hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Nach-haltigkeits-bericht 21/22

Wachsen mit Weitsicht

Inhalt

GRI 102-1, 102-2, 102-6

Langjährige Erfahrung am Immobilien- und Kapitalmarkt sowie eine schlanke und transparente Unternehmensstruktur zeichnen die HAMBORNER REIT AG aus. Doch wir ruhen uns nicht auf unseren Erfahrungen aus: Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten übernehmen wir gesellschaftliche und ökologische Verantwortung. Dabei konzentrieren wir uns auf ausgewählte wesentliche Handlungsfelder und prüfen strategische Entscheidungen und Maßnahmen gründlich. Wir begleiten den Transformationsprozess unserer Branche aktiv und mit einer klaren Haltung – und sichern damit die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens.

3 VORWORT DES VORSTANDS

5 VORWORT DES AUFSICHTSRATS

6 ÜBER DIESEN BERICHT

7 GOVERNANCE & COMPLIANCE
- 7 Corporate Governance
- 8 Compliance
  - 8 Compliance-Management-System
  - 8 Präventionsmaßnahmen
  - 8 Hinweisgebersystem
  - 8 Kontrolle und Sanktionen
- 9 Risikomanagement
- 9 Datenschutz & IT-Sicherheit
  - 9 Allianz für Cybersicherheit

10 STRATEGIE & MANAGEMENT
- 10 Nachhaltigkeitsstrategie
- 11 Nachhaltigkeitsmanagement
  - 12 Datenmanagement
  - 13 Stakeholder-Management
  - 15 Stakeholder-Engagement-Programm
  - 18 Materialitätsanalyse
  - 19 Managementansätze
  - 20 Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

26 NACHHALTIGKEIT IN UNSEREM KERNGESCHÄFT
- 26 Beitrag zur nachhaltigen Wertschöpfung
- 28 Bestandsportfolio
  - 28 Basisdaten
  - 30 Portfoliostrategie
  - 32 Soziale & Governance-Kriterien
  - 32 Umwelt- & CO_2e-Bilanzierung
  - 32 Methodik
  - 34 Kennzahlen des Gesamtportfolios
  - 40 Kennzahlen nach Assetklassen
  - 45 CRREM-Analyse
  - 46 Klimarisikoanalyse
  - 46 Energieeffizienzmaßnahmen & Ausblick
- 48 Umweltmanagement & Klimaschutz am Verwaltungsstandort Duisburg
- 52 CO_2e-Kompensation

53 NACHHALTIGER ARBEITGEBER
- 53 Mitarbeiterbefragung
- 54 Personalentwicklung
- 54 Aus- & Weiterbildung
- 55 Flexibilisierung der Arbeitsmodelle
- 55 Chancengleichheit & Vielfalt
- 57 Gesundheitsmanagement & Arbeitsschutz
- 58 Gemeinsam für mehr Nachhaltigkeit

59 GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT & INITIATIVEN
- 59 Mitgliedschaften & Initiativen

60 ANHANG
- 60 GRI-Index
- 66 EPRA-Kennzahlen
- 77 Glossar
- 79 Impressum

Verlinkungen zu Quellen und weiterführenden Informationen

Vorwort des Vorstands

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

GRI 102-10, 102-11, 102-14, 102-15, 102-29, 102-30, 102-31

der Stellenwert, den spezifische Nachhaltigkeitskriterien bei der Umsetzung unseres Geschäftsmodells einnehmen, wird immer deutlicher. Der Aufbau eines systematischen Nachhaltigkeitsmanagements hat bei der HAMBORNER REIT AG früh begonnen. Wir haben uns in den vergangenen Jahren mit zunehmender Intensität den Fragen der ökologischen und sozialen Auswirkungen unseres wirtschaftlichen Handelns und den daraus resultierenden Herausforderungen gestellt. Dieser entschlossene Weg kommt uns heute zugute. Wir haben intern Know-how auf allen Ebenen und in allen relevanten Unternehmensbereichen aufgebaut und mit Augenmaß in wichtige Maßnahmen investiert.

Und doch befinden wir uns noch am Anfang unseres Weges, auch wenn wir die Transformation hin zu einer nachhaltigkeitsorientierten Immobilienwirtschaft bereits mitgestalten. Wir arbeiten weiter daran, unser Handeln und unsere Entscheidungen an neuen Kriterien auszurichten. Bekannte Faktoren wie Rendite und Risiko werden dabei durch einen weiteren Faktor ergänzt: Er heißt Nachhaltigkeit. Und so vage dieser Begriff im ersten Moment erscheinen mag, umso konkreter wird er, wenn wir ihn mit den gelernten Entscheidungsfaktoren in Beziehung setzen: Ignorieren wir Nachhaltigkeit, erwachsen daraus unweigerlich Risiken für die weitere Unternehmensentwicklung. Berücksichtigen wir sie in den wesentlichen Handlungsfeldern, führt dies zunächst zu zusätzlichen Herausforderungen, bildet jedoch eine wesentliche Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells.

>

NICLAS KAROFF
Vorstandsvorsitzender der
HAMBORNER REIT AG

HANS RICHARD SCHMITZ
Mitglied des Vorstands
HAMBORNER REIT AG

SARAH VERHEYEN
Mitglied des Vorstands
der HAMBORNER REIT AG

> Im zurückliegenden Berichtszeitraum haben wir uns auf Basis der im Jahr 2020 als wesentlich definierten Handlungsfelder neue oder angepasste Nachhaltigkeitsziele gesetzt und gleichzeitig den Ausbau unseres Nachhaltigkeitsmanagements deutlich vorangetrieben. Ein wichtiger und bereits im Jahr 2021 geplanter Schritt war die Schaffung einer Stabsstelle für Nachhaltigkeitsmanagement. Diese konnten wir vor wenigen Monaten erfolgreich besetzen. Darüber hinaus haben wir mit einem gründlichen und kritischen Auswahlprozess für neue Instrumente und Managementsysteme begonnen. Hierzu gehört unter anderem ein softwaregestütztes Datenmanagementsystem für die systematische Erfassung und Analyse quantitativer und qualitativer Nachhaltigkeitsdaten.

GRI 305-5

Der Fokus unserer Nachhaltigkeitsstrategie und unseres Nachhaltigkeitsmanagements liegt derzeit weiterhin auf den ökologischen Auswirkungen unseres Kerngeschäfts und hier allen voran auf der Minimierung der mit dem Betrieb unserer Immobilien verbundenen CO_2-Emissionen. Wie in unserem im Jahr 2020 etablierten strategischen Nachhaltigkeitsprogramm verankert, haben wir im laufenden Jahr mit Unterstützung unabhängiger externer Experten eine energetische Einwertung und CO_2-Bilanzierung entlang unseres gesamten Portfolios durchgeführt. Auf dieser Basis werden wir kurz- und mittelfristig Entscheidungen fällen und in entsprechende Maßnahmen investieren, um den CO_2-Fußabdruck unseres Bestandsportfolios weiter zu reduzieren. Darüber hinaus werden wir die Ergebnisse der CO_2-Bilanzierung als Grundlage nutzen, um kurzfristig eine Klimastrategie mit konkreten CO_2-Reduktionszielen zu formulieren und hieran auch unsere zukünftige Portfoliostrategie auszurichten.

GRI 102-8

Neben den ökologischen Auswirkungen unserer Geschäftsaktivitäten ist für uns auch die soziale Dimension der Nachhaltigkeit an vielen Punkten maßgebend – insbesondere mit Blick auf unsere Mitarbeiter. Neben dem konsequenten Ausbau unserer Aus- und Weiterbildungsaktivitäten haben wir in den vergangenen Monaten den Fokus auf die Weiterentwicklung unseres Gesundheitsmanagements gelegt. In der Folge bieten wir unseren Mitarbeitern flexible Arbeitsmodelle sowie ein attraktives Arbeitsumfeld und legen dabei besonderes Augenmerk auf Chancengleichheit und Vielfalt.

GRI 102-21, 102-43, 102-44

Unser Erfolg definiert sich immer stärker auch durch die Zusammenarbeit mit externen Anspruchsgruppen – insbesondere im Umgang mit Nachhaltigkeitsherausforderungen. Aus diesem Grund haben wir unser Stakeholder-Engagement-Programm konsequent weiterverfolgt. Hierzu gehören die Kommunikation und Kooperation mit externen Stakeholdern, allen voran unseren Mietern, mit denen wir in den vergangenen Monaten den Dialog zu Themen wie beispielsweise der Übermittlung und digitalisierten Erfassung von Verbrauchsdaten, „grünen“ Mietvertragsregelungen und gemeinsamen Aktivitäten für die Optimierung des ökologischen Fußabdrucks der genutzten Immobilien weitergeführt haben. Auch die enge Zusammenarbeit mit internen Stakeholdern, insbesondere der regelmäßige Austausch mit dem Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG, stellt einen wichtige Erfolgsfaktor für die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie dar.

Den wachsenden Stellenwert von Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen spiegelt auch der vorliegende Bericht wider. Mit den umfassenden Informationen zu unseren Aktivitäten im Nachhaltigkeitsmanagement, zu den Ergebnissen unserer Umwelt- und CO_2-Bilanzierung, zu unserem Profil als nachhaltiger Arbeitgeber und zur weiteren Umsetzung unserer Strategie kommen wir unserem eigenen Transparenzanspruch sowie dem unserer Stakeholder nach und sorgen weiterhin für Vertrauen in das Unternehmen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Niclas Karoff Hans Richard Schmitz Sarah Verheyen

Vorwort des Aufsichtsrats

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

GRI 102-15, 102-20, 102-22, 102-23. 102-24, 102-25, 102-26, 102-27, 102-29, 102-31, 102-32, 102-33

der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG hat im Berichtszyklus 2021 sowie im laufenden Jahr 2022 den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Dabei wurde der Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über alle wesentlichen Unternehmensaktivitäten informiert. Im Rahmen dieser engen Zusammenarbeit kommt dem Themenbereich Nachhaltigkeit eine weiterhin wachsende Bedeutung zu. Sowohl die aktuelle Nachhaltigkeitsstrategie als auch deren operative Umsetzung und Integration in die Gesamtstrategie der Gesellschaft waren in der jüngeren Vergangenheit Gegenstand zahlreicher Diskussionen innerhalb unseres Gremiums.

Um eine kompetente Beratung der Gesellschaft sowie eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der Überwachungsaufgaben auch in diesem Feld dauerhaft sicherzustellen, ist die Erweiterung der Kompetenzfelder des Aufsichtsrats sowie der Aus- bzw. Aufbau entsprechenden Know-hows im Gremium unerlässlich. Für die Erörterung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen innerhalb des Aufsichtsrats wurde daher im laufenden Geschäftsjahr ein ESG-Ausschuss etabliert. Dieser besteht aus drei Mitgliedern und wird künftig in regelmäßigen Abständen zusammenkommen.

Neben der Einrichtung des Ausschusses lag der inhaltliche Fokus unserer nachhaltigkeitsbezogenen Gremienarbeit im zurückliegenden Berichtszyklus auf unterschiedlichen Themen: Hierzu zählte der Stand der Umsetzung der einschlägigen Ziele des Vorstands, insbesondere hinsichtlich der Fortschritte beim Aufbau einer Energie- und CO_2-Bilanzierung entlang des Gesamtportfolios. Darüber hinaus wurde mit der Bestellung von Frau Sarah Verheyen zum 1. Oktober 2022 die Nachfolgeplanung für den Vorstand frühzeitig abgeschlossen und eine richtungsweisende Entscheidung für die Zukunft des Unternehmens und für mehr Vielfalt auf Vorstandsebene getroffen.

Weitere Themen, welche zeitnah auf der Agenda des Gesamtaufsichtsrats bzw. des ESG-Ausschusses stehen werden, bilden die erneute Durchführung einer Materialitätsanalyse sowie die damit einhergehende Überprüfung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen bzw. Handlungsfelder. Zudem wird der Aufsichtsrat in einem nächsten Schritt die Formulierung einer langfristigen Dekarbonisierungsstrategie begleiten und den diesbezüglichen engen Austausch mit dem Vorstand fortsetzen. Des Weiteren werden aus Governance-Perspektive die Implementierung von ESG-Kriterien in das Risikomanagementsystem der Gesellschaft sowie eine weitere Erhöhung der Transparenz- und Berichterstattungsstandards – insbesondere in Bezug auf soziale Nachhaltigkeitsaspekte – auf der Tagesordnung stehen.

Der vorliegende Bericht bietet einen kompakten Überblick über die kontinuierlichen Fortschritte der HAMBORNER REIT AG im Bereich des Nachhaltigkeitsmanagements sowie einen Nachweis für die verstärkte Berücksichtigung einer ökologischen und sozialen Verträglichkeit im Rahmen ihres Geschäftsmodells.

Der Aufsichtsrat unterstützt den seitens des Vorstands eingeschlagenen Weg ausdrücklich und versteht ihn als wesentlichen und integralen Bestandteil der künftigen Unternehmensstrategie.

DR. ANDREAS MATTNER
Aufsichtsratsvorsitzender der HAMBORNER REIT AG

Dr. Andreas Mattner

Über diesen Bericht

GRI 102-45, 102-48, 102-49, 102-50, 102-51, 102-52, 102-53, 102-54, 102-56

Die HAMBORNER REIT AG veröffentlicht mit diesem Dokument zum zehnten Mal ihren **Nachhaltigkeitsbericht**. Der Anspruch an transparente Berichterstattung zum Themenbereich Nachhaltigkeit wächst stetig. Wir nehmen die Transparenzansprüche unserer Stakeholder ernst und verstehen die Berichterstattung als integralen Bestandteil unseres gesamten Nachhaltigkeitsmanagements.

Der vorliegende Bericht 2021/2022 liefert Daten und Fakten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021 und Vergleichszahlen zu vorherigen Berichtszyklen (Veröffentlichungsdatum des Vorjahresberichts: September 2021). Darüber hinaus beinhaltet er Informationen zur Entwicklung und Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie bis zum Redaktionsschluss im Oktober 2022. Die Nachhaltigkeitsberichte der HAMBORNER REIT AG erscheinen jährlich und liefern ergänzende nichtfinanzielle Informationen zu den jeweiligen **Geschäftsberichten**, die wir im ersten Quartal eines jeden Kalenderjahres veröffentlichen. Entsprechende Verweise auf den aktuellen Geschäftsbericht finden Sie im vorliegenden Dokument.

Nachhaltigkeitskennzahlen erfassen wir entlang unseres gesamten Geschäftsmodells. Zum einen ermitteln wir separate Kennzahlen für unsere Verwaltung, welche sämtliche Geschäftstätigkeiten an unserem Unternehmenssitz, wie beispielsweise den genutzten Fuhrpark oder auch die Reisetätigkeiten, berücksichtigen. Zum anderen weisen wir gesonderte Kennziffern für unser Immobilienbestandsportfolio aus. Eine besondere Herausforderung stellen weiterhin die Erhebung und Auswertung von Umweltkennzahlen und Verbrauchsdaten sowie die verlässliche Bilanzierung von CO_2e-Emissionen entlang unseres Immobilienportfolios dar. Um eine möglichst lückenlose Dokumentation dieser Daten zu gewährleisten, optimieren wir unsere Erfassungsmethoden kontinuierlich *(vgl. S.12, Datenmanagement).* Darüber hinaus berichten wir nicht nur absolute Kennzahlen für das abgelaufene Geschäftsjahr, sondern auch Zahlenreihen zum Portfolio auf Like-for-like-Basis, also zu Immobilien, die sich sowohl im Jahr 2021 als auch im Jahr 2020 ganzjährig im Eigentum der Gesellschaft befanden. Objekte, die während der Berichtsperiode erworben oder veräußert wurden, werden hier nicht einbezogen. Die Datenreihen beziehen sich daher zum Zwecke der Vergleichbarkeit auf exakt dasselbe Portfolio.

Bei der Erstellung des vorliegenden Berichts haben wir uns erneut an den international anerkannten Sustainability Reporting Standards der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option „Kern“ erstellt. Gleichwohl bieten wir dem Leser im Rahmen der Berichterstattung Nachhaltigkeitsinformationen, welche deutlich über die Mindestanforderungen der genannten GRI-Option hinausgehen und somit auch bereits einen Großteil der Anforderungen der überarbeiteten und ab dem Berichtszyklus 2022 (Veröffentlichungsjahr 2023) anzuwendenden GRI-Standards erfüllen. Dies gilt beispielsweise für diverse Governance-Themen, die im Vergleich zu Vorjahresberichten im vorliegenden Dokument ausführlicher dargestellt werden.

Weitere Referenzpunkte für unser Nachhaltigkeitsmanagement und das externe Reporting bildeten wie in den Jahren zuvor die Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA), der Praxisleitfaden für wirksames soziales-gesellschaftliches Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) sowie der Deutsche Corporate Governance Kodex und die Empfehlungen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG). Darüber hinaus nehmen wir im aktuellen Bericht erneut Bezug auf drei ausgewählte Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der Vereinten Nationen, welche die HAMBORNER REIT AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit als wesentlich erachtet.

Bei der Berichterstellung haben wir die fachliche Unterstützung eines unabhängigen Beratungsunternehmens in Anspruch genommen. Eine weitere externe Prüfung wurde nicht durchgeführt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und wird ausschließlich als PDF-Version auf der Website der Gesellschaft unter www.hamborner.de veröffentlicht. Sofern sich Inhalte auf Personengruppen beziehen und nur das generische Maskulinum gewählt wurde, dient dies ausschließlich der besseren Lesbarkeit, es spricht aber Angehörige aller Geschlechter an. Darüber hinaus verwenden wir in diesem Bericht vereinzelt und in angemessenen Kontexten das Akronym „ESG“ (Environmental, Social, Governance/Umwelt, Soziales, Unternehmensführung), das sich in den letzten Jahren zunehmend in der Branche und bei den Finanzmarktteilnehmern etabliert hat. Wir verstehen „ESG“ grundsätzlich jedoch nicht als Synonym des weiter gefassten, zugleich aber in unseren Managementstrukturen sehr konkret besetzten Begriffs „Nachhaltigkeit“.

Kontakt: Christoph Heitmann,
Head of Investor & Public Relations
Tel.: +49 203 54405-32, E-Mail: info@ir.hamborner.de

Governance & Compliance

7 Corporate Governance
8 Compliance
8 Compliance-Management-System
8 Präventionsmaßnahmen
8 Hinweisgebersystem
8 Kontrolle und Sanktionen
9 Risikomanagement
9 Datenschutz & IT-Sicherheit
9 Allianz für Cybersicherheit

Corporate Governance

GRI GRI 102-16, 102-18, 102-20, 102-22, 102-30

Corporate Governance steht bei der HAMBORNER REIT AG für strikte Grundsätze und einen klaren Ordnungsrahmen bei der Leitung und Überwachung des Unternehmens. Zu unserem Corporate-Governance-System zählen neben der Implementierung und Kontrolle von Leitlinien, Gesetzen und Verhaltensregeln auch transparente Entscheidungsfindungsprozesse im Unternehmen.

Unter guter Corporate Governance verstehen wir nicht nur die reine Rechenschaftspflicht bezüglich Organisationsstruktur und Compliance-Management, sondern auch die Wachsamkeit der Unternehmensleitung und der Kontrollgremien in Bezug auf neue Chancen und Risiken, die sich im Zusammenhang mit ESG-Kriterien für das Geschäftsmodell ergeben. Insofern ruhen wir uns nicht auf bestehenden Governance-Strukturen und -Mechanismen aus, sondern entwickeln diese ständig weiter und bringen uns hierfür auch in unserer Branche aktiv ein. Beispielsweise im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. >

FÜHRUNGSSTRUKTUR DER HAMBORNER REIT AG*

AUFSICHTSRAT

VORSTAND

Strategie	Portfoliomanagement/Controlling/Risikomanagement
ESG	Transaktionsmanagement
Rechnungswesen/Finanzen/Steuern	Assetmanagement
Recht/Corporate Governance	Technik/Projektsteuerung
Unternehmenskommunikation/IR	Projektentwicklung
Personal/Organisation	IT/Digitalisierung
Revision	Datenschutz

* Stichtag: 1. Oktober 2022

Compliance

> Darüber hinaus halten wir uns an die Vorgaben und Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK), wobei Vorstand und Aufsichtsrat jede Novelle des Kodex vor Verabschiedung der Entsprechenserklärung hinsichtlich der Umsetzung der jeweiligen Vorgaben prüfen. Auch die im Juni 2022 erschienene Neufassung des DCGK haben wir mit unserer Governance-Struktur und -Praxis abgeglichen. Dabei konnten wir feststellen, dass die neu hervorgehobenen Empfehlungen zum Umgang mit Nachhaltigkeitskriterien von der Unternehmensführung der HAMBORNER REIT AG bereits weitgehend umgesetzt werden. Hierzu gehört die Identifizierung von Sozial- und Umweltfaktoren sowie den damit verbundenen Risiken und Chancen ebenso wie die Bewertung von externen ökologischen und sozialen Auswirkungen durch unsere Geschäftstätigkeit.

Die Rücksichtnahme auf Menschen und Ressourcen bildet im Rahmen der Unternehmensführung ein Wertefundament, das dem wirtschaftlichen Erfolg der HAMBORNER REIT AG Dauer verleiht. Wirksame Corporate-Governance-Strukturen sind für uns ein wichtiges Mittel, um unsere Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern und auch zukünftigen Herausforderungen auf dem Immobilien-, Kapital- und Arbeitsmarkt optimistisch entgegenzublicken.

Die Unternehmensführung sorgt bei der HAMBORNER REIT AG also nicht nur für die Implementierung und Kontrolle von Leitlinien, Gesetzen und Verhaltensregeln, sondern auch für ein gemeinsames Werteverständnis von Offenheit und Integrität. Dabei setzen wir auf klare Kommunikation und Managementstrukturen mit flachen Hierarchien.

Weiterführende Informationen zu den Corporate-Governance-Strukturen, der Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Angaben zu Unternehmensführungspraktiken können der **Erklärung zur Unternehmensführung** entnommen werden.

GRI 102-11, 419-1

Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Regularien ist für alle Mitarbeiter der HAMBORNER REIT AG selbstverständlich. Die Gesetzes- und Regelkonformität im täglichen Arbeitsleben wird darüber hinaus systematisch durch ein Compliance-Programm abgesichert, zu welchem folgende Aspekte und Mechanismen zählen:

Compliance-Management-System (CMS)

GRI 205-2, 307-1, 102-30, 406-1

Die Revision und der Ausbau unseres CMS erfolgen kontinuierlich. Dabei werden Compliance-relevante Themen sowie Antidiskriminierungs- und Antikorruptionsmechanismen unter Einbindung der Fachabteilungen diskutiert und entsprechende Maßnahmen vorbereitet. Als Bestandteil des betrieblichen Risikomanagements werden die unternehmensinternen Compliance-Systeme sowie die entsprechenden Organisationsstrukturen und -prozesse einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen, um Risikopotenziale zu erkennen und frühzeitig vorbeugende Maßnahmen einzuleiten. Im Rahmen seiner Regelberichterstattung informiert der Vorstand den Aufsichtsrat über wesentliche Compliance-Maßnahmen.

Präventionsmaßnahmen

GRI 102-11, 205-2, 404-2

Um Non-Compliance-Risiken vorzubeugen, haben wir entsprechende Präventionsmaßnahmen ergriffen. Hierbei werden alle branchenspezifischen sowie relevanten branchenübergreifenden Regularien und Gesetze berücksichtigt und in einer umfassenden Compliance-Richtlinie zusammengefasst, der sämtliche Mitarbeiter einschließlich des Vorstands unterworfen sind. Darüber hinaus gehören regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter zu Compliance-Themen und rechtlichen Änderungen zum Standard unseres Weiterbildungskompendiums. Damit stellen wir sicher, dass die Regel- und Gesetzeskonformität im Arbeitsalltag unserer Mitarbeiter fest verankert ist.

Hinweisgebersystem

GRI 205-3, 307-1, 419-1

Die Implementierung eines elektronischen Hinweisgebersystems erfolgte bei der HAMBORNER REIT AG bereits im Jahr 2017. Potenzielle Verstöße gegen Compliance-Regeln oder etwaiges gesetzliches Fehlverhalten im Einflussbereich der Gesellschaft können über dieses Meldesystem von den eigenen Mitarbeitenden sowie von externen Personen unbürokratisch und anonym an einen externen Ombudsmann gemeldet werden. Seit Einführung des Hinweisgebersystems – und somit auch im Berichtsjahr 2021 – wurden keine Compliance-Verstöße bei der HAMBORNER REIT AG gemeldet. Der Umgang mit Non-Compliance-Fällen stellt für die HAMBORNER REIT AG folglich kein kritisches Thema dar.

Kontrolle und Sanktionen

Die Behandlung potenzieller Compliance-Verstöße liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands und sieht eine vollständige Untersuchung und lückenlose Aufklärung, gegebenenfalls unter Einbeziehung des externen Ombudsmanns, vor. In Abhängigkeit der Schwere des potenziellen Verstoßes und der entstandenen Schäden für die Gesellschaft kommen disziplinarische Maßnahmen zur Anwendung, die in der Compliance-Richtlinie der Gesellschaft eindeutig geregelt sind und zugleich die jeweilige Rechtslage berücksichtigen.

Risikomanagement

GRI 102-11, 102-15, 102-30

Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien ist zu einem festen Bestandteil unserer Due-Diligence- und Risikomanagementprozesse geworden. Mit fachlicher Unterstützung externer Berater prüfen und bewerten wir potenzielle Risiken, die sich aus Energieverbräuchen und erzeugten CO_2e-Emissionen entlang unseres Portfolios ergeben *(vgl. S. 28, Bestandsportfolio)*. Gleiches gilt für potenzielle physische Risiken, die an unseren Assets aufgrund externer Klimaveränderungen und Extremwetterereignissen entstehen können. Mit der entsprechenden Einwertung jedes einzelnen Assets im Portfolio haben wir im Jahr 2022 begonnen *(vgl. S. 46, Klimarisikoanalyse)*. Die Ergebnisse dieser Prozesse und Analysen fließen künftig in unsere turnusmäßige Risikoberichterstattung ein.

Datenschutz & IT-Sicherheit

GRI 402-2, 418-1

Der rechtskonforme und verantwortungsvolle Umgang mit den Daten unserer Mieter, Geschäftspartner und Mitarbeiter hat für unser Geschäftsmodell einen hohen Stellenwert *(vgl. S. 12, Datenmanagement)*. Dementsprechend liegt auch hier die Verantwortung beim Vorstand sowie darüber hinaus bei einem speziell für diesen Bereich bestellten Datenschutzbeauftragten, der seit 2011 direkt an den Vorstand berichtet und in sämtliche Datenverarbeitungsprozesse involviert ist. Der Datenschutzbeauftragte berät und unterstützt alle Unternehmensbereiche bei der Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Arbeitsalltag und steht im Falle von Beschwerden oder Hinweisen auf mögliche Datenschutzverletzungen als Ansprechpartner für interne und externe Stakeholder zur Verfügung.

Um im Rahmen der zunehmenden Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse den Schutz von personen- und unternehmensbezogenen Daten dauerhaft zu gewährleisten, hat das Thema IT-Sicherheit für uns einen besonders hohen Stellenwert. Aus diesem Grund haben wir mit Wirkung zum 1. Januar 2022 einen IT-Sicherheitsbeauftragten bestellt. Dieser speziell ausgebildete und zertifizierte Mitarbeiter prüft fortlaufend die IT-Sicherheitsstandards, passt diese an die sich dynamisch entwickelnden Rahmenbedingungen an und ergreift bei Bedarf geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um potenzielle IT-Risiken wirksam einzugrenzen.

Um derartigen Risiken vorzubeugen, haben wir im Jahr 2022 ein entsprechendes Fortbildungsprogramm etabliert, welches sämtliche Mitarbeiter einschließlich der Mitglieder des Vorstands verpflichtet, an einer umfangreichen Schulungsmaßnahme zu wesentlichen sicherheitsrelevanten IT-Themen teilzunehmen.

Auch auf Systemebene ergreifen wir umfangreiche Sicherheitsvorkehrungen und haben zuletzt erstmals einen sogenannten Penetrationstest durchgeführt und mit Unterstützung eines externen Experten einen Cyberangriff auf unsere IT-Infrastruktur simuliert. Derartige Überprüfungen unserer Sicherheitsstandards werden wir künftig auf jährlicher Basis wiederholen.

Neben der bereits bestehenden Datenschutzrichtlinie werden wir kurzfristig eine korrespondierende interne IT-Sicherheitsrichtlinie verabschieden, welche die bestehenden Regelungen dokumentiert und einen dauerhaften und ordnungsgemäßen IT-Betrieb gewährleistet.

Unterstützt durch unsere hohen Datenschutz- und IT-Sicherheitsstandards wurden auch im Berichtszyklus 2021 keinerlei Verstöße gegen datenschutzrechtliche Vorschriften bzw. Datenverluste oder relevante IT-Sicherheitsvorfälle festgestellt.

Allianz für Cybersicherheit

GRI 102-12, 102-13, 418-1

Seit dem Frühjahr 2021 sind wir Mitglied der Allianz für Cyber-Sicherheit in Deutschland und verfolgen gemeinsam mit Experten weiterer Unternehmen und Organisationen das Ziel, die IT-Sicherheit in Deutschland und damit letztlich auch in unserem Unternehmen zu gestalten und weiter zu stärken.

ALLIANZ FÜR CYBERSICHERHEIT

Die Allianz für Cybersicherheit ist eine im Jahr 2012 gegründete Initiative des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik. Sie bietet Unternehmen, Verbänden, Behörden und Organisationen eine kooperative Plattform, über die Informationen zu aktuellen Bedrohungslagen und praxisnahe Cyber-Sicherheitsmaßnahmen ausgetauscht werden. Mitglieder profitieren vom Know-how der zahlreichen engagierten Partner und können so den Schutz der eigenen IT-Infrastruktur deutlich verbessern.

www.allianz-fuer-cybersicherheit.de

Allianz für Cyber-Sicherheit
Teilnehmer

Strategie & Management

10 Nachhaltigkeitsstrategie
11 Nachhaltigkeitsmanagement
12 Datenmanagement
13 Stakeholder-Management
15 Stakeholder-Engagement-Programm
18 Materialitätsanalyse
19 Managementansätze
20 Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

Nachhaltigkeits-strategie

GRI 102-15

Die strategische Ausrichtung der HAMBORNER REIT AG ist im Grundsatz unverändert: Im Auftrag unserer Anteilseigner verfolgen wir ein wertschaffendes Wachstum durch die fortgesetzte Optimierung und den renditeorientierten Ausbau unseres Immobilienportfolios. Unsere Strategie berücksichtigt neben klassischen Faktoren wie Risiko und Rendite seit Jahren verstärkt auch Nachhaltigkeitsaspekte, die für den zukünftigen Erfolg unseres Geschäftsmodells wesentlich sind. Der organisatorische Ausbau unseres Nachhaltigkeitsmanagements stellt dabei sicher, dass die in den vergangenen Jahren ermittelten ESG-Herausforderungen systematisch verfolgt werden.

Unsere strategische Herangehensweise an die ESG-Herausforderungen hat sich bewährt: Eine Reihe der im Rahmen unseres operativen Nachhaltigkeitsprogramms gesteckten Ziele haben wir bereits teilweise oder vollständig erreicht *(vgl. S. 20, Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm)*. Und doch sehen wir uns noch am Anfang eines Weges, zu dessen Weiterverfolgung auch gehört, dass wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie und die entsprechenden Maßnahmen regelmäßig auf den Prüfstand stellen und nach Optimierungen suchen, um letztlich unsere Ressourcen im Nachhaltigkeitsmanagement zielführend einzusetzen.

GRI 303-1, 303-5, 305-1, 305-2, 305-4, 305-5, 306-3

Im Rahmen der Überprüfung unserer Strategie geraten regelmäßig neue wesentliche Themen in unser Blickfeld oder bestehende werden anders priorisiert *(vgl. Grafik S. 18, Wesentliche Handlungsfelder)*. Letzteres gilt vor allem für das Handlungsfeld „Umweltmanagement & Klimaschutz“, und hier ganz speziell für die Themen Energieverbrauch und CO_2e-Emissionen. Wie bereits im Vorjahresbericht angekündigt haben wir uns im aktuellen Berichtszyklus mit der Entwicklung einer umfassenden und fundierten Klimastrategie beschäftigt, welche national sowie international anerkannten Standards entspricht und die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells langfristig sichern soll. In diesem Zusammenhang haben wir im Berichtszeitraum die Erfassung und Analyse mieter- und vermieterseitiger Energie- und Wasserverbräuche sowie Abfallaufkommen systematisiert und erstmals eine vollumfängliche CO_2e-Bilanz für die in den vergangenen drei Jahren jeweils im Bestand befindlichen Immobilien erstellt *(vgl. S. 28, Bestandsportfolio, und S. 12, Datenmanagement)*. Hierfür konnten wir die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem im Jahr 2021 durchgeführten CO_2e-Bilanzierungsprojekt an unserem Verwaltungsstandort nutzen. Unser kurzfristiges Ziel ist es nun, die Bilanzdaten systematisch auszuwerten, potenzielle portfolioübergreifende Maßnahmen bzw. Handlungsalternativen abzuleiten und eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Formulierung einer Dekarbonisierungsstrategie zu schaffen.

Der Energieverbrauch und die CO_2e-Emissionen innerhalb unseres Immobilienportfolios werden unsere künftigen strategischen Planungen maßgeblich beeinflussen. Die reine Erfassung belastbarer Daten bildet jedoch lediglich die Basis für eine erfolgreiche Strategie. Entscheidende Fragen, die sich hieraus ableiten, lauten: An welcher Stelle sind energetische Optimierungsmaßnahmen notwendig und wie werden diese finanziert? Sind Veränderungen innerhalb des Portfolios auf Basis der neuen strategischen Ziele notwendig? Welche Verteilung maßnahmenbezogener Kosten zwischen Mietern und Vermietern wird zukünftig angemessen und umsetzbar sein? Inwiefern ergeben sich geänderte Anforderungen an potenzielle Neuinvestitionen, damit sie zu unserer zukünftigen Portfoliostrategie passen?

>

> GRI 103-1

Neben diesen aktuellen Fragen beziehungsweise damit einhergehenden Aufgaben stehen die im Vorjahreszyklus bei der HAMBORNER REIT AG als wesentlich eingestuften Nachhaltigkeitsthemen auf der Agenda *(vgl. S. 20, Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm)*. Über die Erhaltung und weitere Optimierung unserer unverändert hohen Corporate-Governance-Standards sowie die in diesem Zusammenhang erforderliche Erfüllung unserer Transparenzpflichten zu diversen Nachhaltigkeitsthemen hinaus setzen wir als verantwortungsvoller Arbeitgeber weiterhin auf die Entwicklung unserer Mitarbeiter, die Optimierung unseres Immobilienbestandes sowie den Ausbau unseres Umweltmanagements *(vgl. S. 18, Materialitätsanalyse)*. Gleichzeitig arbeiten wir kontinuierlich an der Optimierung und Digitalisierung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Arbeitsprozesse. Mit der Umsetzung aller Maßnahmen beabsichtigen wir die Effizienz unseres Nachhaltigkeitsmanagements kontinuierlich zu steigern.

Nachhaltigkeits-management

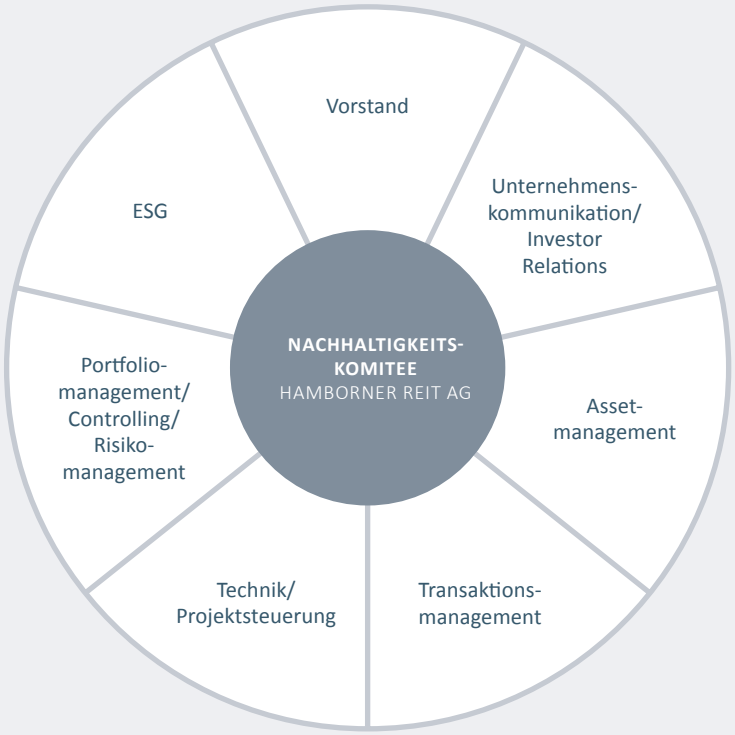
GRI 102-10, 102-20, 102-30, 102-33, 103-2, 103-3

Das Nachhaltigkeitsmanagement der HAMBORNER REIT AG wurde auch im zurückliegenden Berichtszyklus gezielt erweitert. So wurden die Organisationsstrukturen angepasst und im Jahr 2022 auf Ebene des Aufsichtsrats ein ESG-Ausschuss etabliert, welcher den Vorstand bzw. die Gesellschaft künftig in zentralen Nachhaltigkeitsfragen berät und sich insbesondere mit der Integration von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie, der Festlegung von Nachhaltigkeitszielen, der Berichterstattung, dem Risikomanagement sowie mit wesentlichen Organisations- und Prozessthemen beschäftigt.

Ein weiterer wichtiger Schritt war die im Jahr 2021 getroffene Entscheidung zur Schaffung einer Stabsstelle, welche sich exklusiv den nachhaltigkeitsrelevanten Themen widmet und innerhalb des >

NACHHALTIGKEITSKOMITEE

Das im Jahr 2020 gegründete interne Nachhaltigkeitskomitee der HAMBORNER REIT AG setzt sich aus dem Vorstand sowie den Hauptverantwortlichen ausgewählter Unternehmensbereiche zusammen. Das Nachhaltigkeitskomitee befasst sich regelmäßig mit relevanten Umwelt-, Sozial- und Governance-Fragen und ist für die Integration und Stärkung von ESG-Kriterien in den Geschäftsaktivitäten der HAMBORNER REIT AG verantwortlich. Das Gremium ist unmittelbar in den Strategieentwicklungs- und Materialitätsprozess involviert und formuliert konkrete Themen- und Handlungsfelder im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements. Darüber hinaus beaufsichtigt das Komitee die Umsetzung der unternehmensweiten Nachhaltigkeitsaktivitäten.



> Unternehmens die relevanten Kompetenzen bündelt sowie Verantwortung für interdisziplinäre und abteilungsübergreifende Nachhaltigkeitsprojekte übernimmt. Diese Stelle wurde Mitte des Jahres 2022 erfolgreich besetzt.

Darüber hinaus haben wir den Kreis der Nachhaltigkeitsverantwortlichen in den relevanten Unternehmensbereichen erweitert, um die Steuerung der abteilungsinternen Nachhaltigkeitsaktivitäten, das erforderliche Datenmanagement und die abteilungsübergreifenden Prozesse zu optimieren. Im Zuge dessen wurden notwendige Schnittstellen für das Reporting geschaffen und interne Berichtslinien angepasst. Ein weiterer wichtiger personeller Schritt für unser Nachhaltigkeitsmanagement ist die Bestellung unserer neuen Vorständin, Frau Sarah Verheyen, die im Zuge ihres Dienstantritts zum 1. Oktober 2022 unmittelbar dem Nachhaltigkeitskomitee beigetreten ist.

Wie auch in den Jahren zuvor achten wir beim Auf- und Ausbau unseres Nachhaltigkeitsmanagements stets auf die Realisierbarkeit der geplanten Maßnahmen und auf eine präzise interne Ressourcenplanung. Grundsätzlich versuchen wir mit eigenen Mitteln dort anzusetzen, wo wir direkten Einfluss und effektive Hebel für die Verbesserung unserer Nachhaltigkeitsleistungen haben. Dies gilt beispielsweise für unser Umweltmanagement am Verwaltungsstandort in Duisburg *(vgl. S. 48, Umweltmanagement & Klimaschutz am Verwaltungsstandort)* und für die Datenerfassung und Maßnahmenentwicklung im Personalbereich der HAMBORNER REIT AG *(vgl. S. 53, Nachhaltiger Arbeitgeber)*.

GRI 102-43

Die erfolgreiche operative Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie gelingt nur unter Einbindung unserer externen Stakeholder und Partner. Deshalb haben wir unser diesbezügliches Engagement-Programm auch im Jahr 2021 konsequent weiterverfolgt und waren mit zahlreichen Stakeholdern zu Entwicklungen des strategischen Nachhaltigkeitsmanagements in regelmäßigem Austausch *(vgl. S. 15, Stakeholder-Engagement-Programm)*.

TIMO KAPPIUS, SUSTAINABILITY MANAGER

Seit dem Studium beschäftigt sich Timo Kappius als Wirtschaftsingenieur für Energie- und Gebäudetechnik mit der Energieeffizienz und Versorgung von Immobilien. Seine Erfahrung aus der energiewirtschaftlichen Beratung einer führenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie aus dem Projekt- und Energiemanagement eines Betreibers von Gewerbeimmobilien bringt er seit August 2022 in die Nachhaltigkeitsstrategie der HAMBORNER REIT AG ein. Als Nachhaltigkeitsmanager bildet er hierbei die interne Schnittstelle zwischen Datenmanagement, operativer Projektleitung und strategischer Zielsetzung.

Datenmanagement

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Nachhaltigkeitsmanagement kann nur dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn Indikatoren messbar, vergleichbar und steuerbar sind. Eine Grundvoraussetzung hierfür bildet ein funktionierendes und verlässliches Datenmanagement. Deshalb haben wir im Jahr 2022 einen intensiven Auswahlprozess für ein geeignetes softwaregestütztes Datenmanagementsystem durchgeführt. Das System soll in den kommenden Monaten eingeführt werden und die Basis für die Erweiterung und Optimierung des internen und externen Reportings bilden.

GRI 102-43, 302-1, 302-2, 302-4, 303-5, 305-1, 305-2, 305-4, 305-5, 306-3

Die bisherigen Umweltkennzahlen für unseren Verwaltungsstandort werden wir in die neue softwaregestützte Plattform überführen. Gleiches gilt für die im Rahmen der CO_2e-Bilanzierung erfassten Verbrauchsdaten unseres Immobilienbestandsportfolios. Die Datenmenge und -dichte ist hierbei deutlich gewachsen, zumal wir bereits seit 2020 die Strom- und Gaszähler für die Allgemeinflächen unseres Portfolios sukzessive auf Fernablesung umgestellt haben und zwischenzeitlich auch bei der Abfrage von Verbrauchsdaten bei unseren Mietern sowie bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen deutliche Fortschritte erzielen konnten.

Im Rahmen der Umrüstung der Zähler für die Allgemeinflächen haben wir bereits damit begonnen, die technischen Voraussetzungen zu schaffen, um die Ablesung der mieterseitigen Strom- und Gaszähler zu digitalisieren und somit ein deutlich effizienteres Datenmanagement für alle Beteiligten zu ermöglichen. Seit dem Start des Umrüstungsprojekts im Herbst 2020 konnten bereits sämtliche Stromzähler für Allgemeinflächen sowie vereinzelte Zähler für die Erfassung des Wärmeverbrauchs durch den digitalen Messstellenbetrieb zentralisiert werden. Unser vor zwei Jahren gesetztes Ziel, den Austausch der Stromzähler von analoger hin zu fernauslesbarer Messtechnik bis zum ersten Quartal 2022 abzuschließen, haben wir somit erreicht. >

> Die Optimierung und Digitalisierung der Verbrauchsdatenerfassung bildet die Grundlage für die zukünftige CO_2e-Bilanzierung sowie die Umsetzung unserer Dekarbonisierungsstrategie und hat daher hohe Priorität.

Neben den portfolioweit gesammelten Informationen zu Strom-, Wärme- und Wasserverbräuchen sowie Abfallaufkommen in unseren Bestandsobjekten werden im Zuge der Einführung des Datenmanagementsystems weitere soziale und Governance-bezogene Objektdaten systematisch erfasst, um eine ganzheitliche Analyse der Nachhaltigkeitsstandards unserer Immobilien zu ermöglichen.

Sämtliche relevanten Daten werden zukünftig zentral über die neu geschaffene Stabsstelle für das Nachhaltigkeitsmanagement und über unser softwaregestütztes Datenmanagementsystem sowie in enger Abstimmung mit einem hauptverantwortlichen Mitarbeiter der Controllingabteilung verwaltet und ausgewertet. Schnittstellen zu weiteren IT-Systemen, wie dem ebenfalls in der Implementierung befindlichen Portfoliomanagementsystem, sind mittelfristig geplant. Letzteres wird besonders im Zusammenhang mit der Verbrauchsdatenerfassung, dem Monitoring von Maßnahmen zur Optimierung von Verbräuchen und Emissionen sowie der automatisierten Erstellung von Reports auf Objektebene relevant sein.

Stakeholder-Management

GRI 102-37, 102-40, 102-42, 102-43, 103-2, 103-3

Unser systematisches Stakeholder-Management ist weiterhin ein wesentlicher Bestandteil unseres Nachhaltigkeitsmanagements, dessen erfolgreiche Umsetzung nur in Kooperation mit den externen Stakeholdern möglich ist. Wir prüfen weiterhin die Ansprüche unserer relevanten Stakeholder und nutzen alle geeigneten Kommunikationswege, um gemeinsam an der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen zu arbeiten.

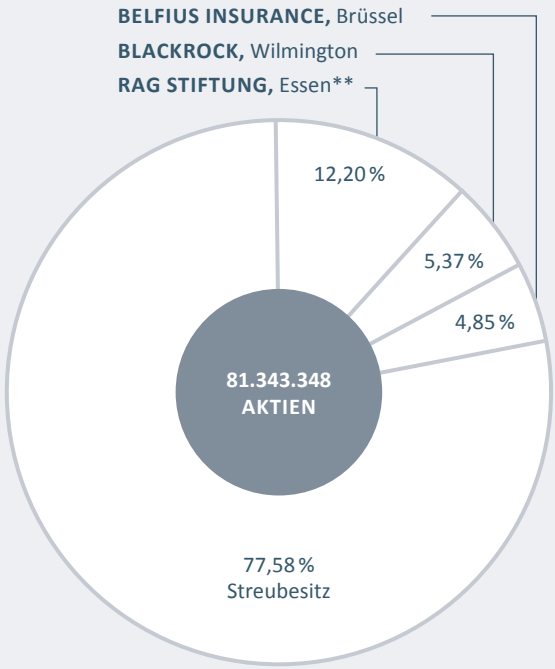
In den Jahren 2021 und 2022 haben wir die Interaktion mit unseren relevanten Stakeholdern im Rahmen unseres Engagement-Programms weiter intensiviert. Die Initiative kam dabei von beiden Seiten. Im Rahmen des Austauschs wurde deutlich, dass die Ansprüche an nachhaltige Prozesse, Dienstleistungen und Objekte seitens unterschiedlicher Stakeholder deutlich zugenommen haben und der Dialog über eine notwendige Transformation im beiderseitigen Interesse liegt.

Eine kontinuierliche, transparente und verlässliche Kapitalmarktkommunikation hat für uns traditionell einen hohen Stellenwert. Mit unseren Investor-Relations-Aktivitäten informieren wir turnusmäßig über die Strategie, aktuelle Geschäftsentwicklungen und die Zukunftsaussichten unserer Gesellschaft. Dabei bemühen wir uns, ein umfassendes Bild unseres Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen unserer Aktionäre und Fremdkapitalgeber in die Gesellschaft zu festigen. >

STAKEHOLDER DER HAMBORNER REIT AG

AKTIONÄRSSTRUKTUR*

GRI 102-5



* Zum 30. Juni 2022
** Davon 2,62 % über RAG AG

> Im Austausch mit unseren Aktionären thematisieren wir auch verstärkt nachhaltigkeitsrelevante Aspekte. Dabei erkennen wir die klare Tendenz, dass Nachhaltigkeitskriterien zunehmend in die Entscheidungsprozesse der Kapitalmarktteilnehmer einfließen. Unser Investor-Relations-Management wird diesen zusätzlichen Informationserwartungen auch zukünftig nachkommen und relevante Nachhaltigkeitsthemen in die entsprechenden Kommunikationsformate aufnehmen.

Mit unseren Mietern stehen unsere Abteilungen Assetmanagement und Technik in einem dauerhaften Dialog, in den zuletzt verstärkt Nachhaltigkeitsthemen einbezogen wurden. Der Fokus lag hierbei insbesondere auf dem Austausch von objektbezogenen Verbrauchsdaten. Darüber hinaus fließen soziale Fragestellungen in die Kommunikation mit den Nutzern der Immobilien ein. Hierzu gehören Aspekte wie Aufenthaltskomfort, Barrierefreiheit oder familienfreundliche Infrastruktur.

Der direkte Austausch mit unseren Mietern bleibt ein Erfolgsfaktor. Bereits im Rahmen des Vermietungsprozesses unterziehen wir potenzielle neue Mieter einem systematischen „Know Your Customer"-Prozess. Dabei werden neben Unternehmensstruktur, Geschäftsmodell und Bonität auch soziale, ökologische und Governance-bezogene Aspekte überprüft. Gegenstand der Vertragsverhandlungen sind darüber hinaus regelmäßig Green-Lease-Klauseln, die zwischenzeitlich Eingang in den überwiegenden Anteil unserer Mietverträge finden.

Der Dialog mit unseren Mitarbeitern ist bei der HAMBORNER REIT AG ebenfalls traditionsgemäß eng und vertrauensvoll. Nicht zuletzt aufgrund der herausfordernden Rahmenbedingungen infolge der COVID-19-Pandemie gab es auch im Jahr 2021 mehrere Mitarbeiterversammlungen und zahlreiche Einzelgespräche zu Themen wie Aus- und Weiterbildung, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie einer weiteren Flexibilisierung des Arbeitszeitmodells. Darüber hinaus konnten wir im Rahmen der jährlichen Mitarbeiterbefragung erneut wertvolle Erkenntnisse gewinnen, um die Attraktivität der HAMBORNER REIT AG als Arbeitgeber weiter zu steigern *(vgl. S. 53, Nachhaltiger Arbeitgeber)*.

GRI 102-44

Aus der Resonanz unserer Stakeholder zu unterschiedlichen Nachhaltigkeitsthemen leiten wir nach internen Prüfungen gegebenenfalls strategische Themen und organisatorische Maßnahmen ab. Hierzu gehören auch Impulse und Vorschläge aus den eigenen Reihen, die im Rahmen der Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements berücksichtigt werden. Die Mitarbeiter werden ihrerseits über die Fortschritte und Arbeitsergebnisse des internen Nachhaltigkeitskomitees umfassend informiert.

So verfolgen wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie gemeinsam mit allen internen Akteuren und in engem Austausch mit den relevanten externen Stakeholdern. Im Zusammenhang mit einer für das Jahr 2023 geplanten Materialitätsanalyse werden wir voraussichtlich eine Stakeholder-Befragung zu den identifizierten Themen und Zielen im Nachhaltigkeitsmanagement sowie zu potenziellen weiteren Themen aufsetzen *(vgl. S. 18, Materialitätsanalyse).*

GRI 102-10, 308-1, 414-1

Darüber hinaus planen wir entlang unserer Lieferketten mit unseren Partnern stärker in den Dialog zu gehen und gemeinsam für nachhaltigere Prozesse im Rahmen unserer Wertschöpfung zu sorgen. Dabei werden wir uns an branchenspezifischen Standards sowie den Vorgaben des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes orientieren, wenngleich die HAMBORNER REIT AG nicht in den Anwendungsbereich dieses jüngst in Kraft getretenen Gesetzes fällt.

GRI 102-16

Einen weiteren wichtigen Schritt in der Stakeholder-Kommunikation sind wir im Jahr 2021 mit der Ausarbeitung von Verhaltenskodizes für unsere Mitarbeiter und Geschäftspartner gegangen. Die Kodizes wurden in Zusammenarbeit mit einem externen Beratungsunternehmen und dem Betriebsrat entwickelt und bieten unseren Mitarbeitern und Geschäftspartnern verbindliche Verhaltens- und Entscheidungsgrundlagen. Die Dokumente stehen auf unserer **Unternehmenswebsite zum Download** zur Verfügung.

STAKEHOLDER-ENGAGEMENT-PROGRAMM

GRI 102-21, 102-40, 102-42, 102-43, 102-44, 413-1

Im Rahmen unseres systematischen Stakeholder-Managements setzen wir auf konstruktiven Dialog, denn wir sind überzeugt, dass wesentliche ESG-Themen und -Ziele nur gemeinsam erörtert beziehungsweise erreicht werden können. Um möglichst viele interne und externe Stakeholder zu adressieren, nutzen wir eine große Bandbreite an Dialog- und Kommunikationsformaten und -kanälen:

STAKEHOLDER-ENGAGEMENT-PROGRAMM IM ÜBERBLICK

STAKEHOLDER-GRUPPE	HANDLUNGSFELDER UND WESENTLICHE THEMEN 2021/2022	KOMMUNIKATIONS-/DIALOGFORMAT
AKTIONÄRE **FREMDKAPITALGEBER**	**Umweltmanagement & Klimaschutz** • Nachhaltigkeitsstrategie • Umweltbezogene Kennzahlen • CO_2e-Bilanzierung • Dekarbonisierungsstrategie/-ziele **Bestandsqualität & Portfoliooptimierung** • Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen von Akquisitionsprozessen • Verknüpfung von Nachhaltigkeitsstrategie und Manage-to-Core-Ansatz • Zukünftige Kosten im Zusammenhang mit ESG • Objektzertifizierungen **Mitarbeiterentwicklung** • Nachhaltiger Arbeitgeber • Soziale Kennzahlen • Diversity **Corporate Governance & Dialog** • Integration von Nachhaltigkeitskriterien in Geschäftsmodell bzw. Unternehmensführung • Risikomanagement • Struktur und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat • Vergütungssystem des Vorstands (insbesondere ESG-Komponenten) • Nachhaltigkeitsziele • Transparenzstandards **Sonstige relevante Themen** • Green Finance/ESG-basierte Finanzierungsprodukte	• (Virtuelle) Roadshows und Investorenkonferenzen • Corporate Governance Roadshow des Aufsichtsratsvorsitzenden/stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden • Aktionärsforen • Individuelle Investorengespräche • Virtuelle Hauptversammlung • Gespräche und Verhandlungen mit Kreditinstituten • Geschäfts- und Zwischenberichte • Nachhaltigkeitsbericht • Pressemeldungen/Mailings etc. • Presse-/Telefonkonferenzen • Presseartikel/Interviews etc. • Unternehmenswebsite • Soziale Medien

Fortsetzung auf Seite 16

STAKEHOLDER-ENGAGEMENT-PROGRAMM IM ÜBERBLICK

STAKEHOLDER-GRUPPE	HANDLUNGSFELDER UND WESENTLICHE THEMEN 2021/2022	KOMMUNIKATIONS-/DIALOGFORMAT
MIETER	**Umweltmanagement & Klimaschutz** • CO_2e-Bilanzierung • Kooperation im Hinblick auf Verbrauchsdatenerhebung **Bestandsqualität & Portfoliooptimierung** • Energie-/Nebenkostenentwicklung bzw. -optimierung • Energieeffizienz der Gebäude **Corporate Governance & Dialog** • Vertrags-/Nachtragsverhandlungen • „Green Leases“ – Nachhaltigkeitsklauseln	• Direkter/persönlicher Dialog zwischen mieterseitigen Ansprechpartnern, Assetmanagern und technischen Propertymanagern • Objektbegehungen/-besichtigungen • Mietverträge („Green Leases“) • Nachhaltigkeitsbericht
MITARBEITER	BELEGSCHAFT: **Umweltmanagement & Klimaschutz** • Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie • Sensibilisierung im Hinblick auf Umwelt- und Klimaschutz • CO_2e-Bilanzierung **Bestandsqualität & Portfoliooptimierung** • Bestandsanalysen • Energieeffizienzmaßnahmen/Einsparpotenziale • E-Mobilität **Mitarbeiterentwicklung** • Flexible/mobile Arbeitsmodelle • Individuelle Weiterbildungsmaßnahmen • Arbeitsschutz & Gesundheitsmanagement **Corporate Governance & Dialog** • Verhaltenskodex für Mitarbeiter • Compliance, Datenschutz, IT-Sicherheit **Sonstige relevante Themen** • Nachhaltigkeitsmanagement: Organisation und Prozessoptimierung • Digitalisierung und Datenmanagement • Etablierung Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement und Einarbeitung des neuen Mitarbeiters	• Individuelle Mitarbeitergespräche • Mitarbeiterveranstaltungen • Betriebsversammlungen • Jährliche Feedbackgespräche • Mitarbeiterbefragungen • Abteilungsbezogene Gespräche • Mitarbeiterschulungen • Mitarbeiterportal/Personalsoftware • Mailings • Geschäfts- und Zwischenberichte • Nachhaltigkeitsbericht • Verhaltenskodex für Mitarbeiter • Intranet • Soziale Medien

Fortsetzung auf Seite 17

STAKEHOLDER-ENGAGEMENT-PROGRAMM IM ÜBERBLICK

STAKEHOLDER-GRUPPE	HANDLUNGSFELDER UND WESENTLICHE THEMEN 2021/2022	KOMMUNIKATIONS-/DIALOGFORMAT
MITARBEITER	INTERNES NACHHALTIGKEITSKOMITEE: • Weiterentwicklung Nachhaltigkeitsstrategie • CO_2e-Bilanzierung & Bestandsanalysen • Dekarbonisierungsstrategie • Nachhaltigkeitsmanagement: Organisation und Prozessoptimierung • Digitalisierung • Risikomanagement • Entscheidungen und Maßnahmen • Erfolgsmessung • Internes und externes Reporting	• Turnusmäßige Arbeitstreffen des internen Nachhaltigkeitskomitees
GESCHÄFTSPARTNER & DIENSTLEISTER	**Umweltmanagement & Klimaschutz** • Umwelt- und Sozialkriterien • Personal-/Materialverfügbarkeit **Bestandsqualität & Portfoliooptimierung** • Aufträge im Rahmen der Umsetzung von Instandhaltungs-/Modernisierungs-/Energieeffizienzmaßnahmen **Corporate Governance & Dialog** • „Know Your Customer“-Prüfungen	• Werk- und Dienstleistungsverträge • Verhaltenskodex für Lieferanten • Nachhaltigkeitsbericht
LÄNDER & KOMMUNEN	**Umweltmanagement & Klimaschutz** • Anbindung an ÖPNV **Bestandsqualität & Portfoliooptimierung** • Einbindung der Immobilien in das städtische und gesellschaftliche Umfeld • Verkehrstechnische Anbindung • Energieeffizienzmaßnahmen **Corporate Governance & Dialog** • Regulatorische Rahmenbedingungen	• Schriftliche Kommunikation und persönliche Dialoge mit behördenseitigen Ansprechpartnern • Verbandsarbeit • Beteiligung an standortbezogenen Initiativen und Interessengemeinschaften • Nachhaltigkeitsbericht
GESELLSCHAFT	**Umweltmanagement & Klimaschutz** • Ökologische Maßnahmen und regionales Engagement des Immobilienbestandshalters **Bestandsqualität & Portfoliooptimierung** • Nahversorgung • Verkehrsanbindung (ÖPNV) • E-Mobilität	• Unterstützung gesellschaftlicher, politischer und unternehmerischer Initiativen • Verbandsarbeit • Nachhaltigkeitsbericht

Materialitätsanalyse

GRI 102-29, 102-44, 102-46, 102-47

Im Berichtszyklus 2021 haben wir auf Grundlage unserer Fortschritte und unter Berücksichtigung der unverändert dynamischen Rahmenbedingungen unsere wesentlichen Themenbereiche erneut kritisch auf den Prüfstand gestellt. Im Ergebnis haben wir die Handlungsfelder im Grundsatz beibehalten, dabei jedoch bestehende Themen teilweise anders priorisiert und dem Themenbereich „Umweltmanagement & Klimaschutz“ besondere Aufmerksamkeit zukommen lassen.

Bereits im Jahr 2020 hatte unser internes Nachhaltigkeitskomitee mit Unterstützung einer unabhängigen externen Beratung wichtige Nachhaltigkeitsthemen einer eingehenden Prüfung unterzogen. Im Rahmen der Materialitätsanalyse haben wir uns streng am Prinzip der Wesentlichkeit orientiert – sowohl im Hinblick auf zukünftige operative Maßnahmen als auch in Bezug auf die externe Berichterstattung, die wir als integralen Bestandteil unseres Nachhaltigkeitsmanagements verstehen. Aus diesem Materialitätsprozess resultierten eine Konsolidierung der relevanten Themen und die Identifikation von vier zentralen Handlungsfeldern *(siehe nachfolgendes Schaubild)*.

Die Fokussierung auf Wesentlichkeit entspricht unserem Grundsatz, die Ressourcen und das Engagement der HAMBORNER REIT AG effizient auf die Themen zu lenken, bei denen wir die größten Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft sowie zugleich auch die effektivsten Hebel für eine Optimierung unserer Nachhaltigkeitsleistung erkennen. Neben der eng am Geschäftsmodell orientierten Prüfung wesentlicher Themen berücksichtigen wir stets auch die Ansprüche unserer Stakeholder.

GRI 305-5

Die aktuellen politischen, branchen- und marktspezifischen Entwicklungen verdeutlichen, dass die kurzfristige Entwicklung einer Klima- bzw. Dekarbonisierungsstrategie von hoher Bedeutung ist, um die Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells langfristig zu sichern. Aus diesem Grund haben wir im Berichtszeitraum sämtliche CO_2e-Emissionen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes entstehen, systematisch erfasst und eine vollumfängliche CO_2e-Bilanz unseres Immobilienportfolios für die Jahre 2019 bis 2021 erstellt *(vgl. Tabelle S. 38)*. Auf dieser Basis werden wir in einem nächsten Schritt eine Dekarbonisierungsstrategie sowie konkrete mittel- und langfristige CO_2e-Reduktionsziele formulieren.

WESENTLICHE HANDLUNGSFELDER IM RAHMEN DES NACHHALTIGKEITSMANAGEMENTS

Im Handlungsfeld „Bestandsqualität & Portfoliooptimierung“ werden wir auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bilanzierungsprojekt einen Maßnahmenkatalog auf Gesamt-, Teilportfolio- und Objektebene ableiten und dabei den Schwerpunkt auf die Steigerung der CO_2e- und Energieeffizienz legen. Gleichzeitig werden wir im Rahmen der Bestandsanalyse soziale Kriterien wie etwa gebäudespezifische Sicherheitsstandards, Nutzer- und Aufenthaltskomfort, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, E-Mobilitäts-Konzepte oder Aspekte der jeweiligen kommunalen Nachhaltigkeitsprogramme berücksichtigen.

Im Rahmen der Mitarbeiterentwicklung bleiben die Themenfelder Fort- und Weiterbildung, Vielfalt und Chancengerechtigkeit, Arbeitssicherheit, Gesundheitsmanagement sowie die weitere Steigerung der Attraktivität der HAMBORNER REIT AG als Arbeitgeber im Fokus.

Im Bereich „Corporate Governance & Dialog“ stehen die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in das Risikomanagementsystem sowie eine Erweiterung des internen und externen Berichterstattungsstandards im Mittelpunkt der Aktivitäten.

Auch im kommenden Jahr beabsichtigen wir, unter Einbindung des jüngst etablierten ESG-Ausschusses des Aufsichtsrats, eine erneute Materialitätsanalyse durchzuführen und in Abhängigkeit der weiteren Fortschritte und vorherrschenden Rahmenbedingungen ggf. neue Handlungsfelder zu definieren beziehungsweise ausgewählte Themen zu priorisieren.

Managementansätze

GRI 102-11, 103-1, 103-2, 103-3, 102-30

Um die Analyse und Steuerung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen zu optimieren, prüfen wir regelmäßig potenzielle Managementsysteme. Eine grundlegende Frage lautet dabei: Passt das Managementsystem zu den Herausforderungen im jeweiligen Handlungsfeld und können wir damit die ökologischen und sozialen Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns effizient analysieren und steuern?

Auch die Anpassung bestehender Systeme kann im Sinne eines erfolgreichen Nachhaltigkeitsmanagements zielführend sein. So haben wir beispielsweise unser Risikomanagementsystem an verschiedenen Punkten adjustiert und einzelne Risikofelder um zusätzliche Aspekte ergänzt. Risiken aufgrund von Nachhaltigkeitsherausforderungen können in diversen Kategorien entstehen, beispielsweise im regulatorischen Umfeld, bei Vermietungen und Immobilientransaktionen sowie in der Kategorie „Umwelt- und Klimarisiken“. Die Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems in Bezug auf Nachhaltigkeitskriterien ist auch Teil unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms.

Unser Risikomanagement bleibt dabei praxisorientiert und berücksichtigt die individuellen Bedürfnisse und das Geschäftsmodell der HAMBORNER REIT AG. Es ist gesetzeskonform und Bestandteil einer regelmäßigen Überprüfung, die wir von einer unabhängigen externen Prüfungsgesellschaft durchführen lassen. Das Risikomanagement- und Steuerungssystem ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur jeweiligen Zielerreichung zu leisten. Es reicht von standardisierten Investitionsrechnungen für Einzelprojekte bis hin zu einer integrierten Budget- und Mittelfristplanung. Monatliche Controllingberichte zeigen zeitnah etwaige Planabweichungen; entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen.

Zukünftig soll das Risikomanagementsystem auch in den wesentlichen ESG-Handlungsfeldern greifen, eng in die betrieblichen Abläufe eingebunden werden und die rechtzeitige Identifizierung von Risiken sowie die Umsetzung entsprechender Gegenmaßnahmen ermöglichen. Dabei soll die bewährte Systematik unseres Risikomanagements auch in den ESG-Handlungsfeldern mehrere Stufen umfassen und in der turnusmäßig überarbeiteten Richtlinie detailliert beschrieben werden.

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

Weitere Managementsysteme wie unser Compliance-Management-System (CMS) sind ebenfalls auf Basis unseres Geschäftsmodells konzipiert. Das CMS fußt auf den Säulen Prävention, Aufklärung und Reaktion und wird regelmäßig an die aktuellen Regularien und marktüblichen Standards angepasst. Unser Hinweisgebersystem als wesentlicher Bestandteil des CMS ermöglicht die Aufklärung potenzieller Verhaltens- und Rechtsverstöße im Unternehmen und ist ebenfalls relevant für das Nachhaltigkeitsmanagement. Das System ist nach der Norm DIN EN ISO/IEC 27001:2017 zertifiziert und entspricht den Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Rahmen des Personalmanagements werden turnusmäßig alle relevanten sozialen und mitarbeiterbezogenen Kennzahlen systematisch erfasst. Regelmäßige Mitarbeiter-/Feedbackgespräche, der fortlaufende Dialog mit dem Betriebsrat sowie jährliche Mitarbeiterbefragungen bilden wichtige Grundlagen unseres Managementansatzes im Handlungsfeld Mitarbeiterentwicklung.

GRI 102-49

Unsere internen und externen Reportingsysteme werden wir kontinuierlich weiterentwickeln. In diesem Zusammenhang beabsichtigen wir, unser Kennzahleninstrumentarium kurz- bis mittelfristig zu erweitern und sukzessive weitere belastbare nachhaltigkeitsbezogene Kennziffern in unser Controlling- und Steuerungssystem zu integrieren. Neben der Analyse und Bereitstellung einer Entscheidungsgrundlage für die Optimierung unserer eigenen Umweltleistungen soll das Instrumentarium zukünftig auch dazu dienen, die umweltrelevanten Kennzahlen entlang unseres Immobilienportfolios zu analysieren und im Sinne einer möglichst betriebskosteneffizienten und ressourcenschonenden Bewirtschaftung zu steuern.

Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

GRI 103-1

Zur Sicherstellung einer strukturierten Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie einer fortlaufenden Dokumentation unserer Fortschritte haben wir auch im Jahr 2021 unser strategisches Nachhaltigkeitsprogramm konsequent weiterverfolgt. Wir verstehen es als Fahrplan für die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele in den für uns wesentlichen Handlungsfeldern. Hierbei handelt es sich um Aufgaben und Herausforderungen, die in direktem Zusammenhang mit unserem Kerngeschäft stehen.

STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSPROGRAMM

STRATEGISCHES ZIEL	MASSNAHME	ZEIT-HORIZONT	BEZUGS-GRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDE-RUNG ZUM VORJAHR
UMWELTMANAGEMENT & KLIMASCHUTZ					
CO_2e-Bilanzierung entlang des Immobilienportfolios	• Systematische Erfassung und Auswertung emissionsrelevanter Daten und Informationen • Erweiterung der einbezogenen Verbrauchsdaten um Kältemittelverluste • Vollständige Erfassung von Scope-3-Emissionen (kostenbasierter Ansatz)	Bis Ende 2022	–	100 %	+80 %-Punkte
CO_2e-Bilanzierung Verwaltungsstandort	• Erfassung und Auswertung klimarelevanter Daten (Scope 1/2) • Identifizierung emissionsrelevanter Prozesse und Verbrauchsstellen in Vor- und Nachkette (Scope 3) • Erstellung eines Katalogs potenzieller Maßnahmen zur Optimierung des CO_2e-Fußabdrucks • Kompensation entstandener CO_2e-Emissionen mittels Investition in zertifizierte Klimaschutzprojekte	Seit 2021	–	100 %	–
Entwicklung Dekarbonisierungsstrategie	• Formulierung mittel- und langfristiger Dekarbonisierungsziele auf Basis der Erkenntnisse aus der CO_2e-Bilanzierung	Bis Ende 2023	–	**20 %**	+20 %-Punkte
Ökostromversorgung Allgemeinflächen	• Versorgung der Allgemeinflächen mit Strom aus erneuerbaren Energien	Seit 2018	Versorgungs-quote	100 %	–
Verringerung der Energie-verbräuche und CO_2e-Emissionen entlang des Gesamtportfolios	• Messung der Verbrauchsdaten entlang des gesamten Portfolios • Implementierung neuer Messinstrumente • Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen	Ab 2022	–	**Fortlaufend**	–

* Zielerreichungsgrade beruhen teilweise auf unternehmensinternen Schätzungen

Fortsetzung auf Seite 21

STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSPROGRAMM

STRATEGISCHES ZIEL	MASSNAHME	ZEIT-HORIZONT	BEZUGS-GRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDE-RUNG ZUM VORJAHR
BESTANDSQUALITÄT & PORTFOLIOOPTIMIERUNG					
Digitalisierung Zählerinfrastruktur	Umstellung Messstellenbetrieb: • Elektronische Anbindung der vermieterseitigen Stromlieferstellen auf Gesamtobjektebene	Bis Ende 2022	Anteil aus-gestatteter Immobilien	**100 %**	+20 %-Punkte
	• Elektronische Anbindung der vermieterseitigen Gaslieferstellen auf Gesamtobjektebene	Bis Ende 2023		**55 %**	+55 %-Punkte
	• Sukzessive Einrichtung von fernauslesbaren Zählern zur künftigen Erfassung mieterseitiger Einzelverbräuche	Bis Ende 2025		**0 %**	–
Emissionsreduzierende Maßnahmen	• Optimierung Stromversorgung (Kooperation mit Mietern hinsichtlich des Bezugs von Strom aus erneuerbaren Energien) • Optimierung Wärmeversorgung • Reduzierung des Anteils der Immobilien mit Ölheizung • Verstärkte Nutzung von Wärmepumpen • Erweiterung Fernwärmeversorgung	Ab 2023	–	**Fortlaufend**	–
Energieeffizienzmaßnahmen	• Nutzung der Erkenntnisse aus der CO_2e-Bilanzierung bzw. weiterführenden Einzelobjektprüfungen • Ableitung eines Maßnahmenkatalogs	Ab 2022	–	**Fortlaufend**	–
	• Optimierung Beleuchtung • Weitere objektspezifische Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz (siehe Maßnahmenübersicht)	Ab 2023			
ESG Due Diligence Objektankauf	• Systematische Prüfung von ESG-Kriterien im Rahmen von Objektankäufen • Laufende Optimierung des Kriterienkatalogs • Prüfung ggf. unter Einbeziehung externer Berater	Seit 2021	–	**Fortlaufend**	–
Technische Optimierung	• Gebäudetechnische Modernisierungsmaßnahmen	Seit 2021	–	**Fortlaufend**	–

* Zielerreichungsgrade beruhen teilweise auf unternehmensinternen Schätzungen

Fortsetzung auf Seite 22

STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSPROGRAMM

STRATEGISCHES ZIEL	MASSNAHME	ZEIT-HORIZONT	BEZUGS-GRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDE-RUNG ZUM VORJAHR
MITARBEITERENTWICKLUNG					
Ausbau des Gesundheitsmanage-ments und der Arbeitsschutz-maßnahmen	• Förderung von präventiven Maßnahmen zum Gesundheitsschutz • Regelmäßige Schulungen zur Arbeitssicherheit und konsequente Vermeidung von Arbeitsunfällen	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–
Entwicklung eines Führungs-kräfteprogramms	• Spezielles Weiterbildungsangebot für Führungskräfte	Bis Ende 2023	–	**0 %**	–
Etablierung eines Potenzial-/ Talentförderungsprogramms	• Gezielte Kompetenzförderung und Schaffung beruflicher horizontaler und vertikaler Entwicklungsperspektiven	Bis Ende 2023	–	**0 %**	–
Flexibilisierung der Arbeitsmodelle	• Erstellung entsprechender Vereinbarungen unter Einbeziehung des Betriebsrats	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–
Förderung von Vielfalt und Chancengleichheit	• Erhöhung der Geschlechterquote im Vorstand zugunsten weiblicher Mitarbeiter auf 33,3 % • Erhöhung der Geschlechterquote in der zweiten Führungsebene zugunsten weiblicher Mitarbeiter auf 28,6 %	Bis Ende 2027	Geschlech-terquote	**100 %** **0 %**	+100 %-Punkte –
Mitarbeiterzufriedenheit	• Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheitsquote auf mindestens 85 %	Bis Ende 2023	–	**100 %**	+4 %-Punkte
Weiterbildungsmaßnahmen	• Erhöhung der durchschnittlichen Anzahl von Weiterbildungsstunden auf mindestens 30 Stunden je Mitarbeiter	Bis Ende 2025	Anzahl Wei-terbildungs-stunden je Mitarbeiter	**74 %**	+17 %-Punkte

* Zielerreichungsgrade beruhen teilweise auf unternehmensinternen Schätzungen

Fortsetzung auf Seite 23

STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSPROGRAMM

STRATEGISCHES ZIEL	MASSNAHME	ZEIT-HORIZONT	BEZUGS-GRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDE-RUNG ZUM VORJAHR
CORPORATE GOVERNANCE & DIALOG					
Abschluss nachhaltiger und ökologischer Mietverträge („Green Leases“)	• Aktive Vermarktung von „Green Leases“ • Berücksichtigung im Rahmen von Neu- und Anschlussmietverträgen bzw. Nachträgen • Regelmäßige Überarbeitung der „Green Lease“-Klauseln unter Berücksichtigung aktueller Branchenstandards	Seit 2018	–	**Fortlaufend**	–
Ausbau des Nachhaltigkeits-managements und strategische Steuerung von Nachhaltigkeits-leistungen	• Sitzungen des internen Nachhaltigkeitskomitees • Regelmäßige Wesentlichkeitsanalysen und Erfolgsmessung • Erörterung nachhaltigkeitsrelevanter Fragen in Zusammenarbeit mit dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats (seit 2022)	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–
Berichterstattung nach TCFD-Standards	• Erstmalige Erstellung eines TCFD-Reports • Überführung der Ergebnisse der Klimarisikobewertung in ein standardisiertes, international anerkanntes Berichtsformat	Ab 2023	–	**0 %**	–
Einbeziehung der Mitarbeiter in die Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie	• Workshops • Sitzungen des internen Nachhaltigkeitskomitees	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–
Einführung eines ESG-Datenmanagementsystems	• Durchführung des Ausschreibungsprozesses und Systemauswahl • Überführung verfügbarer Verbrauchsdaten aus der CO_2e-Bilanzierung • Ergänzung objektspezifischer sozialer und Governance-bezogener Daten • Erweiterung des Kennzahleninstrumentariums als Basis für künftige Zielformulierungen und Nutzung im Rahmen des internen und externen Reportings	Bis Ende 2023	–	**10 %**	+10 %-Punkte
Erhöhung der Attraktivität für ESG-orientierte Investoren	• Externe Berichterstattung u.a. nach GRI und EPRA • Erweiterung der laufenden Berichterstattung im Hinblick auf relevante Nachhaltigkeitsdaten	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–
Intensivierung des Dialogs zwischen Aufsichtsrat und Investoren	• Regelmäßiger Austausch zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden/stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und Investoren zu aufsichtsrats-/nachhaltigkeitsspezifischen Themen im Rahmen von regelmäßigen Corporate Governance Roadshows (alle 2 Jahre)	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–

* Zielerreichungsgrade beruhen teilweise auf unternehmensinternen Schätzungen

Fortsetzung auf Seite 24

STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSPROGRAMM

STRATEGISCHES ZIEL	MASSNAHME	ZEIT-HORIZONT	BEZUGS-GRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDE-RUNG ZUM VORJAHR
CORPORATE GOVERNANCE & DIALOG					
Optimierung Datenmanagement	• Ausbau der Kooperation mit Mietern im Hinblick auf nachhaltigkeitsrelevante objektspezifische Daten (insbesondere Verbrauchsdaten)	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–
Optimierung Nachhaltigkeitsratings	• Intensivierung des Dialogs mit Ratingagenturen • Kontinuierliche Verbesserung der Ratingergebnisse	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–
Stakeholder-Befragung	• Erstmalige Durchführung einer systematischen Stakeholder-Befragung mit Fokus auf ausgewählte Bestandsmieter • Nutzung der Erkenntnisse im Rahmen zukünftiger Materialitätsanalyse	Bis Ende 2023	–	**0 %**	–
Systematisches Stakeholder-Management und Intensivierung des Stakeholder-Dialogs	• Entwicklung und Umsetzung eines Stakeholder-Relations-Management-Ansatzes und Engagement-Programms • Umsetzung der Dialogformate	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–
Teilnahme an Nachhaltigkeits-Benchmarks	• Regelmäßige Teilnahme am GRESB-Programm • Regelmäßige Prüfung weiterer relevanter Benchmarking-Systeme	Ab 2023	–	**Fortlaufend**	–
Überprüfung der Lieferketten (Supply Chain Audit)	• Systematische Prüfung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Standards in vor- und nachgelagerten Prozessen • Erarbeitung entsprechender Kriterienkataloge und Überprüfung ausgewählter Dienstleister	Bis Ende 2023	–	**0 %**	–
Weiterentwicklung der Corporate-Governance-Strukturen	• Berücksichtigung des Deutschen Corporate Governance Kodex und regelmäßige Abgabe von Entsprechenserklärungen	Seit 2020	–	**Fortlaufend**	–
Weiterentwicklung des Risiko-managements in Bezug auf ESG-Risiken	• Berücksichtigung entsprechender Kriterien beim turnusmäßigen Review des Risikomanage-mentsystems	Seit 2021	–	**Fortlaufend**	–

* Zielerreichungsgrade beruhen teilweise auf unternehmensinternen Schätzungen

GRI 102-12, 302-1, 305-5

Die von den Vereinten Nationen formulierten Ziele für nachhaltige Entwicklung unterstützen wir ebenfalls, wobei unser direkter Einfluss auf diese globalen Zielsetzungen beschränkt ist und sich auf die drei nachfolgend genannten Ziele und die entsprechenden Unterziele konzentriert.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDGs)

SDG	TERMIN	UNTERZIEL
7: Bezahlbare und saubere Energie	2030	• 7.2: Bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energie am globalen Energiemix deutlich erhöhen • 7.3: Bis 2030 die weltweite Steigerungsrate der Energieeffizienz verdoppeln
13: Umgehende Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen	2030	• 13.2: Klimaschutzmaßnahmen in die nationalen Politiken, Strategien und Planungen einbeziehen
17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele	2030	• 17.17: Bildung wirksamer öffentlicher, öffentlich-privater und zivilgesellschaftlicher Partnerschaften unterstützen und fördern

Nachhaltigkeit in unserem Kerngeschäft

26 Beitrag zur nachhaltigen Wertschöpfung
28 Bestandsportfolio
28 Basisdaten
30 Portfoliostrategie
32 Soziale & Governance-Kriterien
32 Umwelt- & CO_2e-Bilanzierung
32 Methodik
34 Kennzahlen des Gesamtportfolios
40 Kennzahlen nach Assetklassen
45 CRREM-Analyse
46 Klimarisikoanalyse
46 Energieeffizienzmaßnahmen & Ausblick
48 Umweltmanagement & Klimaschutz am Verwaltungsstandort Duisburg
52 CO_2e-Kompensation

Beitrag zur nachhaltigen Wertschöpfung

GRI 102-2, 102-4, 102-6, 201-1

Als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien schaffen wir Mehrwert und sorgen für stabile und renditestarke Geschäftsentwicklungen im Sinne unserer Anteilseigner. Wir übernehmen Verantwortung für unser unternehmerisches Handeln gegenüber allen relevanten Anspruchsgruppen. Unser Kerngeschäft umfasst die Bestandsverwaltung und -optimierung sowie die Vermarktung von Gewerbemietflächen und Objekten in Deutschland. Vereinzelte Projektentwicklungen zur Realisierung weiterer Wertschöpfungspotenziale innerhalb des Bestandsportfolios sowie Beteiligungen an Investitionspartnerschaften können zukünftig den Rahmen unserer Wertschöpfung erweitern.

GRI 102-9, 102-43, 308-1

Mit unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten konzentrieren wir uns primär auf die Stufen der Wertschöpfung, für die wir operativ verantwortlich oder an denen wir unmittelbar beteiligt sind. Hier verfügen wir über den größten Einfluss und die effektivsten Hebel. Allerdings arbeiten wir auch an diesen Punkten nicht allein und unabhängig von anderen Akteuren. Deshalb fördern wir ein gemeinsames Verständnis von Nachhaltigkeit unter unseren Partnern, Dienstleistern und Lieferanten.

Auch in den vor- und nachgelagerten Prozessen unseres Kerngeschäfts machen wir unseren Einfluss auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien verstärkt geltend. Zwar verfolgen wir diesen Anspruch konsequent, stoßen dabei aber auch an Grenzen. Dies hat verschiedene Ursachen: So ist beispielsweise eine vollständige CO_2e- und Ökobilanzierung, die den gesamten bisherigen Lebenszyklus unserer Bestandsgebäude umfasst, in der Regel nur bedingt möglich, da die notwendigen Daten und Informationen im Rahmen der Akquisition der Immobilien in der Regel nicht oder nur eingeschränkt verfügbar sind.

>

> Doch auch in diesem Bereich entwickeln wir uns weiter: So sieht unser strategisches Nachhaltigkeitsprogramm eine systematische Prüfung von Nachhaltigkeitskriterien im Rahmen von Objektankäufen vor. Hier entwickeln wir den entsprechenden Kriterienkatalog, welcher die Grundlage für eine systematische Bewertung der Nachhaltigkeitsstandards einer Immobilie bildet, weiter. Der Katalog umfasst bereits zahlreiche Prüfungskriterien und beleuchtet ökologische, soziale und ethische Aspekte einer Investition. Auf Basis dieser gesonderten Betrachtung einer Investition aus Nachhaltigkeitsperspektive sind wir in der Lage, bereits im Ankaufsprozess die Zukunftsfähigkeit einer Immobilie zu beurteilen und frühzeitig potenzielle bzw. erforderliche nachhaltigkeitsoptimierende Investitionen zu identifizieren.

Unser Einfluss auf die Erfüllung von Umweltstandards bei nachgelagerten Prozessen endet in der Regel vor dem Lebenszyklusende der einzelnen Immobilien. Dieser Umstand liegt darin begründet, dass unsere Bestandsgebäude im Regelfall nicht abgerissen werden und unsere Handlungsoptionen mit der Veräußerung einer Immobilie enden.

Zur Sicherstellung von Sozialstandards in den vor- und nachgelagerten Prozessen beabsichtigen wir, im kommenden Jahr erstmals die Einhaltung von Mindestlohnzahlungen oder Arbeitssicherheitsstandards bei ausgewählten Partnerunternehmen systematisch zu prüfen und einen entsprechenden Kriterienkatalog zu entwickeln.

WERTSCHÖPFUNGSKETTE

GRI 102-43, 102-9, 308-1, 414-1

In unserem Kerngeschäft sind wir auf diverse externe Leistungen und Produkte für den täglichen Betrieb angewiesen und arbeiten mit einer Vielzahl von Zulieferern, Dienstleistern und ausführenden Unternehmen zusammen. Im Gebäudebetrieb sind dies beispielsweise Facility- und Centermanager sowie Handwerksunternehmen. Im Rahmen der Vermietung, des Mieterausbaus, der Sanierung und der Modernisierung unserer Gebäude arbeiten wir eng mit Architekten, Ingenieuren und Ausführenden von diversen Gewerken zusammen.

Die Grundlage für die Geschäftsbeziehungen zu unseren Partnern bildet der **Verhaltenskodex für Geschäftspartner** der HAMBORNER REIT AG. Mit allen unseren Partnern pflegen wir klar geregelte und faire Geschäftsbeziehungen und erwarten die strikte Einhaltung von Auftrags- und Vertragsinhalten. Die Vergabe von Aufträgen erfolgt stets transparent und erst nach Einholung und Vergleich entsprechender Leistungsangebote.

In Zukunft beabsichtigen wir, bei der Auftragsvergabe noch stärker auf den Einsatz umweltverträglicher Produkte und Verfahren zu achten. Gleichzeitig erwarten wir, dass auch unsere externen Partner diese Wettbewerbskriterien stärker berücksichtigen, damit wir gemeinsam zur nachhaltigen Wertschöpfung bei der Entwicklung, Verwaltung und Optimierung unseres Bestandsportfolios beitragen.

Bestandsportfolio

Basisdaten

GRI 102-2, 102-4, 102-6, 102-7, 201-1

Den Schwerpunkt des Immobilienportfolios der HAMBORNER REIT AG bilden moderne Büroobjekte an etablierten Standorten sowie Nahversorgungsimmobilien wie großflächige Einzelhandelsobjekte, Fachmarktzentren und Baumärkte in zentralen Innenstadtlagen, Stadtteilzentren oder stark frequentierten Stadtrandlagen deutscher Groß- und Mittelstädte. Die Portfoliostruktur stellt sich gegenwärtig wie folgt dar:

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZIFFERN*

	ASSETKLASSE				GESAMTPORTFOLIO
	Einzelhandel		Büro		
Anzahl Objekte	39	58,2 %	28	41,8 %	67
Immobilienwert	891,3 Mio. €	54,3 %	749,0 Mio. €	45,7 %	1.640,4 Mio. €
Vermietbare Fläche	382.512 m²	62,5 %	229.594 m²	37,5 %	612.106 m²
Annualisierte Miete	47,7 Mio. €	56,4 %	36,9 Mio. €	43,6 %	84,6 Mio. €
Annualisierte Mietrendite	5,4 %		4,9 %		5,2 %
EPRA-Leerstandsquote	2,0 %		2,9 %		2,4 %
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	7,9 Jahre		5,0 Jahre		6,6 Jahre

* Zum 30. Juni 2022

GEBÄUDEZERTIFIZIERUNGEN IM BESTANDSPORTFOLIO

Der Anteil der Gebäude mit Green-Building-Zertifizierungen betrug zum 30. Juni 2022 8,1 % an der Gesamtmietfläche sowie 14,9 % am Gesamtverkehrswert. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über den im Vorjahresvergleich nahezu unveränderten Anteil zertifizierter Gebäude im Portfolio:

Gebäude mit Green-Building-Zertifizierungen*

DGNB Gold	1
Anteil Gesamt-Mietfläche	1,6 %
Anteil Gesamt-Verkehrswert	2,1 %
DGNB Platin	1
Anteil Gesamt-Mietfläche	0,7 %
Anteil Gesamt-Verkehrswert	1,0 %
LEED Platin ("Core & Shell")	3
Anteil Gesamt-Mietfläche	5,8 %
Anteil Gesamt-Verkehrswert	11,8 %
Gesamt	5
Anteil Gesamt-Mietfläche	8,1 %
Anteil Gesamt-Verkehrswert	14,9 %

* Zum 30. Juni 2022
Gesamtmietfläche Portfolio: 612.106 m²
Gesamtverkehrswert Portfolio: 1.640.360.000 €

DGNB Gold:
Aachen, Gut-Dämme-Straße 14
Büro, Nutzfläche: 10.059 m²

DGNB Platin:
Neu-Isenburg, Siemensstraße 10a
Büro, Nutzfläche: 4.542 m²

LEED Platin („Core & Shell"):
Berlin, EUREF-Campus 12-13
Büro, Nutzfläche: 12.642 m²

LEED Platin („Core & Shell"):
München, Domagkstraße 10-16
Büro, Nutzfläche: 12.257 m²

LEED Platin („Core & Shell"):
Ratingen, Balcke-Dürr-Allee 7
Büro, Nutzfläche: 10.508 m²

Portfoliostrategie

GRI 102-2, 102-7,102-10, 201-1

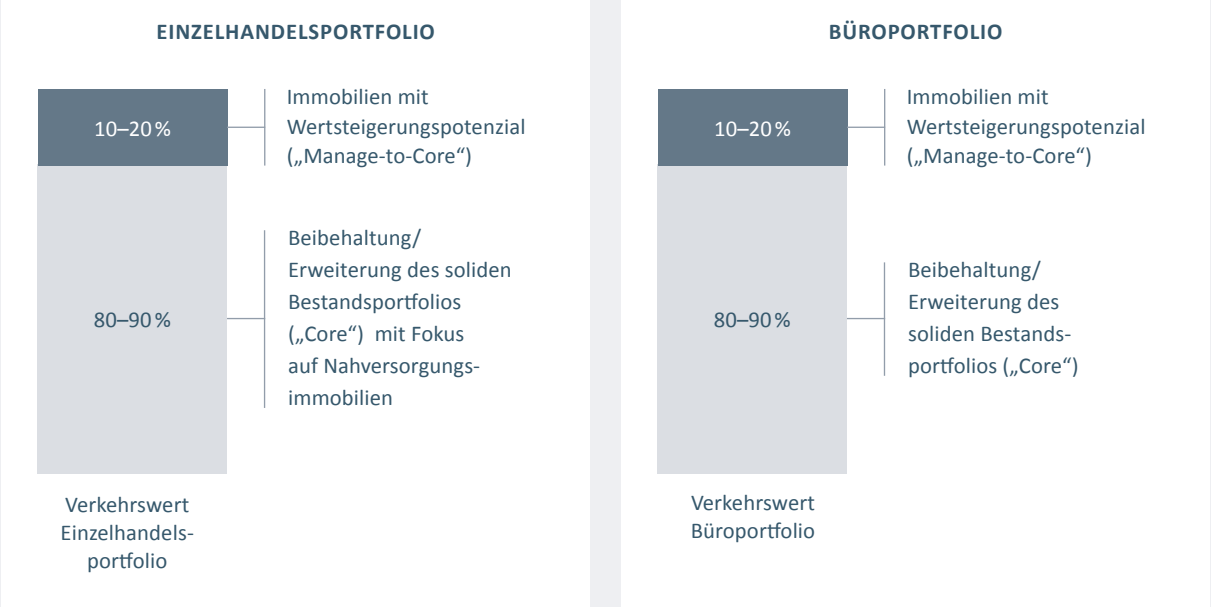
Die Unternehmensstrategie der HAMBORNER REIT AG ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau und Optimierung des Gewerbeimmobilienportfolios ausgerichtet.

Wir verfolgen eine aktive Portfoliostrategie, die auf einem Zwei-Säulen-Modell basiert und Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung vorsieht. Durch den Erwerb von Objekten mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil soll die Profitabilität des Immobilienportfolios sichergestellt werden. Der Einfluss von Nachhaltigkeitskriterien auf die beiden Entscheidungsfaktoren Risiko und Rendite wird dabei zunehmend berücksichtigt. Im Hinblick auf die Struktur des Einzelhandelsportfolios konzentrieren wir uns weiterhin auf großflächige Objekte mit vorwiegender Nutzung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bzw. im erweiterten Nahversorgungsbereich sowie Baumärkte.

Dabei liegt der Investitionsfokus sowohl im Büro- als auch im Einzelhandelsbereich auf der Akquisition von sogenannten „Core“-Immobilien, welche sich durch eine hohe Standort- und Gebäudequalität, eine bonitätsstarke Mieterstruktur sowie eine langfristige Vermietungssituation auszeichnen. Für die als „Core“ klassifizierten Immobilien haben wir eine Zielquote von rund 80–90 % des Gesamtportfoliovolumens festgelegt.

Neben dem Ausbau des bestehenden Kernportfolios sieht unsere Portfoliostrategie die ergänzende Investition in sogenannte „Manage-to-Core“-Immobilien vor, welche ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bieten. Dabei handelt es sich insbesondere um Objekte, welche durch größere Vermietungs-, Modernisierungs- oder bzw. und Repositionierungsanforderungen geprägt sind. Wir beabsichtigen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Expertise bestehende Wertsteigerungspotenziale zu identifizieren und zu heben. Hierzu werden zukünftig verstärkt auch Immobilien mit konkreten ESG-Optimierungspotenzialen gehören. Die Zielquote für den Anteil an „Manage-to-Core“-Immobilien liegt bei 10–20 % des Gesamtportfoliovolumens. >

ZWEI-SÄULEN-PORTFOLIOSTRUKTUR DER HAMBORNER REIT AG



> Die nebenstehende Tabelle veranschaulicht die Portfoliostruktur im Hinblick auf die Investitionsansätze „Core“ und „Manage-to-Core“ zum 30. Juni 2022.

Ergänzend zum renditeorientierten Ausbau des Portfolios im Rahmen von Neuerwerben sieht die Strategie der HAMBORNER REIT AG eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Bestandsportfolios vor. Dies beinhaltet insbesondere die regelmäßige Analyse der Immobilien hinsichtlich ihrer langfristigen Risiko-Rendite-Perspektive sowie die Identifikation und Realisierung bestehender Wertpotenziale, einschließlich der gezielten Veräußerung von Objekten.

In diesem Zusammenhang haben wir im Zeitraum August 2020 bis August 2022 insgesamt 23 Objekte identifiziert und veräußert. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um kleinere innerstädtische Geschäftshäuser, welche sich aufgrund ihrer Beschaffenheit, der Vermietungssituation sowie unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten als nicht mehr strategiekonform darstellten. Mit der Veräußerung der vorwiegend älteren und instandhaltungsintensiven innerstädtischen Einzelhandelsobjekte haben wir die Qualität unseres Portfolios nochmals erhöht und gleichzeitig das Durchschnittsalter unserer Immobilien um 32 % auf nunmehr 18,1 Jahre gesenkt.

INVESTITIONSANSÄTZE „CORE“ UND „MANAGE-TO-CORE“*

	INVESTITIONSANSATZ				GESAMTPORTFOLIO
	„Core“		„Manage-to-Core“		
Anzahl Objekte	64	95,5 %	3	4,5 %	67
Immobilienwert	1.567,5 Mio. €	95,6 %	72,9 Mio. €	4,4 %	1.640,4 Mio. €
Vermietbare Fläche	584.960 m²	95,6 %	27.146 m²	4,4 %	612.106 m²
Annualisierte Miete	80,2 Mio. €	94,8 %	4,4 Mio. €	5,2 %	84,6 Mio. €
Annualisierte Mietrendite	5,1 %		6,1 %		5,2 %
EPRA-Leerstandsquote	1,4 %		17,0 %		2,4 %
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	6,8 Jahre		3,2 Jahre		6,6 Jahre

* Zum 30. Juni 2022

Im Interesse einer zeitnahen Reinvestition der Verkaufserlöse sowie einer kontinuierlichen Erweiterung unseres Portfolios haben wir parallel unsere Ankaufsaktivitäten weiter vorangetrieben und in den vergangenen 24 Monaten insgesamt sechs Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit einem kumulierten Kaufpreisvolumen von rund 123 Mio. € erworben. Wie in den Vorjahren wurden bei den Investitionsentscheidungen nachhaltigkeitsrelevante Aspekte berücksichtigt. Sämtliche erworbenen Objekte sind in technisch gutem Zustand und erfüllen moderne bauliche und energetische Standards.

Neben dem Ausbau unseres Kernbestands haben wir mit der Akquisition von zwei Büroobjekten in Mainz und Stuttgart erstmals Immobilien mit einem erweiterten Wertsteigerungspotenzial erworben, welches auf Basis umfassender Nachvermietungskonzepte im Rahmen des „Manage-to-Core“-Ansatzes gehoben werden soll. Unter Berücksichtigung unserer Nachhaltigkeitsstrategie beabsichtigen wir, in Abhängigkeit der Bedürfnisse bzw. Anforderungen potenzieller neuer Mieter an den Standorten Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Einen weiteren wesentlichen Teil des Portfoliomanagements stellt die regelmäßige Prüfung unserer Bestandsobjekte im Hinblick auf Optimierungsmöglichkeiten dar. Gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen tragen zur Steigerung der Qualität und Attraktivität des Immobilienbestandes bei und haben einen hohen Einfluss auf die Wertentwicklung unseres Portfolios.

Um unsere hohen Qualitätsstandards langfristig zu erhalten und die wachsenden Bedürfnisse unserer Mieter zu befriedigen, haben wir im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 7,3 Mio. € in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Immobilien investiert (Vorjahr: 5,6 Mio. €). Im Jahresverlauf wurden als Voraussetzung für die Vermietbarkeit der Gebäude sowie einen langfristigen Werterhalt mehrere Bestandsimmobilien nach aktuellen energetischen Standards modernisiert. Dabei beliefen sich die Instandhaltungsaufwendungen auf 5,8 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €) und die aktivierungsfähigen Investitionsausgaben (CapEx) auf 1,5 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €).

Soziale & Governance-Kriterien

GRI 102-11, 102-16

Im Rahmen der Betrachtung von sozialen und Governance-Kriterien fokussieren wir uns auf die Wahrung und Förderung der HAMBORNER REIT AG als nachhaltiger, sozialer Arbeitgeber und als verlässlicher Partner sämtlicher Stakeholder. Soziale und Governance-bezogene Kennzahlen und Ziele werden daher primär auf Ebene des gesamten Unternehmens definiert, wie in den Kapiteln „Governance & Compliance" *(vgl. S. 7)* und „Nachhaltiger Arbeitgeber" *(vgl. S. 53)* beschrieben.

Darüber hinaus sind wir uns der wachsenden Relevanz dieser Kriterien auch auf Portfolio- und Einzelobjektebene bewusst und adressieren diese entsprechend. Im Rahmen von Akquisitionsprozessen prüfen wir anhand des im vergangenen Jahr entwickelten und kontinuierlich erweiterten ESG-Kriterienkatalogs ökologische, soziale und ethische Aspekte potenzieller Ankaufsobjekte. Diese systematische Bewertung von Investitionen anhand von Nachhaltigkeitskriterien umfasst neben Kennzahlen zu Energie- und Emissionsintensität auch Aspekte wie beispielsweise die Barrierefreiheit und den Aufenthaltskomfort des Objekts, das Objektumfeld, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder das Geschäftsmodell der Mieter. Die Erfüllung dieser Anforderungen dient der Ausrichtung unseres Portfolios hinsichtlich langfristiger Ziele und wird zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Auch die kurzfristig geplante Überprüfung aus portfoliostrategischer Sicht wird auf dem etablierten Kriterienkatalog basieren. Die hierbei erhobenen Daten werden im kommenden Jahr im Zuge der Einführung des ESG-Datenmanagementsystems systematisch erfasst, ausgewertet und künftig im Rahmen der Weiterentwicklung der Portfoliostrategie berücksichtigt.

Umwelt- & CO_2e-Bilanzierung

GRI 302-1, 302-2, 303-5, 305-1, 305-2, 305-3

Um die ökologischen Auswirkungen der Nutzung unseres Portfolios analysieren zu können, erfassen wir seit dem Jahr 2012 die Daten zum Heizenergie-, Strom- und Wasserverbrauch unserer Bestandsobjekte. Für das Berichtsjahr 2021 haben wir mit Unterstützung eines externen Dienstleisters erstmals eine vollumfängliche Aufstellung der Energie- und Wasserverbräuche sowie der angefallenen Abfallmengen erstellt und sämtliche daraus resultierenden relevanten Emissionen der Scopes 1, 2 und 3 abgeleitet.

Methodik

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Die Erfassung der durch uns verwalteten Strom-, Wärme- und Wasserverbräuche erfolgt primär auf Basis von Verbrauchsrechnungen sowie mittels individueller Zählerablesungen. Für Objekte mit mehreren Bestandsmietern („Multi-Tenant-Objekte") werden zusätzliche Verbrauchsdaten als Summenverbrauch je Objekt bei zuständigen Netzbetreibern und Energielieferanten eingeholt. Für übrige Mieterverbräuche, insbesondere in Einzelmieterobjekten („Single-Tenant-Objekte"), greifen wir auf die von Mietern zur Verfügung gestellten Daten zurück. Um eine vollumfängliche CO_2e-Bilanzierung abbilden zu können, wurde vereinzelt mit Hochrechnungen gearbeitet.

GRI 302-2, 303-5

Für das Berichtsjahr 2021 hat uns erneut die überwiegende Mehrheit unserer Mieter bei der Datenerfassung unterstützt. Da der Austausch von Informationen zum nachhaltigen Gebäudebetrieb von vereinzelten Mietern jedoch weiterhin mit Skepsis betrachtet wird, blieb die Erfassung von Umweltdaten im zurückliegenden Berichtszyklus teilweise unvollständig. Insgesamt konnten jedoch 78,7 % der Energieverbräuche und 82,5 % der Wasserverbräuche erfasst werden. Fehlende Daten wurden unter Berücksichtigung aktueller Energieausweise, historischer Verbräuche sowie vergleichbarer Immobilien hochgerechnet oder auf Basis von Teilenergiekennwerten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) abgeleitet. Im Rahmen der Hochrechnung von Wasserverbräuchen wurden vorhandene Verbrauchsdaten vergleichbarer Liegenschaften herangezogen.

GRI 306-3

Im Gegensatz zu mieterseitigen Wasser- und Energieverbräuchen war die Verfügbarkeit von Abfalldaten für die untersuchten Jahre 2019 bis 2021 sehr begrenzt. Nach wie vor werden die für die Erstellung einer Abfallbilanz erforderlichen Daten seitens der Abfallwirtschaft gegenwärtig größtenteils nicht erhoben. Zudem haben zahlreiche Mieter, die über ein zentrales unternehmensübergreifendes Abfallmanagement verfügen, in der Regel keinen Zugriff auf die Abfallaufkommen in ihren Objekten. Dies ist insbesondere in unseren großflächigen Einzelhandelsobjekten der Fall.

Um dennoch eine erste Darstellung der Abfalldaten auf Portfolioebene im diesjährigen Bericht zu ermöglichen, wurden fehlende Daten auf Basis eines Portfoliodurchschnitts von Liegenschaften mit vorhandenen Daten hochgerechnet. Hierbei haben wir keine Unterscheidung nach Abfallarten vorgenommen, sondern lediglich eine pauschale Menge von Restmüll unterstellt. Die Datenerfassung fußte hierbei auf Entsorgerrechnungen, Abfallbescheiden sowie internen Aufstellungen über vorhandene Abfallcontainer und Leerungsturnusse. Sofern Abfallmengen nur in volumetrischen Einheiten erfasst werden konnten, wurde das Gewicht mittels abfallbezogener Dichtefaktoren der Codes des European Waste Catalogue errechnet. Bei der Gewichtung der unterschiedlichen Entsorgungs- und Verwertungswege (Recycling, Verbrennung, Kompostierung etc.) wurde die deutsche Abfallbilanz herangezogen. Die aus der Verwertung resultierenden CO_2e-Emissionen wurden entsprechend der Masse je Abfallart und dem Verwertungsweg anhand der Emissionsfaktoren des Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA) berechnet.

Für die Berechnung der CO_2e-Emissionen wurden, mit Ausnahme der Emissionen aus Strom und Fernwärme, standortbasierte Umrechnungsfaktoren verwendet. Da uns durch die Marktpartner bei Strom und Fernwärme in vielen Fällen detaillierte Informationen zu den genutzten Energieträgern und den damit verbundenen Emissionsfaktoren vorlagen, haben wir, wenn möglich, marktbasierte Emissionsfaktoren genutzt. Wenn keine marktbasierten Informationen vorlagen, haben wir mit den Emissionsfaktoren des deutschen Fernwärme- und Strommixes auf standortbasierte Faktoren zurückgegriffen. >

> Sämtliche Emissionsdaten für Energie, Wasser und Abfall wurden auf Basis des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) kategorisiert. Hierbei wurden die Emissionen aus den Scopes 1 und 2 sowie alle für den Betrieb von Bestandsimmobilien relevanten Kategorien des Scope 3 betrachtet. Für die Emissionsermittlung wurden die Faktoren in der nebenstehenden Tabelle genutzt.

Die Kategorisierung gemäß GHG Protocol bildet die Grundlage für die Erstellung der CO_2e-Bilanz auf Einzelobjekt- und Portfolioebene und wird zudem im Rahmen der Like-for-like-Analyse zugrunde gelegt.

Auf eine Bereinigung der Daten hinsichtlich objektspezifischer Einflussfaktoren wie Gebäudealter und -nutzung oder Leerstände innerhalb des Betrachtungszeitraums haben wir nicht zuletzt aufgrund unserer vergleichsweise sehr niedrigen Leerstandsquote verzichtet. Im Rahmen der Betrachtung von Heizenergieverbräuchen ist zu beachten, dass die Heizperioden der analysierten Jahre natürlichen Schwankungen unterliegen, die ebenfalls nicht bereinigt wurden.

Durch die Kooperation mit einem externen Dienstleister sowie die Hochrechnung fehlender Verbrauchsdaten entsprechend der zuvor beschriebenen Methodik ist es uns erstmals gelungen, sämtliche in den jeweiligen Jahren im Bestand befindlichen Immobilien in die Analyse einzubeziehen und eine vollumfängliche CO_2e-Bilanz für die Jahre 2019 bis 2021 zu erstellen.

Die umseitig stehende Tabelle „Überblick Analyseportfolio“ gibt einen Überblick über die Anzahl der Objekte, welche im Rahmen der Analyse betrachtet wurden.

Neben der Untersuchung auf Portfolioebene wird die CO_2e-Bilanz ergänzt durch Emissionen, die auf Unternehmensebene freigesetzt wurden, allen voran in den vor- und nachgelagerten Prozessen, die für den Geschäftsbetrieb der HAMBORNER REIT AG notwendig und zugleich emissionsrelevant sind *(vgl. S. 48, Umwelt- & Klimaschutz am Verwaltungsstandort Duisburg)*.

EMISSIONSFAKTOREN

GRI 305-1, 305-2, 305-3

GELTUNGSBEREICHE DER EMISSIONEN	QUELLE DER EMISSIONSFAKTOREN
SCOPE 1: DIREKTE EMISSIONEN	
Gas	Weltklimarat (IPCC)
Heizöl	Weltklimarat (IPCC)
SCOPE 2: INDIREKTE EMISSIONEN BEZOGENER ENERGIE	
Marktbasiert, Strom und Fernwärme	Individuelle Emissionsfaktoren der Lieferanten
Standortbasiert, Strom	Jüngste Veröffentlichung des Umweltbundesamts
Standortbasiert, Fernwärme	Globales Emissions-Modell integrierter Systeme (GEMIS) 5.0
SCOPE 3: INDIREKTE EMISSIONEN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE	
Kat. 01: Trinkwasserbezug	Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA)
Kat. 01: Sonstige eingekaufte Güter und Dienstleistungen auf Basis der Betriebskosten	Statistisches Amt der Europäischen Union (Eurostat)
Kat. 02: Kapitalgüter auf Basis der aktivierten Kosten	Statistisches Amt der Europäischen Union (Eurostat)
Kat. 03: Brennstoff- und energiebezogene Emissionen	Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA)
Kat. 05: Abfallentsorgung	Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA)
Kat. 05: Abwasserbehandlung	Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA)
Kat. 13: Vermietete oder verleaste Sachanlagen	Emissionsfaktoren analog Scope 2. Bei fehlender Information zu marktbasierten Faktoren wurden standortbasierte genutzt.

Kennzahlen des Gesamtportfolios

Nachfolgend dokumentieren wir die wesentlichen Verbrauchskennziffern unseres Bestandsportfolios für den Zeitraum 2019 bis 2021. Abweichende Angaben im Vergleich zu den Nachhaltigkeitsberichten der Vorjahre sind dadurch begründet, dass im Rahmen des Projekts die Datenbasis für die Jahre 2019 und 2020 deutlich erweitert werden konnte und für den gesamten Betrachtungszeitraum die geänderte zuvor beschriebene Methodik angewendet wurde.

ENERGIEVERBRAUCH 2021

GRI 302-1, 302-2, 302-3

Da sich unser Portfolio durch strategische Verkäufe im vergangenen Jahr verkleinert hat, berichten wir für 2021 zu insgesamt 65 Objekten mit einer Nutzfläche von 606.180 m². Für das Berichtsjahr 2021 waren 78,7 % der Energieverbräuche, bezogen auf das Gesamtportfolio, verfügbar. Der Hochrechnungsanteil lag dementsprechend bei 21,3 %.

Für den Betrieb unseres Portfolios wurden 42.322.108 kWh Heizenergie und 61.804.784 kWh elektrische Energie bilanziert. Damit fielen 40,6 % des Gesamtenergieverbrauchs für die Wärme- und 59,4 % für die Stromversorgung der Objekte an.

Die Daten zur Heizenergie beinhalten sämtliche Verbräuche aus den Quellen Erdgas, Heizöl sowie aus Wärme- und Kältenetzen. Hinsichtlich der Wärmeversorgung dominiert weiterhin Erdgas, das in insgesamt 38 Objekten zum Einsatz kommt, gefolgt von Fernwärme mit 21 Objekten. Darüber hinaus kommen in einzelnen Objekten Wärmepumpentechnik und Heizöl zum Einsatz. Die Angaben zur Stromnutzung beinhalten sowohl den Allgemeinstrom- als auch den Mieterstromverbrauch der Objekte. Die Heizenergieintensität der 65 Objekte betrug 69,8 kWh/m², während die Stromintensität im Jahr 2021 bei 102,0 kWh/m² lag. Die daraus resultierende Energieintensität für das Gesamtportfolio belief sich auf 171,8 kWh/m² und lag damit über den Werten aus 2020 und 2019.

ÜBERBLICK ANALYSEPORTFOLIO

	2021	2020	2019
Immobilienbestand zum Jahresende	65	80	78
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	65	80	78
Objekte mit verwertbaren Daten für den Like-for-like-Vergleich	61	61	

ENERGIEVERBRAUCH DES GESAMTPORTFOLIOS

	Einheit	2021	2020	2019
Anzahl analysierter Immobilien		65	80	78
Nutzfläche	m²	606.180,4	650.049,6	638.766,6
HEIZENERGIEVERBRAUCH				
Jahresverbrauch	kWh	42.322.108,4	39.099.099,3	40.971.428,5
Heizenergieintensität	kWh/m²	69,8	60,1	64,1
STROMVERBRAUCH				
Jahresverbrauch	kWh	61.804.783,8	65.222.692,1	67.997.397,1
Stromintensität	kWh/m²	102,0	100,3	106,5
ENERGIEVERBRAUCH				
Summe Jahresverbrauch	kWh	104.126.892,2	104.321.791,5	108.968.825,7
Energieintensität	kWh/m²	171,8	160,5	170,6

ENERGIEVERBRAUCH DES LIKE-FOR-LIKE-PORTFOLIOS

GRI 302-1, 302-2, 302-3

Im Rahmen der Like-for-like-Analyse für den Energieverbrauch der Jahre 2020 und 2021 wurden insgesamt 61 Objekte betrachtet. Ungeachtet der infolge der Verkaufsaktivitäten reduzierten Anzahl von Objekten konnte das Analyseportfolio im Vergleich zum Vorjahr um vier Objekte erweitert werden und deckt nun sämtliche Objekte ab, welche sich im Jahr 2020 und 2021 ganzjährig im Bestand befanden. Die 39 Einzelhandels- und 22 Büroimmobilien haben eine Gesamtnutzfläche von 580.755 m².

Den 61 Objekten ist ein Verbrauch von 101.581.118 kWh im Jahr 2021 zuzuordnen, was einem Anstieg von 8,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Haupttreiber dieser Entwicklung ist die deutliche Erhöhung des Wärmebedarfs in Höhe von 18,6 %. Ursächlich hierfür ist unter anderem die höhere Frequentierung der Büroimmobilien nach der stark eingeschränkten Nutzung im Jahr 2020 infolge der COVID-19-Pandemie. Zudem kam es im Jahr 2021 witterungsbedingt zu einer höheren Anzahl von Heiztagen.

ENERGIEVERBRAUCH DES GESAMTPORTFOLIOS (LIKE-FOR-LIKE)

	Einheit	2021	2020	Differenz
Anzahl analysierter Immobilien		61	61	
Nutzfläche	m²	580.755,4	580.755,4	
HEIZENERGIEVERBRAUCH				
Jahresverbrauch	kWh	41.389.646,7	34.885.916,5	
Heizenergieintensität	kWh/m²	71,3	60,1	18,6 %
STROMVERBRAUCH				
Jahresverbrauch	kWh	60.191.471,7	58.776.302,1	
Stromintensität	kWh/m²	103,6	101,2	2,4 %
ENERGIEVERBRAUCH				
Summe Jahresverbrauch	kWh	101.581.118,4	93.662.218,6	
Energieintensität	kWh/m²	174,9	161,3	8,5 %

WASSERVERBRAUCH 2021

GRI 303-1, 303-5

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt grundsätzlich bei allen Objekten im Bestand über die jeweiligen kommunalen Wasserversorger, welche die Ressourcen mehrheitlich aus Grundwasser und zu deutlich geringeren Anteilen aus Oberflächen- und Quellwasser gewinnen. Für die Analyse des Wasserverbrauchs des Jahres 2021 liegen Daten vor, die 82,5 % des Gesamtverbrauchs abdecken. Die verbleibenden 17,5 % wurden durch Hochrechnung ermittelt.

Der Wasserverbrauch der 65 analysierten Objekte summiert sich im Jahr 2021 auf 173.951.159 l. Bezogen auf die Gesamtnutzfläche von 606.180 m² betrug der durchschnittliche Verbrauch 287,0 l/m². Analog zur Energieintensität liegt die Wasserintensität 2021 damit über dem Niveau des Vorjahres, jedoch unter dem Wert aus dem Jahr 2019.

WASSERVERBRAUCH DES LIKE-FOR-LIKE-PORTFOLIOS

GRI 303-1, 303-5

Im Rahmen der Like-for-like-Analyse des Wasserverbrauchs wurde für die betrachteten 61 Immobilien ein Wasserverbrauch in Höhe von 171.531.900 l bzw. eine Wasserintensität von 295,4 l/m² verzeichnet. Für dasselbe Teilportfolio ergaben sich für 2020 ein Wasserverbrauch von 161.999.888 l und eine Wasserintensität von 278,9 l/m². Dies entspricht einer Erhöhung von 5,9 %.

WASSERVERBRAUCH DES GESAMTPORTFOLIOS

	Einheit	2021	2020	2019
Anzahl analysierter Immobilien		65	80	78
Nutzfläche	m²	606.180,4	650.049,6	638.766,6
Jahresverbrauch	l	173.951.158,7	179.850.821,3	203.201.748,7
Wasserintensität	l/m²	287,0	276,7	318,1

WASSERVERBRAUCH DES GESAMTPORTFOLIOS (LIKE-FOR-LIKE)

	Einheit	2021	2020	Differenz
Anzahl analysierter Immobilien		61	61	
Nutzfläche	m²	580.755,4	580.755,4	
Jahresverbrauch	l	171.531.899,9	161.999.888,0	5,9 %
Wasserintensität	l/m²	295,4	278,9	5,9 %

ABFALLAUFKOMMEN 2021

GRI 306-3

Die erstmalige Erfassung des Abfallaufkommens für unser Portfolio basiert auf Rahmen- und Vertragsdaten der örtlichen Entsorgungsunternehmen sowie auf Angaben unserer Gewerbemieter. Infolge der zuvor beschriebenen Problematik im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Informationen zum Abfallaufkommen decken die vorliegenden Daten lediglich 17,7 % des Portfolios ab.

Im Jahr 2021 wurde ein Abfallaufkommen von 16.457.018 kg ermittelt. Die Abfallintensität belief sich entsprechend auf 27,1 kg/m² und blieb damit im Vergleich zum Jahr 2020 fast unverändert.

ABFALLAUFKOMMEN DES GESAMTPORTFOLIOS

	Einheit	2021	2020	2019
Anzahl analysierter Immobilien		65	80	78
Nutzfläche	m²	606.180,4	650.049,6	638.766,6
Jahresaufkommen	kg	16.457.017,7	17.650.002,2	17.481.178,1
Abfallintensität	kg/m²	27,1	27,2	27,4

ABFALLAUFKOMMEN DES LIKE-FOR-LIKE-PORTFOLIOS

GRI 306-3

Die Entwicklung innerhalb des Gesamtportfolios spiegelt sich auch in der Like-for-like-Betrachtung wider. Für die 61 Objekte ergibt sich ein Abfallaufkommen von 16.238.487 kg im Jahr 2021 und eine Abfallintensität von 28,0 kg/m². Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer geringfügigen Erhöhung um 0,5 %.

ABFALLAUFKOMMEN DES GESAMTPORTFOLIOS (LIKE-FOR-LIKE)

	Einheit	2021	2020	Differenz
Anzahl analysierter Immobilien		61	61	
Nutzfläche	m²	580.755,4	580.755,4	
Jahresaufkommen	kg	16.238.487,3	16.163.401,1	0,5 %
Abfallintensität	kg/m²	28,0	27,8	0,5 %

TREIBHAUSGASEMISSIONEN 2021

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4

Basierend auf den zuvor beschriebenen Verbrauchsdaten sowie der kostenbasierten Aufstellung bezogener Dienstleistungen und Kapitalgüter wird im Rahmen dieses Berichts erstmals eine vollumfängliche Bilanzierung der jährlichen CO_2e-Emissionen aufgestellt. Die Tabelle rechts gibt einen Überblick über die betrachteten Emissionsbereiche.

Für die 65 Objekte des Bestandsportfolios ergaben sich für 2021 Emissionen von 34.111 t CO_2e. Mit 30.141 t CO_2e entfällt der Hauptteil von 88,4 % der Gesamtsumme auf die Scope-3-Emissionen. Dabei entfällt der wesentliche Anteil von 24.627 t CO_2e bzw. 72,2 % auf den Energiebezug unserer Mieter.

GRI 305-4

Die Emissionsintensität 2021 liegt mit 56,3 kg CO_2e/m² um 14,3 % über dem Niveau des Vorjahres, was analog zur Energieintensität auf das veränderte Nutzungsverhalten sowie Witterungseinflüsse zurückzuführen ist.

Der Fokus unserer künftigen Aktivitäten in den Handlungsfeldern „Umweltmanagement & Klimaschutz“ und „Bestandsqualität & Portfoliooptimierung“ wird daher auf einer weiteren Reduktion der Energieintensität sowie der Dekarbonisierung der Energieversorgung unserer Gebäude liegen. Angesichts des hohen Anteils an Emissionen aus Mieterverbräuchen bildet die Intensivierung der diesbezüglichen Kooperation mit unseren Mietern die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung dieses Ziels.

GRI 305-5

Bereits im Jahr 2017 wurden die Weichen für eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen unseres Portfolios gestellt und ein Ausschreibungsverfahren für die künftige Belieferung unserer Bestandsobjekte mit Allgemeinstrom gestartet. Seit dem Jahr 2020 werden sämtliche Bestandsobjekte, in denen wir für die Versorgung der Allgemeinflächen zuständig sind, mit Strom aus erneuerbaren Energien beliefert. Dieses im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsprogramms gesetzte Ziel haben wir somit fristgerecht erreicht. >

EMISSIONSDATEN DES GESAMTPORTFOLIOS

	Einheit	2021	2020	2019
SCOPE 1				
Erdgas	t CO_2e	2.328,3	2.341,5	2.307,1
Heizöl	t CO_2e	0,0	200,7	159,5
Summe Scope 1	**t CO_2e**	**2.328,3**	**2.542,1**	**2.466,6**
SCOPE 2				
Strom (marktbasiert)	t CO_2e	133,2	326,5	839,0
Fernwärme (marktbasiert)	t CO_2e	1.508,3	1.170,9	1.442,4
Summe Scope 2	**t CO_2e**	**1.641,5**	**1.497,5**	**2.281,4**
SCOPE 3				
Kat. 01: Trinkwasserbezug	t CO_2e	28,5	30,6	34,6
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen	t CO_2e	3.839,9	3.710,8	n/a
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	t CO_2e	309,9	174,8	n/a
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie	t CO_2e	1.254,2	1.287,9	1.362,5
Kat. 05: Abwasserbehandlung	t CO_2e	32,6	35,0	39,6
Kat. 05: Abfallentsorgung	t CO_2e	49,7	55,5	55,4
Kat. 13: Mieterseitiger Energiebezug	t CO_2e	24.626,7	22.663,5	25.603,4
Summe Scope 3	**t CO_2e**	**30.141,4**	**27.958,2**	**27.095,6**
GESAMT				
Summe	**t CO_2e**	**34.111,2**	**31.997,8**	**31.843,5**
EMISSIONSINTENSITÄT				
Nutzfläche	m²	606.180,4	650.049,6	638.766,6
Scope 1	kg CO_2e/m²	3,8	3,9	3,9
Scope 2	kg CO_2e/m²	2,7	2,3	3,6
Scope 3	kg CO_2e/m²	49,7	43,0	42,4
Summe	**kg CO_2e/m²**	**56,3**	**49,2**	**49,9**

> Im Berichtsjahr haben wir erneut eine Ausschreibung für die Stromversorgung unserer Allgemeinflächen durchgeführt. Ungeachtet der derzeitigen Preisentwicklung an den Energiemärkten halten wir durch den Erwerb von Herkunftsnachweisen weiterhin an einem bilanziellen Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien fest.

TREIBHAUSGASEMISSIONEN DES LIKE-FOR-LIKE-PORTFOLIOS

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4

Im Berichtsjahr 2021 verursachten die 61 Objekte des Like-for-like-Portfolios CO_2e-Emissionen in Höhe von 33.125 t CO_2e. Dies entspricht einer Emissionsintensität von 57,0 kg CO_2e/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist die Emissionsintensität um 7,2 kg CO_2e/m² bzw. 14,5 % gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf erhöhte Emissionen aus Wärmeerzeugung (Erdgas und Fernwärme) zurückzuführen.

Die aus Stromverbräuchen resultierenden CO_2e-Emissionen konnten hingegen deutlich reduziert werden. Ungeachtet der leicht gestiegenen Stromintensität innerhalb des Like-for-like-Portfolios konnte ein Rückgang der Emissionen von 57,4 % verzeichnet werden. Ursächlich hierfür ist der erneut gestiegene Anteil an regenerativ erzeugter Energie.

EMISSIONSDATEN DES GESAMTPORTFOLIOS (LIKE-FOR-LIKE)

	Einheit	2021	2020	Differenz
SCOPE 1				
Erdgas	t CO_2e	2.310,6	2.083,8	10,9 %
Heizöl	t CO_2e	0,0	0,0	
Summe Scope 1	**t CO_2e**	**2.310,6**	**2.083,8**	**10,9 %**
SCOPE 2				
Strom (marktbasiert)	t CO_2e	133,2	313,0	–57,4 %
Fernwärme (marktbasiert)	t CO_2e	1.332,4	1.096,1	21,6 %
Summe Scope 2	**t CO_2e**	**1.465,6**	**1.409,1**	**4,0 %**
SCOPE 3				
Kat. 01: Trinkwasserbezug	t CO_2e	27,9	27,1	3,0 %
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen	t CO_2e	3.637,0	3.710,8	–2,0 %
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	t CO_2e	297,3	174,8	70,0 %
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie	t CO_2e	1.213,0	1.135,3	6,8 %
Kat. 05: Abwasserbehandlung	t CO_2e	31,9	31,0	3,0 %
Kat. 05: Abfallentsorgung	t CO_2e	48,0	42,8	12,1 %
Kat. 13: Mieterseitiger Energiebezug	t CO_2e	24.094,1	20.314,0	18,6 %
Summe Scope 3	**t CO_2e**	**29.349,1**	**25.435,9**	**15,4 %**
GESAMT				
Summe	**t CO_2e**	**33.125,4**	**28.928,8**	**14,5 %**
EMISSIONSINTENSITÄT				
Nutzfläche	m²	580.755,4	580.755,4	
Scope 1	kg CO_2e/m²	4,0	3,6	10,9 %
Scope 2	kg CO_2e/m²	2,5	2,4	4,0 %
Scope 3	kg CO_2e/m²	50,5	43,8	15,4 %
Summe	**kg CO_2e/m²**	**57,0**	**49,8**	**14,5 %**

Kennzahlen nach Assetklassen

Nach Darstellung der Verbrauchs- und Emissionswerte für unser Gesamtportfolio stellen wir nachfolgend die Kennzahlen für unser Büro- und Einzelhandelsportfolio dar.

ENERGIEVERBRAUCH DER TEILPORTFOLIOS

GRI 302-1, 302-2, 302-3

		BÜRO			EINZELHANDEL		
	Einheit	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Anzahl analysierter Immobilien		25	24	23	40	56	55
Nutzfläche	m²	209.047,4	195.227,4	188.527,4	397.133,0	454.822,2	450.239,2
HEIZENERGIEVERBRAUCH							
Jahresverbrauch	kWh	13.709.358,5	11.708.421,6	12.924.074,4	28.612.749,9	27.390.677,8	28.047.354,1
Heizenergieintensität	kWh/m²	65,6	60,0	68,6	72,0	60,2	62,3
STROMVERBRAUCH							
Jahresverbrauch	kWh	12.293.966,9	12.536.943,9	12.895.104,2	49.510.816,8	52.685.748,2	55.102.292,9
Stromintensität	kWh/m²	58,8	64,2	68,4	124,7	115,8	122,4
ENERGIEVERBRAUCH							
Summe Jahresverbrauch	kWh	26.003.325,4	24.245.365,5	25.819.178,6	78.123.566,7	80.076.426,0	83.149.647,0
Energieintensität	kWh/m²	124,4	124,2	137,0	196,7	176,1	184,7

ENERGIEVERBRAUCH DER TEILPORTFOLIOS (LIKE-FOR-LIKE)

GRI 302-1, 302-2, 302-3

		BÜRO			EINZELHANDEL		
	Einheit	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz
Anzahl analysierter Immobilien		22	22		39	39	
Nutzfläche	m²	188.970,4	188.970,4		391.785,0	391.785,0	
HEIZENERGIEVERBRAUCH							
Jahresverbrauch	kWh	12.913.425,8	10.834.331,6	19,2 %	28.476.220,9	24.051.584,9	18,4 %
Heizenergieintensität	kWh/m²	68,3	57,3	19,2 %	72,7	61,4	18,4 %
STROMVERBRAUCH							
Jahresverbrauch	kWh	11.470.019,6	11.417.261,9	0,5 %	48.721.452,1	47.359.040,2	2,9 %
Stromintensität	kWh/m²	60,7	60,4	0,5 %	124,4	120,9	2,9 %
ENERGIEVERBRAUCH							
Summe Jahresverbrauch	kWh	24.383.445,4	22.251.593,5	9,6 %	77.197.673,0	71.410.625,1	8,1 %
Energieintensität	kWh/m²	129,0	117,8	9,6 %	197,0	182,3	8,1 %

WASSERVERBRAUCH DER TEILPORTFOLIOS

GRI 303-5

		BÜRO			EINZELHANDEL		
	Einheit	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Anzahl analysierter Immobilien		25	24	23	40	56	55
Nutzfläche	m²	209.047,4	195.227,4	188.527,4	397.133,0	454.822,2	450.239,2
Jahresverbrauch	l	41.882.430,9	43.227.445,8	55.611.460,1	132.068.727,8	136.623.375,5	147.590.288,6
Wasserintensität	l/m²	200,3	221,4	295,0	332,6	300,4	327,8

WASSERVERBRAUCH DER TEILPORTFOLIOS (LIKE-FOR-LIKE)

GRI 303-5

		BÜRO			EINZELHANDEL		
	Einheit	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Anzahl analysierter Immobilien		22	22		39	39	
Nutzfläche	m²	188.970,4	188.970,4		391.785,0	391.785,0	
Jahresverbrauch	l	40.248.172,2	41.842.445,8	–3,8 %	131.283.727,8	120.157.442,2	9,3 %
Wasserintensität	l/m²	213,0	221,4	–3,8 %	335,1	306,7	9,3 %

ABFALLAUFKOMMEN DER TEILPORTFOLIOS

GRI 306-3

		BÜRO			EINZELHANDEL		
	Einheit	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Anzahl analysierter Immobilien		25	24	23	40	56	55
Nutzfläche	m²	209.047,4	195.227,4	188.527,4	397.133,0	454.822,2	450.239,2
Jahresaufkommen	kg	1.708.170,8	1.624.142,5	1.561.597,6	14.748.846,9	16.025.859,6	15.919.580,5
Abfallintensität	kg/m²	8,2	8,3	8,3	37,1	35,2	35,4

ABFALLAUFKOMMEN DER TEILPORTFOLIOS (LIKE-FOR-LIKE)

GRI 306-3

		BÜRO			EINZELHANDEL		
	Einheit	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Anzahl analysierter Immobilien		22	22		39	39	
Nutzfläche	m²	188.970,4	188.970,4		391.785,0	391.785,0	
Jahresaufkommen	kg	1.569.852,4	1.564.928,3	0,3 %	14.668.634,9	14.598.472,7	0,5 %
Wasserintensität	kg/m²	8,3	8,3	0,3 %	37,4	37,3	0,5 %

EMISSIONSDATEN DER TEILPORTFOLIOS

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4

		BÜRO			EINZELHANDEL		
	Einheit	2021	2020	2019	2021	2020	2019
SCOPE 1							
Erdgas	t CO_2e	883,1	744,9	891,5	1.445,2	1.596,5	1.415,6
Heizöl	t CO_2e	0,0	185,4	141,0	0,0	15,2	18,5
Summe Scope 1	**t CO_2e**	**883,1**	**930,4**	**1.032,5**	**1.445,2**	**1.611,7**	**1.434,1**
SCOPE 2							
Strom (marktbasiert)	t CO_2e	67,9	128,2	643,2	65,3	198,3	195,8
Fernwärme (marktbasiert)	t CO_2e	1.124,3	795,1	1.010,7	383,9	375,8	431,7
Summe Scope 2	**t CO_2e**	**1.192,2**	**923,3**	**1.653,9**	**449,2**	**574,2**	**627,4**
SCOPE 3							
Kat. 01: Trinkwasserbezug	t CO_2e	9,3	10,2	13,0	19,3	20,4	21,7
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen	t CO_2e	1.389,9	1.242,6	n/a	2.450,1	2.468,2	n/a
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	t CO_2e	2,0	15,1	n/a	307,9	159,7	n/a
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie	t CO_2e	639,3	586,2	654,6	614,8	701,7	707,9
Kat. 05: Abwasserbehandlung	t CO_2e	10,6	11,6	14,8	22,0	23,3	24,8
Kat. 05: Abfallentsorgung	t CO_2e	34,1	33,9	33,4	15,6	21,7	22,0
Kat. 13: Mieterseitiger Energiebezug	t CO_2e	2.912,2	2.852,4	3.117,2	21.714,5	19.811,1	22.486,2
Summe Scope 3	**t CO_2e**	**4.997,3**	**4.752,0**	**3.833,0**	**25.144,1**	**23.206,1**	**23.262,6**
GESAMT							
Summe	**t CO_2e**	**7.072,6**	**6.605,7**	**6.519,4**	**27.038,6**	**25.392,0**	**25.324,1**
EMISSIONSINTENSITÄT							
Nutzfläche	m²	209.047,4	195.227,4	188.527,4	397.133,0	454.822,2	450.239,2
Scope 1	kg CO_2e/m²	4,2	4,8	5,5	3,6	3,5	3,2
Scope 2	kg CO_2e/m²	5,7	4,7	8,8	1,1	1,3	1,4
Scope 3	kg CO_2e/m²	23,9	24,3	20,3	63,3	51,0	51,7
Summe	**kg CO_2e/m²**	**33,8**	**33,8**	**34,6**	**68,1**	**55,8**	**56,2**

EMISSIONSDATEN DER TEILPORTFOLIOS (LIKE-FOR-LIKE)

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4

		BÜRO			EINZELHANDEL		
	Einheit	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz
SCOPE 1							
Erdgas	t CO_2e	865,4	702,8	23,1 %	1.445,2	1.381,0	4,6 %
Heizöl	t CO_2e	0,0	0,0		0,0	0,0	
Summe Scope 1	**t CO_2e**	**865,4**	**702,8**	**23,1 %**	**1.445,2**	**1.381,0**	**4,6 %**
SCOPE 2							
Strom (marktbasiert)	t CO_2e	67,9	119,1	–43,0 %	65,3	193,9	–66,3 %
Fernwärme (marktbasiert)	t CO_2e	965,0	795,1	21,4 %	367,4	301,0	22,1 %
Summe Scope 2	**t CO_2e**	**1.032,9**	**914,2**	**13,0 %**	**432,7**	**494,9**	**–12,6 %**
SCOPE 3							
Kat. 01: Trinkwasserbezug	t CO_2e	8,9	9,9	–10,1 %	19,1	17,3	10,5 %
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen	t CO_2e	1.238,5	1.242,6	–0,3 %	2.398,5	2.468,2	–2,8 %
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	t CO_2e	2,0	15,1	–86,7 %	295,3	159,7	84,9 %
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie	t CO_2e	604,5	545,8	10,8 %	608,4	589,5	3,2 %
Kat. 05: Abwasserbehandlung	t CO_2e	10,1	11,3	–10,1 %	21,8	19,7	10,5 %
Kat. 05: Abfallentsorgung	t CO_2e	32,7	32,6	0,3 %	15,3	10,2	49,7 %
Kat. 13: Mieterseitiger Energiebezug	t CO_2e	2.661,7	2.441,7	9,0 %	21.432,4	17.872,4	19,9 %
Summe Scope 3	**t CO_2e**	**4.558,4**	**4.298,9**	**6,0 %**	**24.790,8**	**21.137,0**	**17,3 %**
GESAMT							
Summe	**t CO_2e**	**6.456,7**	**5.915,9**	**9,1 %**	**26.668,7**	**23.012,9**	**15,9 %**
EMISSIONSINTENSITÄT							
Nutzfläche	m²	188.970,4	188.970,4		391.785,0	391.785,0	
Scope 1	kg CO_2e/m²	4,6	3,7	23,1 %	3,7	3,5	4,6 %
Scope 2	kg CO_2e/m²	5,5	4,8	13,0 %	1,1	1,3	–12,6 %
Scope 3	kg CO_2e/m²	24,1	22,7	6,0 %	63,3	54,0	17,3 %
Summe	**kg CO_2e/m²**	**34,2**	**31,3**	**9,1 %**	**68,1**	**58,7**	**15,9 %**

CRREM-Analyse

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5

Auf Basis der zuvor dargestellten portfolio- bzw. teilportfolioübergreifenden Emissionsdaten haben wir im laufenden Jahr erstmals eine sogenannte CRREM-Analyse durchgeführt. Dabei wurden die objektspezifischen marktbasierten Emissionen der Scopes 1, 2 und 3.13 mit dem für die jeweilige Assetklasse und Region erforderlichen Dekarbonisierungspfad verglichen. Die Ergebnisse auf Einzelobjektebene bildeten die Grundlage einer Analyse der Teilportfolios Büro und Einzelhandel. Die Überleitung auf das Gesamtportfolio erfolgte anhand der Gewichtung von Emissionsintensität und Dekarbonisierungspfad entsprechend den Flächenanteilen der Teilportfolios am Gesamtportfolio.

Im Ergebnis haben wir festgestellt, dass die Emissionsintensität des Gesamtportfolios bei marktbasierter Betrachtung gegenwärtig unter dem erforderlichen Dekarbonisierungspfad liegt und mittelfristig keine Maßnahmen erforderlich sind, um die Vorgaben zur Erreichung des 1,5-Grad-Zieles der Vereinten Nationen einzuhalten.

Auch die betrachteten Teilportfolios erfüllen derzeit die erforderlichen Klimaschutzstandards, wobei innerhalb unseres Einzelhandelsportfolios mittelfristig Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionsintensität der Immobilien erforderlich sind, um die Erfüllung der Zielvorgaben sicherzustellen.

GRI 302-2

Eine wesentliche Erkenntnis, die wir bereits im Rahmen der CO_2e-Bilanzierung gewinnen konnten, wurde mithilfe der CRREM-Analyse nochmals bestätigt. Die Emissionsintensität der Immobilien wird in hohem Maße durch die Stromverbräuche der Mieter beeinflusst, welche dementsprechend einen hohen Einfluss auf die Emissionsintensität der Immobilien haben.

Demzufolge haben wir im Rahmen der CRREM-Analyse einen vollständigen mieterseitigen Strombezug aus erneuerbaren Energien simuliert und kamen zu dem Ergebnis, dass eine entsprechende Umstellung der Energieversorgung sowohl auf Gesamt- als auch auf Teilportfolioebene eine Erfüllung der Dekarbonisierungsziele sicherstellen würde.

GRI 102-21, 102-43

Diese Erkenntnis werden wir im Rahmen unseres Stakeholder-Engagement-Programms berücksichtigen und den diesbezüglichen Dialog mit unseren Mietern weiter intensivieren.

GRI 302-3, 302-4, 305-4, 305-5

Ferner haben wir auf Basis der Analyse auf Einzelobjektebene ein internes Benchmarking erstellt und eine Reihe von Immobilien mit hoher Emissionsintensität identifiziert, für die kurzfristiger Handlungsbedarf besteht. Diese Gebäude wurden unter Einbeziehung externer spezialisierter Dienstleister einer detaillierten Einzelbetrachtung unterzogen. Einerseits ermöglichte die individuelle Objektprüfung die Schließung von Datenlücken sowie die Identifikation von Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Datenqualität. Andererseits bildete die Analyse die Basis für eine Ableitung von potenziellen Maßnahmen zur Reduzierung der Emissions- und Energieintensität, die im Rahmen unserer künftigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen berücksichtigt werden. Einen Überblick zu diesen Maßnahmen gibt das Kapitel „Energieeffizienzmaßnahmen & Ausblick“ *(vgl. S. 46)*.

CARBON RISK REAL ESTATE MONITOR

GRI 302-3, 302-4, 303-5, 305-4, 305-5, 306-3

Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ist ein von der Europäischen Union gefördertes Projekt, das ein System zur Bewertung des aktuellen Zustands einer Immobilie hinsichtlich ihrer Energie- und Emissionsintensität entwickelt hat. Es ermöglicht eine Einschätzung, inwieweit die jährlichen CO_2e-Emissionen aus Energie- und Wasserverbräuchen sowie dem Abfallaufkommen einer Immobilie bzw. eines Portfolios reduziert werden sollten, um in Einklang mit dem im Jahr 2015 formulierten 1,5- bzw. 2,0-Grad-Ziel der UN-Klimakonferenz zu stehen. Die Ergebnisse der CRREM-Analyse bilden die Basis für die Ableitung einer objekt- bzw. portfoliospezifischen Dekarbonisierungsstrategie.

www.crrem.eu

Klimarisikoanalyse

GRI 103-2, 305-5

Neben der Durchführung einer CO_2e-Bilanzierung und der Überleitung der Ergebnisse in die CRREM-Systematik haben wir unseren Immobilienbestand im laufenden Jahr erstmals einer Klimarisikoanalyse unterzogen.

Die Klimarisikobewertung ist für unser Kerngeschäft aus zwei Perspektiven wesentlich: Einerseits sind wir für klimaschädliche Emissionen verantwortlich, welche im Rahmen der Bewirtschaftung unserer Objekte freigesetzt werden. Andererseits müssen wir die Effekte des aktuellen und potenziell zu erwartenden Klimawandels auf unsere Immobilien in die Risikobetrachtung aufnehmen. Risiken für unseren Immobilienbestand, die aus dem fortschreitenden Klimawandel resultieren, werden als „physische Risiken“ bezeichnet.

Unter Berücksichtigung aktueller Klimamodelle werden Extremwetterereignisse in den kommenden Jahren voraussichtlich zunehmen und die bauliche Substanz, die Funktionalität und damit sowohl die Eigentümer als auch die Nutzer der Immobilien potenziell beeinträchtigen. Während wir im Rahmen unseres Kerngeschäfts an vielen Punkten unmittelbaren bzw. mittelbaren Einfluss auf die Reduktion klimaschädlicher CO_2e-Emissionen nehmen können, müssen wir zur Minimierung externer physischer Risiken durch den Klimawandel primär auf Schutz- und Versicherungsmaßnahmen zurückgreifen.

Grundsätzlich ist jede Immobilie potenziellen physischen Risiken durch extreme Wetterereignisse ausgesetzt. Die Einflüsse sind geografisch jedoch sehr unterschiedlich und beschränken sich in Deutschland primär auf Überschwemmungen sowie auf Stürme und Hagel. Gegen diese Risiken ist die HAMBORNER REIT AG portfolioübergreifend versichert.

Im Jahr 2022 haben wir mit Unterstützung einer externen Beratung sowie unter Einbeziehung der Klima- und Gefahrendatenbank eines führenden Rückversicherers eine Klimarisikoanalyse für unser gesamtes Bestandsportfolio durchgeführt. Im Rahmen der Analyse wurden auf Basis repräsentativer Daten des Weltklimarates (IPCC) unterschiedliche Szenarien für die Bewertung der Klimarisiken an unseren Immobilienstandorten erstellt.

Im Ergebnis konnten wir feststellen, dass unser Portfolio kurzfristig keinen hohen physischen Risiken aufgrund des Klimawandels ausgesetzt ist, zumal die ausschließlich in Deutschland gelegenen Objektstandorte geografisch außerhalb der globalen Extremrisikozonen liegen.

Bei einer mittel- bis langfristigen Betrachtung ließ sich jedoch feststellen, dass die Risiken für unsere Immobilien im Falle einer weiterhin negativen Entwicklung des Klimawandels zunehmen könnten. Dabei werden auch risikoarme Gebiete, wie die Bundesrepublik Deutschland, sukzessive höheres Risikopotenzial aufweisen und die Wahrscheinlichkeit von Schadenseintritten wird steigen. Dies könnte sich unter Umständen negativ auf die zukünftigen Kosten für eine vollumfängliche Absicherung der physischen Risiken auswirken und in Abhängigkeit von den Standorten und der Beschaffenheit der Immobilien in Einzelfällen bauliche Anpassungen erfordern.

GRI 102-48, 102-49

Mit der Klimarisikobewertung im Jahr 2022 haben wir unser Nachhaltigkeitsmanagement um ein wichtiges Element ergänzt. Das Ergebnis der Analyse wird künftig Eingang in unser internes Risikomanagementsystem sowie in die externe Berichterstattung finden und unter Berücksichtigung der Offenlegungsstandards der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) in einem gesonderten Bericht ausführlich dargestellt.

Energieeffizienzmaßnahmen und Ausblick

GRI 302-1, 302-2, 303-4

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Einzelobjektanalysen wurden Daten zu Gebäudehülle, Energieverbräuchen, Zählerinfrastruktur und Anschlusssituation in Verbindung mit einer Objektbegehung zur Begutachtung der technischen Anlagen, der Bauphysik, Anlagensteuerung und – soweit möglich – des Nutzerverhaltens dazu verwendet, mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz abzuleiten.

Die wesentlichen Erkenntnisse dieser Einzelobjektprüfungen wurden anschließend auf das Gesamtportfolio übertragen und in einem Maßnahmenkatalog festgehalten. Dieser Katalog ist in verschiedene, nachstehend aufgeführte Handlungsfelder unterteilt und soll künftig im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung auf Gesamt-, Teilportfolio- und Objektebene herangezogen werden *(siehe Tabelle S. 47)*.

Auf Basis der konkreten Maßnahmenplanung beabsichtigen wir, in den kommenden Jahren kurz-, mittel- und langfristige Ziele auf Portfolio- und Teilportfolioebene zu formulieren und diese in unser strategisches Nachhaltigkeitsprogramm einfließen zu lassen.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Formulierung der Ziele sowie die laufende Prüfung der Zielerreichung ist eine solide Datenbasis. Dabei spielen valide Daten zu emissionsrelevanten Verbräuchen eine entscheidende Rolle. Aus diesem Grund verfolgen wir weiterhin das Ziel, unsere Zählerinfrastruktur sukzessive zu digitalisieren, um die notwendigen Daten zeitnah und verlässlich im Rahmen unserer CO_2e-Bilanzierung sowie darauf aufbauender weiterführender Analysen berücksichtigen zu können. >

> GRI 302-1, 302-2

Für die Messstellen der Allgemeinverbräuche von Strom und Gas haben wir den digitalen Messstellenbetrieb zentral ausgeschrieben und ausgerollt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden bereits sämtliche Stromzähler sowie rund 55% der Gasmessstellen von unserem Dienstleister betreut. Die verbleibenden Messstellen sollen bis zum Ende des Jahres 2023 in den zentralen digitalisierten Betrieb überführt werden.

GRI 102-21, 102-43, 102-44, 302-2

Da der wesentliche Anteil der CO_2e-Emissionen unseres Portfolios aus mieterseitigen Energieverbräuchen resultiert, ist die Beschaffung der entsprechenden Daten unserer Mieter für den Aufbau einer belastbaren Umweltbilanzierung von grundlegender Bedeutung. Die Kooperationsbereitschaft hinsichtlich der Bereitstellung von Daten fördern wir durch transparente Kommunikation, sicheres Datenmanagement und gegenseitige Verpflichtung zu nachhaltigem Verhalten durch die Vereinbarung von „grünen Mietverträgen“ („Green Leases“). Bereits im Jahr 2018 haben wir unsere Standardmietverträge um eine Vertragsklausel erweitert, die den regelmäßigen Datenaustausch gewährleistet und zu einer sukzessiven Erweiterung unseres Analyseportfolios beitragen soll.

POTENZIELLE OPTIMIERUNGSMASSNAHMEN IM BESTAND

GRI 302-4, 303-5, 305-5, 306-2, 306-4, 306-5

Green Leases	• Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts • Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen • Ökologisch unbedenkliche Durchführung von Baumaßnahmen • Bereitstellung der Verbrauchsdaten
Gebäudehülle	• Dach-/Fassadendämmung • Fenster • Verschattung
Wärme-/Kälteversorgung	• Nachhaltige Energieträger • Modernisierung der Anlagentechnik
Beleuchtung	• Optimierung der Beleuchtungsszenarien • Umstellung der genutzten Leuchtmitteltypen
Operativer Betrieb	• Gebäudeleittechnik • Energiemanagement • Betriebszeitenoptimierung
Wasserversorgung	• Wassersparende Armaturen und Spülkästen
Regenerative Energieversorgung	• Wärmepumpe • Photovoltaik • Ladeinfrastruktur
Abfallmanagement	• Entsorgungspooling • Entsorgungsmanagement
Biodiversität	• Dachbegrünung • Nistkästen • Bienenstöcke

Umweltmanagement & Klimaschutz am Verwaltungsstandort Duisburg

GRI 302-1, 302-4, 305-2, 305-3, 305-5

Im Unterschied zu unserem Bestandsportfolio haben wir im Rahmen des Umwelt- und CO_2e-Managements an unserem Verwaltungsstandort in Duisburg als Eigentümer nahezu uneingeschränkte Kontrolle über die Gebäude- und Verbrauchsdaten sowie über die Durchführung von Maßnahmen zur Verringerung unseres ökologischen Fußabdrucks. Diese Einflussmöglichkeiten nutzen wir auch bei der dortigen CO_2e-Bilanzierung, speziell bei der Berücksichtigung weiterer Kategorien für indirekte Emissionen.

GRI 103-2, 303-5, 306-3

Dabei orientieren wir uns an den methodischen Ansätzen, die wir zusammen mit externen Beratern im Rahmen der Portfolioanalyse in den Jahren 2021 und 2022 angewendet haben *(vgl. S. 32, „Methodik“)*, um ein einheitliches Vorgehen entlang des gesamten Geschäftsmodells sicherzustellen. Unser Verwaltungsstandort dient hierbei als Best-Practice-Beispiel hinsichtlich der Verfügbarkeit von Energie- und Wasserverbrauchsdaten, die für das Objekt im Jahr 2021 vollständig vorlagen. Für die Bilanzierung des Abfallaufkommens und der daraus resultierenden CO_2e-Emissionen war – ebenfalls analog zur Vorgehensweise entlang des Portfolios – eine Ableitung auf Basis des vertraglich festgelegten maximalen Abfallvolumens notwendig. Hierfür nutzen wir Dichtefaktoren entsprechend der Abfallart, die jeweils durch externe unabhängige Berater geprüft wurden.

Die Energie- und Wasserverbräuche sowie das Abfallaufkommen am Verwaltungsstandort stellten sich im Jahr 2021 wie in der Tabelle auf der folgenden Seite zusammengefasst dar.

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5

Analog zur Darstellung des Vorjahres bilanzierten wir für das Jahr 2021 Emissionen *(vgl. S. 50)*, die aus den jeweiligen Verbräuchen und Abfallaufkommen sowie aus operativen Verwaltungsaktivitäten *(vgl. S.49)* resultierten. Die Methodik, die genutzten Emissionsfaktoren und die Kategorisierung der Emissionen nach Scope 1, 2 und 3 gemäß GHG Protocol sind der Vorgehensweise der Portfolioanalyse angeglichen. Sofern verfügbar, wurden im Rahmen der Bilanzierung marktbasierte Emissionsfaktoren herangezogen. Dies war im Betrachtungszeitraum für den Strombezug der Fall, andernfalls wurde auf standortbasierte Faktoren zurückgegriffen.

Emissionen, die speziell aus der Verwaltungstätigkeit und der Mobilität resultierten, wurden inklusive anfallender Vorketten den jeweiligen Energieträgern oder Kategorien zugeordnet. Bezüglich sonstiger bezogener Betriebsstoffe, Dienstleistungen und Kapitalgüter nutzten wir den kostenbasierten Ansatz analog zur Bilanzierung des Portfolios. Im Vergleich zur Emissionsbilanzierung des Verwaltungsstandortes im Vorjahr wurde der Bezug auf sämtliche sachliche Verwaltungskosten erweitert. Dies umfasst bezogene Waren, Dienstleistungen und Kapitalgüter, die mit dem Betrieb des Bürostandortes und der operativen Tätigkeit unserer Mitarbeiter in Verbindung stehen. Hiervon ausgeschlossen sind satzungsbedingte Aufwendungen, wie Aufsichtsrats- und Hauptversammlungskosten, sowie sonstige betriebliche Aufwendungen, die beispielsweise aus Beratungs- und Prüfungsleistungen und aus dem Stakeholder-Management resultieren.

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5

Zukünftig streben wir eine CO_2e-Bilanzierung an, die alle emissionsrelevanten Prozesse, die direkt oder indirekt aus unserem Geschäftsmodell resultieren, abbildet. Die Methodik hierfür wird sukzessive einen höheren Detaillierungsgrad erreichen und auch die Erweiterung des Bezugs zusätzlicher Kostenpositionen sowie die Nutzung spezifischer und marktüblicher Emissionsfaktoren für zusätzliche Wirtschaftszweige und Kreditoren umfassen.

Ungeachtet unserer konsequenten Bestrebung, den unternehmerischen CO_2e-Fußabdruck der HAMBORNER REIT AG zu verringern, schließen wir deshalb in den kommenden Jahren eine insgesamt steigende CO_2e-Bilanzsumme nicht aus.

GRI 305-3

Bei der Betrachtung der CO_2e-Bilanz für das Jahr 2021 ist zu berücksichtigen, dass die Emissionsdaten von der pandemiebedingten temporären Umstellung der Mitarbeiter auf mobiles Arbeiten und der verminderten Reisetätigkeit beeinflusst wurden. Die Kennzahlen zu den Pendlerbewegungen der Mitarbeiter wurden im Rahmen einer Befragung für das Jahr 2021 ermittelt, an welcher 85 % der Belegschaft teilnahmen. Die Entfernungskilometer wurden sodann auf die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter im Jahr 2021 hochgerechnet.

>

ENERGIE-, WASSER- UND ABFALLDATEN VERWALTUNGSSTANDORT

GRI 302-1, 302-3, 303-5, 306-3

	Einheit	2021	2020	2019	Differenz 2021 vs. 2020	Differenz 2020 vs. 2019
Nutzfläche	m²	1.630,0	1.630,0	1.630,0		
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter (MA)		50	48	43	4,2 %	16,3 %
HEIZENERGIEVERBRAUCH VERWALTUNGSSTANDORT						
Jahresverbrauch	kWh	49.083,0	39.912,0	43.701,0	23,0 %	12,3 %
Heizenergieintensität je Fläche	kWh/m²	30,1	24,5	26,8	23,0 %	12,3 %
Heizenergieintensität je Mitarbeiter	kWh/MA	981,7	831,5	1.016,3	18,1 %	–3,4 %
STROMVERBRAUCH VERWALTUNGSSTANDORT						
Jahresverbrauch	kWh	110.957,0	130.500,0	119.600,0	–15,0 %	–7,2 %
Stromintensität je Fläche	kWh/m²	68,1	80,1	73,4	–15,0 %	–7,2 %
Stromintensität je Mitarbeiter	kWh/MA	2.219,1	2.718,8	2.781,4	–18,4 %	–20,2 %
GESAMTENERGIEVERBRAUCH VERWALTUNGSSTANDORT						
Jahresverbrauch	kWh	160.040,0	170.412,0	163.301,0	–6,1 %	–2,0 %
Energieintensität je Fläche	kWh/m²	98,2	104,5	100,2	–6,1 %	–2,0 %
Energieintensität je Mitarbeiter	kWh/MA	3.200,8	3.550,3	3.797,7	–9,8 %	–15,7 %
WASSERVERBRAUCH VERWALTUNGSSTANDORT*						
Jahresverbrauch	l	720.000,0	413.000,0	413.000,0	74,3 %	74,3 %
Wasserintensität je Fläche	l/m²	441,7	253,4	253,4	74,3 %	74,3 %
Wasserintensität je Mitarbeiter	l/MA	14.400,0	8.604,2	9.604,7	67,4 %	49,9 %
ABFALLAUFKOMMEN VERWALTUNGSSTANDORT**						
Jährliches Aufkommen Restmüll	kg	6.500,0	6.500,0	6.500,0		
Abfallintensität Restmüll je Fläche	kg/m²	4	4	4		
Abfallintensität Restmüll je Mitarbeiter	kg/MA	130	135,4	151,2	–4,0 %	–14,0 %
Jährliches Aufkommen Recyclingmüll	kg	1.716,0	1.716,0	1.716,0		
Abfallintensität Recyclingmüll je Fläche	kg/m²	1,1	1,1	1,1		
Abfallintensität Recyclingmüll je Mitarbeiter	kg/MA	34,3	35,8	39,9	–4,0 %	–14,0 %
Jährliches Aufkommen Papiermüll	kg	5.720,0	5.720,0	5.720,0		
Abfallintensität Papiermüll je Fläche	kg/m²	3,5	3,5	3,5		
Abfallintensität Papiermüll je Mitarbeiter	kg/MA	114,4	119,2	133	–4,0 %	–14,0 %

* Nutzung des Verbrauchswerts aus 2019 für 2020 aufgrund eines Wasserschadens am Verwaltungsstandort im Berichtsjahr 2020.
** Aufgrund gleichbleibender Tonnenvolumina und Leerungsturnusse in den vergangenen Jahren blieben die Abfallvolumen konstant.

> GRI 305-1, 305-2, 305-3

Im Ergebnis entstanden im Zusammenhang mit unserer Geschäftstätigkeit am Standort Duisburg CO_2e-Emissionen in Höhe von 208,9 t CO_2e. Beim Energieverbrauch dominiert dabei aufgrund des Bezugs von Strom aus regenerativen Quellen der Anteil an Emissionen aus dem Bezug von Erdgas. Wesentlich höheren Einfluss auf die CO_2e-Bilanz haben die Pendlerbewegungen unserer Mitarbeiter, der Treibstoffverbrauch der Firmenfahrzeuge sowie die Geschäftsreisetätigkeit.

Eine weitere Hauptposition der summierten CO_2e-Emissionen stellen die im Jahr 2021 erstmals berücksichtigten Emissionen aus bezogenen Waren und Dienstleistungen dar. Der Gas- und Wasserverbrauch sowie das Abfallaufkommen spielen im Vergleich eine untergeordnete Rolle. Da ein Großteil der aufgeführten Emissionen auf den operativen Geschäftsbetrieb entfällt, wird für die Darstellung der Emissionsintensität die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl und nicht die Quadratmeterfläche des Verwaltungsstandortes als Bezugsgröße genutzt.

GRI 302-1, 302-4, 305-1, 305-2, 305-3, 305-5

Während im Jahr 2020 der Anteil an mobiler Arbeit aufgrund der COVID-19-Pandemie besonders hoch und der Energiebedarf am Verwaltungsstandort entsprechend geringer war, hat sich im Jahr 2021 ein Mix aus Präsenz- und Mobilarbeit etabliert. Diese Entwicklung sowie der Anstieg der Mitarbeiterzahl der HAMBORNER REIT AG hatten zur Folge, dass die durchschnittliche Nutzungsrate und der Energiebedarf am Standort im Vergleich zum Vorjahr wieder anstiegen. Hinzu kamen witterungsbedingte Einflüsse, die den Wärmebedarf im Jahr 2021 und somit den Erdgasverbrauch erhöhten.

Demgegenüber konnte der Stromverbrauch deutlich gesenkt werden. Hauptgrund hierfür war die weitere Modernisierung unserer IT-Infrastruktur. Infolge der Anschaffung einer neuen Server- und Telefonanlage sowie der teilweisen Umstellung von Desktopcomputern auf Laptops ist der Stromverbrauch im Jahr 2021 gesunken. Die Spitze im Stromverbrauch im Jahr 2020 resultiert aus dem notwendigen Parallelbetrieb der Infrastruktur in der Übergangsphase. >

EMISSIONSDATEN FÜR VERWALTUNG UND VERWALTUNGSSTANDORT

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4

	Einheit	2021	2020	Differenz
SCOPE 1				
Erdgas	kg CO_2e	9.816,6	7.982,4	23,0 %
Benzin (well to wheel)	kg CO_2e	24.629,6	19.572,7	25,8 %
Diesel (well to wheel)	kg CO_2e	0,0	4.642,0	–100,0 %
Summe Scope 1	**kg CO_2e**	**34.446,2**	**27.555,1**	**25,0 %**
SCOPE 2				
Strom (zertifizierter Ökostrom, marktbasiert)	kg CO_2e	0,0	0,0	
Summe Scope 2	**kg CO_2e**	**0,0**	**0,0**	
SCOPE 3				
Kat. 01: Trinkwasserbezug	kg CO_2e	172,8	99,1	74,3 %
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen	kg CO_2e	105.627,1	82.997,9	27,3 %
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	kg CO_2e	12.682,2	10.915,5	16,2 %
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie aus Strom und Erdgas	kg CO_2e	7.639,1	8.628,2	–11,5 %
Kat. 05: Abwasserbehandlung	kg CO_2e	201,6	115,6	74,3 %
Kat. 05: Abfallentsorgung	kg CO_2e	297,9	297,9	0,0 %
Kat. 06: Bahnreisen	kg CO_2e	1.651,5	817,9	101,9 %
Kat. 06: Flugreisen	kg CO_2e	12.016,0	13.159,5	–8,7 %
Kat. 07: Pendelverkehr	kg CO_2e	34.141,8	35.817,2	–4,7 %
Summe Scope 3	**kg CO_2e**	**174.430,1**	**152.849,0**	**14,1 %**
GESAMT				
Summe	**kg CO_2e**	**208.876,3**	**180.404,1**	**15,8 %**
EMISSIONSINTENSITÄT				
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter (MA)		50	48	4,2 %
Scope 1	kg CO_2e/MA	688,9	574,1	20,0 %
Scope 2	kg CO_2e/MA	0,0	0,0	
Scope 3	kg CO_2e/MA	3.488,6	3.184,4	9,6 %
Summe	**kg CO_2e/MA**	**4.177,5**	**3.758,4**	**11,2 %**

> Die im Vorjahresbericht vorgestellten Zielsetzungen und Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen haben wir 2021 konsequent weiterverfolgt. Hierzu gehörte auch die Umrüstung unseres Fuhrparks auf E-Mobilität. Sämtliche dieselbetriebenen Fahrzeuge wurden im Berichtszyklus abgeschafft und die Nutzung des entsprechenden fossilen Kraftstoffs somit komplett vermieden. Für neue Fahrzeuge setzen wir auf vollelektrische oder hybride Technologien und haben bis dato 85,7 % unserer Flotte auf diese Antriebe umgestellt. Das letzte rein benzinbetriebene Fahrzeug unseres Fuhrparks wird bis Ende 2022 abgeschafft, womit wir die angestrebte vollständige Umstellung des Fuhrparks auf E-Mobilität vollzogen haben werden. Darüber hinaus fördern wir die E-Mobilität bei unseren Mitarbeitern durch das Angebot entsprechender Firmenwagen.

Ein weiterer positiver Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen resultiert aus der Nutzung von Onlineformaten für Gesprächstermine sowie aus der Priorisierung von Bahnreisen, was wiederum zur Verringerung von Flugreisen um knapp ein Drittel im Jahr 2021 beitrug.

Durch wöchentliches Nachhalten der Energieverbräuche am Standort und die Prüfung von Einsparmöglichkeiten in der täglichen Arbeit schaffen wir die Basis für weitere Verbrauchsreduktionen. Ungeachtet der konsequenten Maßnahmen zur Verringerung unseres CO_2e-Fußabdrucks ist eine vollkommen emissionsfreie Nutzung unseres Verwaltungsgebäudes jedoch nicht möglich.

Für den Ausgleich der unvermeidbaren Restemissionen des Jahres 2021 haben wir erneut mit einem renommierten Partner für CO_2e-Kompensation kooperiert *(vgl. S. 52, Kapitel „CO_2e-Kompensation“)*. Im Rahmen des Kompensationsprozesses erstellte das Partnerunternehmen auf Basis der von uns erhobenen Verbrauchs- und Mengenangaben eine eigene Bilanz für die zu kompensierenden Emissionen. Trotz Verwendung unterschiedlicher Emissionsfaktoren waren die jeweiligen Bilanzsummen nahezu identisch. Als Basis der Kompensation wurde das Ergebnis des Dienstleisters genutzt. Die so ermittelte Kompensationsmenge an CO_2e-Emissionen belief sich auf 208,8 t CO_2e.

CO_2e-Kompensation

Die Klimastrategie der HAMBORNER REIT AG zielt in erster Linie auf die Reduktion von CO_2e-Emissionen im Kerngeschäft und entlang der operativen Wertschöpfungsprozesse ab. Dabei beabsichtigen wir, die im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit verursachten Treibhausgasemissionen sukzessive zu senken. Allerdings ist eine erfolgreiche Fortführung unserer Geschäftsaktivitäten ohne die Erzeugung von Restemissionen gegenwärtig nicht möglich.

Aus diesem Grund haben wir im vergangenen Jahr begonnen, die an unserem Verwaltungsstandort in Duisburg entstandenen Emissionen mittels gezielter Investition in zertifizierte Klimaschutzprojekte zu kompensieren. So konnten wir für das Jahr 2021 mehr als 208 t CO_2e ausgleichen.

Wie funktioniert CO_2e-Kompensation? Die im Rahmen der CO_2e-Bilanzierung ermittelten Emissionen eines Unternehmens werden auf Basis eines marktüblichen Kostensatzes umgerechnet und ein entsprechender finanzieller Klimaschutzbeitrag ermittelt. Dieser Beitrag wird über ein gemeinnütziges Partnerunternehmen in internationale Entwicklungsprojekte investiert, welche den Ausbau von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Entwicklungsländern vorantreiben.

Auf diese Weise wird nicht nur ein Beitrag zur Reduzierung der globalen CO_2e-Emissionen geleistet, sondern auch die lokale Wirtschaft unterstützt und der Zugang zu sauberer und ständig verfügbarer Energie ermöglicht.

ÖKOSTROM DURCH WASSERKRAFT IN HONDURAS

atmosfair

In diesem Jahr haben wir uns für die Zusammenarbeit mit einer anerkannten gemeinnützigen Klimaschutzorganisation entschieden, die weltweit mit lokalen Partnern Klimaschutzprojekte durch den Ausbau von erneuerbarer Energie und Energieeffizienztechnologien realisiert. Konkret unterstützen wir ein Projekt für umweltfreundliche Wasserkraftnutzung: Ein kleines vom Kompensationsanbieter und vom lokalen Unternehmen Consorcio de Inversiones S.A. (CISA) betriebenes Wasserkraftwerk in Honduras produziert klimafreundlichen Strom in Intibucá, einer abgelegenen Region in Honduras nahe der Grenze zu El Salvador.

Die Wasserkraftanlage liegt vier Kilometer außerhalb der Stadt La Esperanza am Intibucá-Fluss. Bestehende Strukturen konnten genutzt werden. Die Umweltauswirkungen des Kraftwerks selbst sind daher, anders als bei manchen Wasserkraftprojekten, minimal: Aufgrund des großen Gefälles des Flusses, an dem das Kraftwerk liegt, ist nur ein vergleichsweise kleiner Stausee notwendig, um die Turbinen zu betreiben. Für den Bau wurden zudem keine neuen Flächen geflutet, sondern eine bereits vorhandene Staumauer saniert.

Der Nutzen des Kraftwerks für die Menschen vor Ort ist hingegen groß: Vier Dörfer wurden so erstmals an das Stromnetz angeschlossen. Zuvor nutzten die Menschen dort vorrangig Holz aus den Regen- und Bergwäldern der Region zum Kochen und Diesel für die Stromerzeugung. Das Kraftwerk speist ganzjährig Ökostrom in das nationale Netz ein und stabilisiert dieses. Mit einer Kapazität von 13,8 MW versorgt es ca. 25.000 Haushalte mit sauberem erneuerbarem Strom und ist gleichzeitig Arbeitgeber für zahlreiche Menschen in der Region.

www.atmosfair.de/de/klimaschutzprojekte/wasserkraft_/honduras/

Nachhaltiger Arbeitgeber

53 Mitarbeiterbefragung
54 Personalentwicklung
54 Aus- & Weiterbildung
55 Flexibilisierung der Arbeitsmodelle
55 Chancengleichheit & Vielfalt
57 Gesundheitsmanagement & Arbeitsschutz
58 Gemeinsam für mehr Nachhaltigkeit

Mitarbeiterbefragung

GRI 102-8

Die Ansprüche an einen nachhaltigen Arbeitgeber sind heute vielschichtig und gehen über klassische Kriterien wie Vergütungsstrukturen und Karrieremöglichkeiten hinaus: Sie umfassen einerseits die Nachhaltigkeitsaktivitäten im Kerngeschäft, die Mitarbeiter wahrnehmen und unterstützen wollen und die zugleich für die Integrität des Unternehmens und die Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells stehen. Andererseits prägen immer stärker auch Kriterien wie Chancengleichheit und Vielfalt das Profil eines nachhaltigen und attraktiven Arbeitgebers.

Im Zuge der turnusmäßigen Prüfung unserer wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen haben wir auch unsere Verantwortung als Arbeitgeber erneut kritisch beleuchtet und die Mitarbeiterentwicklung als zentrales Handlungsfeld bestätigt. Die Erfolgsmessung basiert auch hier vielfach auf konkreten Daten. Nachfolgend fassen wir die wesentlichen nachhaltigkeitsrelevanten Daten und Informationen für den Berichtszyklus 2021 zusammen. Weiterführende Informationen und Kennzahlen stehen auf **unserer Website zum Download** zur Verfügung.

Eine direkte Rückmeldung zu den nachhaltigen Leistungen und der Attraktivität als Arbeitgeber sowie zu Optimierungspotenzialen haben wir von den Mitarbeitenden im vergangenen Jahr erneut im Rahmen einer Befragung erhalten. Die Ergebnisse der Befragung waren mit einer erfreulichen Teilnahmequote von 69,6 % (2020: 75,0 %) wieder repräsentativ.

Wie bereits im Vorjahr verzeichneten wir im Rahmen der Umfrage erneut eine hohe Mitarbeiterzufriedenheitsquote von 90,9 % (2020: 81,8 %). Mit diesem sehr erfreulichen Ergebnis konnten wir unser für das Jahr 2023 gesteckte Ziel einer Zufriedenheitsquote von mindestens 85 % bereits im Jahr 2021 erreichen.

Die unverändert hohe Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen spiegelte sich darin wider, dass erneut 97,0 % (2020: 97,0 %) der Teilnehmer angaben, dass ihnen eine erfolgreiche Zukunft der HAMBORNER REIT AG wichtig sei. Das Befragungsergebnis zur Selbstwirksamkeit der Mitarbeiter war ebenfalls sehr erfreulich. 93,9 % (2020: 84,9 %) der Befragten gaben an, einen klaren Beitrag ihrer Arbeit zum Erfolg der HAMBORNER REIT AG zu sehen.

Eine weitere positive Entwicklung konnten wir in Bezug auf den Aspekt der Arbeitgeberattraktivität verzeichnen: Während im Jahr 2020 66,7 % der Mitarbeiter die HAMBORNER REIT AG als attraktives Unternehmen einschätzten, gaben dies im Jahr 2021 78,8 % der Befragten an.

Nichtsdestotrotz werden wir den diesbezüglichen Dialog mit unseren Mitarbeitern fortführen und zusätzliche Maßnahmen identifizieren, um die Attraktivität der HAMBORNER REIT AG als Arbeitgeber weiter zu stärken. Auch in Zukunft beabsichtigen wir, auf jährlicher Basis Mitarbeiterbefragungen durchzuführen und die Erkenntnisse im Rahmen der Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie zu berücksichtigen.

Personal-entwicklung

GRI 102-8, 401-1, 401-3

Aufgrund der vielfältigen Herausforderungen im Kerngeschäft und unserer anhaltenden Wachstumsambitionen ist eine gründliche und umfassende Personalplanung von hoher Bedeutung. Auf jeder betrieblichen Ebene und in jedem Unternehmensbereich benötigen wir ausreichend qualifizierte und engagierte Mitarbeiter. Deshalb werden wir auch zukünftig unsere Personalkapazitäten regelmäßig prüfen und die einzelnen Unternehmensbereiche und Abteilungen bei Bedarf zielgerichtet personell anpassen.

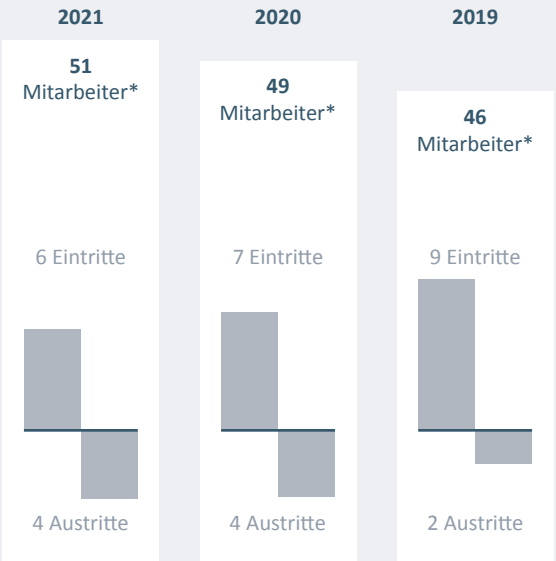
GRI 102-8, 401-1, 401-3

Unter Berücksichtigung der Vorstandsmitglieder sowie der Auszubildenden beschäftigte die HAMBORNER REIT AG zum Jahresende 2021 insgesamt 51 Mitarbeiter (2020: 49). Der Vorstand bestand aus zwei Mitgliedern, während sich die zweite Führungsebene aus sieben Personen zusammensetzte.

Wie im Vorjahr waren mit Ausnahme der Vorstandsmitglieder sowie der beiden Auszubildenden sämtliche Mitarbeiter mit einem unbefristeten Arbeitsvertrag ausgestattet. 47 Mitarbeiter arbeiteten in Vollzeit (2020: 45), während zwei Mitarbeiter in Teilzeit tätig waren (2020: 2). Die Anzahl der Auszubildenden lag im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei zwei Personen. Im Jahr 2021 befanden sich drei Mitarbeiter in Elternzeit (2020: 5).

Die Arbeitnehmerfluktuation bei der HAMBORNER REIT AG war auch im zurückliegenden Berichtsjahr konstant niedrig. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden betrug zum Ende des Jahres 2021 durchschnittlich 8,2 Jahre (2020: 9,2).

ENTWICKLUNG DES PERSONALBESTANDES*



* Mitarbeiterzahl zum Jahresende inkl. Vorstand und Auszubildender.

Aus- & Weiterbildung

GRI 404-1, 404-2

Die Erweiterung des Fort- und Weiterbildungsangebots sowie die kontinuierliche Erhöhung der Weiterbildungsstunden war auch im Jahr 2021 wesentlicher Bestandteil unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms.

Im Rahmen unserer Fortbildungsinitiative wurden allen Mitarbeitern individuelle Personalentwicklungsmaßnahmen ermöglicht. Die zuständigen Abteilungsleiter ermittelten dafür erneut in regelmäßigen Gesprächen die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeiter und stimmten sich zur Bedarfslage in der Belegschaft eng mit dem Vorstand ab.

Mit diesem systematischen Vorgehen wurden wir unserem hohen Anspruch an die Personalentwicklung erneut gerecht, konnten gemeinsam die Potenziale und Interessen unserer Mitarbeiter identifizieren, ihre Fähigkeiten fördern und ihre Kompetenzen noch besser einsetzen.

Infolge der Intensivierung der Weiterbildungsmaßnahmen haben unsere Mitarbeiter im Jahr 2021 im Durchschnitt 22,1 Stunden Fort- und Weiterbildungsangebote wahrgenommen (geschlechtsunabhängig). Damit lag die Zahl 30,5 % über dem Durchschnittswert des Jahres 2020 (16,9 Stunden). Die Weiterbildungen im Berichtszeitraum bezogen sich unter anderem auf die Themenbereiche Personalmanagement, Bauzustandsanalyse, Sanierungskonzepte, Gewerbemietrecht, Arbeitssicherheit, Datenschutz sowie Compliance.

Flexibilisierung der Arbeitsmodelle

GRI 102-8

Eine weitere Maßnahme zur Förderung unserer Mitarbeiter sowie zur Positionierung der HAMBORNER REIT AG als moderner Arbeitgeber ist die Erstellung von Konzepten zur Flexibilisierung der Arbeitsmodelle, bei der auch Fragestellungen wie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie sinnvolle Optionen für mobiles Arbeiten und individuelle Teilzeitvereinbarungen berücksichtigt werden. Im Jahr 2021 wurde hierfür in enger Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Personalabteilung und Betriebsrat ein umfassendes mobiles Arbeitskonzept entwickelt, welches mit der Verabschiedung einer entsprechenden Betriebsvereinbarung im August 2021 umgesetzt wurde.

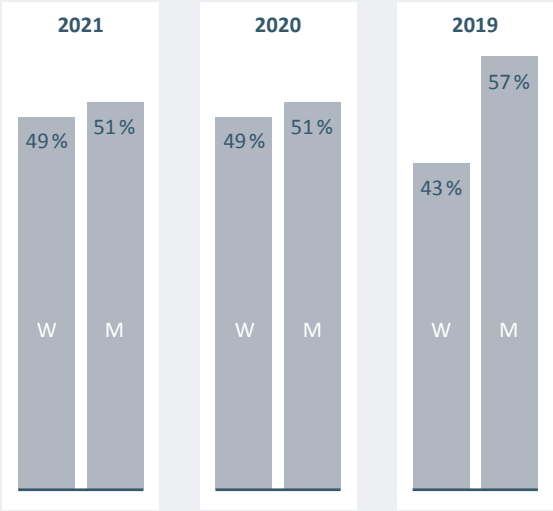
Chancengleichheit & Vielfalt

GRI 405-1, 406-1

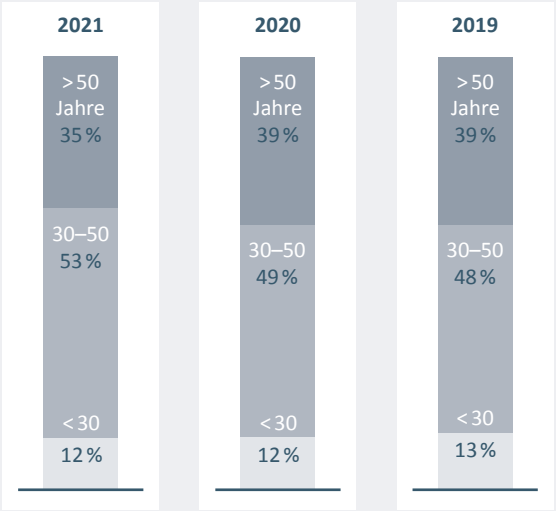
Chancengleichheit und Vielfalt haben bei der HAMBORNER REIT AG traditionell einen hohen Stellenwert. Die Gleichbehandlung unserer Mitarbeiter wird durch die Grundsätze und Mechanismen unserer Corporate Governance sowie unseres (Personal-)Managements kontinuierlich überwacht und sichergestellt. Unser tägliches Handeln ist von klaren Prinzipien der Ethik und Integrität geprägt. Hierzu gehört auch, dass keine Diversity-Dimension (Geschlecht, Nationalität, ethnische Zugehörigkeit, Religion und Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexuelle Orientierung und Identität) zu einer Benachteiligung der Mitarbeiter hinsichtlich ihres Aufgabenbereichs oder ihrer Vergütung führt. Die Wirksamkeit unseres diesbezüglichen Engagements äußert sich unter anderem darin, dass im Berichtszeitraum erneut kein Diskriminierungsfall gemeldet wurde.

Die Belegschaftsstruktur der HAMBORNER REIT AG ist hinsichtlich der Geschlechterverteilung und der Altersstruktur ausgewogen, wie die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen: >

BELEGSCHAFTSSTRUKTUR NACH GESCHLECHT



BELEGSCHAFTSSTRUKTUR NACH ALTER



> GRI 405-1

Der neunköpfige Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG besteht bereits seit dem Jahr 2015 zu einem Drittel aus Frauen. Damit erfüllt die Gesellschaft die nach § 96 Abs. 2 Satz 1 AktG geforderte Geschlechterquote bereits seit sieben Jahren auf freiwilliger Basis.

Auch auf Vorstandsebene wurde mit der Bestellung von Frau Sarah Verheyen zum 1. Oktober 2022 das seitens des Aufsichtsrats festgelegte Ziel einer Diversitätsquote von mindestens 33,3 % erreicht.

GRI 405-1, 405-2

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG fördert seinerseits die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern in Führungspositionen und hat für die zweite Führungsebene eine Zielgröße für die Diversitätsquote von 28,6 % definiert. Die zweite Führungsebene der Gesellschaft besteht derzeit ausschließlich aus männlichen Mitarbeitern. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass die Personalfluktuation in den vergangenen Jahren äußerst gering war und innerhalb der zweiten Führungsebene keine zusätzlichen Positionen geschaffen wurden. In Abhängigkeit von dem künftigen Personalbedarf bzw. den neu zu besetzenden Führungspositionen ist die Erfüllung der Zielquote perspektivisch zu sehen.

GRI 102-35, 102-36, 102-38, 102-39, 405-2

Das derzeitige Ungleichgewicht zwischen weiblichen und männlichen Führungskräften spiegelt sich nach wie vor auch in der Gehaltsstruktur unserer Belegschaft wider. Im Berichtsjahr 2021 betrug das Durchschnittsgehalt der Frauen im Unternehmen 70,1 % des Gehalts der Männer (2020: 69,0 %). Diese Quote ergibt sich aus einem direkten Vergleich des Durchschnittsgehalts aller männlichen und weiblichen Angestellten, exklusive Vorstand und Auszubildender. Betrachtet man lediglich den Teil der Belegschaft unterhalb der beiden Führungsebenen, lag das Durchschnittsgehalt der weiblichen Mitarbeiter im Jahr 2021 bei 82,5 % des Gehalts der Männer und ist damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (79,5 %) um drei Prozentpunkte gestiegen. Eine Angabe zu den Gehaltsrelationen innerhalb der zweiten Führungsebene ist nicht möglich, da sich diese Ebene gegenwärtig lediglich aus männlichen Mitarbeitern zusammensetzt.

Auf eine Aufschlüsselung nach Altersstruktur und Aufgabenbereichen haben wir aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Belegschaft und der daraus resultierenden datenschutzrechtlichen Bedenken verzichtet. Wir beabsichtigen, die bestehende Diskrepanz in der Vergütungsstruktur zukünftig sukzessive auszugleichen, und werden diesbezüglich weitere Maßnahmen und Handlungsalternativen prüfen.

Die Gehaltsrelationen zwischen Vorstand und der zweiten und dritten Belegschaftsebene lagen im Berichtszeitraum 2021 bei 32,7 % beziehungsweise 18,5 % (2020: 30,7 % bzw. 18,2 %).

GRI 102-35, 102-36, 102-37, 102-38, 102-39

Hinsichtlich des Vergütungssystems bzw. der Vergütungsstruktur der Mitglieder des Vorstands folgen wir strikt den Transparenzvorschriften des Gesetzgebers und den korrespondierenden Regularien für börsennotierte Aktiengesellschaften. Das am 1. Januar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie („ARUG II“) verpflichtet den Aufsichtsrat börsennotierter Gesellschaften, ein klares und verständliches System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder zu beschließen und dieses regelmäßig durch die Hauptversammlung billigen zu lassen. Das im Jahr 2020 überarbeitete und seitens des Aufsichtsrats beschlossene System zur Vorstandsvergütung entspricht den Vorschriften des ARUG II sowie sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Das System wurde durch die Hauptversammlung 2021 mit deutlicher Mehrheit gebilligt.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats entspricht ebenfalls sämtlichen gesetzlichen Vorgaben und Governance-Standards und wurde von der Hauptversammlung 2021 ebenfalls mit deutlicher Mehrheit gebilligt. Weiterführende Informationen zum Vergütungssystem des Aufsichtsrats und des Vorstands können dem **aktuellen Vergütungsbericht** entnommen werden.

GRI 102-36, 102-41

An tarifliche Kollektivvereinbarungen ist die HAMBORNER REIT AG nicht gebunden. Hinsichtlich der Mitarbeitervergütung werden abhängig vom jeweiligen Positionsprofil individuelle Grundgehälter mit den Mitarbeitenden vereinbart. Im Bedarfsfall ermitteln wir die Gleichwertigkeit von Tätigkeiten auf Basis der jeweiligen konkreten Anforderungen. Gleichzeitig stellen wir sicher, dass die oben genannten Diversity-Dimensionen keinen Einfluss auf das Verhandlungsergebnis haben. Wir folgen dem Grundsatz, dass alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine faire und marktgerechte Vergütung erhalten, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf an die individuelle Leistung und Qualifikation oder an geänderte Rahmenbedingungen angepasst wird.

Gesundheitsmanagement & Arbeitsschutz

GRI 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9, 403-10

Nicht zuletzt aufgrund der anhaltenden COVID-19-Pandemie wurde im Berichtszyklus 2021 dem Handlungsfeld Gesundheitsmanagement und Arbeitsschutz erneut besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Mittels weitreichender Präventionsmaßnahmen, welche unter anderem ein umfassendes Hygienekonzept sowie eine zeitweise Umstellung auf mobiles Arbeiten beinhalteten, ist es uns gelungen, die viralen Infektionsrisiken für unsere Belegschaft im Jahr 2021 weitgehend einzudämmen.

Innerbetrieblich liegen Gesundheitsmanagement & Arbeitsschutz im Verantwortungsbereich unseres Arbeitssicherheitsausschusses, der regelmäßig zusammenkommt und sich aus unserem Sicherheitsbeauftragten, dem Vorstand, einem Vertreter des Betriebsrats, dem Betriebsarzt sowie externen Sicherheitsexperten zusammensetzt.

Die Wirksamkeit unserer Präventionsmaßnahmen zeigte sich im Berichtszyklus unter anderem in der Krankenquote, welche im Jahr 2021 mit 2,7 % erneut unter dem Vorjahreswert (2,8 %) sowie unter dem statistischen Durchschnittswert in Deutschland (4,3 % gemäß Spitzenverband Bund der Krankenkassen) lag. Die durchschnittlichen Krankheitstage je Mitarbeiter lagen mit 4,8 nochmals unter dem Wert des Jahres 2020 (6,6 Tage). Beruflich bedingte Krankheiten oder Todesfälle traten im Jahr 2021 nicht auf. Die Verletzungsrate lag wie im Vorjahr bei 0 %.

Dem Gesundheitsmanagement und Arbeitsschutz werden wir auch in Zukunft höchste Priorität beimessen. Wir werden weiterhin alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Gesundheit unserer Mitarbeiter sicherzustellen und ihnen ein Arbeitsumfeld zu bieten, in dem sie vor Risiken und Gefahren geschützt sind. Um unserem hohen Anspruch gerecht zu werden, setzen wir auch hier auf abgestimmte und enge Zusammenarbeit mit allen Mitarbeitern.

Durch gezielte Präventions- und Schulungsmaßnahmen vermeiden wir Unfälle und arbeitsbezogene Krankheiten. Alle Mitarbeitenden werden regelmäßig in den Themenbereichen Arbeits-, Brand- und Gesundheitsschutz geschult. Lediglich bei Dienstreisen können wir diverse Risikofaktoren nicht beeinflussen. Deshalb haben wir zusätzlich zur gesetzlichen Unfallversicherung eine Gruppenunfallversicherung für alle Mitarbeiter abgeschlossen, die geschäftlich für die HAMBORNER REIT AG unterwegs sind.

Gemeinsam für mehr Nachhaltigkeit

GRI 102-8, 102-43, 103-2

Auch im Jahr 2021 haben wir die Sensibilisierung für Herausforderungen und Querschnittthemen im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements entlang der gesamten Belegschaft vorangetrieben. Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie kann nur gemeinsam, im konstruktiven Austausch und durch enge Zusammenarbeit gelingen. Thematisiert und verfolgt wurden erneut die von unserem internen Nachhaltigkeitskomitee erarbeiteten strategischen Nachhaltigkeitsziele sowie weitere abteilungsspezifische und -übergreifende organisatorische und prozessuale Maßnahmen. Auch in den kommenden Jahren sollen unsere Mitarbeiter aktiv an der Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie mitwirken und in wesentliche Entscheidungsprozesse involviert werden. Denn letztlich müssen die künftigen Ziele von allen Mitarbeitern verstanden, mitgetragen und umgesetzt werden.

An unserem Verwaltungsstandort und direkt an unseren Immobilien setzen sich unsere Mitarbeiter gemeinsam für eine nachhaltige Wertschöpfung ein. Teamgeist wird dabei großgeschrieben – und gelegentlich bei gemeinsamen Events in der Natur gestärkt.

Gesellschaftliches Engagement & Initiativen

Neben den in diesem Bericht dokumentierten Nachhaltigkeitsaktivitäten im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der HAMBORNER REIT AG engagieren wir uns durch Unterstützung sozialer Projekte im direkten und erweiterten Umfeld unseres Unternehmens.

GRI 102-12

Den Fokus legen wir dabei auf karitative Einrichtungen und Förderprojekte. Bei der Unterstützung von Bildungs- und Forschungseinrichtungen schlagen wir durch unser soziales Engagement aber auch eine Brücke zu unserer Branche, beispielsweise durch die Förderung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e. V.).

Über den lokalen und nationalen Kontext hinaus engagieren wir uns in Form von Spenden. Im laufenden Jahr zählte hierzu die finanzielle und materielle Unterstützung der notleidenden Bevölkerung in der Ukraine durch eine Geldspende an eine anerkannte Hilfsorganisation.

GRI 203-1, 413-1

Als Immobilienunternehmen haben wir direkten Einfluss auf die Entwicklung des gesellschaftlichen und städtischen Umfelds. Unsere Immobilien sind baulicher Bestandteil der Infrastruktur von Städten und Gemeinden. Als gesellschaftliche Verantwortung verstehen wir insofern auch unseren Beitrag bei der Entwicklung von Stadtbildern.

Im Rahmen von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen achten wir stets auf die Berücksichtigung der jeweiligen Innenstadt- und Erhaltungssatzungen, beispielsweise um den Schutz von historischen Fassaden zu gewährleisten. Das sichert in der Regel die Wahrung eines einheitlichen Stadtbilds sowie die adäquate Eingliederung unserer Objekte in ihre Umgebung.

Hinzu kommt, dass wir durch die Vermietung unserer Gewerbeimmobilien auch zur Absicherung der Nahversorgung an unseren Immobilienstandorten beitragen. Das Einzelhandelsportfolio der HAMBORNER REIT AG besteht überwiegend aus Immobilien, die auf den erweiterten Nahversorgungsbereich, insbesondere den Lebensmitteleinzelhandel, ausgerichtet sind.

Mitgliedschaften & Initiativen

GRI 102-12, 102-13

Zum 30. Juni 2022 war die HAMBORNER REIT AG Bestandshalterin von 67 Immobilien in 47 unterschiedlichen Gemeinden und Städten in Deutschland. An vielen dieser Objektstandorte pflegen wir langjährige Kontakte zu den lokalen Behörden und Ämtern. Wir beteiligen uns regelmäßig an standortbezogenen Unternehmensinitiativen, Interessengemeinschaften und Marketingmaßnahmen, um die Attraktivität der Standorte und die Kundenfrequenz an unseren Objekten weiter zu erhöhen.

Im Rahmen unseres Engagements in den verschiedenen Organisationen bzw. Initiativen leisten wir unseren Beitrag für die Transformation zu einer nachhaltigkeitsorientierten Immobilienwirtschaft, die ihre gesellschaftliche Verantwortung wahrnimmt.

Der Vorstand und die Mitarbeiter der HAMBORNER REIT AG engagieren sich darüber hinaus in unterschiedlichen Organisationen, Initiativen und Interessenvertretungen wie dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA e. V.), der European Public Real Estate Association (EPRA) und dem Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG). Im Jahr 2021 ist außerdem unsere Mitgliedschaft in der Allianz für Cybersicherheit hinzugekommen.

EPRA

ICG Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Society of Property Researchers, Germany

ZIA Die Immobilienwirtschaft

Anhang

60 GRI-Index
66 EPRA-Kennzahlen
77 Glossar
79 Impressum

GRI-Index

GRI 102-48, 102-49, 102-54, 102-55

Der Nachhaltigkeitsbericht der HAMBORNER REIT AG orientiert sich für den Berichtszyklus 2021 erneut an den GRI Sustainability Reporting Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option „Kern“ erstellt. Er entspricht den Standards (2016) der Global Reporting Initiative mit Ergänzung der neuen Standards zu Wasser und Abwasser (303, 2018), Abfall (306, 2020) sowie Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (403, 2018). Zusätzlich wurden im aktuellen Bericht Informationen zur Governance integriert, die deutlich über das Mindestmaß der oben genannten Berichtsoption hinausgehen.

Die EPRA und der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) gehen in den Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) bzw. im Nachhaltigkeitsleitfaden vergleichend auf einzelne GRI-Standards zur Dokumentation wesentlicher Themen ein. Die Tabelle gibt daher ergänzend einen Überblick darüber, welche der genannten Standards von der EPRA bzw. vom ZIA zur Berichterstattung empfohlen werden.

Die im vorliegenden Bericht aufgeführten Kennzahlen zu Verbräuchen, Intensitäten und CO_2e-Emissionen weichen von denen in der EPRA-Kennzahlentabelle ab, da die EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) einen objekt- und branchenspezifischen Ansatz nutzen, gemäß dem nur Objekte betrachtet werden, bei denen Verbrauchsdaten aller relevanter Medien für mindestens eines der vergangenen zwei Jahre vollständig vorliegen.

GRI-STANDARD	ANGABE	SEITE	EPRA	ZIA
GRI 101: GRUNDLAGEN				
GRI 102: ALLGEMEINE ANGABEN				
Organisationsprofil				
102-1	Name der Organisation	2		
102-2	Tätigkeiten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	2, 26, 28, 30		
102-3	Hauptsitz der Organisation	79		
102-4	Länder der Geschäftstätigkeit	26, 28		
102-5	Eigentümerstruktur und Rechtsform	13		
102-6	Märkte	2, 26, 28		
102-7	Größe der Organisation	28		
102-8	Informationen über Mitarbeiter und andere Arbeitskräfte	4, 53-55, 58		

GRI-STANDARD	ANGABE	SEITE	EPRA	ZIA
GRI 102: ALLGEMEINE ANGABEN				
Organisationsprofil				
102-9	Beschreibung der Liefer- und Leistungsbeziehungen	26, 28		
102-10	Wesentliche Veränderungen in der Organisation und der Lieferkette	3, 11, 14		
102-11	Vorsorgeprinzip oder -ansatz	3, 8, 9, 19, 32		
102-12	Extern entwickelte Vereinbarungen, Prinzipien und Initiativen	9, 25, 59		
102-13	Mitgliedschaften	9, 59		
Strategie				
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	3		
102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken, Chancen	3, 5, 9, 10		
Ethik und Integrität				
102-16	Werte, Prinzipien, Standards und Verhaltensnormen	7, 14, 32		
Governance				
102-18	Führungsstruktur	7		
102-20	Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	5, 7, 11		
102-21	Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	4, 15, 45, 47		
102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	5, 7, 76	•	
102-23	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	5		
102-26	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategien	5		
102-27	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	5		
102-29	Identifizierung und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen	3, 5, 18		
102-30	Wirksamkeit der Verfahren zum Risikomanagement	3, 7, 8, 9, 11, 19		
102-31	Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	3, 5		
102-32	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	5		
102-33	Übermittlung kritischer Anliegen	5, 11		
102-35	Vergütungspolitik	56		
102-36	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	56		
102-38	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	56		
102-39	Prozentualer Anstieg des Verhältnisses der Jahresgesamtvergütung	56		

GRI-STANDARD	ANGABE	SEITE	EPRA	ZIA
GRI 102: ALLGEMEINE ANGABEN				
Dialog und Anspruchsgruppen (Stakeholder-Engagement)				
102-40	Übersicht der Anspruchsgruppen	13, 15		
102-41	Kollektivvereinbarungen	56		
102-42	Ermittlung und Auswahl der Anspruchsgruppen	13, 15		
102-43	Einbeziehung der Anspruchsgruppen	4, 12, 13, 15, 26, 28, 45, 47, 58		
102-44	Zentrale Anliegen der Anspruchsgruppen	4, 14, 15, 18, 47		
Berichtsparameter				
102-45	Liste konsolidierter Unternehmen	6		
102-46	Auswahl der Berichtsinhalte und Themengrenzen	18		
102-47	Wesentliche Themen	18		
102-48	Neudarstellung von Informationen	6, 46, 60		
102-49	Änderungen in der Berichterstattung	6, 19, 46, 60		
102-50	Berichtszeitraum	6		
102-51	Datum des letzten Berichts	6		
102-52	Berichtszyklus	6		
102-53	Ansprechpartner für Fragen zum Bericht	6, 79		
102-54	Option der Übereinstimmung mit GRI	6, 60		
102-55	GRI-Index	60		
102-56	Externe Prüfung	6		
GRI 103: MANAGEMENTANSATZ*				
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	11, 12, 19, 20, 32	•	•
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	11, 12, 13, 19, 32, 46, 48, 58	•	•
103-3	Bewertung/Prüfung des Managementansatzes	11, 12, 13, 19, 32	•	•

* Management Approach 2016 und die entsprechenden Angaben 103-1, 103-2 und 103-3 gelten für alle wesentlichen Themen, die im Inhaltsindex enthalten sind.

GRI-STANDARD	ANGABE	SEITE	ANMERKUNGEN ZU AUSLASSUNGEN UND WEITERE ERLÄUTERUNGEN	EPRA	ZIA
WESENTLICHE THEMEN					
GRI 200: STANDARDS ZU ÖKONOMISCHEN THEMEN					
GRI 201: Ökonomische Performance					
201-1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	26, 28, 30			•
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen					
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	59			
GRI 205: Korruptionsbekämpfung					
205-2	Informationen und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	8			
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	8			
GRI 300: STANDARDS ZU ÖKOLOGISCHEN THEMEN					
GRI 302: Energie					
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	12, 25, 32, 34, 35, 40, 46-49, 50, 63, 66, 67, 68, 74		•	•
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	12, 32, 34, 35, 40, 45-47, 63, 66, 67, 68		•	•
302-3	Energieintensität	34, 35, 40, 45, 49, 63, 69, 74		•	•
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	12, 45, 47, 48, 50			
GRI 303: Wasser und Abwasser (2018)					
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	10, 36		•	•
303-5	Wasserverbrauch	10, 36, 45, 71, 74		•	
GRI 305: Emissionen					
305-1	Direkte Treibhausgasemissionen (Scope 1)	10, 12, 32, 33, 38, 39, 43-45, 48, 50, 70, 74		•	•
305-2	Indirekte energiebedingte Treibhausgasemissionen (Scope 2)	10, 12, 32, 38, 39, 43-45, 48, 50, 70, 74		•	•
305-3	Weitere indirekte Treibhausgasemissionen (Scope 3)	32, 33, 38, 39, 43-45, 48, 50, 70, 74		•	
305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	10, 12, 38, 39, 43-45, 50, 70, 74		•	
305-5	Reduzierung der Treibhausgasemissionen	4, 10, 12, 18, 25, 38, 45-48, 50			

GRI-STANDARD	ANGABE	SEITE	ANMERKUNGEN ZU AUSLASSUNGEN UND WEITERE ERLÄUTERUNGEN	EPRA	ZIA
GRI 300: STANDARDS ZU ÖKOLOGISCHEN THEMEN					
GRI 306: Abfall (2020)					
306-2	Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	47, 74,		•	
306-3	Angefallener Abfall	10, 12, 32, 37, 42, 45, 48, 49, 72		•	•
306-4	Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	47, 72		•	
306-5	Zur Entsorgung bestimmter Abfall	47, 72		•	
GRI 307: Ökologische Compliance					
307-1	Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -vorschriften	8			
GRI 308: Umweltbewertung von Lieferanten					
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	14, 26, 28			
GRI 400: STANDARDS ZU SOZIALEN THEMEN					
GRI 401: Beschäftigung					
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	54, 75		•	•
401-3	Elternzeit	54			
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (2018)					
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	57			
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	57			
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	57			
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	57			
403-7	Vermeidung und Minimierung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	57			
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	57			
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	57			

GRI-STANDARD	ANGABE	SEITE	ANMERKUNGEN ZU AUSLASSUNGEN UND WEITERE ERLÄUTERUNGEN	EPRA	ZIA
GRI 400: STANDARDS ZU SOZIALEN THEMEN					
GRI 404: Aus- und Weiterbildung					
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	54, 75		•	
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	8, 54			•
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	75		•	•
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit					
405-1	Vielfalt der Führungsorgane und Mitarbeiterstruktur	55, 56, 75		•	•
405-2	Lohnunterschiede nach Geschlecht	56, 75		•	
GRI 406: Nichtdiskriminierung					
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	8, 55			
GRI 418: Schutz der Kundendaten					
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	9			
GRI 419: Sozioökonomische Compliance					
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	8			

EPRA-Kennzahlen

Die im vorliegenden Bericht aufgeführten Kennzahlen zu Verbräuchen, Intensitäten und CO_2e-Emissionen weichen von denen in der EPRA-Kennzahlentabelle ab, da die EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) einen objekt- und branchenspezifischen Ansatz nutzen, gemäß dem nur Objekte betrachtet werden, bei denen Verbrauchsdaten aller relevanter Medien für mindestens eines der vergangenen zwei Jahre vollständig vorliegen.

PORTFOLIO
UMWELTKENNZAHLEN | BEREICH ENERGIE

				GESAMTPORTFOLIO			EINZELHANDELSPORTFOLIO			BÜROPORTFOLIO		
	Indikator	Einheit	GRI	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz
EPRA-CODE: ELEC-ABS	**STROMVERBRAUCH**											
	EIGENTÜMER	**kWh/Jahr**	**302-1**	**3.984.111,2**	**4.522.402,5**	**–11,9 %**	**2.056.090,4**	**2.352.766,0**	**–12,6 %**	**1.928.020,8**	**2.169.636,5**	**–11,1 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1	94,0 %	79,6 %	18,0 %	92,6 %	78,1 %	18,6 %	95,5 %	81,3 %	17,4 %
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1	23 von 40	23 von 50		12 von 18	12 von 28		11 von 22	11 von 22	
	Analysierte Fläche	m²	302-1	230.165,4	230.165,4	0,0 %	131.540,0	131.540,0	0,0 %	98.625,4	98.625,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1	59,2 %	54,3 %	9,0 %	65,3 %	54,4 %	20,0 %	52,6 %	54,2 %	–2,9 %
	MIETER	**kWh/Jahr**	**302-2**	**41.248.444,3**	**41.864.855,0**	**–1,5 %**	**37.339.440,9**	**38.054.147,1**	**–1,9 %**	**3.909.003,4**	**3.810.707,8**	**2,6 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-2	5,7 %	5,7 %	0,1 %	4,7 %	4,9 %	–4,5 %	15,3 %	13,5 %	13,4 %
	Anzahl analysierter Immobilien		302-2	45 von 65	47 von 80		32 von 40	34 von 56		13 von 25	13 von 24	
	Analysierte Fläche	m²	302-2	432.140,4	443.590,4	–2,6 %	320.334,0	331.784,0	–3,5 %	111.806,4	111.806,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-2	71,3 %	68,2 %	4,5 %	80,7 %	72,9 %	10,6 %	53,5 %	57,3 %	–6,6 %
	GESAMT	**kWh/Jahr**	**302-1/302-2**	**45.232.555,5**	**46.387.257,5**	**–2,5 %**	**39.395.531,3**	**40.406.913,1**	**–2,5 %**	**5.837.024,2**	**5.980.344,3**	**–2,4 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1/302-2	13,5 %	12,9 %	4,4 %	9,3 %	9,2 %	1,2 %	41,8 %	38,1 %	9,7 %
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1/302-2	45 von 65	47 von 80		32 von 40	34 von 56		13 von 25	13 von 24	
	Analysierte Fläche	m²	302-1/302-2	432.140,4	443.590,4	–2,6 %	320.334,0	331.784,0	–3,5 %	111.806,4	111.806,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1/302-2	71,3 %	68,2 %	4,5 %	80,7 %	72,9 %	10,6 %	53,5 %	57,3 %	–6,6 %
EPRA-CODE: ELEC-LFL	**LIKE-FOR-LIKE STROMVERBRAUCH**											
	EIGENTÜMER	**kWh/Jahr**	**302-1**	**3.984.111,2**	**4.522.402,5**	**–11,9 %**	**2.056.090,4**	**2.352.766,0**	**–12,6 %**	**1.928.020,8**	**2.169.636,5**	**–11,1 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1	94,0 %	79,6 %	18,0 %	92,6 %	78,1 %	18,6 %	95,5 %	81,3 %	17,4 %
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1	23 von 37	23 von 37		12 von 17	12 von 17		11 von 20	11 von 20	
	Analysierte Fläche	m²	302-1	230.165,4	230.165,4	0,0 %	131.540,0	131.540,0	0,0 %	98.625,4	98.625,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1	61,9 %	61,9 %	0,0 %	67,1 %	67,1 %	0,0 %	56,1 %	56,1 %	0,0 %
	MIETER	**kWh/Jahr**	**302-2**	**41.248.444,3**	**39.703.500,0**	**3,9 %**	**37.339.440,9**	**35.892.792,1**	**4,0 %**	**3.909.003,4**	**3.810.707,8**	**2,6 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-2	5,7 %	6,0 %	–5,1 %	4,7 %	5,2 %	–9,9 %	15,3 %	13,5 %	13,4 %
	Anzahl analysierter Immobilien		302-2	45 von 61	45 von 61		32 von 39	32 von 39		13 von 22	13 von 22	
	Analysierte Fläche	m²	302-2	432.140,4	432.140,4	0,0 %	320.334,0	320.334,0	0,0 %	111.806,4	111.806,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-2	74,4 %	74,4 %	0,0 %	81,8 %	81,8 %	0,0 %	59,2 %	59,2 %	0,0 %
	GESAMT	**kWh/Jahr**	**302-1/302-2**	**45.232.555,5**	**44.225.902,5**	**2,3 %**	**39.395.531,3**	**38.245.558,1**	**3,0 %**	**5.837.024,2**	**5.980.344,3**	**–2,4 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1/302-2	13,5 %	13,5 %	–0,4 %	9,3 %	9,7 %	–4,2 %	41,8 %	38,1 %	9,7 %
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1/302-2	45 von 61	45 von 61		32 von 39	32 von 39		13 von 22	13 von 22	
	Analysierte Fläche	m²	302-1/302-2	432.140,4	432.140,4	0,0 %	320.334,0	320.334,0	0,0 %	111.806,4	111.806,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1/302-2	74,4 %	74,4 %	0,0 %	81,8 %	81,8 %	0,0 %	59,2 %	59,2 %	0,0 %

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

PORTFOLIO
UMWELTKENNZAHLEN | BEREICH ENERGIE

	Indikator	Einheit	GRI	GESAMTPORTFOLIO 2021	GESAMTPORTFOLIO 2020	GESAMTPORTFOLIO Differenz	EINZELHANDELSPORTFOLIO 2021	EINZELHANDELSPORTFOLIO 2020	EINZELHANDELSPORTFOLIO Differenz	BÜROPORTFOLIO 2021	BÜROPORTFOLIO 2020	BÜROPORTFOLIO Differenz
EPRA-CODE: DH&C-ABS	**ENERGIEVERBRAUCH AUS FERNWÄRME UND -KÄLTE**											
	EIGENTÜMER	**kWh/Jahr**	**302-1**	**7.633.910,2**	**6.393.368,0**	**19,4 %**	**2.924.100,0**	**2.463.386,0**	**18,7 %**	**4.709.810,2**	**3.929.982,0**	**19,8 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1	9 von 17	9 von 20		3 von 5	3 von 10		6 von 12	6 von 10	
	Analysierte Fläche	m²	302-1	131.075,4	131.075,4	0,0 %	55.535,0	55.535,0	0,0 %	75.540,4	75.540,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1	69,1 %	68,5 %	0,8 %	82,1 %	66,1 %	24,2 %	61,9 %	70,4 %	–12,1 %
	MIETER	**kWh/Jahr**	**302-2**	**990.754,0**	**921.816,0**	**7,5 %**	**990.754,0**	**921.816,0**	**7,5 %**	**0,0**	**0,0**	
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-2	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-2	2 von 3	2 von 3		2 von 2	2 von 2		0 von 1	0 von 1	
	Analysierte Fläche	m²	302-2	30.324,0	30.324,0	0,0 %	30.324,0	30.324,0	0,0 %	0,0 %	0,0 %	
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-2	68,6 %	68,6 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	
	GESAMT	**kWh/Jahr**	**302-1/302-2**	**8.624.664,2**	**7.315.184,0**	**17,9 %**	**3.914.854,0**	**3.385.202,0**	**15,6 %**	**4.709.810,2**	**3.929.982,0**	**19,8 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1/302-2	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1/302-2	10 von 19	10 von 22		4 von 6	4 von 11		6 von 13	6 von 11	
	Analysierte Fläche	m²	302-1/302-2	142.344,4	142.344,4	0,0 %	66.804,0	66.804,0	0,0 %	75.540,4	75.540,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1/302-2	66,2 %	65,7 %	0,7 %	84,6 %	70,1 %	20,8 %	55,6 %	62,3 %	–10,9 %
EPRA-CODE: DH&C-LFL	**LIKE-FOR-LIKE ENERGIEVERBRAUCH AUS FERNWÄRME UND -KÄLTE**											
	EIGENTÜMER	**kWh/Jahr**	**302-1**	**7.633.910,2**	**6.393.368,0**	**19,4 %**	**2.924.100,0**	**2.463.386,0**	**18,7 %**	**4.709.810,2**	**3.929.982,0**	**19,8 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1	9 von 14	9 von 14		3 von 4	3 von 4		6 von 10	6 von 10	
	Analysierte Fläche	m²	302-1	131.075,4	131.075,4	0,0 %	55.535,0	55.535,0	0,0 %	75.540,4	75.540,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1	77,3 %	77,3 %	0,0 %	89,1 %	89,1 %	0,0 %	70,4 %	70,4 %	0,0 %
	MIETER	**kWh/Jahr**	**302-2**	**990.754,0**	**921.816,0**	**7,5 %**	**990.754,0**	**921.816,0**	**7,5 %**	**0,0**	**0,0**	
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-2	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-2	2 von 3	2 von 3		2 von 2	2 von 2		0 von 1	0 von 1	
	Analysierte Fläche	m²	302-2	30.324,0	30.324,0	0,0 %	30.324,0	30.324,0	0,0 %	0,0 %	0,0 %	
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-2	68,6 %	68,6 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	
	GESAMT	**kWh/Jahr**	**302-1/302-2**	**8.624.664,2**	**7.315.184,0**	**17,9 %**	**3.914.854,0**	**3.385.202,0**	**15,6 %**	**4.709.810,2**	**3.929.982,0**	**19,8 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1/302-2	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1/302-2	10 von 16	10 von 16		22 von 23	22 von 23		11 von 16	11 von 16	
	Analysierte Fläche	m²	302-1/302-2	142.344,4	142.344,4	0,0 %	85.859,0	85.859,0	0,0 %	75.540,4	75.540,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1/302-2	73,1 %	73,1 %	0,0 %	92,7 %	92,7 %	0,0 %	62,3 %	62,3 %	0,0 %

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

PORTFOLIO
UMWELTKENNZAHLEN | BEREICH ENERGIE

	Indikator	Einheit	GRI	GESAMTPORTFOLIO 2021	GESAMTPORTFOLIO 2020	GESAMTPORTFOLIO Differenz	EINZELHANDELSPORTFOLIO 2021	EINZELHANDELSPORTFOLIO 2020	EINZELHANDELSPORTFOLIO Differenz	BÜROPORTFOLIO 2021	BÜROPORTFOLIO 2020	BÜROPORTFOLIO Differenz
EPRA-CODE: FUELS-ABS	**GESAMTENERGIEVERBRAUCH AUS BRENNSTOFFEN**											
	EIGENTÜMER	**kWh/Jahr**	**302-1**	**4.313.445,0**	**4.031.161,0**	**7,0 %**	**1.606.102,0**	**1.999.253,0**	**–19,7 %**	**2.707.343,0**	**2.031.908,0**	**33,2 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1	10 von 18	11 von 25		4 von 8	5 von 14		6 von 10	6 von 11	
	Analysierte Fläche	m²	302-1	59.003,7	81.265,7	–27,4 %	25.380,7	47.642,7	–46,7 %	33.623,0	33.623,0	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1	40,2 %	44,2 %	–9,1 %	30,5 %	40,0 %	–23,7 %	52,8 %	52,0 %	1,5 %
	MIETER	**kWh/Jahr**	**302-2**	**13.541.641,5**	**11.065.647,7**	**22,4 %**	**13.334.434,9**	**10.897.736,1**	**22,4 %**	**207.206,6**	**167.911,6**	**23,4 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-2	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-2	24 von 28	25 von 32		23 von 27	24 von 31		1 von 1	1 von 1	
	Analysierte Fläche	m²	302-2	220.579,0	209.767,0	5,2 %	217.936,0	207.124,0	5,2 %	2.643,0	2.643,0	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-2	81,4 %	80,0 %	1,8 %	81,2 %	79,8 %	1,8 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %
	GESAMT	**kWh/Jahr**	**302-1/302-2**	**17.855.086,5**	**15.096.808,7**	**18,3 %**	**14.940.536,9**	**12.896.989,1**	**15,8 %**	**2.914.549,6**	**2.199.819,6**	**32,5 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1/302-2	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1/302-2	33 von 43	35 von 54		26 von 32	28 von 42		7 von 11	7 von 12	
	Analysierte Fläche	m²	302-1/302-2	273.090,0	284.540,0	–4,0 %	236.824,0	248.274,0	–4,6 %	36.266,0	36.266,0	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1/302-2	74,3 %	71,9 %	3,3 %	78,5 %	75,5 %	4,0 %	54,7 %	53,9 %	1,4 %
EPRA-CODE: FUELS-LFL	**LIKE-FOR-LIKE GESAMTENERGIE-VERBRAUCH AUS BRENNSTOFFEN**											
	EIGENTÜMER	**kWh/Jahr**	**302-1**	**4.313.445,0**	**3.428.082,0**	**25,8 %**	**1.606.102,0**	**1.396.174,0**	**15,0 %**	**2.707.343,0**	**2.031.908,0**	**33,2 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1	10 von 18	10 von 18		4 von 8	4 von 8		6 von 9	6 von 9	
	Analysierte Fläche	m²	302-1	59.003,7	59.003,7	0,0 %	25.380,7	25.380,7	0,0 %	33.623,0	33.623,0	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1	36,0 %	36,0 %	0,0 %	30,5 %	30,5 %	0,0 %	57,6 %	57,6 %	0,0 %
	MIETER	**kWh/Jahr**	**302-2**	**12.526.474,8**	**10.024.605,5**	**25,0 %**	**12.319.268,2**	**9.856.693,9**	**25,0 %**	**207.206,6**	**167.911,6**	**23,4 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-2	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-2	23 von 27	23 von 27		22 von 26	22 von 26		1 von 1	1 von 1	
	Analysierte Fläche	m²	302-2	198.317,0	198.317,0	0,0 %	195.674,0	195.674,0	0,0 %	2.643,0	2.643,0	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-2	79,7 %	79,7 %	0,0 %	79,5 %	79,5 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %
	GESAMT	**kWh/Jahr**	**302-1/302-2**	**16.839.919,8**	**13.452.687,5**	**25,2 %**	**13.925.370,2**	**11.252.867,9**	**23,7 %**	**2.914.549,6**	**2.199.819,6**	**32,5 %**
	Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1/302-2	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anzahl analysierter Immobilien		302-1/302-2	33 von 42	33 von 42		26 von 34	26 von 34		7 von 10	7 von 10	
	Analysierte Fläche	m²	302-1/302-2	273.090,0	273.090,0	0,0 %	221.054,8	221.054,8	0,0 %	36.266,0	36.266,0	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	302-1/302-2	75,3 %	75,3 %	0,0 %	67,2 %	67,2 %	0,0 %	59,5 %	59,5 %	0,0 %

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

PORTFOLIO
UMWELTKENNZAHLEN | BEREICH ENERGIE

EPRA-CODE: ENERGY-INT

			GESAMTPORTFOLIO			EINZELHANDELSPORTFOLIO			BÜROPORTFOLIO		
Indikator	Einheit	GRI	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz
ENERGIEINTENSITÄT GEBÄUDE											
EIGENTÜMER	**kWh/Jahr**	**302-3**	**66,2**	**62,1**	**6,6%**	**50,1**	**51,8**	**–3,4%**	**85,6**	**74,5**	**14,9%**
Anteil erneuerbarer Energie	%	302-3	23,5 %	24,1 %	–2,5 %	28,9 %	26,9 %	7,3 %	19,7 %	21,7 %	–9,2 %
Anzahl analysierter Immobilien		302-3	24 von 42	24 von 52		12 von 18	12 von 29		12 von 24	12 von 23	
Analysierte Fläche	m²	302-3	240.703,4	240.703,4	0,0 %	131.540,0	131.540,0	0,0 %	109.163,4	109.163,4	0,0 %
Anteil an gesamter Fläche	%	302-3	59,0 %	54,9 %	7,4 %	65,3 %	53,6 %	21,9 %	52,9 %	56,7 %	–6,7 %
MIETER	**kWh/Jahr**	**302-3**	**129,1**	**121,4**	**6,3 %**	**161,3**	**150,3**	**7,3 %**	**36,8**	**35,6**	**3,5 %**
Anteil erneuerbarer Energie	%	302-3	4,2 %	4,4 %	–4,8 %	3,4 %	3,7 %	–9,5 %	14,6 %	12,9 %	12,5 %
Anzahl analysierter Immobilien		302-3	45 von 65	47 von 80		32 von 40	34 von 56		13 von 25	13 von 24	
Analysierte Fläche	m²	302-3	432.140,4	443.590,4	–2,6 %	320.334,0	331.784,0	–3,5 %	111.806,4	111.806,4	0,0 %
Anteil an gesamter Fläche	%	302-3	71,3 %	68,2 %	4,5 %	80,7 %	72,9 %	10,6 %	53,5 %	57,3 %	–6,6 %
GESAMT	**kWh/Jahr**	**302-3**	**165,9**	**155,1**	**7,0 %**	**181,8**	**170,9**	**6,4 %**	**120,4**	**108,3**	**11,2 %**
Anteil erneuerbarer Energie	%	302-3	8,5 %	8,7 %	–2,3 %	6,3 %	6,5 %	–4,0 %	18,1 %	18,8 %	–3,7 %
Anzahl analysierter Immobilien		302-3	45 von 65	47 von 80		32 von 40	34 von 56		13 von 25	13 von 24	
Analysierte Fläche	m²	302-3	432.140,4	443.590,4	–2,6 %	320.334,0	331.784,0	–3,5 %	111.806,4	111.806,4	0,0 %
Anteil an gesamter Fläche	%	302-3	71,3 %	68,2 %	4,5 %	80,7 %	72,9 %	10,6 %	53,5 %	57,3 %	–6,6 %

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

PORTFOLIO
UMWELTKENNZAHLEN | BEREICH EMISSIONEN

				GESAMTPORTFOLIO			EINZELHANDELSPORTFOLIO			BÜROPORTFOLIO		
	Indikator	Einheit	GRI	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz
EPRA-CODE: GHG-DIR-ABS	**DIREKTE THG-EMISSIONEN (GESAMT)**											
	SCOPE 1 (STANDORTBASIERT)	**t CO_2e/Jahr**	**305-1**	**871,1**	**814,1**	**7,0 %**	**324,4**	**403,8**	**–19,7 %**	**546,8**	**410,4**	**33,2 %**
	Anzahl analysierter Immobilien		305-1	10 von 18	11 von 25		4 von 8	5 von 14		6 von 10	6 von 11	
	Analysierte Fläche	m²	305-1	59.003,7	81.265,7	–27,4 %	25.380,7	47.642,7	–46,7 %	33.623,0	33.623,0	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	305-1	40,2 %	44,2 %	–9,1 %	30,5 %	40,0 %	–23,7 %	285,5 %	281,2 %	1,5 %
EPRA-CODE: INDIR-ABS	**INDIREKTE THG-EMISSIONEN (GESAMT)**											
	SCOPE 2 (STANDORTBASIERT)	**t CO_2e/Jahr**	**305-2**	**3.211,7**	**2.957,6**	**8,6 %**	**1.457,1**	**1.368,4**	**6,5 %**	**1.754,7**	**1.589,2**	**10,4 %**
	Anzahl analysierter Immobilien		305-2	24 von 42	24 von 52		12 von 18	12 von 29		12 von 24	12 von 23	
	Analysierte Fläche	m²	305-2	240.703,4	240.703,4	0,0 %	131.540,0	131.540,0	0,0 %	109.163,4	109.163,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	305-2	59,0 %	54,9 %	7,4 %	65,3 %	53,6 %	21,9 %	51,4 %	55,1 %	–6,7 %
	SCOPE 2 (MARKTBASIERT)	**t CO_2e/Jahr**	**305-2**	**1.379,4**	**1.372,8**	**0,5 %**	**432,7**	**494,6**	**–12,5 %**	**946,7**	**878,2**	**7,8 %**
	Anzahl analysierter Immobilien		305-2	24 von 42	24 von 52		12 von 18	12 von 29		12 von 24	12 von 23	
	Analysierte Fläche	m²	305-2	240.703,4	240.703,4	0,0 %	131.540,0	131.540,0	0,0 %	109.163,4	109.163,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	305-2	59,0 %	54,9 %	7,4 %	65,3 %	53,6 %	21,9 %	51,4 %	55,1 %	–6,7 %
	SCOPE 3 (STANDORTBASIERT)	**t CO_2e/Jahr**	**305-3**	**20.672,8**	**18.275,6**	**13,1 %**	**18.942,0**	**16.799,8**	**12,8 %**	**1.730,8**	**1.475,8**	**17,3 %**
	Anzahl analysierter Immobilien		305-3	45 von 65	47 von 80		32 von 40	34 von 56		13 von 25	13 von 24	
	Analysierte Fläche	m²	305-3	432.140,4	443.590,4	–2,6 %	320.334,0	331.784,0	–3,5 %	111.806,4	111.806,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	305-3	71,3 %	68,2 %	4,5 %	80,7 %	72,9 %	10,6 %	49,5 %	53,0 %	–6,6 %
	SCOPE 3 (MARKTBASIERT)	**t CO_2e/Jahr**	**305-3**	**19.247,4**	**16.997,9**	**13,2 %**	**17.775,7**	**15.715,1**	**13,1 %**	**1.471,7**	**1.282,7**	**14,7 %**
	Anzahl analysierter Immobilien		305-3	45 von 65	47 von 80		32 von 40	34 von 56		13 von 25	13 von 24	
	Analysierte Fläche	m²	305-3	432.140,4	443.590,4	–2,6 %	320.334,0	331.784,0	–3,5 %	111.806,4	111.806,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	305-3	71,3 %	68,2 %	4,5 %	80,7 %	72,9 %	10,6 %	49,5 %	53,0 %	–6,6 %
EPRA-CODE: GHG-INT	**INTENSITÄT THG-EMISSIONEN GEBÄUDE (STANDORTBASIERT)**											
	Eigentümer	kg CO_2e/ m²/Jahr	305-4	17,0	15,7	8,2 %	13,5	13,5	0,5 %	21,1	18,3	15,1 %
	Mieter		305-4	47,8	41,2	16,1 %	59,1	50,6	16,8 %	15,5	13,2	17,3 %
	Gesamt		305-4	57,3	49,7	15,3 %	64,7	56,0	15,6 %	36,1	31,1	16,0 %
	INTENSITÄT THG-EMISSIONEN GEBÄUDE (MARKTBASIERT)											
	Eigentümer	kg CO_2e/ m²/Jahr	305-4	9,4	9,1	2,9 %	5,8	6,8	–15,7 %	13,7	11,8	15,9 %
	Mieter		305-4	44,5	38,3	16,2 %	55,5	47,4	17,2 %	13,2	11,5	14,7 %
	Gesamt		305-4	49,7	43,2	15,0 %	57,9	50,1	15,5 %	26,5	23,0	15,3 %

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

PORTFOLIO
UMWELTKENNZAHLEN | BEREICH WASSER

				GESAMTPORTFOLIO			EINZELHANDELSPORTFOLIO			BÜROPORTFOLIO		
	Indikator	Einheit	GRI	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz	2021	2020	Differenz
EPRA-CODE: WATER-ABS	**WASSERVERBRAUCH GESAMT**	**m³/Jahr**	**303-5**	**145.412,9**	**146.858,3**	**–1,0 %**	**103.530,5**	**103.630,8**	**–0,1 %**	**41.882,4**	**43.227,4**	**–3,1 %**
	Anzahl analysierter Immobilien		303-5	61 von 65	70 von 80		36 von 40	46 von 56		25 von 25	24 von 24	
	Analysierte Fläche	m²	303-5	559.263,4	565.397,6	–1,1 %	350.216,0	370.170,2	–5,4 %	209.047,4	195.227,4	7,1 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	303-5	92,3 %	87,0 %	6,1 %	88,2 %	81,4 %	8,4 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %
EPRA-CODE: WATER-LFL	**LIKE-FOR-LIKE WASSERVERBRAUCH**	**m³/Jahr**	**303-5**	**137.630,8**	**131.703,5**	**4,5 %**	**97.382,6**	**89.861,1**	**8,4 %**	**40.248,2**	**41.842,4**	**–3,8 %**
	Anzahl analysierter Immobilien		303-5	55 von 61	55 von 61		33 von 39	33 von 39		22 von 22	22 von 22	
	Analysierte Fläche	m²	303-5	505.083,7	505.083,7	0,0 %	316.113,3	316.113,3	0,0 %	188.970,4	188.970,4	0,0 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	303-5	87,0 %	87,0 %	0,0 %	80,7 %	80,7 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %
EPRA-CODE: WATER-INT	**INTENSITÄT WASSERVERBRAUCH GEBÄUDE**	**m³/m²/ Jahr**	**303-5**	**0,3**	**0,3**	**0,1 %**	**0,3**	**0,3**	**5,6 %**	**0,2**	**0,2**	**–9,5 %**
	Anzahl analysierter Immobilien		303-5	61 von 65	70 von 80		36 von 40	46 von 56		25 von 25	24 von 24	
	Analysierte Fläche	m²	303-5	559.263,4	565.397,6	–1,1 %	350.216,0	370.170,2	–5,4 %	209.047,4	195.227,4	7,1 %
	Anteil an gesamter Fläche	%	303-5	92,3 %	87,0 %	6,1 %	88,2 %	81,4 %	8,4 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

PORTFOLIO
UMWELTKENNZAHLEN | BEREICH ABFALL

	Indikator	Einheit	GRI	GESAMTPORTFOLIO 2021	GESAMTPORTFOLIO 2020	GESAMTPORTFOLIO Differenz	EINZELHANDELSPORTFOLIO 2021	EINZELHANDELSPORTFOLIO 2020	EINZELHANDELSPORTFOLIO Differenz	BÜROPORTFOLIO 2021	BÜROPORTFOLIO 2020	BÜROPORTFOLIO Differenz
EPRA-CODE: WASTE-ABS	**ABFALLGEWICHT JE ENTSORGUNGSWEG**											
	GESAMT	**t/Jahr**	**306-3**	**2.718,9**	**2.809,2**	**–3,2 %**	**1.140,7**	**1.237,5**	**–7,8 %**	**1.578,1**	**1.571,7**	**0,4 %**
	Anteil Wiederverwendung	%	306-4	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anteil Wiederverwertung	%	306-4	54,8 %	49,1 %	11,7 %	71,5 %	60,6 %	18,1 %	42,7 %	40,0 %	6,7 %
	Anteil Kompostierung	%	306-4	1,1 %	0,0 %		2,7 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anteil Materialrückgewinnung	%	306-4	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anteil Verbrennung (mit und ohne Energierückgewinnung)	%	306-4/306-5	43,7 %	50,9 %	–14,1 %	25,0 %	39,4 %	–36,5 %	57,3 %	59,9 %	–4,5 %
	Anteil Mülldeponie (mit und ohne Energierückgewinnung)	%	306-5	0,3 %	0,0 %	671,6 %	0,8 %	0,1 %	1.022,3%	0,0 %	0,0 %	–4,8 %
	Anteil andere Entsorgungswege	%	306-4/306-5	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
EPRA-CODE: WASTE-LFL	**LIKE-FOR-LIKE ABFALLGEWICHT JE ENTSORGUNGSWEG**											
	GESAMT	**t/Jahr**	**306-3**	**2.390,2**	**2.242,8**	**6,6 %**	**872,7**	**730,4**	**19,5 %**	**1.517,4**	**1.512,5**	**0,3 %**
	Anteil Wiederverwendung	%	306-4	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anteil Wiederverwertung	%	306-4	55,4 %	50,4 %	9,9 %	75,7 %	72,9 %	3,9 %	43,7 %	39,6 %	10,5 %
	Anteil Kompostierung	%	306-4	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anteil Materialrückgewinnung	%	306-4	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	
	Anteil Verbrennung (mit und ohne Energierückgewinnung)	%	306-4/306-5	44,5 %	49,5 %	–10,1 %	24,2 %	27,0 %	–10,7 %	56,3 %	60,4 %	–6,9 %
	Anteil Mülldeponie (mit und ohne Energierückgewinnung)	%	306-5	0,1 %	0,0 %	58,5 %	0,2 %	0,1 %	72,9 %	0,0 %	0,0 %	–7,4 %
	Anteil andere Entsorgungswege	%	306-4/306-5	0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %		0,0 %	0,0 %	

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

PORTFOLIO
UMWELTKENNZAHLEN | BEREICH ZERTIFIKATE

	Indikator	Einheit	GRI	GESAMTPORTFOLIO 2021	GESAMTPORTFOLIO 2020	GESAMTPORTFOLIO Differenz
EPRA-CODE: CERT-TOT	**ANZAHL DER ZERTIFIZIERTEN OBJEKTE**		**CRE8**	**5 von 65**	**5 von 80**	
	Gesamte Nutzfläche	m²	CRE8	606.180	650.050	-6,7 %
	Gesamter Verkehrswert zum Jahresende	€	CRE8	1.539.200.000	1.540.845.000	-0,1 %
	ANZAHL DGNB GOLD		**CRE8**	**1**	**1**	**0,0 %**
	Anteil an gesamter Fläche	%	CRE8	1,7 %	1,6 %	7,2 %
	Anteil an gesamtem Verkehrswert	%	CRE8	2,2 %	2,1 %	4,8 %
	ANZAHL DGNB PLATIN		**CRE8**	**1**	**1**	**0,0 %**
	Anteil an gesamter Fläche	%	CRE8	0,9 %	0,8 %	7,2 %
	Anteil an gesamtem Verkehrswert	%	CRE8	1,1 %	1,1 %	0,1 %
	ANZAHL LEED PLATIN		**CRE8**	**3**	**3**	**0,0 %**
	Anteil an gesamter Fläche	%	CRE8	5,7 %	5,3 %	7,2 %
	Anteil an gesamtem Verkehrswert	%	CRE8	12,6 %	12,1 %	3,6 %

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

VERWALTUNGSSTANDORT DUISBURG
UMWELTKENNZAHLEN

BEREICH	EPRA-CODE	Indikator	Einheit	GRI	2021	2020	Differenz
ENERGIE	ELEC-ABS/ ELEC-LFL	**STROMVERBRAUCH – VERWALTUNGSSTANDORT**	**kWh/Jahr**	**302-1**	**110.957,0**	**130.500,0**	**–15,0 %**
		Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1	100,0 %	100,0 %	0,0 %
	DH&C-ABS/ DH&C-LFL	**ENERGIEVERBRAUCH AUS FERNWÄRME UND -KÄLTE – VERWALTUNGSSTANDORT**	**kWh/Jahr**	**302-1**	**0,0**	**0,0**	
		Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1	0,0 %	0,0 %	
	FUELS-ABS/ FUELS-LFL	**GESAMTENERGIEVERBRAUCH AUS BRENNSTOFFEN – VERWALTUNGSSTANDORT**	**kWh/Jahr**	**302-1**	**49.083,0**	**39.912,0**	**23,0 %**
		Anteil erneuerbarer Energie	%	302-1	0,0 %	0,0 %	
	ENERGY-INT	**ENERGIEINTENSITÄT GEBÄUDE – VERWALTUNGSSTANDORT**	**kWh/m²/Jahr**	**302-3**	**98,2**	**104,5**	**–6,1 %**
		Analysierte Fläche	m²	302-3	1.630,0	1.630,0	0,0 %
EMISSIONEN	GHG-DIR-ABS	**DIREKTE THG-EMISSIONEN (GESAMT)**					
		Scope 1 (standortbasiert)	t CO_2e/Jahr	305-1	9.816,6	7.982,4	23,0 %
	GHG-INDIR-ABS	**INDIREKTE THG-EMISSIONEN (GESAMT)**					
		Scope 2 (standortbasiert)	t CO_2e/Jahr	305-2	47.711,5	49.590,0	–3,8 %
		Scope 2 (marktbasiert)	t CO_2e/Jahr	305-2	0,0	0,0	
		Scope 3.13 (standortbasiert)	t CO_2e/Jahr	305-3	0,0	0,0	
		Scope 3.13 (marktbasiert)	t CO_2e/Jahr	305-3	0,0	0,0	
	GHG-INT	**INTENSITÄT THG-EMISSIONEN GEBÄUDE**					
		(Standortbasiert) - Verwaltungsstandort	t CO_2e/m²/Jahr	305-4	57.528,1	57.572,4	–0,1 %
		(Marktbasiert) - Verwaltungsstandort	t CO_2e/m²/Jahr	305-4	9.816,6	7.982,4	23,0 %
WASSER	WATER-ABS/ WATER-LFL	**WASSERVERBRAUCH GESAMT**	**m³/Jahr**	**303-5**	**720,0**	**413,0**	**74,3 %**
	WATER-INT	**INTENSITÄT WASSERVERBRAUCH GEBÄUDE**	**m³/m²/Jahr**	**303-5**	**0,4**	**0,3**	**74,3 %**
		Analysierte Fläche	m²	303-5	1.630,0	1.630,0	0,0 %
ABFALL	WASTE-ABS/ WASTE-LFL	**ABFALLGEWICHT**	**t/Jahr**	**306-3**	**13,9**	**13,9**	**0,0 %**
		Anteil Wiederverwendung	%	306-4	41,0 %	41,0 %	0,0 %
		Anteil Wiederverwertung	%	306-4	12,3 %	12,3 %	0,0 %
		Anteil Kompostierung	%	306-4	0,0 %	0,0 %	
		Anteil Materialrückgewinnung	%	306-4	0,0 %	0,0 %	
		Anteil Verbrennung (mit und ohne Energierückgewinnung)	%	306-4/306-5	46,6 %	46,6 %	0,0 %
		Anteil Mülldeponie (mit und ohne Energierückgewinnung)	%	306-5	0,0 %	0,0 %	
		Anteil andere Entsorgungswege	%	306-4/306-5	0,0 %	0,0 %	
ZERTIFIKATE	CERT-TOT	**ANZAHL DER ZERTIFIZIERTEN OBJEKTE**		CRE8	**0**	**0**	

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

HAMBORNER REIT AG
SOZIALE KENNZAHLEN | BEREICH MITARBEITER

EPRA-CODE	Indikator	Einheit	GRI	2021	2020	Differenz
DIVERSITY-EMP	**GESCHLECHTERDIVERSITÄT**					
	Aufsichtsrat, Anteil weiblicher Angestellter	%	405-1	33,3 %	33,3 %	0,0 %
	Aufsichtsrat, Anteil männlicher Angestellter	%	405-1	76,7 %	76,7 %	0,0 %
	Vorstand, Anteil weiblicher Angestellter	%	405-1	0,0 %	0,0 %	
	Vorstand, Anteil männlicher Angestellter	%	405-1	100,0 %	100,0 %	0,0 %
	Führungskreis, Anteil weiblicher Angestellter	%	405-1	0,0 %	0,0 %	
	Führungskreis, Anteil männlicher Angestellter	%	405-1	100,0 %	100,0 %	0,0 %
	Mitarbeiter, Anteil weiblicher Angestellter	%	405-1	59,5 %	60,0 %	–0,8 %
	Mitarbeiter, Anteil männlicher Angestellter	%	405-1	40,5 %	40,0 %	1,2 %
	Belegschaft unterhalb der Vorstandsebene, Anteil weiblicher Angestellter	%	405-1	51,0 %	51,1 %	–0,1 %
	Belegschaft unterhalb der Vorstandsebene, Anteil männlicher Angestellter	%	405-1	49,0 %	48,9 %	0,1 %
DIVERSITY-PAY	**GESCHLECHTERSPEZIFISCHER VERDIENSTUNTERSCHIED VON WEIBLICHEN GEGENÜBER MÄNNLICHEN ANGESTELLTEN**					
	Führungskreis	%	405-2	n/a	n/a	
	Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben	%	405-2	–17,5 %	–20,5 %	–14,5 %
	Mitarbeiter mit ähnlichen Aufgaben	%	405-2	n/a	n/a	
EMP-TRAINING	**DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL VON SCHULUNGSSTUNDEN JE MITARBEITER**	**Stunden/Jahr**	**404-1**	**22,1**	**16,9**	**30,5 %**
EMP-DEV	**ANTEIL VON MITARBEITERN MIT REGELMÄSSIGER LEISTUNGSBEURTEILUNG**	**%**	**404-3**	**78,4 %**	**83,7 %**	**–6,3 %**
EMP-TURNOVER	**MITARBEITERFLUKTUATION**					
	Anzahl Neueinstellungen		401-1	6,0	7,0	–14,3 %
	Anteil Neueinstellungen	%	401-1	11,8 %	14,3 %	–17,6 %
	Anzahl Mitarbeiteraustritte		401-1	2,0	4,0	–50,0 %
	Anteil Mitarbeiteraustritte	%	401-1	3,9 %	8,2 %	–52,0 %
H&S-EMP	**GESUNDHEIT UND SICHERHEIT DER MITARBEITER**					
	Verletzungsrate	%	403-2	0,0 %	0,0 %	
	Ausfalltagerate	%	403-2	0,0 %	0,0 %	
	Abwesenheitsrate	%	403-2	2,3 %	3,2 %	–27,6 %
	Anzahl arbeitsbedingter Todesfälle		403-2	0,0	0,0	

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

HAMBORNER REIT AG
SOZIALE KENNZAHLEN | BEREICH IMMOBILIEN

EPRA-CODE	Indikator	Einheit	GRI	2021	2020	Differenz
H&S-ASSET	Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen von Immobilien	%	416-1	0,0 %	0,0 %	
H&S-COMP	Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften für Immobilien, Anzahl von Verstößen		416-2	n/a	n/a	
COMTY-ENG*	Anteil der Immobilien mit Programmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften	%	413-1	n/a	n/a	

* Unternehmensweite Programme zur Einbindung lokaler Gemeinschaften sind im Kapitel „Gesellschaftliches Engagement & Initiativen“ auf S. 59 dieses Berichts zu finden. Auf Ebene einzelner Immobilien liegen hierzu zurzeit keine quantifizierbaren Daten vor, diese werden zukünftig erhoben.

HAMBORNER REIT AG
KENNZAHLEN ZU GOVERNANCE

EPRA-CODE	Indikator	Einheit	GRI	2021	2020	Differenz
GOV-BOARD	Anzahl Mitglieder des Aufsichtsrates		102-22	9,0	9,0	0,0 %
	Anzahl Mitglieder des Vorstandes		102-22	2,0	2,0	0,0 %
	Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrates	Jahre	102-22	5,4	4,4	22,5 %
	Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder des Vorstandes	Jahre	102-22	8,0	7,0	14,3 %
	Anzahl Mitglieder des Aufsichtsrates mit Kompetenzen in Bezug auf Umwelt- und Sozialthemen		102-22	3 von 6	3 von 6	
GOV-SELECT	Verfahren zur Nominierung und Auswahl des Aufsichtsrates	Prozess-beschreibung	102-24	Geschäftsordnung § 1, § 2	Geschäftsordnung § 1, § 2	
GOV-COL	Verfahren zur Regelung von Interessenkonflikten des Aufsichtsrates	Prozess-beschreibung	102-25	Geschäftsordnung § 4	Geschäftsordnung § 4	

Differenzen beziehen sich auf ungerundete Werte

Glossar

CO_2
Kohlenstoffdioxid ist ein Gas, das primär bei der Verbrennung fossiler Energieträger entsteht. Die Zunahme von CO_2 in der Atmosphäre wird als eine der wesentlichen Ursachen für den Klimawandel angesehen.

CO_2e
Kohlendioxid-Äquivalent, das verschiedene Treibhausgase in einer gemeinsamen Maßeinheit zusammenfasst. Laut Kyoto-Protokoll gibt es mehrere Treibhausgase, darunter Kohlendioxid, Methan, Distickstoffoxid (Lachgas), Fluorkohlenwasserstoffe, perfluorierte Kohlenwasserstoffe und Schwefelhexafluorid. CO_2e gibt jeweils die äquivalente Menge CO_2 für die unterschiedlichen Gase an.

Compliance
Umschreibung für die Regel- und Gesetzeskonformität von Unternehmen, also die Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und freiwilligen Kodizes. In diesem Sinne kann Compliance auch als Komponente des Nachhaltigkeitsmanagements verstanden werden. Zugleich stellt sie eine klare Grenzmarke zu freiwilligen Nachhaltigkeitsaktivitäten dar, die Unternehmen über gesetzliche Vorgaben hinaus zur Sicherung ihrer gesellschaftlichen Akzeptanz umsetzen. Durch die Zunahme von Regeln und Gesetzen zur Nachhaltigkeit verschiebt sich diese Trennlinie in den letzten Jahren deutlich.

Corporate Governance
Corporate Governance steht für standardisierte Grundsätze sowie den rechtlichen und faktischen Rahmen verantwortungsvoller Unternehmensführung. In einem engeren Sinne steht der Begriff für nachhaltige Unternehmensführung. Die Gesamtheit der Grundsätze und Maßnahmen zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen wird in Deutschland von der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex als Compliance-Management-System bezeichnet.

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)
Die DGNB ist eine Non-Profit-Organisation, deren Ziel die Transformation des Bau- und Immobilienmarktes hin zu einem angemessenen Qualitätsverständnis als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln ist.

ESG
Die Abkürzung steht für die Begriffe Environment, Social, Governance (dt.: Umwelt, Gesellschaft, Unternehmensführung) und ist somit dem Drei-Säulen-Modell verwandt, das besagt, dass eine nachhaltige Entwicklung nur durch das gleichzeitige Umsetzen von umweltbezogenen, sozialen und wirtschaftlichen Zielen erreicht werden kann. Bei ESG wird hierbei ein zusätzlicher Schwerpunkt auf die Unternehmensführung (G = Governance) gelegt. In einem engeren Sinne beschreibt ESG nichtfinanzielle Faktoren, Themen und Kriterien, die im Rahmen von Investmentprozessen berücksichtigt werden und wesentliche (materielle) Auswirkungen auf die finanzielle Performance von Unternehmen und Portfolios haben können. ESG hat sich primär in der Finanzbranche, zuletzt aber immer stärker auch branchenübergreifend etabliert.

European Public Real Estate Association (EPRA)
Die EPRA ist ein europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten. Als Referenzrahmen für Nachhaltigkeitsmanagement und -reporting in der Immobilienbranche veröffentlicht die EPRA die Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif e. V.)
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.

Globales Emissions-Modell integrierter Systeme (GEMIS)
Das GEMIS ist ein frei verfügbares Computermodell mit integrierter Datenbank zur Lebensweg- und Ökobilanzierung, einschließlich Stoffstrom- und CO_2-Bilanzierungsdaten. GEMIS wurde vom Öko-Institut entwickelt, die Datenbank stellt u. a. Emissionsfaktoren zur Verfügung, die in Deutschland und Europa vielfach als Referenzwerte verwendet werden.

Global Reporting Initiative (GRI)
Die Initiative entwickelt durch die Einbeziehung einer Vielzahl von Stakeholdern weltweit anerkannte Leitlinien der Nachhaltigkeitsberichterstattung und passt diese regelmäßig an sich ändernde Markt- und Rahmenbedingungen an. Die GRI ist Partner des Umweltprogramms der Vereinten Nationen (UNEP). Der Sitz des GRI-Sekretariats ist in Amsterdam.

Green Finance
Unter dem Begriff werden in der Finanzwirtschaft alle Instrumente und Produkte zusammengefasst, die Nachhaltigkeit i. d. R. mit Fokus auf Klimaschutz und Umweltverträglichkeit berücksichtigen und/oder fördern.

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)
Das GHG Protocol ist ein global anerkannter Standard zur Quantifizierung und zum Management von Treibhausgasemissionen, der von zahlreichen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen, NGOs und Regierungen angewendet wird. Das Berichtsrahmenwerk wird durch Empfehlungen für die Durchführung von Projekten zur Emissionsreduzierung ergänzt.

Green Lease
Green Leases sind Mietverträge, in denen sich die Parteien auf Kriterien zur Förderung von Nachhaltigkeit im Betrieb, bei der Nutzung und ggf. der Weiterentwicklung von Immobilien einigen. Während in Deutschland Green Leases noch die Ausnahme bilden, haben sie sich in Ländern wie Frankreich, Großbritannien oder den USA bereits zum Standard entwickelt.

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG)
Das Institut hat sich zum Ziel gesetzt, Grundsätze einer transparenten und professionellen Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft zu erarbeiten und zu etablieren.

Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)
Ein durch das US Green Building Council entwickeltes, weltweit anerkanntes Verfahren zur Klassifizierung und Zertifizierung von nachhaltigen bzw. ökologisch leistungsstarken Gebäuden.

Like-for-like-Ansatz
Aufgrund von Portfolioveränderungen durch An- und Verkäufe kann es bei der Betrachtung von Kennzahlen zu deutlichen Abweichungen von den Vorjahreswerten kommen. Die Berechnung von Like-for-like-Kennzahlen berücksichtigt die Veränderungen des Portfolios. Im Rahmen der Performancebetrachtung von Immobilienportfolios sorgt daher der zusätzliche Like-for-like-Ansatz für aussagekräftige Informationen.

Nachhaltigkeit
Aus Unternehmenssicht steht der Begriff für die Berücksichtigung von ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten im Zusammenhang mit dem eigenen unternehmerischen Handeln (Kerngeschäft) sowie in vor- und nachgelagerten Prozessen.

Real Estate Investment Trust (REIT)
Börsennotierte und steuerlich transparente Unternehmen, die ausschließlich in Gewerbeimmobilien investieren. REITs ermöglichen Anlegern indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet. Die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).

Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex
Die vom Bundesministerium für Justiz im September 2001 eingesetzte Regierungskommission hat am 26. Februar 2002 die Erstfassung des Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet, zu der regelmäßige Novellen veröffentlicht werden.

Sustainable Development Goals (SDGs)
Die SDGs sind 17 politische Zielsetzungen der Vereinten Nationen, die weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen sollen. Sie bilden den Kern der im Jahr 2015 veröffentlichten und seit 2016 offiziell verfolgten Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen. Auf Unternehmensebene werden entsprechende KPIs entwickelt, die verdeutlichen, inwiefern Unternehmen durch ihre Geschäftstätigkeit einen direkten oder indirekten Einfluss auf die Verfolgung und Erreichung dieser Ziele nehmen können.

Stakeholder
Der Begriff bezeichnet die (relevanten) Anspruchsgruppen eines Unternehmens, d. h. alle Personen, Gruppen oder Institutionen, die von den Aktivitäten eines Unternehmens direkt oder indirekt betroffen sind oder ein Interesse an dessen Aktivitäten haben. Die Stakeholder können auf das Unternehmen Einfluss nehmen und sollten bei strategischen Entscheidungen involviert werden. Besonders im Kontext der Entwicklung von ESG-/Nachhaltigkeitsstrategien ist der Stakeholder-Ansatz ein wichtiges Element.

Statistisches Amt der Europäischen Union (Eurostat)
Eurostat ist die Verwaltungseinheit der Europäischen Union (EU) zur Erstellung amtlicher europäischer Statistiken, darunter auch zu CO_2-Emissionen in unterschiedlichen Sektoren und Prozessen.

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
Die TCFD ist eine Initiative des FSB (Financial Stability Board), eines internationalen Gremiums, das mit Unterstützung der G20-Mitglieder gegründet wurde, um die internationale Finanzstabilität zu fördern. Ihr primärer Zweck besteht darin, Informationen zu identifizieren, die von Investoren, Kreditgebern und Versicherungen benötigt werden, um klimabezogene Risiken und Chancen angemessen zu beurteilen und zu bewerten.

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)
Der ZIA e. V. ist der Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft. Er bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder umfassend bei der Willensbildung in der Öffentlichkeit, der Politik und der Verwaltung. Der Verband unterstützt die Branche auch bei Nachhaltigkeitsfragen, u. a. durch die Veröffentlichung eines Praxisleitfadens für wirksames soziales und gesellschaftliches Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft.

Impressum

GRI 102-3, 102-53

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

Ansprechpartner für Investoren
Christoph Heitmann
Head of Investor & Public Relations
Tel.: +49 203 54405-32
E-Mail: info@ir.hamborner.de

Ansprechpartner für das Nachhaltigkeitsmanagement
Timo Kappius
Sustainability Manager
Tel.: +49 203 54405-47
E-Mail: T.Kappius@hamborner.de

Stand
Oktober 2022

Inhaltliche & strategische Beratung, Redaktion & Umsetzung
Jones Lang LaSalle (JLL)
sven.groenwoldt@eu.jll.com

Bildnachweis
HAMBORNER REIT AG

Zukunftsgerichtete Aussagen
Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese betreffen u. a. Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der HAMBORNER, welche auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstands beruhen und auf Basis zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehender Informationen getroffen wurden. Zukunftsgerichtete Aussagen sollten daher nicht als Garantie für zukünftige Entwicklungen oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner keine zwangsläufig zutreffenden Indikatoren dafür dar, dass die prognostizierten Entwicklungen eintreten bzw. die erwarteten Ergebnisse erreicht werden. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Diese beinhalten verschiedene Risiken, welche im Risikobericht des jüngsten Geschäftsberichts ausführlich dargestellt sind. HAMBORNER übernimmt keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichtete Aussagen oder Schlussfolgerungen in diesem Bericht zu aktualisieren oder zu korrigieren oder nachfolgende Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Berichts bekannt werden. Dieser Bericht stellt kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf von Wertpapieren der HAMBORNER REIT AG dar.

hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

WWW.HAMBORNER.DE/NACHHALTIGKEIT