ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

NACHHALTIGKEITSBERICHT

2013

hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

INHALT

5 Vorwort

Nachhaltige Unternehmensführung

6 Nachhaltigkeit hat drei Dimensionen
8 Drei Immobilienklassen für den nachhaltigen Geschäftserfolg
10 Vielfältige Ansprüche der Interessengruppen verlangen ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein
12 Nationale und internationale Benchmarks der Nachhaltigkeit sind für uns maßgebend

Allgemeines zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

14 Nachhaltigkeit messen: Key-Performance-Indikatoren

Key-Performance-Indikatoren

15 Ökonomische Nachhaltigkeit
19 Ökologische Nachhaltigkeit
24 Soziale Nachhaltigkeit
27 Ausblick
30 Glossar
32 GRI-Testat
33 GRI-Level
34 GRI-Index
38 Impressum

HAMBORNER REIT AG

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die heute ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandshalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Das Unternehmen verfügt als Basis nachhaltiger Mieterträge über ein bundesweit gestreutes substanzstarkes Immobilienportfolio. Den Schwerpunkt des Bestandes bilden attraktive Einzelhandelsflächen in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte und Mittelzentren sowie hoch frequentierte Fachmärkte und profitable Büro- und Ärztehäuser.

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.

VORWORT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

nach den von der europäischen Finanzkrise geprägten vergangenen Jahren hat die Wirtschaft in weiten Teilen wieder Tritt gefasst. Für die HAMBORNER REIT AG ist es besonders erfreulich, dass sie während dieses wirtschaftlich schwierigen Zeitraums durchweg positive Geschäftsergebnisse erzielen konnte und ihren Wachstumskurs seit dem Jahr 2007 konstant und erfolgreich umgesetzt hat. Der Erfolg eines Unternehmens bemisst sich aber nicht nur an seinen Umsätzen und Erlösen. Profitables Wachstum ist langfristig nur durch verantwortungsvolles Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft möglich. Nachhaltiges Handeln ist dabei kein Luxus, den man sich nur in „guten" Jahren leisten darf: Unternehmerisches Wachstum und nachhaltiges Wirtschaften sind untrennbar miteinander verbunden.

Nachdem wir Ihnen bisher in den Geschäfts- und Quartalsberichten in erster Linie unser wirtschaftliches Wachstum erläutert haben, freuen wir uns nun, Ihnen mit dieser Publikation unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht vorzulegen.

Dieser soll Ihnen in einem ersten Schritt zunächst unser Verständnis der Zusammengehörigkeit von ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen nachhaltiger Unternehmensführung näherbringen. Denn Nachhaltigkeit ist mehr als ein Synonym für umweltschonende Maßnahmen. Der verantwortungsvolle Umgang mit den Interessen aller Stakeholder – Aktionäre, Fremdkapitalgeber, Mieter und Mitarbeiter – ist für uns als HAMBORNER REIT AG maßgeblich.

Um die erforderliche Transparenz in der Berichterstattung herzustellen, haben wir, soweit verfügbar, Verbrauchsdaten für einen Teil unseres Portfolios zusammengestellt und analysiert. In unserem Bericht veröffentlichen wir die unbearbeiteten Rohdaten, um Ihnen einen unverfälschten Blick auf unsere Immobilien und deren Einfluss auf die Umwelt zu ermöglichen. Darüber hinaus zeigen wir Ihnen anhand von Praxisbeispielen und konkreten Objekten unser Bewusstsein für die laufende energieeffiziente Optimierung unseres Immobilienbestandes. Wir sind davon überzeugt, dass langfristig stabile Werte im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung nur dann geschaffen werden können, wenn die Gebäude nachhaltigen Kriterien entsprechen.

Bei der Erstellung dieses Berichts haben wir uns an den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert, deren Ziel es ist, die Nachhaltigkeitsperformance von Unternehmen transparent und vergleichbar zu machen.

Auch in den kommenden Jahren möchten wir den eingeschlagenen erfolgreichen Weg fortsetzen und unsere klare Nachhaltigkeitsorientierung dabei konsequent weiterentwickeln.

Wir hoffen, dass unser erster Nachhaltigkeitsbericht Ihr Interesse findet und dazu beiträgt, die HAMBORNER REIT AG für Sie noch ein Stück weit mehr transparent zu machen.

Über Ihre Anregungen, Hinweise oder Fragen freuen wir uns sehr!

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

MEHRDIMENSIONALITÄT

NACHHALTIGKEIT HAT DREI DIMENSIONEN

Nachhaltig agierende Unternehmen zeichnen sich durch eine ökonomische, ökologische und soziale Zukunftsfähigkeit aus. Dies gilt im Allgemeinen für die Gesamtwirtschaft mitsamt ihren Akteuren, als auch im Speziellen für die Immobilienbranche. Nur, wenn sich die ökonomische, ökologische und soziale Perspektive in der Unternehmensführung widerspiegeln und alle drei sinnvoll zusammengebracht werden, profitieren Aktionäre, Mieter, Stadt und Umwelt langfristig davon. Neben energieeffizienten Gebäuden und dem Einsatz umweltfreundlicher Materialien kommt es auf die Standorte der Immobilien, den Mietermix vor Ort und die Kundenorientierung an. Die Erzielung stabiler Cashflows ist die Basis für den Erhalt und die Steigerung des Portfoliowerts und damit auch für einen dauerhaften Unternehmenserfolg. Darüber hinaus spielen die soziokulturellen Nachhaltigkeitskennzahlen und -charakteristika sowohl auf Unternehmens-, als auch auf Gebäudeebene eine entscheidende Rolle für ein verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Unternehmensmanagement.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Die Kriterien für ökonomisch nachhaltiges Wirtschaften gelten nicht spezifisch für die Immobilienbranche. Die wirtschaftliche Leistung drückt sich in den üblichen Unternehmenskennzahlen aus. Diese jedoch hängen vom ökonomisch langfristigen Erfolg der Immobilien ab. Entscheidend für eine verlässliche Dividendenpolitik eines gewinn- und kapitalmarktorientierten Unternehmens ist die positive Entwicklung der Objektwerte und der Mieten. Verschiedene Indikatoren wie die Leerstandsquote oder die Anzahl neu gewonnener Mieter geben wichtige Hinweise für die Attraktivität eines Objekts. Die Besonderheit der ökonomischen Dimension liegt in ihrer engen Verzahnung mit ökologischen Gesichtspunkten. So bilden beispielsweise die Betriebskosten eine Schnittstelle zwischen Ökonomie und Ökologie: Sie verringern sich bei hoher Energieeffizienz des Gebäudes, wodurch bei Heizung, Kühlung, Strom- und Wasserverbrauch ein beachtlicher Teil der Kosten eingespart werden kann. Zudem wird die Wertentwicklung eines Gebäudes durch hohe Energie- und Flächeneffizienz gefördert.

Ökologische Nachhaltigkeit

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel, die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern, stehen im Vordergrund von ökologisch nachhaltig agierenden Immobilienunternehmen. Die Themen Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch sind unter dem Aspekt des Umweltschutzes und der Betriebskostenminimierung für die Mieter von größter Relevanz. Nur wer als Objekteigentümer die energieeffiziente Bewirtschaftung seiner Immobilien ermöglicht, gewährleistet die dauerhafte Attraktivität der Gebäude und damit auch eine langfristige Vermietbarkeit zu marktgerechten Preisen. Kennzahlen zum Verbrauch von Energie und Wasser fließen maßgeblich in die Bewertung von ökologischer Nachhaltigkeit ein. Neben Sparsamkeit beim Verbrauch von Energie ist eine bewusste Wassernutzung zukunftsweisend. Denn obwohl mehr als zwei Drittel der Erdoberfläche mit Wasser bedeckt sind, ist Wasser ein knappes Gut. Neben Salzwasser und Wasser in Form von Eis und Schnee beträgt der Anteil des Wassers, der in Form von Süßwasser für die menschliche Nutzung zur Verfügung steht, nur 0,3 %. Aus ökologischer Sicht zählt zudem die Reduktion von Treibhausgasemissionen zu den wichtigsten Absichten, insbesondere in der Immobilienbranche. Der deutsche Immobiliensektor mit allen seinen Gebäuden ist für rund 40 % der CO_2-Emissionen hierzulande verantwortlich. Die Verringerung des CO_2-Ausstoßes ist erklärtes Ziel der Bundesregierung: Bis zum Jahr 2020 sollen die CO_2-Emissionen um 40 % reduziert werden.

Soziale Nachhaltigkeit

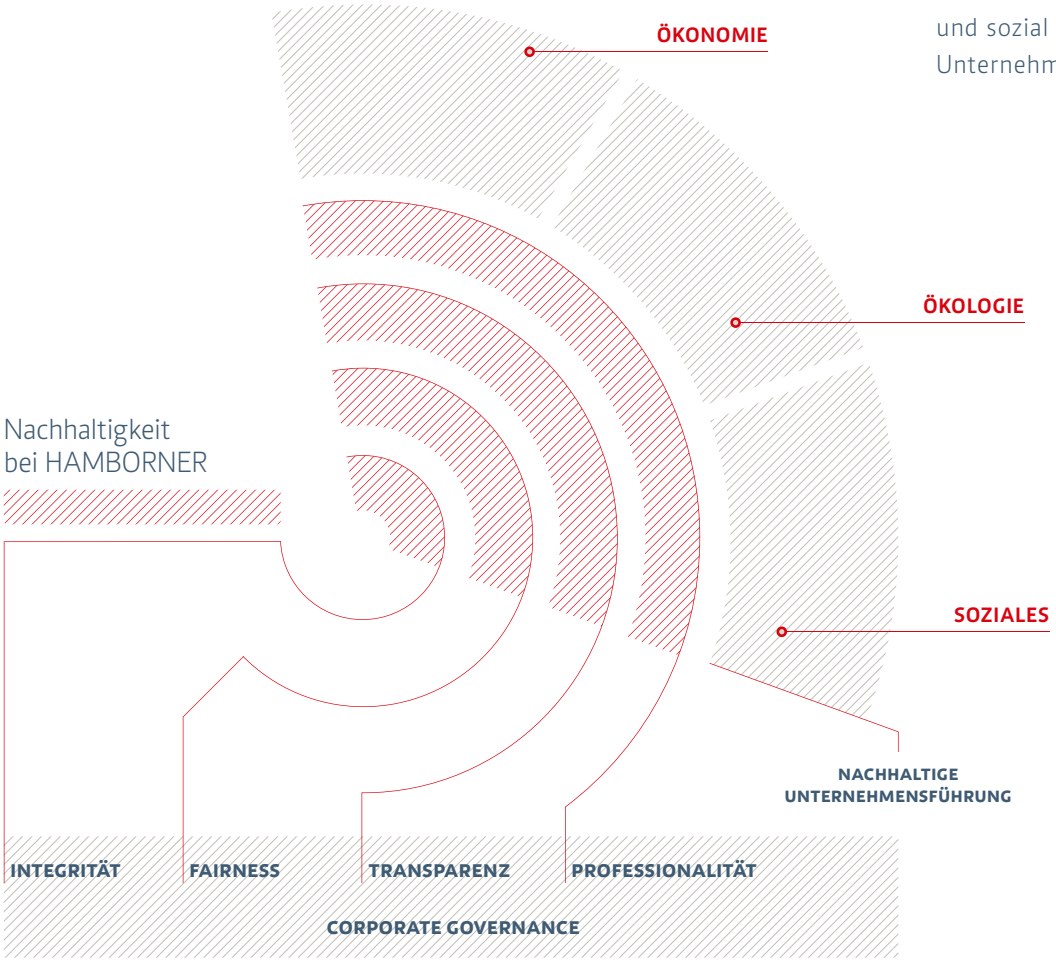
Die Kennzahlen der sozialen (soziokulturellen) Nachhaltigkeit beziehen sich ausschließlich auf das berichtende Unternehmen und dessen Mitarbeiter. Maßnahmen, die für Gesundheit, Familienverträglichkeit und Weiterbildung ergriffen werden, führen zu höherer Mitarbeiterzufriedenheit, niedrigerer Fluktuation sowie einer niedrigeren Krankheitsquote. Auch Informationen zum Frauenanteil im Unternehmen, zum Verhältnis des Grundgehalts für Männer zu dem für Frauen sowie Angaben zur Altersstruktur sind zentrale Anhaltspunkte dafür, inwiefern das Unternehmen in soziokultureller Hinsicht nachhaltige Ziele verfolgt. Zusätzlich zu den unternehmens-

bezogenen Kennzahlen umfasst soziale Nachhaltigkeit auch die Gebäude selbst. Auf Gebäudeebene sind es allerdings anstelle von Zahlen oder Erläuterungen zu spezifischen Maßnahmen vielmehr bestimmte Charakteristika, die die jeweiligen Immobilien aufweisen und sie als nachhaltig kategorisieren. So gehört neben der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit zunächst die städtische Integration des Gebäudes zu den soziokulturellen Kriterien. 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.

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

Die vier Grundsätze Integrität, Fairness, Transparenz und Professionalität bilden die Grundlage unserer nachhaltigen Unternehmensführung in jeder der drei Nachhaltigkeitsdimensionen „Ökonomie", „Ökologie" und „Soziales". Die Einhaltung dieser Grundsätze ist die Voraussetzung für nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg und ist das Fundament für unser Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft.

Nachhaltigkeit aus drei Perspektiven: Corporate Governance ist das Fundament einer ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltigen Unternehmensführung



Corporate Governance

Corporate Governance, also eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung auf der ökonomischen, ökologischen und sozialen Ebene, ist die Grundlage für eine nachhaltige Geschäftstätigkeit. Professionalität, Transparenz, Integrität und Fairness gegenüber Anteilseignern, Geschäftspartnern, Mietern, Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit stellen die Grundlage unternehmerischen Handelns im Immobiliensektor dar und sind darüber hinaus branchenübergreifend. Die Einhaltung dieser vier Grundsätze stärkt das Vertrauen in die Immobilienwirtschaft und das Unternehmen.

UNSERE STRATEGIE

DREI IMMOBILIENKLASSEN FÜR DEN NACHHALTIGEN GESCHÄFTSERFOLG

LAGE:
GEWERBEGEBIET

FERTIGSTELLUNG: 2009

NUTZFLÄCHE:
RD. 11.000 m²

NUTZUNGSART:
BAUMARKT

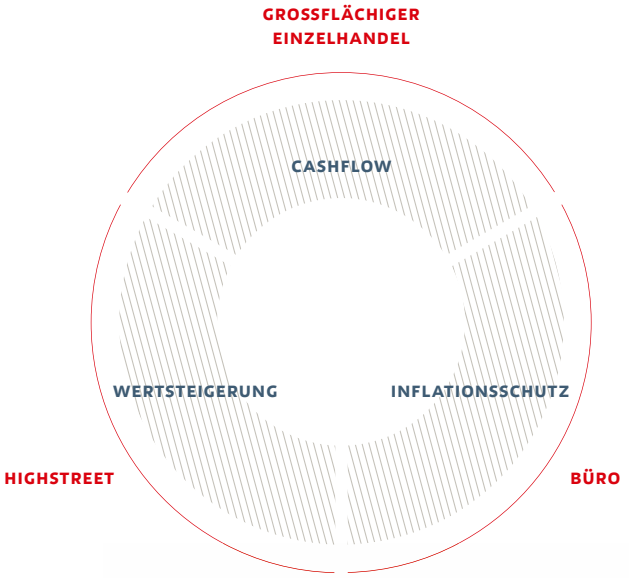
HILDEN, WESTRING 5

Das langfristige und nachhaltige Management von Büro- und Einzelhandelsimmobilien ist die Kernkompetenz der HAMBORNER REIT AG. Projektentwicklung und Dienstleistungen für Dritte sind nicht Bestandteil unserer unternehmerischen Tätigkeit.

Für unseren nachhaltigen Geschäftserfolg ist die Ausrichtung des Immobilienportfolios auf die drei Immobilienklassen großflächige Einzelhandelsobjekte, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen sowie qualitativ hochwertige Büro- und Ärztehäuser richtungsweisend und ausschlaggebend. Beim Ausbau des Portfolios konzentrieren wir uns ausschließlich auf Deutschland. Diese Fokussierung bei einem gleichzeitig ausgewogenen Mix der drei Immobilienklassen erlaubt es uns, Expertenwissen zu bündeln und zu strukturieren, um es gewinnbringend einzusetzen.

Fokus Büro- und Einzelhandel

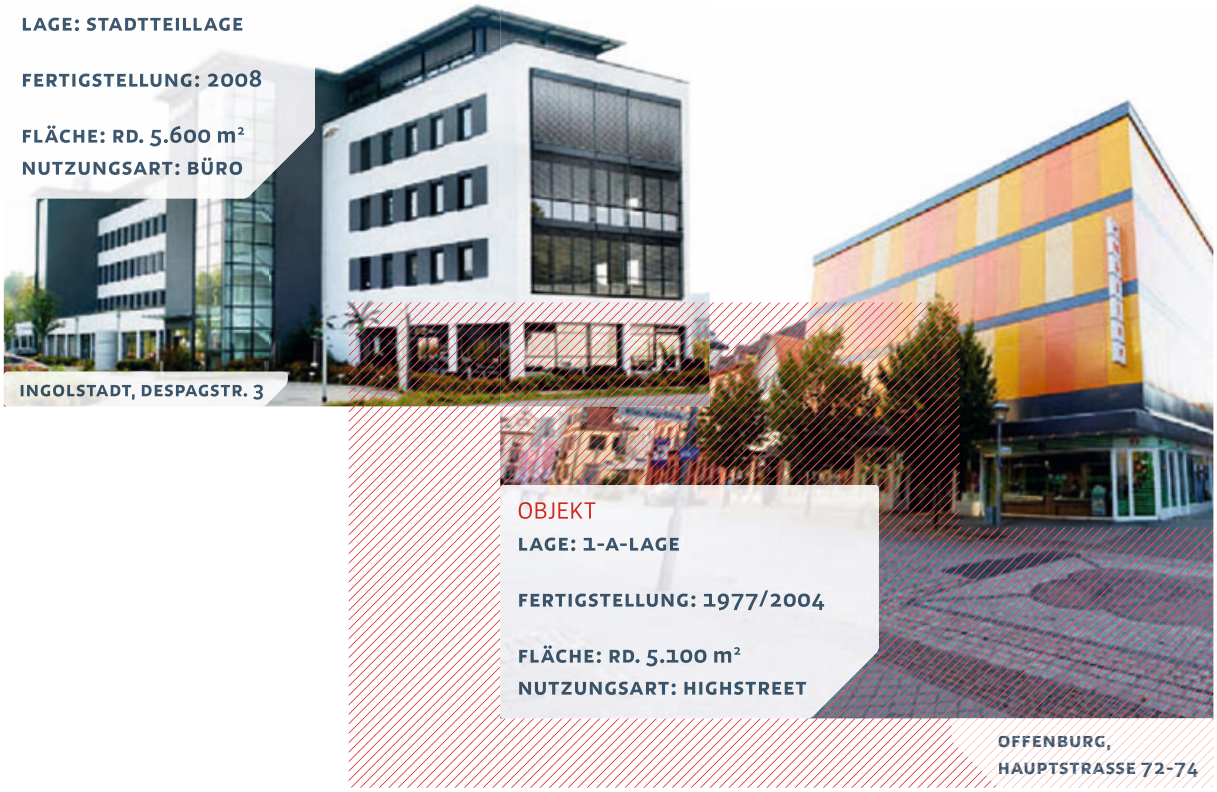
Innerstädtische bzw. innenstadtnahe Standorte in Städten mit einer vergleichsweise hohen Kaufkraft spielen für unser Gewerbeimmobilienportfolio eine wesentliche Rolle. So handelt es sich bei den Geschäftshäusern von HAMBORNER weitgehend um sogenannte High-Street-Objekte, also Geschäftshäuser in 1-A-Lagen. Diese kennzeichnen innerhalb der Stadt diejenigen Orte, die von Passanten am stärksten frequentiert werden. Unsere Geschäftshäuser liegen daher zumeist in den Fußgängerzonen. Einzelhändler profitieren hier vom Einkaufserlebnis, das viele Menschen in die Innenstädte lockt und von Spontankäufen, die über den reinen Versorgungseinkauf hinausgehen.



Der Mix der Nutzungsarten im Gewerbeimmobilienbereich steht im Besonderen für eine nachhaltige Unternehmensstrategie: Der großflächige Einzelhandel sichert einen beständigen Cashflow und bildet damit die Basis für kontinuierliche Dividendenausschüttungen. High-Street-Immobilien bieten das Potenzial für weitere Wertsteigerungen. Bürohäuser dagegen ermöglichen – aufgrund der zumeist voll indexierten Miete – einen erhöhten Inflationsschutz.

Fokus Deutschland

Im Einklang mit unserem Fokus auf ausgewählte Gewerbeimmobilien im Einzelhandels- und Bürosegment ist unsere Geschäftstätigkeit auch geographisch konzentriert. Strategisch ist die HAMBORNER REIT AG auf Deutschland ausgerichtet. Zu unserem Nachhaltigkeitsverständnis gehört es, uns auf die Städte und Regionen in Deutschland zu fokussieren, die mit sozioökonomischen Rahmenbedingungen, wie einer positiven Bevölkerungsentwicklung und -prognose, einer niedrigen Arbeitslosenquote oder einer überdurchschnittlichen Kaufkraft überzeugen. Gerade Städte in Süd- und Südwestdeutschland sind daher derzeit für Ankäufe interessant. Hinsichtlich der Größenklassen sehen wir attraktive Investitionschancen besonders in den Mittelstädten – bei High-Street-Objekten ab einer Einwohnerzahl von 60.000, bei Büro- und großflächigen Einzelhandelsimmobilien ab 100.000 Einwohnern. Diese Ausrichtung bringt den Vorteil, dass die Marktpreise an diesen Standorten geringeren Schwankungen unterworfen sind und dort in der Regel höhere Renditen erzielbar sind als in den Ballungszentren.

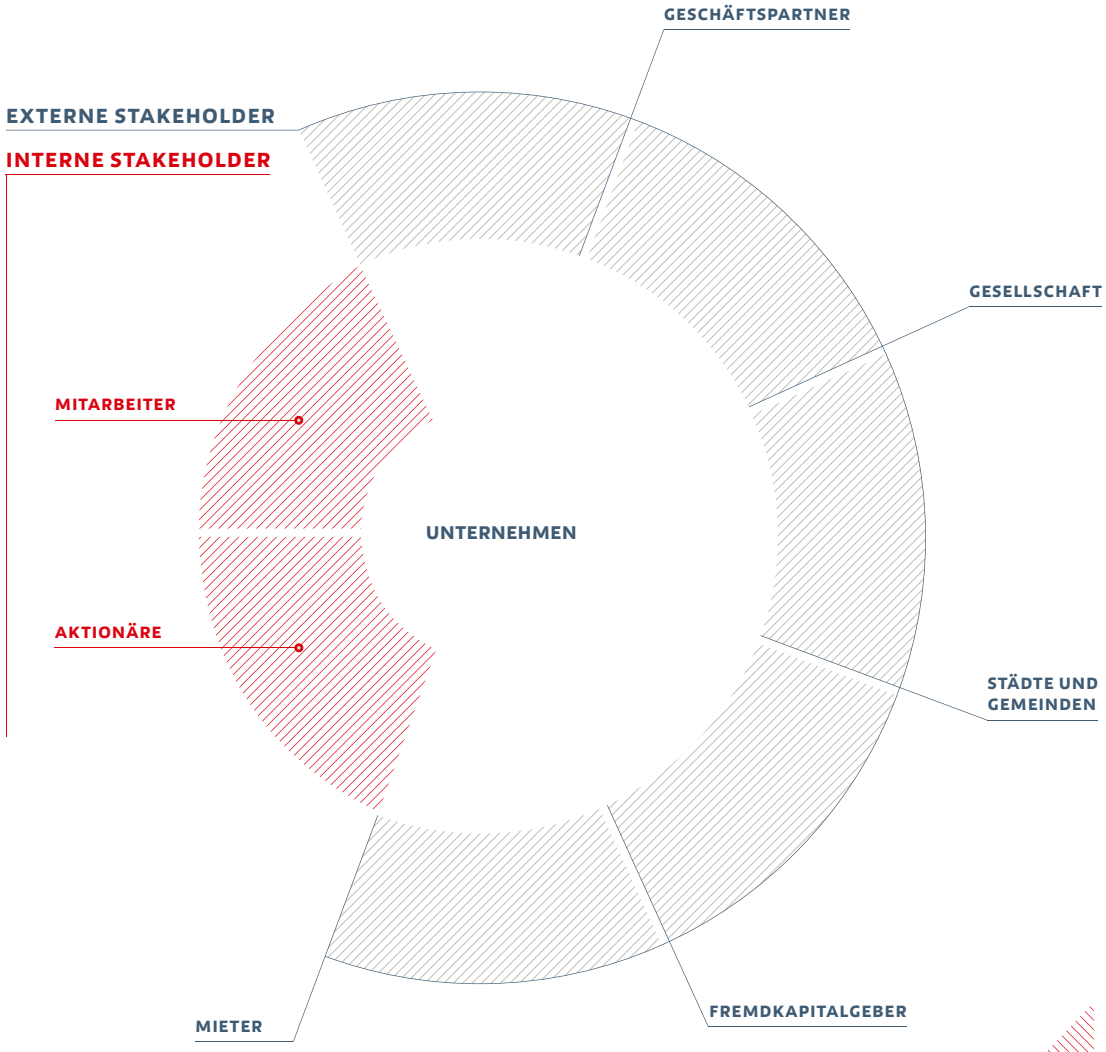


Bei unseren großflächigen Einzelhandelsobjekten achten wir bei der Markt- und Standortanalyse streng darauf, dass Fachmärkte und Fachmarktzentren an stark belebten, exklusiven bzw. nur schwer duplizierbaren Standorten angesiedelt sind, ausreichend Parkplätze bieten und leicht mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Auto erreicht werden können. Auf diese Weise ist es möglich, unseren Mietern eine bevorzugte Marktstellung zu ermöglichen.

Darüber hinaus bilden hochwertige Bürohäuser einen wichtigen Bestandteil unseres Portfolios. Diese liegen in hervorragend erschlossenen Gewerbe- und Technologieparks sowie in Innenstädten oder attraktiven Stadtteillagen.

STAKEHOLDER-ANSATZ

VIELFÄLTIGE ANSPRÜCHE DER INTERESSENGRUPPEN VERLANGEN AUSGEPRÄGTES VERANTWORTUNGSBEWUSSTSEIN



Eine ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Geschäftspolitik verlangt es, die Ansprüche und Bedürfnisse unterschiedlichster Interessengruppen (Stakeholder) in die richtige Balance zu bringen. Ohne diese Balance wäre eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, positive Unternehmensentwicklung im Interesse aller Stakeholder nicht möglich. Nur wenn sowohl die ökologischen als auch die Zielsetzungen im sozialen Bereich gleichermaßen aus ökonomischer Sicht Sinn machen, resultiert daraus eine nachhaltige Unternehmensstrategie.

Die Zusammensetzung unserer Stakeholder ergibt sich unmittelbar aus unserer unternehmerischen Tätigkeit. Sowohl unsere Mieter, Geschäftspartner und Fremdkapitalgeber als auch die Gesellschaft sowie die Städte und Gemeinden, in denen unsere Immobilien liegen, erwarten zu Recht die Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Ansprüche. Darüber hinaus steht HAMBORNER selbstverständlich im Dienst seiner Aktionäre und Mitarbeiter, die die Basis einer erfolgreichen Unternehmensführung bilden.

Interne Stakeholder: Aktionäre und Mitarbeiter im Mittelpunkt

Als börsennotiertes Unternehmen tragen wir als HAMBORNER REIT AG eine besondere Verantwortung gegenüber unseren Aktionären. Nur die Unternehmen, die langfristig positive Renditen erzielen, können auch soziale und ökologische Aufgaben und Verpflichtungen auf Dauer zuverlässig erfüllen. Der direkte Kontakt zu unseren Aktionären ist Kern unserer Investor-Relations-Aktivitäten. Für Empfehlungen und Hinweise, die sich an die Unternehmensführung richten, können sich unsere Aktionäre jederzeit an den Bereich Investor Relations wenden. Darüber hinaus sorgen der jährliche Geschäftsbericht und die Zwischenberichte sowie Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen zu aktuellen Themen rund um die Gesellschaft für die nötige Transparenz, welche die Grundlage für das Vertrauen der Aktionäre ist. Mit unserem Nachhaltigkeitsbericht, der in diesem Jahr erstmalig erscheint, möchten wir unseren Investoren – aber auch unseren Mietern, Mitarbeitern und der interessierten Öffentlichkeit – eine zusätzliche, ausführliche Informationsquelle zum ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitsverständnis von HAMBORNER zur Verfügung stellen.

In Bezug auf unsere Beschäftigten gehören Chancengleichheit, Mitarbeiterförderung durch Weiterbildung und die Berücksichtigung individueller Mitarbeiterbedürfnisse – beispielsweise durch das Angebot flexibler Arbeitszeiten – zu den Grundwerten von HAMBORNER auf der sozialen Ebene der nachhaltigen Geschäftsstrategie (siehe dazu auch ab Seite 24). Für HAMBORNER ist es selbstverständlich, dass Mitarbeiter sämtliche Anliegen direkt mit dem Vorstand besprechen können. Auch stehen den Mitarbeitern ihre jeweiligen Vorgesetzten sowie der Betriebsrat als unmittelbare Ansprechpartner zur Verfügung.

Darüber hinaus setzen wir uns mit dem Thema „Diversity" auseinander und achten – soweit es möglich ist – bewusst auf ein ausgewogenes Verhältnis von weiblichen und männlichen Mitarbeitern sowie von erfahrenen und jüngeren Kollegen.

Externe Stakeholder: Auf die Mieter und das gesellschaftliche Umfeld kommt es an

Im Hinblick auf die Zusammenarbeit mit unseren Mietern ist es uns wichtig, langfristige Beziehungen aufzubauen. Nur im Rahmen einer vertrauensvollen Kooperation lassen sich die Bedürfnisse der Mieter verstehen und können individuelle Lösungen für Problemstellungen erarbeitet werden. Aus diesem Grund steht unser Asset Management mit unseren Mietern in einem kontinuierlichen Dialog. Darüber hinaus spielt das gesellschaftliche Umfeld – angefangen bei Geschäftspartnern und Fremdkapitalgebern über die Öffentlichkeit bis hin zu Städten und Gemeinden – eine bedeutende Rolle für unser Nachhaltigkeitsverständnis. So arbeiten wir beispielsweise, wo immer möglich und sinnvoll, bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit kleinen und mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben aus dem Umkreis der jeweiligen Immobilien zusammen und tragen somit zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft bei. Unsere Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit bzw. öffentlichen Gebietskörperschaften wie Städten und Gemeinden sehen wir in der idealen Eingliederung unserer Objekte in ihre Umgebung. Wir setzen uns daher bei Sanierungsmaßnahmen für den Erhalt und Schutz historischer Gebäude und Fassaden ein, mit dem Ziel, ein einheitliches Stadtbild zu bewahren. Objekte, die als „städtische Fremdkörper" erscheinen, würden keine öffentliche Akzeptanz genießen und die Vermietbarkeit negativ beeinflussen. Um Leerstand und etwaigen Umsatzrückgängen unserer Einzelhandelsmieter entgegenzuwirken, stellen zudem Stadtmarketingmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte ein Instrument zur Sicherung von Nachhaltigkeit dar. Attraktive Innenstädte üben eine hohe Anziehungskraft aus, wodurch die Passantenfrequenz steigt. Letztendlich werden wir unserer gesellschaftlichen Verantwortung auch über unsere Mitgliedschaft in Organisationen und Interessenvertretungen gerecht. Mit dem Ziel, den Themen Nachhaltigkeit und Corporate Governance insbesondere in der Immobilienbranche ein stärkeres Gewicht zu verleihen, sind wir unter anderem Mitglied im ZIA, in der EPRA sowie in der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft. Auch entsprechen wir weitgehend den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (siehe dazu unsere aktuelle Entsprechenserklärung vom Dezember 2012 auf unserer Unternehmenswebsite).

STANDARDS

NATIONALE UND INTERNATIONALE BENCHMARKS DER NACHHALTIGKEIT SIND FÜR UNS MASSGEBEND

HAMBORNER orientiert sich bei der Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensführung an den Vorgaben und Leitlinien des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) sowie der Global Reporting Initiative (GRI) und folgt den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Zudem ist HAMBORNER Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.
Die Standards von ZIA und GRI sind darüber hinaus für die Inhalte unseres Nachhaltigkeitsberichts ausschlaggebend. So beschreibt der Bericht die ökonomische, ökologische und soziale Dimension von Nachhaltigkeit ohne hierbei eine Rangordnung festzulegen. Alle Angaben im Bericht basieren auf eigenen Recherchen. Der Report richtet sich gleichermaßen an alle unsere Stakeholder wie Aktionäre, Mieter, Geschäftspartner, Fremdkapitalgeber und Mitarbeiter (siehe auch Seite 10).

ZIA-Nachhaltigkeitskodex Freiwillige Selbstverpflichtung

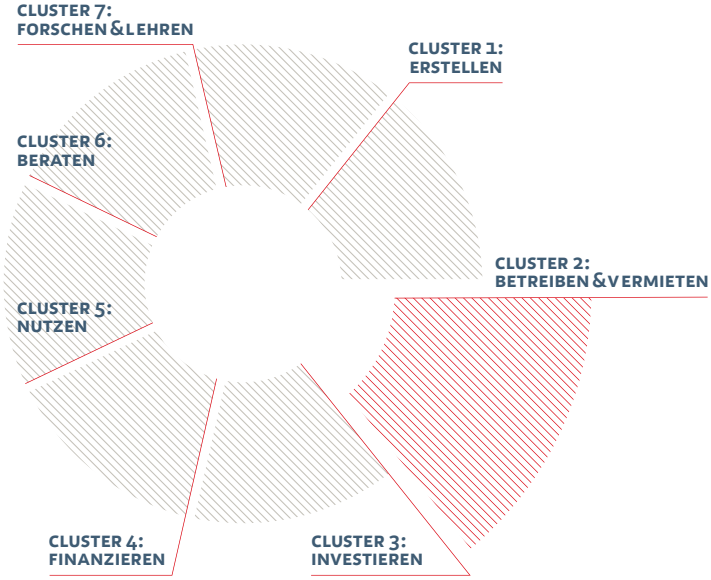
Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat sich als einheitliche und umfassende Interessenvertretung unter dem Dach des Bundesverbandes der deutschen Industrie (BDI) der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Immobilienbranche gestellt – die Branche ist heute der drittgrößte Wirtschaftszweig Deutschlands. Führende Unternehmensvertreter der Immobilienwirtschaft in Deutschland, die das Thema Nachhaltigkeit sowohl für den eigenen Betrieb als auch für die gesamte Branche als grundlegend wichtig und unternehmerisch notwendig ansehen, haben sich im ZIA zusammengeschlossen und 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, ist HAMBORNER dieser freiwilligen Verpflichtung nachgekommen. Weitere Informationen zum ZIA-Nachhaltigkeitskodex finden Sie unter:
www.zia-deutschland.de/ueber-den-zia/nachhaltigkeitsleitfaden/.

ZIA-Branchenkodex Die Selbstverpflichtungen der Immobilienwirtschaft

1. Wir sind uns der hohen Bedeutung der Immobilienwirtschaft für eine nachhaltige Entwicklung bewusst und nehmen die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung an.
2. Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind integraler Bestandteil der Wertesysteme, Strategien und Strukturen unserer Unternehmen.
3. Wir orientieren uns bei der Festlegung und Verfolgung unserer kurz-, mittel- und langfristigen Ziele an Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
4. Die Entwicklung von Produkten und Dienstleistungen und die Auswahl unserer Geschäftspartner erfolgt unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien.
5. Bei der Auswahl, Entwicklung, Fortbildung und Führung von Mitarbeitern lassen wir uns von den Grundsätzen der Nachhaltigkeit leiten.
6. Wir beziehen unsere Mitarbeiter aktiv in unser Bemühen um Nachhaltigkeit ein und wollen sie dafür begeistern.
7. Wir wollen die gesetzlichen Mindestanforderungen übertreffen, kontinuierliche Verbesserungen erreichen und damit Vorbild sein.
8. Wir veröffentlichen unsere Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte jährlich in Nachhaltigkeitsberichten oder in unseren Geschäftsberichten. Wir konzentrieren uns dabei auf nachprüfbare Fakten und operieren auf der Basis eines Branchenstandards, an dessen Verbreitung wir aktiv mitarbeiten.
9. Um die branchenweite Messbarkeit von Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu ermöglichen und Transparenz zu schaffen, stellen wir der Allgemeinheit und unabhängigen Instituten die erforderlichen Informationen zur Verfügung.
10. Durch unsere Positionierung als nachhaltiges Unternehmen tragen wir dazu bei, die Orientierung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit innerhalb und außerhalb der Immobilienwirtschaft zu verbreiten.

Strukturierung der Immobilienwirtschaft verschafft 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 Bestandshalter und langfristiger Betreiber von Büro- und Einzelhandelsimmobilien ist das Cluster „Betreiben & Vermieten" maßgebend und bildet das Fundament unseres Nachhaltigkeitsverständnisses.



GRI/EPRA-Berichtsparameter

Zur besseren Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsberichte ist die Orientierung an einem einheitlichen Standard notwendig. Der ZIA empfiehlt dabei die Übernahme bzw. die branchenspezifische Anpassung des bereits global angewandten Reportingansatzes der Global Reporting Initiative (GRI). Die GRI hat international anerkannte und anwendbare Richtlinien für Nachhaltigkeitsberichte definiert, denen die HAMBORNER REIT AG folgt. HAMBORNER orientiert sich an dem G3.1 Framework der GRI, welcher die ökonomische, die ökologische und die soziale Performance von Unternehmen misst. Zusätzlich finden die EPRA-Best-Practices-Empfehlungen und die Ergänzungen für Bau- und Immobilienunternehmen (CRESS) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung Anwendung, die eigens für die Immobilienbranche entwickelt wurden.

Für mehr Informationen über die GRI verweisen wir auf die Website www.globalreporting.org, für EPRA auf www.epra.com und für CRESS auf www.globalreporting.org/reporting/sector-guidance/construction-and-real-estate/. Bei Fragen zu diesem Bericht oder zu unseren Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme mit uns über info@hamborner.de oder Ihren Besuch auf unserer Website www.hamborner.de/nachhaltigkeit/.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht erfüllt die Voraussetzungen der Anwendungsebene „C". Diese wurde durch die GRI bestätigt (siehe Seite 32). Nähere Erläuterungen zu den verschiedenen Anwendungsebenen der GRI finden sie in der Grafik auf Seite 33.

INITIATIVE CORPORATE GOVERNANCE®
DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

REGIERUNGSKOMMISSION
Deutscher Corporate Governance Kodex

Governance

Corporate Governance, also eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und -kontrolle, ist die Grundlage für eine nachhaltige Geschäftstätigkeit, wie sie der ZIA-Nachhaltigkeitskodex und die GRI/EPRA-Berichtsparameter vorsehen und beschreiben. Wesentliche Aspekte guter Corporate Governance sind die effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen sowie eine transparente Unternehmenskommunikation. Mit einer Vielzahl möglicher Informations- und Kommunikationswege informieren wir unsere Aktionäre, alle übrigen Kapitalmarktteilnehmer, Finanzmarktanalysten sowie die relevanten Medien, aber auch unsere Mitarbeiter regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage des Unternehmens sowie wesentliche Veränderungen.

HAMBORNER richtet sich nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex. Unsere aktuelle Entsprechenserklärung vom Dezember 2012 hinsichtlich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde auf unserer Unternehmenswebsite veröffentlicht: www.hamborner.de/Entsprechenserklaerung.218.0.html. Darüber hinaus ist HAMBORNER Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.

Eine detaillierte Beschreibung der Struktur und der Funktion des Aufsichtsrats und des Vorstands, einschließlich seiner Aufgaben, Aktivitäten und Vergütungen, sind im Corporate-Governance-Bericht als Teil des Geschäftsberichts 2012 (S. 19 bis 27) aufgeführt. Den Geschäftsbericht können Sie auf unserer Website unter http://www.hamborner.de/Geschaeftsberichte.211.0.html herunterladen.

KEY-PERFORMANCE-INDIKATOREN

NACHHALTIGKEIT MESSEN: KEY-PERFORMANCE-INDIKATOREN

Die Messung und Vergleichbarkeit von Kennzahlen zur Nachhaltigkeit hat bei HAMBORNER hohe Priorität für ein effektives Unternehmensmanagement. Dabei konzentrieren wir uns auf ausgewählte Key-Performance-Indikatoren, an denen wir das Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele messen können.

Das untersuchte Referenzportfolio ...

... umfasst 43 Objekte (rd. 61 % der Objekte des Gesamtportfolios)

... hat eine Nutzfläche von insgesamt knapp 147.000 m² (rd. 44 % der Nutzfläche des Gesamtportfolios).

... enthält 12 Bürohäuser, zwei großflächige Einzelhandelsobjekte und 29 Geschäftshäuser in 1A-Lagen.

... hat einen gutachterlich ermittelten Verkehrswert von rd. 321 Mio. € (rd. 52 % des Werts des Gesamtportfolios).

Eine klare und für alle gleichermaßen nachvollziehbare Nachhaltigkeitsorientierung ist die Basis für langfristigen Unternehmenserfolg. Erst eine verbindliche und international anerkannte Reportingstruktur ermöglicht die nötige Transparenz und Vergleichbarkeit, um in Fragen der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit eine Vorbildfunktion einnehmen zu können. Mit dieser Zielsetzung berichten wir in unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht – gemäß den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) – über ausgewählte Kennzahlen (Key-Performance-Indikatoren) auf der ökonomischen, ökologischen und sozialen Ebene von Nachhaltigkeit. Von Jahr zu Jahr möchten wir über mehr Kennzahlen berichten, um die Aussagekraft unserer jährlichen Berichterstattung kontinuierlich zu erhöhen.

Alle Daten beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2012. Die Daten für den Bereich Ökonomie und Soziales umfassen die HAMBORNER REIT AG entsprechend unserem Geschäftsbericht 2012. Die Daten zur ökologischen Nachhaltigkeit nehmen Bezug auf ein Referenzportfolio von 43 Objekten, für die die Verbrauchsdaten unserer Mieter für unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht erfasst werden konnten. Das im vorliegenden Bericht betrachtete Referenzportfolio von 43 Immobilien entspricht gemessen an der Anzahl der Objekte rd. 61 % unseres Gesamtportfolios und spiegelt damit einen Großteil unseres Objektbestandes wider.

ÖKONOMIE

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

DUISBURG,
GOETHESTR. 45

Die Basis einer wirtschaftlich nachhaltigen Unternehmensführung ist der Blick auf die Vielzahl der ökonomischen Kriterien und Kennzahlen. Eine niedrige Leerstandsquote, angemessene Investitionen in Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, eine positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios, nachhaltige Cashflows sowie eine verlässliche Dividendenpolitik stehen bei HAMBORNER im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit als gewinn- und kapitalmarktorientiertes Unternehmen. Wir sind bestrebt, den Anforderungen unserer Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner sowie denen des gesellschaftlichen Umfelds möglichst gerecht zu werden. Aufgrund unseres Status einer REIT-Aktiengesellschaft sind wir dazu verpflichtet, den größten Teil unserer Gewinne – 90 % des Jahresergebnisses nach HGB – auszuschütten.

Das Geschäftsjahr 2012 war für das Unternehmen ein erfolgreiches, auf nachhaltiges Wachstum ausgerichtetes Jahr. So gelang es uns, in einem nicht ganz einfachen Marktumfeld unter Einfluss der Verunsicherungen rund um den Euro, eine Kapitalerhöhung durchzuführen, bei der wir einen Nettoemissionserlös von über 71 Mio. € erzielen konnten. Der Erlös wurde bis zum Jahresende vollständig in wertsteigernde Immobilienprojekte investiert. Im Jahr 2012 haben wir drei Objekte mit einem Verkehrswert von zusammen 76,7 Mio. € in unsere Bilanz übernommen. Der Portfoliowert zum 31. Dezember 2012 betrug knapp 580 Mio. € – nach einem Marktwert des Portfolios aus dem Vorjahr von rd. 504 Mio. €.

Neben dem Erwerb von neuen Gebäuden investiert HAMBORNER kontinuierlich in das bestehende Portfolio, um die hohen Qualitätsstandards seiner Immobilien langfristig zu erhalten und den Anforderungen der Mieter zu entsprechen. Im Geschäftsjahr 2012 haben wir 2,1 Mio. € in die Modernisierung und die Instandhaltung unserer Gebäude investiert. Zu den größeren Instandhaltungsmaßnahmen 2012 gehörten die Sanierung des Bürogebäudes in Dortmund, Königswall 36, Umbaumaßnahmen von Gewerbeflächen in Bad Homburg sowie eine Flachdach- und Parkdecksanierung einer großflächigen Einzelhandelsimmobilie in Mosbach/Odenwald. Im Fokus der Bürogebäudesanierung in Dortmund stand die energetische Optimierung der Fenster und Fassaden bei gleichzeitiger Anpassung der Immobilie an die aktuellen Brandschutzanforderungen. Anhand der Instandhaltungsmaßnahmen bei unserem Büroobjekt in Dortmund am Königswall wird deutlich, wie eng die ökonomische und ökologische Nachhaltigkeitsebene miteinander verbunden sind (siehe dazu auch unsere case study „Dortmund, Königswall 36“ auf Seite 23). Die Gesamtausgaben für dieses Projekt beliefen sich auf rund 1,4 Mio. €.

DER BLICK AUF UNSERE ZAHLEN

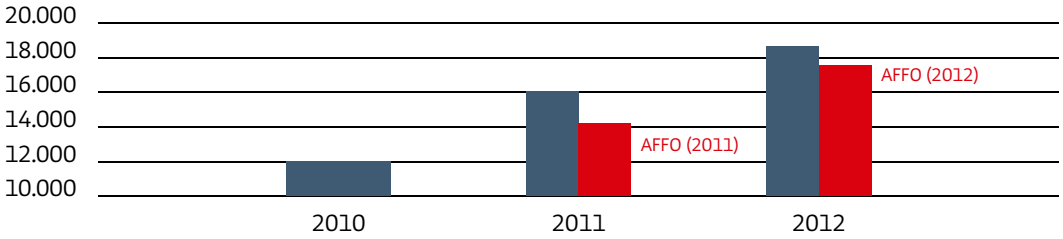
Im Rahmen unserer Kommunikation mit den Stakeholdern richten wir unser Augenmerk auf Kennzahlen, die Sachverhalte in komprimierter Form ausdrücken und klar definiert sind. Dabei lassen sich alle wesentlichen Messgrößen aus der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz der HAMBORNER REIT AG ableiten (ausführliche Informationen dazu finden Sie in unserem Geschäftsbericht 2012 unter www.hamborner.de/Geschaeftsberichte.211.0.html). Neben den im vergangenen Jahr getätigten Investitionen in neue Immobilienprojekte spiegeln auch unsere Unternehmenskennzahlen den Wachstumskurs im Jahr 2012 wider. Parallel zu den aktuellen Zahlen des vergangenen Jahres wird im Folgenden auch die Entwicklung über die letzten drei Jahre aufgeführt, um die langfristige Stabilität und Rentabilität des Unternehmens zu dokumentieren.

Funds from Operations (FFO)

Als Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Unternehmens zeigt diese Kennzahl, wie viel Cash-Flow im operativen Geschäft (Einnahmen aus Bestandsverwaltung) erwirtschaftet wird und für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an die Aktionäre zur Verfügung steht. Eine positive Entwicklung des FFO ist die Grundlage, um nachhaltige Ausschüttungen sicherzustellen. Der FFO setzt sich zusammen aus den Nettomieteinnahmen, Zinserträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen abzüglich aller Aufwendungen für Personal, Verwaltung, Zinsen und Sonstiges. HAMBORNER ermittelt den FFO konservativ ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen. Im Jahr 2012 belief sich der FFO auf knapp 18,9 Mio. € bzw. 0,41 € je Aktie und lag damit um rund 18 % über dem FFO des Jahres 2011 (rd. 16 Mio. €). Gegenüber 2010 stieg der FFO um mehr als 55 % an.

Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung (CAPEX) weisen wir ebenfalls zusätzlich zum FFO einen „Adjusted Funds from Operations" (AFFO) aus. Dieser lag 2012 bei rd. 17,6 Mio. € nach 14,1 Mio. € im Vorjahr.

Im Aufwärtstrend: Entwicklung FFO 2010 – 2012 [FFO/AFFO in T€]

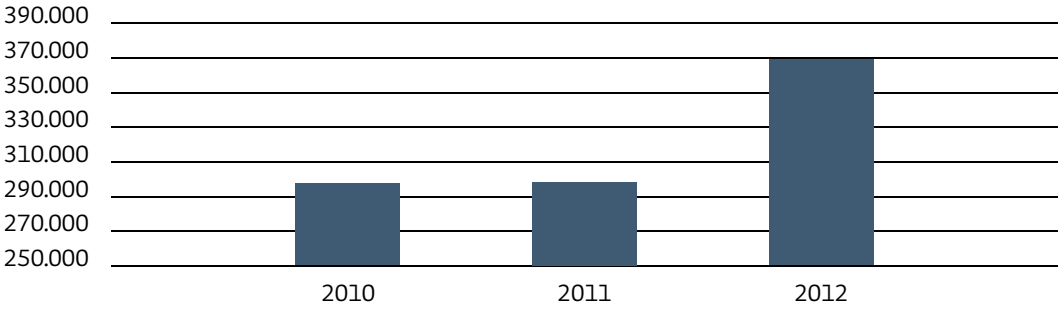


Net Asset Value (NAV)

Für eine wertorientierte Unternehmenssteuerung ist der NAV (Net Asset Value oder Nettovermögenswert) eine wichtige ökonomische Größe. Er spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Der NAV bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals. Ende des Jahres 2012 lag der NAV von HAMBORNER bei rd. 372 Mio. € bzw. 8,17 € je Aktie. Zielsetzung bei HAMBORNER ist es, den NAV durch wertsteigernde Maßnahmen zu erhöhen. Neben unternehmensinternen Möglichkeiten zur Beeinflussung des NAV unterliegt dieser allerdings auch exogenen Faktoren. So ist der NAV durch die Veränderung der Verkehrswerte abhängig von der Entwicklung am Immobilienmarkt.

Der NAV ist zudem für die Betrachtung der Eigenkapitalrentabilität ausschlaggebend. Die FFO-Rendite bezieht sich auf den FFO im Verhältnis zum NAV zum Jahresende. Für 2012 beträgt die FFO-Rendite 5,1 % – nach 5,4 % im Vorjahr und rd. 4,0 % im Jahr 2010.

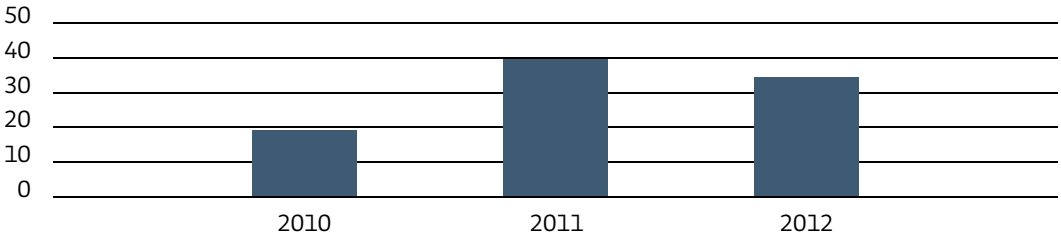
Deutliches Plus im Vorjahresvergleich durch Wachstum: Entwicklung NAV 2010 – 2012 [NAV in T€]



Loan to Value (LTV)

Der LTV entspricht den Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens (abzüglich flüssiger Mittel) im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios. Je niedriger der errechnete Wert ausfällt, desto geringer ist für den Kreditgeber das Verlustrisiko – und desto geringer sind auch die Zinsbelastungen. Durch die Kapitalerhöhung und das anschließende Portfoliowachstum auf einen Wert von rd. 580 Mio. € im Jahr 2012 (Vorjahr: rd. 504 Mio. €) konnte HAMBORNER den LTV im Vorjahresvergleich um 4,9 Prozentpunkte auf 34,2 % senken. Ein angemessener LTV ist eine wichtige Voraussetzung für die Stabilität des Unternehmens. Darüber hinaus schreibt der REIT-Status eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % vor, so dass allein schon aus diesem Grund der LTV auf einem niedrigen Niveau gehalten werden muss.

Geringes Verlustrisiko: Entwicklung LTV 2010 – 2012 [LTV in %]

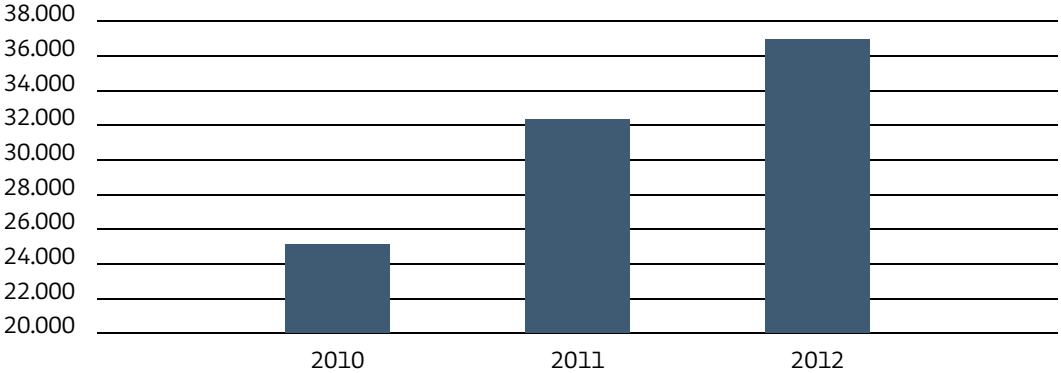


Miet- und Pachterlöse sowie Vermietungsstand

Im Jahr 2012 betrugen die Miet- und Pachterlöse von HAMBORNER knapp 37 Mio. €. Sie haben sich damit aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2011 um 4,8 Mio. € deutlich erhöht. Auch in der „like for like"-Betrachtung, das heißt auf vergleichbarer Basis in Bezug auf Immobilien, die sich 2011 und 2012 ganzjährig im Bestand befanden, zeigen sich leicht gestiegene Mieteinnahmen. Mit 27,1 Mio. € liegen diese rund 0,7 % über dem Vorjahresniveau (26,9 Mio. €).

Darüber hinaus bringt die hohe Vermietungsquote von 98,1 % zum Ausdruck, dass die Mieterbindungsmaßnahmen und Vermietungsaktivitäten von HAMBORNER erfolgreich verlaufen. Mit einer Gesamtleerstandsquote im Jahr 2012 von 1,9 % bewegt sich diese in etwa auf Vorjahresniveau (1,8 %). Die Leerstände betreffen zudem teilweise Flächen in neu erworbenen Objekten, für die Mietgarantien bestehen. Die bereinigte wirtschaftliche Leerstandsquote inklusive der Einnahmen aus Mietgarantien liegt bei lediglich 1,7 %.

Kontinuierlicher Anstieg: Entwicklung Mieten/Pachten 2010 – 2012 [Erlöse in T€]



ÖKONOMIE

Ausgewählte ökonomische Kennzahlen

		2012	2011	2010
Anzahl bewirtschafteter Immobilien		69 (an 53 Standorten)	69 (an 51)	62 (an 45)
Erlöse aus Mieten und Pachten	in T€	36.993	32.160	25.026
Nettomieteinnahmen	in T€	33.229	28.244	22.124
Betriebsergebnis	in T€	17.509	14.888	12.528
EBITDA	in T€	30.381	26.225	20.697
EBIT	in T€	18.393	17.120	14.755
FFO	in T€	18.877	16.029	12.163
FFO-Rendite	in %	5,1	5,4	4,0
Jahresüberschuss	in T€	7.741	7.865	5.669
Bilanzsumme	in T€	541.437	462.493	406.143
Eigenkapital	in T€	276.752	215.131	223.467
REIT-Eigenkapitalquote	in %	60,3	55,7	74,4
Loan to Value (LTV)	in %	34,2	39,1	19,3
Verkehrswert Immobilienportfolio	in T€	579.510	504.432	376.150
Net Asset Value (NAV)	in T€	371.823	299.328	298.144
Akquisitionen/Verkäufe	Anzahl	3/3	8/4	6/1
Instandsetzung aktiviert (capex)	in T€	1.269	1.960	92
Gesamtleerstand	in %	1,9	1,8	2,5
Top-10-Mieter		EDEKA	Kaufland	Kaufland
		Kaufland	EDEKA	EDEKA
		OBI	OBI	AREVA NP
		AREVA NP	AREVA NP	OBI
		SFC Energy	SFC Energy	Telefonica O2
		Telefonica O2	Telefonica O2	Bundesag. f. A.
		REWE	REWE	Kaspersky L.
		Bundesagentur f. Arbeit	Bundesag. f. A.	REWE
		Kaspersky Labs	dm-Markt	Nordsee
		Douglas Holding	Kaspersky Labs	Douglas Hld.
Mitarbeiter (inkl. Vorstand)	Anzahl	26	28	24

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Der ökologisch nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Gebäude kommt eine besondere Bedeutung zu. Die Themen Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch sind sowohl unter dem Aspekt des Umweltschutzes als auch für die Betriebskostenminimierung für unsere Mieter von hoher Relevanz. Wir überprüfen daher in regelmäßigen Abständen unseren Objektbestand und nehmen Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung einer verbesserten Energieeffizienz vor, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Auf diese Weise stellen wir die Attraktivität und die langfristige Vermietbarkeit unserer Objekte sicher.

Um die ökologischen Auswirkungen unserer Gebäude besser zu verstehen, haben wir mit unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht begonnen, die Umweltdaten zu Energie- und Wasserverbrauch im Detail auszuwerten. Uns ist es gelungen, aus einem Teilportfolio von 43 Objekten – das sind rd. 61 % der Objekte des Gesamtportfolios – Daten für die Analyse unterschiedlicher Verbrauchsarten heranzuziehen. Wir sind uns bewusst, dass diese Datenerhebung nicht vollständig ist. Jedoch stehen die Verbrauchsdaten bei den Objekten, in denen die Mieter direkt mit dem Versorger abrechnen, unserer Gesellschaft im Regelfall nicht zur Verfügung. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Verbräuche von uns nur für die Allgemeinflächen zum Teil direkt beeinflussbar sind, die Energie- und Wasserverbräuche in den Mietflächen dagegen ausschließlich vom Verbrauchsverhalten der Mieter abhängen.

Ressourcenverbrauch

In der folgenden Verbrauchsanalyse für Heizenergie, Strom und Wasser stellen wir Ihnen zum einen den aktuellen Jahresvergleich 2012/2011 vor, zum anderen die jeweiligen Verbräuche insgesamt und je Quadratmeter für das Teilportfolio im Jahr 2012. Der Jahresvergleich bezieht sich gemäß dem Like-for-like-Ansatz auf die gleiche Datenbasis an Objekten für die beiden Betrachtungsjahre. Diese Zweijahres-Darstellung soll eine Entwicklung aufzeigen, kann jedoch aufgrund von An- und Verkäufen nicht auf künftige Jahre für die gleiche Datenbasis an Objekten fortgeschrieben werden. Für jedes Berichtsjahr werden wir daher einen aktuellen Jahresvergleich abbilden.

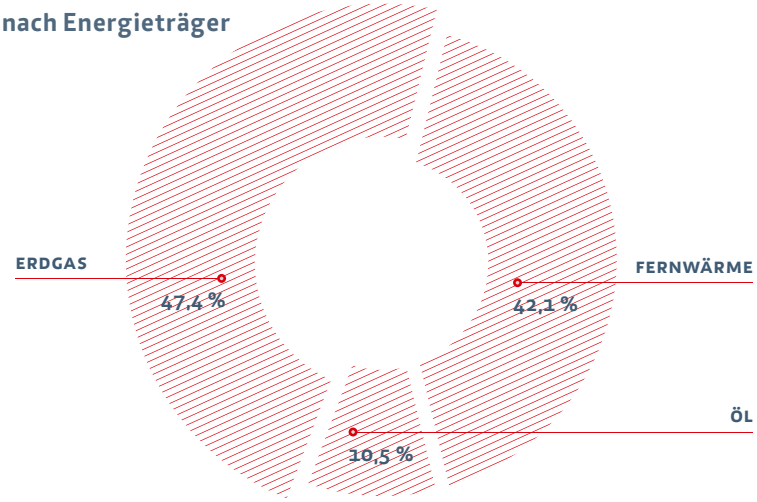
Um eine Entwicklung auch über einen längeren Zeitraum in der Zukunft darzustellen, benennen wir für ein Teilportfolio zusätzlich zum Jahresvergleich auch den Gesamtverbrauch an Heizenergie, Strom und Wasser sowie den durchschnittlichen Verbrauch auf Quadratmeterebene (Nutzfläche) für das Jahr 2012.

Heizenergieverbrauch im Jahresvergleich

Insgesamt bilden 38 Objekte – davon 29 Handels-/Gewerbe- und 9 Büroimmobilien – die Grundlage für die Betrachtung des Heizenergieverbrauchs im Jahresvergleich 2012/2011. Das sind rd. 54 % aller Objekte in unserem Portfolio und entspricht einem Anteil von 32 % an der gesamt vermietbaren Fläche im Jahr 2012. Um im Rahmen des Like-for-like-Ansatzes eine Vergleichbarkeit der aktuellen Verbrauchsdaten von 2012 zum Vorjahr gewährleisten zu können, wurden nur diejenigen Objekte analysiert, für die Daten jeweils zum Gesamtjahr 2012 und 2011 vorliegen. In die Auswertung fließen Gebäude ein, die entweder mit Gas, Fernwärme oder Öl beheizt werden, wobei die Heizungsarten Gas und Fernwärme mit einem Anteil am Teilportfolio von rd. 47 % bzw. rd. 42 % dominieren. Für die 38 Objekte fielen im Jahr 2012 insgesamt 9.362.773 kWh Wärmeenergieverbrauch an. Im Vorjahr 2011 betrug der Wärmeenergieverbrauch dieser Objekte insgesamt 8.390.236 kWh.

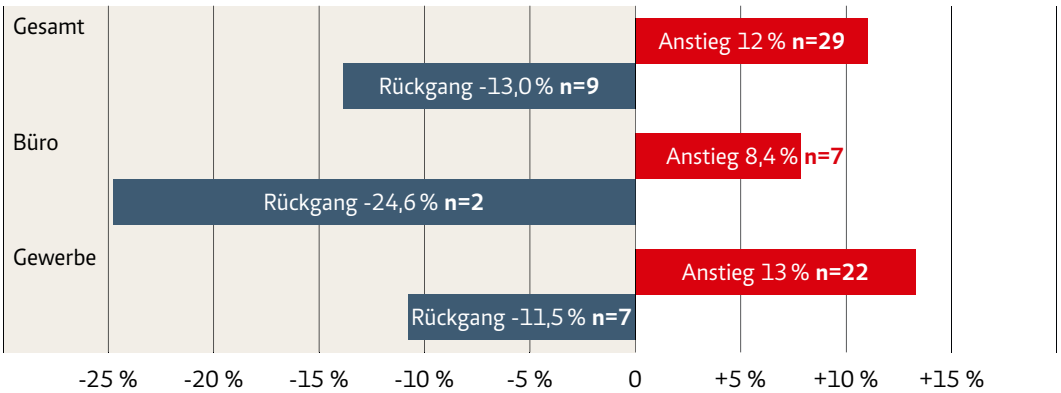
Wärmeenergieverbrauch nach Energieträger

Energiemix



Die Zunahme des Verbrauchs im Jahresvergleich wird mit Blick auf das Ausmaß des Anstiegs bzw. des Rückgangs relativiert. Im Mittel (Median) verzeichneten Objekte mit einem Verbrauchsanstieg eine Zunahme von 12,0 %, wohingegen sich Objekte mit einem Verbrauchsrückgang durch eine Abnahme im Mittel (Median) von -13,0 % auszeichneten (siehe dazu Grafik Heizverbrauch). Darüber hinaus wurde die Verbrauchszunahme durch eine ungewöhnlich markante Kälteperiode von Mitte Januar bis Mitte Februar 2012 beeinflusst, während der je nach Region für zwei bis drei Wochen in ganz Deutschland strenge Frost mit Temperaturen von wiederholt unter -20 Grad Celsius auftrat. Zudem begann der Winter 2012/2013 im Dezember 2012 mit teils kräftigen Schneefällen vor allem im Ruhrgebiet und im Rheinland. Die Wintermonate Januar und Februar 2011 waren dagegen deutschlandweit überwiegend mild.

Heizverbrauch: Mittlerer Anstieg/Rückgang (Median)



n = Anzahl betroffener Objekte

Heizenergieverbrauch 2012

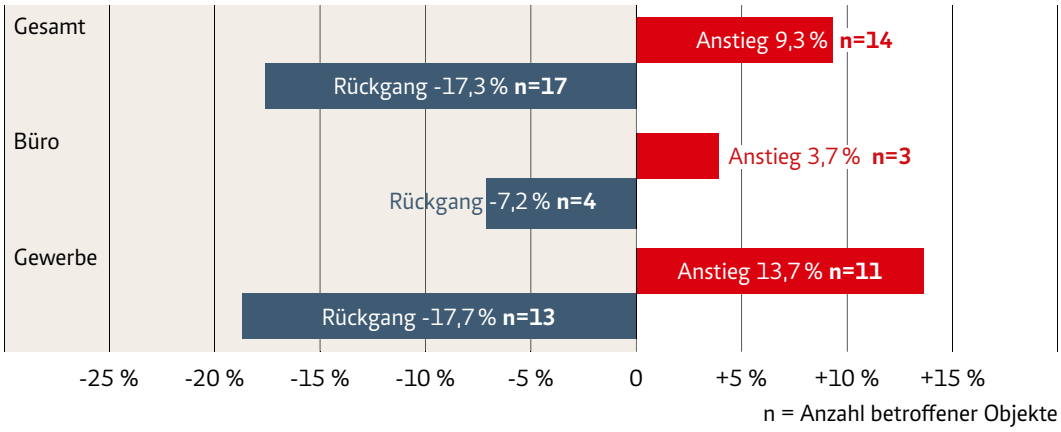
Mit Blick auf den Heizenergieverbrauch im Jahr 2012 konnten Daten für 40 von insgesamt 71 Immobilien unseres Gesamtportfolios zur Analyse herangezogen werden. Insgesamt belief sich der Verbrauch an Heizenergie für dieses Teilportfolio auf 10.563.668 kWh. In Bezug auf die insgesamt 123.767,25 m² Nutzfläche des Teilportfolios (37 % Anteil an der Fläche des Gesamtportfolios) betrug der durchschnittliche Verbrauch 85,4 kWh/m².

	Gesamt 2012	Büro 2012	Gewerbe 2012
Durchschnittlicher Verbrauch in kWh/m² Nutzfläche	85,4	85,1	85,5

Stromverbrauch im Jahresvergleich

Für die Analyse des Stromverbrauchs kann aus Sicht von HAMBORNER aktuell nur der Verbrauch des Allgemeinstroms herangezogen werden, da unsere Mieter für den Eigenstromverbrauch im Regelfall eigene Vereinbarungen mit Stromversorgern abschließen. Im Jahr 2012 – so wie in den Jahren zuvor – bezogen wir den Allgemeinstrom von den jeweiligen Stadtwerken am Objektstandort. Insgesamt konnten 31 Objekte analysiert werden, zu denen Verbrauchsdaten für die Jahre 2012 und 2011 vorliegen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 44 % in Bezug auf die Anzahl aller Immobilien im Portfolio. Für den Allgemeinstrom fielen in 2012 insgesamt 468.886 kWh in den hier betrachteten 31 Gebäuden an. Unter Anwendung des Like-for-like-Ansatzes betrug der Verbrauch für Allgemeinstrom im Vorjahr 509.729 kWh. Im Jahresvergleich 2012/2011 konnte somit ein Verbrauchsrückgang von -8,0 % verzeichnet werden. Der Rückgang ist gemäß der Datenanalyse insbesondere auf die Gruppe der Handels- und Gewerbeimmobilien zurückzuführen. Innerhalb dieser Immobilienklasse belief sich der Verbrauchsrückgang im Jahresvergleich auf -12,1 %. Der Verbrauchsrückgang bei Büroimmobilien betrug zwischen 2011 und 2012 -4,0 %.

Stromverbrauch: Mittlerer Anstieg/Rückgang (Median)



Stromverbrauch 2012

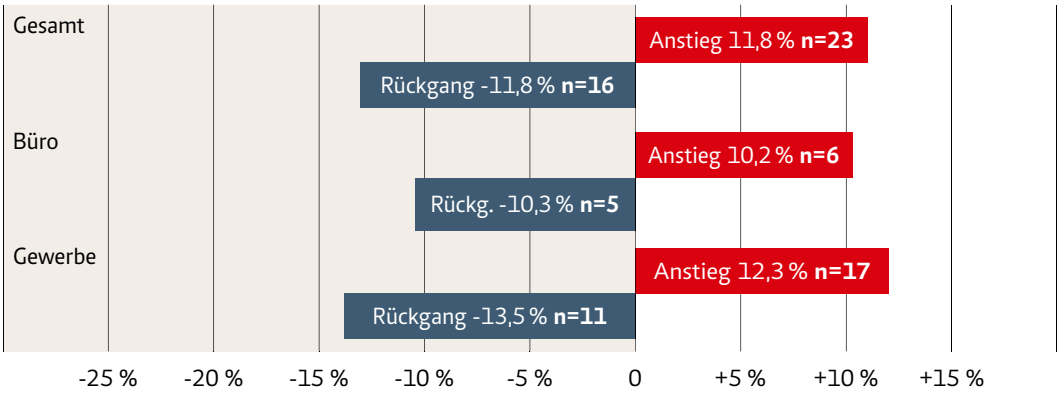
Das Teilportfolio für die Analyse des Stromverbrauchs im Jahr 2012 besteht aus 33 Objekten mit einer Nutzfläche von insgesamt 100.987,60 m². Für dieses Teilportfolio wurde im Jahr 2012 ein Verbrauch an Allgemeinstrom von 1.010.424 kWh registriert. Die Angabe eines Durchschnittswertes bietet sich an dieser Stelle nicht an, da der Stromverbrauch für die Allgemeinflächen nicht ins Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des Teilportfolios gesetzt werden kann.

Wasserverbrauch im Jahresvergleich

Zur Auswertung des Wasserverbrauchs konnten wir für den Jahresvergleich 2012/2011 die Daten für 40 Objekte zusammentragen – das entspricht nach Anzahl der Objekte einem Anteil von rd. 56 % sowie im Hinblick auf die gesamte vermietbare Fläche einem Anteil von knapp 36 % des Portfolios. Insgesamt belief sich der Wasserverbrauch der analysierten Objekte im Jahr 2012 auf 30.270 m³. Like-for-like ergab sich für 2011 ein Wasserverbrauch von 29.543 m³, so dass im Jahresvergleich 2012/2011 eine leichte Verbrauchszunahme von insgesamt 2,5 % zu registrieren war.

Hinsichtlich der beiden Immobilienklassen Büro (11 Objekte) und Gewerbe (29 Objekte) fällt der im Vergleich zum Anstieg stärkere Verbrauchsrückgang auf. Insbesondere bei den Gewerbeimmobilien zeigt sich im Mittel (Median) mit -13,5 % ein stärkerer Rückgang des Wasserverbrauchs. Der mittlere Anstieg lag mit einem Plus von 12,3 % betragsmäßig darunter (siehe dazu Grafik Wasserverbrauch).

Wasserverbrauch: Mittlerer Anstieg/Rückgang (Median) [2)]



n = Anzahl betroffener Objekte

Wasserverbrauch 2012

Für die Betrachtung des Wasserverbrauchs im Jahr 2012 konnten Daten für 43 Objekte ausgewertet werden. Insgesamt belief sich der Verbrauch an Wasser für dieses Teilportfolio auf 37.497 m³. Bezogen auf die insgesamt 146.994,87 m² Nutzfläche des Teilportfolios (rd. 44 % Anteil an der Fläche des Gesamtportfolios) betrug der durchschnittliche Verbrauch 0,26 m³/m².

	Gesamt 2012	Büro 2012	Gewerbe 2012
Durchschnittlicher Verbrauch in kWh/m² Nutzfläche	0,26	0,23	0,28

Ressourcenverbrauch im Berichtsjahr 2012 (im Vergleich zu 2011), Teilportfolio Like-for-like

Energieverbrauch Gebäude	2012	2011
Heizung		
Anzahl analysierter Gebäude	38	38
Gesamt kWh	9.362.773	8.390.236
Strom (Allgemeinstrom)		
Anzahl analysierter Gebäude	31	31
Gesamt kWh	468.886	509.729

Wasserverbrauch Gebäude	2012	2011
Anzahl analysierter Gebäude	40	40
Gesamt m³	30.270	29.543

[2)] Bei einem Gewerbeobjekt gab es im Jahresvergleich 2012/2011 keine Veränderung des Wasserverbrauchs.

UMFASSEND MODERNISIERT

DIE BÜROIMMOBILIE IN DORTMUND, KÖNIGSWALL 36

EINSATZ EINER GRUNDWASSER-WÄRMEPUMPE

DAS EDEKA-CENTER IN FREIBURG

Instandhaltung und Modernisierung

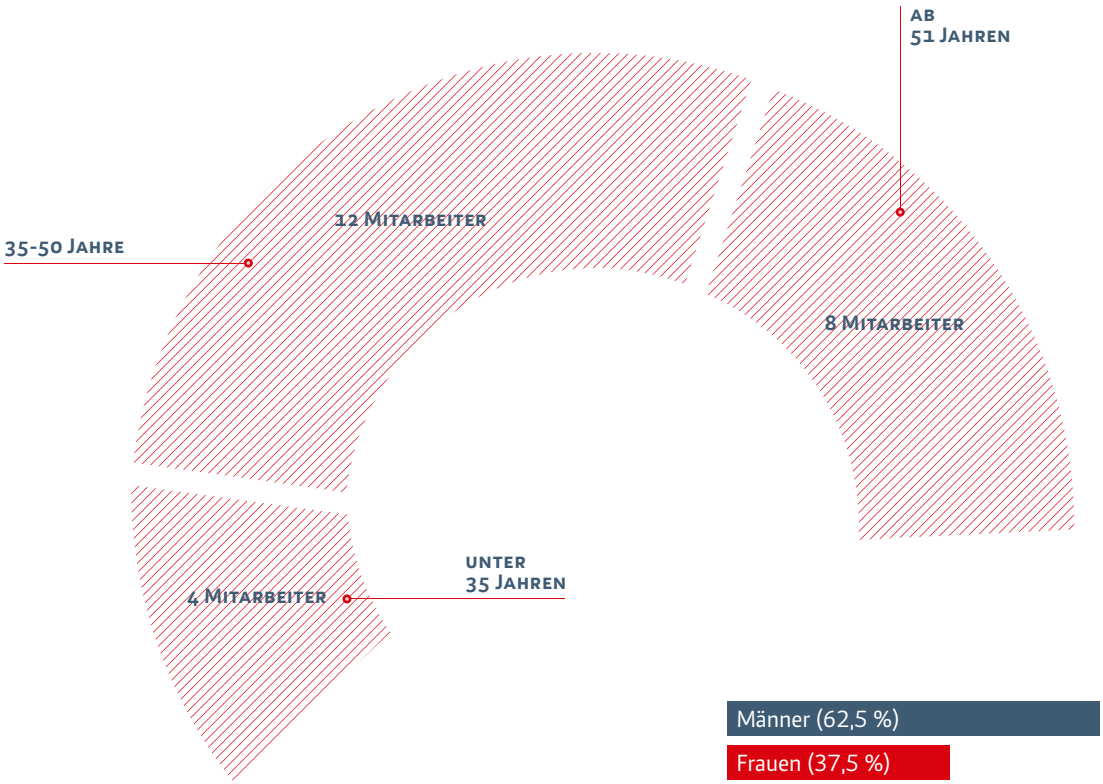
Im Rahmen von Sanierungen und regelmäßigen Instandhaltungen der Gebäude spielen Umweltaspekte eine wesentliche Rolle. Neben der effizienten Gestaltung von Büro- und Gewerbeflächen steht die Betriekostenminimierung durch die Reduzierung des Energieverbrauchs für die Mieter im Vordergrund. Im Geschäftsjahr 2012 betrug der Instandhaltungsaufwand bei HAMBORNER rd. 2,1 Mio. €. Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen (Investitionen) in Höhe von rd. 1,3 Mio. €. Die grundlegende Sanierung unseres Bürogebäudes in Dortmund, Königswall, gehörte zu den größeren Maßnahmen und wurde im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen. In Absprache mit unseren Mietern, insbesondere dem Hauptmieter Verdi, wurden umfassende Maßnahmen in den Bereichen Brandschutz sowie energetische Sanierung vorgenommen. Hierbei wurden u. a. alle Fenster und Außentüren ausgetauscht, ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade angebracht und Teile der Dachabdichtung erneuert. Diese Maßnahmen werden künftig zu deutlichen Energieeinsparungen führen. Die Investitionskosten lagen insgesamt bei rd. 1,4 Mio. €. Darüber hinaus konnten wir den Mietvertrag mit unserem Hauptmieter Verdi um weitere fünf Jahre verlängern.

Erneuerbare Energien

Grundwasser als Quelle für Heizwärme und Klimakälte spart Energie und vermeidet CO_2-Emissionen. Diese Vorteile macht sich der EDEKA-Markt in Freiburg zu Nutze, der seit November 2011 mit einem 18-Jahres-Mietvertrag zum Bestand von HAMBORNER zählt. Das Gebäude wurde mit neuester Technik errichtet und gewährleistet die Einhaltung des EEWärmeG. Für die Beheizung kommt eine Grundwasser-Geothermieanlage zum Einsatz. Die Investitionskosten der Anlage für das EDEKA-Center in Freiburg lagen bei rd. 175.000 € und führen voraussichtlich zu jährlichen Einsparungen von bis zu 34.000 € im Vergleich zu einer konventionellen Heizungsanlage.

SOZIALES

SOZIALE NACHHALTIGKEIT



Verantwortung

Als Bestandshalter von Büro- und Einzelhandelsimmobilien und als börsennotiertes Unternehmen trägt HAMBORNER vielfache Verantwortung gegenüber seinen Aktionären, Mietern und Geschäftspartnern. Es ist für uns von großer Bedeutung, ein gutes und vertrauensvolles Verhältnis zu unseren Mietern zu pflegen, auf ihre individuellen Bedürfnisse einzugehen und möglichst maßgeschneiderte Lösungen zu erarbeiten. Gemeinsam mit unseren Geschäftspartnern haben wir einen hohen Anspruch an Qualität und Verlässlichkeit. Davon profitieren alle – nicht zuletzt unsere Aktionäre. Darüber hinaus fühlen wir uns verantwortlich – als Arbeitgeber für unsere Mitarbeiter, als Immobilienunternehmen für das gesellschaftliche und städtische Umfeld unserer Objekte und als Mitglied diverser Organisationen und Initiativen für die Etablierung von Themen wie Nachhaltigkeit und Corporate Governance.

Unsere Mitarbeiter

Mit dem fortschreitenden Wachstum der HAMBORNER REIT AG sehen sich auch die Mitarbeiter der Gesellschaft ständig steigenden Anforderungen gegenüber. Entscheidend für den weiteren Unternehmenserfolg ist somit eine verlässliche, motivierte und kompetente Belegschaft, die die Unternehmensziele mitträgt und die künftige positive Entwicklung von HAMBORNER sichert. Für uns ist es sehr wichtig, dass alle Mitarbeiter entsprechend ihrer individuellen Vorstellungen und den jeweiligen beruflichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, unterstützt und weitergebildet werden. Der zeitliche Umfang aller externen Weiterbildungen, die von den Beschäftigten in Anspruch genommen worden sind, betrug 2012 im Schnitt 6,1 Stunden je Mitarbeiter. Darüber hinaus schulen wir unsere Mitarbeiter intern beispielsweise in Themen wie Compliance oder Datenschutz.

Chancengleichheit in einem aufstrebenden Unternehmen

HAMBORNER ist ein auf Wachstum ausgerichtetes Unternehmen mit insgesamt 24 Mitarbeitern zum Jahresende 2012 (ohne Vorstand). Die Belegschaft setzt sich zu 37,5 % aus weiblichen und zu 62,5 % aus männlichen Mitarbeitern zusammen. Hinsichtlich der Mitarbeitervergütung sind abhängig vom jeweiligen Positionsprofil unterschiedliche Grundgehälter mit den Mitarbeitern vereinbart. Dabei wird selbstverständlich kein Unterschied zwischen den Geschlechtern gemacht.

Die Unternehmenspolitik von HAMBORNER schafft die Voraussetzungen, Arbeits- und Familienleben in Einklang zu bringen. Über das Angebot von flexiblen Arbeitszeiten durch Halbtagsstellen oder im Bedarfsfall übergangsweise durch eine Reduzierung der Wochenarbeitszeit geben wir Kollegen die Möglichkeit, familiäre und berufliche Wünsche miteinander zu vereinbaren. Darüber hinaus gehört es zur Unternehmenspolitik von HAMBORNER, eine ausgewogene Mischung aus jungen Kollegen sowie erfahrenen Mitarbeitern aufrechtzuerhalten. Derzeit zählen 50 % unserer Mitarbeiter zur Altersklasse 35 bis 50 Jahre, ein Drittel der Mitarbeiter ist 51 Jahre alt oder älter und knapp 17 % der Belegschaft sind jünger als 35 Jahre.

Fehlzeiten

Mit Blick auf die krankheitsbedingten Fehlzeiten unserer Mitarbeiter ist es unser Anliegen, diese auf ein Minimum zu reduzieren. Im Jahr 2012 konnten unsere Mitarbeiter im Durchschnitt 9,1 Tage krankheitsbedingt nicht arbeiten. Im Vergleich zum deutschen Durchschnitt ist die Abwesenheitszeit bei HAMBORNER damit um 9 Tage geringer – nach Angaben des Wissenschaftlichen Instituts der AOK (WIdO) fehlte jeder Arbeitnehmer in Deutschland im Jahr 2012 durchschnittlich wegen Krankheit 18,1 Tage am Arbeitsplatz.

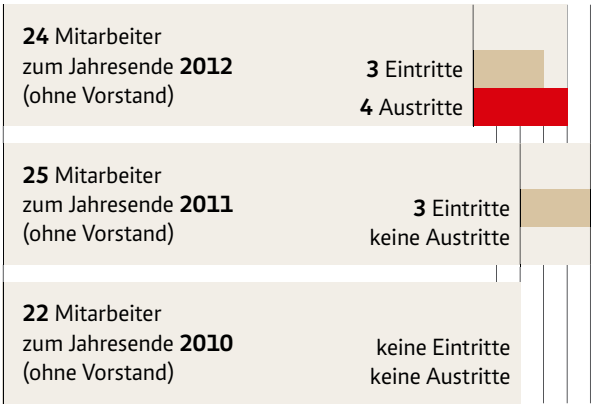
Weiterhin sorgt HAMBORNER über den Einsatz einer externen Sicherheitsfachkraft sowie eines Betriebsarztes dafür, dass Mitarbeitern in regelmäßigen Abständen oder im Bedarfsfall kompetente Ansprechpartner in Gesundheits- und Arbeitssicherheitsfragen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden der Belegschaft alle zwei Jahre kostenlose augenärztliche Vorsorgeuntersuchungen in Bezug auf die Bildschirmarbeitsplätze angeboten.

Sozialleistungen

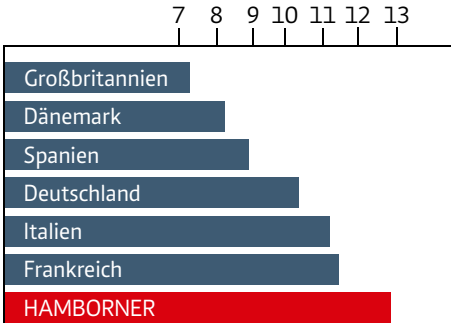
Zusätzlich zur gesetzlichen Unfallversicherung hat HAMBORNER für die Mitarbeiter, die Dienstreisen tätigen, eine Gruppenunfallversicherung abgeschlossen. Darüber hinaus zahlen wir vermögenswirksame Leistungen und Jubiläumsgelder.

Im Hinblick auf die Altersversorgung haben viele Mitarbeiter der HAMBORNER zusätzlich zur gesetzlichen Absicherung eine Direktversicherung abgeschlossen oder zahlen in eine Pensionskasse ein. Je nach Vereinbarung im Arbeitsvertrag ist ein Teil dieser Vorsorgeverträge arbeitgeberfinanziert. Weiterhin übernimmt HAMBORNER auch bei arbeitnehmerfinanzierten Verträgen die anfallende Pauschalversteuerung.

Neueinstellungen/ausgeschiedene Mitarbeiter



Betriebszugehörigkeit 2010 in Jahren



Lange Betriebszugehörigkeit

Wir betrachten es als eine Auszeichnung, dass sich die Fluktuation bei HAMBORNER auf einem konstant niedrigen Niveau bewegt und Mitarbeiter uns überdurchschnittlich lange die Treue halten. Während die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von Arbeitnehmern in Deutschland laut Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) zum Zeitpunkt der letzten Erhebung 2010 knapp 11 Jahre betrug – und sich im Vergleich zur ersten Erhebung 1992 mit damals 10,3 Jahren auch nicht wesentlich verändert hat – beläuft sie sich in unserem Unternehmen auf rund 12,9 Jahre. Die lange Beschäftigungsdauer bei HAMBORNER wird darüber hinaus im Rahmen eines Europavergleichs deutlich. Wie eine IAB-Studie für die neben Deutschland analysierten Länder Großbritannien, Dänemark, Frankreich, Italien und Spanien belegt, überschreitet die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit nirgends den Wert von 12 Jahren. In Großbritannien, Dänemark und Spanien liegt sie mit 7,3, 8,2 bzw. 8,9 Jahren deutlich niedriger als in Deutschland, in Italien und Frankreich mit 11,2 und 11,5 Jahren dagegen etwas höher.

Unser Umfeld

Unsere Immobilien sind Teil der jeweiligen Städte und Gemeinden und tragen zum jeweiligen Stadtbild bei. Daher ist es – beispielsweise bei Sanierungsmaßnahmen – für uns ein Anliegen, die entsprechenden Innenstadt- und Erhaltungssatzungen zu respektieren oder den Schutz historischer Fassaden zu gewährleisten. Dies sichert – auch in unserem Sinne – die Wahrung eines einheitlichen Stadtbilds und hift der idealen Eingliederung unserer Objekte in ihre Umgebung. Auch bei allgemeinen Stadtmarketingmaßnahmen betätigen wir uns fallweise, um die Attraktivität der Innenstädte und damit auch die Kundenfrequenz unserer Fußgängerzonenobjekte zu erhöhen.

Unser Engagement

HAMBORNER engagiert sich vielfach in unterschiedlichen Organisationen und Interessenvertretungen, die zum einen das Ziel haben, die Themen Nachhaltigkeit, Corporate Governance sowie allgemein die Kommunikation und das Verständnis in der Immobilienbranche zu fördern und sicherzustellen. Zum anderen leistet HAMBORNER im Rahmen seiner Mitgliedschaften kontinuierlich politische Gremienarbeit. Mit dem Ziel über zukünftige Entwicklungen in der Immobilienbranche bestens informiert zu sein und selbst mitgestalten zu können, bringen wir uns aktiv in die Verbandsarbeit ein. Weiterhin ist es uns ein 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 Köln ist Bestandteil unseres unternehmerischen Engagements. Eine Beschreibung der genannten Initiativen finden Sie im Glossar auf den Seiten 30 bis 31.

AUSBLICK

Mehr Informationen: www.nuoffice.de

Mit diesem ersten eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht dokumentieren wir unser Engagement zu Themen der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit. Wir verstehen dies – zusätzlich zur Einbindung eines Nachhaltigkeitskapitels in unseren jährlichen Geschäftsbericht – als einen weiteren Schritt, die positiven Effekte von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in Bezug auf die HAMBORNER REIT AG transparent, messbar und vergleichbar zu machen. Wir werden auch zukünftig das Thema Nachhaltigkeit in unsere Geschäftsentscheidungen integrieren und für sämtliche Interessengruppen (Stakeholder) so weit wie möglich nachvollziehbar gestalten.

Unsere Ziele

Unsere aktive Unternehmenssteuerung orientiert sich zwar bereits jetzt an nachhaltigen Kriterien, jedoch wollen und werden wir unsere Standards und Prozesse permanent weiterentwickeln, um auch zukünftig Fortschritte im Rahmen des nachhaltigen Wirtschaftens zu erreichen. Dabei soll uns die kontinuierliche Weiterentwicklung dieses Berichts helfen. Indem wir uns an den gängigen und wesentlichen Berichtsstandards der GRI und des ZIA orientieren und unsere Berichterstattung ausbauen, schaffen wir über die zu erhebenden Kennzahlen in den einzelnen Nachhaltigkeitskategorien auch für uns selbst Transparenz und stärkeres Problembewusstsein.
In einem nächsten Schritt werden wir versuchen, das in diesem Bericht als Datenbasis einbezogene Portfolio sinnvoll zu erweitern und zusätzliche Kennzahlen (wie beispielsweise die CO_2-Emissionen der Objekte) zu ermitteln und zu erläutern. Durch ein transparentes Berichtswesen werden auch eine Beurteilung der effizienten Bewirtschaftung unserer Gebäude und die Bewertung von Energieeffizienz und CO_2-Emissionen erleichtert.

Unser Anspruch

Die Herausforderungen einer nachhaltigen Unternehmensführung nehmen wir gerne an. So achten wir beim Ausbau unseres Portfolios auf ökonomische, ökologische und soziokulturelle Aspekte, die die Immobilie auszeichnen. Nur wenn sich alle Blickwinkel der Nachhaltigkeit im Objekt optimal ergänzen, können zufriedenstellende Nachhaltigkeitsstandards erreicht werden. Die Büroobjekte „NuOffice" in München und der „EUREF-Campus 12-13" in Berlin sind aktuelle Beispiele der nachhaltigen Ausrichtung von HAMBORNER als Bestandshalter von renditestarken Gewerbeimmobilien.

„NuOffice"

Das Büroobjekt in der Domagkstraße 10 in München, das Ende 2012 fertiggestellt wurde und seit Januar 2013 zu unserem Bestand gehört, erhielt im Juli dieses Jahres vom US Green Building Council das Nachhaltigkeitszertifikat LEED in Platin mit Höchstwertung. „Platin" ist nach „Gold", „Silber" und „Zertifiziert" die höchste Qualitätsstufe, mit der ein umweltfreundliches, energieeffizientes und ressourcenschonendes Gebäude ausgezeichnet werden kann. Das „NuOffice" übertraf mit 94 Punkten nicht nur die für „Platin" erforderliche Punktzahl von 80, sondern erzielte in der LEED-Systemvariante für Investorenprojekte die höchste Wertung, die bis dahin weltweit jemals vergeben wurde.

Ein anspruchsvolles Energiemodell, ressourcenschonende Konzepte für den Materialeinsatz beim Bau und den Wasserverbrauch im Betrieb, nachhaltige Standortfaktoren sowie Innenraumqualitäten, die strengen ökologischen und sozialen Kriterien genügen, sind die Schlüsselkomponenten, die für den höchsten LEED-Rang „Platin" ausschlaggebend gewesen sind. Beim „NuOffice" handelt es sich um eine innovative Projektentwicklung, die durch Fassadenbänder in Holzoptik, begrünte Dachflächen und besonders schalldämpfende Materialien eine Wohlfühl-Atmosphäre erzeugt. Zudem profitieren die Mieter der Immobilie von einer im Gebäude befindlichen Kindertagesstätte mit flexiblen Betreuungsmöglichkeiten sowie einem Fitness- und Healthclub. Das Büroobjekt liegt verkehrsgünstig im Norden Münchens in der Parkstadt Schwabing und kann mit dem Bus und der Express-Trambahn bequem erreicht werden. Der Flughafen München ist mit dem Auto rund 20 Minuten entfernt.

„EUREF-Campus 12-13"

Im November 2012 haben wir mit einem Büroneubau auf dem EUREF-Campus in Berlin-Schöneberg eine weitere hochmoderne und auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ausgerichtete Immobilie erworben. Das Objekt ist Teil des Büro- und Wissenschaftsstandortes EUREF-Campus – einem europaweit einmaligen Stadtquartier, das ökologisch und ökonomisch nachhaltige Ideen miteinander verbindet. Das Gebäude „EUREF-Campus 12-13" wird als eines der ersten in Berlin mindestens die international anerkannte LEED-Gold-Zertifizierung erhalten, denn es verfügt über eine besonders energieeffiziente Bauweise und modernste, vollautomatisierte Gebäudetechnik. Die Nutzung von Solar-, Windkraft und Biogas sowie ein „Micro Smart Grid" auf dem EUREF-Gelände sorgen dabei für eine nahezu CO_2-neutrale Energieversorgung im Betrieb und niedrige Verbrauchskosten. Weitere dezentrale CO_2-neutrale Energiequellen, wie zum Beispiel Tiefengeothermie, befinden sich in der Vorbereitung. Das Gelände hat mit dem nur 500 Meter entfernten Bahnhof Berlin-Südkreuz eine schnelle Anbindung an den neuen Hauptstadtflughafen „Willy Brandt" in Berlin-Schönefeld, die Innenstadt und das ICE-Netz.

Mehr Informationen: www.euref.de

WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

AFFO
Adjusted Funds From Operations (vgl. auch FFO)

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.

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

EEWärmeG
Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz)

EPRA
European Public Real Estate Association – europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.

Fernwärme
Bezeichnet eine Form der Wärmelieferung zur Versorgung von Gebäuden mit Heizung und Warmwasser auf Basis von wärmegedämmten Rohrsystemen.

FFO/AFFO
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. Bereinigt um die im Geschäftsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ergibt sich der AFFO.

Gif
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-Sekretariates ist in Amsterdam.

Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft

Die Initiative 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.

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.

Key-Performance-Indikatoren (KPIs)

Spezielle Leistungsindikatoren oder -kennzahlen, mit denen z. B. die Leistung im Bereich der Nachhaltigkeit eines Unternehmens gemessen wird. Dadurch wird diese transparenter und vergleichbarer.

LEED

Leadership in Energy and Environmental Design – ein in den Vereinigten Staaten von Amerika entwickelter Standard für die Entwicklung und Planung ökologisch leistungsstarker Gebäude

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 Nettosubstanzwert 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 den 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, d. h. 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.

ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er vertritt rund 175 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 21 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern.

Global Reporting Initiative™

Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass **HAMBORNER REIT AG** ihren Bericht "Nachhaltigkeitsbericht 2013" den GRI Report Services vorgelegt hat, die zum Schluss gekommen sind, dass der Bericht die Anforderungen der Anwendungsebene C erfüllt.

GRI Anwendungsebenen drücken den Umfang aus, in dem der Inhalt der GRI G3.1 in der eingereichten Nachhaltigkeitsberichterstattung umgesetzt wurde. Die Prüfung bestätigt, dass die geforderte Auswahl und Anzahl der Angaben für diese Anwendungsebene in der Berichterstattung enthalten ist. Die Prüfung bestätigt außerdem, dass der GRI-Content Index eine gültige Darstellung der vorgeschriebenen Offenlegungen gemäss den GRI G3.1 Richtlinien aufzeigt. Für die Methode siehe www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf

Anwendungsebenen geben keine Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Berichterstatters oder der Qualität der im Bericht enthaltenen Informationen wieder.

Amsterdam, 13. September 2013

Nelmara Arbex
Deputy Chief Executive
Global Reporting Initiative

GRI REPORT
GRI CHECKED

Die Global Reporting Initiative (GRI) ist eine netzwerkbasierte Organisation, die den Weg für die Entwicklung des weltweit meist verwendeten Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bereitet hat und sich zu seiner kontinuierlichen Verbesserung und weltweiten Anwendung einsetzt. Die GRI-Leitfaden legen die Prinzipien und Indikatoren fest, die Organisationen zur Messung und Berichterstattung ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen verwenden können. www.globalreporting.org

Disclaimer: *Wo die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung externe Links enthält, einschliesslich audio-visuellen Materials, betrifft dieses Statement nur das bei GRI eingereichte Material zum Zeitpunkt der Prüfung am 2. September 2013. GRI schliesst explizit die Anwendung dieses Statements in Bezug auf jegliche spätere Änderungen dieses Materials aus.*

GRI-LEVEL

Report Application Level	C	C+	B	B+	A	A+
Standard Disclosures – **Profile Disclosures** – Output	Report on: 1.1 2.1 - 2.10 3.1 - 3.8, 3.10 - 3.12 4.1 - 4.4, 4.14 - 4.15	Report Externally Assured	Report on all criteria listed for Level C plus: 1.2 3.9, 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17	Report Externally Assured	Same as requirement for Level B	Report Externally Assured
Standard Disclosures – **Disclosures on Management Approach** – Output	Not Required	Report Externally Assured	Management Approach Disclosures for each Indicator Category	Report Externally Assured	Management Approach disclosed for each Indicator Category	Report Externally Assured
Standard Disclosures – **Performance Indicators & Sector Supplement Performance Indicators** – Output	Report fully on a minimum of any 10 Performance Indicators, includingat least one from each of: social,economic, and environment.**	Report Externally Assured	Report fully on a minimum of any 20 Performance Indicators, at least one from each of: economic, environment, human rights, labor, society, product responsibility.***	Report Externally Assured	Respond on each core and Sector Supplement* indicator with due regard to the materiality Principle by either: a) reporting on the indicator or b) explaining the reason for its omission.	Report Externally Assured

* Sector supplement in final version
** Performance Indicators may be selected from any finalized Sector Supplement, but 7 of the 10 must be from the original GRI Guidelines
*** Performance Indicators may be selected from any finalized Sector Supplement, but 14 of the 20 must be from the original GRI Guidelines

G3.1 Content Index – Construction and Real Estate Sector Supplement – GRI Application Level C

	Application Level C			Assured by	

STANDARD DISCLOSURES PART I: Profile Disclosures

1. Strategy and Analysis

Profile Disclosure	Disclosure	Level of Reporting	Location of Disclosure	Reason for omission	Explanation for the reason for omission
1.1	Statement from the most senior decision-maker of the organization.	Fully	page 5		

2. Organizational Profile

Profile Disclosure	Disclosure	Level of Reporting	Location of Disclosure	Reason for omission	Explanation for the reason for omission
2.1	Name of the organization.	Fully	page 4		
2.2	Primary brands, products, and/or services.	Fully	page 4		
2.3	Operational structure of the organization, including main divisions, operating companies, subsidiaries, and joint ventures.	Fully	page 4		
2.4	Location of organization's headquarters.	Fully	page 38		
2.5	Number of countries where the organization operates, and names of countries with either major operations or that are specifically relevant to the sustainability issues covered in the report.	Fully	page 4		
2.6	Nature of ownership and legal form.	Fully	page 4		
2.7	Markets served (including geographic breakdown, sectors served, and types of customers/beneficiaries).	Fully	page 4		
2.8 comm	Scale of the reporting organization.	Fully	pages 18, 24		
2.9	Significant changes during the reporting period regarding size, structure, or ownership.	Fully	page 26		
2.10	Awards received in the reporting period.	Fully	„Silver Award" EPRA Annual Report Survey 2011/2012 2012/2013		

3. Report Parameters

3.1	Reporting period (e.g., fiscal/calendar year) for information provided.	Fully	page 14		
3.2	Date of most recent previous report (if any).	Fully	This is the first report.		
3.3	Reporting cycle (annual, biennial, etc.)	Fully	page 14,19		
3.4	Contact point for questions regarding the report or its contents.	Fully	page 38		
3.5	Process for defining report content.	Fully	pages 12,13		
3.6 comm	Boundary of the report (e.g., countries, divisions, subsidiaries, leased facilities, joint ventures, suppliers). See GRI Boundary Protocol for further guidance.	Fully	No specific limitations on the scope or boundary of the report		
3.7	State any specific limitations on the scope or boundary of the report (see completeness principle for explanation of scope).	Fully	No specific limitations on the scope or boundary of the report		
3.8 comm	Basis for reporting on joint ventures, subsidiaries, leased facilities, outsourced operations, and other entities that can significantly affect comparability from period to period and/or between organizations.	Fully	There were no joint ventures, subsidiaries...		
3.10	Explanation of the effect of any re-statements of information provided in earlier reports, and the reasons for such re-statement (e.g., mergers/acquisitions, change of base years/periods, nature of business, measurement methods).	Fully	This is the first report		
3.11	Significant changes from previous reporting periods in the scope, boundary, or measurement methods applied in the report.	Fully	This is the first report		
3.12	Table identifying the location of the Standard Disclosures in the report.	Fully	pages 34-37		

4. Governance, Commitments and Engagement

4.1	Governance structure of the organization, including committees under the highest governance body responsible for specific tasks, such as setting strategy or organizational oversight.	Fully	Managing Board and departments (technical services, real estate management, accountancy, human resources & investor relations). The managing board is responsible for strategy setting and company development.		
4.2	Indicate whether the Chair of the highest governance body is also an executive officer.	Fully	Board and supervisory board are different persons.		
4.3	For organizations that have a unitary board structure, state the number and gender of members of the highest governance body that are independent and/or non-executive members.	Fully	There is a supervisory board.		
4.4	Mechanisms for shareholders and employees to provide recommendations or direction to the highest governance body.	Fully	page 11		
4.14 comm	List of stakeholder groups engaged by the organization.	Fully	pages 10, 11		
4.15	Basis for identification and selection of stakeholders with whom to engage.	Fully	pages 10, 11		

	Application Level C		

STANDARD DISCLOSURES PART III: Performance Indicators

Economic

Indicator	Disclosure	Level of Reporting	Location of Disclosure
Economic performance			
EC1 comm	Direct economic value generated and distributed, including revenues, operating costs, employee compensation, donations and other community investments, retained earnings, and payments to capital providers and governments.	Not	
EC2 comm	Financial implications and other risks and opportunities for the organization's activities due to climate change and other sustainability issues.	Fully	page 23, Hamborner responds with investments in energetic renovations and energy saving measures.
EC3	Coverage of the organization's defined benefit plan obligations.	Fully	page 25
EC4	Significant financial assistance received from government.	Not	inapplicable
Market presence			
EC5	Range of ratios of standard entry level wage by gender compared to local minimum wage at significant locations of operation.	Fully	Salary is according to company agreement and is above local minimum wage.
EC6	Policy, practices, and proportion of spending on locally-based suppliers at significant locations of operation.	Fully	page 11
EC7 comm	Procedures for local hiring and proportion of senior management and all direct employees, contractors and sub-contractors hired from the local community at significant locations of operation.	Partially	partially on page 11
Indirect economic impacts			
EC8 comm	Development and impact of infrastructure investments and services provided primarily for public benefit through commercial, in-kind, or pro bono engagement.	Fully	page 11, 26
EC9 comm	Understanding and describing significant indirect economic impacts, including the extent of impacts.	Not	

Environmental

Materials			
EN1 comm	Materials used by weight, value or volume.	Not	inapplicable
EN2 comm	Percentage of materials used that are recycled and reused input materials.	Not	inapplicable
Energy			
EN3 comm	Direct energy consumption by primary energy source.	Fully	no direct energy consumption resulting from own generators, etc.
EN4 comm	Indirect energy consumption by primary source.	Partially	19-21, only heat energy by source
CRE1	Building energy intensity.	Partially	page 21, only heat energy
EN5 comm	Energy saved due to conservation and efficiency improvements.	Fully	page 23
EN6 comm	Initiatives to provide energy-efficient or renewable energy based products and services, and reductions in energy requirements as a result of these initiatives.	Fully	page 23
EN7	Initiatives to reduce indirect energy consumption and reductions achieved.	Fully	page 21, 23
Water			
EN8 comm	Total water withdrawal by source.	Fully	page 22, only water provided by the municipalities (tap water) is used, no own wells, no using of rain water
EN9 comm	Water sources significantly affected by withdrawal of water.	Not	Data can not be determined at this time.
EN10 comm	Percentage and total volume of water recycled and reused.	Not	Data can not be determined at this time.
CRE2	Building water intensity.	Fully	page 22
Biodiversity			
EN11	Location and size of land owned, leased, managed in, or adjacent to, protected areas and areas of high biodiversity value outside protected areas.	Not	Data can not be determined at this time.
EN12 comm	Description of significant impacts of activities, products, and services on biodiversity in protected areas and areas of high biodiversity value outside protected areas.	Not	inapplicable
EN13 comm	Habitats protected or restored.	Not	inapplicable
EN14	Strategies, current actions, and future plans for managing impacts on biodiversity.	Not	inapplicable
EN15	Number of IUCN Red List species and national conservation list species with habitats in areas affected by operations, by level of extinction risk.	Not	inapplicable
Emissions, effluents and waste			
EN16 comm	Total direct and indirect greenhouse gas emissions by weight.	Not	Data can not be determined at this time.
EN17 comm	Other relevant indirect greenhouse gas emissions by weight.	Not	Data can not be determined at this time.
CRE3	Greenhouse gas emissions intensity from buildings.	Not	Data can not be determined at this time.
CRE4	Greenhouse gas emissions intensity from new construction and redevelopment activity.	Not	Data can not be determined at this time.
EN18 comm	Initiatives to reduce greenhouse gas emissions and reductions achieved.	Not	Data can not be determined at this time.
EN19	Emissions of ozone-depleting substances by weight.	Not	Data can not be determined at this time.
EN20	NOx, SOx, and other significant air emissions by type and weight.	Not	Data can not be determined at this time.
EN21 comm	Total water discharge by quality and destination.	Not	Data can not be determined at this time.
EN22 comm	Total weight of waste by type and disposal method.	Not	Data can not be determined at this time.
EN23	Total number and volume of significant spills.	Not	Data can not be determined at this time.
EN24	Weight of transported, imported, exported, or treated waste deemed hazardous under the terms of the Basel Convention Annex I, II, III, and VIII, and percentage of transported waste shipped internationally.	Not	inapplicable

Indicator	Disclosure	Level of Reporting	Location of Disclosure
Emissions, effluents and waste			
EN25	Identity, size, protected status, and biodiversity value of water bodies and related habitats significantly affected by the reporting organization's discharges of water and runoff.	Not	inapplicable
Land Degradation, Contamination and Remediation			
CRE5	Land and other assets remediated and in need of remediation for the existing or intended land use according to applicable legal designations.	Not	inapplicable
Products and services			
EN26 comm	Initiatives to enhance efficiency and mitigate environmental impacts of products and services, and extent of impact mitigation.	Fully	page 23
EN27	Percentage of products sold and their packaging materials that are reclaimed by category.	Not	inapplicable
Compliance			
EN28	Monetary value of significant fines and total number of non-monetary sanctions for non-compliance with environmental laws and regulations.	Fully	No fines
Transport			
EN29 comm	Significant environmental impacts of transporting products and other goods and materials used for the organization's operations, and transporting members of the workforce.	Not	inapplicable
Overall			
EN30	Total environmental protection expenditures and investments by type.	Not	Data can not be determined at this time.
Social: Labor Practices and Decent Work			
Employment			
LA1 comm	Total workforce by employment type, employment contract, and region, broken down by gender.	Partially	Total workforce broken down by gender.
LA2	Total number and rate of new employee hires and employee turnover by age group, gender, and region.	Fully	page 26, 3 new employees (12,5 %), male, age 35-50, North Rhine-Westphalia, employee turnover 4 in total (16,6 %), 2 female, age over 51, North Rhine-Westphalia and 2 male, 1 age over 51, 1 age 35-50, North Rhine-Westphalia
LA3 comm	Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees, by major operations.	Not	inapplicable
LA15	Return to work and retention rates after parental leave, by gender.	Not	
Labor/management relations			
LA4	Percentage of employees covered by collective bargaining agreements.	Not	inapplicable
LA5	Minimum notice period(s) regarding significant operational changes, including whether it is specified in collective agreements.	Not	inapplicable
Occupational health and safety			
LA6	Percentage of total workforce represented in formal joint management-worker health and safety committees that help monitor and advise on occupational health and safety programs.	Not	inapplicable
LA7 comm	Rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities by region and by gender.	Fully	page 25
CRE6	Percentage of the organization operating in verified compliance with an internationally recognized health and safety management system.	Not	
LA8 comm	Education, training, counseling, prevention, and risk-control programs in place to assist workforce members, their families, or community members regarding serious diseases.	Fully	page 25
LA9	Health and safety topics covered in formal agreements with trade unions.	Fully	page 25
Training and education			
LA10 comm	Average hours of training per year per employee by gender, and by employee category.	Partially	no distinction by gender and employee category
LA11	Programs for skills management and lifelong learning that support the continued employability of employees and assist them in managing career endings.	Fully	page 24
LA12	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews, by gender.	Not	
Diversity and equal opportunity			
LA13 comm	Composition of governance bodies and breakdown of employees per employee category according to gender, age group, minority group membership, and other indicators of diversity.	Fully	page 24
Equal remuneration for women and men			
LA14 comm	Ratio of basic salary and remuneration of women to men by employee category, by significant locations of operation.	Fully	page 25
Social: Human Rights			
Investment and procurement practices			
HR1	Percentage and total number of significant investment agreements and contracts that include clauses incorporating human rights concerns, or that have undergone human rights screening.	Not	
HR2	Percentage of significant suppliers, contractors and other business partners that have undergone human rights screening, and actions taken.	Not	
HR3	Total hours of employee training on policies and procedures concerning aspects of human rights that are relevant to operations, including the percentage of employees trained.	Not	
Non-discrimination			
HR4 comm	Total number of incidents of discrimination and actions taken.	Fully	no incidents
Freedom of association and collective bargaining			
HR5	Operations and significant suppliers identified in which the right to exercise freedom of association and collective bargaining may be violated or at significant risk, and actions taken to support these rights.	Not	

Indicator	Disclosure	Level of Reporting	Location of Disclosure
Child labor			
HR6 comm	Operations and significant suppliers identified as having significant risk for incidents of child labor, and measures taken to contribute to the effective abolition of child labor.	Fully	page 24, all employees are older than 18 years
Prevention of forced and compulsory labor			
HR7	Operations and significant suppliers identified as having significant risk for incidents of forced or compulsory labor, and measures to contribute to the elimination of all forms of forced or compulsory labor.	Not	
Security practices			
HR8	Percentage of security personnel trained in the organization's policies or procedures concerning aspects of human rights that are relevant to operations.	Not	
Indigenous rights			
HR9	Total number of incidents of violations involving rights of indigenous people and actions taken.	Not	inapplicable
Assessment			
HR10	Percentage and total number of operations that have been subject to human rights reviews and/or impact assessments.	Not	
Remediation			
HR11	Number of grievances related to human rights filed, addressed and resolved through formal **grievance mechanisms.**	Not	
Social: Society			
Local communities			
SO1 comm	Percentage of operations with implemented local community engagement, impact assessments, and development programs.	Not	inapplicable
SO9 comm	Operations with significant potential or actual negative and positive impacts on local communities.	Not	inapplicable
SO10	Prevention and mitigation measures implemented in operations with significant potential or actual negative impacts on local communities.	Not	inapplicable
CRE7	Number of persons voluntarily and involuntarily displaced and/or resettled by development, broken down by project.	Not	inapplicable
Corruption			
SO2	Percentage and total number of business units analyzed for risks related to corruption.	Partially	page 7, Corporate Governance
SO3	Percentage of employees trained in organization's anti-corruption policies and procedures.	Partially	page 7, Corporate Governance
SO4	Actions taken in response to incidents of corruption.	Partially	page 7, Corporate Governance
Public policy			
SO5 comm	Public policy positions and participation in public policy development and lobbying.	Fully	pages 12-13, 26
SO6	Total value of financial and in-kind contributions to political parties, politicians, and related institutions by country.	Fully	none
Anti-competitive behavior			
SO7	Total number of legal actions for anti-competitive behavior, anti-trust, and monopoly practices and their outcomes.	Fully	none
Compliance			
SO8	Monetary value of significant fines and total number of non-monetary sanctions for non-compliance with laws and regulations.	Fully	No fines or non-monetary sanctions
Social: Product Responsibility			
Customer health and safety			
PR1 comm	Life cycle stages in which health and safety impacts of products and services are assessed for improvement, and percentage of significant products and services categories subject to such procedures.	Not	
PR2 comm	Total number of incidents of non-compliance with regulations and voluntary codes concerning health and safety impacts of products and services during their life cycle, by type of outcomes.	Not	
Product and service labelling			
PR3 comm	Type of product and service information required by procedures, and percentage of significant products and services subject to such information requirements.	Fully	Energy consumption certificate for every property
CRE8	Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment.	Fully	pages 27-29
PR4 comm	Total number of incidents of non-compliance with regulations and voluntary codes concerning product and service information and labeling, by type of outcomes.	Fully	No incidents
PR5 comm	Practices related to customer satisfaction, including results of surveys measuring customer satisfaction.	Not	Data can not be determined at this time.
Marketing communications			
PR6	Programs for adherence to laws, standards, and voluntary codes related to marketing communications, including advertising, promotion, and sponsorship.	Not	inapplicable
PR7	Total number of incidents of non-compliance with regulations and voluntary codes concerning marketing communications, including advertising, promotion, and sponsorship by type of outcomes.	Fully	No incidents
Customer privacy			
PR8	Total number of substantiated complaints regarding breaches of customer privacy and losses of customer data.	Fully	No incidents
Compliance			
PR9	Monetary value of significant fines for non-compliance with laws and regulations concerning the provision and use of products and services.	Fully	No fines.

IMPRESSUM

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: 0203 / 54405-0
Fax: 0203 / 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Ansprechpartner Sustainability & Investor Relations:
Sybille Schlinge
Tel.: 0203 / 54405-32
E-Mail: s.schlinge@hamborner.de

Konzept, Redaktion, Projektmanagement:
RUECKERCONSULT GmbH
Wallstraße 16
10179 Berlin
www.rueckerconsult.de

Gesamtgestaltung, Infografik, Realisation:
WERBEWERK Werbeagentur GmbH
Hardefuststraße 9a
50677 Köln
www.werbewerk.de

September 2013

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.