hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

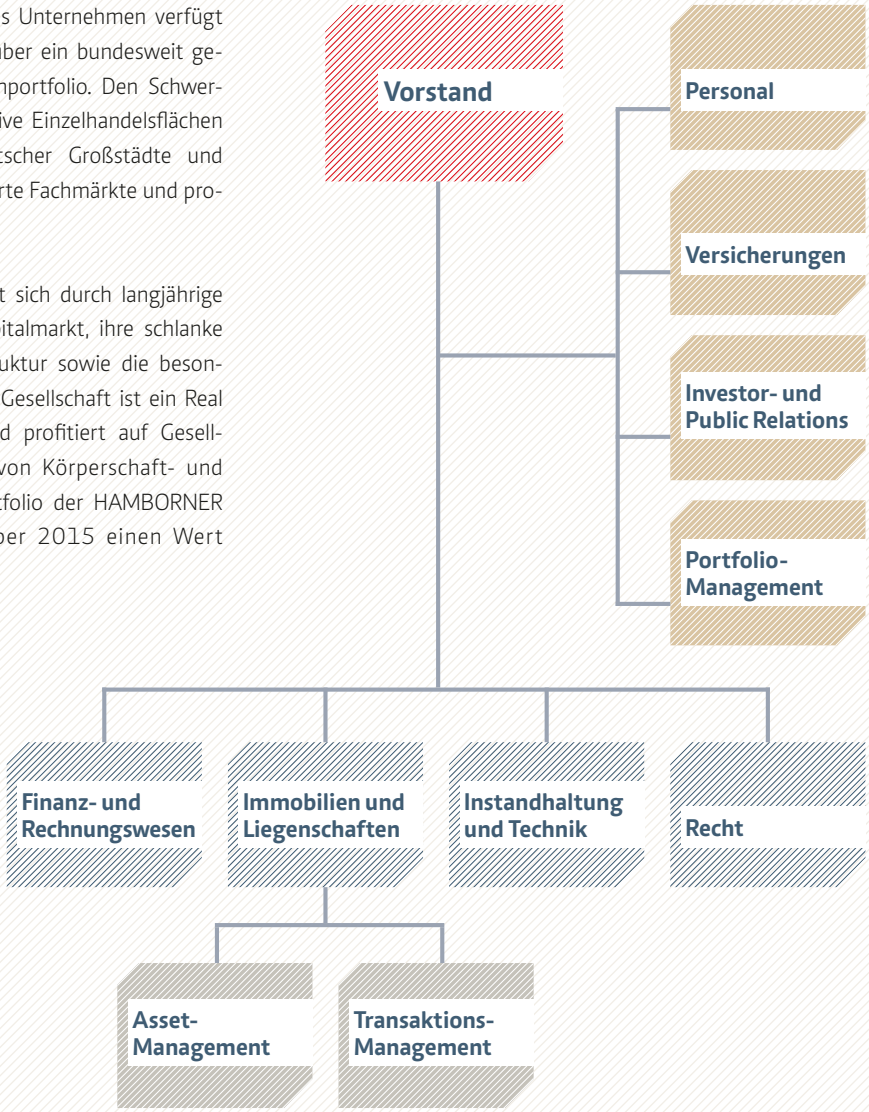
NACHHALTIGKEITSBERICHT 2016

HAMBORNER REIT AG IM ÜBERBLICK

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

Die HAMBORNER REIT AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Immobilien- und Kapitalmarkt, ihre schlanke und transparente Unternehmensstruktur sowie die besondere Nähe zu den Mietern aus. Die Gesellschaft ist ein Real Estate Investment Trust (REIT) und profitiert auf Gesellschaftsebene von der Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer. Das Immobilienportfolio der HAMBORNER REIT AG hatte zum 31. Dezember 2015 einen Wert von 900 Mio. €.

HAMBORNER Führungsstruktur



Auswahl wesentlicher Indikatoren für die Berichterstattung nach G4, Option Core / Kern

Kennzahl		2015	2014	2013
FFO	Mio. €	29,2	24,6	23,8
Net Asset Value	Mio. €	564,7	394,5	375,3
LTV	%	35,0	43,3	43,7
Verkehrswert Immobilienportfolio	Mio. €	900,0	717,5	691,8
Heizenergieverbrauch*	kWh / m² Nutzfläche	57,7	60,5	81,1
Wasserverbrauch*	m³ / m² Nutzfläche	0,26	0,25	0,23
Mitarbeiterentwicklung, Anzahl Mitarbeiter zum 31.12. ohne Vorstand		31	29	25

*Bezogen auf das jeweilige Analyseportfolio des entsprechenden Jahres

INHALT

2 **HAMBORNER REIT AG IM ÜBERBLICK**

4 **Vorwort des Vorstands**

Drei Immobilienklassen für den nachhaltigen Geschäftserfolg

6 Geschäftsmodell
8 Managementansatz und Organisationsstruktur
9 Unternehmensführung und Aufsicht
9 Corporate Governance
10 Risikomanagement
10 Steuerungssystem

Zukunft sichern mit nachhaltiger Unternehmensführung

11 Kriterien für den nachhaltigen Unternehmensfortbestand
11 Bedeutung einer nachhaltigen Unternehmensführung für das Geschäftsmodell
11 Messen von Nachhaltigkeit
12 Grundlagen der Berichterstattung
12 Berichtsstandards nach GRI G4 mit branchenspezifischer Berücksichtigung der Empfehlungen von ZIA und EPRA
12 Neuerungen in der Berichterstattung nach GRI G4 Standard
13 ZIA-Nachhaltigkeitskodex – Freiwillige Selbstverpflichtung
14 Like-for-Like-Ansatz
14 Referenzportfolio der ökologischen Berichterstattung
15 Wesentlichkeitskennziffern

Verantwortliches Miteinander prägt unser Handeln

17 Interne und externe Stakeholder
20 Nachhaltigkeit in der Lieferkette
20 Ethik und Integrität

22 **Fortschritt und Zielerreichung**
23 A) Fortschritte in unseren wesentlichen Nachhaltigkeitsbereichen
26 B) Weitere Fortschritte im Vergleich zu den Indikatoren aus dem Vorjahresbericht

28 **Nachhaltigkeit hat drei Dimensionen**
29 **Ökonomische Nachhaltigkeit**
34 **Ökologische Nachhaltigkeit**
39 **Soziale Nachhaltigkeit**
42 **Ausblick**
44 **Glossar: wichtige Begriffe und Abkürzungen**
47 **GRI G4-Index – Option „Core / Kern“**
50 **Impressum**

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Leserin, lieber Leser,

nunmehr im vierten Jahr in Folge legen wir Ihnen ergänzend zu unserem Geschäftsbericht einen Nachhaltigkeitsbericht vor. Nach wie vor orientieren wir uns an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI). Diese bilden den Rahmen für international vergleichbare Berichterstattungsgrundsätze einer an wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit ausgerichteten Unternehmensführung.

In diesem Jahr berichten wir erstmals nach der 4. Generation des GRI-Standards G4, der die bisherige Berichterstattung nach G3 ablöst. Die für HAMBORNER und seine Stakeholder wesentlichen Rahmenbedingungen rücken stärker in den Vordergrund (Materiality): Innerhalb der Beschreibung unserer Strategie erklären wir unseren Managementansatz und unsere Organisationsstruktur und zeigen auf, welche Aspekte und Indikatoren für HAMBORNER wesentlich sind.

Im Abschnitt „Stakeholder" gehen wir auf unsere Beziehungen mit Kunden, Lieferanten, Mitarbeitern, Finanzmärkten, Politik, Gesellschaft und Umwelt ein – also dem verantwortungsvollen Miteinander mit sämtlichen Interessengruppen unseres Unternehmens. Hier treffen wir auch Aussagen zur Wertschöpfungskette und zu unseren Lieferantenbeziehungen.

Nach der neuen Berichtsmethodik G4 entfallen die bisher aus dem G3 bekannten Level A, B und C. Dafür können die Unternehmen ihren Bericht alternativ nach der sogenannten „Core-Option" (Kern) oder nach der „Comprehensive-Option" (Umfassend) erstellen. Wir haben uns für die Core-Variante entschieden. Was dies im Einzelnen bedeutet, haben wir in den Wesentlichkeitsparametern und dem Fortschrittsbericht dargelegt.

Gleichgeblieben ist dagegen die Tatsache, dass es sich bei der Berichterstattung nur um eine Darstellungsform handelt. Bedeutender als die Berichterstattung selbst ist das Bekenntnis zum nachhaltigen unternehmerischen Handeln und dessen Verankerung in der Unternehmensphilosophie und -strategie. Nachhaltigkeit ist Chefsache. Hierzu bekennen wir uns als Vorstand der HAMBORNER REIT AG. Denn nur wenn Vorstand und Führungskräfte verantwortungsvoll agieren, werden sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eines Unternehmens Gleiches tun. Wir leiten unsere Mitarbeiter zu einem entsprechenden Handeln an und geben ihnen Orientierung mit einer eigenen Compliance Richtlinie. Unser Immobilienportfolio entwickeln wir unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten kontinuierlich weiter. Um den nachhaltigen Unternehmensfortbestand zu sichern, arbeiten wir täglich an der Verbesserung unserer ökonomischen Kennzahlen. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat folgen wir den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und haben uns beispielsweise Zielvorgaben für die gleichberechtigte Beschäftigung von Frauen und Männern in Führungspositionen, im Vorstand sowie bei der Besetzung des Aufsichtsrates auferlegt. Die Wahrung von Chancengleichheit und die Weiterbildung unserer Mitarbeiter sind für uns gesellschaftliche Selbstverständlichkeiten. Im Umgang mit unseren Stakeholdern achten wir auf ein faires Miteinander, die Vermeidung von Interessenskonflikten und bei unseren Lieferanten auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln, soweit uns dies möglich ist.

Wir freuen uns, dass wir auch im Jahr 2015 unsere finanziellen und nicht-finanziellen Ziele erreicht haben:

- HAMBORNER ist im Jahr 2015 planmäßig gewachsen. Mit der Durchführung von zwei Kapitalerhöhungen und einem Bruttoemissionserlös von rd. 143 Mio. € haben wir unser Portfolio durch den Ankauf von sechs renditestarken Immobilien auf rd. 900 Mio. € erhöht und den Nettosubstanzwert unseres Portfolios rd. 43 % gesteigert. Der Nettosubstanzwert je Aktie stieg um rd. 5 %.

- Die Miet- und Pachterlöse konnten wir um 12 % und den FFO um 19 % steigern.

- Unseren Aktionären konnten wir eine um 5 % erhöhte Dividende von 0,42 Euro je Aktie ausschütten, was auf Basis des Jahresschlusskurses einer Dividendenrendite von 4,4 % entspricht.

- Im März 2015 hat der Aufsichtsrat festgesetzt, dass für die Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand als Zielgröße eine Geschlechterquote von jeweils 30 % festgesetzt wird. Der aktuelle Aufsichtsrat erfüllt bereits jetzt diese Quote.

- Im Vergleich der analysierten Objekte konnten wir die ökologischen Kennzahlen unserer Gebäude verbessern. Der Heizenergieverbrauch reduzierte sich von 60,5 kWh/m² auf 57,7 kWh/m², der Stromverbrauch sank von 19,8 Mio. kWh auf 18,7 Mio. kWh und der Wasserverbrauch blieb nahezu konstant bei 0,26 m³/m² (0,25 m³/m² im Jahr 2014).

- Unsere Beschäftigtenzahl konnten wir weiter erhöhen. Seit Ende 2012 stieg die Mitarbeiteranzahl ohne Vorstand um knapp 30 % von 24 auf 31 Mitarbeiter.

- Im Jahr 2015 nahmen unsere Mitarbeiter im Schnitt an 5,2 Weiterbildungsstunden teil.

Unsere Ergebniskennzahlen und den Wert unseres Immobilienportfolios wollen wir kontinuierlich kurz-, mittel- und langfristig weiterentwickeln. Dabei steht ein ergebnisorientiertes Wachstum im Fokus unseres Handelns.

Dem gesellschaftlichen, politischen und nachfrageinduzierten Anspruch an die zunehmende Energieeffizienz von Gebäuden werden wir im Rahmen unserer qualitativen Portfolioentwicklung sowohl im Bestand als auch bei Akquisitionen Rechnung tragen. Mittel- bis langfristig streben wir an, die heute schon deutlich verbesserten ökologischen Kennzahlen unserer Gebäude weiter zu entwickeln. Die Berücksichtigung der geschlechterübergreifenden Chancengleichheit werden wir im Rahmen unserer künftigen Personalplanungen berücksichtigen.

Unser neuer Nachhaltigkeitsbericht informiert Sie über viele weitere Fortschritte. 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

DREI IMMOBILIENKLASSEN FÜR DEN NACHHALTIGEN GESCHÄFTSERFOLG

GESCHÄFTSMODELL

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

Die Unternehmensstrategie von HAMBORNER ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau 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 von HAMBORNER sieht vor, deutschlandweit Gewerbeimmobilien zu halten. Ein Vermögensaufbau im Ausland ist derzeit nicht beabsichtigt.

Fokus Büro- und Einzelhandel

Innerstädtische bzw. innenstadtnahe Standorte in Städten mit einer vergleichsweise hohen Kaufkraft spielen für unser Gewerbeimmobilienportfolio eine wesentliche Rolle. Die Geschäftshäuser von HAMBORNER sind weitgehend sogenannte High-Street-Objekte, also Geschäftshäuser in 1A-Lagen. Diese befinden sich innerhalb der Städte an Standorten, die von Passanten am stärksten frequentiert werden. Unsere Geschäftshäuser liegen daher zumeist in den Fußgängerzonen. Einzelhändler profitieren hier vom Einkaufserlebnis, das viele Menschen in die Innenstädte lockt sowie von Spontankäufen, die über den reinen Versorgungseinkauf hinausgehen. Der Mix der Nutzungsarten im Gewerbeimmobilienbereich steht für eine nachhaltige Unternehmensstrategie. Der großflächige Einzelhandel sichert HAMBORNER durch die Mieteinnahmen einen beständigen Cashflow und bildet damit die Basis für kontinuierliche Dividendenausschüttungen. High-Street-Immobilien bieten das Potenzial für weitere Wertsteigerungen. Bürohäuser ermöglichen aufgrund der zumeist voll indexierten Miete einen erhöhten Inflationsschutz.

Bei den großflächigen Einzelhandelsobjekten achten wir im Vorfeld von Investitionsentscheidungen bei der Markt- und Standortanalyse darauf, dass unsere Mieter eine bevorzugte Marktstellung erhalten. Unsere Fachmärkte und Fachmarktzentren befinden sich an stark belebten, exklusiven bzw. nur schwer duplizierbaren Standorten, bieten ausreichend Parkplätze und sind leicht mit dem öffentlichen Nahverkehr oder mit dem Auto erreichbar.

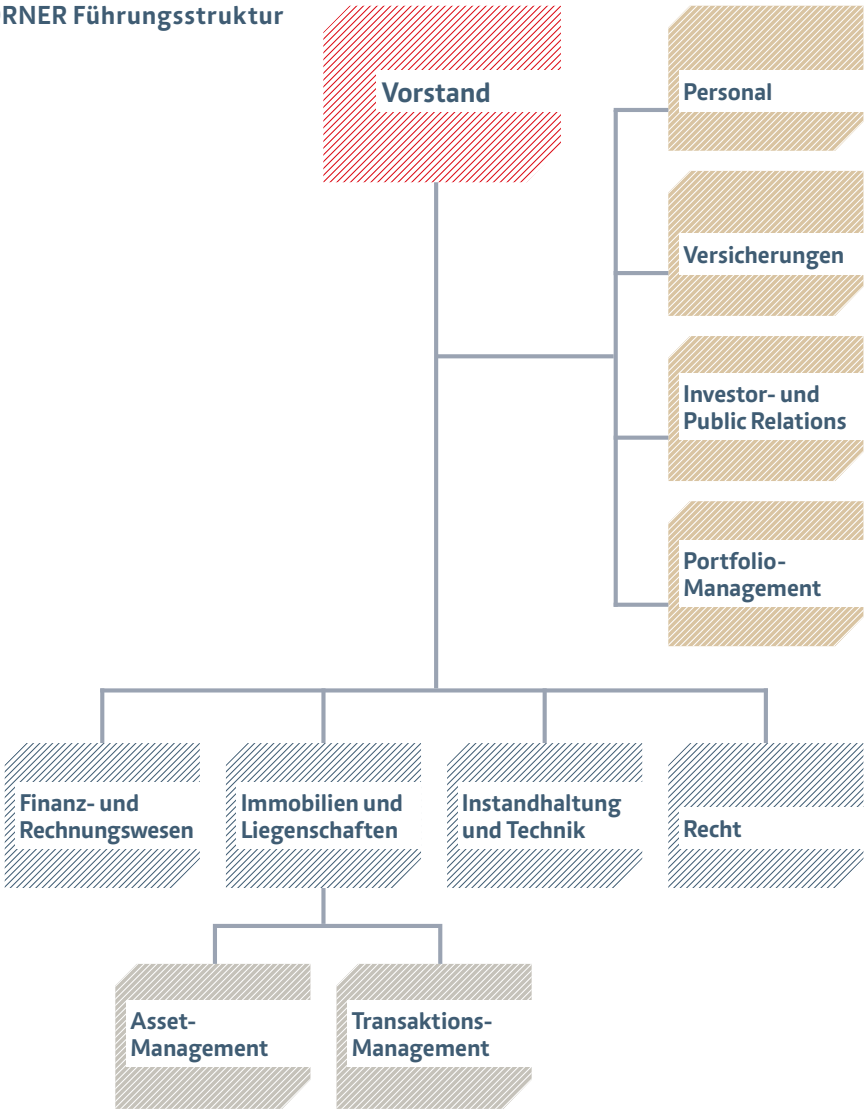
Die Kriterien für unsere Bürohäuser sind ein moderner hochwertiger Standard und beste Lagen in hervorragend erschlossenen Gewerbe- und Technologieparks sowie in Innenstädten und attraktiven Stadtteilen.

Jobcenter, Aachen

Fokus Deutschland

Im Einklang mit unserem Fokus auf ausgewählte Gewerbeimmobilien im Einzelhandels- und Bürosegment ist unsere Geschäftstätigkeit auch geografisch konzentriert. Strategisch ist die HAMBORNER REIT AG auf Deutschland ausgerichtet. Zu unserem Nachhaltigkeitsverständnis gehört es, uns auf die Städte und Regionen in Deutschland zu fokussieren, die mit sozioökonomischen Rahmenbedingungen, wie einer positiven Bevölkerungsentwicklung und -prognose, einer niedrigen Arbeitslosenquote oder einer überdurchschnittlichen Kaufkraft überzeugen. Hinsichtlich der Größenklassen sehen wir attraktive Investitionschancen besonders in den Mittelstädten – bei High-Street-Objekten und großflächigen Einzelhandelsimmobilien 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 dort in der Regel höhere Renditen erzielbar sind als in den Ballungszentren.

HAMBORNER Führungsstruktur



MANAGEMENTANSATZ UND ORGANISATIONSSTRUKTUR

Die HAMBORNER REIT AG wird zentral vom Unternehmenssitz in Duisburg gesteuert. Hier werden sämtliche strategischen Entscheidungen mit der Perspektive eines langfristigen Eigentümers getroffen. Dies sind insbesondere An- und Verkaufsentscheidungen sowie Entscheidungen über Bestandsmodernisierungen und -investitionen. Zudem werden die zu erzielenden Zielmieten bei Neuvermietungen festgelegt und auch das Forderungsmanagement sowie die Refinanzierung der Gesellschaft auf Unternehmens- und Objektebene zentral vom Standort Duisburg gesteuert.

Unterhalb des zweiköpfigen Vorstandes werden sämtliche wert- und ergebnisrelevanten Entscheidungen in den vier Stabsstellen und vier Unternehmensbereichen durch die Führungskräfte und ihre Mitarbeiter bearbeitet und vorbereitet. Insgesamt beschäftigt die HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2015 neben dem Vorstand 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Rahmen der Vermietung und der operativen, infrastrukturellen Objektbetreuung arbeiten wir mit langjährigen Partnern zusammen.

Die Entscheidungen des Vorstandes werden gemäß der Satzung der HAMBORNER REIT AG von einem neunköpfigen Aufsichtsrat überwacht.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND AUFSICHT

Die HAMBORNER REIT AG wird durch einen zweiköpfigen Vorstand geführt. Dr. Rüdiger Mrotzek ist seit dem Jahr 2007 Mitglied des Vorstandes der HAMBORNER REIT AG und verantwortet die Bereiche Finanz-/Rechnungswesen, Controlling, Steuern, Portfolio-Management, Transaktions-Management, Personal, EDV-Organisation/Internet, Risikomanagement und -Controlling sowie Beteiligungen. Hans Richard Schmitz ist seit Dezember 2008 Mitglied im Vorstand der HAMBORNER REIT AG. Er verantwortet 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 kontrolliert, dem der Vorstand in regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen sowie kontinuierlichen Gesprächen Bericht erstattet und der die Umsetzung bestimmter, in der Satzung und Geschäftsordnung der Gesellschaft vorgegebenen Geschäftsvorgänge genehmigt. Zusätzlich beschäftigt sich der Aufsichtsrat mit den Berichten des Vorstandes 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. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist seit dem Jahr 2007 Dr. Eckart John von Freyend. Darüber hinaus verfügt der Aufsichtsrat über drei Ausschüsse: den Präsidialausschuss, Prüfungsausschuss und Nominierungsausschuss. Die vorgelegten Jahresabschlüsse der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 nach HGB und IFRS erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Jahresabschlussprüfers Deloitte & Touche Wirtschafsprüfungsgesellschaft.

CORPORATE GOVERNANCE

Der Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG haben eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben, zuletzt im Dezember 2015 und diese auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht.
https://www.hamborner.de/fileadmin/user_upload/004_investor_relations/corporate_governance/entsprechenserklaerung/dokumente/de/entsprechenserklaerung_dezember_2015.pdf

Außerdem ist HAMBORNER Mitglied der „Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft".

Weiterhin stellt die HAMBORNER REIT AG mit der Erklärung zur Unternehmensführung wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar. Sie umfasst die Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Zusammensetzung und Arbeitsweise ihrer Ausschüsse.

Die Erklärung zur Unternehmensführung kann auf unserer Internetseite unter
https://www.hamborner.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung.html
aufgerufen werden.

Ferner wurde vom Abschlussprüfer eine Unabhängigkeitsbescheinigung eingeholt, die bestätigt, dass es im Berichtsjahr 2015 keine Interessenkonflikte im Sinne des von Ziffer 5.5.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex gab.

Eine detaillierte Beschreibung der Struktur und der Funktion des Aufsichtsrats und des Vorstands, einschließlich seiner Aufgaben, Aktivitäten und Vergütungen, sind im Corporate-Governance-Bericht als Teil des Geschäftsberichts 2015 (S. 12ff.) aufgeführt. Den Geschäftsbericht können Sie auf unserer Website unter https://www.hamborner.de/investor-relations/finanzdaten-finanzberichte/finanzberichte.html herunterladen. Zusätzlich kann der vollständige Corporate Governance Bericht im Internet unter https://www.hamborner.de/fileadmin/user_upload/004_investor_relations/corporate_governance/corporate%20governance%20bericht/dokumente/de/hamborner_reit_ag_corporate_governance_bericht_2015_de.pdf eingesehen werden.

RISIKOMANAGEMENT

Zur Reduzierung der Gefahren haben wir unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Um die Risikobelastungen einzugrenzen, haben wir zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem implementiert. Es entspricht den gesetzlichen Vorgaben und unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen werden entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen vorgenommen. Das Risikofrüherkennungssystem wird auch im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch den Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist eng in die betrieblichen Abläufe eingebunden, insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse. Es umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie näher beschrieben. Diese Risikopotenziale werden in externe und interne Risikofelder unterteilt. Die möglichen Ausprägungen der einzelnen Risikofelder wiederum werden hinsichtlich der Risikoauswirkung (z. B. Vermögensverlust, Ertragsminderung, Aufwandserhöhung), der Wahrscheinlichkeitseinschätzung, einer möglichen Bestandsgefährdung, möglichen Gegenstrategien, existierenden Frühindikatoren und Möglichkeiten der Informationsgewinnung beurteilt. Ferner ist die Zuständigkeit für alle einzelnen Ausprägungen der Risikofelder festgelegt. Die quartalsweise interne Risikoberichterstattung konzentriert sich auf ausgewählte wesentliche und bestandsgefährdende Risiken, die den nachhaltigen Unternehmensfortbestand gefährden können. Hierbei berücksichtigen wir unter anderem gesamtwirtschaftliche Risiken, Marktrisiken, Vermietungsrisiken, Risiken aus der wirtschaftlichen und ökologischen Objektqualität, Mietausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, rechtliche Risiken und Risiken aus der Mitarbeiterfluktuation.

Das Berichtswesen, schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungswege stellen sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist.

STEUERUNGSSYSTEM

Das Steuerungssystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, ihre Ziele zu erreichen. Es reicht von standardisierten Investitionsrechnungen für Einzelobjekte bis hin zu einer integrierten Budget- und Mittelfristplanung auf Unternehmensebene (Ergebnis-, Vermögens- und Cashflow-Planung). Monatliche Controllingberichte zeigen zeitnah etwaige Planabweichungen; entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen. Unsere Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an den auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV) je Aktie aus. Wichtige operative Werttreiber und Einflussgrößen auf die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse sowie Leerstandsquote, Personal-, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen. Effizienzsteigerungen durch Wachstum bringt die operative Kostenquote, d. h. die Relation von Verwaltungs- und Personalaufwendungen zu den Mieterlösen, zum Ausdruck. Wesentlichen Einfluss auf den NAV als Leistungsindikator hat die Wertentwicklung des Portfolios „like for like".

ZUKUNFT SICHERN MIT NACHHALTIGER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

KRITERIEN FÜR DEN NACHHALTIGEN UNTERNEHMENSFORTBESTAND

Bedeutend für den wirtschaftlichen Erfolg dieser investitionsgetriebenen Geschäftsstrategie ist eine solide Finanzierungsstruktur zu attraktiven Konditionen und mit ausgewogenen Kreditrestlaufzeiten. Ferner ist für die Neuvermietung und die langfristige Mieterbindung die kontinuierliche Optimierung von Betriebskosten und die laufende Pflege unserer Immobilien entscheidend, um dauerhaft attraktive Mietkonditionen, bestehend aus Kaltmiete und Warmmiete bieten zu können. Bei der Entwicklung des Immobilienportfolios durch Akquisitionen von Neubauobjekten wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung der Objekte immer wichtiger, da eine immer größere Anzahl von Unternehmen bei der Standortentscheidung eine vorhandene Gebäudezertifizierung in den Entscheidungsprozess für die Auswahl einer neuen Mietfläche einbeziehen. Politische und gesetzliche Anforderungen an die ökologische Gebäudequalität entscheiden ebenfalls zunehmend über die Zukunftssicherheit unseres Immobilienportfolios. Das angestrebte Unternehmenswachstum, die kontinuierliche Verbesserung der Qualität unseres Immobilienportfolios und das Erzielen von jährlichen Ergebnissen zur Dividendenausschüttung und Reinvestitionen erfordern eine dauerhafte qualitative und quantitative Mitarbeiterentwicklung. Dies betrachten wir als eine bedeutende Managementaufgabe für die HAMBORNER REIT AG.

MESSEN VON NACHHALTIGKEIT

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, auf den Seiten 15 / 16 dieses Berichts beschrieben. Alle Daten beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015. Den Messungen liegen zugrunde

- **für die ökonomischen Berichterstattung:** der Einzeljahresabschluss nach IFRS der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2015
- **für die ökologischen Berichterstattung:** die erfassten Verbrauchswerte für das Jahr 2015
- **für die sozial-gesellschaftliche Berichterstattung:** der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, arbeitsvertragliche Regelungen, Mitgliedschaften sowie interne und externe Richtlinien

BEDEUTUNG EINER NACHHALTIGEN UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR DAS GESCHÄFTSMODELL

Das oben beschriebene Geschäftsmodell sowie die dargelegte Strategie haben direkten Einfluss auf unser kurz-, mittel- und langfristiges Handeln im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensführung:

	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Quantitatives Wachstum des Immobilienportfolios inklusive Portfoliobereinigung um nicht strategiekonforme Immobilien	+++	+++	+++
Qualitatives Wachstum durch Ankauf von Neubauprojekten mit Nachhaltigkeitszertifikat und Modernisierung von Gebäuden	+	++	+++
Erzielen nachhaltiger Ergebnisse zur Ausschüttung und Reinvestition	+++	+++	+++
Solide Finanzstruktur	+++	+++	+++
Reduzierung Energiekosten	+++	++	+
Mitarbeiterwachstum	+	++	++
Mitarbeiterqualifizierung und Chancengleichheit	+++	+++	+++

+ = bedeutend, **++** = bedeutender, **+++** = sehr bedeutend

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

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

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 der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.

Bei der Berichtserstellung für das Geschäftsjahr 2015 orientieren wir uns erstmals an dem neuen GRI Standard G4 und berichten in Übereinstimmung mit der Option „Core / Kern". Dabei konzentrieren wir uns auf die wesentlichen Aspekte und Indikatoren, die für unser Geschäftsmodell relevant sind. Daneben finden die Empfehlungen des Nachhaltigkeitskodex des ZIA an den Stellen, die wir für sinnvoll erachtet haben, Eingang in die Berichterstattung.

Der Bericht bezieht sich auf Daten und Informationen aus dem Zeitraum von 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 und trägt den Titel „Nachhaltigkeitsbericht 2016". Er baut auf den im September 2015 veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht 2015 auf, der über das Geschäftsjahr 2014 berichtete und leitet vom Berichtsstandard GRI G3 zu GRI G4 über. HAMBORNER berichtet jährlich über den Fortgang der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie.

Für Fragen zum Nachhaltigkeitsbericht steht Ihnen die Abteilung Investor Relations zur Verfügung.

Welche Angaben des Berichts mit der gewählten Option „In Übereinstimmung – Kern" dargestellt werden, fassen wir im Anhang des Berichts ab Seite 47 zusammen.

Eine externe Prüfung des Berichts erfolgt aktuell nicht. Die ökonomischen Kennzahlen stammen aus dem geprüften IFRS-Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2015. Darüber hinaus basieren alle Angaben im Bericht auf eigenen Datenquellen und Recherchen.

BERICHTSSTANDARDS NACH GRI G4 MIT BRANCHENSPEZIFISCHER BERÜCKSICHTIGUNG DER EMPFEHLUNGEN VON ZIA UND EPRA

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 Richtlinien für Nachhaltigkeitsberichte definiert, denen die HAMBORNER REIT AG folgt. HAMBORNER orientiert sich an dem G4 Framework der GRI, welcher die ökonomische, die ökologische und die soziale Performance von Unternehmen misst. Zusätzlich finden die EPRA-Best-Practices-Empfehlungen und die Ergänzungen für Bau- und Immobilienunternehmen (The Construction and Real Estate Sector Supplement, CRESS) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung Anwendung, die eigens für die Immobilienbranche entwickelt wurden.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde „In Übereinstimmung" mit der nach GRI G4 möglichen Option Core / Kern erstellt. Dies bedeutet, dass er auf die für eine nachhaltige Unternehmensführung wesentlichen Aspekte und Indikatoren eingeht. Eine Nachhaltigkeitsberichterstattung „In Übereinstimmung" mit der Option GRI G4 Comprehensive / Umfassend ist für HAMBORNER nicht zielführend, da die Unternehmenssteuerung auf den wesentlichen und aussagekräftigen Indikatoren aus den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales basiert.

NEUERUNGEN IN DER BERICHTERSTATTUNG NACH GRI G4 STANDARD

Die bedeutenden Änderungen der Berichterstattung nach GRI G4 sind die Konzentration auf wesentliche Aspekte, die ausführliche Beschreibung des Geschäftsmodells, der Organisationsstruktur und des Managementansatzes. Darüber hinaus zielt GRI G4 auf das Reflektieren der Erwartungen der Stakeholder eines Unternehmens, auf die Berücksichtigung der Wertschöpfungs- und Lieferkette im Hinblick auf Nachhaltigkeitskriterien, die Beschreibung der getroffenen Vorkehrungen zur Risikovermeidung und der Einhaltung von ethischen Grundlagen und Integrität ab.

Auf sämtliche dieser Vorgaben gehen wir im vorliegenden Bericht ein.

ZIA-NACHHALTIGKEITSKODEX – FREIWILLIGE SELBSTVERPFLICHTUNG

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat sich als einheitliche und umfassende Interessenvertretung unter dem Dach des Bundesverbandes der deutschen Industrie (BDI) der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Immobilienbranche gestellt – die Branche ist heute der drittgrößte Wirtschaftszweig Deutschlands. Führende Unternehmensvertreter der Immobilienwirtschaft in Deutschland, die das Thema Nachhaltigkeit sowohl für den eigenen Betrieb als auch für die gesamte Branche als grundlegend wichtig und unternehmerisch notwendig ansehen, haben sich im Nachhaltigkeitsrat des ZIA zusammengeschlossen und Nachhaltigkeitsrichtlinien für den Immobiliensektor entwickelt. Dabei handelt es sich um einen Leitfaden und Branchenkodex, zu dem sich Unternehmen freiwillig verpflichten können. Kernelement des Branchenkodex ist die Selbstverpflichtung zu einer regelmäßigen, jährlichen Berichterstattung. Mit dem Ziel, ein umfassendes Verständnis für nachhaltiges Handeln zu fördern sowie einen Beitrag zu mehr Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit innerhalb der Immobilienwirtschaft zu leisten, ist HAMBORNER dieser freiwilligen Verpflichtung nachgekommen. Weitere Informationen zum ZIA-Nachhaltigkeitskodex finden Sie unter:
http://www.zia-deutschland.de/themen/corporate-social-responsibility/zia-nachhaltigkeitsleitfaden/

ZIA-BRANCHENKODEX

Die Selbstverpflichtungen der Immobilienwirtschaft

1. Wir sind uns der hohen Bedeutung der Immobilienwirtschaft für eine nachhaltige Entwicklung bewusst und nehmen die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung an.

2. Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind integraler Bestandteil der Wertesysteme, Strategien und Strukturen unserer Unternehmen.

3. Wir orientieren uns bei der Festlegung und Verfolgung unserer kurz-, mittel- und langfristigen Ziele an Nachhaltigkeitsgrundsätzen.

4. Die Entwicklung von Produkten und Dienstleistungen und die Auswahl unserer Geschäftspartner erfolgt unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien.

5. Bei der Auswahl, Entwicklung, Fortbildung und Führung von Mitarbeitern lassen wir uns von den Grundsätzen der Nachhaltigkeit leiten.

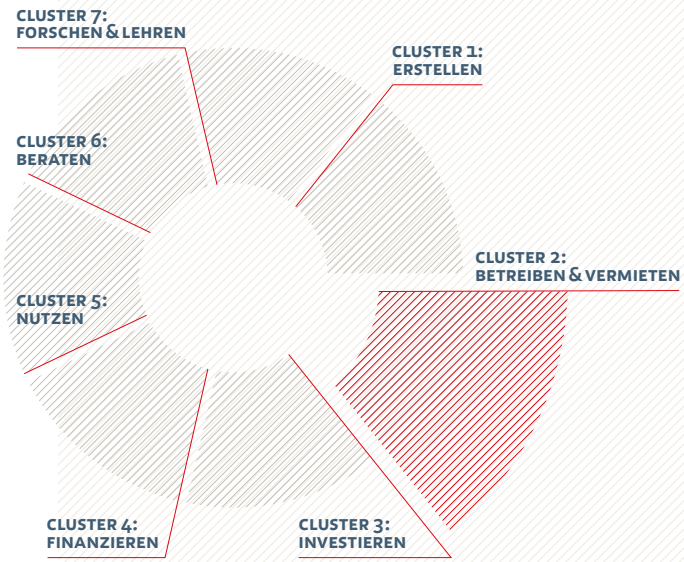
6. Wir beziehen unsere Mitarbeiter aktiv in unser Bemühen um Nachhaltigkeit ein und wollen sie dafür begeistern.

7. Wir wollen die gesetzlichen Mindestanforderungen übertreffen, kontinuierliche Verbesserungen erreichen und damit Vorbild sein.

8. Wir veröffentlichen unsere Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte jährlich in Nachhaltigkeitsberichten oder in unseren Geschäftsberichten. Wir konzentrieren uns dabei auf nachprüfbare Fakten und operieren auf der Basis eines Branchenstandards, an dessen Verbreitung wir aktiv mitarbeiten.

9. Um die branchenweite Messbarkeit von Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu ermöglichen und Transparenz zu schaffen, stellen wir der Allgemeinheit und unabhängigen Instituten die erforderlichen Informationen zur Verfügung.

10. Durch unsere Positionierung als nachhaltiges Unternehmen tragen wir dazu bei, die Orientierung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit innerhalb und außerhalb der Immobilienwirtschaft zu verbreiten.



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

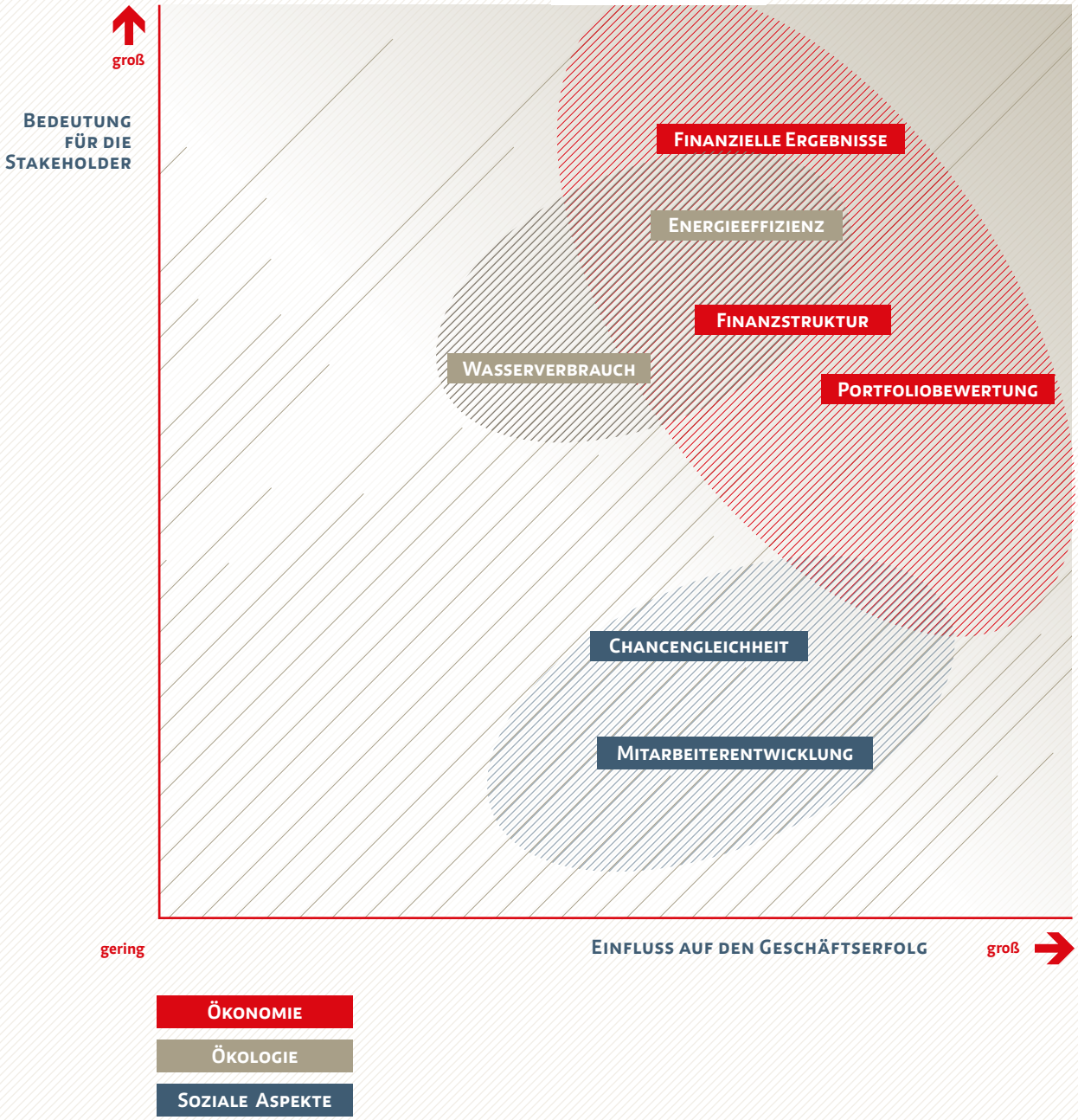
LIKE-FOR-LIKE-ANSATZ

Im Rahmen der Berichterstattung veröffentlichen wir nicht nur die absoluten Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2015. Um eine vergleichbare Berichterstattung 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 2015 als auch im Vorjahr vollständig im Eigentum der Gesellschaft waren. Objekte, die während der Berichtsperiode gekauft oder verkauft wurden, werden nicht einbezogen. Dadurch bezieht sich die Veränderung der Kennzahlen exakt auf das gleiche Portfolio und Veränderungen werden nicht durch Zu- oder Abgänge verfälscht.

REFERENZPORTFOLIO DER ÖKOLOGISCHEN BERICHTERSTATTUNG

Die Verbrauchsdaten der Objekte wurden von uns erfasst und ausgewertet und teilweise von den Mietern zur Verfügung gestellt. Das Referenzportfolio für die Berichterstattung über die ökologischen Kennzahlen unterscheidet sich je nach Energieart. Für den Heizenergieverbrauch liegen für 58 Objekte die Daten für das Berichtsjahr 2015 vor. Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert dieses Referenzportfolios repräsentiert mit 761 Mio. € rd. 85 % des Werts des Gesamtportfolios zum 31 Dezember 2015 von 900 Mio. €. Die Auswertung des Stromverbrauchs 2015 basiert ebenfalls auf 58 Objekten, die jedoch nicht deckungsgleich mit der Heizenergieanalyse sind. Dieses Portfolio entspricht 88 % des Verkehrswertes des Gesamtportfolios von 69 Objekten zum 31. Dezember 2015. Der Wasserverbrauch für 2015 liegt für 61 Objekte vor (90 % des Werts des Gesamtportfolios).

Wesentlichkeitsmatrix



Ökonomie

Ökologie

Soziale Aspekte

WESENTLICHKEITSKENNZIFFERN

Zusätzlich zur dargestellten Bedeutung einer nachhaltigen Unternehmensführung für das Geschäftsmodell haben wir uns im Berichtsjahr mit einer Vielzahl interner und externer Stakeholder ausgetauscht. Auf Basis der Erwartungen unserer Stakeholder sowie den Ergebnissen einer kontinuierlichen Analyse sonstiger für uns relevanter Herausforderungen und Risiken haben wir eine Wesentlichkeitsmatrix erstellt. Diese enthält die ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen, die sowohl für den Geschäftserfolg von HAMBORNER als auch für die Stakeholder wichtig sind.

Aus der Wesentlichkeitsmatrix haben wir die Wesentlichkeitsparameter zur Nachhaltigkeitsberichterstattung in Übereinstimmung mit dem GRI G4-Standard abgeleitet.

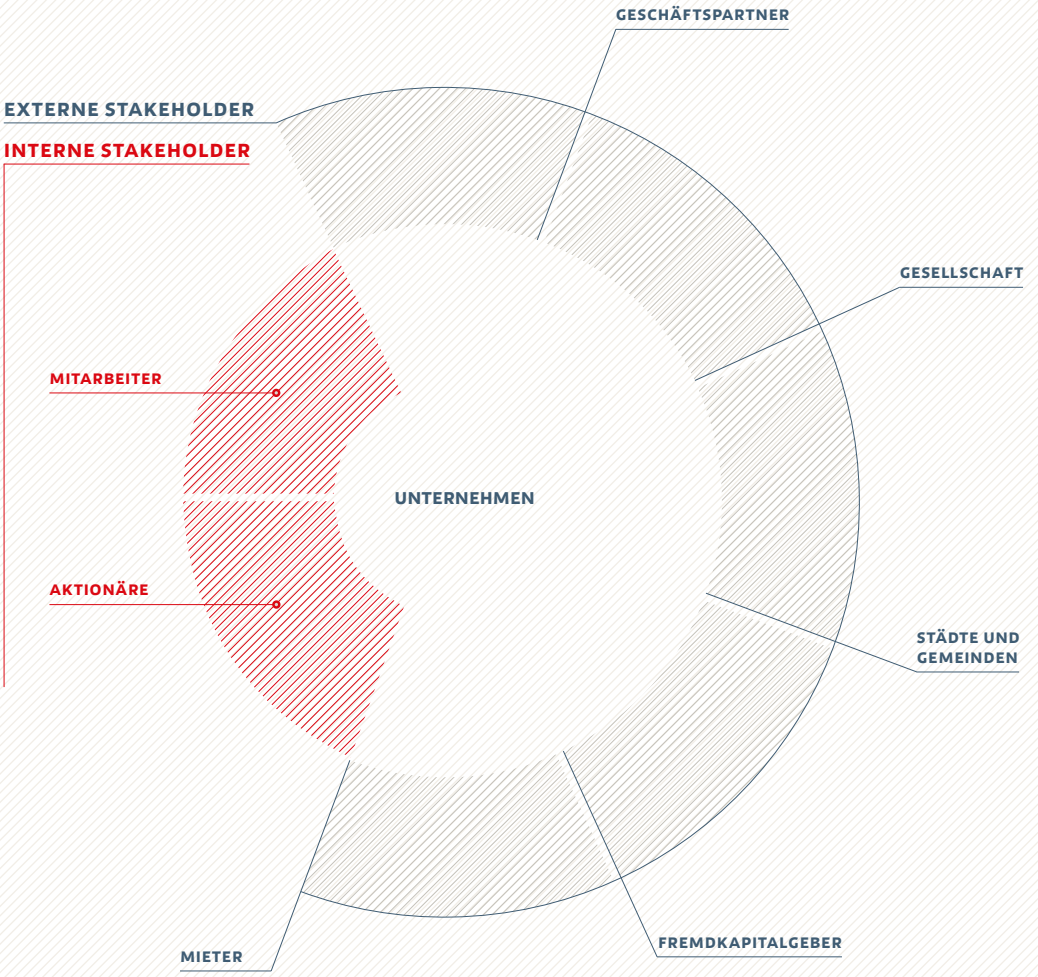
Wesentlichkeitsparameter

Kategorie	Aspekte	Wesentliche Aspekte	Indikatoren
Ökonomisch	Quantitatives Wachstum des Immobilienportfolios inklusive Portfoliobereinigung um nicht strategiekonforme Immobilien	Steigerung der Marktkapitalisierung und Aktienliquidität	Entwicklung des Verkehrswerts
	Erzielen nachhaltiger Ergebnisse zur Dividendenausschüttung und Reinvestition	Steigerung von Mieteinnahmen und FFO, Reduzierung des Leerstandes	Entwicklung des FFO
	Steigerung des Nettosubstanzwertes des Unternehmenswertes (Net Asset Value, NAV)	Steigerung des Net Asset Value durch Neuakquisition von Immobilien und Wertentwicklung	Veränderung des Net Asset Value
	Dauerhaft solide Finanzstruktur zwischen Eigen- und Fremdkapital mit ausgewogenen Restlaufzeiten und marktkonformen Zinssätzen von Krediten	Stabile REIT-Eigenkapitalquote, angemessener Verschuldungsgrad (LTV)	Entwicklung der REIT-Eigenkapitalquote und des LTV
Ökologisch	Qualitatives Wachstum durch Ankauf von Neubauprojekten mit Nachhaltigkeitszertifikat und Modernisierung von Gebäuden	Reduzierung der Betriebskosten, Leisten eines Beitrages zur CO_2-Einsparung in Deutschland, Vorhalten von marktgerechten Immobilien unter ökologischen Aspekten	Entwicklung Wärmeverbrauch Entwicklung Stromverbrauch Entwicklung Wasserverbrauch
Sozial	Mitarbeiterwachstum	Angebot zusätzlicher, sicherer Arbeitsplätze und Anpassung der Organisation an das Unternehmenswachstum	Entwicklung der Beschäftigtenzahl
	Mitarbeiterqualifizierung und Chancengleichheit	Sicherung der notwendigen Mitarbeiterkompetenzen und Beitrag zur chancengleichen Beschäftigungsstruktur	Entwicklung der Anzahl an Weiterbildungstagen Entwicklung des prozentualen Anteils von Frauen in der Belegschaft

Die Erfassung und Auswertung der nachhaltigkeitsrelevanten Daten und Informationen erfolgte durch den Unternehmensbereich Rechnungswesen sowie den Bereich Immobilien & Liegenschaften. Das Zusammenführen der Informationen und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts wurde von der Abteilung Investor- und Public Relations durchgeführt.

VERANTWORTLICHES MITEINANDER PRÄGT UNSER HANDELN

VIELFÄLTIGE ANSPRÜCHE DER INTERESSENGRUPPEN VERLANGEN AUSGEPRÄGTES VERANTWORTUNGSBEWUSSTSEIN



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

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

Mit allen Anspruchsgruppen befinden wir uns in kontinuierlichem Dialog. Die daraus gewonnenen Erwartungen haben wir je Stakeholder zusammengefasst.

INTERNE STAKEHOLDER

Aktionäre

Aktionäre erwarten vom Unternehmen eine transparente und schnelle Informationspolitik, einen engen Dialog, nachhaltige Ertragssteigerungen, kontinuierliche Wertsteigerungen und eine ausgeprägte Verlässlichkeit des Managements.

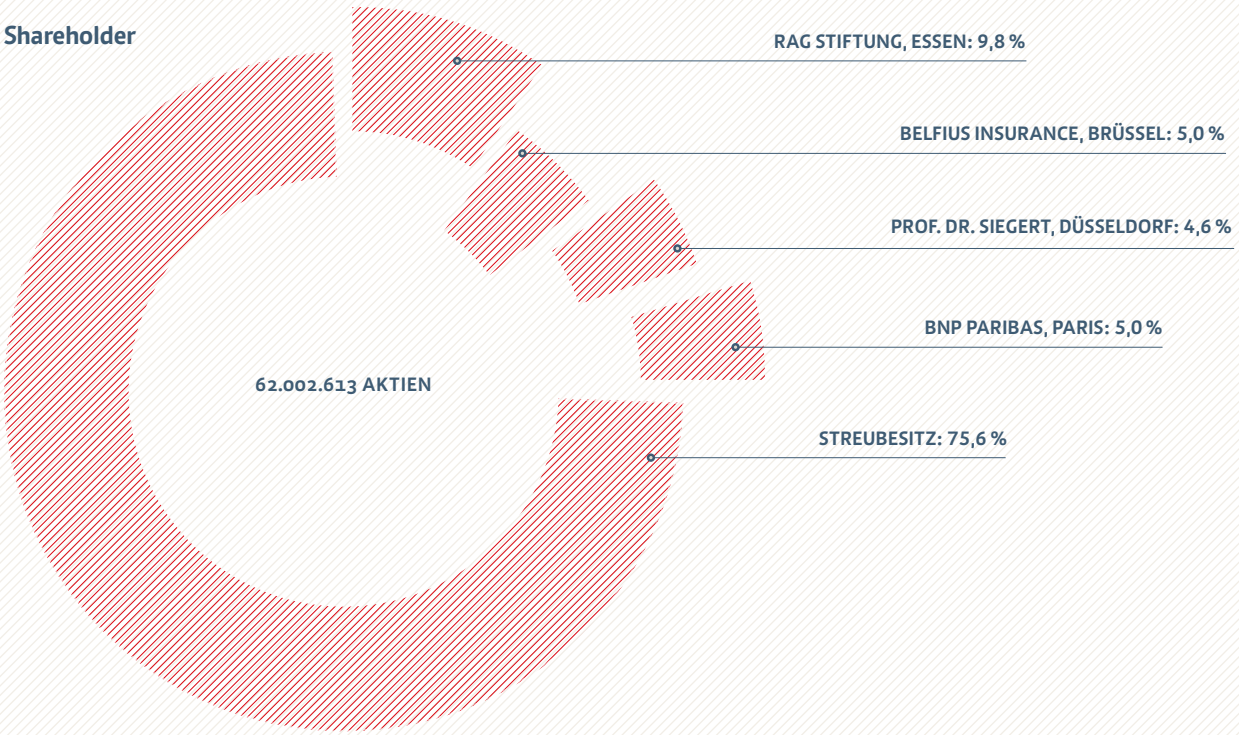
Der direkte Kontakt zu unseren Aktionären ist Kern unserer Investor-Relations-Aktivitäten. Für Empfehlungen und Hinweise, die sich an die Unternehmensführung richten, können sich unsere Aktionäre jederzeit an den Bereich Investor Relations wenden. Der jährliche Geschäftsbericht und die Zwischenberichte sowie Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen zu aktuellen Themen rund um die Gesellschaft sorgen für die nötige Transparenz, welche die Grundlage für das Vertrauen der Aktionäre ist. Die Ertragserwartungen unserer Aktionäre erfüllen wir über die kontinuierliche Ausschüttung einer attraktiven Dividende. Die Dividendenrendite für das Jahr 2015 betrug beispielsweise auf Basis des Schlusskurses zum 31. Dezember 2015 rd. 4,4 %. Von 2008 bis 2015 haben wir den Wert unseres Portfolios von 273 auf 900 Mio. € erhöht und unsere Marktkapitalisierung im gleichen Zeitraum von 131 auf 596 Mio. € gesteigert. Nur Unternehmen, die langfristig positive Renditen erzielen, können auch soziale und ökologische Aufgaben und Verpflichtungen auf Dauer zuverlässig erfüllen.

Mitarbeiter

Mitarbeiter erwarten vom Arbeitgeber eine faire Behandlung, Entwicklungsmöglichkeiten, Chancengleichheit und gute Arbeitsbedingungen.

Wir haben unsere Mitarbeiteranzahl kontinuierlich auf 31 Mitarbeiter zum 31. Dezember 2015 erhöht. In unseren neuen Büroräumen in Duisburg bieten wir ihnen ein attraktives, motivierendes und modernes Arbeitsumfeld. Chancengleichheit, Förderung durch Weiterbildung und die Berücksichtigung individueller Bedürfnisse – beispielsweise durch das Angebot flexibler Arbeitszeiten – zählen zu den Grundwerten von HAMBORNER. Darüber hinaus setzen wir uns mit dem Thema Diversity auseinander und achten im Rahmen der Möglichkeiten bewusst auf ein ausgewogenes Verhältnis von weiblichen und männlichen Mitarbeitern sowie von erfahrenen und jüngeren Kollegen.

Shareholder



EXTERNE STAKEHOLDER

Mieter

Mieter erwarten von uns einen technisch einwandfreien Zustand ihrer genutzten Immobilien, schnelle Entscheidungen im Asset- und Property-Management im Dialog und langfristig zuverlässige Mietverhältnisse.

In der Zusammenarbeit mit unseren Mietern ist es uns wichtig, langfristige Beziehungen aufzubauen. Nur im Rahmen einer vertrauensvollen Kooperation lassen sich die Bedürfnisse der Mieter verstehen und zeitnah individuelle Lösungen für Problemstellungen erarbeiten. Unser Asset- und Property-Management steht hierzu mit unseren Mietern in einem kontinuierlichen Dialog. Unsere durchschnittliche Restmietvertragslaufzeit beträgt zum 31. Dezember 2015 nahezu 7 Jahre.

Zu unseren Mietern zählen zahlreiche deutschlandweit tätige bonitätsstarke Unternehmen, wie zum Beispiel:

Edeka-Group

Kaufland Group

OBI

real,-

Jobcenter

REWE-Group

C&A

H&M

AREVA

SFC Energy

Stand: 31. Dezember 2015

Öffentlichkeit, Gesellschaft und Politik

Unternehmen bewegen sich nicht in einem luftleeren Raum. Sie sind Teil der Gesellschaft und müssen sich ihren Herausforderungen mit Verantwortung stellen. Von Unternehmen wird erwartet, dass sie sich fair an gesellschaftliche Normen halten, sich in die politische Diskussion einbringen und Rechte und Gesetze achten. Von Immobilienunternehmen im Besonderen wird erwartet, dass sie proaktiv in Zusammenarbeit mit den Kommunen und der Verwaltung ihren Beitrag zur städtischen Lebensqualität leisten.

Bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beauftragen wir, wo immer möglich, auch kleinere und mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe aus dem Einzugsbereich unserer Immobilien, um die regionale Wirtschaftskraft zu stärken. Unsere Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit bzw. öffentlichen Gebietskörperschaften wie 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 in der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft verleihen wir der Immobilienbranche in den Bereichen Nachhaltigkeit und Corporate Governance ein stärkeres Gewicht. Zudem folgen wir den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex.

Geschäftspartner und Banken

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

Auf der Finanzierungsseite arbeiten wir seit Jahren vertrauensvoll mit Großbanken, genossenschaftlichen Banken, Sparkassen und Versicherungen zusammen. Mit unseren Lieferanten treffen wir klare und faire Werk- und Dienstleistungsverträge. Mit Bau- und Handwerksunternehmen sowie zu Dienstleistern im Facility-Management pflegen wir ebenfalls langfristige und partnerschaftliche Geschäftsbeziehungen. Unseren Zahlungsverpflichtungen stets termingerecht nachzukommen, betrachten wir als Selbstverständlichkeit.

NACHHALTIGKEIT IN DER LIEFERKETTE

Als Immobilienunternehmen können wir nicht alle Leistungen und Maßnahmen des täglichen Betriebs selbst erbringen, sondern sind auf die Zusammenarbeit mit ausführenden Unternehmen und Zulieferern angewiesen. Wir folgen dabei dem Prinzip, dass die Vergabe von Lieferungen und Leistungen transparent, ohne Diskriminierung und erst nach Vergleich von Leistungen mehrerer Anbieter erfolgt.

Sofern möglich und sinnvoll, beauftragen wir kleine und mittelständische Unternehmen im regionalen Umfeld unserer Immobilien. Die Auftragsvergabe setzt voraus, dass unsere Lieferanten sämtliche gesetzlichen Regelungen einhalten, beispielsweise zum Arbeitsschutz, über Arbeitszeiten und zum Mindestlohn. Um eine Einhaltung der Regelungen des Mindestlohngesetzes (MiLoG) zu gewährleisten, weisen wir unsere Lieferanten regelmäßig mit einem eigenen Anschreiben explizit auf die anzuwendenden Vorschriften des § 13 MiLoG hin. Ferner achten wir bei der Auswahl von Materialien darauf, dass unsere Auftragnehmer im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten umweltfreundliche Produkte und Verfahren einsetzen.

Zur Wahrung von Geschäftsgeheimnissen schließen wir mit Beratern grundsätzlich Vertraulichkeitsvereinbarungen ab und nehmen sie, falls es die gesetzlichen Vorschriften erfordern, in das Insiderverzeichnis unseres Unternehmens auf. Dies schützt unsere Mitarbeiter und die Mitarbeiter unseres Geschäftspartners gleichermaßen.

Lieferantenbeziehungen bestehen vor allem in den folgenden Wertschöpfungsstufen:

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

ETHIK UND INTEGRITÄT

Als börsennotiertes Unternehmen steht HAMBORNER in einem besonderen öffentlichen Interesse und verwaltet als Treuhänder das eingesetzte Eigenkapital ihrer Aktionäre. Die Reputation des Unternehmens und das Vertrauen unserer Aktionäre, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Politik und Öffentlichkeit sind die wesentliche Basis für nachhaltigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Erfolg. Beides setzt Integrität unserer Unternehmensführung und unserer Mitarbeiter voraus. Deshalb stehen Ethik und Integrität im Mittelpunkt des Handelns von Vorstand und Mitarbeitern der HAMBORNER.

Hierzu gibt HAMBORNER regelmäßig eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ab und verpflichtet sich zur Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer und lauterer Geschäftsführung in der Immobilienwirtschaft der Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus hat die HAMBORNER REIT AG eine eigene Compliance Richtlinie verfasst, die für alle Mitarbeiter Gültigkeit besitzt. Sie regelt die Einhaltung aller Bestimmungen, die das Verhalten auch gegenüber externen Anspruchsgruppen betrifft. Dies sind gesetzliche und sonstige Vorschriften, ebenso wie vertragliche Verpflichtungen und interne Selbstverpflichtungen, Verfahren und Kontrollen. Compliance umfasst alle Bereiche und Geschäftsprozesse und bezieht sich auf alle Leitungs- und Mitarbeiterebenen. Die Richtlinie soll Mitarbeiter vor Gesetzesverstößen und Verletzung vertraglicher Verpflichtungen schützen, helfen Konflikte zwischen geschäftlichen und privaten Interessen zu vermeiden sowie das Unternehmen vor Reputationsschäden und finanziellen Verlusten zu bewahren. Die Richtlinie wird regelmäßig im Hinblick auf etwaige Änderungen relevanter Rechtsvorschriften überprüft und, falls erforderlich, aktualisiert.

Die Vermeidung von Interessenkonflikten ist insbesondere in § 4.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex geregelt. Hier ist festgelegt, dass Vorstandsmitglieder bei Entscheidungen keine persönlichen Interessen verfolgen dürfen. Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter dürfen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit weder für sich noch für andere Personen von Dritten ungerechtfertigte Vorteile fordern oder annehmen oder Dritten ungerechtfertigte Vorteile gewähren.

In den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung in der Immobilienwirtschaft der Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft sind hinsichtlich Ethik und Integrität folgende Regelungen enthalten, zu denen der Vorstand und die Mitarbeiter von HAMBORNER verpflichtet sind:

- „Professionalität, Transparenz und Fairness gegenüber Anteilseignern / Treugebern („Anleger"), Geschäftspartnern, Mietern, Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit sind die unverzichtbare Basis unternehmerischen Handelns im volkswirtschaftlich wichtigen Immobiliensektor. Die Einhaltung dieser Grundsätze stärkt das Vertrauen in die Immobilienwirtschaft."

- „Interessenkonflikte, die zwischen Mitarbeitern, Mitgliedern der Leitungs-, Aufsichts- und Beratungsgremien einerseits und dem Immobilienunternehmen andererseits oder zwischen diesem und den Anlegern bestehen, werden durch geeignete Regeln vermieden oder offengelegt."

- „Unternehmen, die in der oder für die Immobilienwirtschaft tätig sind, betreiben ihr Geschäft im Interesse der Anleger und / oder Auftraggeber und fühlen sich dem Ziel der Steigerung des Unternehmenswerts / Immobilienvermögens verpflichtet."

- „Die Unternehmensleitung verfügt über die erforderliche Eignung und ausreichende Erfahrung. Sie stellt die fortlaufende Weiterbildung von Führungs-, Führungsnachwuchs und Fachkräften sicher."

- „Sachkundige Aufsichts- und Beratungsgremien erhöhen die Entscheidungsqualität bei Immobiliengeschäften. Diese Gremien werden entsprechend besetzt und von der Unternehmensleitung vorausschauend, klar und umfassend informiert."

- „Eine sachgerechte Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt anhand anerkannter Bewertungsmethoden durch qualifizierte, weisungsunabhängige Sachverständige auf der Grundlage aktueller und objektiver Marktinformationen. Die Bewertungsmethode und deren Änderung sowie die Marktwerte des Immobilienbestandes werden in geeigneter Weise erläutert."

- „Das Immobiliengeschäft erfolgt zumeist mit hohem Kapitaleinsatz und langfristigem Planungshorizont. Daher sind die Einrichtung und Fortentwicklung eines internen Kontrollsystems sowie einer Risikosteuerung unabdingbar. Die Informationspolitik ist durch die Grundsätze der Glaubwürdigkeit und der Gleichbehandlung gekennzeichnet. Immobilienunternehmen informieren institutionelle und private, in- und ausländische Anleger sowie sonstige Marktteilnehmer objektiv, klar, umfassend und zeitgleich in adressatengerechte Form und Sprache sowie in geeigneten Medien."

FORTSCHRITT UND ZIELERREICHUNG

Im vierten Jahr der Berichterstattung zur Nachhaltigkeit bei HAMBORNER können wir über weitere Fortschritte in der stufenweisen Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie berichten:

1. Für das Berichtsjahr 2015 wenden wir zum ersten Mal die aktualisierten Empfehlungen der Global Reporting Initiative (GRI) an und veröffentlichen unseren Nachhaltigkeitsbericht 2016 nach dem G4-Standard. Somit richten wir uns bei der Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen weiterhin nach internationalen Standards. Den Fokus der Berichterstattung nach G4 bildet das Prinzip der „Wesentlichkeit". Dies bedeutet eine Konzentration auf Aspekte, die die wichtigen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Auswirkungen auf die Organisation widerspiegeln und Entscheidungen von Stakeholdern maßgeblich beeinflussen.

2. Im Rahmen des diesjährigen Reports haben wir uns für die Option „In Übereinstimmung" mit der Kern- bzw. Core-Option entschieden. Diese löst bei HAMBORNER die Berichterstattung nach dem G3 Level C ab, nach dem wir bislang berichtet haben. Die Berichterstattung nach G4 (Core) bedeutet, dass wir in den Nachhaltigkeitsbericht Angaben integrieren, die Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen auf den wirtschaftlichen, ökologischen, sozial-gesellschaftlichen und führungsbezogenen Leistungen treffen. Ferner berichten wir über unsere Strategie, den Managementansatz, die Organisationsstruktur, über die Erwartungen unserer Stakeholder sowie über unserer Wertschöpfungs- und Lieferkette.

3. Hierzu finden Sie Informationen zu den allgemeinen und spezifischen Standardangaben in den folgenden Abschnitten bzw. Kapiteln:

- **Abschnitte Geschäftsmodell, Managementansatz und Organisationsstruktur, Unternehmensführung und Aufsicht, Wesentlichkeitskennziffern:** Strategie und Analyse, Organisationsprofil, Unternehmensführung, Managementansatz, Wesentlichkeitsherleitung und -definition

- **Abschnitt Berichtsstandards:** Berichtsprofil, Indikatoren, branchenbezogene allgemeine Standardangaben

- **Abschnitt Verantwortliches Miteinander:** Einbindung von Stakeholdern, Ethik und Integrität, Nachhaltigkeit in der Lieferkette

- **Kapitel ökonomische Nachhaltigkeit, ökologische Nachhaltigkeit und soziale Nachhaltigkeit:** Branchenbezogene spezifische Standardangaben

4. Als wesentliche Aspekte haben wir für die HAMBORNER REIT AG die folgenden Kennzahlen definiert:

- **Ökonomische Nachhaltigkeit:** Finanzielle Ergebnisse, Finanzstruktur, Portfoliobewertung, Net Asset Value (NAV)

- **Ökologische Nachhaltigkeit:** Energieeffizienz (Wärme und Strom), Wasserverbrauch

- **Soziale Nachhaltigkeit:** Mitarbeiterentwicklung, Chancengleichheit

Im Abschnitt Berichtsstandards erläutern wir, mit welchen Indikatoren wir die Aspekte messen.

5. In der folgenden tabellarischen Zusammenstellung haben wir den Fortschritt im Rahmen unserer Berichterstattung zur Nachhaltigkeit aufgeführt. Dabei haben wir uns zunächst an den Wesentlichkeitsindikatoren orientiert und zusätzlich in diesem Jahr den Fortschritt zu Indikatoren aus dem Vorjahresbericht aufgeführt.

6. Das Erreichen unserer unternehmerischen Ziele sowie einen Überblick über den Fortschritt in der Nachhaltigkeitsberichterstattung haben wir im Vorwort zusammengefasst. Dieses dient damit gleichsam als Erklärung des höchsten Entscheidungsgremiums nach G4-1.

A) FORTSCHRITTE IN UNSEREN WESENTLICHEN NACHHALTIGKEITSBEREICHEN

Ziele	Maßnahmen und Erfolge 2015	Zielerreichung
Finanzergebnisse und Finanzstruktur verbessern	Der FFO als wichtigste Steuerungsgröße des Unternehmens belief sich im Jahr 2015 auf rd. 29,2 Mio. € bzw. 0,47 € je Aktie und lag damit um rd. 19 % über dem FFO des Jahres 2014. Gegenüber 2013 stieg der FFO um 23 % an.	
	Der NAV als zweite wesentliche Finanzgröße lag Ende 2015 bei rd. 565 Mio. € bzw. 9,11 € je Aktie. Er ist somit gegenüber 2014 um 43 % gestiegen, nachdem er im Vorjahr um 5,1 % gestiegen war.	
	Der LTV als weitere wesentliche Finanzgröße lag im Jahr 2015 bei 35,0 % und damit deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren (2014: 43,3 %, 2013: 43,7 %).	
	Seit 1990 haben wir unsere ausgeschüttete Dividende sukzessive deutlich gesteigert – ausgehend von 0,15 € je Stückaktie. Im Geschäftsjahr 2015 haben wir die Dividende um 5 % auf 0,42 € je Stückaktie erhöht – nach 0,40 € in den Jahren 2012 bis 2014. Bezogen auf den Jahresschlusskurs zum 31. Dezember2015 beträgt die Dividendenrendite 4,4 %.	
	Im Februar 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Kapitalerhöhung um 10 % des Grundkapitals aus genehmigtem Kapital beschlossen. Im Zuge dessen wurde mit der RAG-Stiftung ein langfristig orientierter Aktionär gewonnen. Im Juni/Juli 2015 stimmte der Aufsichtsrat einer weiteren Kapitalerhöhung zu, die als Basis für weiteres Wachstum dienen soll. Die Bruttoemissionserlöse betrugen im Februar 40,9 Mio. € und im Juli 101,7 Mio. €.	
Portfoliostruktur: Portfolio optimieren und die Qualität der Bestände erhalten und steigern	Durch den erneuten Zukauf von Immobilien im Jahr 2015 haben wir unser Portfolio auf einen Wert von insgesamt rd. 900 Mio. € im Jahr 2015 nach rd. 717 Mio. € im Vorjahr 2014 und 692 Mio. € im Jahr 2013 ausgebaut. Die Akquisitionen in Höhe von 156,7 Mio. € erfolgten in sechs Immobilien in den Städten Aachen, Berlin, Celle, Fürth, Gießen, und Neu-Isenburg. Entsprechend unserer Portfoliostrategie veräußerten wir im Jahr 2015 vier kleinere verwaltungsintensive Objekte mit einem Gesamtverkaufspreis von 8 Mio. €. Für vier weitere wurden die Verkaufsverträge unterschrieben.	
	Mehrere unserer Bestandsobjekte wurden energetisch modernisiert. Darunter waren umfassende Maßnahmen an Bürogebäuden in Bremen, Ingolstadt, Bad Homburg und Freiburg. Gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsausgaben 2015: rd. 4 Mio. €.	

Ziel erreicht
kontinuierlich/fortgeschritten
begonnen

Ziele	Maßnahmen und Erfolge 2015	Zielerreichung
	Bei Neuinvestitionen achten wir konsequent auf ökonomische, ökologische und soziokulturelle Kriterien. Unter anderem erhielt das seit März 2015 im HAMBORNER-Portfolio befindliche Jobcenter Aachen das DGNB-Gold-Zertifikat. Hierzu wurden 40 Nachhaltigkeitskriterien des Gebäudes aus den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Technik, Prozesse und Standort überprüft. Das Büroobjekt auf dem „EUREF Campus" in Berlin und das NuOffice in München erhielten in den Jahren 2013 / 2014 das LEED-Platin-Zertifikat. Das NuOffice in München wurde zusätzlich mit dem „Green Building Award" ausgezeichnet.	
	Die Leerstandsquote in unseren Bestandsobjekten sank 2015 erneut: Nach 2,5 % im Jahr 2013 und 2,3 % im Jahr 2014 liegt sie bei nunmehr 1,9 %. Die Mietausfälle belaufen sich wie im Vorjahr auf einen marginalen Anteil von weniger als 0,1 % des gesamten Mietvolumens.	
Energieeffizienz erhöhen und Wasserverbrauch verringern	Basierend auf der engen Kooperation und dem konstanten Austausch mit unseren Mietern konnte die Analyse von Verbrauchsdaten für Heizenergie, Strom- und Wasserverbrauch für das Jahr 2015 weiter ausgebaut werden. So liegen u. a. für 58 Objekte Daten zum Heizenergieverbrauch 2015 vor (2014: 53).	
	Im Jahr 2015 erreichte der Heizenergieverbrauch des Analyseportfolios von 58 Objekten 21.216.231 kWh. Bezogen auf die Gesamtnutzfläche reduzierte sich der durchschnittliche Verbrauch pro m² von 60,5 kWh in 2014 auf 57,7 kWh in 2015 – ein Rückgang um 5 %.	
	Im Rahmen der Stromverbrauchsanalyse wurde 2015 ein Verbrauch an Allgemein- sowie Mieterstrom von 21.443.817 kWh registriert. Dies entspricht einem CO_2-Ausstoß von 11.794.100 kg CO_2. Bei Anwendung des Like-for-Like-Ansatzes konnte der Stromverbrauch der analysierten Objekte im Jahr 2015 im Vergleich zu 2014 um 5,5 % reduziert werden.	
	Der Wasserverbrauch der analysierten Objekte bemisst sich im Berichtsjahr 2015 auf 79.119 m³. Dies entspricht im Jahresvergleich einem Anstieg um rd. 5 %. Der durchschnittliche Wasserverbrauch von 0,26 m³ / m² blieb hingegen im Vergleich zum Durchschnittsverbrauch in 2014 nahezu konstant (0,25 m³ / m²).	

Ziel erreicht
kontinuierlich/fortgeschritten
begonnen

Ziele	Maßnahmen und Erfolge 2015	Zielerreichung
Chancengleichheit fördern	Personalentscheidungen sind bei uns unabhängig von Geschlecht und Alter. Im Jahr 2015 waren 35 % der Stellen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Rd. 32 % der Mitarbeiter sind 51 Jahre alt oder älter und rd. 16 % der Belegschaft sind jünger als 35 Jahre. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, davon drei Frauen, und erfüllt somit die für den Aufsichtsrat festgelegte Quote von 30 %. Für die zwei auf den Vorstand folgenden Führungsebenen wurde eine Geschlechterquote von jeweils 20 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2017 verwirklicht werden soll.	
Mitarbeiterentwicklung: – Weiterbildung unterstützen – individuelle Mitarbeiterbedürfnisse berücksichtigen	Für unsere Mitarbeiter bieten wir Workshops, interne Schulungen und individuelle Unterstützung an. Im Jahr 2015 betrug der zeitliche Umfang aller externen Weiterbildungen, die von den Beschäftigten in Anspruch genommen worden sind, im Schnitt 5,2 Stunden je Mitarbeiter.	
	Unsere Unternehmenspolitik schafft die Voraussetzungen, Arbeits- und Familienleben in Einklang zu bringen, z. B. über das Angebot von flexiblen Arbeitszeiten oder die problemlose Inanspruchnahme von Elternzeit. Im Jahr 2015 arbeiteten 30 Mitarbeiter in Vollzeit, 1 Mitarbeiter in Teilzeit. Die individuellen Wünsche der Mitarbeiter wurden 2015 auf Betriebsversammlungen und in Gesprächsrunden zwischen Betriebsrat und Vorstand diskutiert sowie in individuellen Gesprächen – wie Zielvereinbarungen und Gehaltsverhandlungen – berücksichtigt.	

Ziel erreicht
kontinuierlich/fortgeschritten
begonnen

B) WEITERE FORTSCHRITTE IM VERGLEICH ZU DEN INDIKATOREN AUS DEM VORJAHRESBERICHT

Unsere Mieter

Ziele	Maßnahmen und Erfolge 2015	Zielerreichung
Kontakte pflegen, aufbauen und informieren	Wir informieren unsere Investoren, Analysten und die Presse kontinuierlich über unsere Entwicklung und Markttrends. Neben Fachvorträgen und Pressemeldungen haben wir im Jahr 2015 an 25 Tagen Roadshows und Konferenzen in Deutschland, Europa sowie erneut in den USA durchgeführt. Darüber hinaus präsentierten wir 137 Investoren in Einzelgesprächen (Vorjahr: 90) unser Geschäftsmodell und unsere Strategie.	
Win-Win-Situationen schaffen	Für uns und unsere Mieter zahlen sich Investitionen, Revitalisierungen und Umbauten der Immobilien aus. Im Jahr 2015 wurde beispielsweise das Objekt in der Linzer Straße in Bremen umfangreich umgebaut und modernisiert. Zeitgleich wurde ein langfristiger Mietvertrag mit der FOM Hochschule abgeschlossen, so dass dieses Objekt nun voll vermietet ist.	
Flächennutzungen	In Zusammenarbeit mit unseren Mietern reagieren wir regelmäßig auf deren individuelle Bedürfnisse. So konnten wir im Jahr 2015 den Leerstand in einem unserer Objekte in Ingolstadt durch den Umbau von Gastronomie- in Büroflächen beseitigen. Umbau- und Modernisierungsarbeiten haben in Bad-Homburg neue attraktive Mietflächen geschaffen, die zügig vermietet werden konnten.	

Unsere Mitarbeiter

Ziele	Maßnahmen und Erfolge 2015	Zielerreichung
Auszubildende	Wir nehmen unsere gesellschaftliche Verantwortung ernst und bilden seit 2014 junge Menschen im Beruf Immobilienkaufmann / frau aus. Seit 2014 ist eine Auszubildende bei HAMBORNER tätig.	
Betriebliche Sicherheit, Gesundheitsschutz	Die Sicherheit unserer Mitarbeiter ist uns wichtig. Im Jahr 2015 erfolgte erneut eine Betriebsbegehung mit unserem Sicherheitsbeauftragten. Darüber hinaus nehmen wir regelmäßig an der Sitzung des Arbeitssicherheitsausschusses teil und bilden unsere Mitarbeiter zum Thema Arbeitsschutz fort. Unsere Mitarbeiter nehmen regelmäßig an verschiedenen Sicherheitsunterweisungen teil und bekommen dafür Zertifikate ausgestellt. Weiterhin hatten die Mitarbeiter die Gelegenheit, den Betriebsarzt zu konsultieren und an einer augenärztlichen Untersuchung für Bildschirmarbeitsplätze sowie einem Hörtest teilzunehmen.	

Gesellschaftliches Umfeld

Ziele	Maßnahmen und Erfolge 2015	Zielerreichung
In nationalen und internationalen Organisationen engagieren	HAMBORNER ist Mitglied in der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) sowie bei der European Public Real Estate Association (EPRA). Zudem engagieren wir uns bei der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) und dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Die Standards des ZIA sind neben den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) maßgeblich für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung.	
Mit lokalen Lieferanten zusammenarbeiten	Wir praktizieren eine verantwortungsvolle Vertragsvergabe und beauftragen, wenn möglich, lokale KMU. Wir folgen dabei der Prämisse, dass die Vergabe von Lieferungen und Leistungen transparent, ohne Diskriminierung und erst nach Vergleich von Leistungen mehrerer Anbieter erfolgt. Gleichzeitig legen wir Wert auf den Einsatz umweltfreundlicher Produkte und Verfahren.	
Corporate Governance	Die effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen sowie eine transparente Unternehmenskommunikation stehen bei uns im Vordergrund. HAMBORNER richtet sich nach den Anforderungen der Corporate Governance und folgt den Empfehlungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Dezember 2015 erneuerten Vorstand und Aufsichtsrat ihre Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" gemäß § 161 AktG.	

Ziel erreicht
kontinuierlich/fortgeschritten
begonnen

NACHHALTIGKEIT HAT DREI DIMENSIONEN

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, Stadt 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 Portfoliowerts und damit auch für einen dauerhaften Unternehmenserfolg. Darüber hinaus spielen die soziokulturellen Nachhaltigkeitskennzahlen und -charakteristika sowohl auf Unternehmens-, als auch auf Gebäudeebene eine entscheidende Rolle für ein verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Unternehmensmanagement.

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

Ökonomisch nachhaltiges Wirtschaften drückt sich bei Immobilienunternehmen ebenso wie in allen anderen Wirtschaftsbereichen in den üblichen Unternehmenskennzahlen aus. Diese hängen jedoch vom ökonomisch langfristigen Erfolg der Immobilien ab. Entscheidend für eine verlässliche Dividendenpolitik eines gewinn- und kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmens ist die positive Entwicklung der Objektwerte und der Mieten. Darüber hinaus sind gerade für investitionsgetriebene und damit kapitalintensive Immobilienunternehmen die Finanzierungsstruktur und die Finanzierungskonditionen wesentliche Einflussfaktoren für den ökonomischen Erfolg. Verschiedene Indikatoren wie die Leerstandsquote oder die Anzahl neu gewonnener Mieter geben wichtige Hinweise auf die Attraktivität eines Objekts.

Die Besonderheit der ökonomischen Dimension liegt in ihrer engen Verzahnung mit ökologischen Gesichtspunkten. Die Betriebskosten sind ein Beispiel für eine Schnittstelle zwischen Ökonomie und Ökologie: Durch eine hohe Ressourceneffizienz des Gebäudes kann bei Heizung, Kühlung, Strom- und Wasserverbrauch ein beachtlicher Teil der Kosten eingespart werden. Zudem wird die Wertentwicklung eines Gebäudes durch geringe Betriebskosten gefördert. Die ökonomische Nachhaltigkeit der HAMBORNER REIT AG spiegelt sich daher in ihren finanziellen Ergebnissen, ihrer Portfoliobewertung, ihrer Finanzstruktur und der Entwicklung des Nettovermögenswertes wider.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Ökologisch nachhaltig agierende Immobilienunternehmen achten 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.

SOZIAL-GESELLSCHAFTLICHE NACHHALTIGKEIT

Die Kennzahlen der sozialen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit beziehen sich auf das berichtende Unternehmen und dessen Mitarbeiter. Maßnahmen, die für Gesundheit, Familienverträglichkeit und 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. Für die HAMBORNER REIT AG sind insbesondere die Indikatoren Mitarbeiterentwicklung, Weiterbildung und Chancengleichheit wesentlich. 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.

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

T-Damm Center, Berlin
Standortrevitalisierung: historische Markthalle und moderne Handelsflächen

WESENTLICHE ASPEKTE

Die Basis einer wirtschaftlich nachhaltigen Unternehmensführung ist der Blick auf die Vielzahl der ökonomischen Kriterien und Kennzahlen. Eine niedrige Leerstandsquote, angemessene Investitionen in Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, eine positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios, nachhaltige Cashflows sowie eine verlässliche Dividendenpolitik stehen bei HAMBORNER im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit als gewinn- und kapitalmarktorientiertes Unternehmen. Wir sind bestrebt, den Anforderungen unserer Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner sowie denen des gesellschaftlichen Umfelds gerecht zu werden. Aufgrund unseres Status einer REIT-Aktiengesellschaft sind wir dazu verpflichtet, den größten Teil unserer Gewinne – 90 % des Jahresergebnisses nach HGB – an unsere Aktionäre auszuschütten. Ungeachtet dessen zeichnet sich unsere Dividendenpolitik dadurch aus, dass wir unsere Ausschüttungen in den vergangenen 20 Jahren nicht gesenkt und kontinuierlich erhöht haben.

Gemäß dem von uns gewählten G4-Standard konzentrieren wir unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung und unsere Aktivitäten im ökonomischen Bereich auf die kontinuierliche Wertentwicklung unseres Portfolios, eine stabile Finanzstruktur und die Optimierung der Finanzkennzahlen des Unternehmens.

Das Geschäftsjahr 2015 war für das Unternehmen unter diesen Gesichtspunkten erfolgreich.

PORTFOLIOBEWERTUNG

Unter Berücksichtigung der erfolgten An- und Verkäufe im Jahr 2015 wuchs unser Portfoliowert um 25,7 % auf rd. 900 Mio. €. Sechs Immobilien haben wir in Aachen, Celle, Gießen, Fürth, Berlin und Neu-Isenburg erworben. Hinzu kommen je ein Objekt in Lübeck und Ditzingen, die 2015 angekauft und im laufenden Geschäftsjahr in unseren Besitz übergegangen sind. Bei den Investitionsentscheidungen und Akquisitionsprozessen wurden verstärkt nachhaltigkeitsrelevante Aspekte berücksichtigt. So hat beispielsweise das 2015 erworbene Jobcenter in Aachen nach der Überprüfung von 40 Nachhaltigkeitskriterien das DGNB-Gold-Zertifikat erhalten. Auch das kürzlich erworbene Gebäude in Neu-Isenburg erreicht mit seinem alternativen Heiz- und Kühlsystem und seiner modernen Photovoltaik- und Solarthermieanlage hohe Energieeffizienzwerte.

Zu unserem nachhaltigen Geschäftserfolg gehört außerdem, unser Portfolio regelmäßig auf nicht mehr strategiekonforme Objekte zu überprüfen. So identifizierten wir im Jahr 2015 insgesamt vier Objekte, die aufgrund ihrer Größe, Lage und/oder der Verwaltungsintensität nicht mehr zu HAMBORNER passten und daraufhin veräußert wurden. Für vier weitere wurden im vergangenen Jahr die Verkaufsverträge unterzeichnet.

Als Basis für weiteres Wachstum beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat im Februar 2015 eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um 10 % des Grundkapitals. Im Zuge dessen wurden Bruttoemissionserlöse in Höhe von 40,9 Mio. € erzielt. Darüber hinaus konnte mit der RAG-Stiftung ein langfristig orientierter Aktionär gewonnen werden.

Im Juni/Juli 2015 stimmte der Aufsichtsrat einer weiteren Kapitalerhöhung zu. Es wurden 16.681.000 Aktien zum Preis von je 8,50 € ausgegeben. Der Bruttoemissionserlöse in Höhe von 101,7 Mio. € sind für Akquisitionen von zusätzlichen Immobilien vorgesehen.

Neben dem Erwerb von neuen Gebäuden investiert HAMBORNER kontinuierlich in das bestehende Portfolio, um die hohen Qualitätsstandards ihrer Immobilien langfristig zu erhalten und den Anforderungen der Mieter zu entsprechen. Im Geschäftsjahr 2015 haben wir 4 Mio. € in die Modernisierung und die Instandhaltung unserer Gebäude investiert. Im Jahresverlauf wurden mehrere unserer Bestandsimmobilien nach den neuesten energetischen Standards modernisiert, um somit langfristig die Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. So wurde unter anderem unser Objekt in Offenburg mit einer neuen, hocheffizienten Kühlanlage ausgestattet.

2015 wurde zudem die erfolgreiche Erneuerung des T-Damm Center mit historischem Standort in Berlin abgeschlossen. HAMBORNER hatte das Objekt im Jahr 2014 erworben und vom Verkäufer als Projektentwickler revitalisieren lassen. Zum Jahresende 2015 erfolgte die Übergabe der Flächen an die Mieter. Die denkmalgeschützte Halle am Tempelhofer Damm ist den 1920er Jahren entstanden und wurde ursprünglich als Straßenbahndepot genutzt. Ende der 1990er Jahre wurde das Gebäude zu einer Markthalle umgebaut, der es aufgrund der fehlenden Anbindung an die Hauptverkehrsachse Tempelhofer Damm an Kundenfrequenz mangelte. Im Zuge der aufwendigen Sanierung der Markthalle durch den Projektentwickler wurde die historische Gebäudesubstanz erhalten und durch einen modernen Neubauteil ergänzt, der nunmehr die Anbindung an den Tempelhofer Damm ermöglicht. Bei der Umsetzung ist es gelungen, sowohl die Identität des Standorts zu wahren als auch den zeitgemäßen Ansprüchen an Einzelhandelsimmobilien gerecht zu werden.

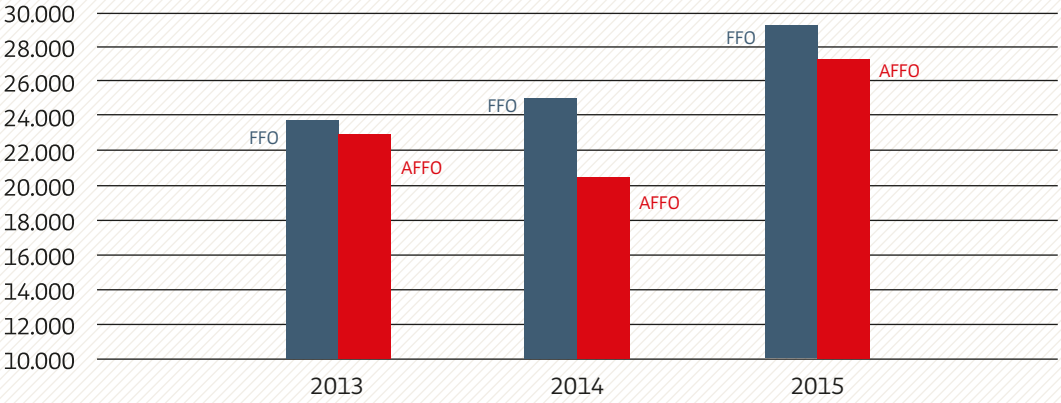
FINANZSTRUKTUR UND FINANZIELLE ERGEBNISSE

Im Rahmen unserer Kommunikation mit den Stakeholdern richten wir unser Augenmerk auf Kennzahlen, die Sachverhalte in komprimierter Form ausdrücken und klar definiert sind. Dabei lassen sich alle wesentlichen Messgrößen aus der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz der HAMBORNER REIT AG ableiten. Neben den im vergangenen Jahr getätigten Investitionen in neue Immobilienprojekte spiegeln auch unsere Unternehmenskennzahlen den Wachstumskurs im Jahr 2015 wider. Parallel zu den aktuellen Zahlen des vergangenen Jahres wird im Folgenden auch die Entwicklung über die letzten drei Jahre aufgeführt, um die langfristige Stabilität und Rentabilität des Unternehmens zu dokumentieren. Im Sinne des G4-Standards haben wir für uns die Funds from Operations und den Net Asset Value als wesentliche Kennziffern definiert.

Funds from Operations (FFO)

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. Der FFO setzt sich zusammen aus den Nettomieteinnahmen, Zinserträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen abzüglich aller Aufwendungen für Personal, Verwaltung, Zinsen und Sonstiges. HAMBORNER ermittelt den FFO konservativ ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen. Im Jahr 2015 belief sich der FFO auf rd. 29,2 Mio. € bzw. 0,47 € je Aktie und lag damit um rd. 19 % über dem FFO des Jahres 2014 (rd. 24,6 Mio. €). Gegenüber 2013 stieg der FFO um 23 % an. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung (CAPEX) weisen wir ebenfalls zusätzlich zum FFO einen „Adjusted Funds from Operations" (AFFO) aus. Dieser lag 2015 bei rd. 27,8 Mio. € nach rd. 20,5 Mio. € im Vorjahr und 22,8 Mio. € im Jahr 2013.

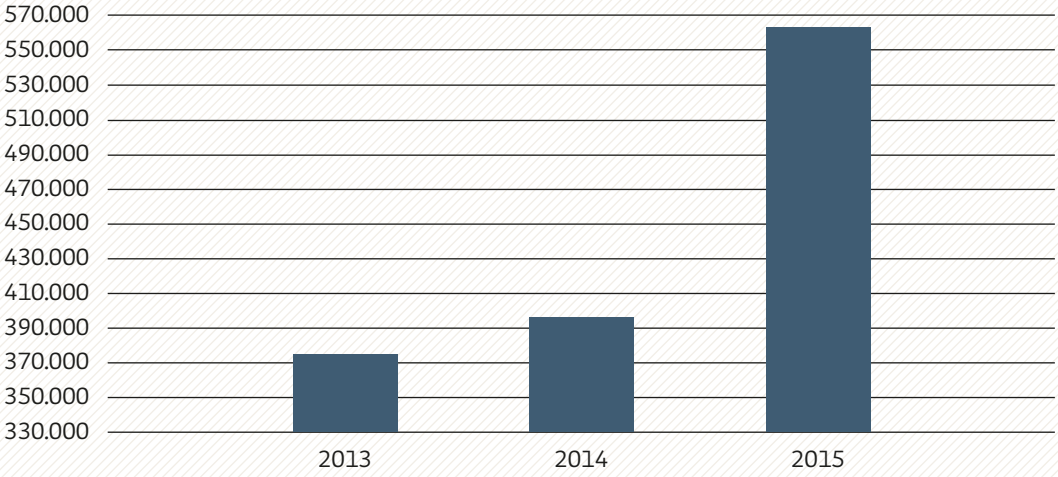
Entwicklung FFO 2013 – 2015 [FFO / AFFO in T€]



Net Asset Value (NAV)

Für eine wertorientierte Unternehmenssteuerung ist der NAV (Net Asset Value oder Nettovermögenswert) eine bedeutende ökonomische Größe und stellt daher für uns eine wesentliche Kennzahl dar. Er spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Der NAV bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals. Ende des Jahres 2015 lag der NAV von HAMBORNER bei rd. 565 Mio. € bzw. 9,11 € je Aktie und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 43 % gestiegen. Zielsetzung bei HAMBORNER ist es, den NAV durch wertsteigernde Maßnahmen zu erhöhen. Neben unternehmensinternen Möglichkeiten zur Beeinflussung des NAV unterliegt dieser allerdings auch exogenen Faktoren. So ist der NAV durch die Veränderung der Verkehrswerte abhängig von der Entwicklung am Immobilienmarkt.

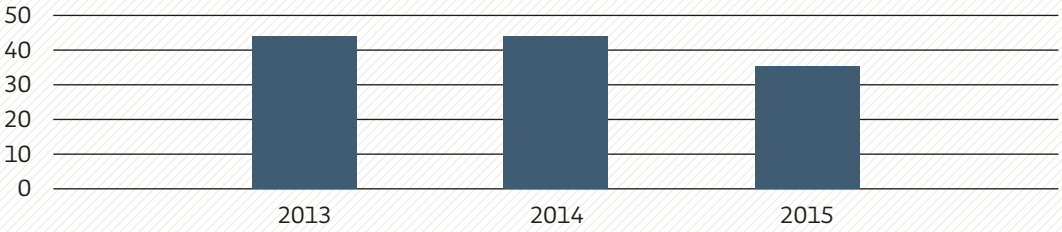
Entwicklung NAV 2013 – 2015 [NAV in T€]



Loan to Value (LTV)

Über diese beiden Kennzahlen hinaus stellt der Loan to Value (LTV) eine weitere wichtige Kennziffer dar. Er entspricht den Verbindlichkeiten des Unternehmens (abzüglich flüssiger Mittel) im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios. Je niedriger der errechnete Wert ausfällt, desto geringer ist für den Kreditgeber das Verlustrisiko – und desto geringer sind auch die Zinsbelastungen. Durch den Zukauf weiterer Immobilien hat HAMBORNER das Portfolio auf einen Wert von insgesamt rd. 900 Mio. € im Jahr 2015 nach rd. 717 Mio. € im Vorjahr 2014 und 692 Mio. € im Jahr 2013 ausgebaut. Wird die durch das Portfoliowachstum angestiegene Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein Loan to Value von 35,0 % (2014: 43,3 % / 2013: 43,7 %). Ein angemessener LTV ist eine wichtige Voraussetzung für die Stabilität des Unternehmens. Darüber hinaus schreibt der REIT-Status eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % vor, so dass allein schon aus diesem Grund der LTV auf einem niedrigen Niveau gehalten werden muss.

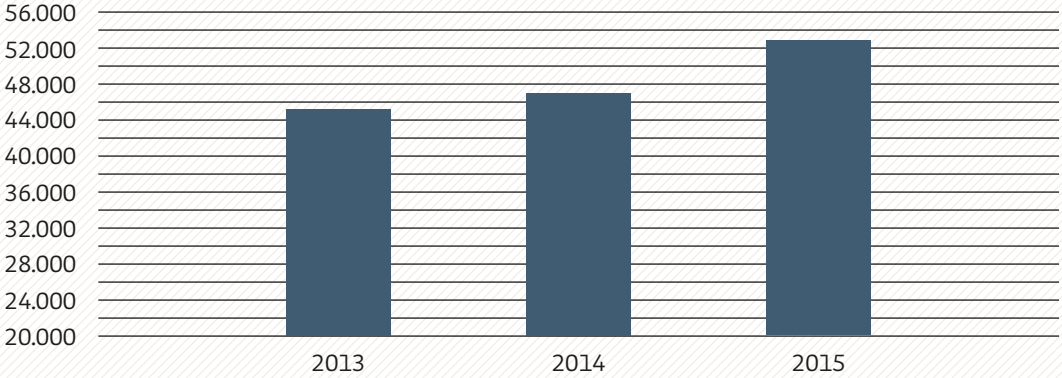
Entwicklung LTV 2013 – 2015 [LTV in %]



Miet- und Pachterlöse sowie Vermietungsstand

Neben der Entwicklung unserer Finanzstruktur spielen für uns und unsere Stakeholder auch die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie der Vermietungsstand eine bedeutende Rolle, um die Unternehmenslage beurteilen zu können. Im Jahr 2015 betrugen die Miet- und Pachterlöse von HAMBORNER knapp 52,4 Mio. €. Sie haben sich damit aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2014 um 5,6 Mio. € erhöht. Die Mieteinnahmen „like for like", das heißt die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis in Bezug auf Immobilien, die sich 2014 und 2015 ganzjährig im Bestand befanden, liegen mit insgesamt 45,3 Mio. € um 0,5 Mio. € bzw. 1,0 % über dem Vorjahreswert (44,8 Mio. €). Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen lagen im Berichtsjahr erwartungsgemäß mit rd. 20 T€ (Vorjahr: 15 T€) auf einem sehr niedrigen Niveau. Dabei bringt die hohe Vermietungsquote von 98,1 % inkl. Mietgarantien zum Ausdruck, dass die Mieterbindungsmaßnahmen und Vermietungsaktivitäten von HAMBORNER erfolgreich verlaufen. Mit einer Gesamtleerstandsquote im Jahr 2015 von 1,9 % bewegt sich diese unterhalb des Vorjahresniveaus (2,3 %).

Kontinuierlicher Anstieg: Entwicklung Mieten / Pachten 2013 – 2015 [Erlöse in T€]



ÖKONOMIE: AUSGEWÄHLTE ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

		2015	2014	2013
Anzahl bewirtschafteter Immobilien		69 (an 55 Standorten)	68 (an 51)	72 (an 55)
Erlöse aus Mieten und Pachten	in T€	52.477	46.823	45.227
Nettomieteinnahmen	in T€	47.455	42.858	40.933
Betriebsergebnis	in T€	23.634	19.893	20.416
EBITDA	in T€	45.936	48.422	37.149
EBIT	in T€	27.068	30.581	20.770
FFO	in T€	29.209	24.555	23.786
FFO-Rendite	in %	5,2	6,2	6,3
Jahresüberschuss	in T€	13.775	17.109	8.521
Bilanzsumme	in T€	786.644	621.303	631.712
Eigenkapital	in T€	406.074	270.195	271.744
REIT-Eigenkapitalquote	in %	61,5	53,1	52,5
Loan to Value (LTV)	in %	35,0	43,3	43,7
Verkehrswert Immobilienportfolio	in T€	899.816	717.490	691.830
Net Asset Value (NAV)	in T€	564.707	394.548	375.337
Akquisitionen / Verkäufe	Anzahl	8 / 8	5 / 8	4 / 1
Instandsetzung aktiviert (capex)	in T€	1.443	4.006	1.029
Gesamtleerstand	in %	1,9	2,3	2,5
Top-10-Mieter		EDEKA	EDEKA	EDEKA
		Kaufland	Kaufland	Kaufland
		OBI	OBI	OBI
		real	C & A Mode	AREVA NP
		Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	H & M	SFC Energy
		Rewe	AREVA NP	Esteé Lauder C.
		C& A Mode	SFC Energy	Schneider El.
		H & M	Estée Lauder C.	Telefonica O2
		AREVA NP	Schneider Elect.	REWE
		SFC Smart Fuel Cell	Telefonica O2	Kaspersky Labs
Mitarbeiter (exkl. Vorstand)	Anzahl	31	29	25

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

WESENTLICHE ASPEKTE

Als langfristiger Bestandshalter ist der effiziente und umweltschonende Betrieb unserer Immobilien eines der Hauptziele unserer unternehmerischen Tätigkeit. Der Verbrauch von Heizenergie, Strom und Wasser ist sowohl unter dem Aspekt des Umweltschutzes als auch für die Betriebskostenminimierung von hoher Relevanz. Diese drei Verbrauchskennzahlen haben wir in unserem Nachhaltigkeitsverständnis und im Rahmen der Berichterstattung nach G4-Standard als wesentlich für eine ökologisch nachhaltige Unternehmensführung qualifiziert. In regelmäßigen Abständen überprüfen wir die Energie- und Wasserverbräuche unserer Gebäude und führen Instandhaltungsmaßnahmen durch, die diese weiter senken. Auf diese Weise stellen wir die Attraktivität und die langfristige Vermietbarkeit unserer Objekte sicher.

ANALYSEPORTFOLIO

Um die ökologischen Auswirkungen der Nutzung unserer Gebäude kontinuierlich nachzuvollziehen, haben wir die Daten zu Energie- und Wasserverbrauch nach 2012, 2013 und 2014 auch für das Jahr 2015 ausgewertet. Für das Berichtsjahr 2015 konnte im Vergleich zum letzten Nachhaltigkeitsbericht die Anzahl der analysierten Objekte weiter erhöht werden. So liegen u. a. für 58 Objekte Daten zum Heizenergieverbrauch 2015 vor. Im letzten Jahr waren es noch 53 Objekte. Das entspricht rd. 86 % der Objekte unseres Gesamtportfolios per 31. Dezember 2015 (69 Objekte). Ebenso wie in den vorangegangenen Nachhaltigkeitsberichten von 2013 bis 2015 zeigt die Auswertung, wie sich die Verbrauchsdaten entwickelt haben. Die Entwicklung kann aufgrund von Objektankäufen und -verkäufen nicht auf künftige Jahre für die gleiche Datenbasis an Objekten fortgeschrieben werden. Daher bilden wir für jedes Berichtsjahr einen aktuellen Jahresvergleich ab.

Datengrundlage dieser Analyse sind die Verbrauchsdaten, die uns unsere Mieter zur Verfügung stellen. Durch eine enge Kooperation mit den Mietern verfügen wir für die Mehrheit der 69 Objekte über Verbrauchsdaten der Jahre 2014 und 2015:

	2013	2014	2015
Bestand zum 31.12.	72	68	69
Heizenergieverbrauchsanalyse			
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	42	53	58
Objekte mit verwertbaren Daten für zwei Jahre	36	45	47
Stromverbrauchsanalyse			
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	43	55	58
Objekte mit verwertbaren Daten für zwei Jahre	34	47	41
Wasserverbrauchsanalyse			
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	43	61	61
Objekte mit verwertbaren Daten für zwei Jahre	39	50	51

Die derzeitige Datenerhebung insbesondere mit Blick auf den Jahresvergleich nach dem Like-for-like-Ansatz ist noch nicht vollständig. Wir werden aber auch in den nächsten Jahren daran arbeiten, das Analyseportfolio auszubauen und weitere Mieter unserer Immobilien für eine Kooperation bei der Datenerhebung zu gewinnen.

HEIZENERGIEVERBRAUCH 2015

Im Jahr 2015 erreichte der Heizenergieverbrauch des gesamten Analyseportfolios von 58 Objekten 21.216.231 kWh. Die Gesamtnutzfläche des Analyseportfolios beträgt 367.626 m² und entspricht 86 % der Fläche des Gesamtportfolios. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Verbrauch pro m² von 57,7 kWh. Im Vergleich zu 2014 konnte ein Rückgang um 5 % erzielt werden. Bezogen auf die Nutzungsart Gewerbe verringerte sich der durchschnittliche Verbrauch um 4 % und bei Büro um 5 %.

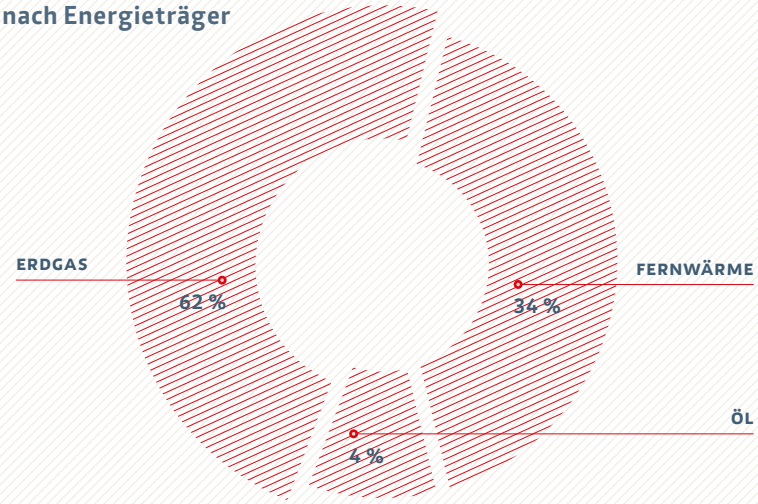
Durchschnittlicher Verbrauch in kWh / m² Nutzfläche	Portfolio	Büro	Gewerbe
2015: 58 Objekte, rd. 368.000 m² Nutzfläche	57,7	53,5	59,3
2014: 53 Objekte, rd. 292.000 m² Nutzfläche	60,5	56,4	62,1

Heizenergieverbrauch im Jahresvergleich

Für 47 Objekte liegen uns Daten zum Heizenergieverbrauch für die Jahre 2014 und 2015 vor. Die 36 Handels- / Gewerbe- und 11 Büroimmobilien entsprechen rd. zwei Drittel der Objekte in unserem Gesamtportfolio im Jahr 2015. Ausgewertet werden die Verbrauchsdaten der Gebäude, die mit Gas, Fernwärme oder Öl beheizt werden, wobei Gas und Fernwärme mit einem Anteil am Teilportfolio von 62 % bzw. 34 % dominieren. In den 47 Objekten wurden im Jahr 2015 insgesamt 17.652.270 kWh Wärmeenergie verbraucht. Im Vorjahr 2014 lag dieser Wert bei 17.308.548 kWh.

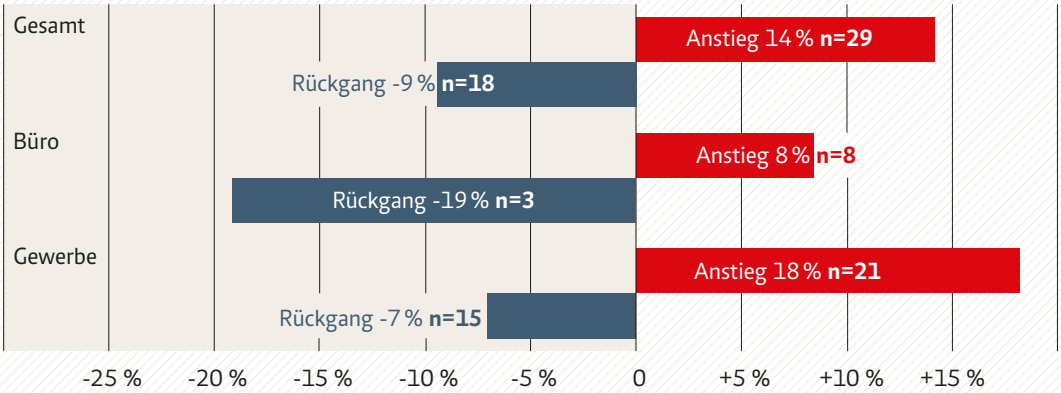
Wärmeenergieverbrauch nach Energieträger

Energiemix



Der Verbrauch an Wärmeenergie stieg leicht um 2 %. Ausschlaggebend waren Temperaturunterschiede in den Jahren 2014 und 2015. Laut Deutschem Wetterdienst erreichte die Jahresmitteltemperatur in Deutschland 2014 mit 10,3 Grad Celsius einen Rekordwert. Im Jahr 2015 sank sie auf 9,9 Grad Celsius und führte zu einem erhöhten Heizbedarf.

Heizverbrauch: Mittlerer Anstieg / Rückgang (Median)

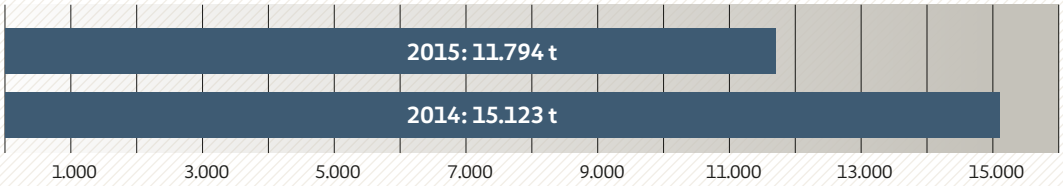


n = Anzahl betroffener Objekte

STROMVERBRAUCH 2015

Das Teilportfolio für die Analyse des Stromverbrauchs im Jahr 2015 besteht aus 58 Objekten mit einer Nutzfläche von insgesamt 372.499 m². Für dieses Portfolio wurde 2015 ein Verbrauch an Allgemein- sowie Mieterstrom von 21.443.817 kWh registriert. Gegenüber dem Vorjahr konnten wir das Teilportfolio um drei Objekte erweitern. Die Angabe eines Durchschnittswertes für das gesamte Teilportfolio bietet sich an dieser Stelle nicht an, da der Allgemeinstromverbrauch (für die Allgemeinflächen) nicht ins Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des Teilportfolios gesetzt werden kann. Zu vielen Objekten liegen weiterhin lediglich die Angaben zum Verbrauch des Allgemeinstroms vor. Rechnet man den Gesamtstromverbrauch des aktuellen Teilportfolios von 21.443.817 kWh in CO_2-Emission um, so ergibt sich ein CO_2-Ausstoß von 11.794.100 kg CO_2 im Jahr. Im letzten Nachhaltigkeitsbericht verzeichneten die analysierten Objekte einen CO_2-Ausstoß von 15.122.710 kg CO_2 für das Jahr 2014. Dies resultiert u. a. aus einer umfassenderen Datenlage pro Objekt in 2014. Dabei nutzen wir zur Vereinfachung der Umrechnung der uns vorliegenden Stromverbrauchsdaten, den vom Umweltbundesamt veröffentlichten Umrechnungsfaktor für den Strom-Mix-Deutschland von 0,55 (Wert für 2010).

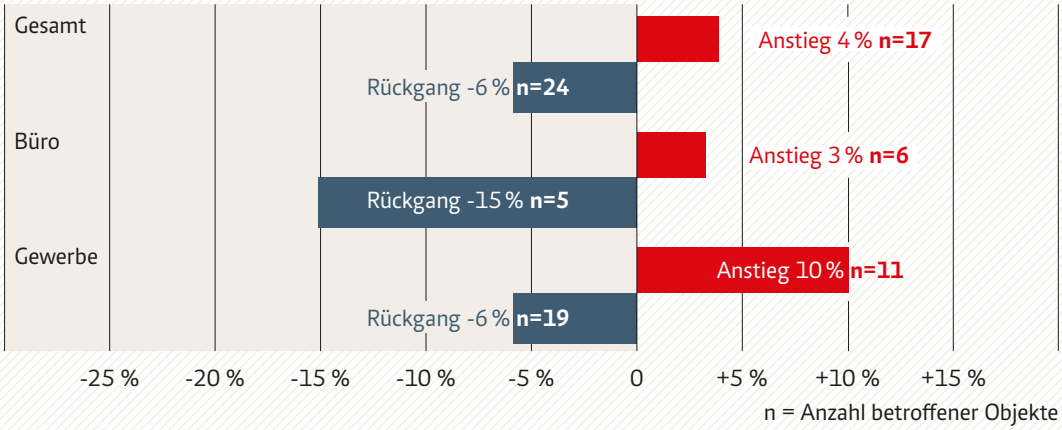
CO_2-Ausstoß in t (Tonnen) 2014 und 2015



Stromverbrauch im Jahresvergleich

Von den 58 Objekten liegen für 41 Objekte verwertbare Daten für 2014 und 2015 vor. Hierunter fallen sowohl Immobilien, zu denen nur der Verbrauch an Allgemeinstrom vorliegt als auch Immobilien, zu denen die Mieter den gesamten Stromverbrauch berichtet haben. Die 41 Objekte entsprechen einem Anteil von rd. 59 % in Bezug auf die Anzahl aller sich im Jahr 2015 im Portfolio befindenden Immobilien. Der Allgemein- und Mieterstromverbrauch erreichte in den 41 Gebäuden 2015 insgesamt 18.700.244 kWh. Unter Anwendung des Like-for-like-Ansatzes betrug der Stromverbrauch im Vorjahr 19.781.696 kWh. Im Jahresvergleich 2014 / 2015 ging der Verbrauch um 5,5 % zurück. Der Verbrauchsrückgang der Gewerbeobjekte um 6,5 % war dabei ausschlaggebend. Die 11 Büroobjekte verzeichneten einen Anstieg des Stromverbrauchs um 3,1 % im Jahresvergleich.

Stromverbrauch: Mittlerer Anstieg / Rückgang (Median)



WASSERVERBRAUCH 2015

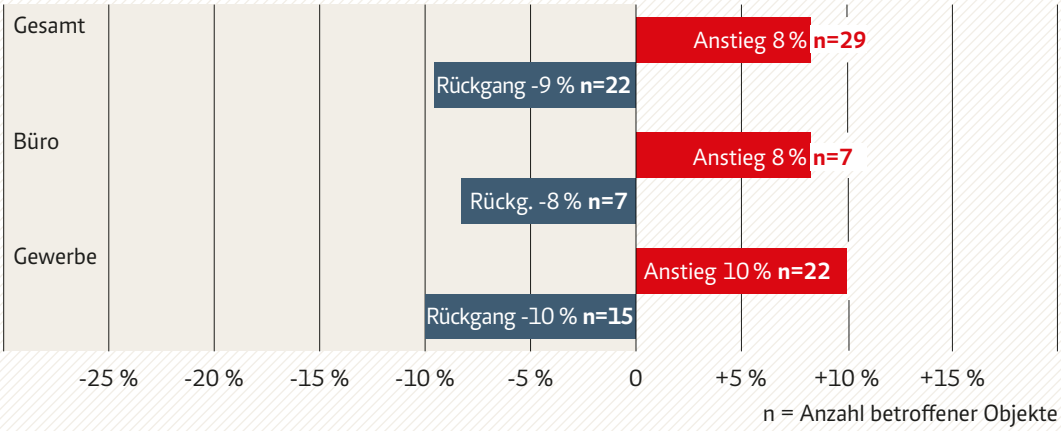
Der Wasserverbrauch der 61 analysierten Objekte summierte sich im Jahr 2015 auf 98.483 m³. Bezogen auf die insgesamt 381.448 m² Nutzfläche des Analyseportfolios (rd. 90 % Anteil an der Fläche des Gesamtportfolios) betrug der durchschnittliche Verbrauch 0,26 m³ / m². Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wasserverbrauch geringfügig um 2 % (2014: 0,25 m³ / m²). Bei den Gewerbeobjekten blieb der durchschnittliche Verbrauch konstant bei 0,28 m³ / m².

Durchschnittlicher Verbrauch in m³ / m² Nutzfläche	Portfolio	Büro	Gewerbe
2015: 61 Objekte, rd. 381.000 m² Nutzfläche	0,26	0,21	0,28
2014: 61 Objekte, rd. 331.000 m² Nutzfläche	0,25	0,20	0,28

Wasserverbrauch im Jahresvergleich

Zur Auswertung des Wasserverbrauchs liegen für den Jahresvergleich 2014 / 2015 die Daten für 51 von 69 Objekten vor. Das entspricht nach Anzahl der Objekte einem Anteil von rd. 74% sowie nach gesamter vermietbarer Fläche einem Anteil von gut 68%. Insgesamt erreichte im Jahr 2015 der Wasserverbrauch der analysierten Objekte 79.119 m³. Für die gleiche Datenbasis ergab sich für 2014 ein Wasserverbrauch von 75.153 m³. Das entspricht einem Anstieg im Jahresvergleich um rd. 5 %. Beim Vergleich der Verbrauchsdaten der 14 Bürogebäude mit den 37 Gewerbeobjekten fällt der starke Anstieg des Wasserverbrauchs der Bürogebäude auf. Er stieg im Jahresvergleich um etwa 14 %, während sich der Verbrauch bei Gewerbeobjekten mit einem geringen Plus von 2 % kaum veränderte.

Wasserverbrauch: Mittlerer Anstieg / Rückgang (Median)

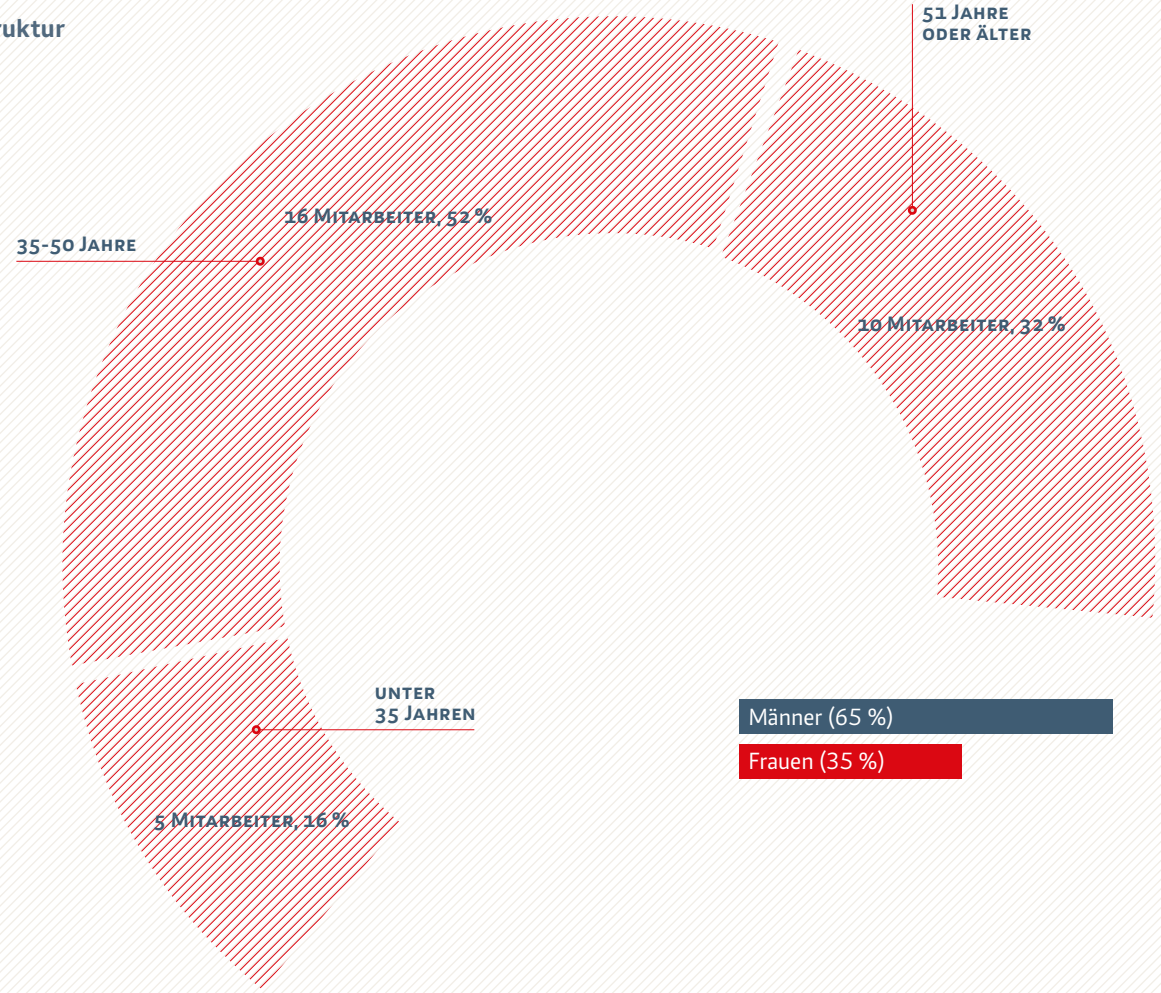


Ressourcenverbrauch im Berichtsjahr 2015 (im Vergleich zu 2014, Like-for-like)

Energieverbrauch Gebäude	2015	2014
Heizung		
Anzahl analysierter Gebäude	47	45
Gesamt kWh	17.652.270	14.771.448
Strom		
Anzahl analysierter Gebäude	41	47
Gesamt kWh	18.700.244	22.185.223
Wasserverbrauch Gebäude		
Anzahl analysierter Gebäude	51	50
Gesamt m^3	79.119	69.896

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Altersstruktur



WESENTLICHE ASPEKTE

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

Im Rahmen unserer gesellschaftlichen Verantwortung sind für uns vor allem zwei Aspekte wesentlich, auf die wir gemäß unserer Entscheidung nach den GRI-Standards G4 zu informieren in diesem Bericht den Fokus legen: Zum einen ist dies die Chancengleichheit unserer Mitarbeiter. Unabhängig von Geschlecht, Alter, ethnischer oder religiöser Zugehörigkeit sind für uns allein Kompetenzen und Fähigkeiten ausschlaggebend bei Personalentscheidungen. Zum anderen legen wir Wert auf die berufliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter.

CHANCENGLEICHHEIT

Wir sind ein auf Wachstum ausgerichtetes Unternehmen, das zum Jahresende 2015 neben dem Vorstand insgesamt 31 Mitarbeiter beschäftigt, darunter eine Auszubildende. 30 Mitarbeiter arbeiten in Vollzeit, 1 Mitarbeiter in Teilzeit. Die Belegschaft setzt sich zu 35 % aus weiblichen und zu 65 % aus männlichen Mitarbeitern zusammen.

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 in 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. In seiner Sitzung im März 2015 hat der Aufsichtsrat daher sowohl für die Besetzung des Aufsichtsrats als auch für die Besetzung des Vorstands als Zielgröße eine Geschlechterquote von 30 % festgelegt. Die Umsetzung wird bis zum 30. Juni 2017 angestrebt. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus insgesamt neun Mitgliedern, davon drei Frauen, und erfüllt somit die definierte Quote für den Aufsichtsrat vollumfänglich. 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 30. Juni 2017 verwirklicht werden soll.

Hinsichtlich der Mitarbeitervergütung sind abhängig vom jeweiligen Positionsprofil unterschiedliche Grundgehälter mit den Mitarbeitern vereinbart. Dabei wird selbstverständlich kein Unterschied zwischen den Geschlechtern oder aufgrund von Alter oder Ethnie gemacht.

Die Unternehmenspolitik von HAMBORNER schafft die Voraussetzungen, Arbeits- und Familienleben in Einklang zu bringen. Über das Angebot von flexiblen Arbeitszeiten durch Halbtagsstellen, von Elternurlaub bzw. Elternzeit oder im Bedarfsfall übergangsweise durch eine Reduzierung der Wochenarbeitszeit geben wir Kollegen die Möglichkeit, familiäre und berufliche Wünsche miteinander zu vereinbaren. Darüber hinaus gehört es zur Unternehmenspolitik, eine ausgewogene Mischung aus jungen Kollegen sowie erfahrenen Mitarbeitern aufrechtzuerhalten. Derzeit zählen 52 % unserer Mitarbeiter zur Altersklasse 35 bis 50 Jahre, 32 % der Mitarbeiter sind 51 Jahre alt oder älter und 16 % der Belegschaft jünger als 35 Jahre.

MITARBEITERENTWICKLUNG

Entscheidend für den weiteren Unternehmenserfolg ist für uns vor allem eine verlässliche, motivierte und kompetente Belegschaft, die die Unternehmensziele mitträgt und die künftige positive Entwicklung sichert. Es ist uns wichtig, alle Mitarbeiter entsprechend ihrer individuellen Vorstellungen und den jeweiligen beruflichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu unterstützen und weiterzubilden. Im Jahr 2015 nahmen unsere Mitarbeiter im Schnitt 5,2 Stunden externe Weiterbildungsangebote wahr.

Individuelle Mitarbeiterbedürfnisse ermitteln und diskutieren wir in Betriebsversammlungen und Gesprächsrunden zwischen Betriebsrat und Vorstand. Darüber hinaus berücksichtigen wir die Wünsche der Kollegen in individuellen Gesprächen wie Gehaltsverhandlungen und Zielvereinbarungen.

Neben diesen beiden wesentlichen Aspekten sind uns die Sicherheit und Vorsorge unserer Mitarbeiter ein Anliegen. Im Jahr 2015 erfolgte daher erneut eine Betriebsbegehung mit unserem Sicherheitsbeauftragten. Darüber hinaus nehmen wir regelmäßig an der Sitzung des Arbeitssicherheitsausschusses teil und bilden unsere Mitarbeiter zum Thema Arbeitsschutz fort. Unsere Mitarbeiter werden jährlich in verschiedenen Arbeitssicherheitsfragen unterwiesen und zertifiziert und haben die Gelegenheit, unseren Betriebsarzt zu konsultieren.

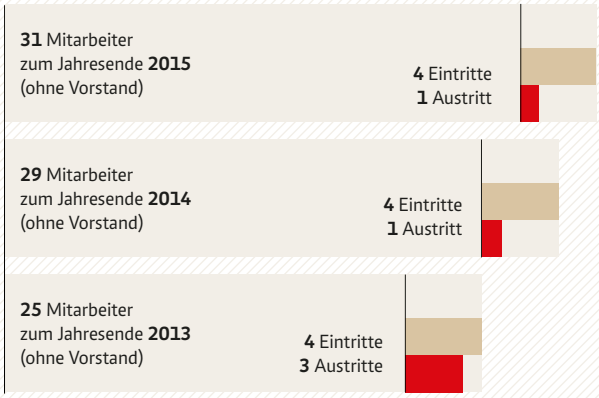
Im Rahmen der Vorsorge haben wir zusätzlich zur gesetzlichen Unfallversicherung für die Mitarbeiter, die Dienstreisen tätigen, eine Gruppenunfallversicherung abgeschlossen. Darüber hinaus zahlen wir vermögenswirksame Leistungen und Jubiläumsgelder.

Im Hinblick auf die Altersversorgung haben viele unserer Mitarbeiter zusätzlich zur gesetzlichen Absicherung eine Direktversicherung abgeschlossen oder zahlen in eine Pensionskasse ein. Je nach Vereinbarung im Arbeitsvertrag ist ein Teil dieser Vorsorgeverträge arbeitgeberfinanziert. Darüber hinaus übernimmt HAMBORNER auch bei arbeitnehmerfinanzierten Verträgen die anfallende Pauschalversteuerung. Die Summe der im Jahr 2015 gewährten Sozialleistungen ist 19.543,13 €.

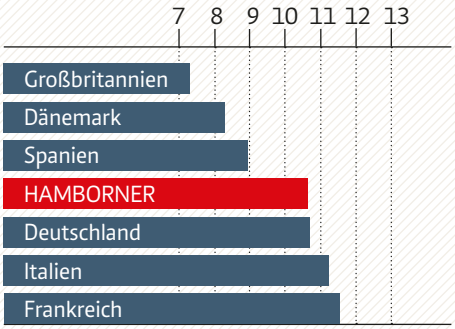
BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT

Wir betrachten es als eine Auszeichnung, dass sich die Fluktuation auf einem konstant niedrigen Niveau bewegt und Mitarbeiter uns lange die Treue halten. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von Arbeitnehmern in Deutschland lag laut Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) zum Zeitpunkt der letzten Erhebung 2010 bei knapp 11 Jahren. Im Vergleich zur ersten Erhebung 1992 mit damals 10,3 Jahren hat sie sich nicht wesentlich verändert. In unserem Unternehmen beträgt die durchschnittliche Verweildauer der Mitarbeiter rd. 10,8 Jahre. Im Europavergleich liegt Deutschland, ebenso wie HAMBORNER, laut einer IAB-Studie in den Ländern Großbritannien, Dänemark, Spanien, Italien und Frankreich im Mittelfeld. Großbritannien, Dänemark und Spanien liegen mit 7,3, 8,2 bzw. 8,9 Jahren deutlich hinter Deutschland, Italien und Frankreich mit 11,2 und 11,5 Jahren etwas darüber.

Neueinstellungen / ausgeschiedene Mitarbeiter



Betriebszugehörigkeit in Jahren



UNSER UMFELD

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

UNSER ENGAGEMENT

Wir engagieren uns vielfach in unterschiedlichen Organisationen und Interessenvertretungen, die zum einen das Ziel haben, die Themen Nachhaltigkeit, Corporate Governance sowie allgemein die Kommunikation und das Verständnis in der Immobilienbranche zu fördern und sicherzustellen. Zum anderen leisten wir im Rahmen unserer Mitgliedschaften kontinuierlich politische Gremienarbeit. Mit dem Ziel, über zukünftige Entwicklungen in der Immobilienbranche bestens informiert zu sein und selbst mitgestalten zu können, bringen wir uns aktiv in die Verbandsarbeit ein. Weiterhin ist es uns ein Anliegen, auch die immobilienwirtschaftliche Forschung und Lehre zu unterstützen. Die Förderung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) sowie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln ist Bestandteil unseres unternehmerischen Engagements. Eine Beschreibung der genannten Initiativen finden Sie im Glossar auf Seite 45.

Jobcenter, Aachen, DGNB-Gold-Zertifikat seit 2016

AUSBLICK

NACHHALTIGKEITSZIELE

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie zielt darauf ab, die Interessen aller Stakeholder zu berücksichtigen und eine Balance zwischen ihren vielfältigen Bedürfnissen zu finden. Mit unserem vierten Nachhaltigkeitsbericht schreiben wir die Dokumentation unseres Engagements fort und können dabei über Entwicklungen und Fortschritte berichten, die die jeweiligen Stakeholder in unterschiedlichem Maß betreffen (siehe dazu auch Seiten 22 bis 27). Seit diesem Jahr konzentrieren wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten und die entsprechende Berichterstattung auf die sieben von uns als wesentlich definierten Aspekte aus den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Eine kontinuierliche Entwicklung unserer Finanzergebnisse und -struktur, die weitere Reduktion der Wasser- und Energieverbräuche sowie die Entwicklung unserer Mitarbeiter bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Chancengleichheit sind unsere bedeutendsten Anliegen. Auf sie wollen wir künftig den Fokus legen und an ihrer Weiterentwicklung arbeiten. Über die erzielten Fortschritte und noch ausstehende Entwicklungen werden wir kontinuierlich berichten. Unabhängig von diesen Schwerpunkten werden weiterhin alle unsere Geschäftsentscheidungen nachhaltigen Prinzipien folgen, auch diejenigen, die in diesem Bericht nicht explizit als wesentlich hervorgehoben wurden.

UNSER NICHT-FINANZIELLER ANSPRUCH

Die zunehmende Bedeutung nicht-finanzieller Informationen zu sozialen und ökologischen Aspekten der Geschäftstätigkeit spiegelt sich in der EU-Richtlinie 2014/95/EU vom 22. Oktober 2014 wider. Nach dieser sind ab 2017 Unternehmen ab einer bestimmten Größe zur Offenlegung von Daten zu Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelangen, zur Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption verpflichtet. HAMBORNER fällt zwar nicht in den Anwendungsbereich, dennoch sind nicht-finanzielle Belange für unseren Erfolg so wichtig, dass wir sie auch weiterhin berücksichtigen und regelmäßig über sie Auskunft geben.

Firmensitz HAMBORNER, Duisburg, Innenansicht

NACHHALTIGE PORTFOLIO-OPTIMIERUNG

Beim Ausbau unseres Portfolios achten wir streng auf eine ausgewogene Mischung von ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Kriterien, dies sowohl bei Projektentwicklungen, Neubau als auch Bestandsimmobilien. Die Erwerbe des im Jahr 2015 fertiggestellten „T-Damm Centers" in Berlin-Tempelhof sowie des Jobcenters in Aachen, das mit dem Zertifikat „Gold" der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet wurde, sowie der derzeit voranschreitende Umbau unseres Firmensitzes in Duisburg sind drei aktuelle Beispiele der nachhaltigen Ausrichtung von HAMBORNER.

In den vergangenen Jahren haben wir immer wieder sich bietende Marktchancen genutzt, um kleinere, arbeitsintensivere Objekte zu veräußern, die nicht mehr in unsere Portfoliostrategie passen. So haben wir das zuletzt für Veräußerungen besonders günstige Marktumfeld genutzt und in 2015 vier Immobilien verkauft. Diese Strategie mit An- und Verkaufsaktivitäten werden wir – entsprechend des für uns wesentlichen Aspekts der Portfoliooptimierung – auch in den kommenden Jahren konsequent fortsetzen. Wir gehen die anstehenden Veräußerungen gezielt, jedoch gelassen an, denn Verkaufsdruck herrscht nicht. Alle Objekte sind vermietet und tragen in der Zeit, in der sie noch Teil unseres Portfolios sind, zu unseren Mieterträgen und unserem FFO bei.

Darüber hinaus ist die Beibehaltung einer stabilen Dividendenpolitik ein wesentlicher Faktor unserer nachhaltigen Geschäftsstrategie. Für das Geschäftsjahr 2015 haben wir eine Dividende von 42 Cent je Aktie gezahlt und haben damit unsere dividendenorientierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik fortgesetzt. Diese Strategie wollen wir beibehalten.

TRADITIONSREICH IN DIE ZUKUNFT: DER FIRMENSITZ VON HAMBORNER

HAMBORNER bleibt seinem Namen und seinem Firmensitz im Duisburger Stadtbezirk Hamborn auch in Zukunft treu. Das Gebäude in der Goethestr. 45, das bereits seit Anfang der 1970er Jahre als Firmensitz der Gesellschaft dient, wurde im vergangenen Jahr um einen dreigeschossigen modernen Anbau erweitert. Hier soll die nunmehr über 60-jährige Firmengeschichte von HAMBORNER auch in den nächsten Jahren fortgeschrieben werden. Für den Erweiterungsbau wurde das bereits im Besitz der Gesellschaft befindliche Grundstück genutzt. Dies führte nicht nur zu geringeren Kosten, sondern auch zu einer Vermeidung unnötiger Wegezeiten, die alternativ zwischen Büros an unterschiedlichen Standorten entstanden wären.

Der Anbau wurde unter Berücksichtigung moderner energetischer Standards und unter Einsatz hochwertiger und nachhaltiger Materialien errichtet. Zum Jahresende 2015 konnte der neue Gebäudeteil fertiggestellt und von uns bezogen werden. In 2016 folgt nun die Sanierung und energetische Erneuerung des Altbestands. Insgesamt werden mit Umbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes 24 zusätzliche Büroräume sowie ein Sozialraum für die Mitarbeiter der Gesellschaft geschaffen und der Weg für weiteres nachhaltiges Wachstum der Gesellschaft geebnet. Die Sanierung des Bestandsgebäudes wird voraussichtlich im Spätherbst 2016 abgeschlossen.

GLOSSAR: WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

AFFO
Adjusted Funds From Operations (vgl. auch FFO)

CAPEX
Capital Expenditure – Investitionsausgaben

Cashflow
Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode

Compliance
Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen, aber auch von freiwilligen Kodizes. Die Gesamtheit der Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen in einem Unternehmen wird als Compliance-Management-System bezeichnet.

Corporate Governance
Die 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.

CRESS
Construction and Real Estate Sector Supplement ist eine Ergänzung zu den GRI-Richtlinien, die sich auf die speziellen Veröffentlichungsanforderungen von Unternehmen des Immobilien- und Bausektors beziehen.

DGNB
Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. entwickelt und fördert Wege und Lösungen für nachhaltiges Planen, Bauen und Nutzen. Die DGNB erstellt Systeme zur Zertifizierung nachhaltiger Gebäude und vergibt entsprechende Zertifikate in den Qualitätsstufen Platin, Gold, Silber und Bronze.

EBIT
Earnings Before Interests and Taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern)

EBITDA
Earnings Before Interests and Taxes, Depreciation and Amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen

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

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

Fernwärme

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

FFO / AFFO

Funds From Operations: Kennzahl für das operative Geschäft und gleichzeitig wichtige Steuerungsgröße der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Bereinigt um die im Geschäftsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ergibt sich der AFFO.

G4-Standard

Standard Level bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten nach den Leitlinien der GRI – Global Reporting Initiative. Den Fokus der Berichterstattung nach G4 bildet das Prinzip der „Wesentlichkeit". Dies bedeutet eine Konzentration auf Aspekte, die die wichtigen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Auswirkungen auf die Organisation widerspiegeln und Entscheidungen von Stakeholdern maßgeblich beeinflussen.
Berichtet werden kann nach den Optionen „Kern" oder „Umfassend". Die „Kern"-Option enthält die wesentlichen Elemente eines Nachhaltigkeitsberichts. Sie schafft einen Hintergrund, vor dem eine Organisation Angaben zu den Auswirkungen ihrer wirtschaftlichen, ökologischen, gesellschaftlichen und führungsbezogenen Leistung machen kann. Die „Umfassende" Option erfordert zusätzliche Standardangaben zur Strategie und Analyse, zur Unternehmensführung sowie zur Ethik und Integrität der Organisation. Darüber hinaus muss die Organisation ausführlicher über ihre Leistung berichten, indem sie alle Indikatoren im Zusammenhang mit den als wesentlich ermittelten Aspekten darlegt.

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-Sekretariates ist in Amsterdam.

Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft

Die Initiative hat sich zum Ziel gesetzt, Grundsätze einer transparenten und professionellen Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft zu erarbeiten und zu etablieren.

Institut der deutschen Wirtschaft e. V.

Das Institut der deutschen Wirtschaft e. V. (IW) in Köln wird von Verbänden und Unternehmen der privaten Wirtschaft getragen. Auf wissenschaftlicher Grundlage erarbeitet es Analysen und Stellungnahmen zu allen Fragen der Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik, des Bildungs- und Ausbildungssystems sowie der gesellschaftlichen Entwicklung. Neben seinem eigenen Arbeitsprogramm führt es auch Forschungsarbeiten im Auftrag Dritter durch. Seine Mitarbeiter sind Ansprechpartner von Politik, Medien, Verwaltung und sonstigen Institutionen.

Key-Performance-Indikatoren (KPIs)

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

LEED

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

Like-for-like-Ansatz

Gleiche Datenbasis für zwei oder mehrere Jahre im Vergleich

LTV

Loan To Value: Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des frei verfügbaren Finanzmittelfonds

NAV

Der Net Asset Value oder Nettosubstanzwert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex

Die von der Bundesministerin für Justiz im September 2001 eingesetzte Regierungskommission hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet.

REIT

Kurzform für Real Estate Investment Trust. Börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet. Die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).

REIT EK-Quote

Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, d. h. dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf Fair-Value-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf Fair-Value-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen besteht bei HAMBORNER aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft sowie unbebautem Grundbesitz, der vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen besteht.

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.

ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 25 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche.

GRI G4-INDEX – OPTION „CORE / KERN“

Erforderliche allgemeine Standardangaben

Allgemeine Standardangaben	„In Übereinstimmung“ – Kern (Diese Informationen müssen in jedem Fall offengelegt werden)
Strategie und Analyse	G4 –1
Organisationsprofil	G4 –3 bis G4 –16
Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen	G4 –17 bis G4 –23
Einbindung von Stakeholdern	G4 –24 bis G4 –27
Berichtsprofil	G4 –28 bis G4 –33
Unternehmensführung	G4 –34
Ethik und Integrität	G4 –56
Branchenbezogene allgemeine Standardangaben	*Erforderlich, wenn für die Branche der Organisation verfügbar(*)*

Erforderliche spezifische Standardangaben (DMA und Indikatoren)

Spezifische Standardangaben	„In Übereinstimmung“ – Kern
Allgemeine Angaben zum Managementansatz	Nur für wesentliche Aspekte(*)
Indikatoren einzelnen als wesentlich	Mindestens ein Indikator im Zusammenhang mit jedem einzelnen als wesentlich ermittelten Aspekt(*)
Branchenbezogene spezifische Standardangaben	*Erforderlich, wenn für die Branche der Organisation verfügbar und wesentlich(*)*

(*) GRÜNDE FÜR AUSLASSUNGEN (Originaltext GRI G4, Seite 13)

Bei Standardangaben mit (*) kann es in Ausnahmefällen vorkommen, dass Informationen aus bestimmten Gründen ausgelassen werden.

In Ausnahmefällen, wenn es nicht möglich ist, bestimmte erforderliche Informationen offenzulegen, sollte im Bericht deutlich

a) angegeben werden, welche Informationen ausgelassen wurden;

b) dargelegt werden, warum die Informationen ausgelassen wurden.

Dieser Bericht wurde auf der Grundlage der GRI-G4-Leitlinien in der „Core“-Option erstellt. Der folgende Index zeigt, welche G4 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	ALLGEMEINE STANDARDANGABEN				
Nr.	**Indikator**	**Seite**	**Anmerkungen**	**EPRA**	**ZIA**
	Strategie und Analyse				
G4-1	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers der Organisation	4		✔	✔
	Profil der Organisation				
G4-3	Name der Organisation	2		✔	✔
G4-4	Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen	6		✔	✔
G4-5	Hauptsitz der Organisation	6		✔	✔
G4-6	Anzahl der Länder, in denen die Organisation operiert	7			✔
G4-7	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	6		✔	✔
G4-8	Märkte, die bedient werden	6f			✔
G4-9	Größe der Organisation	4–6,33		✔	✔
G4-10	Gesamtbelegschaft nach Typ	8, 39–41		✔	✔
G4-11	Prozentsatz aller Arbeitnehmer, die von Kollektivvereinbarungen erfasst sind		nicht relevant		
G4-12	Lieferkette der Organisation	20			✔
G4-13	Wichtige Veränderungen während des Berichtszeitraums bezüglich der Größe, Struktur und Eigentumsverhältnisse der Organisation	4, 5, 23, 29, 33		✔	✔
G4-14	Erklärung, ob das Unternehmen den Vorsorgeansatz oder das Vorsorgeprinzip anwendet	34			
G4-15	Wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Chartas, die extern entwickelt wurden, Prinzipien, die von der Organisation befürwortet werden	12, 13, 20, 21			✔
G4-16	Mitgliedschaften in Verbänden	9, 12, 19, 27, 39			✔
	Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen				
G4-17	Alle Unternehmen, die im konsolidierten Jahresabschluss aufgeführt sind	9	siehe PDF-Link Geschäftsbericht		
G4-18	Erläuterung des Verfahrens zur Festlegung der Berichtsinhalte	12			
G4-19	Sämtliche wesentlichen Aspekte	15–16			
G4-20	Abgrenzungen wesentlicher Aspekte innerhalb der Organisation	18			
G4-21	Abgrenzungen wesentlicher Aspekte außerhalb der Organisation	19			
G4-22	Auswirkung jeder Neudarstellung einer Information aus früheren Berichten und die Gründe dafür	12, 14			
G4-23	Auswirkung jeder Neudarstellung einer Information aus früheren Berichten	23-27			

GRI	ALLGEMEINE STANDARDANGABEN				
Nr.	**Indikator**	**Seite**	**Anmerkungen**	**EPRA**	**ZIA**
	Einbindung von Stakeholdern				
G4-24	Liste, der von der Organisation eingebundenen Stakeholdergruppen	17			✔
G4-25	Grundlage für die Ermittlung und Auswahl der Stakeholder, die eingebunden werden sollen	17			✔
G4-26	Ansatz der Organisation zur Einbindung von Stakeholdern einschließlich der Häufigkeit der Einbindung	15, 17			✔
G4-27	Wichtigste Themen und Anliegen, die durch die Einbindung der Stakeholder aufgekommen sind	15, 18, 19			✔
	Berichtsprofil				
G4-28	Berichtszeitraum	12		✔	✔
G4-29	Datum des jüngsten vorhergehenden Berichts	12			
G4-30	Berichtszyklus	12		✔	✔
G4-31	Kontaktstelle	12			
G4-32	GRI Index	12, 47		✔	✔
G4-33	Externe Bestätigung des Reports	12, 48			
	Unternehmensführung				
G4-34	Führungsstruktur	8f			
	Ethik und Integrität				
G4-56	Werte, Grundsätze sowie Verhaltensstandards und -normen der Organisation	20f		✔	✔

GRI	SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN				
Nr.	**Indikator**	**Seite**	**Anmerkungen**	**EPRA**	**ZIA**
G4-DMA	Angaben zum Managementansatz (DMA)	8			✔
	Kategorie: Wirtschaftlich				
G4-EC1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	30–33			✔
	Kategorie: Ökologisch				
G4-EN6	Verringerung des Energieverbrauchs	34–38		✔	
	Kategorie: Gesellschaftlich				
G4-LA13	Verhältnis Gehalt Frau / Mann	40			✔

IMPRESSUM

HAMBORNER REIT AG

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

Ansprechpartner Sustainability & Investor Relations:

Christoph Heitmann
Tel.: 0203 / 54405-32
c.heitmann@hamborner.de

Konzept, Redaktion, Projektmanagement:

RUECKERCONSULT GmbH
Wallstraße 16
10179 Berlin
www.rueckerconsult.de

Gesamtgestaltung, Infografik, Realisation:

WERBEWERK Werbeagentur GmbH
Schanzenstraße 24
51063 Köln
www.werbewerk.de

Oktober 2016

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.