigungs- und Vergütungsstruktur unter Berücksichtigung von Diversität und Gleichstellung	Entwicklung des prozentualen Anteils von Frauen in Führungspositionen und Beschaffenheit der Vergütungsstruktur
	Gesundheits- und Arbeitsschutz	Kontinuierliche Verbesserung der Standards im Bereich Gesundheits- und Arbeitsschutz	Durchführung von Schulungen und Präventionsmaßnahmen
Integrität	Corporate Governance	Weiterentwicklung der Corporate-Governance-Standards	Konsequente Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex und Abgabe einer Entsprechenserklärung
	Compliance	Verankerung der Compliance-Grundsätze in Geschäftsprozessen	Umsetzung und Weiterentwicklung der Compliance-Richtlinie sowie Durchführung von Schulungen
	Datenschutz	Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorschriften	Verbesserung der Dokumentationsstandards und Durchführung von Schulungen

Weitere Informationen zu unserem Steuerungs- und Risikomanagementsystem finden Sie in unserem aktuellen Geschäftsbericht

GRI 102-11

MANAGEMENTANSATZ UND STEUERUNGSSYSTEM

Langfristiges und nachhaltiges Wachstum unter Berücksichtigung der Bedürfnisse unserer Stakeholder ist die Grundlage unseres Geschäftsmodells und gleichzeitig die Basis für das Steuerungssystem der Gesellschaft. Das Steuerungssystem berücksichtigt ökonomische, ökologische und soziale Faktoren und bezieht die Entwicklung gesellschaftlicher, politischer und regulatorischer Rahmenbedingungen ein. Das Steuerungssystem ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten und die Wesentlichkeitskennziffern kontinuierlich zu verbessern. Die Unternehmensführung richtet sich an der Entwicklung langfristiger Leistungsindikatoren aus. Die Vergütung des Vorstands ist eng an die langfristige Entwicklung dieser zentralen Steuerungsgrößen gekoppelt.

Risikomanagement

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung haben wir unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit hohem Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Um die Risikobelastungen einzugrenzen, haben wir zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem implementiert. Das System ist eng in die betrieblichen Abläufe eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie detailliert beschrieben. Eine kontinuierliche Risikoberichterstattung, die schlanken Organisationsstrukturen und die transparenten Entscheidungswege stellen sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Detaillierte Informationen zum Steuerungs- und Risikomanagementsystem der Gesellschaft sowie eine ausführliche Beschreibung des Systems der Vorstandsvergütung können unserem Geschäftsbericht 2018 entnommen werden.

Wachstum und Rendite als Basis

Der Fokus unserer langfristigen Entwicklung liegt auch in Zukunft auf einem kontinuierlichen wertschaffenden Wachstum der Gesellschaft durch renditeorientierten Ausbau unseres Immobilienportfolios sowie eine Steigerung der Attraktivität und Effizienz unserer Objekte. Dadurch sollen auch künftig nachhaltige Renditen für unsere Aktionäre erwirtschaftet werden. Gleichzeitig soll den Bedürfnissen unserer Stakeholder durch eine sukzessive Verbesserung unserer nachhaltigkeitsrelevanten Kennziffern Rechnung getragen werden. Kurz- bis mittelfristig wollen wir den Dialog mit allen internen und externen Stakeholdern weiter ausbauen und unsere Geschäfts- und Nachhaltigkeitsstrategie noch gezielter auf die Bedürfnisse der Stakeholder ausrichten.

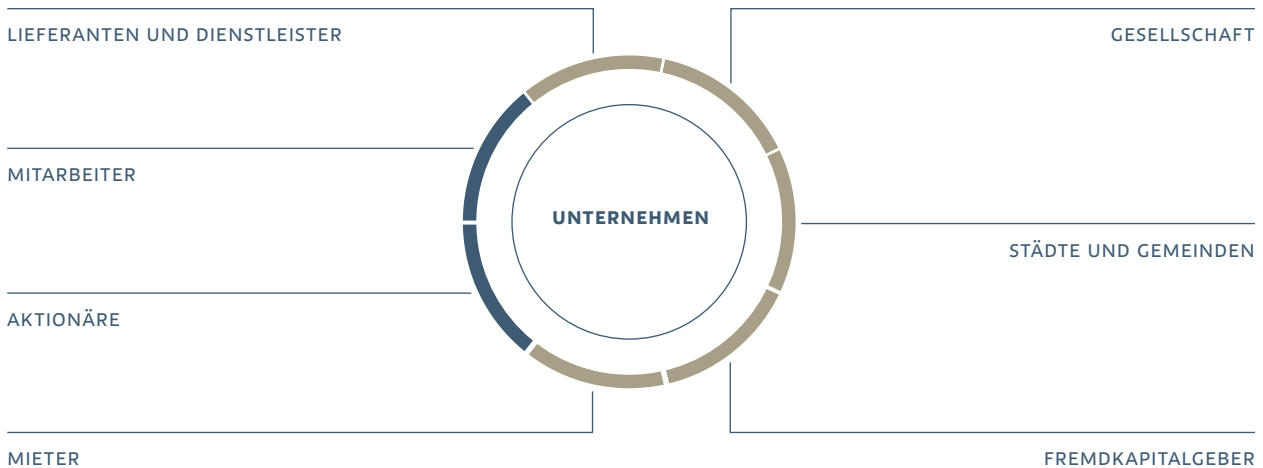
Des Weiteren beabsichtigen wir eine regelmäßige Überarbeitung unserer Wesentlichkeitsanalyse mit dem mittelfristigen Ziel, die Managementansätze für die Handlungsfelder Ökonomie, Ökologie, Soziales und Integrität zu konkretisieren. Langfristig ist eine Spezifizierung der Managementansätze auf Ebene der einzelnen Wesentlichkeitsparameter beabsichtigt. Dabei soll die Effizienz der Managementansätze regelmäßig durch den Vorstand überprüft und unter Einbeziehung der jeweiligen Stakeholder sowie der beteiligten Unternehmensbereiche gesteigert werden. Letztlich zielen wir damit auf eine kontinuierliche Verbesserung unserer Leistungen in den wesentlichen Nachhaltigkeitsbereichen sowie auf eine perspektivische Formulierung konkreter Nachhaltigkeitsziele ab.

In den folgenden Kapiteln werden zunächst die Stakeholder der HAMBORNER REIT AG sowie ihre Bedürfnisse und Anforderungen ausführlich dargestellt. Anschließend werden die wesentlichen Aspekte in den vier identifizierten Themenfeldern Ökonomie, Ökologie, Soziales und Integrität veranschaulicht und bereits existierende Managementansätze erläutert.

STAKEHOLDER

VIelfÄLTIGE ANSPRÜCHE DER INTERESSENGRUPPEN VERLANGEN AUSGEPRÄGTES VERANTWORTUNGSBEWUSSTSEIN

Stakeholder



■ INTERNE STAKEHOLDER ■ EXTERNE STAKEHOLDER

Eine ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Geschäftspolitik verlangt, die Ansprüche und Bedürfnisse unterschiedlichster Interessengruppen (Stakeholder) in die richtige Balance zu bringen. Ohne diese Ausgewogenheit wäre eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, positive Unternehmensentwicklung im Interesse aller Stakeholder nicht möglich.

Identifikation und Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Stakeholder

Die Zusammensetzung unserer Stakeholder ergibt sich unmittelbar aus unserer unternehmerischen Tätigkeit. Zu unseren externen Stakeholdern zählen Mieter, Lieferanten, Dienstleister und Fremdkapitalgeber, aber auch die Gesellschaft sowie die Städte und Gemeinden, in denen unsere Immobilien liegen. Darüber hinaus steht HAMBORNER im Dienst ihrer internen Stakeholder, also ihrer Aktionäre und Mitarbeiter.

GRI 102-40 | GRI 102-42
GRI 102-43 | GRI 102-44

Der regelmäßige Austausch mit allen Stakeholdern ist Bestandteil unserer Unternehmenskultur und ein wesentliches Element unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Durch den ständigen Dialog sind wir in der Lage, die Ansprüche und Erwartungen der einzelnen Anspruchsgruppen zu identifizieren und in unsere Geschäftsstrategie einfließen zu lassen.

INTERNE STAKEHOLDER

Aktionäre

Unsere Aktionäre erwarten eine langfristige Wertschöpfung, eine ausgewogene Finanzierungsstruktur, verlässliche und transparente Berichterstattung sowie einen regelmäßigen Dialog mit dem Management.

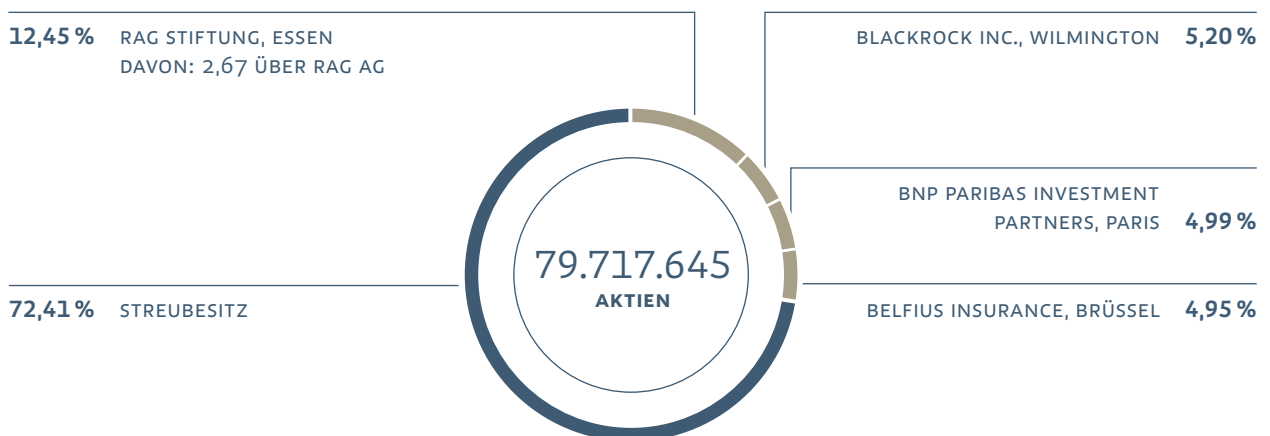
Eine aktive, kontinuierliche, transparente und verlässliche Kommunikation mit den Aktionären hat für HAMBORNER einen hohen Stellenwert. Mit unseren Investor-Relations-Aktivitäten informieren wir daher regelmäßig über Strategie, aktuelle Geschäftsentwicklung und Zukunftsaussichten unserer Gesellschaft. Unser Ziel ist es, den Aktionären ein umfassendes Bild unseres Unternehmens zur vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft zu festigen.

Der direkte Kontakt zu unseren Aktionären ist uns dabei besonders wichtig. Neben der regelmäßigen Berichterstattung in Geschäfts- und Zwischenberichten sowie in Pressemitteilungen zu aktuellen Themen berichten wir in zahlreichen persönlichen Einzelgesprächen und Telefonaten über die Entwicklung unserer Gesellschaft. Wir tauschen uns zudem auf Roadshows, Kapitalmarkt- und Investorenkonferenzen im In- und Ausland sowie auf Property-Touren mit privaten und institutionellen Investoren aus. Dabei stehen den Aktionären sowohl der Leiter Investor Relations als auch der Vorstand der HAMBORNER Rede und Antwort.

Nicht nur im Rahmen von persönlichen Gesprächen, sondern auch im Internet werden unsere Aktionäre regelmäßig mit aktuellen Informationen versorgt. Über die Homepage der HAMBORNER ist zudem eine direkte Kontaktaufnahme möglich, die von zahlreichen Aktionären für den Informationsaustausch genutzt wird.

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2019

GRI 102-5



Mitarbeiter

Mitarbeiter erwarten vom Arbeitgeber eine faire Behandlung, Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, Chancengleichheit, gute Arbeitsbedingungen und eine adäquate Vergütung.

In unseren Büroräumen in Duisburg bieten wir unseren Mitarbeitern ein attraktives, motivierendes und modernes Arbeitsumfeld. Chancengleichheit, Förderung durch Aus- und Weiterbildung und die Berücksichtigung individueller Bedürfnisse – beispielsweise durch das Angebot flexibler Arbeitszeiten – zählen zu den Grundwerten der HAMBORNER. Wir setzen uns intensiv mit dem Thema Diversität auseinander und achten im Rahmen der Möglichkeiten bewusst auf ein ausgewogenes Verhältnis von weiblichen und männlichen Mitarbeitern sowie auf eine ausgewogene Altersstruktur. Darüber hinaus widmen wir uns verstärkt dem Thema Arbeits- und Gesundheitsschutz, um unseren Mitarbeitern in diesem Bereich hohe Standards zu bieten.

EXTERNE STAKEHOLDER

Mieter

Mieter erwarten von uns einen einwandfreien Zustand ihrer genutzten Immobilien sowie zuverlässige und schnelle Entscheidungen im Rahmen des Asset- und Property-Managements.

In der Zusammenarbeit mit unseren Mietern ist es uns wichtig, langfristige Beziehungen aufzubauen und in allen Phasen des Mietverhältnisses als verlässlicher Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen. Nur im Rahmen einer vertrauensvollen Kooperation lassen sich die Bedürfnisse der Mieter verstehen und zeitnah individuelle Lösungen für Problemstellungen erarbeiten. Unser Asset- und Property-Management sowie der Unternehmensbereich Instandhaltung und Technik stehen daher mit unseren Mietern in einem kontinuierlichen Dialog.

Öffentlichkeit, Gesellschaft und Politik

Unternehmen sind Teil der Gesellschaft, sollten sich an geltende Normen und Grundsätze halten und zu einer positiven und nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft beitragen. Insbesondere von Immobilienunternehmen wird erwartet, dass sie proaktiv in Zusammenarbeit mit den Kommunen und der Verwaltung ihren gesellschaftlichen Beitrag leisten.

Bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beauftragen wir, wo immer möglich, auch kleinere und mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe aus dem Einzugsbereich unserer Immobilien. Unsere Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit sowie den Städten und Gemeinden sehen wir in der idealen städtebaulichen Eingliederung unserer Objekte in ihre Umgebung. Bei Sanierungsmaßnahmen achten wir auf den Erhalt und Schutz historischer Gebäude und Fassaden mit dem Ziel, ein harmonisches Stadtbild zu bewahren und die Attraktivität der Innenstädte nachhaltig zu sichern. Gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen bedeutet für HAMBORNER auch, sich als Mitglied in Organisationen und Interessenvertretungen einzubringen. Im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), in der European Public Real Estate Association (EPRA) sowie im Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) verleihen wir der Immobilienbranche in den Bereichen Nachhaltigkeit und Corporate Governance ein stärkeres Gewicht.

GRI 102-13

Fremdkapitalgeber

Unsere Fremdkapitalgeber erwarten eine stabile und nachhaltige Unternehmensentwicklung, eine angemessene Verzinsung ihres zur Verfügung gestellten Kapitals, transparente und vollständige Übermittlung relevanter finanzieller Informationen sowie eine termingerechte Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen.

Auf der Finanzierungsseite kooperieren wir seit Jahren vertrauensvoll mit Großbanken, genossenschaftlichen Banken, Sparkassen und Versicherungen. Unsere Immobilien befinden sich in 60 Städten in Deutschland. Bei der Finanzierung unserer Investitionen arbeiten wir auch mit lokalen Kreditinstituten an den jeweiligen Standorten zusammen.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Erfüllung unserer vertraglichen Verpflichtungen und Schaffung der Voraussetzungen für eine mögliche Anschlussfinanzierung stehen wir über die gesamte Dauer der Geschäftsbeziehung in engem Kontakt mit unseren Ansprechpartnern und passen unsere Berichterstattung an die Informationsbedürfnisse unserer Fremdkapitalgeber an.

Lieferanten und Dienstleister

Lieferanten und Dienstleister erwarten klare und faire Geschäftsbeziehungen, das Einhalten von Auftrags- und Vertragsinhalten und eine pünktliche Begleichung von Forderungen.

Als Immobilienunternehmen können und wollen wir nicht alle Leistungen und Maßnahmen des täglichen Betriebs selbst erbringen, sondern greifen auf die Leistungen von ausführenden Unternehmen, Zulieferern und Dienstleistern zurück. Wir folgen dabei dem Prinzip, dass die Vergabe von Lieferungen und Leistungen transparent und erst nach Vergleich von Leistungen mehrerer Anbieter erfolgt. Die Auftragsvergabe setzt voraus, dass unsere Lieferanten sämtliche gesetzlichen Vorschriften einhalten, beispielsweise zum Arbeitsschutz, zu Arbeitszeiten und zum Mindestlohn. Darüber hinaus achten wir bei der Auswahl darauf, dass unsere Auftragnehmer im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten umweltfreundliche Produkte und Verfahren einsetzen.

Mit unseren Lieferanten schließen wir klare und faire Werk- und Dienstleistungsverträge. Mit Handwerksunternehmen sowie mit unseren Dienstleistern im Facility-Management pflegen wir ebenfalls langfristige und partnerschaftliche Geschäftsbeziehungen. Unseren Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen, betrachten wir als Selbstverständlichkeit.

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

WESENTLICHE ASPEKTE UND MANAGEMENTANSATZ

- / Erwirtschaftung nachhaltiger Cashflows als Basis für Dividendenausschüttungen
- / Kontinuierliche Erweiterung und Optimierung des Immobilienportfolios
- / Dauerhaft solide Finanzstruktur
- / Steigerung der Bestandsqualität

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER steht die Erzielung nachhaltiger Cashflows, die in Form kontinuierlich wachsender Dividenden an unsere Aktionäre ausgeschüttet werden. Zur Erreichung dieses Ziels sind zahlreiche weitere ökonomische Faktoren zu berücksichtigen. Nach unserer Ansicht und nach Einschätzung der Stakeholder zählen dazu insbesondere ein qualitativ hochwertiges, betriebskosteneffizientes Immobilienportfolio sowie eine solide Finanz- und Ertragslage. Die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten nachhaltigkeitsrelevanten ökonomischen Parameter stellen die Basis des Steuerungssystems der Gesellschaft dar. Die Unternehmensführung orientiert sich auf Gesellschaftsebene im Wesentlichen an den Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV) je Aktie.

Der FFO ist die wichtigste Steuerungsgröße unserer Gesellschaft. Als Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Unternehmens zeigt diese Kennzahl, wie viel erwirtschaftete Finanzmittel für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an die Aktionäre zur Verfügung stehen. Eine positive Entwicklung des FFO ist die Grundlage, um nachhaltige Ausschüttungen sicherzustellen. Wichtige operative Werttreiber und Einflussgrößen auf die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse sowie die Betriebs-, Instandhaltungs-, Personal- und Zinsaufwendungen. HAMBORNER ermittelt den FFO konservativ ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen.

Neben der Steigerung des FFO sieht die Unternehmensstrategie der HAMBORNER vor, den NAV (Net Asset Value oder Nettovermögenswert) durch wertsteigernde Investitionen in das Immobilienportfolio zu erhöhen. Der NAV spiegelt die Substanzstärke des Unternehmens wider und stellt daher für uns eine zentrale Nachhaltigkeitskennziffer dar. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten des Gesellschaftsvermögens abzüglich des Fremdkapitals. Wesentlichen Einfluss auf den NAV als Leistungsindikator hat somit die Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios.

Nicht zuletzt aufgrund der Mindesteigenkapitalvorschriften des REIT-Gesetzes stellt die REIT-Eigenkapitalquote eine wesentliche Kennziffer für die Entwicklung der Finanzstruktur der HAMBORNER dar. Das REIT-Gesetz schreibt der Gesellschaft die Vorhaltung einer Mindesteigenkapitalquote von 45 % vor. Da der Fokus der HAMBORNER auf einer dauerhaften Erhaltung des REIT-Status liegt, wird die Kapitalstruktur der Gesellschaft über die REIT-Eigenkapitalquote gesteuert und dabei angestrebt, die Quote über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau bei rund 50 % zu halten. Neben der REIT-Eigenkapitalquote stellt der Loan to Value (LTV) eine weitere wichtige Kennziffer zur Beurteilung der Kapitalstruktur dar. Der LTV spiegelt die Schuldentilgungsfähigkeit wider und ist ein Maßstab für die Stabilität des Unternehmens. Je niedriger der Wert ausfällt, desto geringer ist der Verschuldungsgrad und somit auch die Zinsbelastung des Unternehmens.

Nähere Informationen zur Zusammensetzung und Entwicklung unserer ökonomischen Nachhaltigkeitskennziffern können dem Geschäftsbericht 2018 unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations/ Finanzberichte entnommen werden.

GRI 103-1 | GRI 103-2
GRI 103-3

Bei rund **50 %** soll die REIT-Eigenkapitalquote gehalten werden.

Neben der renditeorientierten Erweiterung des Immobilienbestandes liegt der Fokus unserer Geschäftstätigkeit auf der kontinuierlichen Optimierung unseres Portfolios. Ein wesentlicher Teil des Portfoliomanagements stellt die regelmäßige Prüfung unserer Bestandsobjekte unter Berücksichtigung nachhaltigkeitsrelevanter Aspekte dar, um Optimierungsmöglichkeiten zu identifizieren. Gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen tragen zur nachhaltigen Steigerung der Qualität und Attraktivität des Immobilienbestandes bei. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie die Leerstandsquote als geeignete Kennziffer zur Messung der Bestandsqualität identifiziert.

PORTFOLIOENTWICKLUNG

GRI 201-1

Im Rahmen unserer Wachstumsstrategie haben wir im Jahr 2018 Neuinvestitionen in Höhe von 118,6 Mio. € getätigt und fünf Immobilien akquiriert. Wie auch in den Vorjahren wurden bei den Investitionsentscheidungen verstärkt nachhaltigkeitsrelevante Aspekte berücksichtigt. Sämtliche erworbenen Objekte sind in technisch einwandfreiem Zustand und erfüllen modernste energetische Standards. Die Gebäude haben einen sehr geringen Leerstand und die Mietflächen sind langfristig an namhafte und bonitätsstarke Unternehmen vermietet. In unserem Geschäftsbericht 2018 finden Sie detaillierte Informationen zu den Akquisitionsobjekten.

Zu einem aktiven und effizienten Portfoliomanagement gehört nicht nur der renditeorientierte Ausbau unseres Immobilienbestandes, sondern auch die regelmäßige Überprüfung unserer Bestandsobjekte im Hinblick auf ihre Strategiekonformität, ihr Rendite-Risiko-Profil sowie die Nachhaltigkeit der Mieterträge bzw. Cashflows. Im Jahr 2018 haben wir ein Objekt identifiziert und veräußert, das aufgrund seiner Beschaffenheit sowie der Vermietungssituation nicht mehr strategiekonform war. Der Verkaufspreis belief sich auf 11,2 Mio. € und lag damit über dem Verkehrswert des Objekts.

Verkehrswert des Immobilienportfolios zum
31. Dezember 2018 rund

1,5 Mrd. €

Zum Jahresende 2018 haben wir unseren gesamten Immobilienbestand erneut durch einen externen Gutachter, die Jones Lang LaSalle SE, bewerten lassen. Im Rahmen der Begutachtung wurden die Marktwerte sämtlicher Bestands- und Akquisitionsobjekte ermittelt. Der Gesamtwert unseres Immobilienportfolios ist im Jahr 2018 um insgesamt 154,7 Mio. € auf 1.517,3 Mio. € gestiegen. Die Steigerung ergibt sich insbesondere aus den Verkehrswertzugängen durch die Erwerbe sowie aus Bewertungszuwächsen im Bestandsportfolio („like for like“) in Höhe von 40,0 Mio. €. Hervorzuheben ist zudem, dass der Verkehrswert der im Jahr 2018 erworbenen Objekte bereits zum Jahresende 5,4 Mio. € über den Kaufpreisen lag.

Net Asset Value (NAV)

Steigerung des NAV auf rund

860,2 Mio. €

Die Immobilienzugänge und Verkehrswertzuwächse im Jahr 2018 haben sich positiv auf den NAV ausgewirkt. Im Jahr 2018 stieg der NAV der HAMBORNER um 51,3 Mio. € auf 860,2 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich daraus ein um 6,3 % höherer NAV je Aktie von 10,79 €.

BESTANDSQUALITÄT

Neben der zielgerichteten Erweiterung des Immobilienportfolios investiert HAMBORNER kontinuierlich in ihre Bestandsimmobilien, um die hohen Qualitätsstandards langfristig zu erhalten und die wachsenden Bedürfnisse der Mieter zu befriedigen. Im Geschäftsjahr 2018 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsausgaben nochmals erhöht und insgesamt 7,4 Mio. € in unsere Gebäude investiert (Vorjahr: 7,2 Mio. €). Im Jahresverlauf wurden mehrere unserer Bestandsimmobilien nach den neuesten energetischen Standards modernisiert, um somit langfristig die Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Dabei beliefen sich die Instandhaltungsaufwendungen auf 5,5 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €) und die aktivierungsfähigen Investitionsausgaben (Capex) auf 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €).

GRI 201-1

Leerstandsquote

Die hohe Qualität unseres Immobilienbestandes und die Effizienz unseres Asset- und Property-Managements spiegeln sich insbesondere in unserer Leerstandsquote wider, die sich seit Jahren auf konstant niedrigem Niveau bewegt. Im Geschäftsjahr 2018 lag die Quote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,3 % (Vorjahr: 1,4 %). Ohne Mietgarantien betrug die Leerstandsquote 1,8 % (Vorjahr: 1,6 %).

1,3 %
Leerstandsquote
im Geschäftsjahr 2018

FINANZIELLE ERGEBNISSE

Neben der Entwicklung der Vermögensstruktur spielt für uns und unsere Stakeholder die Einnahmesituation der Gesellschaft eine wichtige Rolle. Für die Beurteilung der Ertragslage haben wir im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie die Funds from Operations (FFO) als zentrale Kennziffern identifiziert.

GRI 201-1

Miet- und Pachterlöse

Im Jahr 2018 beliefen sich die Miet- und Pachterlöse der HAMBORNER auf 83,4 Mio. € und haben sich damit gegenüber dem Jahr 2017 um 9,3 Mio. € bzw. 12,6 % erhöht. Dabei lagen die Mieteinnahmen „like for like“, das heißt die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis in Bezug auf Immobilien, die sich sowohl 2017 als auch 2018 ganzjährig im Bestand befanden, mit insgesamt 66,1 Mio. € um 0,6 % über dem Vorjahresniveau. Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen lagen im Berichtsjahr mit rund 72 T€ (Vorjahr: 248 T€) weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Funds from Operations (FFO)

Im Jahr 2018 belief sich der FFO auf 52,7 Mio. € und lag damit um 17,7 % über dem FFO des Jahres 2017 (44,7 Mio. €) und um rund 46 % über dem Wert von 2016. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,66 €. Der FFO je Aktie übertraf damit den bislang höchsten Wert von 0,56 € aus dem Jahr 2017 und kletterte auf ein Rekordniveau. Der Anstieg verdeutlicht, dass die Kapitalerhöhungen in den vergangenen Jahren zu einem wertschöpfenden Wachstum der Gesellschaft beigetragen haben.

FINANZSTRUKTUR

REIT-Eigenkapitalquote

GRI 201-1

Die wesentliche Kennziffer zur Beurteilung und Steuerung der Finanzstruktur der Gesellschaft ist die REIT-Eigenkapitalquote. Die REIT-Eigenkapitalquote drückt das Verhältnis von Eigenkapital auf Fair-Value-Basis zum Marktwert des unbeweglichen Vermögens aus – also im Wesentlichen zum Verkehrswert des Immobilienportfolios. Mit 56,4 % lag die Quote zum 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 59,0 %) sowohl deutlich über dem gesetzlich geforderten Mindestwert von 45 % als auch über der von HAMBORNER definierten Zielquote von 50 %.

Loan to Value (LTV)

Der Loan to Value (LTV) als wesentliche Kennziffer zur Messung des Verschuldungsgrades der Gesellschaft wird durch das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten des Unternehmens zum Verkehrswert des Immobilienportfolios definiert. Zum 31. Dezember 2018 betrug der LTV 42,5 % (Vorjahr: 39,6 %). Aufgrund der Mindesteigenkapitalvorschriften des REIT-Gesetzes und der Ziel-Eigenkapitalquote von 50 % wird sich der LTV der HAMBORNER auf einem Niveau unter 50 % bewegen.

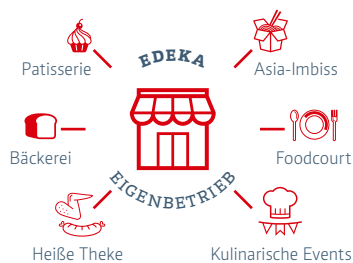
ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ÖKONOMISCHER KENNZAHLEN

in T€		2018	2017	2016
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG				
Erlöse aus Mieten und Pachten		83.402	74.085	61.818
Nettomieteinnahmen		73.553	65.357	56.008
Betriebsergebnis		32.832	29.362	27.655
Finanzergebnis		-15.016	-14.855	-14.309
EBITDA		69.262	62.764	54.462
EBDA		54.246	47.909	40.153
EBIT		34.416	32.538	31.730
Funds from Operations (FFO)		52.662	44.733	36.078
Jahresüberschuss		19.400	17.683	17.421
AUS DER BILANZ				
Bilanzsumme		1.209.806	1.173.503	1.006.760
Langfristige Vermögenswerte		1.200.651	1.114.033	922.819
Eigenkapital		532.426	548.159	561.311
Eigenkapitalquote	in %	44,0	46,7	55,8
REIT-Eigenkapitalquote	in %	56,4	59,0	67,8
Loan to Value (LTV)	in %	42,5	39,6	30,1
ZUR HAMBORNER AKTIE				
Anzahl der ausgegebenen Aktien		79.717.645	79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,24	0,22	0,26
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,66	0,56	0,45
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €			
Höchstkurs		10,08	9,94	10,76
Tiefstkurs		8,40	8,77	8,36
Jahresschlusskurs		8,41	9,90	9,04
Dividende je Aktie	in €	0,46	0,45	0,43
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in %	5,5	4,5	4,8
Kurs-FFO-Verhältnis		12,7	17,6	20,0
Marktkapitalisierung		670.425	789.205	720.648
ZUM HAMBORNER-PORTFOLIO				
Anzahl der Objekte		78	74	69
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.517.260	1.362.600	1.115.010
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	1,3	1,4	1,3
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,2	6,6	6,7
SONSTIGE DATEN				
Net Asset Value (NAV)		860.226	808.944	768.486
Net Asset Value je Aktie	in €	10,79	10,15	9,64
Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand		38	36	32



FACTS

STANDORT	KARLSRUHE
ADRESSE	MENDELSSOHNPLATZ 1
NUTZUNGSART	EINZELHANDEL / BÜRO
KAUFPREIS	37,0 MIO. €
MIETFLÄCHE	15.200 M ²
MIETERTRÄGE	2,5 MIO. € P.A.
HAUPTMIETER	EDEKA
PARKPLÄTZE	400
MARKTWERT ZUM 31.12.2018	45,4 MIO. €



2037

Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen verlängerte der Hauptmieter EDEKA seinen Mietvertrag um weitere 15 Jahre.

Vielfältiges Angebot an Obst und Gemüse aus der Region



Der Eingangsbereich des neuen EDEKA-Markts wurde im Jahresverlauf 2019 modernisiert

EDEKA-MARKT KARLSRUHE

„Scheck-In“ – Format mit Zukunft

Nachhaltige Investitionen für nachhaltige Mieterträge – Modernisierung des Einzelhandelsobjekts in Karlsruhe.

Im Jahr 2018 wurde der EDEKA-Markt im HAMBORNER-Objekt Karlsruhe aufwendig modernisiert. Die rund 5.000 m² Verkaufsfläche präsentieren sich seither in eindrucksvollem neuem Gewand. Die Betreiberfamilie Scheck, die insgesamt 14 großflächige Lebensmittelmärkte in wachstumsstarken Regionen im Südwesten Deutschlands betreibt, ging beim Umbau völlig neue Wege. Das Ergebnis: der „Scheck-In-Center“ der Zukunft.

Die wichtigsten Innovationen: Die Verkaufsflächen und Bedienungstheken wurden unter Einsatz hochwertiger Materialien erneuert und um eine innovative LED-Beleuchtung ergänzt. Eine effiziente Wärmerückgewinnungsanlage sorgt für ressourcenschonende Klimatisierung. Bäckerei, Patisserie, Snack- und Imbissstheken sowie ein moderner Foodcourt werden nun-

mehr in Eigenregie betrieben. Regelmäßige Aktionen und kulinarische Events in modernem Ambiente runden das Angebot ab und sorgen für ein Einkaufserlebnis der besonderen Art.

In Zeiten veränderten Konsumverhaltens und innovativer Discounter, die den Druck auf traditionelle Supermärkte erhöhen, entschied sich HAMBORNER, das innovative Konzept des Betreibers zu unterstützen und die langjährige Geschäftsbeziehung zu intensivieren. Die Unterstützung ging weit über die reine Erfüllung mietvertraglicher Pflichten hinaus. HAMBORNER investierte zielgerichtet in die Mietfläche und die Infrastruktur des Gebäudes, um die Attraktivität der Immobilie weiter zu steigern.

Dieses Engagement weiß auch der Marktbetreiber Scheck zu schätzen und hat im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen den im Jahr 2022 auslaufenden Mietvertrag vorzeitig um weitere 15 Jahre bis 2037 verlängert.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

WESENTLICHE ASPEKTE UND MANAGEMENTANSATZ

- / Kontinuierliche Steigerung der Ressourceneffizienz der Immobilien
- / Förderung des Klimaschutzes

GRI 103-1 | GRI 103-2
GRI 103-3

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die Ressourceneffizienz unserer Gebäude sowie den Klimaschutz als wesentliche Themenbereiche identifiziert. Für eine betriebskosteneffiziente und ressourcenschonende Bewirtschaftung unserer Immobilien sind der Verbrauch von Heizenergie, Strom und Wasser von hoher Relevanz und wurden daher als zentrale Wesentlichkeitskennziffern definiert. In regelmäßigen Abständen überprüfen wir die Energie- und Wasserverbräuche unserer Gebäude und führen zielgerichtete Instandhaltungsmaßnahmen durch, die die Verbräuche weiter senken. Auf diese Weise wollen wir die Attraktivität und die langfristige Vermietbarkeit unserer Immobilien sicherstellen. Die Verbrauchsanalyse umfasst jedoch nicht nur unsere Bestandsimmobilien, sondern auch unser unternehmenseigenes Verwaltungsgebäude. Seit dem vergangenen Jahr berichten wir auch ausführlich über die Energie- und Wasserverbräuche unserer Gesellschaft.

Neben der gezielten Steigerung der Ressourceneffizienz der Objekte legen sowohl HAMBORNER als auch unsere Stakeholder Wert auf den Klimaschutz. Aus diesem Grund wird dem Thema im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements künftig eine höhere Bedeutung zukommen und auch im Rahmen der Berichterstattung größere Aufmerksamkeit geschenkt. Durch gezielte Maßnahmen in einzelnen Immobilien sowie durch portfolioübergreifende Konzepte soll künftig ein Beitrag zur Senkung der Treibhausgasemissionen geleistet werden. Der gestiegenen Relevanz des Klimaschutzes wollen wir durch eine schrittweise Erhöhung der Transparenz zu den Treibhausgasemissionen Rechnung tragen. Die Berichterstattung soll perspektivisch nicht nur den CO₂-Ausstoß unserer Gebäude beinhalten, sondern auch die Emissionen umfassen, die im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit entstehen. Dazu werden seit Jahresbeginn 2019 alle relevanten Emissionsdaten systematisch erfasst und analysiert. Die Ergebnisse sollen künftig in Form eines CO₂-Fußabdrucks veröffentlicht werden.

RESSOURCENVERBRAUCH DER HAMBORNER REIT AG

Im Geschäftsjahr 2018 beschäftigte HAMBORNER an ihrem Unternehmenssitz in Duisburg im Schnitt 37 Mitarbeiter. Weitere Zweigniederlassungen existieren nicht. Das Unternehmen hat sich in den vergangenen Jahren zu seinem traditionsreichen Firmensitz bekannt und das Verwaltungsgebäude umfassend saniert und erweitert. Der Umbau erfolgte unter Berücksichtigung modernster energetischer Standards und unter Einsatz hochwertiger und nachhaltiger Materialien. Hervorzuheben ist die neuartige VRV-Klimatisierung mit Wärmerückgewinnungstechnik, die im gesamten Gebäude zum Einsatz kommt. Die VRV-Technologie reduziert den CO₂-Ausstoß im Vergleich zu konventioneller Heiz- und Kühltechnik erheblich und ermöglicht darüber hinaus eine individuelle, bedarfsgerechte Regulierung durch die Mitarbeiter. Die Kombination aus modernen Büroarbeitsplätzen und Aufenthalts- und Kommunikationsräumen sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre, von der alle HAMBORNER-Mitarbeiter profitieren. Durch die Modernisierung und Erweiterung wurde der Weg für weiteres nachhaltiges Wachstum der Gesellschaft geebnet.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Energie- und Wasserverbrauch der HAMBORNER REIT AG.

	2018	2017	2016	Veränderung seit 2016
Heizenergieverbrauch				
Gesamtverbrauch in kWh	42.321	113.800	101.518	- 58,3 %
in kWh/m ²	26,0	69,8	140,2	- 81,5 %
in kWh/Mitarbeiter	1.144	3.347	2.985	- 61,2 %
Stromverbrauch				
Gesamtverbrauch in kWh	120.200	95.068	81.518	+ 47,5 %
in kWh/m ²	73,7	58,3	112,6	- 34,5 %
in kWh/Mitarbeiter	3.248	2.796	2.397	+ 35,5 %
Wasserverbrauch				
Gesamtverbrauch in m ³	490	292	361	+ 52,9 %
in m ³ /m ²	0,30	0,18	0,50	- 40,0 %
in m ³ /Mitarbeiter	13,2	8,6	10,6	+ 24,5 %
Nutzfläche in m ²	1.630	1.630	724	
Anzahl Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	37	34	33	

GRI 302-1

Verwaltungsgebäude Duisburg-Hamborn: Die Sanierung und Erweiterung im Jahr 2016 führte zu erhöhten Verbräuchen. Die Inbetriebnahme des neuen Heiz- und Kühlsystems führte zu deutlichen Senkungen des Heizenergieverbrauchs zulasten des Stromverbrauchs. Ab 1. Januar 2020 wird der Strom ausschließlich aus erneuerbaren Energien bezogen.

ANALYSE DES BESTANDSPORTFOLIOS

Um die ökologischen Auswirkungen der Nutzung unserer Portfolioobjekte kontinuierlich nachzuvollziehen, haben wir die Daten zum Heizenergie-, Strom- und Wasserverbrauch der Jahre 2012 bis 2018 ausgewertet. Für das Berichtsjahr 2018 hat uns erneut die überwiegende Mehrheit unserer Mieter ihre Verbrauchsdaten zur Verfügung gestellt.

Anzahl der Objekte	2018	2017	2016
Bestand zum Jahresende	78	74	69
Heizenergieverbrauchsanalyse			
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	53	62	55
Objekte mit verwertbaren Daten für zwei Jahre	51	50	51
Stromverbrauchsanalyse			
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	61	68	60
Objekte mit verwertbaren Daten für zwei Jahre	59	56	49
Wasserverbrauchsanalyse			
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	59	63	58
Objekte mit verwertbaren Daten für zwei Jahre	46	48	54

Die derzeitige Datenerhebung ist noch nicht vollständig. Wir werden auch in den nächsten Jahren daran arbeiten, die Datenbasis auszubauen und weitere Mieter für eine Kooperation bei der Verbrauchsdatenerhebung zu gewinnen. Hierzu sollen im Rahmen der Einführung des sogenannten „grünen Mietvertrags“ („Green lease“) vertragliche Vereinbarungen zum regelmäßigen Austausch von Verbrauchsdaten getroffen werden (siehe hierzu auch Seite 35).

HEIZENERGIEVERBRAUCH 2018

GRI 302-2 | GRI 302-3
GRI 302-4

Im Jahr 2018 betrug der Heizenergieverbrauch des Analyseportfolios von 53 Objekten 27.015.451 kWh. Bei einer Gesamtnutzfläche der Objekte in Höhe von rund 435.000 m² (71 % des HAMBORNER-Portfolios) ergibt sich ein durchschnittlicher Verbrauch von 62,2 kWh pro m². Dies entspricht einem Rückgang von 5,9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Durchschnittlicher Verbrauch in kWh/m ² Nutzfläche	Portfolio	Büro	Gewerbe
2017: 62 Objekte, 487.539 m ² Nutzfläche	66,1	65,9	66,2
2018: 53 Objekte, 434.393 m ² Nutzfläche	62,2	62,9	61,9

Heizenergieverbrauch im Jahresvergleich

Das Like-for-like-Analyseportfolio für den Heizenergieverbrauch der Jahre 2017 und 2018 umfasst insgesamt 51 Objekte. Die 36 Handels-/Gewerbe- und 15 Büroimmobilien entsprechen rund zwei Drittel der Objekte in unserem Gesamtportfolio im Jahr 2018 und haben eine Gesamtnutzfläche von 419.593 m². Ausgewertet wurden die Verbrauchsdaten der Gebäude, die mit Erdgas, Fernwärme oder Öl beheizt werden, wobei Erdgas und Fernwärme mit einem Anteil am Teilportfolio von 59 % bzw. 35 % dominieren. In den 51 Objekten wurden im Jahr 2018 insgesamt 26.796.402 kWh Wärmeenergie verbraucht. Im Jahr 2017 lag der Verbrauchswert bei 27.091.857 kWh und ist somit um 1,1 % gesunken.

STROMVERBRAUCH 2018

GRI 302-2 | GRI 302-3
GRI 302-4

Das Teilportfolio für die Analyse des Stromverbrauchs im Jahr 2018 besteht aus 61 Objekten. Bezogen auf die Gesamtnutzfläche umfasste das Teilportfolio insgesamt 494.355 m². Dies entspricht rund 81 % der Gesamtfläche des HAMBORNER-Portfolios.

Im Jahr 2018 wurde ein Verbrauch an Allgemein- sowie Mieterstrom von 32.570.873 kWh registriert. Im Jahr 2017 hatte der Wert bei 34.381.385 kWh gelegen. Der Grund für den Rückgang liegt im Wesentlichen in dem im Vergleich zum Vorjahr um sieben Objekte verkleinerten Analyseportfolio und der daraus resultierenden reduzierten Datenlage auf Einzelobjektebene. Die Angabe eines Durchschnittswertes für das gesamte Teilportfolio bietet sich jedoch an dieser Stelle nicht an, da zu einigen Objekten nach wie vor lediglich die Angaben zum Verbrauch des Allgemeinstroms vorliegen und der Allgemeinstromverbrauch nicht ins Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des Teilportfolios gesetzt werden kann. Wir verfolgen weiterhin das Ziel, die Datenerfassung zu den Verbräuchen auf Portfolio- und Einzelobjektebene zu erweitern und zusätzliche Daten zu den Stromverbräuchen unserer Mieter zu gewinnen.

Treibhausgasemissionen

Rechnet man den Gesamtstromverbrauch der 61 Objekte des aktuellen Teilportfolios im Jahr 2018 von 34.381.385 kWh in CO₂-Emissionen um, ergibt sich ein CO₂-Ausstoß von 17.263 Tonnen. Die im Jahr 2017 betrachteten 68 Objekte verursachten einen CO₂-Ausstoß von 18.222 Tonnen. Bei der Umrechnung unserer Verbrauchsdaten nutzen wir den vom Umweltbundesamt veröffentlichten CO₂-Umrechnungsfaktor für den Strommix Deutschland von 0,53 kg pro kWh (Wert für 2017 und 2018). Bereits im Jahr 2017 wurden die Weichen für eine weitere Reduzierung der Treibhausgasemissionen gestellt und ein Ausschreibungsverfahren für die künftige Belieferung unserer Bestandsobjekte mit Allgemeinstrom gestartet. Nach Abschluss des Verfahrens im Jahr 2018 haben wir vertraglich fixiert, dass bis zum Jahr 2020 sämtliche Bestandsobjekte, in denen HAMBORNER für die Versorgung der Allgemeinflächen zuständig ist, mit Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien beliefert wird.

Stromverbrauch im Jahresvergleich

Von den insgesamt 61 Objekten liegen für 59 Objekte verwertbare Daten für 2017 und 2018 vor. Das Like-for-like-Portfolio konnte im Vergleich zum Vorjahr somit um drei Objekte erweitert werden. Dabei wurde die Gesamtnutzfläche des Teilportfolios um rund 58.000 m² auf insgesamt 483.325 m² erhöht. Dies entspricht nunmehr einem Anteil von 76 % der Objekte des HAMBORNER-Portfolios. Der erfasste Gesamtstromverbrauch in den 59 Gebäuden betrug im Jahr 2018 insgesamt 32.406.820 kWh. Für dasselbe Teilportfolio wurde im Jahr 2017 ein Verbrauch von insgesamt 31.572.619 kWh registriert. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Stromverbrauch damit um insgesamt 2,6 %.

GRI 302-2 | GRI 302-3
GRI 302-4

Treibhausgasemissionen des Like-for-like-Portfolios

Im Berichtsjahr 2018 verursachten die 59 Objekte des Like-for-like-Portfolios CO₂-Emissionen in Höhe von 17.176 Tonnen. Im Jahr 2017 lag der CO₂-Ausstoß derselben Objekte bei 16.860 Tonnen. Dies entspricht einem Anstieg der Treibhausgasemissionen in Höhe von 1,9 %.

WASSERVERBRAUCH 2018

Das Teilportfolio für die Analyse des Wasserverbrauchs im Jahr 2018 umfasste 59 Objekte. Die Gesamtnutzfläche des betrachteten Teilportfolios belief sich auf rund 478.000 m². Der Wasserverbrauch der 59 analysierten Objekte summierte sich im Jahr 2018 auf 180.601 m³. Bezogen auf die Gesamtnutzfläche betrug der durchschnittliche Verbrauch 0,38 m³ / m². Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wasserverbrauch somit um insgesamt 18 % (2017: 0,32 m³ / m²).

GRI 303-1

Durchschnittlicher Verbrauch in m ³ / m ² Nutzfläche	Portfolio	Büro	Gewerbe
2017: 63 Objekte, 478.988 m ² Nutzfläche	0,32	0,30	0,33
2018: 59 Objekte, 477.811 m ² Nutzfläche	0,38	0,33	0,41

Wasserverbrauch im Jahresvergleich

Für den Like-for-like-Jahresvergleich liegen für die Jahre 2017 und 2018 die Wasserverbräuche von insgesamt 46 Objekten vor (Vorjahr: 48 Objekte). Die Immobilien entsprechen sowohl nach Anzahl der Objekte als auch nach der Nutzfläche einem Anteil von rund 60 % des HAMBORNER-Gesamtportfolios. Insgesamt betrug der Wasserverbrauch im Jahr 2018 in den 17 Büro- und 29 Gewerbeobjekten 116.442 m³. Für dasselbe Teilportfolio ergab sich für 2017 ein Wasserverbrauch von 119.575 m³. Das entspricht im Jahresvergleich einem Rückgang von insgesamt 2,6 %. Dabei lag der Verbrauch in den betrachteten Büroobjekten um 14,3 % unter dem Vorjahreswert, während in den analysierten Gewerbeobjekten 2,7 % mehr Wasser verbraucht wurde.

RESSOURCENVERBRAUCH DES BESTANDSPORTFOLIOS

Energie- und Wasserverbrauch im Jahr 2018 (im Vergleich zu 2017, like-for-like)

	2018	2017
Heizenergieverbrauch		
Anzahl analysierter Gebäude	51	51
Summe kWh	26.796.402	27.091.857
Stromverbrauch		
Anzahl analysierter Gebäude	59	59
Summe kWh	32.406.820	31.572.619
Wasserverbrauch		
Anzahl analysierter Gebäude	46	46
Summe m ³	116.442	119.575

INTERVIEW

„Green Lease“ – Der Grüne Mietvertrag

Mieter und Vermieter von Gewerbeimmobilien stehen vor neuen Herausforderungen für die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung ihrer Büros und Geschäftsräume. Ein gemeinsamer Referenzrahmen für nachhaltige und ökologische Mietverträge soll Abhilfe schaffen.



Die HAMBORNER-Vorstände
Dr. Rüdiger Mrotzek und Hans
Richard Schmitz

Was verbirgt sich hinter dem Begriff „Grüner Mietvertrag“?

DR. MROTZEK „Green leases“ sind ein wichtiger Baustein bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Dabei handelt es sich um Mietverträge, die durch ihre besondere Ausgestaltung Mieter und Vermieter zu einer nachhaltigen Nutzung bzw. Bewirtschaftung einer Immobilie veranlassen sollen. Aus den speziellen vertraglichen Regelungen resultieren nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile für beide Vertragspartner. Unsere Mieter profitieren in der Regel von Kosteneinsparungen und gleichzeitig kann die Attraktivität unserer Immobilien am Markt gesteigert werden.

Wie sieht so ein Mietvertrag aus?

SCHMITZ Wir haben unsere Standardmietverträge für Gewerbe- und Büroflächen um verschiedene Nachhaltigkeitsklauseln ergänzt, die auf Regelungsempfehlungen basieren, die von einer Projektgruppe aus Immobilien- und Rechtsexperten unter der Leitung des ZIA erarbeitet wurden. Die Klauseln umfassen Regelungen zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb, zur Reduzierung von Verbräuchen, Abfällen und Emissionen sowie zur Umsetzung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Können Sie ein Beispiel für eine solche Klausel nennen?

DR. MROTZEK In der Vergangenheit wurde der Austausch von Informationen des nachhaltigen Gebäudebetriebs von einigen Mietern mit Skepsis betrachtet. Hierzu zählten insbesondere die Daten des Energie-, Wasser- und Abfallverbrauchs unserer Mieter, auf die wir keinen unmittelbaren Zugriff haben. Durch Aufnahme einer Generalklausel in unsere Mietverträge soll künftig ein regelmäßiger Datenaustausch gewährleistet und damit die Evaluation von Verbrauch und Emission einer Immobilie erleichtert werden.

Wie hoch ist die Akzeptanz aufseiten Ihrer Mieter?

SCHMITZ Die Resonanz auf die Nachhaltigkeitsklauseln ist überwiegend positiv, da sich unsere Mieter in der Regel bereits mit der ressourcen- und betriebskosteneffizienten Nutzung einer Immobilie auseinandersetzen und entsprechende eigene Nachhaltigkeitsstrategien entwickelt haben. Sollte dies nicht der Fall sein, sind „grüne“ Vertragsklauseln ein ideales Instrument, um mit dem Mieter den Dialog über nachhaltigkeitsrelevante Themen aufzunehmen.

GREEN LEASE – „WIN WIN“ FÜR MIETER UND VERMIETER

- / Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz durch Verringerung von Emissionen und Abfall
- / Kosteneinsparungen durch geringere Verbräuche
- / Attraktivere Immobilien für Verkauf und Finanzierung
- / Vorsorge mit Blick auf künftige Gesetzesänderungen beim Klimaschutz. Substanzieller Beitrag zur Umsetzung von CSR-Strategien
- / Verbessertes Arbeitsumfeld für die Gebäudenutzer
- / Mehr Transparenz, Effizienz und partnerschaftliches Miteinander

Quelle:
ZIA Zentraler Immobilien
Ausschuss e. V.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

WESENTLICHE ASPEKTE UND MANAGEMENTANSATZ

- / Kontinuierliche Mitarbeiterentwicklung
- / Förderung der Chancengleichheit
- / Sicherstellung hoher Gesundheits- und Arbeitsschutzstandards

GRI 103-1 | GRI 103-2
GRI 103-3

Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit haben wir im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse die Mitarbeiterentwicklung als zentrales Handlungsfeld identifiziert. Aus diesem Grund wird sowohl der quantitativen als auch der qualitativen Weiterentwicklung unserer Belegschaft besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Für die Fortsetzung unseres Wachstumskurses und die Sicherstellung des künftigen Unternehmenserfolges benötigen wir auf jeder betrieblichen Ebene und in jedem Unternehmensbereich eine ausreichende Zahl qualifizierter und engagierter Mitarbeiter. Um solche Mitarbeiter für HAMBORNER zu gewinnen und langfristig halten zu können, wollen wir uns als attraktiver und verlässlicher Arbeitgeber positionieren, der seinen Mitarbeitern interessante Entwicklungsperspektiven bietet. Daher ist es uns wichtig, alle Mitarbeiter entsprechend ihren individuellen Vorstellungen und den jeweiligen beruflichen Anforderungen zu unterstützen und zielgerichtet weiterzubilden. Als Indikatoren für die Messung der Fortschritte bei der Mitarbeiterentwicklung haben wir im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse die Entwicklung der Beschäftigtenzahl und der durchschnittlichen Weiterbildungsstunden je Mitarbeiter definiert.

Neben der Mitarbeiterentwicklung wurde der Themenbereich Chancengleichheit als weiteres wesentliches Handlungsfeld identifiziert. Die HAMBORNER REIT AG steht für die Wertschätzung und faire Behandlung aller Mitarbeiter unabhängig von deren Geschlecht, Alter, sozialer Herkunft oder ethnischen Hintergrund. Wir fördern die Vielfalt unserer Belegschaft und sind bestrebt, eine ausgewogene Mitarbeiterstruktur zu schaffen und diversitätsspezifische Hemmnisse zu beseitigen. Dabei zielen wir auch auf eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Führungspositionen ab. Auch bei der Vergütung unserer Mitarbeiter machen wir keinerlei Unterschiede aufgrund von Alter oder Geschlecht. Als Indikatoren für unsere Fortschritte auf Ebene der Förderung der Chancengleichheit bei HAMBORNER wurde die Beschaffenheit der Vergütungsstruktur sowie die Entwicklung des prozentualen Anteils von Frauen in Führungspositionen definiert.

GRI 403-1

Ein weiteres Handlungsfeld, dem im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements künftig eine höhere Bedeutung zukommen soll, ist der Arbeits- und Gesundheitsschutz. Als Arbeitgeber ist HAMBORNER für die Gesundheit und Sicherheit ihrer Mitarbeiter verantwortlich und ist bestrebt, ihnen ein Arbeitsumfeld zu bieten, in dem sie vor Risiken und Gefahren für ihre Gesundheit geschützt sind. Durch gezielte Präventions- und Schulungsmaßnahmen sollen Unfälle und arbeitsbezogene Krankheiten vermieden und die individuelle Arbeitskraft langfristig erhalten werden. HAMBORNER hat dazu einen Arbeitssicherheitsausschuss gebildet, der sich aus unserem Sicherheitsbeauftragten, dem Vorstand, einem Vertreter des Betriebsrats, dem Betriebsarzt sowie externen Sicherheitsexperten zusammensetzt.

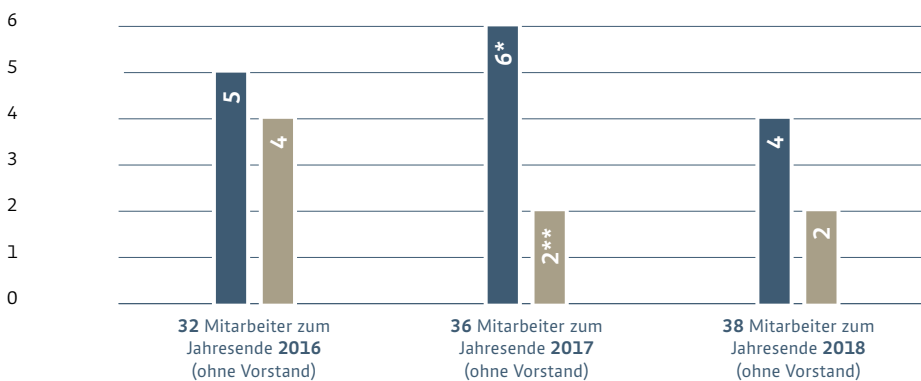
MITARBEITERENTWICKLUNG

Die HAMBORNER REIT AG ist ein auf Wachstum ausgerichtetes Unternehmen, das zum Jahresende 2018 neben dem Vorstand insgesamt 38 Mitarbeiter beschäftigte (Vorjahr: 36 Mitarbeiter). 35 Mitarbeiter arbeiteten in Vollzeit, während drei Mitarbeiter einer Teilzeitbeschäftigung nachgingen. Darüber hinaus beschäftigte HAMBORNER wie in den Vorjahren einen Auszubildenden. Die nachstehende Grafik gibt einen Überblick über die Veränderungen innerhalb der HAMBORNER-Belegschaft:

GRI 102-8

Neueinstellungen / ausgeschiedene Mitarbeiter

GRI 401-1 | GRI 401-3



■ EINTRITTE ■ AUSTRITTE

* Darunter Rückkehr eines Mitarbeiters aus Elternzeit.

** Darunter Antritt Elternzeit eines Mitarbeiters.

Da wir beabsichtigen, unseren Wachstumskurs weiter fortzusetzen, werden wir auch in Zukunft regelmäßig unsere Personalkapazitäten prüfen und die einzelnen Unternehmensbereiche und Abteilungen bei Bedarf zielgerichtet personell aufstocken.

Die Arbeitnehmerfluktuation bewegt sich bei HAMBORNER auf einem konstant niedrigen Niveau. Die durchschnittliche Verweildauer der Mitarbeiter betrug zum Ende des Jahres 2018 8,9 Jahre und hat sich im Vergleich zum Vorjahr (8,7 Jahre) leicht erhöht.

GRI 401-1

Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit:

8,9 Jahre

Im Jahr 2018 nahmen unsere Mitarbeiter im Schnitt 9,8 Stunden externe Weiterbildungsangebote wahr. Damit haben sich die durchschnittlichen Weiterbildungsstunden gegenüber dem Jahr 2017 (18,7 Stunden) verringert und liegen erneut auf dem Niveau des Jahres 2016 (10,3 Stunden). Auch in Zukunft sollen alle Mitarbeiter Zugang zu Personalentwicklungsmaßnahmen haben und bei Bedarf zielgerichtet gefördert werden. Die individuellen Bedürfnisse ermitteln die zuständigen Bereichs- und Abteilungsleiter in regelmäßigen Mitarbeitergesprächen und in enger Abstimmung mit dem Vorstand. Unser oberstes Ziel ist es, die Potenziale unserer Mitarbeiter zu erkennen, ihre Fähigkeiten systematisch zu fördern und ihre Kompetenzen noch besser einzusetzen.

GRI 404-1 | GRI 404-3

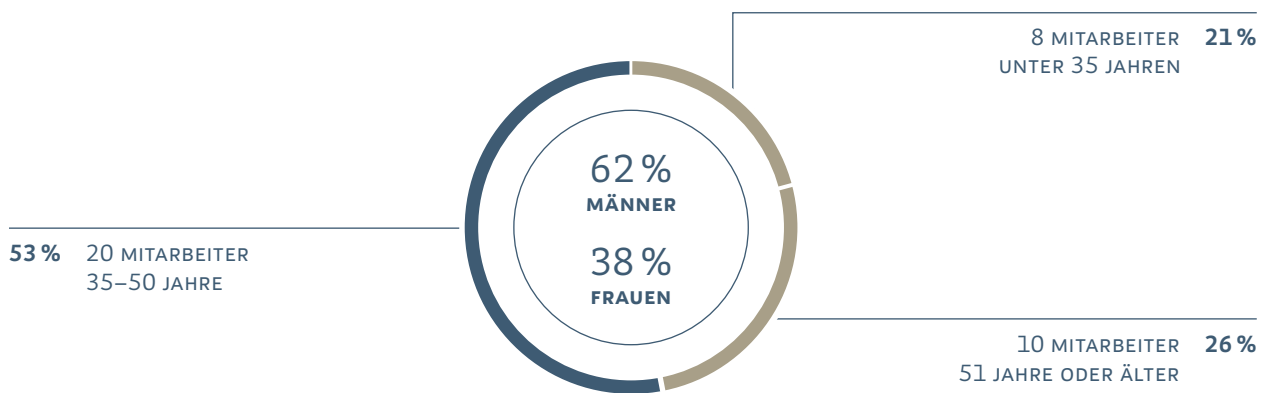
9,8

Weiterbildungsstunden je Mitarbeiter

Arbeitnehmer achten bei der Auswahl ihres Arbeitgebers zunehmend auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Zur Stärkung der langfristigen Bindung der Mitarbeiter und Steigerung der Arbeitgeberattraktivität der HAMBORNER ist unsere Unternehmenspolitik darauf ausgerichtet, die Voraussetzung zu schaffen, um Arbeits- und Familienleben in Einklang zu bringen. Wir bieten verschiedene Arbeitszeitmodelle, individuelle Teilzeitvereinbarungen oder eine übergangsweise Reduzierung der Wochenarbeitszeit, um flexibel auf die familiären Situation unserer Mitarbeiter reagieren zu können.

CHANCENGLEICHHEIT

Belegschaftsstruktur



Zum 31. Dezember 2018 betrug die Gesamtzahl der HAMBORNER-Mitarbeiter 38.

GRI 102-8 | GRI 405-1

Die Belegschaft der HAMBORNER setzte sich zum Jahresende 2018 zu 38 % aus weiblichen und zu 62 % aus männlichen Mitarbeitern zusammen. Der Anteil der weiblichen Mitarbeiter ist damit im Vergleich zum Jahr 2017 (39 %) nahezu unverändert. Nach wie vor legen wir großen Wert auf eine ausgewogene Altersstruktur innerhalb der Belegschaft. Ende 2018 waren 53 % unserer Mitarbeiter 35 bis 50 Jahre alt, 26 % der Mitarbeiter waren 51 Jahre oder älter und 21 % der Belegschaft jünger als 35 Jahre.

GRI 405-1

HAMBORNER strebt eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Aufsichtsrats- und Führungspositionen an. Wir haben bereits in der Vergangenheit der Relevanz dieses Themas Rechnung getragen, das im Jahr 2015 durch das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ auch rechtlich untermauert wurde. Bereits im März 2015 wurde für die Besetzung des Aufsichtsrats als Zielgröße eine Geschlechterquote von 30 % festgelegt. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus insgesamt neun Mitgliedern, davon drei Frauen, und erfüllt somit die definierte Quote für den Aufsichtsrat vollumfänglich.

Für den Vorstand hat der Aufsichtsrat ebenfalls eine Zielgröße für die Geschlechterquote von 30 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2022 erfüllt werden soll. Auch der Vorstand hat sich mit den Vorgaben des Gesetzes zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen beschäftigt und hat für die zwei auf den Vorstand folgenden Führungsebenen eine Geschlechterquote von jeweils 20 % festgelegt, die bis zum Jahresende 2018 jedoch noch nicht erfüllt wurde. In Abhängigkeit des Personalbedarfs bzw. der neu zu besetzenden Stellen ist die Erfüllung dieser Quote perspektivisch zu sehen.

Hinsichtlich der Mitarbeitervergütung sind abhängig vom jeweiligen Positionsprofil unterschiedliche Grundgehälter mit den Mitarbeitern vereinbart. Dabei wird kein Unterschied zwischen den Geschlechtern oder aufgrund von Alter oder Ethnie gemacht. Alle Mitarbeiter erhalten eine faire und marktgerechte Vergütung, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf an die individuelle Leistung und Qualifikation oder an geänderte Rahmenbedingungen angepasst wird.

GRI 405-2

GESUNDHEITS- UND ARBEITSSCHUTZ

Als Arbeitgeber hat HAMBORNER eine besondere Verantwortung für die Gesundheit und Sicherheit ihrer Mitarbeiter. Die Definition eines eigenen Handlungsbereichs in unserem Nachhaltigkeitsansatz betont die hohe Bedeutung des Gesundheits- und Arbeitsschutzes für unser Unternehmen. Der Fokus liegt dabei auf der möglichst vollständigen Vermeidung von Arbeitsunfällen und arbeitsbezogenen Krankheiten sowie dem langfristigen Erhalt der individuellen Arbeitskraft unserer Mitarbeiter.

Wir gewährleisten nicht nur die strenge Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften und Bestimmungen, sondern sorgen mit regelmäßigen Präventionsmaßnahmen für eine Reduzierung der Gesundheitsrisiken unserer Mitarbeiter. Im Jahr 2018 führten wir erneut eine Betriebsbegehung mit unserem Sicherheitsbeauftragten durch und der Arbeitssicherheitsausschuss trat zu seiner jährlichen Sitzung zusammen. Darüber hinaus bildeten wir unsere Mitarbeiter im Rahmen einer Schulung in den Themenbereichen Arbeits-, Brand- und Gesundheitsschutz fort. Im Arbeitsalltag sorgen mehrere betriebliche Ersthelfer für zusätzliche Sicherheit. Ihnen steht modernes Equipment für die Erstversorgung der Mitarbeiter zur Verfügung. Zudem hatten unsere Mitarbeiter die Möglichkeit, im Bedarfsfall unseren Betriebsarzt zu konsultieren.

GRI 403-1

Da sich Arbeits- und Reiseunfälle nicht gänzlich vermeiden lassen, haben wir zusätzlich zur gesetzlichen Unfallversicherung eine Gruppenunfallversicherung für die Mitarbeiter abgeschlossen, die Dienstreisen unternehmen.

ENGAGEMENT

GRI 102-12 | GRI 102-13

HAMBORNER fühlt sich nicht nur seinen Mitarbeitern als Arbeitgeber verpflichtet. Als Immobilienunternehmen tragen wir auch Verantwortung für das gesellschaftliche und städtische Umfeld unserer Objekte. Unsere Immobilien sind Teil von Städten und Gemeinden und haben daher wesentlichen Einfluss auf das jeweilige Stadtbild. Daher ist es uns, beispielsweise bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, ein wichtiges Anliegen, die entsprechenden Innenstadt- und Erhaltungssatzungen zu respektieren und den Schutz historischer Fassaden zu gewährleisten. Dies sichert – auch in unserem Sinne – die Wahrung eines einheitlichen Stadtbilds sowie eine adäquate Eingliederung unserer Objekte in ihre Umgebung.

HAMBORNER verfügte zum Jahresende 2018 über 78 Immobilien in 60 Städten in Deutschland. An zahlreichen Objektstandorten pflegen wir langjährige Kontakte zu den lokalen Behörden und Ämtern. Wir beteiligen uns regelmäßig an standortbezogenen Unternehmerinitiativen, Interessengemeinschaften und Marketingmaßnahmen, um die Attraktivität der Standorte und die Kundenfrequenz an unseren Objekten zu erhöhen.

Vorstand und Mitarbeiter der HAMBORNER engagieren sich in unterschiedlichen Organisationen und Interessenvertretungen, die das Ziel verfolgen, die Themen Nachhaltigkeit und Corporate Governance in der Immobilienbranche zu fördern. Darüber hinaus leisten wir im Rahmen unserer Mitgliedschaften politische Gremienarbeit. Mit dem Ziel, über zukünftige Entwicklungen in der Immobilienbranche bestens informiert zu sein und sie selbst mitgestalten zu können, bringen wir uns aktiv in die Verbandsarbeit ein.

Ein weiterer Bestandteil des gesellschaftlichen Engagements unseres Unternehmens ist die Unterstützung sozialer Projekte im direkten Umfeld des Unternehmens. Im Jahr 2018 wurden insbesondere Projekte unterstützt, die die Bildung und Kompetenzentwicklung von Jugendlichen fördern.

Des Weiteren ist es uns ein wichtiges Anliegen, auch die immobilienwirtschaftliche Forschung und Lehre zu unterstützen. Die Förderung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) sowie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln ist fester Bestandteil unseres unternehmerischen Engagements. Eine Beschreibung der genannten Initiativen finden Sie im Glossar auf der Seite 44.

INTEGRITÄT

WESENTLICHE ASPEKTE UND MANAGEMENTANSATZ

- / Weiterentwicklung der Corporate-Governance-Standards
- / Umfassende Verankerung der Compliance-Grundsätze in den Geschäftsprozessen
- / Konsequente Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorschriften

Im Rahmen unserer jüngsten Wesentlichkeitsanalyse wurden in enger Abstimmung mit unseren Stakeholdern drei Schwerpunktthemen identifiziert, die sich in ein neu definiertes Handlungsfeld „Integrität“ einordnen lassen. Dabei handelt es sich um die Themenbereiche Corporate Governance, Compliance und Datenschutz. Ihnen wird im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements künftig höhere Aufmerksamkeit geschenkt. Der Grundsatz der Integrität bildet die Basis unserer nachhaltigen Unternehmensführung in jeder der drei Dimensionen „Ökonomie“, „Ökologie“ und „Soziales“. Als börsennotiertes Unternehmen stehen wir in einem besonderen öffentlichen Interesse. Daher bildet die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität den Mittelpunkt unseres Handelns. Die Einhaltung dieser Prinzipien fördert das Vertrauen unserer Stakeholder, sichert die Reputation des Unternehmens und stellt damit die Basis für nachhaltigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Erfolg dar.

GRI 102-16 | GRI 103-1
GRI 103-2 | GRI 103-3

Im Zentrum des Handlungsfeldes „Integrität“ steht eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Corporate-Governance-Strukturen. Das Thema Corporate Governance hat für Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER traditionell einen hohen Stellenwert. Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste, auf langfristigen Unternehmenserfolg ausgerichtete Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Dazu zählt nicht nur die Einhaltung sämtlicher relevanter gesetzlicher Vorschriften, sondern auch die Orientierung an anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Die wesentliche Richtschnur für die Ausgestaltung der Leitung und Kontrolle unserer Gesellschaft stellt der Deutsche Corporate Governance Kodex dar. Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER haben sich seit Inkrafttreten des Kodex im Jahr 2002 regelmäßig mit den dort gegebenen Empfehlungen und Anregungen befasst. Wir beabsichtigen, auch in Zukunft – soweit möglich und notwendig – alle Empfehlungen des Kodex umzusetzen und uns darüber hinaus intensiv mit den Anregungen des Kodex auseinanderzusetzen. Ferner ist HAMBORNER Mitglied des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft und verpflichtet sich zur Einhaltung der Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung. Die Weiterentwicklungen unserer Corporate-Governance-Standards können der alljährlich abzugebenden Entsprechenserklärung, dem Corporate-Governance-Bericht in unserem Geschäftsbericht sowie der Erklärung zur Unternehmensführung auf unserer Homepage entnommen werden.

Die Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung sind unter www.ICG-Institut.de/grundsätze einsehbar.

Neben der Verbesserung der Corporate-Governance-Strukturen sind die Weiterentwicklung der Compliance-Grundsätze sowie ihre dauerhafte Verankerung in unseren Geschäftsprozessen ein wesentliches Element unseres Nachhaltigkeitsansatzes. Die Ansiedlung des Compliance-Managements direkt auf Vorstandsebene verdeutlicht die hohe Relevanz dieser Thematik für unsere Gesellschaft. Der Vorstand der HAMBORNER bekennt sich uneingeschränkt zu Compliance und hat ein umfassendes Compliance-Management-System entwickelt, mit dem sichergestellt werden soll, dass die Geschäftstätigkeit der HAMBORNER stets mit Recht und Gesetz sowie den internen Richtlinien und Regelungen in Einklang steht. Gleichzeitig soll verantwortungsvolles Handeln dauerhaft im Denken und Handeln der Mitarbeiter verankert werden.

Eine ausführliche Beschreibung der Grundzüge unseres Compliance-Management-Systems finden Sie in unserem aktuellen Geschäftsbericht.

Das Compliance-Management-System der HAMBORNER basiert auf drei Säulen: Prävention, Aufklärung und Reaktion. Zu den Präventionsmaßnahmen zählen insbesondere die Schulung aller Mitarbeiter sowie eine detaillierte Compliance-Richtlinie. Durch eine regelmäßige Kommunikation im Rahmen der Schulungen sowie kontinuierliche Erweiterung und Präzisierung der Richtlinie sollen das Bewusstsein für das Thema Compliance gestärkt und die Mitarbeiter auf dem aktuellen Stand der jeweiligen Regelwerke gehalten werden. Ein weiterer grundlegender Bestandteil unserer Bemühungen, um rechtskonformes Handeln sicherzustellen und Schäden von der Gesellschaft abzuwenden, ist, dass Informationen über mögliches Fehlverhalten den Vorstand und Aufsichtsrat erreichen. Aus diesem Grund hat der Vorstand ein Hinweisgebersystem entwickelt, das eine Aufklärung von Fehlverhalten und Rechtsverstößen im Unternehmen ermöglicht. Das System bildet die zweite Säule des Compliance-Managements der HAMBORNER. Umgehende Reaktionen und eindeutige Konsequenzen im Falle eines Fehlverhaltens stellen die dritte Säule des Compliance-Management-Systems dar. Nach vollständiger Untersuchung und lückenloser Aufklärung eines Compliance-Verstoßes kommen disziplinarische Maßnahmen zur Anwendung. Die Maßnahmen sind in der Compliance-Richtlinie klar definiert. Sie berücksichtigen die jeweilige Rechtslage und orientieren sich an der Schwere des Verstoßes sowie den entstandenen Schäden für die Gesellschaft.

Ein weiteres wichtiges Compliance-Thema, das auch HAMBORNER als wesentliches Handlungsfeld definiert hat, ist der Datenschutz. Der rechtskonforme und verantwortungsvolle Umgang mit den Daten unserer Mieter, Geschäftspartner und Mitarbeiter spielt bei HAMBORNER eine wichtige Rolle. Der Vorstand beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit dem Thema Datenschutz und hat bereits im Jahr 2011 einen Datenschutzbeauftragten bestellt. Er berichtet unmittelbar an den Vorstand und ist in sämtliche Datenverarbeitungsprozesse involviert. Er berät und unterstützt alle Unternehmensbereiche bei der Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben. Darüber hinaus steht er im Falle von Beschwerden oder Hinweisen in Bezug auf eine mögliche Verletzung des Datenschutzes als Ansprechpartner für interne und externe Personen zur Verfügung. Um den Schutz von Daten auch in Zukunft gewährleisten zu können, steht die dauerhafte Sicherstellung einer Rechtskonformität im Zentrum unserer Aktivitäten. Dazu gehören eine kontinuierliche Verbesserung unserer Datenschutz-Standards – sowohl im Bereich der Dokumentation als auch auf Ebene der IT-Sicherheit. Gleichzeitig sollen alle Mitarbeiter im Rahmen von regelmäßigen Präsenz- und Onlineschulungen für das Thema Datenschutz sensibilisiert und frühzeitig über aktuelle rechtliche Entwicklungen informiert werden.

CORPORATE GOVERNANCE

Der Corporate Governance Kodex und seine Umsetzung waren Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 13. November 2018. Darin wurden aktuelle Entwicklungen im Themenbereich Corporate Governance diskutiert und die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2018 verabschiedet. Danach hat die Gesellschaft im Jahr 2018 mit einer Ausnahme allen Empfehlungen des Kodex entsprochen. Der Aufsichtsrat hat lediglich auf die vom Kodex empfohlene Ernennung eines Vorsitzenden oder Sprechers des Vorstands verzichtet, da sich der Vorstand lediglich aus zwei Personen zusammensetzt.

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 6. November 2018 einen grundlegend überarbeiteten Kodexentwurf vorgelegt, der eine Verschlankung und Neustrukturierung des Regelwerks vorsieht und die Relevanz und Akzeptanz des Kodex bei Unternehmen und Investoren weiter steigern soll. Im Laufe des Reformprozesses haben sich Vorstand und Aufsichtsrat bereits intensiv mit den Änderungen und den daraus resultierenden erforderlichen Anpassungen bei HAMBORNER beschäftigt. Der Abschluss der Kodexreform und die Veröffentlichung der neuen Kodexfassung im Bundesanzeiger wird voraussichtlich im Herbst 2019 stattfinden. Die nächste Entsprechenserklärung werden Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2019 abgeben.

COMPLIANCE

Im Mittelpunkt unserer Compliance-Aktivitäten im Jahr 2018 standen die Weiterentwicklung und Verbesserung unseres Compliance-Management-Systems sowie die Intensivierung der Präventionsmaßnahmen zur Vermeidung von Compliance-Verstößen. Um das Thema in unserem Arbeitsalltag weiter zu verankern und unserer Belegschaft mehr Sicherheit im Umgang mit Compliance-Themen zu geben, wurden alle Mitarbeiter im Rahmen einer Schulung ausführlich über wesentliche rechtliche Änderungen informiert und weiter für das Thema sensibilisiert. Die Compliance-Richtlinie wurde überprüft und an den erforderlichen Stellen angepasst. Im Berichtsjahr 2018 gab es bei der HAMBORNER erneut keinerlei Hinweise auf mögliche Compliance-Verstöße. Das im Jahr 2017 implementierte elektronische Hinweisgebersystem, über das sowohl die HAMBORNER-Mitarbeiter als auch externe Personen Hinweise auf mögliches Fehlverhalten oder Rechtsverstöße im Einflussbereich der Gesellschaft geben können, wurde bislang noch nicht genutzt.

DATENSCHUTZ

Im Bereich des Datenschutzes war das Jahr 2018 geprägt von der fristgerechten Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union, die am 25. Mai 2018 in Kraft getreten ist. Wir haben uns bereits frühzeitig mit der Verordnung beschäftigt und entsprechende Anpassungen unserer Geschäftsprozesse und Datenschutzformalien vorgenommen. Zudem wurden erforderliche technische und organisatorische Maßnahmen umgesetzt. Der Prozess wurde vom Vorstand gesteuert und eng durch unseren Datenschutzbeauftragten begleitet und überwacht. Alle Mitarbeiter wurden im Rahmen einer Schulung umfassend über die neuen Regelungen informiert. Im Mittelpunkt unserer künftigen Aktivitäten wird die Verbesserung unserer Dokumentationsstandards stehen. Dazu werden sowohl die datenschutzrelevanten Prozesse als auch das Verzeichnis jährlich überprüft und angepasst. Im Jahr 2018 waren die Maßnahmen zur Umsetzung der DSGVO Gegenstand der internen Revision. Wie auch in den Vorjahren gab es bei HAMBORNER im Berichtsjahr 2018 keine datenschutzrechtlichen Beschwerden oder Verstöße.

GLOSSAR: WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

CAPEX	Capital Expenditure – Investitionsausgaben
Cashflow	Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode
Compliance	Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen, aber auch von freiwilligen Kodizes. Die Gesamtheit der Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen in einem Unternehmen wird als Compliance-Management-System bezeichnet.
Corporate Governance	Gesamtheit der organisatorischen und inhaltlichen Ausgestaltung der Führung und Überwachung von Unternehmen. Rechtlicher und faktischer Ordnungsrahmen, vor allem in Bezug auf die Einbindung des Unternehmens in sein Umfeld und die Beziehungen zu den Stakeholdern.
EBIT	Earnings Before Interests and Taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern)
EBITDA	Earnings Before Interests and Taxes, Depreciation and Amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen
EPRA	European Public Real Estate Association – europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.
FFO	Funds From Operations: Kennzahl für das operative Geschäft und gleichzeitig wichtige Steuerungsgröße der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet.
gif e. V.	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif): Die gif fördert die Forschung und Lehre in der Immobilienwirtschaft. Sie schlägt Brücken zwischen Wissenschaft und Wirtschaft, schafft Standards zur Erhöhung der Markttransparenz und treibt die Professionalisierung der Branche voran.
GRI	Die Global Reporting Initiative entwickelt durch die Einbeziehung einer Vielzahl von Stakeholdern weltweit anerkannte Leitlinien der Nachhaltigkeitsberichterstattung und nimmt fortlaufend Anpassungen daran vor. Die GRI ist Partner des Umweltprogramms der Vereinten Nationen (UNEP). Der Sitz des GRI-Sekretariats ist in Amsterdam.
Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG)	Das Institut hat sich zum Ziel gesetzt, Grundsätze einer transparenten und professionellen Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft zu erarbeiten und zu etablieren.
Institut der deutschen Wirtschaft e. V. (IW)	Das Institut der deutschen Wirtschaft e. V. (IW) in Köln wird von Verbänden und Unternehmen der privaten Wirtschaft getragen. Auf wissenschaftlicher Grundlage erarbeitet es Analysen und Stellungnahmen zu allen Fragen der Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik, des Bildungs- und Ausbildungssystems sowie der gesellschaftlichen Entwicklung. Neben seinem eigenen Arbeitsprogramm führt es auch Forschungsarbeiten im Auftrag Dritter durch. Seine Mitarbeiter sind Ansprechpartner von Politik, Medien, Verwaltung und sonstigen Institutionen.
Like-for-like-Ansatz	Gleiche Datenbasis für zwei oder mehrere Jahre im Vergleich
LTV	Loan to Value: Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des frei verfügbaren Finanzmittelfonds.
NAV	Der Net Asset Value oder Nettovermögenswert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.
Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex	Die von der Bundesministerin für Justiz im September 2001 eingesetzte Regierungskommission hat am 26. Februar 2002 die Erstfassung des Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet.
REIT	Kurzform für Real Estate Investment Trust. Börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet. Die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).
REIT-EK-Quote	Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, das heißt dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf Fair-Value-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf Fair-Value-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen besteht bei HAMBORNER aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft sowie unbebautem Grundbesitz, der vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen besteht.
Wesentliche Aspekte	Wesentliche Aspekte sind solche, die die wichtigen wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen der Organisation widerspiegeln oder die Beurteilungen und Entscheidungen der Stakeholder maßgeblich beeinflussen. Zur Feststellung der Wesentlichkeit eines Aspekts bedarf es einer qualitativen Analyse sowie einer quantitativen Einschätzung und Diskussion.

GRI-INHALTSINDEX

GRI 102-55

Dieser Bericht wurde auf der Grundlage der GRI-Leitlinien erstellt. Der folgende Index zeigt, welche GRI-Indikatoren und wesentlichen Aspekte in diesem Bericht abgedeckt sind und auf welcher Seite sie in diesem Bericht zu finden sind. Die beschriebenen Informationen wurden nicht extern überprüft.

GRI 102-56

Darüber hinaus empfehlen EPRA und der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) in ihren Best-Practice-Empfehlungen bzw. im Nachhaltigkeitsleitfaden die Berichterstattung über spezielle Kennzahlen bzw. Key-Performance-Indikatoren. Die Tabelle gibt daher ergänzend einen Überblick darüber, welche der genannten Kennzahlen bei EPRA bzw. vom ZIA zur Berichterstattung empfohlen werden.

GRI-Standard	Angaben	Seite	Anmerkung zu Auslassungen und weitere Erläuterungen	EPRA	ZIA
GRI 102 GENERELLE ANGABEN					
Organisationsprofil					
102-1	Unternehmensname	2		✓	✓
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	2, 9, 10		✓	✓
102-3	Hauptsitz	9, 10, 13		✓	✓
102-4	Länder mit Geschäftstätigkeiten	2, 9, 10		✓	✓
102-5	Eigentümerstruktur und Rechtsformen	2, 9, 20		✓	✓
102-6	Absatzmärkte	10		✓	✓
102-7	Größe der Organisation	2		✓	✓
102-8	Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter	10, 37, 38		✓	✓
102-9	Lieferkette	10			✓
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	10, 11		✓	✓
102-11	Vorsorgeprinzipien und -ansätze	18			✓
102-12	Externe Initiativen	6, 40			✓
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden/Initiativen	21, 40			✓
Strategie					
102-14	Stellungnahme des/der Verantwortlichen	4		✓	✓
Ethik und Integrität					
102-16	Werte, Grundsätze sowie Verhaltensstandards und Normen der Organisation	14, 41			✓
Unternehmensführung					
102-18	Führungsstruktur	11		✓	✓
Einbindung von Stakeholdern					
102-40	Liste der von der Organisation eingebundenen Stakeholder	19			✓
102-41	Tarifverhandlungsvereinbarungen		Im Jahr 2018 waren keine Mitarbeiter von Kollektivvereinbarungen erfasst		
102-42	Grundlagen zu Auswahl von Stakeholdern	19			✓
102-43	Ansatz zur Einbeziehung von Stakeholdern	19			✓
102-44	Schlüsselthemen und Anliegen	19		✓	✓

GRI-Standard	Angaben	Seite	Anmerkung zu Auslassungen und weitere Erläuterungen	EPRA	ZIA
Berichtsprofil					
102-45	Im Jahresabschluss erfasste Unternehmen	8	Geschäftsbericht 2018		
102-46	Erläuterung der Berichtsinhalte und Themengrenze	6, 8		✓	✓
102-47	Liste aller wesentlichen Aspekte	17		✓	✓
102-48	Neuformulierung alter Informationen	6			
102-49	Änderungen im Bericht	16			
102-50	Berichtszeitraum	6		✓	✓
102-51	Erscheinungsdatum des aktuellsten Berichts	48			
102-52	Berichtszyklus	6		✓	✓
102-53	Kontakt	48			
102-54	Angaben zur Erstellung des Berichts entsprechend den GRI-Standards	6		✓	✓
102-55	GRI Content Index	45ff.		✓	✓
102-56	Externe Prüfung des Berichts	45	Eine externe Überprüfung des Berichts hat nicht stattgefunden	✓	
GRI 200 ÖKONOMISCHE ASPEKTE					
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	12ff., 23f.		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	12ff., 23f.		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	12ff., 23f.		✓	✓
GRI 201 Wirtschaftliche Leistung					
201-1	Erzeugter und verteilter wirtschaftlicher Wert	24–27			
GRI 300 ÖKOLOGISCHE ASPEKTE					
Energie					
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	12ff., 30		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	12ff., 30		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	12ff., 30		✓	✓
GRI 302 Energie					
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	30f.		✓	
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	31–34		✓	
302-3	Energieintensität	31–34		✓	
302-4	Rückgang Energiebedarf	31–34		✓	
Wasser					
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	12ff., 30		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	12ff., 30		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	12ff., 30		✓	✓
GRI 303 Wasser					
303-1	Wasserentnahme nach Quelle	33f.		✓	

GRI-Standard	Angaben	Seite	Anmerkung zu Auslassungen und weitere Erläuterungen	EPRA	ZIA
GRI 400 SOZIALE ASPEKTE					
Beschäftigte					
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	12ff., 36		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	12ff., 36		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	12ff., 36		✓	✓
GRI 401 Beschäftigung					
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	37		✓	
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden				
401-3	Elternzeit	37			
Arbeits- und Gesundheitsschutz					
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	12ff., 36		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	12ff., 36		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	12ff., 36		✓	✓
GRI 403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz					
403-1	Repräsentation von Mitarbeitern in Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	36, 39		✓	
Aus- und Weiterbildung					
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	12ff., 36		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	12ff., 36		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	12ff., 36		✓	✓
GRI 404 Aus- und Weiterbildung					
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	37		✓	
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten	37		✓	
Vielfalt und Chancengleichheit					
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	12ff., 36		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	12ff., 36		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	12ff., 36		✓	✓
GRI 405 Vielfalt und Chancengleichheit					
405-1	Vielfalt der Kontrollgemeinde und Belegschaft	38f.		✓	
405-2	Verhältnis Gehalt Frau/Mann	39		✓	

IMPRESSUM

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +49 203 54405-0
Fax: +49 203 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

GRI 102-53

Ansprechpartner:

Christoph Heitmann
Investor Relations
Tel.: +49 203 54405-32
c.heitmann@hamborner.de

Konzept, Redaktion, Projektmanagement:

MPM Corporate Communication Solutions, Mainz, Düsseldorf
www.mpm.de

September 2019

Dieser Nachhaltigkeitsbericht enthält unter anderem zukunftsgerichtete Aussagen, die auf bestimmten Annahmen und Erwartungen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Nachhaltigkeitsberichts beruhen. Sie sind daher mit Risiken und Ungewissheiten verbunden und durch Faktoren bedingt, die nicht dem Einfluss der HAMBORNER REIT AG unterliegen und heute auch nicht sicher abgeschätzt werden können. Dazu zählen zukünftige Marktbedingungen und wirtschaftliche Entwicklungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, das Erreichen erwarteter Synergieeffekte sowie gesetzliche und politische Entscheidungen. HAMBORNER übernimmt keine Garantie für die Fehlerfreiheit oder Vollständigkeit der hier gegebenen Informationen.