hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

NACHHALTIGKEITS BERICHT

2017 | 2018

HAMBORNER REIT AG IM ÜBERBLICK

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

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandshalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Das Unternehmen verfügt über ein bundesweit gestreutes substanzstarkes Immobilienportfolio, das als Basis für die Generierung nachhaltiger Mieterträge dient. Den Schwerpunkt des Bestandes bilden attraktive Einzelhandelsflächen in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte und Mittelzentren sowie hochfrequentierte Fachmärkte und profitable Büro- und Ärztehäuser. Das Immobilienportfolio der HAMBORNER REIT AG hatte zum 31. Dezember 2017 einen Verkehrswert von rund 1,4 Mrd. €.

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

Auswahl wesentlicher Indikatoren für die Berichterstattung nach GRI Standards

Kennzahl		2017	2016	2015
FFO	Mio. €	44,7	36,1	29,2
Net Asset Value	Mio. €	808,9	768,5	564,7
LTV	%	39,6	30,1	35,0
Verkehrswert Immobilienportfolio	Mio. €	1.362,6	1.115,0	900,0
Heizenergieverbrauch*	kWh/m² Nutzfläche	66,2	62,3	57,7
Wasserverbrauch*	m³/m² Nutzfläche	0,32	0,27	0,26
Mitarbeiterentwicklung, Anzahl Mitarbeiter zum 31.12. (ohne Vorstand)		36	32	31

* Bezogen auf das jeweilige Analyseportfolio des entsprechenden Jahres.

INHALT

2 **HAMBORNER REIT AG IM ÜBERBLICK**

4 **VORWORT DES VORSTANDS**

6 **ÜBER DIESEN BERICHT**
6 Grundlagen der Berichterstattung
6 Berichtsstandards nach GRI mit branchenspezifischer Berücksichtigung der Empfehlungen von ZIA und EPRA
7 ZIA-Nachhaltigkeitskodex – freiwillige Selbstverpflichtung
8 Like-for-Like-Ansatz
8 Messen von Nachhaltigkeit

9 **ÜBER DIE HAMBORNER REIT AG**
9 Geschäftsmodell
10 Lieferkette
10 Organisationsstruktur
11 Unternehmensführung und Aufsicht

12 **DER FIRMENSITZ VON HAMBORNER**

14 **NACHHALTIGKEITSANSATZ**
14 Nachhaltigkeitsstrategie
15 Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit
16 Integrität als Basis für nachhaltige Unternehmensführung
17 Wesentlichkeitsanalyse
17 Wesentlichkeitsmatrix
19 Wesentlichkeitsparameter
20 Managementansatz und Steuerungssystem

21 **STAKEHOLDER**
22 Interne Stakeholder
23 Externe Stakeholder

25 **ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT**
25 Wesentliche Aspekte und Managementansatz
26 Portfolioentwicklung
27 Bestandsqualität
27 Finanzielle Ergebnisse
28 Finanzstruktur
29 Entwicklung ausgewählter ökonomischer Kennzahlen

30 **ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT**
30 Wesentliche Aspekte und Managementansatz
30 Analyseportfolio
31 Heizenergieverbrauch 2017
32 Stromverbrauch 2017
33 Wasserverbrauch 2017

34 **AUSGEZEICHNET NACHHALTIG**

36 **SOZIALE NACHHALTIGKEIT**
36 Wesentliche Aspekte und Managementansatz
37 Mitarbeiterentwicklung
38 Chancengleichheit
39 Gesundheits- und Arbeitsschutz
40 Engagement

41 **INTEGRITÄT**
41 Wesentliche Aspekte und Managementansatz
42 Corporate Governance
43 Compliance
43 Datenschutz

44 **GLOSSAR: WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN**

45 **GRI-INHALTSINDEX**

48 **IMPRESSUM**

VORWORT DES VORSTANDS

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

GRI 102-14

im nunmehr sechsten Jahr in Folge legen wir Ihnen ergänzend zu unserem Geschäftsbericht einen Nachhaltigkeitsbericht vor. Nachhaltigkeit spielt im Rahmen der Unternehmensführung der HAMBORNER eine wichtige Rolle. Vorstand und Mitarbeiter haben im vergangenen Jahr mit zahlreichen Stakeholdern über nachhaltigkeitsrelevante Themen kommuniziert und dabei erneut wichtige Einblicke in die Anforderungen und Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen gewinnen können. Wie auch in den Vorjahren sind die Erkenntnisse in unsere Wesentlichkeitsanalyse eingeflossen. Im Ergebnis wurden weitere Themen identifiziert, die für unsere Stakeholder und uns von hoher Bedeutung sind. Hervorzuheben sind die Themenbereiche Corporate Governance, Compliance und Datenschutz, die sich in einem neu definierten Handlungsfeld „Integrität" zusammenfassen lassen und nun im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements verstärkt berücksichtigt werden.

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

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

- Unsere ökonomischen Nachhaltigkeitskennziffern konnten im Jahr 2017 deutlich verbessert werden. Die Miet- und Pachterlöse stiegen um 19,8 %, der FFO um 24,0 % und der NAV um 5,3 %.

- Für das Jahr 2017 haben wir unseren Aktionären eine um 4,7 % erhöhte Dividende von 0,45 € je Aktie ausgeschüttet. Auf Basis des Jahresschlusskurses 2017 entspricht dies einer Dividendenrendite von 4,5 %.

- Die Datenbasis für die Analyse der ökologischen Verbrauchsdaten konnte erneut erweitert werden. Im Rahmen der Like-for-like-Analyse sind geringere Heizenergie-, Strom- und Wasserverbräuche in unseren Bestandsobjekten zu verzeichnen.

- Bis zum Jahr 2020 werden unsere Bestandsobjekte mit Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien versorgt. Die entsprechenden Rahmenverträge wurden bereits unterzeichnet.

- Unsere Belegschaft ist im Jahr 2017 auf 36 Mitarbeiter gewachsen. Die Zahl der Weiterbildungen stieg auf durchschnittlich 18,7 Stunden je Mitarbeiter.

Nach wie vor orientieren wir uns bei der Berichterstattung an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI). In diesem Jahr berichten wir erstmals nach den überarbeiteten GRI-Standards, die die bislang geltenden GRI-G4-Leitlinien abgelöst haben. Die für HAMBORNER und seine Stakeholder wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte rücken seither noch stärker in den Vordergrund und werden im Rahmen dieses Berichts ausführlich erläutert.

L

HANS RICHARD SCHMITZ
VORSTAND DER
HAMBORNER REIT AG

R

DR. RÜDIGER MROTZEK
VORSTAND DER
HAMBORNER REIT AG

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

HAMBORNER REIT AG

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

ÜBER DIESEN BERICHT

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

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

GRI 102-12 | GRI 102-54

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

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

Der Bericht bezieht sich auf Daten und Informationen aus dem Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 und trägt den Titel „Nachhaltigkeitsbericht 2017/2018". Er baut auf dem Vorjahresbericht auf, der im Oktober 2017 veröffentlicht wurde und über das Geschäftsjahr 2016 berichtete. Die Erfassung und Auswertung der nachhaltigkeitsrelevanten Daten und Informationen erfolgte durch die Unternehmensbereiche Rechnungswesen und Immobilien & Liegenschaften. Das Zusammenführen der Informationen und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts lag in der Verantwortung des Leiters der Stabstelle Investor- und Public Relations. Die ökonomischen Kennzahlen stammen aus dem geprüften IFRS-Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2017.

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

Berichterstattung in Übereinstimmung mit der GRI-Option

CORE

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

ZIA-NACHHALTIGKEITSKODEX – FREIWILLIGE SELBSTVERPFLICHTUNG

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

Strukturierung der Immobilienwirtschaft gibt Orientierung

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

Langfristiger Bestandshalter renditestarker Gewerbeimmobilien

Immobilienwirtschaftliche Aktivitäten

CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3	CLUSTER 4	CLUSTER 5	CLUSTER 6	CLUSTER 7
ERSTELLEN	**BETREIBEN & VERMIETEN**	**INVESTIEREN**	**FINANZIEREN**	**NUTZEN**	**BERATEN**	**FORSCHEN & LEHREN**

LIKE-FOR-LIKE-ANSATZ

Im Rahmen der Berichterstattung veröffentlichen wir nicht nur die absoluten Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2017. Um eine Vergleichbarkeit zu den Vorjahren sicherzustellen und die Entwicklung der Kennzahlen zu dokumentieren, wenden wir an den geeigneten Stellen den Like-for-like-Ansatz an. Dieser Ansatz berücksichtigt nur die Daten zu Immobilien, die sowohl im Berichtsjahr 2017 als auch im Vorjahr ganzjährig im Eigentum der Gesellschaft waren. Objekte, die während der Berichtsperiode gekauft oder verkauft wurden, werden dabei nicht einbezogen. Dadurch bezieht sich die Veränderung der Kennzahlen exakt auf das gleiche Portfolio und Veränderungen werden nicht durch Zu- oder Abgänge verfälscht.

MESSEN VON NACHHALTIGKEIT

GRI 102-45 | GRI 102-46

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

- für die ökonomische Berichterstattung: der Einzeljahresabschluss nach IFRS der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2017. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 erhielt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Jahresabschlussprüfers Deloitte & Touche Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- für die ökologische Berichterstattung: die erfassten Verbrauchswerte für das Jahr 2017

- für die soziale Berichterstattung: der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, arbeitsvertragliche Regelungen, Mitgliedschaften sowie interne und externe Richtlinien

ÜBER DIE HAMBORNER REIT AG

GESCHÄFTSMODELL

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

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandshalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Dabei konzentrieren sich die Investitionen der HAMBORNER REIT AG auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäuser in 1A-Lagen und qualitativ hochwertige Büroimmobilien an etablierten Bürostandorten. Der Unternehmenssitz der Gesellschaft befindet sich in Duisburg. Das Unternehmen ist ein Real Estate Investment Trust (REIT) und profitiert auf Gesellschaftsebene von der Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer.

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

Fokus Großflächiger Einzelhandel, Büro und High-Street

3 Assetklassen als Basis für den langfristigen Unternehmenserfolg

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

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

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

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

Fokus Deutschland

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

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

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

LIEFERKETTE

GRI 102-9 | GRI 102-10

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

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

ORGANISATIONSSTRUKTUR

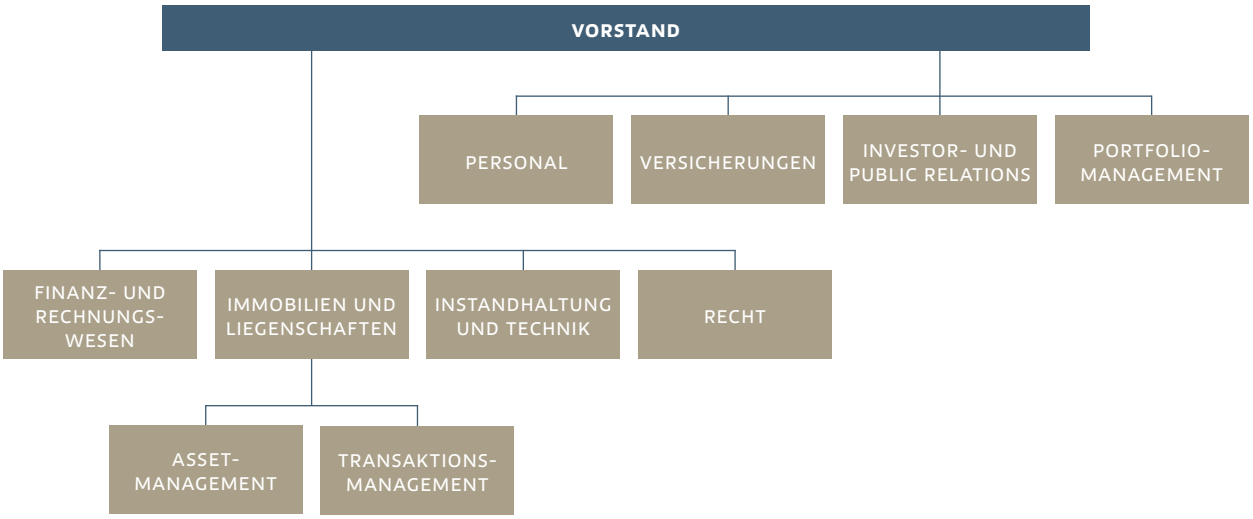
GRI 102-2 | GRI 102-3
GRI 102-8

Schlanke und effiziente Organisationsstruktur

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

Unterhalb des Vorstands werden sämtliche wert- und ergebnisrelevanten Entscheidungen in den vier Stabsstellen und vier Unternehmensbereichen durch die Führungskräfte und ihre Mitarbeiter vorbereitet. Insgesamt beschäftigte die HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2017 neben dem Vorstand 36 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

HAMBORNER-Führungsstruktur



UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND AUFSICHT

GRI 102-10 | GRI 102-18

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

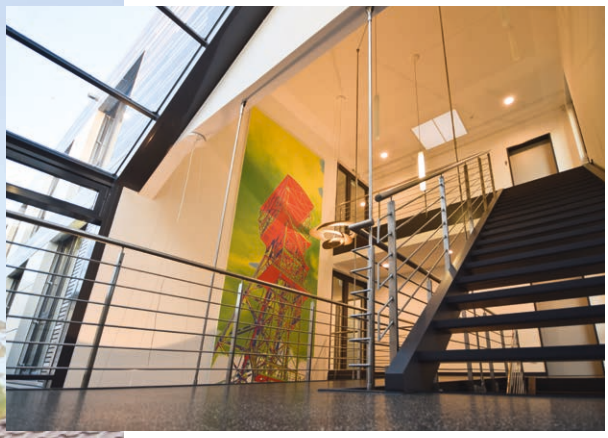
Der Vorstand wird durch einen neunköpfigen Aufsichtsrat beraten und überwacht, dem der Vorstand in regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen sowie kontinuierlichen Gesprächen Bericht erstattet und der die Umsetzung bestimmter, in der Satzung und Geschäftsordnung der Gesellschaft vorgegebener Geschäftsvorgänge genehmigt. Des Weiteren beschäftigt sich der Aufsichtsrat mit den Berichten des Vorstands zur allgemeinen Geschäftsentwicklung sowie zur Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Zudem überwacht der Aufsichtsrat die Einhaltung von Corporate Governance und Compliance-Vorschriften sowie das Risikomanagement der Gesellschaft. Vorsitzende des Aufsichtsrats ist seit April 2018 Frau Bärbel Schomberg. Der Aufsichtsrat hat einen Präsidialausschuss, einen Prüfungsausschuss sowie einen Nominierungsausschuss gebildet. Weitere Informationen zur Zusammensetzung und zur Arbeitsweise des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse können unserem Geschäftsbericht 2017 sowie der Erklärung zur Unternehmensführung auf unserer Homepage entnommen werden.

Ressourcenverbrauch der HAMBORNER REIT AG AG*

GRI 302-1

	2017	2016	2015	Veränderung seit 2015
Heizenergieverbrauch				
Gesamtverbrauch in kWh	113.800	101.518	153.666	–25,9 %
in kWh / m²	69,8	140,2	169,6	–58,8 %
in kWh / Mitarbeiter	3.251	2.985	4.802	–32,3 %
Stromverbrauch				
Gesamtverbrauch in kWh	95.068	81.518	41.776	+127,6 %
in kWh / m²	58,3	112,6	46,1	+26,5 %
in kWh / Mitarbeiter	2.716	2.397	1.306	+108,0 %
Wasserverbrauch				
Gesamtverbrauch in m³	292	361	191	+52,9 %
in m³ / m²	0,18	0,50	0,21	–14,3 %
in m³ / Mitarbeiter	8,3	10,6	6,0	+38,3 %
Nutzfläche in m²	1.630	724	906	
Anzahl Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	35	34	32	

* Verwaltungsgebäude Duisburg-Hamborn (Die Sanierung und Erweiterung in 2015 und 2016 verursachte erhöhte Strom- und Wasserverbräuche. Die Inbetriebnahme des neuen Heiz- und Kühlsystems führte zu deutlichen Senkungen des Heizenergieverbrauchs zu Lasten des Stromverbrauchs).



Offen, hell und transparent: die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes von innen.

FACTS

STANDORT	DUISBURG-HAMBORN
ADRESSE	GOETHESTRASSE 45, 47166 DUISBURG
NUTZFLÄCHE	1.630 M²
BÜRORÄUME	45
KONFERENZRÄUME	3
AUFENTHALTS-/ KOMMUNIKATIONSRÄUME	2

Außenansicht der Erweiterung des HAMBORNER-Verwaltungsgebäudes.

TRADITIONSREICH UND MODERN

GRI 102-3

Der Firmensitz von HAMBORNER

Die nunmehr über 60-jährige Firmengeschichte wird auch in den nächsten Jahren am Standort Hamborn fortgeschrieben. Durch umfangreiche Modernisierung und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes wurde der Weg für weiteres nachhaltiges Wachstum der Gesellschaft geebnet.

Der Firmensitz von HAMBORNER befindet sich bereits seit den 1960er Jahren im Duisburger Stadtteil Hamborn. Im Jahr 2015 hat sich das Unternehmen zu seinem traditionsreichen Firmensitz bekannt und das Verwaltungsgebäude in der Goethestraße umfassend saniert und um einen dreistöckigen Erweiterungsbau ergänzt. Der auf dem firmeneigenen Grundstück errichtete Anbau konnte Ende 2015 fertiggestellt und von den Mitarbeitern bezogen werden. Im Jahr 2016 folgte die Sanierung und energetische Ertüchtigung des Altbestandes. Die Modernisierungsarbeiten an dem in den 1950er Jahren errichteten Bestandsgebäude wurden zum Jahresende 2016 abgeschlossen.

Mit dem Umbau und der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes wurden 24 zusätzliche Büroräume sowie ein Sozialraum für die Mitarbeiter geschaffen. Sowohl die Sanierung des Altbaus als auch die Errichtung des Anbaus erfolgte unter Berücksichtigung modernster energetischer Standards und unter Einsatz hochwertiger und nachhaltiger Materialien. Hervorzuheben ist die neuartige VRV-Klimatisierung mit Wärmerückgewinnungstechnik, die im gesamten Gebäude zum Einsatz kommt. Die VRV-Technologie reduziert den CO_2-Ausstoss im Vergleich zu konventioneller Heiz- und Kühltechnik erheblich und ermöglicht darüber hinaus eine individuelle, bedarfsgerechte Regulierung durch die Mitarbeiter. Die Kombination aus modernen Büroarbeitsplätzen und Aufenthalts- und Kommunikationsräumen sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre, von der alle HAMBORNER-Mitarbeiter profitieren.

NACHHALTIGKEITSANSATZ

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

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

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

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

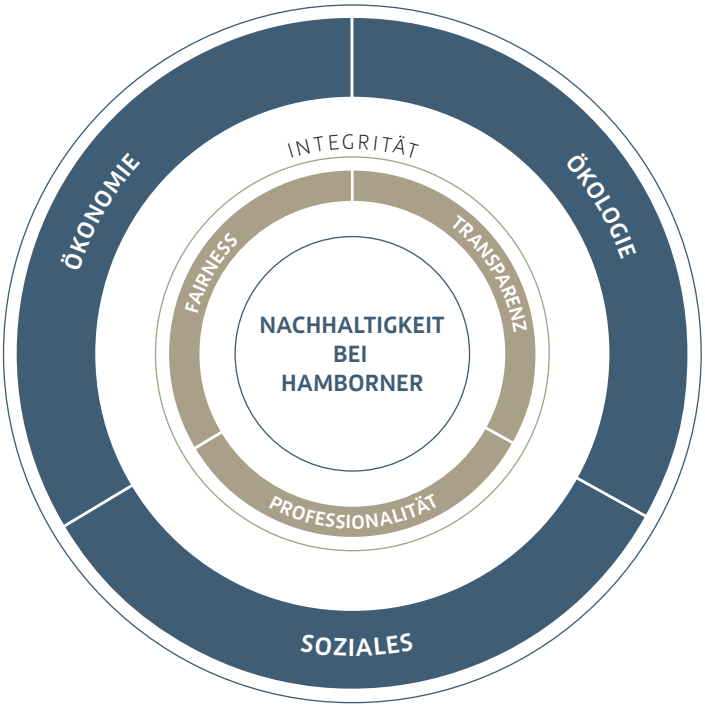
Die Basis für die Erzielung nachhaltiger Cashflows ist ein zeitgemäßes Immobilienportfolio, das auch unter ökologischen Gesichtspunkten betriebskosteneffizient bewirtschaftet werden kann und den Ansprüchen der Mieter gerecht wird. Sowohl unsere Aktionäre als auch unsere Fremdkapitalgeber und Stakeholder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

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

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

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

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



DREI DIMENSIONEN DER NACHHALTIGKEIT

3 Dimensionen der Nachhaltigkeit

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

Ökonomische Nachhaltigkeit

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

Ökologische Nachhaltigkeit

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

Soziale Nachhaltigkeit

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

INTEGRITÄT ALS BASIS FÜR NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

GRI 102-16

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

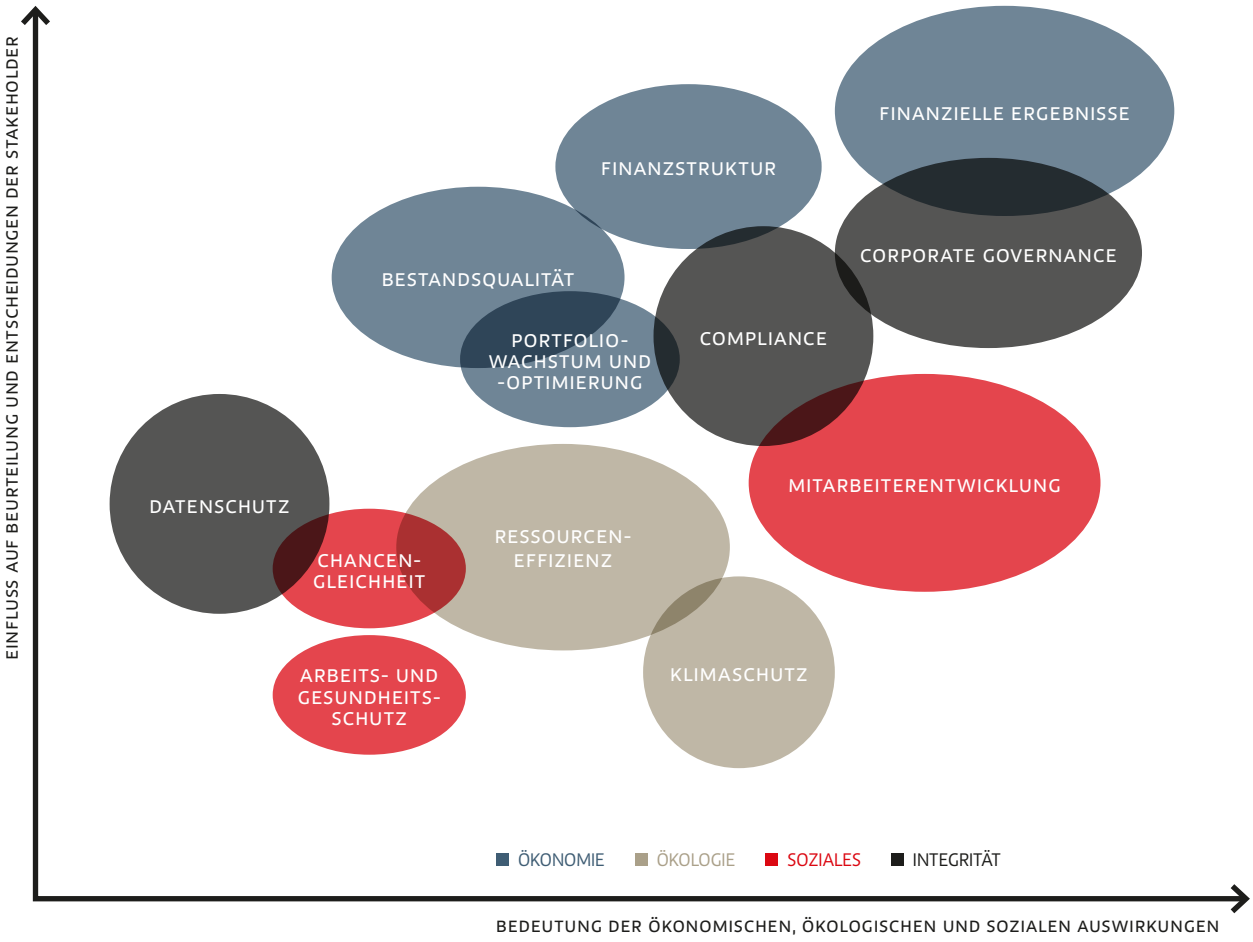
Als börsennotiertes Unternehmen steht HAMBORNER in einem besonderen öffentlichen Interesse und verwaltet das eingesetzte Kapital ihrer Aktionäre. Die Reputation des Unternehmens und das Vertrauen aller Stakeholder sind die wesentliche Basis für nachhaltigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Erfolg.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

WESENTLICHKEITSANALYSE

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

WESENTLICHKEITSMATRIX

Die Wesentlichkeitsmatrix zeigt die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte, die für unsere Stakeholder besonders wichtig sind, und veranschaulicht ihre Bedeutung auf ökonomischer, ökologischer und sozialer Ebene. Gleichzeitig spiegelt die Matrix den Zusammenhang zwischen einzelnen Nachhaltigkeitsdimensionen wider. GRI 103-1



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

GRI 102-49

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

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

WESENTLICHKEITSPARAMETER

GRI 102-47 | GRI 103-1

Themenbereich	Parameter	Wesentliche Maßnahmen	Leistungsindikatoren
Ökonomie	Portfoliowachstum und -optimierung	Kontinuierliche Erweiterung des Immobilienportfolios sowie gezielte Portfoliooptimierung durch Veräußerung nicht strategiekonformer Immobilien	Entwicklung des Verkehrswertes des Immobilienportfolios sowie des Net Asset Value (NAV)
	Finanzielle Ergebnisse	Erwirtschaftung nachhaltiger Cashflows als Basis kontinuierlicher Dividendenausschüttungen	Entwicklung der Mieteinnahmen, Funds from Operations (FFO) und Dividende je Aktie
	Finanzierungsstruktur	Dauerhaft solide Finanzstruktur mit ausgewogenen Restlaufzeiten und marktkonformen Verzinsungen	Entwicklung der REIT-Eigenkapitalquote, des Loan-to-value (LTV) sowie der durchschnittlichen Finanzierungskosten
	Bestandsqualität	Kontinuierliche Steigerung der Qualität des Immobilienbestandes durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	Entwicklung Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen (Capex) Entwicklung der Leerstandsquote
Ökologie	Ressourceneffizienz	Steigerung der Ressourceneffizienz der Bestandsgebäude durch energetische Modernisierung der Bestandsobjekte sowie Ankauf von Neubauobjekten mit Nachhaltigkeitszertifizierung	Entwicklung von Wärmeenergie-, Strom- und Wasserverbrauch Anzahl zertifizierter Immobilien
	Klimaschutz	Gezielte Maßnahmen zur Senkung der Treibhausgasemissionen	Entwicklung der CO_2-Emissionen
Soziales	Mitarbeiterentwicklung	Quantitative und qualitative Entwicklung der Belegschaft: Anpassung der Organisation an das Unternehmenswachstum durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und gezielte Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter	Entwicklung der Beschäftigtenzahl sowie der Anzahl der Weiterbildungsstunden
	Chancengleichheit	Weiterentwicklung der Beschäftigungs- und Vergütungsstruktur unter Berücksichtigung von Diversität und Gleichstellung	Entwicklung des prozentualen Anteils von Frauen in Führungspositionen und Beschaffenheit der Vergütungsstruktur
	Gesundheits- und Arbeitsschutz	Kontinuierliche Verbesserung der Standards im Bereich Gesundheits- und Arbeitsschutz	Durchführung von Schulungen und Präventionsmaßnahmen
Integrität	Corporate Governance	Weiterentwicklung der Corporate-Governance-Standards	Konsequente Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex und Abgabe einer Entsprechenserklärung
	Compliance	Verankerung der Compliance-Grundsätze in Geschäftsprozessen	Umsetzung und Weiterentwicklung der Compliance- Richtlinie sowie Durchführung von Schulungen
	Datenschutz	Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorschriften	Verbesserung der Dokumentationsstandards und Durchführung von Schulungen

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

MANAGEMENTANSATZ UND STEUERUNGSSYSTEM

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

Risikomanagement

GRI 102-11

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung haben wir unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit hohem Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Um die Risikobelastungen einzugrenzen, haben wir zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem implementiert. Das System ist eng in die betrieblichen Abläufe eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie detailliert beschrieben. Eine kontinuierliche Risikoberichterstattung, die schlanken Organisationsstrukturen und die transparenten Entscheidungswege stellen sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Detaillierte Informationen zum Steuerungs- und Risikomanagementsystem der Gesellschaft sowie eine ausführliche Beschreibung des Systems der Vorstandsvergütung können unserem Geschäftsbericht 2017 entnommen werden.

Wachstum und Rendite als Basis

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

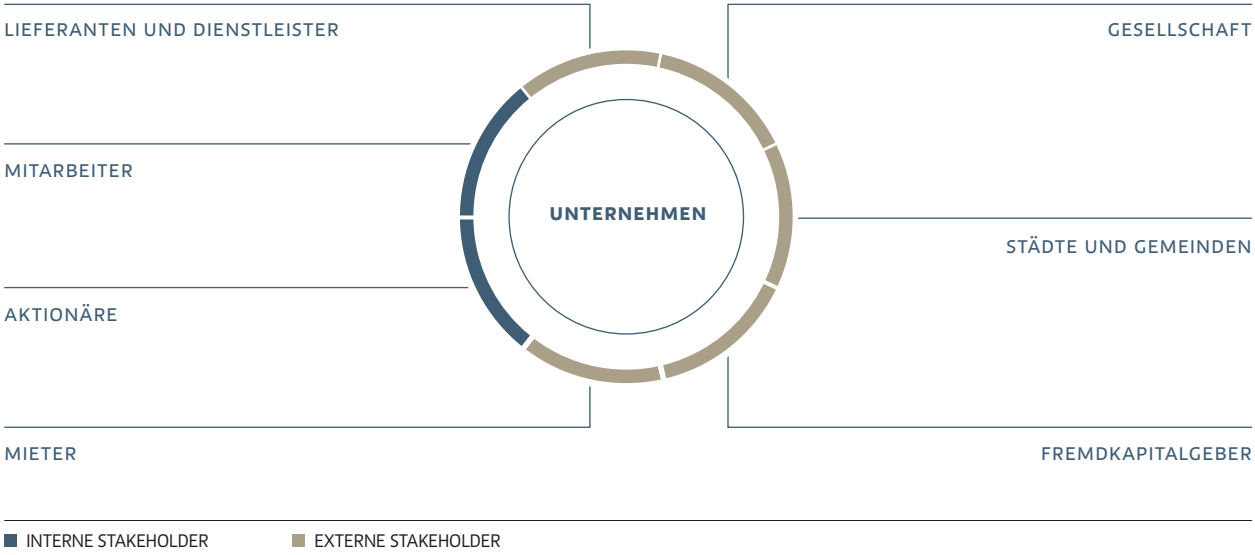
Des Weiteren beabsichtigen wir eine regelmäßige Überarbeitung unserer Wesentlichkeitsanalyse mit dem mittelfristigen Ziel, die Managementansätze für die Handlungsfelder Ökonomie, Ökologie, Soziales und Integrität zu konkretisieren. Langfristig ist eine Spezifizierung der Managementansätze auf Ebene der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

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

STAKEHOLDER

VIELFÄLTIGE ANSPRÜCHE DER INTERESSENGRUPPEN VERLANGEN AUSGEPRÄGTES VERANTWORTUNGSBEWUSSTSEIN

Stakeholder



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

Identifikation und Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Stakeholder

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

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

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

INTERNE STAKEHOLDER

Aktionäre

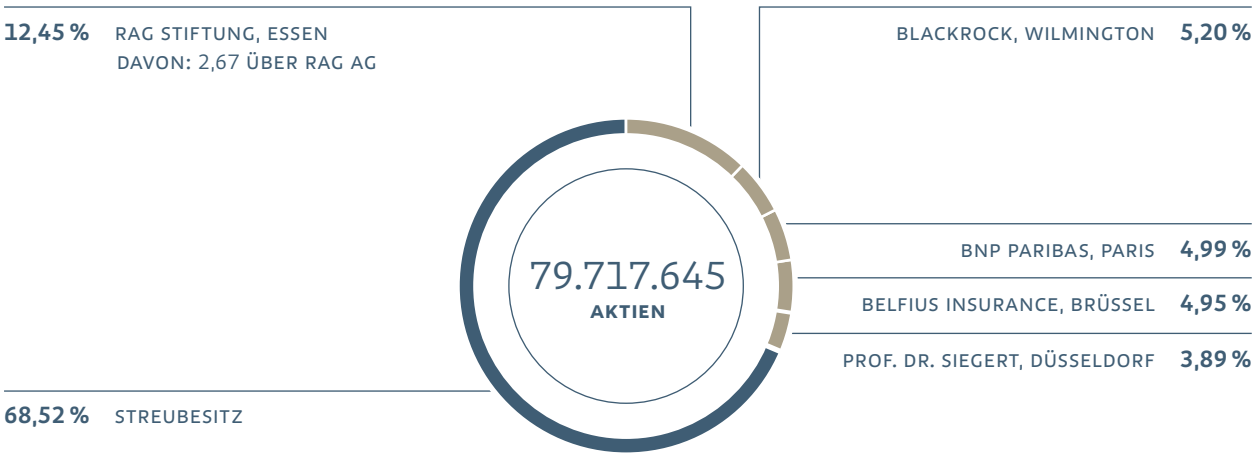
Unsere Aktionäre erwarten eine langfristige Wertschöpfung, eine ausgewogene Finanzierungsstruktur, verlässliche und transparente Berichterstattung sowie einen regelmäßigen Dialog mit dem Management.

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

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

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

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2018 GRI 102-5



Mitarbeiter

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

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

EXTERNE STAKEHOLDER

Mieter

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

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

Öffentlichkeit, Gesellschaft und Politik

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

GRI 102-13

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

Fremdkapitalgeber

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

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

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

Lieferanten und Dienstleister

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

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

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

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

Nähere Informationen zur Zusammensetzung und Entwicklung unserer ökonomischen Nachhaltigkeitskennziffern können dem Geschäftsbericht 2017 unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations/ Finanzberichte entnommen werden

WESENTLICHE ASPEKTE UND MANAGEMENTANSATZ

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

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

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

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

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

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

Bei rund 50 % soll die REIT-Eigenkapitalquote gehalten werden

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

PORTFOLIOENTWICKLUNG

GRI 201-1

Im Rahmen unserer Wachstumsstrategie haben wir im Jahr 2017 Neuinvestitionen in Höhe von 214,5 Mio. € getätigt und sieben Immobilien akquiriert. Bei den Investitionsentscheidungen wurden verstärkt nachhaltigkeitsrelevante Aspekte berücksichtigt. Sämtliche erworbene Objekte sind in technisch einwandfreiem Zustand und erfüllen modernste energetische Standards. Die Gebäude haben einen sehr geringen Leerstand und die Mietflächen sind langfristig an namhafte und bonitätsstarke Unternehmen vermietet. In unserem Geschäftsbericht 2017 finden Sie detaillierte Informationen zu den Akquisitionsobjekten und können sich darüber hinaus einen Eindruck von ausgewählten Investitionsstandorten verschaffen.

Zu einem aktiven und effizienten Portfoliomanagement gehört nicht nur der renditeorientierte Ausbau unseres Immobilienbestandes, sondern auch die regelmäßige Überprüfung unserer Bestandsobjekte im Hinblick auf ihre Strategiekonformität, ihr Rendite-Risiko-Profil sowie die Nachhaltigkeit der Mieterträge bzw. Cashflows. Im Jahr 2017 haben wir zwei Objekte identifiziert und veräußert, die aufgrund ihrer Größe, Lage, der Verwaltungsintensität oder der Vermietungssituation nicht mehr strategiekonform waren. Die Verkaufspreise beliefen sich auf insgesamt 14,0 Mio. € und lagen in Summe über den Verkehrswerten der beiden Objekte.

Verkehrswert des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2017

rund 1,4 Mrd. €

Zum Jahresende 2017 haben wir unseren gesamten Immobilienbestand erneut durch einen externen Gutachter, die Jones Lang LaSalle SE, bewerten lassen. Im Rahmen der Begutachtung wurden die Marktwerte sämtlicher Bestands- und Akquisitionsobjekte ermittelt. Der Gesamtwert unseres Immobilienportfolios ist im Jahr 2017 um insgesamt 247,6 Mio. € auf 1.362,6 Mio. € gestiegen. Die Steigerung ergibt sich insbesondere aus den Verkehrswertzugängen durch die Erwerbe sowie aus Bewertungszuwächsen im Bestandsportfolio („like for like") in Höhe von 32,1 Mio. €. Hervorzuheben ist zudem, dass der Verkehrswert der im Jahr 2017 erworbenen Objekte bereits zum Jahresende bereits rund 13 Mio. € über den Kaufpreisen lag.

Net Asset Value (NAV)

Steigerung des NAV auf rund

808,9 Mio. €

Die Immobilienzugänge und Verkehrswertzuwächse im Jahr 2017 haben sich positiv auf den NAV ausgewirkt. Im Jahr 2017 stieg der NAV der HAMBORNER um 40,4 Mio. € auf 808,9 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich daraus ein um 5,3 % höherer NAV je Aktie von 10,15 €.

BESTANDSQUALITÄT

GRI 201-1

Neben der zielgerichteten Erweiterung des Immobilienportfolios investiert HAMBORNER kontinuierlich in ihre Bestandsimmobilien, um die hohen Qualitätsstandards langfristig zu erhalten und die wachsenden Bedürfnisse der Mieter zu befriedigen. Im Geschäftsjahr 2017 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsausgaben nochmals erhöht und insgesamt rund 7,2 Mio. € in unsere Gebäude investiert (Vorjahr: 4,6 Mio. €). Im Jahresverlauf wurden mehrere unserer Bestandsimmobilien nach den neuesten energetischen Standards modernisiert, um somit langfristig die Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Dabei beliefen sich die Instandhaltungsaufwendungen auf 4,3 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €) und die aktivierungsfähigen Investitionsausgaben (Capex) auf 2,9 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €).

Leerstandsquote

Die hohe Qualität unseres Immobilienbestandes und die Effizienz unseres Asset- und Propertymanagements spiegeln sich insbesondere in unserer Leerstandsquote wider, die sich seit Jahren auf konstant niedrigem Niveau bewegt. Im Geschäftsjahr 2017 lag die Quote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,4 % (Vorjahr: 1,3 %). Ohne Mietgarantien betrug die Leerstandsquote 1,6 % (Vorjahr: 1,6 %).

1,4 %
Leerstandsquote
im Geschäftsjahr 2017

FINANZIELLE ERGEBNISSE

GRI 201-1

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

Miet- und Pachterlöse

Im Jahr 2017 beliefen sich die Miet- und Pachterlöse der HAMBORNER auf 74,1 Mio. € und haben sich damit gegenüber dem Jahr 2016 um 12,3 Mio. € bzw. 19,8 % erhöht. Dabei lagen die Mieteinnahmen „like for like", das heißt die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis in Bezug auf Immobilien, die sich sowohl 2016 als auch 2017 ganzjährig im Bestand befanden, mit insgesamt 56,3 Mio. € auf Vorjahresniveau. Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen lagen im Berichtsjahr mit rund 248 T€ (Vorjahr: 79 T€) weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Funds from Operations (FFO)

Im Jahr 2017 belief sich der FFO auf 44,7 Mio. € und lag damit um 24,0 % über dem FFO des Jahres 2016 (36,1 Mio. €) und um rund 53 % über dem Wert von 2015. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,56 € (Vorjahr: 0,45 €). Der FFO je Aktie übertraf damit den bislang höchsten Wert von 0,54 € aus dem Jahr 2014. Der Anstieg verdeutlicht, dass die Kapitalerhöhungen in den vergangenen Jahren zu einem wertschaffenden Wachstum der Gesellschaft beigetragen haben.

FINANZSTRUKTUR

REIT-Eigenkapitalquote

GRI 201-1

Die wesentliche Kennziffer zur Beurteilung und Steuerung der Finanzstruktur der Gesellschaft ist die REIT-Eigenkapitalquote. Die REIT-Eigenkapitalquote drückt das Verhältnis von Eigenkapital auf Fair-Value-Basis zum Marktwert des unbeweglichen Vermögens aus – also im Wesentlichen zum Verkehrswert des Immobilienportfolios. Mit 59,0 % lag die Quote zum 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 67,8 %) sowohl deutlich über dem gesetzlich geforderten Mindestwert von 45 % als auch über der von HAMBORNER definierten Zielquote von 50 %.

Loan to Value (LTV)

Der Loan to Value (LTV) als wesentliche Kennziffer zur Messung des Verschuldungsgrades der Gesellschaft wird durch das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten des Unternehmens zum Verkehrswert des Immobilienportfolios definiert. Zum 31. Dezember 2017 betrug der LTV 39,6 % (Vorjahr: 30,1 %). Aufgrund der Mindesteigenkapitalvorschriften des REIT-Gesetzes und der Ziel-Eigenkapitalquote von 50 % wird sich der LTV der HAMBORNER auf einem Niveau unter 50 % bewegen.

ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ÖKONOMISCHER KENNZAHLEN

in T€		2017	2016	2015
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG				
Erlöse aus Mieten und Pachten		74.085	61.818	52.447
Nettomieteinnahmen		65.357	56.008	47.455
Betriebsergebnis		29.362	27.655	23.634
Finanzergebnis		–14.855	–14.309	–13.293
EBITDA		62.764	54.462	45.936
EBDA		47.909	40.153	32.643
EBIT		32.538	31.730	27.068
Funds from Operations (FFO)		44.733	36.078	29.209
Jahresüberschuss		17.683	17.421	13.775
AUS DER BILANZ				
Bilanzsumme		1.173.503	1.006.760	786.644
Langfristige Vermögenswerte		1.114.033	922.819	752.046
Eigenkapital		548.159	561.311	406.074
Eigenkapitalquote	in %	46,7	55,8	51,6
REIT-Eigenkapitalquote	in %	59,0	67,8	61,5
Loan to Value (LTV)	in %	39,6	30,1	35,0
ZUR HAMBORNER-AKTIE				
Anzahl der ausgegebenen Aktien		79.717.645	79.717.645	62.002.613
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,22	0,26	0,25
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,56	0,45	0,47
Börsenkurs je Stückaktie (Xetra)	in €			
Höchstkurs		9,94	10,76	11,41
Tiefstkurs		8,77	8,36	8,20
Jahresschlusskurs		9,90	9,04	9,61
Dividende je Aktie	in €	0,45	0,43	0,42
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in %	4,5	4,8	4,4
Kurs-FFO-Verhältnis		17,6	20,0	20,4
Marktkapitalisierung		789.205	720.648	595.845
ZUM HAMBORNER PORTFOLIO				
Anzahl der Objekte		74	69	69
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.362.600	1.115.010	899.816
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	1,4	1,3	1,9
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,6	6,7	6,9
SONSTIGE DATEN				
Net Asset Value (NAV)		808.944	768.486	564.707
Net Asset Value je Aktie	in €	10,15	9,64	9,11
Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand		36	32	31

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

WESENTLICHE ASPEKTE UND MANAGEMENTANSATZ

- Kontinuierliche Steigerung der Ressourceneffizienz der Immobilien
- Förderung des Klimaschutzes

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

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die Ressourceneffizienz unserer Gebäude sowie den Klimaschutz als wesentliche Themenbereiche identifiziert. Für eine betriebskosteneffiziente und ressourcenschonende Bewirtschaftung unserer Immobilien sind der Verbrauch von Heizenergie, Strom und Wasser von hoher Relevanz und wurden daher als zentrale Wesentlichkeitskennziffern definiert. In regelmäßigen Abständen überprüfen wir die Energie- und Wasserverbräuche unserer Gebäude und führen zielgerichtete Instandhaltungsmaßnahmen durch, die die Verbräuche weiter senken. Auf diese Weise wollen wir die Attraktivität und die langfristige Vermietbarkeit unserer Immobilien sicherstellen. Die Verbrauchsanalyse umfasst jedoch nicht nur unsere Bestandsimmobilien, sondern auch unser unternehmenseigenes Verwaltungsgebäude. Nach Durchführung umfassender Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten in den Jahren 2015 und 2016 berichten wir nun erstmals ausführlich über die Energie- und Wasserverbräuche an unserem Unternehmenssitz (siehe Seite 12/13).

Neben der gezielten Steigerung der Ressourceneffizienz der Objekte legen sowohl HAMBORNER als auch unsere Stakeholder Wert auf den Klimaschutz. Aus diesem Grund wird dem Thema im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements künftig eine höhere Bedeutung zukommen und auch im Rahmen der Berichterstattung größere Aufmerksamkeit geschenkt. Durch gezielte Maßnahmen in einzelnen Immobilien sowie durch portfolioübergreifende Konzepte soll künftig ein Beitrag zur Senkung der Treibhausgasemissionen geleistet werden. Der gestiegenen Relevanz des Klimaschutzes wollen wir durch eine schrittweise Erhöhung der Transparenz zu den Treibhausgasemissionen Rechnung tragen. Die Berichterstattung soll perspektivisch nicht nur den CO_2-Ausstoß unserer Gebäude beinhalten, sondern auch die Emissionen umfassen, die im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit entstehen. Die Daten sollen dabei systematisch erfasst und in Form eines CO_2-Fußabdrucks veröffentlicht werden.

ANALYSEPORTFOLIO

Um die ökologischen Auswirkungen der Nutzung unserer Gebäude kontinuierlich nachzuvollziehen, haben wir die Daten zum Heizenergie-, Strom- und Wasserverbrauch der Jahre 2012 bis 2017 ausgewertet. Für das Berichtsjahr 2017 hat uns erneut die überwiegende Mehrheit unserer Mieter ihre Verbrauchsdaten zur Verfügung gestellt. Die Datenbasis für das Berichtsjahr 2017 konnte dabei zum Teil deutlich vergrößert werden.

Anzahl der Objekte	2017	2016	2015
Bestand zum Jahresende	74	69	69
Heizenergieverbrauchsanalyse			
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	62	55	58
Objekte mit verwertbaren Daten für zwei Jahre	50	51	47
Stromverbrauchsanalyse			
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	68	60	58
Objekte mit verwertbaren Daten für zwei Jahre	56	49	41
Wasserverbrauchsanalyse			
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	63	58	61
Objekte mit verwertbaren Daten für zwei Jahre	48	54	51

Trotz der Erweiterung des Analyseportfolios ist die derzeitige Datenerhebung noch nicht vollständig. Wir werden auch in den nächsten Jahren daran arbeiten, die Datenbasis auszubauen und weitere Mieter für eine Kooperation bei der Verbrauchsdatenerhebung zu gewinnen.

HEIZENERGIEVERBRAUCH 2017

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

Im Jahr 2017 betrug der Heizenergieverbrauch des Analyseportfolios von 62 Objekten 32.233.954 kWh. Bei einer Gesamtnutzfläche der Objekte in Höhe von rund 488.000 m² (87 % des HAMBORNER-Portfolios) ergibt sich ein durchschnittlicher Verbrauch von 66,1 kWh pro m².

Durchschnittlicher Verbrauch in kWh/m² Nutzfläche	Portfolio	Büro	Gewerbe
2016: 55 Objekte, 375.220 m² Nutzfläche	62,3	60,1	63,2
2017: 62 Objekte, 487.539 m² Nutzfläche	66,1	65,9	66,2

Heizenergieverbrauch im Jahresvergleich

Das Like-for-like-Analyseportfolio für den Heizenergieverbrauch der Jahre 2016 und 2017 umfasst insgesamt 50 Objekte. Die 36 Handels-/Gewerbe- und 14 Büroimmobilien entsprechen rund zwei Drittel der Objekte in unserem Gesamtportfolio im Jahr 2017 und haben eine Gesamtnutzfläche von 357.145 m². Ausgewertet wurden die Verbrauchsdaten der Gebäude, die mit Erdgas, Fernwärme oder Öl beheizt werden, wobei Erdgas und Fernwärme mit einem Anteil am Teilportfolio von 55 % bzw. 35 % dominieren. In den 50 Objekten wurden im Jahr 2017 insgesamt 23.019.498 kWh Wärmeenergie verbraucht. Im Jahr 2016 lag der Verbrauchswert bei 23.199.765 kWh und ist somit um 0,8 % gesunken.

STROMVERBRAUCH 2017

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

Das Teilportfolio für die Analyse des Stromverbrauchs im Jahr 2017 besteht aus 68 Objekten und wurde gegenüber 2016 im Saldo um acht Objekte erweitert. Bezogen auf die Gesamtnutzfläche vergrößerte sich das betrachtete Teilportfolio um rund 102.000 m² auf insgesamt 538.999 m². Dies entspricht rund 96 % der Gesamtfläche des HAMBORNER-Portfolios.

Im Jahr 2017 wurde ein Verbrauch an Allgemein- sowie Mieterstrom von 34.381.385 kWh registriert. Im Jahr 2016 hatte der Wert bei 31.323.665 kWh gelegen. Der Grund für den Anstieg liegt zum einen in dem im Vergleich zum Vorjahr um acht Objekte vergrößerten Analyseportfolio und zum anderen in der umfassenderen Datenlage auf Einzelobjektebene. Für zahlreiche Objekte konnten neben dem Strom für die Allgemeinflächen auch die Verbrauchsdaten der einzelnen Mieter erhoben werden, was zu einem Anstieg des erfassten Stromverbrauchs im Berichtsjahr 2017 führte. Die Angabe eines Durchschnittswertes für das gesamte Teilportfolio bietet sich jedoch an dieser Stelle nicht an, da zu einigen Objekten nach wie vor lediglich die Angaben zum Verbrauch des Allgemeinstroms vorliegen und der Allgemeinstromverbrauch nicht ins Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des Teilportfolios gesetzt werden kann. Wir verfolgen weiterhin das Ziel, die Datenerfassung zu den Verbräuchen auf Portfolio- und Einzelobjektebene zu erweitern und zusätzliche Daten zu den Stromverbräuchen unserer Mieter zu gewinnen.

Treibhausgasemissionen

Rechnet man den Gesamtstromverbrauch der 68 Objekte des aktuellen Teilportfolios im Jahr 2017 von 34.381.385 kWh in CO_2-Emissionen um, ergibt sich ein CO_2-Ausstoß von 18.222 Tonnen. Die im Jahr 2016 betrachteten 60 Objekte verursachten einen CO_2-Ausstoß von 16.601 Tonnen. Bei der Umrechnung unserer Verbrauchsdaten nutzen wir den vom Umweltbundesamt veröffentlichten CO_2-Umrechnungsfaktor für den Strommix Deutschland von 0,53 kg pro kWh (Wert für 2016 und 2017). Im Jahresverlauf 2017 wurden die Weichen für eine weitere Reduzierung der Treibhausgasemissionen gestellt und ein Ausschreibungsverfahren für die künftige Belieferung unserer Bestandsobjekte mit Allgemeinstrom gestartet. Nach Abschluss des Verfahrens im Frühjahr 2018 haben wir vertraglich fixiert, dass bis zum Jahr 2020 sämtliche Bestandsobjekte, in denen HAMBORNER für die Versorgung der Allgemeinflächen zuständig ist, mit Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien beliefert wird.

Stromverbrauch im Jahresvergleich

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

Von den insgesamt 68 Objekten liegen für 56 Objekte verwertbare Daten für 2016 und 2017 vor. Das Like-for-like-Portfolio konnte im Vergleich zum Vorjahr um sieben Objekte erweitert werden. Dabei wurde die Gesamtnutzfläche des Teilportfolios um rund 94.000 m² auf insgesamt 425.257 m² erhöht. Dies entspricht nunmehr einem Anteil von 76 % der Objekte des HAMBORNER-Portfolios. Der erfasste Gesamtstromverbrauch in den 56 Gebäuden betrug im Jahr 2017 insgesamt 31.241.205 kWh. Für dasselbe Teilportfolio wurde im Jahr 2016 ein Verbrauch von insgesamt 31.640.090 kWh registriert. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Stromverbrauch damit um insgesamt 1,3 %. Dabei sank der Stromverbrauch in den 42 betrachteten Gewerbeobjekten um 1,2 %, während sich der Verbrauch in den 14 Büroobjekten um 1,9 % reduzierte.

Treibhausgasemissionen des Like-for-like Portfolios

Im Berichtsjahr 2017 verursachten die 56 Objekte des Like-for-like Portfolios CO_2-Emissionen in Höhe von 16.558 Tonnen. Im Jahr 2017 lag der CO_2-Ausstoß derselben Objekte noch bei 16.896 Tonnen. Dies entspricht einem Rückgang der Treibhausgasemissionen in Höhe von 2,0 %.

WASSERVERBRAUCH 2017

GRI 303-1

Das Teilportfolio für die Analyse des Wasserverbrauchs im Jahr 2017 umfasste 63 Objekte und vergrößerte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um drei Immobilien. Die Gesamtnutzfläche des betrachteten Teilportfolios erhöhte sich damit um rund 58.000 m² auf rund 480.000 m². Der Wasserverbrauch der 63 analysierten Objekte summierte sich im Jahr 2017 auf 152.924 m³. Bezogen auf die Gesamtnutzfläche betrug der durchschnittliche Verbrauch 0,32 m³/m². Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wasserverbrauch um insgesamt 18 % (2016: 0,27 m³/m²).

Durchschnittlicher Verbrauch in m³/m² Nutzfläche	Portfolio	Büro	Gewerbe
2016: 58 Objekte, 420.501 m² Nutzfläche	0,27	0,23	0,29
2017: 63 Objekte, 478.988 m² Nutzfläche	0,32	0,30	0,33

Wasserverbrauch im Jahresvergleich

Für den Like-for-like-Jahresvergleich liegen für die Jahre 2016 und 2017 die Wasserverbräuche von insgesamt 48 Objekten vor (Vorjahr: 54 Objekte). Die Immobilien entsprechen sowohl nach Anzahl der Objekte als auch nach der Nutzfläche einem Anteil von gut einem Drittel des HAMBORNER-Gesamtportfolios. Insgesamt betrug der Wasserverbrauch im Jahr 2017 in den 12 Büro- und 36 Gewerbeobjekten 104.808 m³. Für dasselbe Teilportfolio ergab sich für 2016 ein Wasserverbrauch von 109.395 m³. Das entspricht im Jahresvergleich einem Rückgang von insgesamt 4,2 %. Dabei lag der Verbrauch in den betrachteten Gewerbeobjekten um 4,6 % unter dem Vorjahreswert, während in den analysierten Büroobjekten 2,2 % weniger Wasser verbraucht wurde.

Ressourcenverbrauch im Berichtsjahr 2017 (im Vergleich zu 2016, like-for-like)

Energieverbrauch Gebäude	2017	2016
Heizenergieverbrauch		
Anzahl analysierter Gebäude	50	50
Summe kWh	23.019.498	23.199.765
Stromverbrauch		
Anzahl analysierter Gebäude	56	56
Summe kWh	31.241.205	31.640.090
Wasserverbrauch		
Anzahl analysierter Gebäude	48	48
Summe m³	104.808	109.395

FACTS

STANDORT	RATINGEN-OST
ADRESSE	BALCKE-DÜRR-ALLEE 7, 40882 RATINGEN
ERRICHTUNG + ANKAUF	2017
INVESTITIONSVOLUMEN	34,5 MIO. €
NUTZUNGSART	BÜRO
NUTZFLÄCHE	10.500 M²
MIETER	SPIE, CAPGEMINI, WEKITA
RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE	RUND 8 JAHRE

Das Büroobjekt Ratingen zeichnet sich durch seine energetisch nachhaltige Ausstattung aus und setzt Standards als „Green Building"

Akquisitionsobjekt Ratingen

Ausgezeichnet nachhaltig

TRADITIONSREICHER STANDORT

Die neu errichtete Büroimmobilie in Ratingen befindet sich seit Mitte 2017 im Portfolio der HAMBORNER. Das Objekt ist Teil des sogenannten „Schwarzbach-Quartiers", das derzeit auf dem ehemaligen Balcke-Dürr-Industrieareal im Ratinger Osten entsteht. Dabei handelt es sich um eines der bedeutendsten Bauprojekte der Stadtgeschichte. Die brachliegenden Industrieflächen werden in den kommenden Jahren in ein weiträumiges Büroareal umgewandelt, in dem sich sowohl namhafte nationale und internationale Konzerne als auch gewachsene Mittelständler und Start-ups ansiedeln.

OPTIMALE ANBINDUNG

Das Objekt zeichnet sich durch seine optimale verkehrstechnische Anbindung aus. Das Ratinger Zentrum liegt ca. zwei km, der Flughafen Düsseldorf ca. fünf km und die Düsseldorfer Innenstadt ca. 15 km entfernt. Durch die direkte Anbindung an die Autobahn A44 und den öffentlichen Nahverkehr ist das Schwarzbach-Quartier sehr gut erreichbar.

MODERNE AUSSTATTUNG

Das Gebäude wurde als „Open Office" konzipiert und bietet neben weitläufigen Coworking-Flächen zahlreiche integrierte Kommunikations- und Aufenthaltsorte. Durch die moderne Architektur sowie die technisch gehobene und energetisch nachhaltige Ausstattung setzt es Standards als „Green Building".

FAMILIENFREUNDLICHKEIT

Das Objekt bietet den ansässigen Mitarbeitern eine Kindertagespflege im eigenen Haus. Die „wekita" leistet eine speziell auf Babys und Kleinkinder unter drei Jahre abgestimmte Betreuung – und das auch außerhalb der üblichen Kernarbeitszeiten.

LEED-PLATIN-ZERTIFIZIERUNG

Die Immobilie in Ratingen wurde mit dem LEED-Platin-Zertifikat des US Green Building Council ausgezeichnet. Das amerikanische LEED-Modell ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem und steht mit seiner Abkürzung für „Leadership in Energy and Environmental Design". Das System setzt weltweit Maßstäbe bei der Entwicklung und Planung sogenannter „Green Buildings" und definiert Standards für umweltfreundliches, energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen. Im Rahmen des Zertifizierungsprozesses erhielt das Büroobjekt in Ratingen mit 82 Punkten die Auszeichnung „Platin" und damit das höchste Qualitätssiegel, mit dem ein nachhaltiges Gebäude ausgezeichnet werden kann.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

WESENTLICHE ASPEKTE UND MANAGEMENTANSATZ

- Kontinuierliche Mitarbeiterentwicklung
- Förderung der Chancengleichheit
- Sicherstellung hoher Gesundheits- und Arbeitsschutzsstandards

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

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

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

GRI 403-1

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

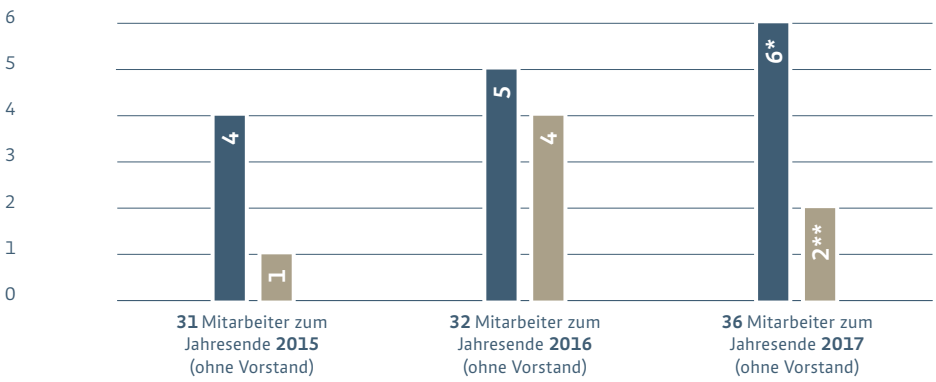
MITARBEITERENTWICKLUNG

GRI 102-8

Die HAMBORNER REIT AG ist ein auf Wachstum ausgerichtetes Unternehmen, das zum Jahresende 2017 neben dem Vorstand insgesamt 36 Mitarbeiter beschäftigte (Vorjahr 32 Mitarbeiter). 34 Mitarbeiter arbeiteten in Vollzeit, während ein Mitarbeiter im Rahmen der Elternzeit einer Teilzeitbeschäftigung nachging. Darüber hinaus beschäftigte HAMBORNER wie in den Vorjahren einen Auszubildenden. Die nachstehende Grafik gibt einen Überblick über die Veränderungen innerhalb der HAMBORNER-Belegschaft:

GRI 404-1 | GRI 401-3

Neueinstellungen / ausgeschiedene Mitarbeiter



EINTRITTE AUSTRITTE

* Darunter Rückkehr eines Mitarbeiters aus Elternzeit.

** Darunter Antritt Elternzeit eines Mitarbeiters.

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

GRI 401-1

Die Arbeitnehmerfluktuation bewegt sich bei HAMBORNER auf einem konstant niedrigen Niveau. Die durchschnittliche Verweildauer der Mitarbeiter betrug zum Ende des Jahres 2017 8,7 Jahre. Da im letzten Jahr ein langjähriger Mitarbeiter das Unternehmen verlassen hat und insgesamt fünf neue Mitarbeiter eingestellt wurden, hat sich die Verweildauer im Vergleich zum Vorjahr (10,0 Jahre) leicht verringert.

Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit:

8,7 Jahre

GRI 404-1 | GRI 404-3

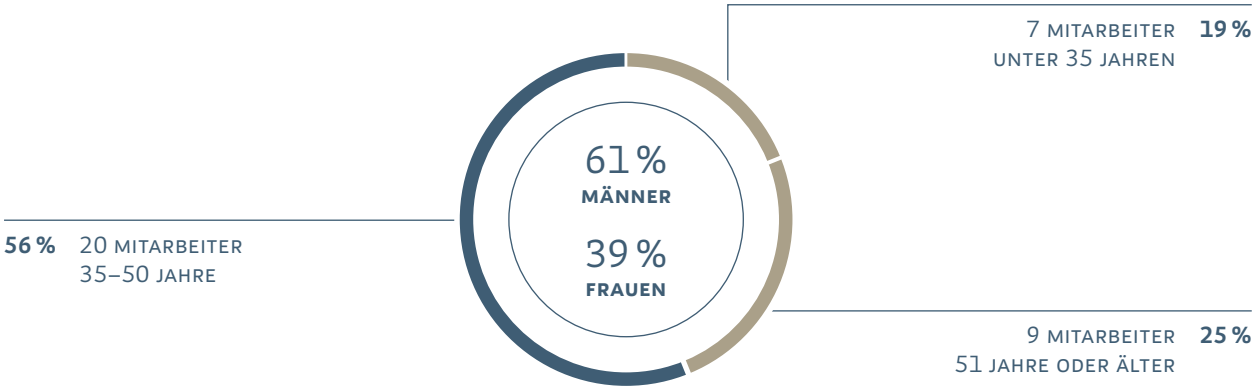
Im Jahr 2017 nahmen unsere Mitarbeiter im Schnitt 18,7 Stunden externe Weiterbildungsangebote wahr. Damit wurden die durchschnittlichen Weiterbildungsstunden gegenüber dem Jahr 2016 (10,3 Stunden) nochmals deutlich erhöht und im Vergleich zum Jahr 2015 (5,2 Stunden) sogar mehr als verdreifacht. Auch in Zukunft sollen alle Mitarbeiter Zugang zu Personalentwicklungsmaßnahmen haben und bei Bedarf zielgerichtet gefördert werden. Die individuellen Bedürfnisse ermitteln die zuständigen Bereichs- und Abteilungsleiter in regelmäßigen Mitarbeitergesprächen und in enger Abstimmung mit dem Vorstand. Unser oberstes Ziel ist es, die Potenziale unserer Mitarbeiter zu erkennen, ihre Fähigkeiten systematisch zu fördern und ihre Kompetenzen noch besser einzusetzen.

18,7
Weiterbildungsstunden je Mitarbeiter

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

CHANCENGLEICHHEIT

Belegschaftsstruktur



Zum 31. Dezember 2017 betrug die Gesamtzahl der HAMBORNER-Mitarbeiter 36.

GRI 102-8 | GRI 405-1

Die Belegschaft der HAMBORNER setzte sich zum Jahresende 2017 zu 39 % aus weiblichen und zu 61 % aus männlichen Mitarbeitern zusammen. Der Anteil der weiblichen Mitarbeiter ist damit im Vergleich zum Jahr 2016 um drei Prozentpunkte gestiegen. Nach wie vor legen wir großen Wert auf eine ausgewogene Altersstruktur innerhalb der Belegschaft. Ende 2017 waren 56 % unserer Mitarbeiter 35 bis 50 Jahre alt, 25 % der Mitarbeiter waren 51 Jahre oder älter und 19 % der Belegschaft jünger als 35 Jahre.

GRI 405-1

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

Für den Vorstand hat der Aufsichtsrat ebenfalls eine Zielgröße für die Geschlechterquote von 30 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2017 erfüllt werden sollte. Da in der jüngeren Vergangenheit kein Wechsel bzw. keine Ergänzung im Vorstand stattgefunden hat, wird die Geschlechterquote zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfüllt. Daher hat der Aufsichtsrat der HAMBORNER die Frist für die Erreichung der Zielquote bis zum 30. Juni 2022 verlängert. Auch der Vorstand hat sich mit den Vorgaben des Gesetzes zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen beschäftigt und hat für die zwei auf den Vorstand folgenden Führungsebenen eine Geschlechterquote von jeweils 20 % festgelegt, die bis zum Jahresende 2017 jedoch noch nicht erfüllt wurde. In Abhängigkeit des Personalbedarfs bzw. der neu zu besetzenden Stellen ist die Erfüllung dieser Quote perspektivisch zu sehen.

GRI 405-2

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

GESUNDHEITS- UND ARBEITSSCHUTZ

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

GRI 403-1

Wir gewährleisten nicht nur die strenge Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften und Bestimmungen, sondern sorgen mit regelmäßigen Präventionsmaßnahmen für eine Reduzierung der Gesundheitsrisiken unserer Mitarbeiter. Im Jahr 2017 führten wir erneut eine Betriebsbegehung mit unserem Sicherheitsbeauftragten durch und der Arbeitssicherheitsauschuss trat zu seiner jährlichen Sitzung zusammen. Darüber hinaus bildeten wir unsere Mitarbeiter im Rahmen einer Schulung in den Themenbereichen Arbeits-, Brand- und Gesundheitsschutz fort. Im Arbeitsalltag sorgen mehrere betriebliche Ersthelfer für zusätzliche Sicherheit. Ihnen steht modernes Equipment für die Erstversorgung der Mitarbeiter zur Verfügung. Zudem hatten unsere Mitarbeiter die Möglichkeit, im Bedarfsfall unseren Betriebsarzt zu konsultieren.

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

ENGAGEMENT

GRI 102-12 | GRI 102-13

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

HAMBORNER verfügte zum Jahresende 2017 über 74 Immobilien in 58 Städten in Deutschland. An zahlreichen Objektstandorten pflegen wir langjährige Kontakte zu den lokalen Behörden und Ämtern. Wir beteiligen uns regelmäßig an standortbezogenen Unternehmerinitiativen, Interessengemeinschaften und Marketingmaßnahmen, um die Attraktivität der Standorte und die Kundenfrequenz an unseren Objekten zu erhöhen.

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

Ein weiterer Bestandteil des gesellschaftlichen Engagements unseres Unternehmens ist die Unterstützung sozialer Projekte im direkten Umfeld des Unternehmens. Im Jahr 2017 haben wir beispielsweise das Projekt KomMENT der Duisburger Stiftung BILDUNG! EGITIM! unterstützt, das die Bildung und Kompetenzentwicklung von Jugendlichen mit Migrationshintergrund fördert.

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

INTEGRITÄT

WESENTLICHE ASPEKTE UND MANAGEMENTANSATZ

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

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

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

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

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

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

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

Das Compliance-Management-System der HAMBORNER basiert auf drei Säulen: Prävention, Aufklärung und Reaktion. Zu den Präventionsmaßnahmen zählen insbesondere die Schulung aller Mitarbeiter sowie eine detaillierte Compliance-Richtlinie. Durch eine regelmäßige Kommunikation im Rahmen der Schulungen sowie kontinuierliche Erweiterung und Präzisierung der Richtlinie sollen das Bewusstsein für das Thema Compliance gestärkt und die Mitarbeiter auf dem aktuellen Stand der jeweiligen Regelwerke gehalten werden. Ein weiterer grundlegender Bestandteil unserer Bemühungen, um rechtskonformes Handeln sicherzustellen und Schäden von der Gesellschaft abzuwenden, ist, dass Informationen über mögliches Fehlverhalten den Vorstand und Aufsichtsrat erreichen. Aus diesem Grund hat der Vorstand ein Hinweisgebersystem entwickelt, das eine Aufklärung von Fehlverhalten und Rechtsverstößen im Unternehmen ermöglicht. Das System bildet die zweite Säule des Compliance-Managements der HAMBORNER (siehe hierzu Seite 43). Umgehende Reaktionen und eindeutige Konsequenzen im Falle eines Fehlverhaltens stellen die dritte Säule des Compliance-Management-Systems dar. Nach vollständiger Untersuchung und lückenloser Aufklärung eines Compliance-Verstoßes kommen disziplinarische Maßnahmen zur Anwendung. Die Maßnahmen sind in der Compliance-Richtlinie klar definiert. Sie berücksichtigen die jeweilige Rechtslage und orientieren sich an der Schwere des Verstoßes sowie den entstandenen Schäden für die Gesellschaft.

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

CORPORATE GOVERNANCE

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat im Frühjahr 2017 eine Änderung des Kodex beschlossen, die im April 2017 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Die Schwerpunkte der Kodexänderungen betrafen insbesondere Aufsichtsrats- und Compliance-Themen. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich bereits im Vorfeld mit den im Rahmen des Konsultationsverfahrens veröffentlichten möglichen Änderungen befasst. Daher konnten sämtliche neuen Empfehlungen zeitnah umgesetzt werden. Im Jahresverlauf 2017 wurden zudem auch die neuen Anregungen des Kodex umgesetzt. Im Dezember 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung abgegeben, wonach die Gesellschaft im Jahr 2017 mit einer Ausnahme allen Empfehlungen des Kodex entsprochen hat. Der Aufsichtsrat hat lediglich auf die vom Kodex empfohlene Ernennung eines Vorsitzenden oder Sprechers des Vorstands verzichtet, da sich der Vorstand lediglich aus zwei Personen zusammensetzt. Die nächste Entsprechenserklärung werden Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2018 abgeben.

COMPLIANCE

Im Mittelpunkt unserer Compliance-Aktivitäten im Jahr 2017 stand die Entwicklung eines Hinweisgebersystems („Whistleblowing-System"), das eine Aufklärung von möglichen Compliance-Verstößen im Unternehmen erleichtert und damit unser Compliance-Management-System um eine wichtige Säule ergänzt.

Im ersten Schritt haben Vorstand und Aufsichtsrat die Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex umgesetzt und zunächst ein internes Hinweisgebersystem entwickelt, das allen HAMBORNER-Mitarbeitern zur Verfügung steht. Die Gesellschaft hat einen externen Ombudsmann beauftragt, im Falle von Compliance-Verstößen als neutraler Ansprechpartner für die Mitarbeiter zu fungieren. Sofern ein Hinweisgeber die Wahrung der Vertraulichkeit seiner Identität wünscht, gewährleistet der Ombudsmann während des gesamten Prozesses die Anonymität des Hinweisgebers. Das Hinweisgebersystem wurde in enger Abstimmung mit den Arbeitnehmervertretern entwickelt und ist in einer Betriebsvereinbarung detailliert beschrieben. Zudem wurde die Compliance-Richtlinie entsprechend ergänzt und präzisiert. Darüber hinaus wurden unseren Mitarbeitern im Rahmen einer Betriebsversammlung das Hinweisgebersystem sowie der beauftragte Ombudsmann persönlich vorgestellt.

In einem zweiten Schritt haben Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER im Jahr 2017 beschlossen, das Hinweisgebersystem nicht nur für die Mitarbeiter, sondern auch für Dritte zugänglich zu machen. Infolgedessen wurde ein elektronisches System implementiert, über das sowohl die Mitarbeiter als auch externe Personen Hinweise auf mögliches Fehlverhalten oder Rechtsverstöße im Einflussbereich der Gesellschaft geben können. Das System ist ausschließlich für den Ombudsmann der HAMBORNER zugänglich. Eine Einsichtnahme durch den Vorstand oder andere HAMBORNER-Mitarbeiter ist nicht möglich. Das System ist jederzeit über unsere Homepage erreichbar und gewährleistet – sofern gewünscht – die Anonymität des Hinweisgebers. Mit der Erweiterung des Systems wurden eine ergänzende Anregung des Corporate Governance Kodex umgesetzt und die Compliance-Standards der HAMBORNER deutlich erhöht. Im Berichtsjahr 2017 gab es bei der HAMBORNER erneut keinerlei Hinweise auf mögliche Compliance-Verstöße.

Unser Hinweisgebersystem erreichen Sie über den Compliance-Bereich unserer Homepage unter www.hamborner.de

DATENSCHUTZ

Im Bereich des Datenschutzes war das Jahr 2017 geprägt von den Vorbereitungen für eine fristgerechte Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union, die am 25. Mai 2018 in Kraft getreten ist. Wir haben uns bereits frühzeitig mit der Verordnung beschäftigt und entsprechende Anpassungen unserer Geschäftsprozesse und Datenschutzformalien vorgenommen. Zudem wurden erforderliche technische und organisatorische Maßnahmen umgesetzt. Der Prozess wurde vom Vorstand gesteuert und eng durch unserem Datenschutzbeauftragten begleitet und überwacht. Alle Mitarbeiter wurden im Rahmen einer Schulung umfassend über die neuen Regelungen informiert. Im Mittelpunkt unserer künftigen Aktivitäten wird die Verbesserung unserer Dokumentationsstandards stehen. Dazu werden sowohl die datenschutzrelevanten Prozesse als auch das Verfahrensverzeichnis jährlich überprüft und angepasst. Im Jahr 2018 sind die Maßnahmen zur Umsetzung der DSGVO auch Gegenstand der internen Revision. Wie auch in den Vorjahren gab es bei HAMBORNER im Berichtsjahr 2017 keine datenschutzrechtlichen Beschwerden oder Verstöße.

GLOSSAR: WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

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

GRI-INHALTSINDEX

GRI 102-55

GRI 102-56

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

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

GRI-Standard	Angaben	Seite	Anmerkung zu Auslassungen und weitere Erläuterungen	EPRA	ZIA
GRI 102 GENERELLE ANGABEN					
	Organisationsprofil				
102-1	Unternehmensname	1, 2		✓	✓
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	2, 9, 10		✓	✓
102-3	Hauptsitz	9, 10, 13		✓	✓
102-4	Länder mit Geschäftstätigkeiten	9, 10		✓	✓
102-5	Eigentümerstruktur und Rechtsformen	2, 9, 22		✓	✓
102-6	Absatzmärkte	10		✓	✓
102-7	Größe der Organisation	2		✓	✓
102-8	Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter	10, 37, 38		✓	✓
102-9	Lieferkette	10			✓
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	10, 11		✓	✓
102-11	Vorsorgeprinzipien und -ansätze	20			✓
102-12	Externe Initiativen	6, 40			✓
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden/Initiativen	23, 40			✓
	Strategie				
102-14	Stellungnahme des/der Verantwortlichen	4–5		✓	✓
	Ethik und Integrität				
102-16	Werte, Grundsätze sowie Verhaltensstandards und Normen der Organisation	16, 41			✓
	Unternehmensführung				
102-18	Führungsstruktur	11		✓	✓
	Einbindung von Stakeholdern				
102-40	Liste der von der Organisation eingebundenen Stakeholder	21			✓
102-41	Tarifverhandlungsvereinbarungen		Im Jahr 2017 waren keine Mitarbeiter von Kollektivvereinbarungen erfasst		
102-42	Grundlagen zu Auswahl von Stakeholdern	21			✓
102-43	Ansatz zur Einbeziehung von Stakeholdern	21			✓
102-44	Schlüsselthemen und Anliegen	21		✓	✓

GRI-Standard	Angaben	Seite	Anmerkung zu Auslassungen und weitere Erläuterungen	EPRA	ZIA
	Berichtsprofil				
102-45	Im Jahresabschluss erfasste Unternehmen	8	Geschäftsbericht 2017		
102-46	Erläuterung der Berichtsinhalte und Themengrenze	6, 8		✓	✓
102-47	Liste aller wesentlichen Aspekte	19		✓	✓
102-48	Neuformulierung alter Informationen	6			
102-49	Änderungen im Bericht	18			
102-50	Berichtszeitraum	6		✓	✓
102-51	Erscheinungsdatum des aktuellsten Berichts	48			
102-52	Berichtszyklus	6		✓	✓
102-53	Kontakt	48			
102-54	Angaben zur Erstellung des Berichts entsprechend den GRI-Standards	6		✓	✓
102-55	GRI Content Index	45ff.		✓	✓
102-56	Externe Prüfung des Berichts	45	Eine externe Überprüfung des Berichts hat nicht stattgefunden	✓	
GRI 200 ÖKONOMISCHE ASPEKTE					
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	25f.		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	25f.		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	25f.		✓	✓
GRI 201 Wirtschaftliche Leistung					
201-1	Erzeugter und verteilter wirtschaftlicher Wert	26–28			
GRI 300 ÖKOLOGISCHE ASPEKTE					
	Energie				
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	30		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	30		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	30–31		✓	✓
GRI 302 Energie					
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	12		✓	
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	31–32		✓	
302-3	Energieintensität	31–32		✓	
302-4	Rückgang Energiebedarf	31–32		✓	
	Wasser				
GRI 103 Managementansatz					
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	30		✓	✓
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	30		✓	✓
103-3	Prüfung des Managementansatzes	30–31		✓	✓
GRI 303 Wasser					
303-1	Wasserentnahme nach Quelle	33		✓	

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

IMPRESSUM

GRI 102-53

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

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

Konzept, Redaktion, Projektmanagement:
MPM Corporate Communication Solutions, Mainz
www.mpm.de

Oktober 2018

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.