

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG am 25. April 2024
Rede der Vorständin, Frau Sarah Verheyen

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine sehr verehrten Damen und Herren,

auch ich freue mich ganz besonders Sie zur diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG begrüßen zu dürfen.

Nachdem mein Kollege Niclas Karoff Sie nun ausführlich über die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Jahres 2023 sowie die finanzielle Lage der Gesellschaft informiert hat, möchte ich Ihnen nun über drei weitere wesentliche Themen berichten, die uns im vergangenen Jahr maßgeblich begleitet haben.

Zum einen ist dies die Reorganisation der operativen Geschäftsbereiche, darüber hinaus die weitere Digitalisierung und Transformation unserer Gesellschaft sowie im dritten Teil unsere Dekarbonisierungsziele aus dem Themenbereich Nachhaltigkeit.

Meine Damen und Herren,

HAMBORNER ist eine etabliertes, über viele Jahre erfolgreich gewachsenes Unternehmen. Warum also ergreifen wir überhaupt Maßnahmen zur Reorganisation unserer operativen Geschäftsbereiche?

Dies möchte ich Ihnen im Folgenden gerne näher erläutern.

Mit unserer internen Reorganisation möchten wir gezielt der gestiegenen Komplexität im Immobilienmanagement sowie der Erfüllung der stetig zunehmenden regulatorischen Anforderungen begegnen. Schnelligkeit und Verlässlichkeit sind wesentliche Erfolgsfaktoren im heutigen Immobilienmarkt. Neue Anforderungen erfordern in kürzester Zeit die richtigen Reaktionen.



Durch die Neustrukturierung der operativen Bereiche und die Bildung interdisziplinärer Teams aus unseren drei Kernbereichen kaufmännisches Property Management, technisches Property Management und der Objektbuchhaltung, erzielen wir eine engere Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeitenden in diesen Teams und stellen so sicher, dass eine ganzheitliche Betreuung unserer Immobilien noch weiter im Mittelpunkt unserer Aktivitäten steht. Diesen Ansatz bezeichnen wir als „360-Grad-Immobilienmanagement“.

Durch diese Maßnahmen erhalten die Teammitglieder einen umfassenderen Überblick über die von ihnen gemeinsam verantworteten Objekte und können sich stärker mit ihnen identifizieren.

Gleichzeitig schaffen wir damit mehr Transparenz für alle und erhöhen unsere Reaktionsfähigkeit im operativen Geschäft.

Die Fokussierung liegt dabei auf der Zusammenarbeit, der Optimierung von Prozessen und der Schaffung einer effektiveren Arbeitsumgebung. So werden wir flexibler auf die Anforderungen des Marktes reagieren und unsere Effizienz weiter steigern.

Wir haben mit der Implementierung der neuen Organisationsstruktur bereits Anfang dieses Jahres begonnen.

Unsere Aufmerksamkeit gilt aber nicht nur der Reorganisation. Vielmehr stehen wir auch vor den Herausforderungen der erforderlichen Transformation unseres Unternehmens.



Meine sehr verehrten Damen und Herren,

Reorganisation und Transformation stehen dabei in einem direkten Zusammenhang.

Während die Reorganisation sich typischerweise auf strukturelle Veränderungen innerhalb einer Organisation bezieht, wie z.B. die Umstrukturierung von Abteilungen, Teams oder Prozessen, bedeutet Transformation einen umfassenderen Wandel, der zusätzlich auch unternehmenskulturelle, strategische und technologische Aspekte einschließt.

Beide Elemente wollen wir im Rahmen der Weiterentwicklung der HAMBORNER in Einklang bringen.

Ein entscheidender Motor unseres Transformationsprozesses ist der wachsende Bedarf an Digitalisierung. Dabei darf die Digitalisierung nicht isoliert oder als Selbstzweck betrachtet werden, sondern sie wird integraler Bestandteil einer umfassenden Transformation im Unternehmen. Sie ist die Grundlage für eine schnelle Reaktionsfähigkeit auf sich verändernde Rahmenbedingungen.

Im Jahr 2023 haben wir die erforderlichen Vorbereitungen getroffen, um die Digitalisierung in unserem Unternehmen voranzutreiben. In diesem Jahr haben wir mit der Umsetzung begonnen, wobei ein bedeutender erster Meilenstein die Einrichtung und Etablierung eines Cloud-Ökosystems darstellt.

Diese Cloud-basierte Infrastruktur wird schrittweise unsere bestehende IT-Struktur ablösen und künftig einen flexiblen, ortsunabhängigen Zugriff auf sämtliche Daten und Anwendungen zulassen.

Diese Weiterentwicklung ermöglicht es uns langfristig, verschiedene interne und externe Datenquellen besser zu vernetzen. Dadurch können die innerhalb der Immobilien generierten Daten sowie die Unternehmensdaten in einer zentralen Datenbank - auch als Data-Warehouse bezeichnet - nutzbar gemacht werden.

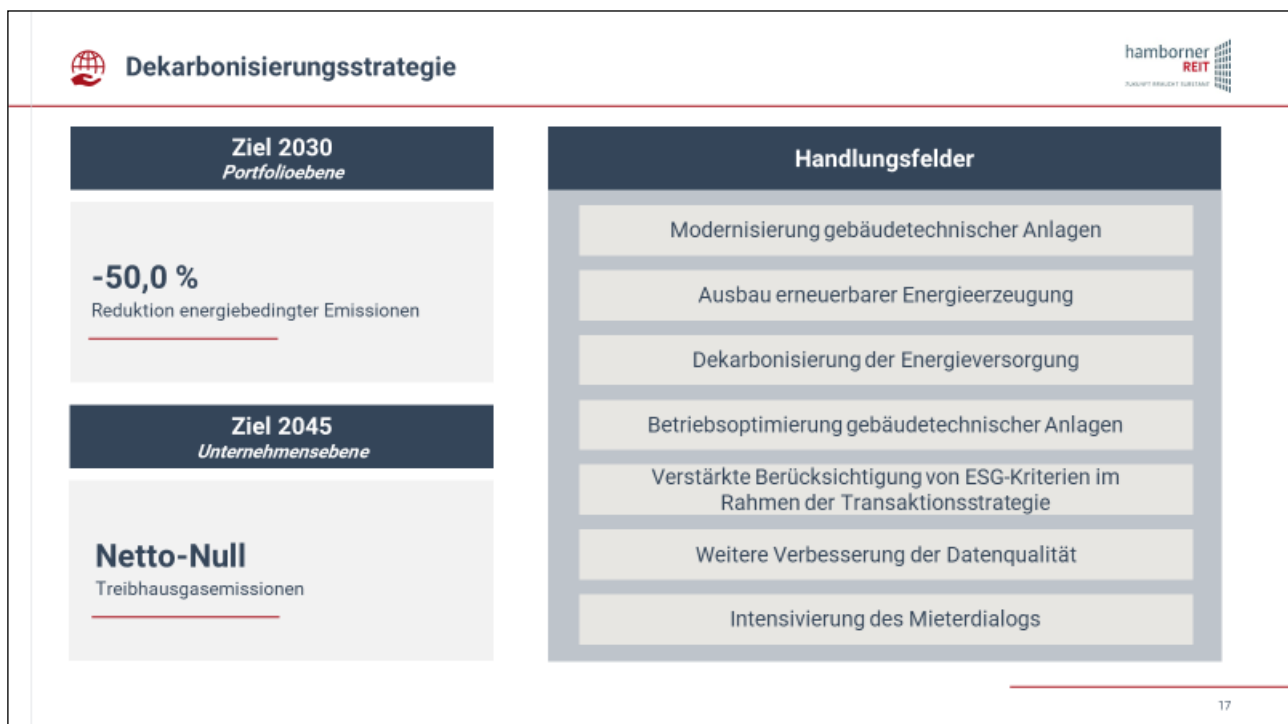
Die Nutzung von Cloud-Lösungen bringt viele Vorteile mit sich, besonders für weiteres Unternehmenswachstum. Sie erlauben es uns, mit weiterhin begrenztem Personal- und Finanzaufwand unsere IT-Infrastruktur flexibel zu skalieren und das Unternehmen somit für zukünftiges Wachstum noch besser vorzubereiten.

Der Erfolg der Implementierung einer Reorganisation und der Umsetzung eines digitalen Geschäftsmodells hängt jedoch nicht zuletzt von der Akzeptanz der Mitarbeitenden ab – und hier liegt die Verbindung zur Transformation. Schließlich sind es unsere Mitarbeitenden, die die digitalen Lösungen nutzen, neue Denk- und Arbeitsweisen entwickeln und darüber hinaus teils langjährige Gewohnheiten anpassen müssen.

Wir möchten uns herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken, die mit großem Einsatz, Motivation und Anpassungsfähigkeit den oft herausfordernden Weg gemeinsam mit uns gehen. Wir wissen, dass der Wandel von jedem Einzelnen ausgeht. Nur zusammen gestalten wir die Zukunft unseres Unternehmens und nutzen die Chancen der Transformation bestmöglich.

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

wir verstehen, dass die notwendigen Veränderungen bei HAMBORNER bei einigen von euch Unsicherheit über das Neue hervorrufen können. Auch wenn solche Gefühle in einem Veränderungsprozess normal sind, möchten wir betonen, dass wir die Herausforderungen als Team gemeinsam bewältigen werden. Eure Arbeit ist unverzichtbar und euer Engagement hat HAMBORNER zu dem gemacht, was es heute ist. Ich bin zuversichtlich, dass wir auch zukünftig Erfolge feiern werden. Lasst uns diese Veränderungen gemeinsam angehen und gestärkt daraus hervorgehen.



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine sehr verehrten Damen und Herren,

ich möchte nun zum letzten Punkt meiner Ausführungen kommen und Ihnen unsere Dekarbonisierungsstrategie mit den entwickelten Zielen für die Jahre 2030 und 2045 vorstellen.

Der Immobiliensektor hat einen großen Anteil an der nationalen Emissionsbilanz. Treibhausgasemissionen zu reduzieren ist regulatorisch gefordert aber auch ein wichtiger Faktor für den Werterhalt langfristig ausgelegter Immobilien-Bestandshalter.

Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst und tragen durch die Definition und Verfolgung von Emissions-Reduktionszielen unseren Beitrag zur Erreichung der nationalen und europäischen Klimaziele. Wie diese Ziele erreicht werden sollen, beschreibt unsere Dekarbonisierungsstrategie.

Die Grundlage unserer Strategie bildet die CO₂-Bilanzierung über unsere Treibhausgasemissionen – sowohl auf Unternehmens- als auch auf Portfolioebene.

Wie sind wir dabei vorgegangen?

Nach einer systematischen Auswertung der historischen CO₂-Bilanzen wurde das Jahr 2021 als Basisjahr für die Ableitung unserer langfristigen Dekarbonisierungsziele definiert.

Der Grund hierfür ist, dass wir in 2021 eine vergleichsweise hohe Verfügbarkeit von Verbrauchs- und Emissionsdaten -auch von Mieterseite- vorweisen können.

Die CO₂-Bilanz eines Immobilienunternehmens wird in hohem Maße durch die Energieverbräuche der Objekte und insbesondere seiner Mieter beeinflusst.

Die im Rahmen unserer eigenen Verwaltungstätigkeit anfallenden Emissionen lagen im Basisjahr 2021 bei unter 1%.

Demgegenüber lag der Anteil der Emissionen aus mieterseitigem Energieverbrauch bei rd. 72 %. Unter Berücksichtigung der zusätzlich durch uns bezogenen Energie, bspw. für den Allgemeinstrom in den Objekten, steigt der Gesamtanteil energiebedingter Emissionen auf über 88 %.

Und genau hier sehen wir einen zentralen Ansatzpunkt für die zukünftige Reduktion unserer CO₂-Ausstöße. Die energiebedingten Emissionen wollen wir auf Portfolioebene bis zum Ende des Jahres 2030 um 50 % reduzieren. Das entspricht einer durchschnittlichen Reduktion um 5,6 % pro Jahr. Ein ambitioniertes, aber aus heutiger Sicht realisierbares Zwischenziel auf dem Weg zur nahezu vollständigen Reduktion unserer Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045.

Doch welcher Weg führt uns dahin?

Um die Erreichung dieser Ziele sicherzustellen, haben wir auf Objektebene Reduktionspotenziale identifiziert und – unter Berücksichtigung von Kosten-Nutzen-Aspekten – entsprechende Maßnahmenkataloge abgeleitet.

Diese beinhalten auch reguläre, turnusmäßig geplante Instandhaltungen der Immobilien, die ohnehin einen positiven Effekt auf die CO₂-Intensität haben. Ich spreche hier beispielsweise über die Erneuerung von Heizungsanlagen, von Fenstern oder Dächern jeweils am Ende der Lebensdauer.

Hier vereinen wir zwei Vorteile in einem.

Einerseits fallen für derartige Maßnahmen keine Mehrkosten an, die über die regulären Instandhaltungskosten hinausgehen. Zum anderen erreichen wir so wichtige Ziele im Rahmen der Dekarbonisierung.

Lediglich aus Maßnahmen, die den reinen Zweck der Treibhausgasreduzierung verfolgen, z. B. die Installation von Photovoltaikanlagen, resultieren zusätzliche Kosten in unserem Portfolio, die wir künftig gesondert betrachten werden.

Mit Blick auf den hohen Anteil der mieterseitigen Emissionen an unserer CO₂-Bilanz liegt der Schlüssel zur Erreichung unserer Ziele in einem wesentlichen Aspekt: Viele Potenziale zur Reduzierung von energiebedingten CO₂-Emissionen können wir nur in enger Zusammenarbeit mit unseren Mietern

ausschöpfen. Denn es sind die Nutzer, die durch ihr Verhalten den Energieverbrauch im Alltag maßgeblich beeinflussen.

Dabei ist hilfreich, dass nicht nur wir, sondern auch die Mieter sich zunehmend mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzen, selbst Auflagen unterliegen, und somit kein Weg an der Erarbeitung gemeinsamer Lösungen zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks der Immobilien vorbeiführt.

Wir nehmen wahr, dass die Bereitschaft unserer Mieter, über Themen wie "grüne" Mietvertragsklauseln (auch „Green Leases“ genannt) und die Verpflichtung zum Strombezug aus erneuerbaren Energiequellen einzugehen, deutlich gestiegen ist. Somit befinden wir uns - Mieter und Vermieter- auf demselben Pfad.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

der Weg zu den sogenannten "Netto-Null-Treibhausgasemissionen" ist eine große Herausforderung und der Klimaschutz hat zweifellos auch Kosten zur Folge. Bei genauerer Betrachtung könnten diese jedoch geringer ausfallen als mancher befürchtet, insbesondere sofern wir unseren Bestand unter Berücksichtigung einer klaren Strategie, moderner Technologien und in Zusammenarbeit mit den Mietern nach und nach auf neuesten Stand bringen.

Und genau dieser Ansatz ist bereits seit vielen Jahren fest in unserer Herangehensweise an die Verwaltung der Immobilien, in unserer Arbeitsphilosophie und unserem Bestreben ein modernes, hochwertiges Portfolio zu bewahren, verankert.

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine herzliche Bitte: begleiten Sie uns weiter auf dem Weg zum Erhalt der Zukunftsfähigkeit der HAMBORNER als wirtschaftlich starkes und nachhaltiges Unternehmen.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen!