



WEITER AUF KURS.

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

2 INHALT

GRI 2-1, 2-6

Die HAMBORNER REIT AG zeichnen eine langjährige Erfahrung am Immobilien- und Kapitalmarkt sowie eine schlanke und transparente Unternehmensstruktur aus. Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit übernehmen wir traditionell gesellschaftliche und ökologische Verantwortung. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, konzentrieren wir uns auf wesentliche Handlungsfelder und prüfen strategische Entscheidungen und Maßnahmen gründlich. Wir sichern somit die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens, prägen zugleich den Transformationsprozess unserer Branche und schaffen Vertrauen bei unseren Stakeholdern.



Verlinkungen zu Quellen und weiterführenden Informationen.



Ergänzende Erläuterungen zur Fachterminologie finden Sie im Online-Glossar unter www.hamborner.de/glossar

VORWORT DES VORSTANDS	3	NACHHALTIGKEIT IN UNSEREM KERNGESCHÄFT	32
VORWORT DES AUFSICHTSRATS	5	Beitrag zur nachhaltigen Wertschöpfung	32
ÜBER DIESEN BERICHT	6	Bestandsportfolio	34
GOVERNANCE & COMPLIANCE	8	Basisdaten	34
Corporate Governance	8	Portfoliostrategie	35
Wertebasierte Unternehmensführung	9	Gebäudezertifizierungen	37
Transparenz	9	Soziale & Governance-Kriterien	38
Compliance	10	Umwelt- & CO ₂ e-Bilanzierung	38
Compliance-Management-System	10	CRREM-Analyse	40
Risikomanagement	11	Klimarisikoanalyse	41
Datenschutz & IT-Sicherheit	12	Kennzahlen des Gesamtportfolios	42
STRATEGIE & MANAGEMENT	13	Energieeffizienzmaßnahmen & Ausblick	53
Nachhaltigkeitsstrategie	13	Umweltmanagement & Klimaschutz am Verwaltungsstandort	54
Nachhaltigkeitsmanagement	15	Verbrauchsdaten am Verwaltungsstandort	54
Organisation	15	Emissionsdaten am Verwaltungsstandort	57
Stakeholder Engagement	16	CO ₂ e-Reduktion	59
Materialität	22	CO ₂ e-Kompensation	59
ESG-relevante Managementsysteme & -ansätze	23	Emissionsdaten auf Unternehmensebene	61
Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm	26	NACHHALTIGER ARBEITGEBER	63
		Mitarbeiterbefragung	63
		Personalentwicklung	64
		Aus- & Weiterbildung	65
		Flexibilisierung der Arbeitsmodelle	65
		Chancengleichheit & Vielfalt	66
		Gesundheitsmanagement & Arbeitsschutz	68
		Unser gemeinsames Verständnis von Nachhaltigkeit	69
		GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT	70
		Mitgliedschaften & Initiativen	71
		ANHANG	72
		GRI Inhaltsindex	72
		Impressum	77

3

VORWORT DES VORSTANDS

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

GRI 2-1, 2-12, 2-13, 2-22, 2-23

im Herbst 2022 haben wir Sie zuletzt über die unternehmensspezifischen und -übergreifenden Nachhaltigkeitsaktivitäten der HAMBORNER REIT AG informiert. Um den weiterhin wachsenden Transparenzanforderungen sowie den zukünftigen Publikationspflichten Rechnung zu tragen, haben wir entschieden, unseren Nachhaltigkeitsbericht fortan zu einem deutlich früheren Zeitpunkt innerhalb des Geschäftsjahres zu veröffentlichen. Ungeachtet dessen informieren wir Sie mit dem vorliegenden Bericht in gewohnter Form über die Fortschritte der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Das zurückliegende Berichtsjahr 2022 war durch hohe Unsicherheit und zahlreiche negative Einflussfaktoren geprägt. Die Auswirkungen des Krieges gegen die Ukraine, stark gestiegene Inflationsraten sowie ein deutlich verändertes Zinsumfeld haben sowohl die Immobilien- als auch die Kapitalmärkte erheblich beeinflusst.

Die dramatische Situation in der Ukraine wird die Weltgemeinschaft noch viele Jahre beschäftigen. Gleiches gilt für den Klimawandel, dessen Auswirkungen im Jahr 2022 in vielen Bereichen spürbar waren. Die sich überschneidenden geopolitischen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen belasten die Menschen – und selbst-

verständlich auch die Organisationen, in denen sie arbeiten. Wir verstehen uns als Teil dieser kritischen Gesamtsituation und sind entschlossen, dafür Verantwortung zu übernehmen und die zukünftige Entwicklung positiv mitzugestalten.

Nachhaltigkeitsaspekte spielen im Rahmen der Umsetzung unseres Geschäftsmodells bereits heute an vielen Stellen eine zentrale Rolle. Und die positiven Rückmeldungen zu unseren Aktivitäten stimmen uns zuversichtlich: Der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG unterstützt das Management bei wichtigen Entscheidungen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und auch die relevanten externen Stakeholder unseres Unternehmens haben in einer Umfrage zu Jahresbeginn 2023 ihre Zustimmung hinsichtlich der gewählten wesentlichen Themen und Handlungsfelder unseres Nachhaltigkeitsmanagements kommuniziert.

In diesen Handlungsfeldern werden wir in weitere Instrumente und Managementsysteme investieren, um damit unsere strategisch verankerten Nachhaltigkeitsziele konsequent weiterzuerfolgen. Zu diesen Maßnahmen zählt die jüngst begonnene Implementierung eines ESG-Datenmanagementsystems für die Erfassung und Analyse im-

mobilienspezifischer Nachhaltigkeitsdaten, welches uns zukünftig in die Lage versetzen wird, unsere strategischen Ziele noch genauer zu definieren und den Erfolg unserer Maßnahmen zu messen.

Unser Fokus wird weiterhin auf den ökologischen Auswirkungen unseres Kerngeschäfts liegen, allem voran auf der Minimierung der mit dem Betrieb unserer Immobilien verbundenen CO₂-Emissionen. Als wichtige Voraussetzung hierfür haben wir im Jahr 2022 die energetische Einwertung und CO₂-Bilanzierung entlang unseres gesamten Portfolios durchgeführt. Die erfassten Daten werden in den kommenden Monaten in das neue Datenmanagementsystem fließen und eine belastbare Grundlage bieten, um unsere Klimastrategie mit konkreten CO₂-Reduktionszielen zu formulieren und die zukünftige Portfoliostrategie entsprechend auszurichten.

Die Zusammenarbeit mit externen Stakeholdern bleibt dabei ein entscheidender Faktor. Ohne die Kommunikation und Kooperation mit externen Stakeholdern, insbesondere unseren Mietern, können wir unsere Nachhaltigkeitsziele nicht erreichen. Deshalb sind wir auch im Jahr 2022 wieder in den direkten Dialog mit unseren Stakeholdern getreten und haben die digitalisierte Erfassung von Verbrauchs-



4

daten (Smart Metering), „grüne“ Mietvertragsregelungen (Green Leases) und gemeinsame Aktivitäten für die Optimierung des ökologischen Fußabdrucks der genutzten Immobilien in den Fokus gestellt.

Wir wollen mit gutem Beispiel vorangehen und die Transformation unserer Branche hin zu einer nachhaltigkeitsorientierten Immobilienwirtschaft weiter mitgestalten. Dafür bauen wir unser unternehmensweites ESG-Know-how durch Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter weiter aus und beabsichtigen, gezielt Kooperationen mit ausgewählten Partnern einzugehen. Denn bei allen bisherigen Fortschritten ist uns bewusst, dass wir zukünftig noch mehr Einsatz aufbringen müssen, um die ökologischen und sozialen Auswirkungen unseres wirtschaftlichen Handelns zu optimieren. Auf diese Weise tragen wir aktiv zur Transformation bei und bleiben konsequent auf Nachhaltigkeitskurs.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Niclas Karoff

Sarah Verheyen



NICLAS KAROFF
Vorsitzender des Vorstands
der HAMBORNER REIT AG

SARAH VERHEYEN
Mitglied des Vorstands
der HAMBORNER REIT AG

5

VORWORT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14, 2-16, 2-17, 2-23

der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG hat den Vorstand auch im Berichtsjahr 2022 bei der Leitung der Gesellschaft beraten und kontinuierlich überwacht. Der zunehmende Stellenwert von Nachhaltigkeitsaspekten wurde dabei erneut deutlich: Die aktuelle Nachhaltigkeitsstrategie, ihre Integration in die Gesamtstrategie der Gesellschaft sowie ihre operative Umsetzung in den definierten Handlungsfeldern waren Gegenstand zahlreicher Diskussionen innerhalb unseres Gremiums.

Die kompetente Beratung der Gesellschaft und die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Überwachungsaufgaben müssen auch in den wesentlichen ESG-Handlungsfeldern zukünftig sichergestellt sein. Der Aufsichtsrat orientiert sich dabei unter anderem an den Empfehlungen zur Überwachung von Nachhaltigkeitsrisiken, welche der Deutsche Corporate Governance Kodex in seiner aktuellen Fassung explizit hervorhebt. Die Kompetenzfelder des Aufsichtsrats wurden daher im vergangenen Jahr entsprechend erweitert und zusätzliches Know-how aufgebaut. Im laufenden Jahr wird der ESG-Kompetenzaufbau fortgeführt. Dabei wird der Fokus auf regulatorischen Vorgaben und Berichterstattungsstandards liegen, die für die HAMBORNER REIT AG in den kommenden Jahren verbindlich werden.

Auch auf organisatorischer Ebene hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 in Sachen ESG weiterentwickelt und diesbezüglich innerhalb des Aufsichtsrats einen eigenen Ausschuss etabliert. Dieser Ausschuss kommt seither in regelmäßigen Abständen zusammen und ergänzt damit die Gesamtaufwandsratssitzungen, in denen zuletzt

ebenfalls ESG-Themen auf der Agenda standen. Dazu zählten insbesondere zentrale Nachhaltigkeitsaspekte, wie beispielsweise eine Verifizierung wesentlicher Themen und Handlungsfelder im Rahmen einer erneuten Materialitätsprüfung.

Darüber hinaus lag der Fokus der Gremienarbeit auf der Entwicklung der Dekarbonisierungsstrategie sowie der Erörterung sozialer und gesellschaftlicher Nachhaltigkeitsaspekte. Zudem wurde im Rahmen der Sitzungen ebenfalls die Governance-Perspektive beleuchtet und dabei insbesondere über Themen wie Transparenz- und Berichterstattungsstandards sowie die Entwicklung wesentlicher ESG-Ratings diskutiert.

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

Der Aufsichtsrat wird den konstruktiven Dialog mit der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr fortführen und den seitens des Vorstands eingeschlagenen Weg weiterhin unterstützen.



Dr. Andreas Mattner



DR. ANDREAS MATTNER
Aufsichtsratsvorsitzender der
HAMBORNER REIT AG

6

ÜBER DIESEN BERICHT

GRI 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-9

Um den wachsenden Transparenzansprüchen unserer Stakeholder gerecht zu werden, verstehen wir die Berichterstattung als wesentliches Handlungsfeld und integralen Bestandteil unseres gesamten Nachhaltigkeitsmanagements. Dabei orientieren wir uns seit Jahren an internationalen Vergleichsrahmenwerken. Maßgeblich für jede externe Information sind jedoch die konkreten Aktivitäten in unserem strategischen und operativen Nachhaltigkeitsmanagement. Wir folgen sowohl im Management als auch in der externen Berichterstattung streng dem Prinzip der Wesentlichkeit und verzichten auf Informationen, die für unser Geschäftsmodell und unsere Wertschöpfung nicht relevant sind.

Die HAMBORNER REIT AG präsentiert mit diesem Dokument zum elften Mal ihren Nachhaltigkeitsbericht. Unsere Berichte erscheinen jährlich und liefern ergänzende nichtfinanzielle Informationen zu den jeweiligen Geschäftsberichten, die wir im ersten Quartal eines jeden Kalenderjahres veröffentlichen. Das vorliegende Dokument enthält entsprechende Verweise auf den aktuellen Geschäftsbericht.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2022 liefert Daten und Fakten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022 und Vergleichszahlen zu vorherigen Berichtszyklen (Veröffentlichungsdatum des Vorjahresberichts: Oktober 2022). Er erscheint im Vergleich zu den Vorjahresberichten zu einem früheren Zeitpunkt und bezieht sich im Titel nunmehr auf einen einjährigen Berichtszeitraum. Hiermit setzen wir ein klares Zeichen: Die relevanten quantitativen Daten beziehen sich analog zur Finanzberichterstattung und abgesehen von wenigen unterjährig erfassten Daten auf das abgelaufene reguläre Geschäftsjahr. Gleichwohl sind stellenweise auch in den vorliegenden Bericht zusätzliche Informationen bis zum Redaktionsschluss im Mai 2023 eingeflossen, sofern diese im entsprechenden Kontext relevant und aussagekräftig sind.

Nachhaltigkeitskennzahlen erfassen wir entlang unseres gesamten Geschäftsmodells. Zum einen ermitteln wir separate Kennzahlen für unsere Verwaltung, welche sämtliche Kerngeschäftstätigkeiten an unserem Unternehmenssitz, wie beispielsweise den genutzten Fuhr-

park oder auch die Reisetätigkeiten, berücksichtigen. Zum anderen weisen wir gesonderte Kennziffern für unser Immobilienbestandsportfolio aus.

Die Erhebung und Auswertung von Umweltkennzahlen und Verbrauchsdaten sowie die verlässliche Bilanzierung von CO₂e-Emissionen entlang unseres Immobilienportfolios stellen weiterhin eine besondere Herausforderung dar. Um eine möglichst lückenlose Dokumentation dieser Daten zu gewährleisten, optimieren wir unsere Erfassungsmethoden kontinuierlich (vgl. S. 24, „Management von objektbezogenen ESG-Daten“). 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 2022 als auch im Jahr 2021 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. ➤

7

Bei der Erstellung des vorliegenden Berichts haben wir uns erneut an den international anerkannten Sustainability Reporting Standards der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert. Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den im Jahr 2021 aktualisierten GRI-Standards erstellt. Gleichwohl bieten wir dem Leser im Rahmen der Berichterstattung auch dieses Jahr wieder Nachhaltigkeitsinformationen, welche deutlich über die optionalen Offenlegungsaspekte des genannten GRI-Rahmenwerks hinausgehen.

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 im Jahr 2022 aktualisierte CSR-Praxisleitfaden 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**  veröffentlicht.

Verzichtet haben wir im diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht auf die Integration eines Glossars für Fachtermini. Stattdessen bieten wir unseren Stakeholdern ein **Online-Glossar**  an, das wir auch unterjährig bei Bedarf aktualisieren können.

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 das Akronym „ESG“ (Environmental, Social, Governance/Umwelt, Soziales, Unternehmensführung), das sich sowohl innerhalb der Branche als auch bei sämtlichen Kapitalmarktteilnehmern zwischenzeitlich etabliert hat.

KONTAKT

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

Timo Kappius
Sustainability Manager
Tel.: +49 203 54405-47
E-Mail: esg@hamborner.de

8

GOVERNANCE & COMPLIANCE

- 8 Corporate Governance
 - 9 Wertebasierte Unternehmensführung
 - 9 Transparenz
- 10 Compliance
 - 10 Compliance-Management-System
- 11 Risikomanagement
- 12 Datenschutz & IT-Sicherheit

CORPORATE GOVERNANCE

GRI 2-9, 2-13, 2-16, 2-23, 2-27

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 (ICG). >

FÜHRUNGSSTRUKTUR DER HAMBORNER REIT AG*



* Stichtag: 31. März 2023

9

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. Die Empfehlungen der aktuellen Fassung des DCGK zum Umgang mit Nachhaltigkeitskriterien werden von der Unternehmensführung der HAMBORNER REIT AG umgesetzt. 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.

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.

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.

Wertebasierte Unternehmensführung

GRI 2-23

Die Unternehmensführung sorgt bei der HAMBORNER REIT AG 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.

Die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmensführung beinhaltet Organisationsstrukturen, in denen unser wertebasiertes Handeln im Arbeitsalltag umgesetzt werden kann. Insofern fördert sie auch ein

gemeinsames Verständnis von Nachhaltigkeit, definiert übergreifende Standards im eigenen Unternehmen und seitens der Geschäftspartner und treibt so transparente und effiziente Entscheidungsfindungsprozesse im Sinne der nachhaltigen Wertschöpfung voran.

Die von uns vertretenen und verfolgten Werte berücksichtigen in allen Bereichen des gemeinsamen Wirkens die kompromisslose Einhaltung der Menschenrechte, die Sicherstellung von Chancengleichheit, ein striktes Vorgehen gegen Diskriminierung sowie klare Richtlinien und Maßnahmen gegen jegliche Form von Bestechung und Korruption. Die Standards für wertebasiertes Handeln sind bei der HAMBORNER REIT AG in verbindlichen Richtlinien festgehalten, deren Einhaltung laufend überwacht wird (vgl. S. 10, „Compliance“). Ihre praktische Umsetzung wird durch entsprechende Organisations- und Führungsstrukturen sichergestellt.

Transparenz

GRI 2-3

Die turnusmäßige Berichterstattung zur **Geschäftsentwicklung** sowie die transparente Kommunikation zur Entwicklung und Umsetzung unserer **Nachhaltigkeitsstrategie** sind feste Bestandteile unseres Corporate-Governance-Systems. Weitere geschäfts- und nachhaltigkeitsrelevante Themen werden in **Leitlinien, Verhaltenskodizes** und **Regelwerken** festgehalten und auf der Internetseite zum Download zur Verfügung gestellt. Sie bieten allen Führungskräften, Mitarbeitern und Partnern entlang unserer Wertschöpfung grundlegende Informationen zum Unternehmen und eindeutige Definitionen zu ethischem und nachhaltigem Handeln.

Darüber hinaus hat eine aktive, kontinuierliche und transparente Kommunikation mit sämtlichen Stakeholdern für HAMBORNER einen hohen Stellenwert. Nicht zuletzt mit unserer Investor-Relations-Arbeit informieren wir regelmäßig über Strategie, aktuelle Geschäfts-

entwicklung und Zukunftsaussichten unserer Gesellschaft. Wir verfolgen dabei das Ziel, unseren Stakeholdern ein verlässliches und transparentes Bild des Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft weiter zu festigen.

Im Berichtsjahr 2022 haben wir erneut persönliche und virtuelle Roadshows in Deutschland sowie an weiteren europäischen Finanzplätzen durchgeführt und an Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen im In- und Ausland teilgenommen. Dabei war im Rahmen von Einzel- und Gruppengesprächen der direkte Austausch zwischen Investoren und dem Vorstand möglich. Darüber hinaus standen Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter interessierten Investoren und Stakeholdern in zahlreichen weiteren Gesprächen Rede und Antwort.

Ergänzend zu den turnusmäßigen Geschäfts- und Zwischenberichten stellen wir im **Investor-Relations-Bereich** unserer Internetseite regelmäßig weiterführende finanzielle und nichtfinanzielle Informationen zur Verfügung.

Darüber hinaus veranstalten wir der entsprechenden Anregung des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend regelmäßig Corporate Governance Roadshows unter Beteiligung unseres Aufsichtsratsvorsitzenden und informieren ausgewählte Investoren und Stakeholder zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen. Eine Zusammenfassung der Roadshow-Kompendien wird ebenfalls auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt.

I COMPLIANCE

GRI 2-27, 205-2

Für die HAMBORNER REIT AG sind zahlreiche branchenspezifische und branchenübergreifende Gesetze und Regularien bindend. Ihre Einhaltung ist für alle Mitarbeiter selbstverständlich. Die Novellierungen der deutschen Gesetzgebung (etwa im Gebäudeenergiegesetz/GEG, Klimaschutzgesetz/KSG oder Kreislaufwirtschaftsgesetz/KrWG) sowie der EU-übergreifenden Regularien (z.B. bei den Verordnungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung) behalten wir jederzeit im Blick, um bei Bedarf rechtzeitig Ressourcen und Systeme für ihre Erfüllung bereitzustellen.

Compliance bedeutet für uns aber mehr als lediglich die Einhaltung von Gesetzen und Regularien. Unser Selbstverständnis sowie unser Erfolg als Arbeitgeber und börsennotiertes Immobilienunternehmen beruhen auf der Erfüllung von Werten und Verhaltensweisen, die nicht extern reguliert oder gesetzlich definiert sind. Hierzu gehören Ehrlichkeit, Integrität, Verlässlichkeit und Glaubwürdigkeit.

Darüber hinaus bedeutet Compliance für uns, dass wir ein gemeinsames Verständnis von Nachhaltigkeit in unseren Geschäftsprozessen entwickeln und im Arbeitsalltag entsprechende Kriterien und Richtlinien erfüllen. Die Komplexität der regulatorischen Leitplanken für nachhaltiges Wirtschaften nimmt derweil stetig zu. Um die damit einhergehenden vielfältigen Herausforderungen souverän zu managen, setzen wir auf eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand, dem erweiterten Führungskreis, dem Team für Risikomanagement sowie unserem zentralen Nachhaltigkeitsmanager und -komitee (vgl. S. 15, „Organisation“).

Die Gesetzes- und Regelkonformität im täglichen Arbeitsleben wird bei der HAMBORNER REIT AG systematisch durch ein Compliance-Management-System abgesichert, zu welchem folgende Prozesse, Aspekte und Mechanismen zählen:

GRI 2-12, 2-27, 205-2

Die Revision und der Ausbau unseres Compliance-Management-Systems 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 205-2

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 2-27

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 Mitarbeiter sowie von externen Personen unbürokratisch und anonym an einen externen Ombudsmann gemeldet werden.

Kontrolle und Sanktionen

GRI 2-27

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.

Im Berichtsjahr 2022 wurden – wie im Vorjahreszeitraum – keine Compliance-Verstöße bei der HAMBORNER REIT AG gemeldet. Der Umgang mit Non-Compliance-Fällen stellte für die HAMBORNER REIT AG folglich auch im vergangenen Berichtszyklus kein kritisches Thema dar.

11

RISIKO- MANAGEMENT

GRI 2-23

Die HAMBORNER REIT AG ist als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen können. Das übergeordnete Ziel unserer Risikostrategie besteht darin, potenzielle Risiken zu eliminieren beziehungsweise zu minimieren.

Damit einhergehend hat die HAMBORNER REIT AG ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Um potenzielle Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, rechtzeitig zu identifizieren und einzugrenzen, hat die HAMBORNER REIT AG ein umfassendes Risikomanagementsystem implementiert.

Ausführliche Informationen zu den Grundsätzen unseres Risikomanagements sowie des internen Kontrollsystems können dem Risikobericht des aktuellen Geschäftsberichts entnommen werden (vgl. Geschäftsbericht 2022, S. 63–68).

Informationen zu unserem systematischen Umgang mit ESG-relevanten Risiken finden Sie im vorliegenden Bericht in den Kapiteln „ESG-relevante Managementsysteme & -ansätze“ (S. 23) sowie „Klimarisikolanalyse“ (S. 41).

DATENSCHUTZ & IT-SICHERHEIT

Der rechtskonforme und verantwortungsvolle Umgang mit den Daten unserer Mieter, Geschäftspartner und Mitarbeiter hat für unser Geschäftsmodell einen hohen Stellenwert (vgl. S. 23, „ESG-relevante Managementsysteme & -ansätze“). Dementsprechend liegt auch hier die Verantwortung beim Vorstand sowie darüber hinaus bei einem speziell für diesen Bereich bestellten Datenschutzbeauftragten, der seit 2012 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.

Zur weiteren Optimierung unseres Datenschutzmanagements werden wir im laufenden Geschäftsjahr eine Software einführen, mit der sämtliche datenschutzrelevanten Prozesse abgebildet und bearbeitet werden können. Sie ermöglicht eine revisions sichere Dokumentation aller Tätigkeiten und stellt sicher, dass HAMBORNER jederzeit Rechenschaft über die Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Pflichten geben kann.

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 beziehungsweise solchen vorzubeugen.

In diesem Zusammenhang haben wir im Jahr 2022 ein entsprechendes Fortbildungsprogramm etabliert, das 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 im Jahr 2022 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 im Jahr 2023 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 2022 keinerlei Verstöße gegen datenschutzrechtliche Vorschriften beziehungsweise Datenverluste oder relevante IT-Sicherheitsvorfälle festgestellt.

ALLIANZ FÜR CYBERSICHERHEIT

GRI 2-28

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.

Die Allianz für Cyber-Sicherheit 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



STRATEGIE & MANAGEMENT

- 13 Nachhaltigkeitsstrategie
- 15 Nachhaltigkeitsmanagement
 - 15 Organisation
 - 16 Stakeholder Engagement
 - 22 Materialität
 - 23 ESG-relevante Managementsysteme & -ansätze
 - 26 Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE

GRI 2-22, 3-3

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. Wie auch in den Jahren zuvor achten wir im Rahmen des Auf- und Ausbaus unseres Nachhaltigkeitsmanagements stets auf die Realisierbarkeit der geplanten Maßnahmen und auf eine zielgerichtete interne Ressourcenplanung. Grundsätzlich versuchen wir mit eigenen Mitteln dort anzusetzen, wo wir direkten Einfluss und effektive Hebel für die Verbesserung unserer Nachhaltigkeitsleistungen haben.

Unsere strategische Herangehensweise an die stetig wachsenden Anforderungen im Bereich des ESG-Managements hat sich bewährt: Eine Reihe der im Rahmen unseres operativen Nachhaltigkeitsprogramms gesteckten Ziele konnten wir bereits teilweise oder vollständig erreichen (vgl. S. 26, „Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm“).

Ungeachtet dessen stellen wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie und die entsprechenden Maßnahmen fortlaufend auf den Prüfstand, um weitere Optimierungsmöglichkeiten zu identifizieren und letztlich unsere Ressourcen im Bereich des Nachhaltigkeitsmanagements ziel führend einzusetzen. Hierzu gehört insbesondere die regelmäßige Durchführung einer Materialitäts-/Wesentlichkeitsanalyse (vgl. S. 22, „Materialität“).

Im Rahmen der Analyse überprüfen wir unsere bestehenden wesentlichen Handlungsfelder unter Einbeziehung relevanter interner und externer Stakeholder. Dabei beleuchten wir mögliche neue nachhaltigkeitsrelevante Aspekte oder priorisieren bereits bestehende Themen. Letzteres gilt insbesondere für das Handlungsfeld „Umweltmanagement & Klimaschutz“, und hier ganz speziell für die Themen Energieverbrauch und CO₂e-Emissionen, denen wir gegenwärtig besondere Aufmerksamkeit schenken.

Wie bereits im Vorjahresbericht angekündigt, beschäftigen wir uns mit der Entwicklung einer umfassenden und fundierten Klimastrategie, die national sowie international anerkannten Standards entspricht und die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit unseres >

14

Geschäftsmodells langfristig sichern soll. In diesem Zusammenhang haben wir im Berichtszeitraum die Erfassung und Analyse mieter- und vermietetseitiger Energie- und Wasserverbräuche sowie Abfallaufkommen systematisiert und erstmals eine vollumfängliche CO₂e-Bilanz für die im Bestand befindlichen Immobilien erstellt (vgl. S. 46, „Emissionsdaten des Gesamtportfolios“). Hierfür konnten wir die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem im Jahr 2021 durchgeführten CO₂e-Bilanzierungsprojekt an unserem Verwaltungsstandort nutzen. Unser kurzfristiges Ziel ist es nun, die Bilanzdaten systematisch auszuwerten, potenzielle portfolioübergreifende Maßnahmen beziehungsweise Handlungsalternativen abzuleiten und eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Formulierung einer Dekarbonisierungsstrategie zu schaffen.

Der Energieverbrauch und die CO₂e-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?

Neben diesen aktuellen Fragen beziehungsweise damit einhergehenden Aufgaben stehen die bei der HAMBORNER REIT AG als wesentlich eingestuftem Nachhaltigkeitsthemen auf der Agenda (vgl. S. 26, „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. 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

Organisation

GRI 2-12, 2-13, 3-3

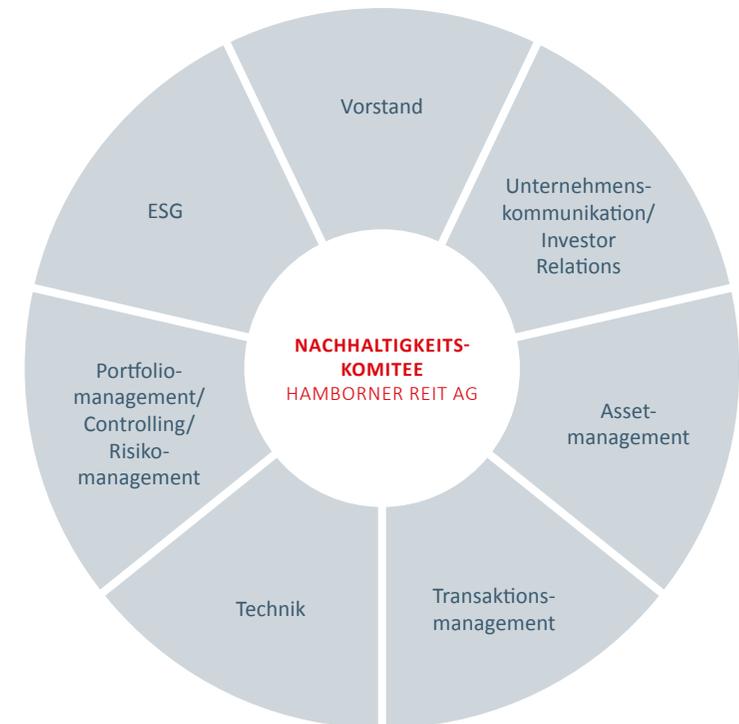
Auf organisatorischer Ebene hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 gezielt weiterentwickelt und innerhalb des Aufsichtsrats einen ESG-Ausschuss etabliert, der den Vorstand beziehungsweise die Gesellschaft in zentralen Nachhaltigkeitsfragen berät und sich insbesondere mit der Integration von 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 Schaffung einer Stabsstelle, die sich ausschließlich den nachhaltigkeitsrelevanten Themen widmet, innerhalb des Unternehmens Kompetenzen bündelt sowie Verantwortung für interdisziplinäre und abteilungsübergreifende Nachhaltigkeitsprojekte übernimmt.

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 war die Bestellung unserer neuen Vorständin, Frau Sarah Verheyen, die nunmehr gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden das Ressort ESG verantwortet und im Zuge ihres Dienstantritts zum 1. Oktober 2022 unmittelbar dem Nachhaltigkeitskomitee beigetreten ist. >

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.



16

Stakeholder Engagement

GRI 2-29

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.

Auch im Jahr 2022 haben wir die Interaktion mit unseren relevanten Stakeholdern 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 erneut zugenommen haben und der Dialog über eine notwendige Transformation im beiderseitigen Interesse liegt.

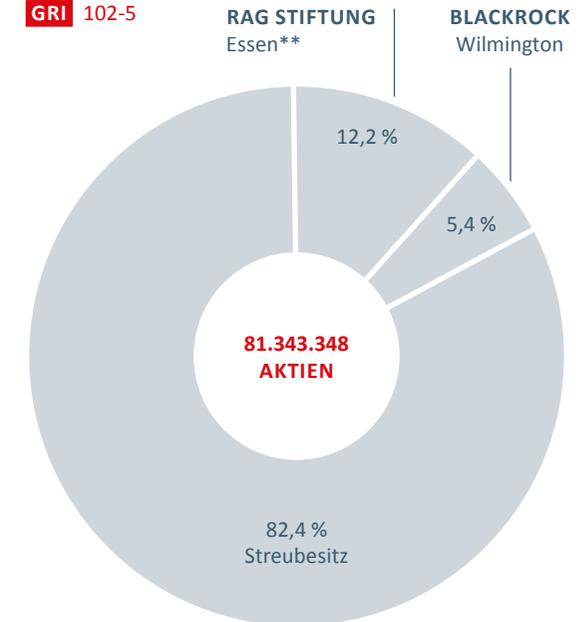
Im Austausch mit unseren Aktionären thematisieren wir weiterhin verstärkt nachhaltigkeitsrelevante Aspekte. Dabei erkennen wir die klare Tendenz, dass Nachhaltigkeitskriterien zunehmend in die Entscheidungsprozesse der Kapitalmarktteilnehmer einfließen. Unser Investor-Relations-Management wird diesen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

STAKEHOLDER DER HAMBORNER REIT AG



AKTIONÄRSSTRUKTUR*

GRI 102-5



* Zum 31. März 2023

** Davon 2,6 % über RAG AG

Mit unseren Mietern stehen unsere Abteilungen Assetmanagement und Technik in einem laufenden 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 sogenannte „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 eng und vertrauensvoll. Auch im Jahr 2022 gab es mehrere Mitarbeiterversammlungen und zahlreiche Einzelgespräche zu Themen wie Aus- und Weiterbildung, Gesundheitsmanagement, Mobilitätsangeboten sowie einer weiteren Flexibilisierung des Arbeitsmodells. Im Rahmen der alljährlichen Mitarbeiterbefragung (vgl. S. 63, „Nachhaltiger Arbeitgeber“) konnten wir erneut wertvolle Erkenntnisse gewinnen, um die Arbeitsbedingungen sowie die Attraktivität der HAMBORNER REIT AG als Arbeitgeber weiter zu verbessern. Darüber hinaus haben wir unsere Mitarbeiter im Frühjahr 2023 erstmals zu ESG-Themen befragt und eine objektive Einschätzung zur Nachhaltigkeitsleistung unserer Gesellschaft eingeholt.

GRI 2-23

Einen weiteren wichtigen Bestandteil unserer Stakeholder-Kommunikation stellen die Verhaltenskodizes für unsere Mitarbeiter und Geschäftspartner dar. 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 und werden voraussichtlich im Jahresverlauf 2023 aktualisiert.

GRI 414-1

Der Verhaltenskodex für unsere Geschäftspartner soll künftig genutzt werden, um den Dialog mit den Partnern entlang unserer Lieferketten zu intensivieren und gemeinsam für nachhaltigere Prozesse im Rahmen unserer Wertschöpfung zu sorgen. In diesem Zusammenhang beabsichtigen wir, im zweiten Halbjahr 2023 eine systematische Prüfung der Nachhaltigkeitsstandards innerhalb unserer Lieferketten durchzuführen. Dabei werden wir uns an branchenspezifischen Standards sowie den Vorgaben des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes orientieren, wenngleich die HAMBORNER REIT AG nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt.

ESG-Stakeholder-Befragung

GRI 2-29

Zum Ende des Berichtsjahres 2022 haben wir eine systematische Stakeholder-Befragung zu spezifischen Nachhaltigkeitsthemen konzipiert. Im März 2023 wurden im Rahmen dieser anonymen Befragung insgesamt 246 Stakeholder aus den relevanten Gruppen des Stakeholder-Universums der HAMBORNER REIT AG durch unsere jeweils zuständigen Fachabteilungen gezielt angesprochen. Zu diesen Gruppen zählten Analysten und Investoren, Fremdkapitalgeber, Mitarbeiter, Mieter und Dienstleister.

Zur Bewertung der Rückmeldungen wurde die Methodik einer fünfstufigen Likert-Skala (Zustimmung von „sehr niedrig“ bis „sehr hoch“) genutzt. Die Adressaten erhielten darüber hinaus die Möglichkeit, über Freitextfelder zusätzliche Antworten und weiterführende Anregungen zu formulieren. Die Rücklaufquote war mit 58 % sehr erfreulich und erlaubt folgende (teils repräsentative) Rückschlüsse:

- Die Relevanz von Nachhaltigkeit wurde von sämtlichen Stakeholder-Gruppen als „hoch“ bis „sehr hoch“ eingestuft
- Die HAMBORNER REIT AG wird seitens ihrer Stakeholder überwiegend als nachhaltig agierendes Unternehmen wahrgenommen
- Die bislang als wesentlich definierten ESG-Handlungsfelder und Themen wurden von allen Stakeholder-Gruppen bestätigt
- Die Relevanz der Einflussnahme in den Handlungsfeldern wurde von den externen Stakeholdern überwiegend als „hoch“ bewertet
- Fremdkapitalgeber, Investoren und Analysten orientieren sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsbewertung aktuell vorrangig an Governance- und Umweltkriterien, während die Relevanz gesellschaftlicher Aspekte als „gering“ bewertet wurde
- Der Einfluss nachhaltigkeitsbezogener Investitionen auf die zukünftige Profitabilität der HAMBORNER REIT AG wird als „hoch“ eingeschätzt
- Die Akzeptanz für Rendite-/Dividendenverzicht infolge einer potenziellen Refinanzierung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen wurde hingegen als „gering“ angegeben 

18

Zu den strategischen Nachhaltigkeitszielen der HAMBORNER REIT AG gaben die externen Stakeholder folgende Rückmeldungen:

- Die Bedeutung weiterer Energieeffizienzsteigerungen sowie geringerer Ressourcenverbräuche (inkl. Wasser) wurde von allen Stakeholdern als „hoch“ bewertet
- Der zusätzlichen Erzeugung beziehungsweise Nutzung regenerativer Energien wird ebenfalls eine hohe Relevanz beigemessen
- Die Relevanz zusätzlicher Weiterbildungsmaßnahmen und die Förderungen von Vielfalt innerhalb des Unternehmens werden von allen Stakeholdern als „hoch“ qualifiziert
- Nachhaltige Gebäudezertifizierungen sind vornehmlich für Investoren und Analysten sowie Fremdkapitalgeber relevant, für alle anderen Stakeholder haben sie eine geringe Bedeutung

Die Ergebnisse der Befragung sind Teil unserer kontinuierlichen Materialitätsprüfung. Die bereits definierten wesentlichen Themen und Handlungsfelder (vgl. S. 22, „Materialität“) wurden grundsätzlich im Rahmen der jüngsten Stakeholder-Befragung verifiziert.

Angesichts der überwiegend positiven Resonanz unserer Stakeholder zur Nachhaltigkeitsleistung unserer Gesellschaft sowie der Bestätigung unserer wesentlichen Handlungsfelder sind wir zuversichtlich, die künftigen Aufgaben gemeinsam und erfolgreich umsetzen zu können. Die Erkenntnisse werden im weiteren Jahresverlauf eingehend analysiert, um gegebenenfalls erforderliche strategische Anpassungen sowie konkrete Maßnahmen ableiten zu können. Hierzu gehören auch Impulse und Vorschläge aus den eigenen Reihen, die im Rahmen der Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements berücksichtigt werden.

Die Bewertung konkreter Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen systematischer Stakeholder-Befragungen werden wir auch in Zukunft kontinuierlich fortführen, um weitere wesentliche Themen zu identifizieren, ein gemeinsames Verständnis von Nachhaltigkeit zu schaffen und entsprechend entlang unserer Wertschöpfung zu handeln.

Mieterbefragung

Im Zuge der Befragung hat die Stakeholder-Gruppe der Mieter nicht nur die Nachhaltigkeitsleistung der HAMBORNER, sondern darüber hinaus die Leistungen unseres Asset- und Propertymanagements bewertet. Dabei hatten die befragten Bestandsmieter die Möglichkeit, im Rahmen einer gesonderten anonymen Befragung eine Beurteilung der Qualität und Beschaffenheit des Mietobjekts sowie der Zusammenarbeit mit den Ansprechpartnern der HAMBORNER abzugeben. Im Rahmen der online-Umfrage wurden insgesamt 80 Mieter und damit rund 17 % der Mieterschaft angesprochen. Die Rückmeldequote lag bei 38 %.

Im Ergebnis konnten wir eine überwiegend hohe Zufriedenheit mit den Leistungen der HAMBORNER als Vermieter feststellen, die sich insbesondere in einer erstmals ermittelten Mieterzufriedenheitsquote in Höhe von 78 % widerspiegelt. Unsere Mieter bestätigten insbesondere die gute Lage und Standortqualität unserer Objekte und hoben in hohem Maße die Freundlichkeit, Hilfsbereitschaft und Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter hervor. Zudem wurde eine weitgehende Zufriedenheit mit den am jeweiligen Standort eingesetzten Dienstleistern festgestellt.

Vereinzelte wurden seitens der Mieter Verbesserungsvorschläge geäußert, die sich unter anderem auf die Ausstattung der Allgemeinflächen und Außenanlagen bezogen. Des Weiteren wurde der Wunsch nach einem Ausbau der Ladesäuleninfrastruktur geäußert.

Auch die Erkenntnisse aus der weiterführenden mieterspezifischen Befragung werden wir systematisch auswerten, weitere Optimierungspotenziale identifizieren und im Rahmen unserer künftigen operativen Managementaufgaben berücksichtigen. >

Stakeholder-Engagement-Programm

GRI 2-29, 413-1

Im Rahmen unseres Stakeholder-Managements setzen wir auf einen kontinuierlichen und konstruktiven Dialog mit unseren Stakeholdern, 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 2022	KOMMUNIKATIONS-/DIALOGFORMAT
<p>Aktionäre</p> <p>Fremdkapitalgeber</p>	<p>Umweltmanagement & Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> Nachhaltigkeitsstrategie Umweltbezogene Kennzahlen CO₂e-Bilanzierung Dekarbonisierungsstrategie/-ziele <p>Bestandsqualität & Portfoliooptimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen von Akquisitionsprozessen Verknüpfung von Nachhaltigkeitsstrategie und Manage-to-Core-Ansatz Zukünftige Kosten im Zusammenhang mit ESG Objektzertifizierungen <p>Mitarbeiterentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> Nachhaltiger Arbeitgeber Soziale Kennzahlen Diversity <p>Corporate Governance & Dialog</p> <ul style="list-style-type: none"> Integration von Nachhaltigkeitskriterien in Geschäftsmodell bzw. Unternehmensführung Risikomanagement Struktur und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat Vergütungssystem des Vorstands (insbesondere ESG-Komponenten) Nachhaltigkeitsziele Transparenzstandards <p>Sonstige relevante Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> Green Finance/ESG-basierte Finanzierungsprodukte 	<ul style="list-style-type: none"> (Virtuelle) Roadshows und Investorenkonferenzen Corporate Governance Roadshow des Aufsichtsratsvorsitzenden/stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Aktionärsforen Individuelle Investorengespräche Virtuelle Hauptversammlung Gespräche und Verhandlungen mit Kreditinstituten Systematische Stakeholder-Befragung Geschäfts- und Zwischenberichte Nachhaltigkeitsbericht Pressemeldungen/Mailings etc. Presse-/Telefonkonferenzen Presseartikel/Interviews etc. Unternehmenswebsite Soziale Medien

Stakeholder-Engagement-Programm im Überblick

STAKEHOLDER-GRUPPE	HANDLUNGSFELDER UND WESENTLICHE THEMEN 2022	KOMMUNIKATIONS-/DIALOGFORMAT
<p>Mieter</p>	<p>Umweltmanagement & Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • CO₂e-Bilanzierung • Kooperation im Hinblick auf Verbrauchsdatenerhebung <p>Bestandsqualität & Portfoliooptimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energie-/Nebenkostenentwicklung bzw. -optimierung • Energieeffizienz der Gebäude • Ladesäuleninfrastruktur • Gebäude-/Aufenthaltsqualität <p>Corporate Governance & Dialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vertrags-/Nachtragsverhandlungen • „Green Leases“ – Nachhaltigkeitsklauseln 	<ul style="list-style-type: none"> • Direkter/persönlicher Dialog zwischen mieterseitigen Ansprechpartnern, Assetmanagern und technischen Propertymanagern • Systematische Stakeholder-Befragung • Objektbegehungen/-besichtigungen • Mietverträge („Green Leases“) • Nachhaltigkeitsbericht
<p>Mitarbeiter</p>	<p>Belegschaft:</p> <p>Umweltmanagement & Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie • Sensibilisierung im Hinblick auf Umwelt- und Klimaschutz • CO₂e-Bilanzierung <p>Bestandsqualität & Portfoliooptimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsanalysen • Energieeffizienzmaßnahmen/Einsparpotenziale • E-Mobilität <p>Mitarbeiterentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flexible/mobile Arbeitsmodelle • Individuelle Weiterbildungsmaßnahmen • Arbeitsschutz & Gesundheitsmanagement <p>Corporate Governance & Dialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verhaltenskodex für Mitarbeiter • Compliance, Datenschutz, IT-Sicherheit <p>Sonstige relevante Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltigkeitsmanagement: Organisation und Prozessoptimierung • Digitalisierung und Datenmanagement • Etablierung Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement und Einarbeitung des neuen Mitarbeiters 	<ul style="list-style-type: none"> • Individuelle Mitarbeitergespräche • Mitarbeiterveranstaltungen • Betriebsversammlungen • Jährliche Feedbackgespräche • Mitarbeiterbefragungen • Systematische Stakeholder-Befragung • Abteilungsbezogene Gespräche • Mitarbeiterschulungen • Mitarbeiterportal/Personalsoftware • Mailings • Geschäfts- und Zwischenberichte • Nachhaltigkeitsbericht • Verhaltenskodex für Mitarbeiter • Intranet • Soziale Medien

Stakeholder-Engagement-Programm im Überblick

STAKEHOLDER-GRUPPE	HANDLUNGSFELDER UND WESENTLICHE THEMEN 2022	KOMMUNIKATIONS-/DIALOGFORMAT
<p>Mitarbeiter</p>	<p>Internes Nachhaltigkeitskomitee:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterentwicklung Nachhaltigkeitsstrategie • CO₂e-Bilanzierung & Bestandsanalysen • Dekarbonisierungsstrategie • Nachhaltigkeitsmanagement: Organisation und Prozessoptimierung • Digitalisierung • Risikomanagement • Entscheidungen und Maßnahmen • Erfolgsmessung • Internes und externes Reporting 	<ul style="list-style-type: none"> • Turnusmäßige Arbeitstreffen des internen Nachhaltigkeitskomitees
<p>Geschäftspartner & Dienstleister</p>	<p>Umweltmanagement & Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umwelt- und Sozialkriterien • Personal-/Materialverfügbarkeit <p>Bestandsqualität & Portfoliooptimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufträge im Rahmen der Umsetzung von Instandhaltungs-/Modernisierungs-/Energieeffizienzmaßnahmen • ESG Due Diligence • Vermietungs-/Repositionierungsprozesse <p>Corporate Governance & Dialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Know Your Customer“-Prüfungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Direkter/persönlicher Dialog zwischen Dienstleistern sowie Asset- und Propertymanagern • Werk- und Dienstleistungsverträge • Systematische Stakeholder-Befragung • Verhaltenskodex für Lieferanten • Nachhaltigkeitsbericht
<p>Länder & Kommunen</p>	<p>Umweltmanagement & Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an ÖPNV <p>Bestandsqualität & Portfoliooptimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung der Immobilien in das städtische und gesellschaftliche Umfeld • Verkehrstechnische Anbindung • Energieeffizienzmaßnahmen <p>Corporate Governance & Dialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulatorische Rahmenbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Schriftliche Kommunikation und persönliche Dialoge mit behördenseitigen Ansprechpartnern • Systematische Stakeholder-Befragung • Verbandsarbeit • Beteiligung an standortbezogenen Initiativen und Interessengemeinschaften • Nachhaltigkeitsbericht
<p>Gesellschaft</p>	<p>Umweltmanagement & Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ökologische Maßnahmen und regionales Engagement des Immobilienbestandshalters <p>Bestandsqualität & Portfoliooptimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung • Verkehrsanbindung (ÖPNV) • E-Mobilität 	<ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung gesellschaftlicher, politischer und unternehmerischer Initiativen • Verbandsarbeit • Nachhaltigkeitsbericht

22

Materialität

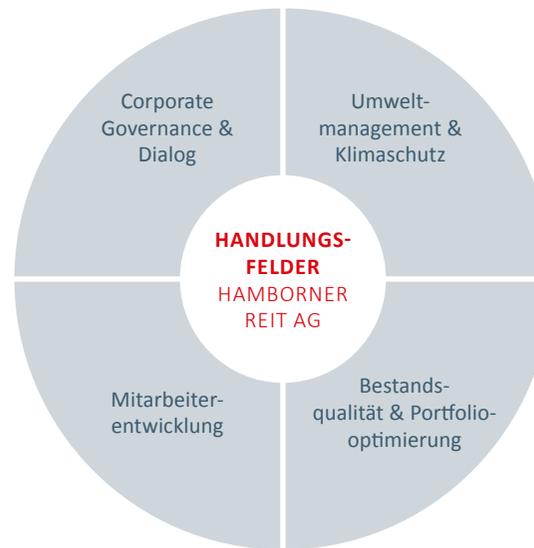
GRI 3-1, 3-2

Die Prüfung der Materialität beziehungsweise Wesentlichkeit von Nachhaltigkeitsthemen ist bei der HAMBORNER REIT AG ein kontinuierlicher Prozess und erfolgt aus unterschiedlichen Perspektiven. Entscheidende Einflussfaktoren ergeben sich aus ermittelten Auswirkungen und Risiken, unseren unternehmerischen Entscheidungen zu Betriebs- und Investitionsausgaben (Opex/Capex), Akquisitionen, regulatorischen Entwicklungen sowie veränderten Ansprüchen interner und externer Stakeholder.

In den vergangenen Monaten haben wir unsere wesentlichen Nachhaltigkeitshandlungsfelder zunächst intern und anschließend unter Einbeziehung unserer externen Stakeholder (vgl. S. 17, „ESG-Stakeholder-Befragung“) einer eingehenden Prüfung unterzogen. Dabei wurden unsere derzeitigen Themenschwerpunkte im Grundsatz bestätigt und lediglich vereinzelte Themen innerhalb der Handlungsfelder neu bewertet oder aufgenommen. Die Materialität bildet somit auch weiterhin die Grundlage der bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie und des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms der HAMBORNER REIT AG.

Nicht zuletzt aufgrund der hohen Relevanz innerhalb der Immobilienbranche haben wir dem Handlungsfeld „**Umweltmanagement & Klimaschutz**“ im Berichtsjahr 2022 wieder besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Dabei stand der Aufbau einer CO₂e-Bilanzierung entlang des gesamten Immobilienportfolios im Mittelpunkt der Aktivitäten. Hierfür konnten wir die Erfahrungen aus dem bereits im Jahr 2021 durchgeführten CO₂e-Bilanzierungsprojekt an unserem Verwaltungsstandort in Duisburg nutzen und wichtige Erkenntnisse im Hinblick auf die Effizienz- und Emissionsstandards unserer Bestandsimmobilien sowie entsprechende Optimierungsmöglichkeiten gewinnen.

WESENTLICHE HANDLUNGSFELDER IM RAHMEN DES NACHHALTIGKEITSMANAGEMENTS



Unser kurzfristiges Ziel ist es nun, die Bilanzdaten systematisch auszuwerten und eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Formulierung einer Dekarbonisierungsstrategie zu schaffen. Diese soll nicht nur konkrete mittel- und langfristige CO₂e-Reduktionsziele beinhalten, sondern auch die Basis für die Ableitung gegebenenfalls erforderlicher objektbezogener Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bilden.

Diese Maßnahmen werden zukünftig innerhalb des definierten Handlungsfelds „**Bestandsqualität & Portfoliooptimierung**“ auf Gesamt-, Teilportfolio- und Objektebene umgesetzt. Dabei wird der Schwerpunkt weiterhin auf der CO₂e-Reduktion und Steigerung der Energieeffizienz des Immobilienbestandes liegen.

Im Handlungsfeld „**Corporate Governance & Dialog**“ stehen die Integration weiterer Nachhaltigkeitskriterien in das Risikomanagementsystem, die Erweiterung der internen und externen Berichterstattungsstandards sowie die kontinuierliche Verbesserung unserer ESG-Ratings im Mittelpunkt der Aktivitäten. Darüber hinaus haben wir dieses Handlungsfeld um das Thema Mieterzufriedenheit ergänzt. Die Zufriedenheit unserer Mieter, welche letztlich von der Qualität unserer Immobilien sowie unseres Asset- und Propertymanagements abhängt, werden wir zukünftig in regelmäßigen Abständen messen und die Erkenntnisse im Rahmen der Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen.

Im Handlungsfeld „**Mitarbeiterentwicklung**“ bleiben die Themenfelder Fort- und Weiterbildung, Vielfalt und Chancengleichheit, Arbeitssicherheit, Gesundheitsmanagement sowie die Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie der Attraktivität der HAMBORNER REIT AG als Arbeitgeber im Fokus. ➤

MATERIALITÄTS-/WESENTLICHKEITSPRINZIP

Bei der Prüfung der nachhaltigkeitsrelevanten Themen der HAMBORNER REIT AG orientieren wir uns streng am Prinzip der Wesentlichkeit – sowohl im Hinblick auf operative Maßnahmen als auch in Bezug auf die externe Berichterstattung, die wir als integralen Bestandteil unseres Nachhaltigkeitsmanagements verstehen.

Die Fokussierung auf Materialität 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.

Das Konzept der Wesentlichkeit hat sich in der Debatte zur unternehmerischen Nachhaltigkeitsberichterstattung allerdings verändert. Die internationalen Rahmenwerke, an denen wir uns aktuell freiwillig und zukünftig obligatorisch orientieren, sehen ausnahmslos die Durchführung einer Materialitäts-/Wesentlichkeitsanalyse vor. Dabei sollen Themen und Sachverhalte bestimmt werden, die aufgrund des jeweiligen Geschäftsmodells für die externe Berichterstattung wesentlich sind.

Die Bewertungsdimensionen umfassen:

- Die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft (z.B. der Einfluss auf den Klimawandel durch die direkt verantwortete Freisetzung von CO₂e-Emissionen entlang des Geschäftsmodells)
- Die Bedeutung externer Aspekte für die (finanzielle) Geschäftslage und -entwicklung des Unternehmens (z.B. die Auswirkungen des Klimawandels, u.a. zunehmende Extremwetterereignisse, auf den Immobilienbestand des Unternehmens)

Das Konzept dieser sogenannten „doppelten Wesentlichkeit“ berücksichtigt also sowohl die internen als auch die externen Aspekte. Diese doppelte Perspektive werden wir zukünftig noch stärker in den Materialitätsprüfungsprozess sowie den Berichterstattungsansatz aufnehmen.

ESG-relevante Managementsysteme & -ansätze

GRI 3-3

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

Der überwiegende Anteil unserer Nachhaltigkeitsaufgaben sind abteilungsübergreifende Querschnittsthemen, die von mehreren Fachabteilungen bearbeitet werden. Aus diesem Grund stellen beispielsweise die Compliance- und Risikomanagementsysteme (vgl. S. 10, „Compliance“ und S. 11, „Risikomanagement“) auch aus Nachhaltigkeits-sicht zentrale Bestandteile unseres übergeordneten Steuerungssystems dar.

Angesichts der dynamischen Entwicklung der Rahmenbedingungen sowie der Komplexität des Themenbereichs Nachhaltigkeit sind regelmäßige Prüfungen und gegebenenfalls Anpassungen bestehender Managementansätze erforderlich. Um ihre dauerhafte Wirksamkeit sicherzustellen, berichten die verantwortlichen Teams regelmäßig an unseren Vorstand, damit dieser laufend informiert und in alle relevanten Entscheidungen involviert ist. Die interne Berichterstattung erfolgt im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Führungskräfte-sitzungen sowie der quartärlchen Sitzungen des internen Nachhaltigkeitskomitees.

Neben den übergeordneten Steuerungssystemen sind für die erfolgreiche Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie weitere Managementsysteme und -ansätze relevant. Die wichtigsten fassen wir nachfolgend zusammen. Ergänzende Informationen zum Management wesentlicher Themen und Aspekte im Zusammenhang mit unserem Kerngeschäft sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen (S. 32ff, „Nachhaltigkeit in unserem Kerngeschäft“). >

Management von objektbezogenen ESG-Daten

Nachhaltigkeitsmanagement kann nur dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn Indikatoren messbar, vergleichbar und steuerbar sind. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist ein funktionierendes und verlässliches Datenmanagement. Aus diesem Grund haben wir im Jahr 2022 einen umfangreichen Auswahlprozess für ein geeignetes softwaregestütztes ESG-Datenmanagementsystem durchgeführt. Die Implementierung des mittlerweile ausgewählten Systems hat im zweiten Quartal 2023 begonnen und wird im weiteren Jahresverlauf abgeschlossen.

Im Zuge dessen werden sämtliche vorhandenen objektbezogenen Nachhaltigkeitsdaten in das System überführt. Hierzu gehören die bisherigen Umweltkennzahlen für unseren Verwaltungsstandort ebenso wie sämtliche im Rahmen der CO₂e-Bilanzierung erfassten Verbrauchsdaten unseres Immobilienbestandsportfolios.

Neben den portfolioweit gesammelten Strom- und Wärmeenergieverbräuchen werden wir im Zuge der Einführung des Datenmanagementsystems Informationen zu den Wasserverbräuchen und Abfallaufkommen in den Bestandsobjekten berücksichtigen. Auch diese Daten umfassen sowohl die Verbräuche an unserem Verwaltungsstandort als auch in unseren Bestandsobjekten.

Im Rahmen der CO₂e-Bilanzierung für das Bestandsportfolio ist es uns gelungen, die Wasserverbräuche in unseren Objekten mehrheitlich zu erfassen (vgl. S. 44, „Wasserverbrauch“). Eine Implementierung und ein systematisches Management von Maßnahmen für die Optimierung der Wassernutzung beziehungsweise des Wasserverbrauchs ist bisher jedoch noch nicht erfolgt. Wir prüfen derzeit potenzielle Ansätze und rechnen damit, dass dieses Themenfeld in der Regularien und auf unserer Agenda mittelfristig einen deutlich höheren Stellenwert einnehmen wird.

Die Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Reduktion von eigenen und mieterseitigen Abfällen sind aktuell ebenfalls noch nicht übergreifend erfolgt. Im Gegensatz zu den Strom-, Heizenergie- und Wasserdaten ist die Verfügbarkeit von Abfallmengen, insbesondere

aufseiten unserer Mieter, deutlich eingeschränkt (vgl. S. 45, „Abfallaufkommen“). Darüber hinaus existieren an den verschiedenen Objektstandorten auf kommunaler Ebene unterschiedliche Abfallsysteme und -verordnungen, welche die Analyse und Vergleichbarkeit der wenigen vorhandenen Daten zusätzlich erschweren.

Aus diesem Grund beabsichtigen wir, zunächst die Datengrundlage in Bezug auf sämtliche Abfallarten (Papier, Leichtverpackungen und Wertstoffe, Gefahrstoffe, Restmüll etc.) deutlich zu optimieren, um die Ursachen für die Entstehung des Abfalls analysieren und anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung und Wiederverwertung implementieren zu können.

Neben den emissionsrelevanten Verbrauchsdaten (Strom, Wärme, Wasser, Abfall) beabsichtigen wir, weitere soziale und Governancebezogene Objektdaten systematisch zu erfassen. Hierzu zählen beispielsweise Daten zur Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung sowie zur Barrierefreiheit oder Aufenthaltsqualität. Die zusätzliche Erfassung derartiger Daten ermöglicht uns eine ganzheitliche Analyse der Nachhaltigkeitsstandards unserer Immobilien.

Priorität hat aktuell aber nach wie vor die Optimierung und Digitalisierung der Verbrauchsdatenerfassung, denn sie schafft auch die Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung unserer Dekarbonisierungsstrategie, die wir aktuell mit Unterstützung externer Dienstleister entwickeln.

Sämtliche relevanten Daten werden zentral über die Stabsstelle für das Nachhaltigkeitsmanagement und in enger Abstimmung mit dem unternehmensinternen Controlling verwaltet und ausgewertet. Schnittstellen zu weiteren IT-Systemen, wie dem Portfoliomanagement- und Controllingsystem, sind mittelfristig geplant. Letzteres wird besonders im Zusammenhang mit der Steuerung von Maßnahmen zur Optimierung der Energie- und Emissionsintensität relevant sein.

Das ESG-Datenmanagementsystem wird uns dazu dienen, sämtliche objektbezogenen Objektdaten entlang unseres Immobilienportfolios

weiter zu analysieren und im Sinne einer betriebskosteneffizienten und ressourcenschonenden Bewirtschaftung zu steuern. Darüber hinaus wird es die Basis für die Erweiterung und Optimierung unseres internen und externen ESG-Reportings bilden.

Management von ESG-relevanten Personaldaten

GRI 403-1, 403-2

Im Rahmen unseres Personalmanagements werden ebenfalls fortlaufend nachhaltigkeitsrelevante Daten erfasst und analysiert, beispielsweise zur Personalentwicklung, zu Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, zum Gesundheitsmanagement und Arbeitsschutz sowie zum Themenbereich Chancengleichheit und Vielfalt (vgl. S. 63, „Nachhaltiger Arbeitgeber“). Eine zentrale Grundlage bilden dabei unter anderem regelmäßige Mitarbeiter-/Feedbackgespräche, der fortlaufende Dialog mit dem Betriebsrat sowie jährliche Mitarbeiterbefragungen. Die erfassten Daten bilden eine wichtige Grundlage für personalbezogene Managemententscheidungen.

Die Aufbereitung und Analyse von ESG-relevanten Personaldaten erfolgt durch die Personalabteilung und in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen Controlling und Nachhaltigkeit. Wesentliche Treiber dieses systematischen Managementansatzes und der kontinuierlichen Erweiterung des Kennzahleninstrumentariums sind regulatorische Anforderungen, Markt- und Branchenstandards sowie Informationsbedürfnisse unterschiedlicher Stakeholder und ESG-Ratingagenturen.

Lieferkettenmanagement

GRI 308-1

Auch in den vor- und nachgelagerten Prozessen unserer Wertschöpfung müssen wir uns zukünftig verstärkt Nachhaltigkeitsherausforderungen stellen. Hierfür planen wir mittelfristig den Ausbau entsprechender Managementansätze. Konkret bedeutet das, dass wir die Umwelt-, Sozial- und Governance-Standards unserer strategisch relevanten Partner systematisch prüfen. Darüber hinaus wollen >

25

wir einen eigenen Kriterienkatalog für die Auswahl unserer Dienstleister erstellen und mittelfristig zur Anwendung bringen.

Nachhaltigkeitsrisiken entlang der Wertschöpfungs- und Lieferketten zu managen, ist jedoch eine komplexe Herausforderung. Sie beginnt bei der Ressourcenplanung für eine gründliche Risikoanalyse und Dokumentation von Standards entlang der Lieferkette und umfasst darüber hinaus das kontinuierliche Monitoring sowie im Bedarfsfall die Prüfung von Optimierungsmaßnahmen seitens unserer Geschäftspartner.

Inwieweit wir in den kommenden Jahren hierfür auf die Unterstützung externer Lösungsanbieter zurückgreifen, ist noch nicht entschieden. Sicher ist hingegen, dass eine direkte Kommunikation mit den Wertschöpfungspartnern (vgl. S. 16, „Stakeholder Engagement“) sowie die reibungslose abteilungsübergreifende Zusammenarbeit wichtige Erfolgsfaktoren beim Ausbau unseres nachhaltigen Lieferkettenmanagements sein werden.

Management von ESG-relevanten Risiken

Unser Risikomanagementsystem haben wir im Berichtsjahr 2022 an verschiedenen Punkten angepasst und einzelne Risikofelder um zusätzliche Aspekte ergänzt (vgl. Geschäftsbericht 2022, S. 63–68). 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 Berücksichtigung von ESG-relevanten Risiken ist somit auch zu einem festen Bestandteil unserer Due-Diligence- und Risikomanagementprozesse geworden. Mit fachlicher Unterstützung externer Berater prüfen und bewerten wir potenzielle Risiken, die sich beispielsweise aus zu hohen Energieverbräuchen und erzeugten CO₂e-Emissionen ergeben können (vgl. S. 42-43 und 46, „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. 41, „Klimarisikoanalyse“). Die Ergebnisse dieser Prozesse und Analysen fließen künftig in unsere laufende Risikoberichterstattung ein.

Darüber hinaus haben wir potenzielle Risiken in Bezug auf Transparenzpflichten zu ESG-Risiken in unser Risikomanagementsystem aufgenommen, insbesondere in Bezug auf die EU-Taxonomie-Verordnungen sowie die Nachhaltigkeitsberichterstattungs-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive/CSRD), die kurzfristig in die deutsche Gesetzgebung einfließt und für HAMBORNER ab 2026 für den Berichtszyklus 2025 verpflichtend sein wird.

Die Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems in Bezug auf Nachhaltigkeitskriterien ist auch Teil unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms. Zukünftig wird das Risikomanagementsystem in den wesentlichen ESG-Handlungsfeldern greifen, eng in die betrieblichen Abläufe eingebunden werden und die rechtzeitige Identifizierung von Risiken sowie die Umsetzung entsprechender Präventionsmaßnahmen ermöglichen. >

Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

GRI 3-2, 3-3

Zur Sicherstellung einer strukturierten Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie einer fortlaufenden Dokumentation unserer Fortschritte haben wir auch im Jahr 2022 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	BEZUGSGRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
Umweltmanagement & Klimaschutz					
CO ₂ e-Bilanzierung entlang des Immobilienportfolios	<ul style="list-style-type: none"> • Systematische Erfassung und Auswertung emissionsrelevanter Daten und Informationen • Vollständige Erfassung von Scope-3-Emissionen (kostenbasierter Ansatz) 	Seit 2022	–	100 %	–
CO ₂ e-Bilanzierung Verwaltungsstandort	<ul style="list-style-type: none"> • 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 CO₂e-Fußabdrucks • Kompensation bilanzierter CO₂e-Emissionen mittels Investition in zertifizierte Klimaschutzprojekte 	Seit 2021	–	100 %	–
Entwicklung Dekarbonisierungsstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Formulierung mittel- und langfristiger Dekarbonisierungsziele auf Basis der Erkenntnisse aus der CO₂e-Bilanzierung 	Bis Ende 2023	–	40 %	+20 %-Punkte
Ökostromversorgung Allgemeinflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgung der Allgemeinflächen mit Strom aus erneuerbaren Energien 	Seit 2018	Versorgungsquote	100 %	–
Verringerung der Energieverbräuche und CO ₂ e-Emissionen entlang des Gesamtportfolios	<ul style="list-style-type: none"> • Messung der Verbrauchsdaten entlang des gesamten Portfolios • Implementierung neuer Messinstrumente • Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen 	Seit 2022	–	Fortlaufend	–

* Zielerreichungsgrade beruhen teilweise auf unternehmensinternen Schätzungen

Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

STRATEGISCHES ZIEL	MASSNAHME	ZEIT-HORIZONT	BEZUGS-GRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
Bestandsqualität & Portfoliooptimierung					
Digitalisierung Zählerinfrastruktur	Umstellung Messstellenbetrieb: <ul style="list-style-type: none"> Elektronische Anbindung der vermietetseitigen Stromlieferstellen auf Gesamtobjektebene Elektronische Anbindung der vermietetseitigen Gaslieferstellen auf Gesamtobjektebene 	Seit 2022	Anteil ausgestatteter Immobilien	100 %	–
	<ul style="list-style-type: none"> Sukzessive Einrichtung von fernauslesbaren Zählern zur künftigen Erfassung mieterseitiger Einzelverbräuche 	Bis Ende 2024		55 %	–
		Bis Ende 2025		0 %	–
Emissionsreduzierende Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung der Erkenntnisse aus der CO₂e-Bilanzierung bzw. weiterführenden Einzelobjektprüfungen Ableitung eines Maßnahmenkatalogs Optimierung Beleuchtung Weitere objektspezifische Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz (siehe Maßnahmenübersicht) 	Seit 2022	–	Fortlaufend	–
		Ab 2023			
ESG Due Diligence Objektankauf	<ul style="list-style-type: none"> Systematische Prüfung von ESG-Kriterien im Rahmen von Objektankäufen Laufende Optimierung des Kriterienkatalogs Prüfung ggf. unter Einbeziehung externer Berater 	Seit 2021	–	Fortlaufend	–
Technische Optimierung	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudetechnische Modernisierungsmaßnahmen 	Seit 2021	–	Fortlaufend	–

* Zielerreichungsgrade beruhen teilweise auf unternehmensinternen Schätzungen

Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

STRATEGISCHES ZIEL	MASSNAHME	ZEIT-HORIZONT	BEZUGS-GRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
Mitarbeiterentwicklung					
Ausbau des Gesundheitsmanagements und der Arbeitsschutzmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Förderung von präventiven Maßnahmen zum Gesundheitsschutz Regelmäßige Schulungen zur Arbeitssicherheit und konsequente Vermeidung von Arbeitsunfällen 	Seit 2020	–	Fortlaufend	–
Entwicklung eines Führungskräfteprogramms	<ul style="list-style-type: none"> Spezielles Weiterbildungsangebot für Führungskräfte 	Bis Ende 2023	–	20 %	+20 %-Punkte
Etablierung eines Potenzial-/Talentförderungsprogramms	<ul style="list-style-type: none"> Gezielte Kompetenzförderung und Schaffung beruflicher horizontaler und vertikaler Entwicklungsperspektiven 	Bis Ende 2023	–	0 %	–
Flexibilisierung der Arbeitsmodelle	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung entsprechender Vereinbarungen unter Einbeziehung des Betriebsrats 	Seit 2020	–	Fortlaufend	–
Förderung von Vielfalt und Chancengleichheit	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Geschlechterquote im Vorstand zugunsten weiblicher Mitarbeiter auf 33,3 % 	Bis Ende 2027	Geschlechterquote	100 %	–
	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Geschlechterquote in der zweiten Führungsebene zugunsten weiblicher Mitarbeiter auf 28,6 % 			0 %	–
Mitarbeiterzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> Erneute Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheitsquote auf mindestens 85 % (2022: 77 %) 	Bis Ende 2023	Zufriedenheitsquote	90 %	–10 %-Punkte
Weiterbildungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der durchschnittlichen Anzahl von Weiterbildungsstunden auf mindestens 30 Stunden je Mitarbeiter 	Bis Ende 2025	Anzahl Weiterbildungsstunden je Mitarbeiter	100 %	+16 %-Punkte

* Zielerreichungsgrade beruhen teilweise auf unternehmensinternen Schätzungen

Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

STRATEGISCHES ZIEL	MASSNAHME	ZEIT-HORIZONT	BEZUGS-GRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
Corporate Governance & Dialog					
Abschluss nachhaltiger und ökologischer Mietverträge („Green Leases“)	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Nachhaltigkeitsmanagements und strategische Steuerung von Nachhaltigkeitsleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Workshops • Sitzungen des internen Nachhaltigkeitskomitees 	Seit 2020	–	Fortlaufend	–
Einführung eines ESG-Datenmanagementsystems	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung des Ausschreibungsprozesses und Systemauswahl • Überführung verfügbarer Verbrauchsdaten aus der CO₂e-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	–	40 %	+30 %-Punkte
Intensivierung des Dialogs zwischen Aufsichtsrat und Investoren	<ul style="list-style-type: none"> • 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

Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

STRATEGISCHES ZIEL	MASSNAHME	ZEIT-HORIZONT	BEZUGS-GRÖSSE	ZIEL-ERREICHUNGS-GRAD*	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
Corporate Governance & Dialog					
Optimierung Datenmanagement	<ul style="list-style-type: none"> Ausbau der Kooperation mit Mietern im Hinblick auf nachhaltigkeitsrelevante objektspezifische Daten (insbesondere Verbrauchsdaten) 	Seit 2020	–	Fortlaufend	–
Optimierung Nachhaltigkeitsratings	<ul style="list-style-type: none"> Intensivierung des Dialogs mit Ratingagenturen Kontinuierliche Verbesserung der Ratingergebnisse 	Seit 2020	–	Fortlaufend	–
Stakeholder-Befragung	<ul style="list-style-type: none"> Regelmäßige Durchführung systematischer Stakeholder-Befragung mit Fokus auf ausgewählte Stakeholder-Gruppen (alle 2 Jahre) Nutzung der Erkenntnisse im Rahmen zukünftiger Materialitätsanalyse 	Seit 2023	–	100 %	+100 %-Punkte
Systematisches Stakeholder-Management und Intensivierung des Stakeholder-Dialogs	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung und Umsetzung eines Stakeholder-Relations-Management-Ansatzes und Engagement-Programms Umsetzung der Dialogformate 	Seit 2020	–	Fortlaufend	–
Mieterzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> Kontinuierliche Messung der Zufriedenheitsquote Identifikation und Realisierung von Verbesserungspotenzialen auf Unternehmens- und Immobilienebene Steigerung der Mieterzufriedenheitsquote auf mindestens 80 % (2022: 78 %) 	Seit 2023	Zufriedenheitsquote	98 %	–
Teilnahme an Nachhaltigkeits-Benchmarks	<ul style="list-style-type: none"> Regelmäßige Teilnahme am GRESB-Programm Regelmäßige Prüfung weiterer relevanter Benchmarking-Systeme 	Ab 2023	–	Fortlaufend	–
Überprüfung der Lieferketten (Supply Chain Audit)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung des Deutschen Corporate Governance Kodex und regelmäßige Abgabe von Entsprechenserklärungen 	Seit 2007	–	Fortlaufend	–
Weiterentwicklung des Risikomanagements in Bezug auf ESG-Risiken	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung entsprechender Kriterien beim turnusmäßigen Review des Risikomanagementsystems 	Seit 2021	–	Fortlaufend	–

* Zielerreichungsgrade beruhen teilweise auf unternehmensinternen Schätzungen

31

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 13.2: Klimaschutzmaßnahmen in die nationalen Politiken, Strategien und Planungen einbeziehen
	17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele	2030	<ul style="list-style-type: none"> • 17.17: Bildung wirksamer öffentlicher, öffentlich-privater und zivilgesellschaftlicher Partnerschaften unterstützen und fördern

NACHHALTIGKEIT IN UNSEREM KERNGESCHÄFT

- 32 Beitrag zur nachhaltigen Wertschöpfung
- 34 Bestandsportfolio
 - 34 Basisdaten
 - 35 Portfoliostrategie
 - 37 Gebäudezertifizierungen
 - 38 Soziale & Governance-Kriterien
 - 38 Umwelt- & CO₂e-Bilanzierung
 - 40 CRREM-Analyse
 - 41 Klimarisikoanalyse
 - 42 Kennzahlen des Gesamtportfolios
 - 53 Energieeffizienzmaßnahmen & Ausblick
- 54 Umweltmanagement & Klimaschutz am Verwaltungsstandort
 - 54 Verbrauchsdaten am Verwaltungsstandort
 - 57 Emissionsdaten am Verwaltungsstandort
 - 59 CO₂e-Reduktion
 - 59 CO₂e-Kompensation

BEITRAG ZUR NACHHALTIGEN WERTSCHÖPFUNG

GRI 2-6

Als börsennotierter Bestandshalter von Gewerbeimmobilien liegt der Fokus unserer Geschäftstätigkeit auf der Erwirtschaftung stabiler und langfristig planbarer Cashflows im Sinne unserer Anteilseigner. Wir übernehmen Verantwortung für unser unternehmerisches Handeln gegenüber allen relevanten Stakeholdern. Unser Kerngeschäft umfasst die Bestandsverwaltung und -optimierung sowie die Vermarktung von Gewerbemietflächen in Deutschland. Vereinzelt Projektentwicklungen zur Realisierung weiterer Wertschöpfungspotenziale innerhalb des Bestandsportfolios sowie Beteiligungen an Investitionspartnerschaften können zukünftig den Rahmen unserer Wertschöpfung erweitern.

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 >

33

Anspruch konsequent, stoßen dabei aber auch an Grenzen. Dies hat verschiedene Ursachen: So ist beispielsweise eine vollständige CO₂e- 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. Hierfür haben wir einen umfangreichen Kriterienkatalog entwickelt, der die Grundlage für eine systematische Bewertung der Nachhaltigkeitsstandards einer Immobilie bildet. Der Katalog umfasst 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.

GRI 2-6, 2-29, 308-1, 403-7, 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 Gewerken zusammen.

WERTSCHÖPFUNGSKETTE



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 sozial- und umweltverträglicher Produkte und Verfahren zu achten. Gleichzeitig erwarten wir, dass auch unsere externen Partner diese Wettbewerbskriterien stärker berücksichtigen, um gemeinsam zur nachhaltigen Wertschöpfung bei der Entwicklung, Verwaltung und Optimierung unseres Bestandsportfolios beizutragen.

BESTANDS- PORTFOLIO

Basisdaten

GRI 2-6

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	38	57,6 %	28	42,4 %	66
Immobilienwert	881,7 Mio. €	55,1 %	727,5 Mio. €	44,9 %	1.609,2 Mio. €
Vermietbare Fläche	381.729 m ²	62,4 %	229.610 m ²	37,6 %	611.339 m ²
Annualisierte Miete	49,2 Mio. €	56,9 %	37,3 Mio. €	43,1 %	86,5 Mio. €
Annualisierte Mietrendite	5,6 %		5,1 %		5,4 %
EPRA-Leerstandsquote	1,3 %		5,7 %		3,3 %
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	7,5 Jahre		5,2 Jahre		6,5 Jahre

* Stand 31. März 2023

Portfoliostrategie

GRI 2-6

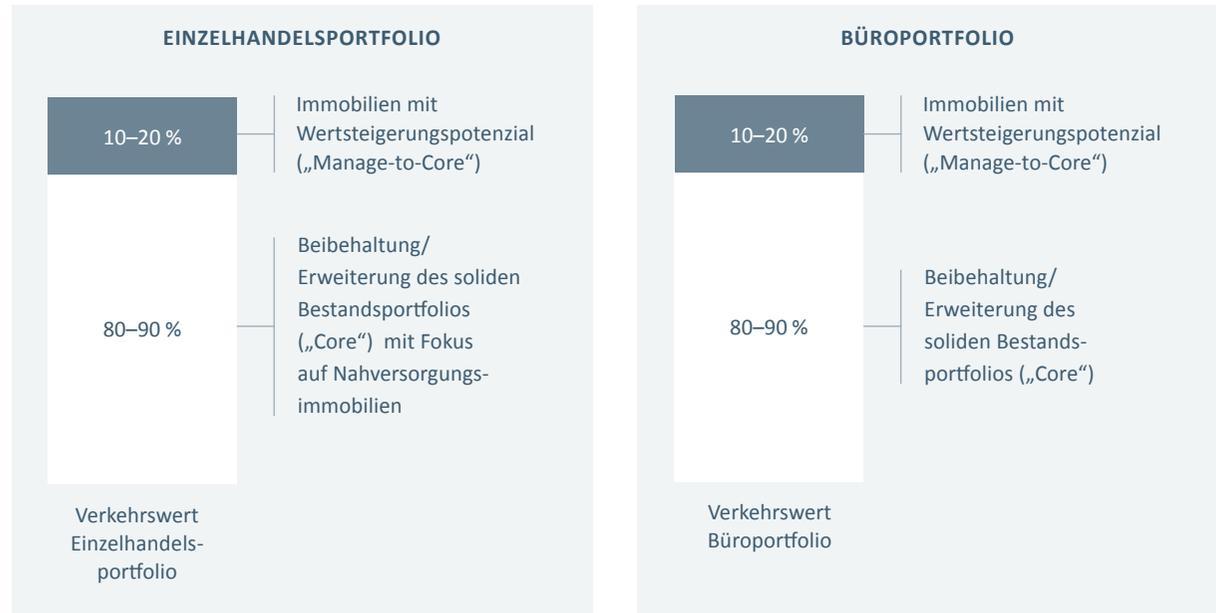
Die Unternehmensstrategie der HAMBORNER REIT AG ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau und Optimierung des Gewerbeimmobilienportfolios ausgerichtet.

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



36

Die nebenstehende Tabelle veranschaulicht die Portfoliostruktur im Hinblick auf die Investitionsansätze „Core“ und „Manage-to-Core“ zum 31. März 2023.

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 2020 bis 2022 insgesamt 23 Objekte identifiziert und veräußert. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um kleinere innerstädtische Geschäftshäuser, die 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 rund 30 % gesenkt.

Im Interesse einer zeitnahen Reinvestition der Verkaufserlöse sowie einer kontinuierlichen Erweiterung unseres Portfolios haben wir parallel unsere Ankaufstätigkeiten weiter vorangetrieben und im Zeitraum 2020 bis 2022 insgesamt sechs Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit einem Kaufpreisvolumen von rund 123 Mio. € erworben. Bei den Investitionsentscheidungen wurden verstärkt nachhaltigkeitsrelevante Aspekte berücksichtigt. Sämtliche erworbenen Objekte sind in technisch gutem Zustand und erfüllen moderne bauliche und energetische Standards.

Einen weiteren wesentlichen Teil des Portfoliomanagements stellt die regelmäßige Prüfung unserer Bestandsobjekte im Hinblick auf

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

	INVESTITIONSANSATZ				GESAMTPORTFOLIO
	„Core“		„Manage-to-Core“		
Anzahl Objekte	63	95,5 %	3	4,5 %	66
Immobilienwert	1.537,6 Mio. €	95,5 %	71,6 Mio. €	4,5 %	1.609,2 Mio. €
Vermietbare Fläche	584.140 m ²	95,5 %	27.199 m ²	4,5 %	611.339 m ²
Annualisierte Miete	83,3 Mio. €	96,3 %	3,2 Mio. €	3,7 %	86,5 Mio. €
Annualisierte Mietrendite	5,4 %		4,4 %		5,4 %
EPRA-Leerstandsquote	0,9 %		40,9 %		3,3 %
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	6,6 Jahre		3,2 Jahre		6,5 Jahre

* Stand 31. März 2023

Optimierungsmöglichkeiten dar. Gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen tragen zur Steigerung der Qualität und Attraktivität des Immobilienbestandes bei und haben einen hohen Einfluss auf die zukünftige Wertentwicklung unseres Portfolios.

Um unsere hohen Qualitätsstandards langfristig zu erhalten und die wachsenden Bedürfnisse unserer Mieter zu befriedigen, haben wir im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 10,1 Mio. € in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Immobilien investiert (Vorjahr: 7,3 Mio. €). Dabei beliefen sich die Instandhaltungsaufwendungen auf 9,0 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €) und die aktivierungsfähigen Investitionsausgaben (CapEx) auf 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €).

Wir gehen davon aus, dass die Aufwendungen für die Erhöhung der Energieeffizienzstandards bzw. Reduzierung der Gebäudeemissionen künftig steigen. Die erforderlichen Investitionen werden jedoch mittel- bis langfristig zu einer Erhöhung der Attraktivität der Objekte beitragen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der zukünftige Investitionsbedarf nur schwer zu prognostizieren. Wir beabsichtigen, im Rahmen der Entwicklung unserer Dekarbonisierungsstrategie eine erste Kostensimulation zu erstellen, um uns in die Lage zu versetzen, eine Indikation für den zu erwartenden zusätzlichen Investitionsbedarf zu geben. ➤

37

Gebäudezertifizierungen im Bestandsportfolio

GRI 2-5

Der Anteil der Gebäude mit Green-Building-Zertifizierungen betrug zum 31. März 2023 8,1 % an der Gesamtmietfläche sowie 14,5 % 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	11,4 %
Gesamt	5
Anteil Gesamt-Mietfläche	8,1 %
Anteil Gesamt-Verkehrswert	14,5 %

* Stand: 31. März 2023

Gesamtmietfläche Portfolio: 611.339 m²

Gesamtverkehrswert Portfolio: 1.609.200.000 €

Unter Berücksichtigung von Kosten-Nutzen-Aspekten haben wir bislang auf eine portfolio- bzw. teilportfolioübergreifende Durchführung von Objektzertifizierungen verzichtet. Im Rahmen der zuletzt erfolgten Stakeholder-Befragung wurde unsere diesbezügliche Herangehensweise bestätigt, da Zertifizierungen insbesondere für die Stakeholder-Gruppe der Mieter bislang eine untergeordnete Rolle >



DGNB Gold:

Aachen,
Gut-Dämme-
Straße 14

Büro, Nutzfläche:
10.059 m²



LEED Platin

(„Core & Shell“):
Berlin, EUREF-
Campus 12-13

Büro, Nutzfläche:
12.642 m²



DGNB Platin:

Neu-Isenburg,
Siemensstraße 10a

Büro, Nutzfläche:
4.542 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

spielen. Ungeachtet dessen werden wir unseren Ansatz zum künftigen Umgang mit Green-Building-Zertifizierungen einer erneuten Prüfung unterziehen, da der Themenbereich nach Einschätzung unserer Aktionäre, Analysten und Fremdkapitalgeber weiterhin steigende Relevanz hat.

Die Prüfung möglicher Objektzertifizierungen ist bereits heute Bestandteil unserer Ankaufprozesse sowie unseres aktiven Portfolio- und Assetmanagementansatzes. Zertifizierungen werden unter anderem im Rahmen größerer Nachvermietungen bzw. Modernisierungs- oder Repositionierungsmaßnahmen in Erwägung gezogen, insbesondere im Zusammenhang mit unseren Manage-to-Core-Aktivitäten. Inwieweit eine Durchführung sinnvoll erscheint, wird im Einzelfall in enger Abstimmung mit den jeweiligen Bestandsmietern bzw. Mietinteressenten geprüft.

Soziale & Governance-Kriterien

GRI 2-23, 3-3

Im Rahmen der Betrachtung von sozialen und Governance-Kriterien fokussieren wir uns auf die Positionierung 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. 8) und „Nachhaltiger Arbeitgeber“ (vgl. S. 63) beschrieben.

Darüber hinaus ist auch auf Portfolio- und Einzelobjektebene eine steigende Relevanz dieser Kriterien zu verzeichnen. Sowohl im Rahmen der jüngsten Stakeholder-Befragung als auch im täglichen Dialog mit unseren Mietern wurden verstärkt soziale und Governance-bezogene Aspekte thematisiert. Daher prüfen wir auf Basis unseres ESG-Kriterienkatalogs bereits beim Objektankauf ökologische, soziale und ethische Merkmale potenzieller Ankaufsobjekte. Diese systematische Bewertung von Investitionen anhand von Nachhaltigkeitskriterien umfasst neben Kennzahlen zu Energie- und Emissions-

intensität 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 auf Ebene unseres Bestandsportfolios haben wir in den vergangenen Monaten relevante Informationen gesammelt und unsere Datenbasis deutlich erweitert. Die erhobenen Daten werden im laufenden Jahr im Zuge der Einführung des ESG-Datenmanagementsystems systematisch erfasst, ausgewertet und künftig im Rahmen der Weiterentwicklung der Portfoliostrategie berücksichtigt.

Umwelt- & CO₂e-Bilanzierung

GRI 3-3, 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. Seit dem Jahr 2022 führen wir mit Unterstützung eines externen Dienstleisters regelmäßig eine portfolioweite Analyse der Energie- und Wasserverbräuche sowie der angefallenen Abfallmengen durch und bilanzieren die daraus resultierenden relevanten Emissionen der Scopes 1, 2 und 3.

Methodik

Die Erfassung der durch uns als Eigentümer 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, mieterseitige Verbrauchsdaten als Summenverbrauch je Objekt bei zuständigen Netzbetreibern und Energielieferanten eingeholt. Für übrige Mieterverbräuche, insbesondere in Einzelmieternobjekten („Single-Tenant-Objekte“), greifen wir auf die

von Mietern zur Verfügung gestellten Daten zurück. Um eine CO₂e-Bilanzierung abbilden zu können, wurden für Verbrauchsdaten, die zum Stichtag noch nicht vorlagen, Hochrechnungen vorgenommen.

Im Rahmen der Datenerfassung für das Berichtsjahr 2022 haben wir erneut die überwiegende Mehrheit unserer Mieter kontaktiert. Aufgrund des vorgezogenen Veröffentlichungstermins dieses Berichts wurde die Verbrauchsdatenabfrage gegenüber dem Vorjahr zu einem deutlich früheren Zeitpunkt und in einer kürzeren Zeitspanne durchgeführt. Dies hatte zur Folge, dass weniger Daten zum Stichtag vorlagen und der Anteil der Hochrechnung dementsprechend anstieg. Gleichzeitig wurde der Austausch von Informationen zum nachhaltigen Gebäudebetrieb von vereinzelt Mietern weiterhin mit Skepsis betrachtet, sodass ein gegenseitiger Datenaustausch abgelehnt wurde.

Insgesamt konnten 52,0 % der Energieverbräuche (Vorjahr: 78,7 %) und 79,0 % der Wasserverbräuche (Vorjahr: 82,5 %) 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. Die hohe Datenverfügbarkeit in den Vorjahren bietet eine solide Datenbasis für diese Hochrechnungen.

GRI 306-3

Wie im vergangenen Jahr ist die Verfügbarkeit von Abfalldaten auch für das Jahr 2022 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 Einzelhandelobjekten der Fall. ➤

Um dennoch eine Darstellung der Abfalldaten auf Portfolioebene zu ermöglichen, wurden fehlende Daten auf Basis eines Portfoliodurchschnitts von Liegenschaften mit vorhandenen Daten hochgerechnet. 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 CO₂e-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 CO₂e-Emissionen wurden, mit Ausnahme der Emissionen aus Strom und Fernwärme, standortbasierte Umrechnungsfaktoren verwendet. Falls uns durch die Marktpartner detaillierte Informationen zu den genutzten Energieträgern für Strom und Fernwärme und den damit verbundenen Emissionsfaktoren vorlagen, wurden marktbasierete Emissionsfaktoren genutzt. Wenn keine markt-basierten Informationen vorlagen, wurden 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 CO₂e-Bilanz auf Einzelobjekt- und Portfolioebene und wird zudem im Rahmen der Like-for-like-Analyse zugrunde gelegt. ➤

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 Energielieferanten
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 Betriebs- und Verwaltungskosten	Statistisches Amt der Europäischen Union (Eurostat) nach Kreditoren
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 1 & 2. Bei fehlender Information zu markt-basierten Faktoren wurden standortbasierte genutzt.

40

Die sonstigen, im Rahmen des Gebäudebetriebs anfallenden Emissionen werden auf Basis der Betriebskosten und aktivierten Kosten ermittelt. Hierfür wird für die Betriebskosten ein individueller Emissionsfaktor entsprechend des Wirtschaftszweigs des Kreditors angesetzt, sofern die jährliche Buchungssumme des Kreditors portfolioweit 10.000 € übersteigt. Hierfür werden die NACE-Codes in Verbindung mit den Emissionsfaktoren des Statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) genutzt. Eine Zuordnung ist so für 96 % der gesamten Betriebskosten möglich. Aktivierte Kosten, die keinen direkten Kreditorenbezug haben, sowie die übrigen Betriebskosten, werden mit dem durchschnittlichen Emissionsfaktor des Eurostat angesetzt.

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.

Neben der Untersuchung auf Portfolioebene wird die CO₂e-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. 54, „Umwelt- & Klimaschutz am Verwaltungsstandort“).

Veränderungen gegenüber der Bilanzierung des Vorjahres

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

Für den Berichtszeitraum 2022 haben wir unsere CO₂e-Bilanzierung auf einen Großteil der emissionsrelevanten Prozesse unseres Geschäftsmodells ausgeweitet, sodass wir weitere Scope-3-Emissionen in die Gesamtbilanz einfließen lassen konnten.

Konkret haben wir die betrachteten operativen Kosten auf sämtliche in der Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS enthaltene Positionen für laufende Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwen-

dungen erweitert. Gegenüber dem Vorjahr sind damit auch Kosten aus Hauptversammlung, Prüfung und Beratung inkludiert. Die hierdurch zusätzlich bilanzierten Kosten sind unter der Position „kostenseitig erfasster Verwaltungsaufwand“ separat aufgeführt (vgl. S. 56, „Energie-, Wasser- und Abfalldaten sowie klimabilanzrelevante Kosten am Verwaltungsstandort“). Analog zu den Vorjahren wurden hierbei Kosten, die bereits materiell erfasst wurden, exkludiert.

Auf Basis zusätzlicher Informationen aus unserer Buchhaltung konnten wir für das Jahr 2022 auch den Detaillierungsgrad erhöhen. Wir haben zusätzlich zu den Kostenpositionen Kreditorendaten herangezogen und entsprechende marktübliche Umrechnungsfaktoren für die jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten angewendet. So konnten wir die im letztjährigen Bericht angekündigte Granularität in den Scope-3.1-Emissionen („Gekaufte Waren und Dienstleistungen“) erhöhen (vgl. S. 58, „Emissionsdaten für Verwaltung und Verwaltungsstandort“).

Die Bilanzierung von CO₂e-Emissionen haben wir im Jahr 2022 deutlich weiterentwickelt. Auch in Zukunft werden wir diese weiter optimieren und etwaige Veränderungen der Methodik transparent darstellen.

CRREM-Analyse

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

Im Jahr 2022 haben wir die im Rahmen der Klimabilanzierung erfassten Emissionsdaten erstmals einer Analyse auf Basis des Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM) unterzogen. Dabei wurden die ermittelten Emissionen für Scope 1 und 2 sowie wesentliche Emissionen des Scope 3 mit dem Dekarbonisierungs-Zielpfad verglichen, der laut CRREM für die jeweiligen Assetklassen und Regionen notwendig ist, um bis zum Jahr 2050 zur Erreichung der Pariser Klimaziele beizutragen.

Die Auswertung der Analyse ergab, dass die Emissionsintensität des Büro- und Einzelhandelsportfolios bei marktbasierter Betrachtung

unterhalb der Schwellenwerte der nutzungsspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfade gemäß CRREM liegt und mittelfristig keine Maßnahmen erforderlich sind, um die Vorgaben zur Erreichung des 1,5-Grad-Zieles der Vereinten Nationen einzuhalten. Eine Ausnahme bildeten lediglich vereinzelte Einzelhandelsimmobilien, in denen mittelfristig Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionsintensität erforderlich sind, um die Erfüllung der Zielvorgaben sicherzustellen.

Da die Emissionsintensität unserer Immobilien überwiegend vom Energieverbrauch unserer Mieter abhängig ist (vgl. S. 46-47, „Treibhausgasemissionen 2022“), haben wir im Rahmen der CRREM-Analyse einen vollständigen mieterseitigen Strombezug aus erneuerbaren Energien simuliert. Im Ergebnis haben wir festgestellt, dass ein vollständiger Bezug von Ökostrom durch unsere Mieter sowohl auf Gesamt- als auch auf Teilportfolioebene eine Erfüllung der Dekarbonisierungsziele sicherstellen würde. Diese Erkenntnis werden wir im Rahmen unseres Stakeholder-Engagement-Programms berücksichtigen und den diesbezüglichen Dialog mit unseren Mietern weiter intensivieren.

Auf Basis der Analyse auf Einzelobjektebene haben wir darüber hinaus ein internes Benchmarking erstellt und einige Immobilien identifiziert, bei denen ebenfalls kurzfristiger Handlungsbedarf besteht. Diese Gebäude wurden daraufhin einer weiteren Einzelbetrachtung unterzogen, wodurch Datenlücken geschlossen und erste potenzielle Maßnahmen zur Reduzierung der Emissions- und Energieintensität identifiziert wurden. Diese werden im Rahmen unserer künftigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen berücksichtigt (vgl. S. 53, „Energieeffizienzmaßnahmen & Ausblick“).

Ende 2022 bzw. Anfang 2023 erfolgte ein Update des CRREM-Systems. Dabei wurden die zugrunde liegenden Annahmen im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Emissionsfaktoren auf Basis neuerlicher Erkenntnisse und Prognosen aktualisiert. Im Grundsatz wurden die Schwellenwerte für die Zielerreichung in den einzelnen Assetklassen nach unten korrigiert. Dementsprechend sind die Anforderungen für die Einhaltung der Zielwerte für eine Reduktion der Emissionen in Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel gestiegen. Die Um- ➤

rechnungsfaktoren für die Stromverbräuche wurden ebenfalls korrigiert. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Zielerreichung, da die Stromerzeugung schneller dekarbonisiert wurde als bisher angenommen und die Übertragungsverluste nicht dem Immobilien-, sondern dem Stromsektor zugeordnet werden. Die Emissionsfaktoren für Wärme wurden hingegen nur geringfügig überarbeitet.

Das derzeit im Aufbau befindliche ESG-Datenmanagementsystem beinhaltet bereits die angepassten CRREM-Referenzdaten und wird nach vollständiger Implementierung eine laufende Überprüfung der Einhaltung der Dekarbonisierungspfade auf Portfolio-, Teilportfolio- und Einzelobjektebene ermöglichen. Die aktualisierten CRREM-Analyseergebnisse werden zudem die Basis für die Entwicklung unserer Dekarbonisierungsstrategie bilden und damit letztlich die Grundlage für die Weiterentwicklung unserer Portfolio-, Ankaufs- und Assetmanagementstrategie darstellen.

CARBON RISK REAL ESTATE MONITOR

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 CO₂e-Emissionen aus Energie- und Wasserverbräuchen sowie dem Abfallaufkommen einer Immobilie bzw. eines Portfolios reduziert werden sollten, um im 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. portfolio-spezifischen Dekarbonisierungsstrategie.

www.crrem.eu 

Klimarisikoanalyse

GRI 3-3, 201-2, 305-5

Neben der Durchführung einer CO₂e-Bilanzierung und der Überleitung der Ergebnisse in die CRREM-Systematik haben wir unseren Immobilienbestand im Jahr 2022 erstmals einer Klimarisikoanalyse unterzogen.

Eine systematische Bewertung von Klimarisiken ist für unser Kerngeschäft aus zwei Perspektiven wichtig: Einerseits sind wir für klimaschädliche Emissionen verantwortlich, die 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 betroffenen Immobilien potenziell beeinträchtigen. Während wir im Rahmen unseres Kerngeschäfts an vielen Punkten unmittelbaren bzw. mittelbaren Einfluss auf die Reduktion klimaschädlicher CO₂e-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.

Mit der Klimarisikobewertung im Jahr 2022 haben wir unser Nachhaltigkeitsmanagement um ein wichtiges Element ergänzt. Angesichts der weiterhin dynamischen Entwicklung der Klimaprognosen beabsichtigen wir, die Risikoanalysen sowohl im Rahmen zukünftiger Akquisitionen als auch für den Gesamtbestand regelmäßig und unter Berücksichtigung jeweils aktueller Klimamodelle durchzuführen. Die Ergebnisse werden 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. 

42

Kennzahlen des Gesamtportfolios

Nachfolgend dokumentieren wir die wesentlichen Verbrauchskennziffern unseres Bestandsportfolios für den Zeitraum 2020 bis 2022. Vereinzelt abweichende Angaben im Vergleich zu den Vorjahresberichten resultieren aus Informationen beziehungsweise Datenlieferungen, die uns nach dem Veröffentlichungszeitpunkt des letztjährigen Berichts zugegangen sind.

Energieverbrauch 2022

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

Für das Geschäftsjahr 2022 berichten wir zu insgesamt 64 Objekten mit einer Nutzfläche von 607.448 m². Bezogen auf das Gesamtportfolio lagen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung 98,6 % der vom Eigentümer und 33,4 % der vom Mieter verantworteten Energieverbräuche vor. In Summe resultiert dies in einem Hochrechnungsanteil der Gesamtenergieverbräuche von 48,0 %, was einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr darstellt (22,6 %). Grund hierfür ist insbesondere der vorgezogene Veröffentlichungszeitpunkt dieses Berichts, der eine Datenabfrage im ersten Quartal des Jahres zur Folge hatte. Zu diesem Zeitpunkt liegen der Mehrzahl der Stakeholder noch keine Verbrauchsdaten für das Jahr 2022 vor. Aufgrund der hohen Datenverfügbarkeit aus den Vorjahren konnten wir jedoch auf eine solide Datenbasis für die Hochrechnung der fehlenden Verbräuche zurückgreifen.

Für den Betrieb unseres Portfolios wurden 37.195.009 kWh Heizenergie und 63.543.524 kWh elektrische Energie bilanziert. Damit fielen 36,9 % des Gesamtenergieverbrauchs für die Wärme- und 63,1 % 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 37 Objekten zum Einsatz kommt, gefolgt von Fernwärme mit 22 Objekten. Darüber hinaus kommen in einzelnen Objekten Wärmepumpentechnik und Heizöl zum Einsatz. Die Angaben zur Stromnutzung beinhalten sowohl den Allgemestrom- als auch den

Mieterstromverbrauch der Objekte. Die Heizenergieintensität der 64 Objekte betrug 61,2 kWh/m², während die Stromintensität im Jahr 2021 bei 104,6 kWh/m² lag. Die daraus resultierende Energieintensität für das Gesamtportfolio belief sich auf 165,8 kWh/m² und lag

damit unter dem Wert des Jahres 2021 (171,8 kWh/m²). Die vorstehende Tabelle „Überblick Analyseportfolio“ gibt einen Überblick über die Anzahl der Objekte, die im Rahmen der Analyse betrachtet wurden. >

ÜBERBLICK ANALYSEPORTFOLIO

	2022	2021	2020
Immobilienbestand zum Jahresende	66	68	83
Ganzjährig unveränderter Immobilienbestand	64	65	80
Objekte mit verwertbaren Daten für das Berichtsjahr	64	65	80
Objekte mit verwertbaren Daten für den Like-for-like Vergleich	61	61	61

ENERGIEVERBRAUCH DES GESAMTPORTFOLIOS

	EINHEIT	2022	2021	2020
Anzahl analysierter Immobilien		64	65	80
Nutzfläche	m ²	607.448,4	606.180,4	650.049,6
Heizenergieverbrauch				
Jahresverbrauch	kWh	37.195.009,4	42.322.108,4	39.575.193,3
Heizenergieintensität	kWh/m ²	61,2	69,8	60,9
Stromverbrauch				
Jahresverbrauch	kWh	63.543.523,8	61.804.783,8	65.222.692,1
Stromintensität	kWh/m ²	104,6	102,0	100,3
Energieverbrauch				
Summe Jahresverbrauch	kWh	100.738.533,3	104.126.892,2	104.797.885,5
Energieintensität	kWh/m ²	165,8	171,8	161,2

43

Energieverbrauch des Like-for-like-Portfolios

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

Im Rahmen der Like-for-like-Analyse der Jahre 2021 und 2022 wurden insgesamt 61 Objekte betrachtet. Die Analyse deckt sämtliche Energieverbräuche der Objekte ab, welche sich in beiden Jahren ganzjährig im Bestand befanden. Die 36 Einzelhandels- und 25 Büroimmobilien haben eine Gesamtnutzfläche von 588.746 m².

Den 61 Objekten ist im Jahr 2022 ein Gesamtenergieverbrauch von 98.869.518 kWh zuzuordnen, was einer Reduktion von 2,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den verminderten Wärmebedarf zurückzuführen, der im Vergleich zum Vorjahr um 12,0 % gesunken ist. Die Einsparungen sind unter anderem witterungsbedingt, da das Jahr 2022 im Mittel deutlich wärmer war als das Vorjahr. >

ENERGIEVERBRAUCH DES GESAMTPORTFOLIOS LIKE-FOR-LIKE

	EINHEIT	2022	2021	DIFFERENZ
Anzahl analysierter Immobilien		61	61	–
Nutzfläche	m ²	588.746,4	588.746,4	–
Heizenergieverbrauch				
Jahresverbrauch	kWh	36.015.168,4	40.936.897,4	–12,0 %
Heizenergieintensität	kWh/m ²	61,2	69,5	–12,0 %
Stromverbrauch				
Jahresverbrauch	kWh	62.854.349,8	60.404.286,3	+4,1 %
Stromintensität	kWh/m ²	106,8	102,6	+4,1 %
Energieverbrauch				
Summe Jahresverbrauch	kWh	98.869.518,3	101.341.183,7	–2,4 %
Energieintensität	kWh/m ²	167,9	172,1	–2,4 %

44

Wasserverbrauch 2022

GRI 303-1, 303-5

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt bei sämtlichen Bestandsobjekten grundsätzlich über die jeweiligen kommunalen Wasserversorger. Für die Analyse des Wasserverbrauchs des Jahres 2022 liegen Daten vor, die 79,0 % des Gesamtverbrauchs abdecken. Die verbleibenden 21,0 % wurden durch Hochrechnung ermittelt.

Der Wasserverbrauch der 64 analysierten Objekte summierte sich im Jahr 2022 auf 215.125.672 l. Bezogen auf die Gesamtnutzfläche von 607.448 m² betrug der durchschnittliche Verbrauch 354,1 l/m².

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 212.196.672 l beziehungsweise eine Wasserintensität von 360,4 l/m² verzeichnet. Für dasselbe Teilportfolio ergaben sich für 2021 ein Wasserverbrauch von 171.623.159 l und eine Wasserintensität von 291,5 l/m². Dies entspricht einem Anstieg von 23,6 %, der sich ebenfalls auf die höhere mittlere Temperatur beziehungsweise auf eine erhöhte Anzahl von heißen Tagen zurückführen lässt. >

WASSERVERBRAUCH DES GESAMTPORTFOLIOS

	EINHEIT	2022	2021	2020
Anzahl analysierter Immobilien		64	65	80
Nutzfläche	m ²	607.448,4	606.180,4	650.049,6
Jahresverbrauch	l	215.125.671,6	173.956.158,7	179.850.821,3
Wasserintensität	l/m ²	354,1	287,0	276,7

WASSERVERBRAUCH DES GESAMTPORTFOLIOS LIKE-FOR-LIKE

	EINHEIT	2022	2021	DIFFERENZ
Anzahl analysierter Immobilien		61	61	–
Nutzfläche	m ²	588.746,4	588.746,4	–
Jahresverbrauch	l	212.196.671,6	171.623.158,7	+23,6 %
Wasserintensität	l/m ²	360,4	291,5	+23,6 %

45

Abfallaufkommen 2022

GRI 306-3

Die Analyse des Abfallaufkommens für das Gesamtportfolio basiert auf Rahmen- und Vertragsdaten der örtlichen Entsorgungsunternehmen sowie auf Angaben unserer Gewerbemieten. Infolge der zuvor beschriebenen Problematik im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Informationen zum Abfallaufkommen decken die vorliegenden Daten lediglich 19,6 % des Portfolios ab. Nicht vorliegende Abfallmengen wurden auf Basis eines Portfoliodurchschnitts von Immobilien mit vorhandenen Daten hochgerechnet (vgl. S. 38, „Methodik“).

Im Jahr 2022 wurde ein Abfallaufkommen von 16.410.890 kg ermittelt. Die Abfallintensität belief sich entsprechend auf 27,0 kg/m² und blieb damit im Vergleich zum Jahr 2020 nahezu unverändert.

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 ergab sich ein Abfallaufkommen von 16.256.766 kg im Jahr 2022 und eine Abfallintensität von 27,6 kg/m². Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer geringfügigen Erhöhung um 0,8 %.

ABFALLAUFKOMMEN DES GESAMTPORTFOLIOS

	EINHEIT	2022	2021	2020
Anzahl analysierter Immobilien		64	65	80
Nutzfläche	m ²	607.448,4	606.180,4	650.049,6
Jahresaufkommen	kg	16.410.889,9	16.257.398,8	17.676.390,6
Abfallintensität	kg/m ²	27,0	26,8	27,2

ABFALLAUFKOMMEN DES GESAMTPORTFOLIOS LIKE-FOR-LIKE

	EINHEIT	2022	2021	DIFFERENZ
Anzahl analysierter Immobilien		61	61	–
Nutzfläche	m ²	588.746,4	588.746,4	–
Jahresaufkommen	kg	16.256.765,5	16.125.973,9	+0,8 %
Abfallintensität	kg/m ²	27,6	27,4	+0,8 %

Treibhausgasemissionen 2022

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

Basierend auf den zuvor beschriebenen Verbrauchsdaten sowie der kostenbasierten Aufstellung bezogener Dienstleistungen und Kapitalgüter wurde im Rahmen dieses Berichts eine Bilanzierung der jährlichen CO₂e-Emissionen aufgestellt. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die betrachteten Emissionsbereiche.

Für die 61 Objekte des Bestandsportfolios ergaben sich für 2022 Emissionen von 30.666 t CO₂e. Mit 27.618 t CO₂e beziehungsweise 90,1 % entfiel der wesentliche Anteil der Gesamtsumme auf die Scope-3-Emissionen, wobei ein Ausstoß von 24.884 t CO₂e beziehungsweise 81,1 % auf den mieterseitigen Energiebezug zurückzuführen ist. Damit ist der Anteil an Emissionen aus Mieterverbräuchen gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen. Diese Entwicklung unterstreicht abermals die hohe Relevanz der Einbeziehung unserer Mieter in die angestrebte weitere Dekarbonisierung des Portfolios.

Die Emissionsintensität 2022 lag mit 50,5 kg CO₂e/m² um 10,3 % unter dem Niveau des Vorjahres. Ursächlich hierfür ist analog zur Energieintensität der witterungsbedingt gesunkene Heizenergieverbrauch.

GRI 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 2018 werden sämtliche Bestandsobjekte, in denen wir als Eigentümer für die Versorgung der Allgemeinflächen zuständig sind, mit zertifiziertem Ökostrom beliefert. Mit dem Abschluss neuer Rahmenverträge haben wir die Lieferungen für den Zeitraum 2023 bis 2026 bereits sichergestellt. ➤

EMISSIONSDATEN DES GESAMTPORTFOLIOS

	EINHEIT	MARKTBASIIERT		
		2022	2021	2020
Scope 1				
Erdgas	t CO ₂ e	1.827,3	2.328,3	2.341,5
Heizöl	t CO ₂ e	0,0	0,0	200,7
Summe Scope 1	t CO₂e	1.827,3	2.328,3	2.542,1
Scope 2				
Strom (marktbasiert)	t CO ₂ e	12,7	102,6	326,5
Fernwärme (marktbasiert)	t CO ₂ e	1.208,5	1.508,3	1.170,9
Summe Scope 2	t CO₂e	1.221,2	1.610,9	1.497,5
Scope 3				
Kat. 01: Trinkwasserbezug	t CO ₂ e	38,5	28,5	30,6
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen	t CO ₂ e	1.262,9	3.839,9	3.710,8
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	t CO ₂ e	216,5	309,9	174,8
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie	t CO ₂ e	1.119,3	1.225,0	1.287,9
Kat. 05: Abwasserbehandlung	t CO ₂ e	43,9	32,6	35,0
Kat. 05: Abfallentsorgung	t CO ₂ e	52,9	49,7	55,5
Kat. 13: Mieterseitigter Energiebezug	t CO ₂ e	24.883,6	24.699,1	22.663,5
Summe Scope 3	t CO₂e	27.617,6	30.184,8	27.958,2
Gesamt				
Summe	t CO₂e	30.666,1	34.124,0	31.997,8
Emissionsintensität				
Fläche	m ²	607.448,4	606.180,4	650.049,6
Scope 1	kg CO ₂ e /m ²	3,0	3,8	3,9
Scope 2	kg CO ₂ e /m ²	2,0	2,7	2,3
Scope 3	kg CO ₂ e /m ²	45,5	49,8	43,0
Summe	t CO₂e /m²	50,5	56,3	49,2

Treibhausgasemissionen des Like-for-like-Portfolios

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

Im Berichtsjahr 2022 verursachten die 61 Objekte des Like-for-like-Portfolios Emissionen in Höhe von 30.020 t CO₂e. Dies entspricht einer Emissionsintensität von 51,0 kg CO₂e/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist die Emissionsintensität um 5,8 kg CO₂e/m² beziehungsweise 10,3 % gesunken. Die Reduktion ist ebenfalls auf den geringeren Wärmebedarf zurückzuführen.

Die aus eigentümergeitigen Stromverbräuchen resultierenden CO₂e-Emissionen konnten ebenfalls deutlich um 92,1 % reduziert werden. Grund hierfür ist insbesondere die Identifikation von Verbrauchsdaten, die im Vorjahr nicht vorlagen und im Rahmen der erforderlichen Hochrechnung nicht als Ökostrom angesetzt werden konnten. Die vorliegenden Verbrauchsdaten konnten im Berichtsjahr 2022 nunmehr als Ökostrom bilanziert werden.

Ein weiterer relevanter Treiber ist die Reduktion der Emissionen der Kategorie 3.1, die durch die differenziertere Betrachtung der emissionsverursachenden Kosten begründet ist. Hierzu wurden die Betriebs- und Instandhaltungsaufwendungen nach den Wirtschaftszweigen ihrer Kreditoren gegliedert und zur Emissionsermittlung branchenspezifische Umrechnungsfaktoren verwendet. Da der in den Vorjahren angesetzte durchschnittliche kostenbasierte Emissionsfaktor aller Wirtschaftszweige über dem Mittel der Emissionsfaktoren unserer Kreditoren lag, ergeben sich trotz gestiegener Kosten reduzierte Emissionen. >

EMISSIONSDATEN DES GESAMTPORTFOLIOS LIKE-FOR-LIKE

	EINHEIT	MARKTBASIIERT		
		2022	2021	DIFFERENZ
Scope 1				
Erdgas	t CO ₂ e	1.735,3	2.301,6	-24,6 %
Heizöl	t CO ₂ e	0,0	0,0	-
Summe Scope 1	t CO₂e	1.735,3	2.301,6	-24,6 %
Scope 2				
Strom (marktbasiert)	t CO ₂ e	8,2	102,6	-92,1 %
Fernwärme (marktbasiert)	t CO ₂ e	1.145,3	1.508,3	-24,1 %
Summe Scope 2	t CO₂e	1.153,5	1.610,9	-28,4 %
Scope 3				
Kat. 01: Trinkwasserbezug	t CO ₂ e	37,9	28,3	+34,0 %
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen	t CO ₂ e	1.167,5	3.776,4	-69,1 %
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	t CO ₂ e	100,8	309,9	-67,5 %
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie	t CO ₂ e	1.077,3	1.210,7	-11,0 %
Kat. 05: Abwasserbehandlung	t CO ₂ e	43,3	32,3	+34,0 %
Kat. 05: Abfallentsorgung	t CO ₂ e	52,2	49,1	+6,3 %
Kat. 13: Mieterseitigter Energiebezug	t CO ₂ e	24.652,3	24.133,0	+2,2 %
Summe Scope 3	t CO₂e	27.131,4	29.539,7	-8,2 %
Gesamt				
Summe	t CO₂e	30.020,2	33.452,3	-10,3 %
Emissionsintensität				
Fläche	m ²	588.746,4	588.746,4	-
Scope 1	kg CO ₂ e /m ²	2,9	3,9	-24,6 %
Scope 2	kg CO ₂ e /m ²	2,0	2,7	-28,4 %
Scope 3	kg CO ₂ e /m ²	46,1	50,2	-8,2 %
Summe	t CO₂e /m²	51,0	56,8	-10,3 %

Kennzahlen nach Assetklassen

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

ENERGIEVERBRAUCH DER TEILPORTFOLIOS

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

	EINHEIT	BÜRO			EINZELHANDEL		
		2022	2021	2020	2022	2021	2020
Anzahl analysierter Immobilien		28	25	24	36	40	56
Nutzfläche	m ²	227.749,4	209.047,4	195.227,4	379.699,0	397.133,0	454.822,2
Heizenergieverbrauch							
Jahresverbrauch	kWh	12.909.078,2	13.709.358,5	11.708.421,6	24.285.931,2	28.612.749,9	27.866.771,8
Heizenergieintensität	kWh/m ²	56,7	65,6	60,0	64,0	72,0	61,3
Stromverbrauch							
Jahresverbrauch	kWh	12.604.203,0	12.293.966,9	12.536.943,9	50.939.320,8	49.510.816,9	52.685.748,2
Stromintensität	kWh/m ²	55,3	58,8	64,2	134,2	124,7	115,8
Energieverbrauch							
Summe Jahresverbrauch	kWh	25.513.281,2	26.003.325,4	24.245.365,5	75.225.252,0	78.123.566,8	80.552.520,0
Energieintensität	kWh/m ²	112,0	124,4	124,2	198,1	196,7	177,1

ENERGIEVERBRAUCH DER TEILPORTFOLIOS LIKE-FOR-LIKE

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

	EINHEIT	BÜRO			EINZELHANDEL		
		2022	2021	DIFFERENZ	2022	2021	DIFFERENZ
Anzahl analysierter Immobilien		25	25	-	36	36	-
Nutzfläche	m ²	209.047,4	209.047,4	-	379.699,0	379.699,0	-
Heizenergieverbrauch							
Jahresverbrauch	kWh	11.729.237,2	13.709.358,5	-14,4 %	24.285.931,2	27.227.538,9	-10,8 %
Heizenergieintensität	kWh/m ²	56,1	65,6	-14,4 %	64,0	71,7	-10,8 %
Stromverbrauch							
Jahresverbrauch	kWh	11.915.029,0	12.293.966,9	-3,1 %	50.939.320,8	48.110.319,4	+5,9 %
Stromintensität	kWh/m ²	57,0	58,8	-3,1 %	134,2	126,7	+5,9 %
Energieverbrauch							
Summe Jahresverbrauch	kWh	23.644.266,2	26.003.325,4	-9,1 %	75.225.252,0	75.337.858,3	-0,1 %
Energieintensität	kWh/m ²	113,1	124,4	-9,1 %	198,1	198,4	-0,1 %

WASSERVERBRAUCH DER TEILPORTFOLIOS

GRI 303-5

	EINHEIT	BÜRO			EINZELHANDEL		
		2022	2021	2020	2022	2021	2020
Anzahl analysierter Immobilien		28	25	24	36	40	56
Nutzfläche	m ²	227.749,4	209.047,4	195.227,4	379.699,0	397.133,0	454.822,2
Jahresverbrauch	l	54.584.048,5	41.882.430,9	43.227.445,8	160.541.623,1	132.073.727,8	136.623.375,5
Wasserintensität	l/m ²	239,7	200,3	221,4	422,8	332,6	300,4

WASSERVERBRAUCH DER TEILPORTFOLIOS LIKE-FOR-LIKE

GRI 303-5

	EINHEIT	BÜRO			EINZELHANDEL		
		2022	2021	DIFFERENZ	2022	2021	DIFFERENZ
Anzahl analysierter Immobilien		25	25	–	36	36	–
Nutzfläche	m ²	209.047,4	209.047,4	–	379.699,0	379.699,0	–
Jahresverbrauch	l	51.655.048,5	41.882.430,9	+23,3 %	160.541.623,1	129.740.727,8	+23,7 %
Wasserintensität	l/m ²	247,1	200,3	+23,3 %	422,8	341,7	+23,7 %

ABFALLAUFKOMMEN DER TEILPORTFOLIOS

GRI 306-3

	EINHEIT	BÜRO			EINZELHANDEL		
		2022	2021	2020	2022	2021	2020
Anzahl analysierter Immobilien		28	25	24	36	40	56
Nutzfläche	m ²	227.749,4	209.047,4	195.227,4	379.699,0	397.133,0	454.822,2
Jahresaufkommen	kg	1.987.796,0	1.790.559,3	1.706.531,0	14.423.094,0	14.466.839,5	15.969.859,6
Abfallintensität	kg/m ²	8,7	8,6	8,7	38,0	36,4	35,1

ABFALLAUFKOMMEN DER TEILPORTFOLIOS LIKE-FOR-LIKE

GRI 306-3

	EINHEIT	BÜRO			EINZELHANDEL		
		2022	2021	DIFFERENZ	2022	2021	DIFFERENZ
Anzahl analysierter Immobilien		25	25	–	36	36	–
Nutzfläche	m ²	209.047,4	209.047,4	–	379.699,0	379.699,0	–
Jahresaufkommen	kg	1.833.671,6	1.790.559,3	+2,4 %	14.423.094,0	14.335.414,6	+0,6 %
Abfallintensität	kg/m ²	8,8	8,6	+2,4 %	38,0	37,8	+0,6 %

EMISSIONSDATEN DER TEILPORTFOLIOS

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

	EINHEIT	BÜRO			EINZELHANDEL		
		2022	2021	2020	2022	2021	2020
Scope 1							
Erdgas	t CO ₂ e	829,3	883,1	744,9	998,0	1.445,2	1.596,5
Heizöl	t CO ₂ e	0,0	0,0	185,4	0,0	0,0	15,2
Summe Scope 1	t CO₂e	829,3	883,1	930,4	998,0	1.445,2	1.611,7
Scope 2							
Strom (marktbasierend)	t CO ₂ e	6,0	37,3	128,2	6,7	65,3	198,3
Fernwärme (marktbasierend)	t CO ₂ e	834,4	1.124,3	795,1	374,1	383,9	375,8
Summe Scope 2	t CO₂e	840,4	1.161,7	923,3	380,8	449,2	574,2
Scope 3							
Kat. 01: Trinkwasserbezug	t CO ₂ e	12,6	9,3	10,2	25,9	19,3	20,4
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen	t CO ₂ e	568,8	1.389,9	1.242,6	694,1	2.450,1	2.468,2
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	t CO ₂ e	175,8	2,0	15,1	40,7	307,9	159,7
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie	t CO ₂ e	607,1	634,5	586,2	512,2	590,6	701,7
Kat. 05: Abwasserbehandlung	t CO ₂ e	14,4	10,6	11,6	29,5	22,0	23,3
Kat. 05: Abfallentsorgung	t CO ₂ e	35,7	34,1	33,9	17,2	15,7	21,7
Kat. 13: Mieterseitiger Energiebezug	t CO ₂ e	3.180,3	2.942,7	2.852,4	21.703,3	21.756,4	19.811,1
Summe Scope 3	t CO₂e	4.594,7	5.023,0	4.752,1	23.022,9	25.161,9	23.206,1
Gesamt							
Summe	t CO₂e	6.264,4	7.067,7	6.605,7	24.401,7	27.056,3	25.392,0
Emissionsintensität							
Fläche	m ²	227.749,4	209.047,4	195.227,4	379.699,0	397.133,0	454.822,2
Scope 1	kg CO ₂ e /m ²	3,6	4,2	4,8	2,6	3,6	3,5
Scope 2	kg CO ₂ e /m ²	3,7	5,6	4,7	1,0	1,1	1,3
Scope 3	kg CO ₂ e /m ²	20,2	24,0	24,3	60,6	63,4	51,0
Summe	t CO₂e /m²	27,5	33,8	33,8	64,3	68,1	55,8

EMISSIONSDATEN DER TEILPORTFOLIOS LIKE-FOR-LIKE

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

	EINHEIT	BÜRO			EINZELHANDEL		
		2022	2021	DIFFERENZ	2022	2021	DIFFERENZ
Scope 1							
Erdgas	t CO ₂ e	737,4	883,1	-16,5 %	998,0	1.418,5	-29,6 %
Heizöl	t CO ₂ e	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
Summe Scope 1	t CO₂e	737,4	883,1	-16,5 %	998,0	1.418,5	-29,6 %
Scope 2							
Strom (marktbasiert)	t CO ₂ e	1,4	37,3	-96,1 %	6,7	65,3	-89,7 %
Fernwärme (marktbasiert)	t CO ₂ e	771,2	1.124,3	-31,4 %	374,1	383,9	-2,6 %
Summe Scope 2	t CO₂e	772,7	1.161,7	-33,5 %	380,8	449,2	-15,2 %
Scope 3							
Kat. 01: Trinkwasserbezug	t CO ₂ e	12,0	9,3	+29,9 %	25,9	19,0	+36,0 %
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen	t CO ₂ e	473,4	1.389,9	-65,9 %	694,1	2.386,5	-70,9 %
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	t CO ₂ e	60,2	2,0	+2880,4 %	40,7	307,9	-86,8 %
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie	t CO ₂ e	565,1	634,5	-10,9 %	512,2	576,3	-11,1 %
Kat. 05: Abwasserbehandlung	t CO ₂ e	13,7	10,6	+29,9 %	29,5	21,7	+36,0 %
Kat. 05: Abfallentsorgung	t CO ₂ e	35,0	34,1	+2,7 %	17,2	15,0	+14,6 %
Kat. 13: Mieterseitigter Energiebezug	t CO ₂ e	2.949,0	2.942,7	+0,2 %	21.703,3	21.190,3	+2,4 %
Summe Scope 3	t CO₂e	4.108,5	5.023,0	-18,2 %	23.022,9	24.516,7	-6,1 %
Gesamt							
Summe	t CO₂e	5.618,5	7.067,7	-20,5 %	24.401,7	26.384,5	-7,5 %
Emissionsintensität							
Fläche	m ²	209.047,4	209.047,4	-	379.699,0	379.699,0	-
Scope 1	kg CO ₂ e /m ²	3,5	4,2	-16,5 %	2,6	3,7	-29,6 %
Scope 2	kg CO ₂ e /m ²	3,7	5,6	-33,5 %	1,0	1,2	-15,2 %
Scope 3	kg CO ₂ e /m ²	19,7	24,0	-18,2 %	60,6	64,6	-6,1 %
Summe	t CO₂e /m²	26,9	33,8	-20,5 %	64,3	69,5	-7,5 %

Energieeffizienzmaßnahmen & Ausblick

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

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Einzelobjektanalysen (Vgl. S. 40, „CREEM-Analyse“) 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 (vgl. *nebenstehende Tabelle*).

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 CO₂e-Bilanzierung sowie darauf aufbauender weiterführender Analysen berücksichtigen zu können.

POTENZIELLE OPTIMIERUNGSMASSNAHMEN IM BESTAND

GRI 3-3, 302-4, 303-5, 305-5, 306-2, 306-4, 306-5

Green Leases	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts • Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen • Ökologisch unbedenkliche Durchführung von Baumaßnahmen • Bereitstellung der Verbrauchsdaten
Gebäudehülle	<ul style="list-style-type: none"> • Dach-/Fasadendämmung • Fenster • Verschattung
Wärme-/Kälteversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Energieträger • Modernisierung der Anlagentechnik
Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung der Beleuchtungsszenarien • Umstellung der genutzten Leuchtmitteltypen
Operativer Betrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeleittechnik • Energiemanagement (unterstützt durch Sensorik) • Betriebszeitenoptimierung
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Wassersparende Armaturen und Spülkästen
Regenerative Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmepumpe • Photovoltaik • Ladeinfrastruktur
Abfallmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Entsorgungspooling • Entsorgungsmanagement
Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung • Nistkästen • Bienenstöcke

UMWELTMANAGEMENT & KLIMASCHUTZ AM VERWALTUNGSSTANDORT

Verbrauchsdaten am Verwaltungsstandort

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

Die Verwaltung sämtlicher Geschäftstätigkeiten der HAMBORNER REIT AG wird vom Standort in Duisburg gesteuert. Weitere Niederlassungen oder Bürostandorte existieren nicht.

Im Unterschied zu unserem Bestandsportfolio haben wir im Rahmen des Umweltmanagements an unserem Verwaltungsstandort als Eigentümer nahezu uneingeschränkte Kontrolle über die Gebäude- und Verbrauchsdaten sowie die Durchführung von Maßnahmen zur Verringerung unseres ökologischen Fußabdrucks.

Bei der Erfassung und Umrechnung klassischer Verbrauchsdaten haben wir uns erneut an der Methodik orientiert, die wir auch bei der Portfolioanalyse in den vergangenen Berichtszyklen angewendet haben (vgl. S. 38, „Methodik“). Hierdurch stellen wir ein einheitliches Vorgehen sowohl für das Bestandsportfolio als auch in Bezug auf die Geschäftstätigkeit am Verwaltungsstandort sicher.

Die Energie- und Wasserverbrauchsdaten lagen für unseren Verwaltungsstandort im Berichtsjahr 2022 vollständig vor. Die Daten

konnten wir direkt den Ver- beziehungsweise Entsorgerrechnungen entnehmen und dadurch mit marktbasieren Emissionsfaktoren bilanzieren (vgl. S. 57, „Emissionsdaten am Verwaltungsstandort“). Für die Bilanzierung des Abfallaufkommens (sowie der daraus resultierenden CO₂e-Emissionen) war – ebenfalls analog zum Vorjahr und zur Vorgehensweise entlang des Portfolios – eine Ableitung auf Basis des vertraglich festgelegten maximalen Abfallvolumens notwendig. Hierfür nutzten wir erneut die international als Standard anerkannten Dichtefaktoren der schottischen Umweltschutzbehörde (SEPA) für die jeweiligen Abfallarten.

Die Energie-, Wasser- und Abfalldaten sowie die klimabilanzrelevanten Kosten am Verwaltungsstandort im Jahr 2022 werden in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Gleiches gilt für die Kennzahlen zu den Pendlerbewegungen der Mitarbeiter, die auch im Jahr 2022 über eine Befragung ermittelt wurden, an der 84,6 % der Belegschaft teilnahmen. Die Entfernungskilometer und daraus resultierende Verbräuche wurden auf die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter im Berichtsjahr hochgerechnet. >

ENERGIE-, WASSER UND ABFALLDATEN SOWIE KLIMABILANZ-RELEVANTE KOSTEN AM VERWALTUNGSSTANDORT (1)

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

	EINHEIT	2022	2021	2020	DIFFERENZ	
					2022 vs. 2021	2021 vs. 2020
Nutzfläche	m ²	1.630,0	1.630,0	1.630,0	–	–
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter (MA)		52	50	48	+4,0 %	+4,2 %
Heizenergieverbrauch Verwaltungsstandort						
Jahresverbrauch	kWh	35.086,0	49.083,0	39.912,0	–28,5 %	+23,0 %
Heizenergieintensität je Fläche	kWh/m ²	21,5	30,1	24,5	–28,5 %	+23,0 %
Heizenergieintensität je Mitarbeiter	kWh/MA	674,7	943,9	767,5	–28,5 %	+23,0 %
Stromverbrauch Verwaltungsstandort						
Jahresverbrauch	kWh	113.882,0	110.957,0	130.500,0	+2,6 %	–15,0 %
Stromintensität je Fläche	kWh/m ²	69,9	68,1	80,1	+2,6 %	–15,0 %
Stromintensität je Mitarbeiter	kWh/MA	2.190,0	2.133,8	2.509,6	+2,6 %	–15,0 %
Energieverbrauch Verwaltungsstandort						
Jahresverbrauch	kWh	148.968,0	160.040,0	170.412,0	–6,9 %	–6,1 %
Energieintensität je Fläche	kWh/m ²	91,4	98,2	104,5	–6,9 %	–6,1 %
Energieintensität je Mitarbeiter	kWh/MA	2.864,8	3.077,7	3.277,2	–6,9 %	–6,1 %
Wasserverbrauch Verwaltungsstandort¹						
Jahresverbrauch	l	316.000,0	720.000,0	413.000,0	–56,1 %	+74,3 %
Wasserintensität je Fläche	l/m ²	193,9	441,7	253,4	–56,1 %	+74,3 %
Wasserintensität je Mitarbeiter	l/MA	6.076,9	13.846,2	7.942,3	–56,1 %	+74,3 %
Abfallaufkommen Verwaltungsstandort²						
Gesamtaufkommen Restmüll	kg	6.500,0	6.500,0	6.500,0	–	–
Abfallintensität Restmüll je Fläche	kg/m ²	4,0	4,0	4,0	–	–
Abfallintensität Restmüll je Mitarbeiter	kg/MA	125,0	125,0	125,0	–	–
Gesamtaufkommen Recyclingmüll	kg	1.716,0	1.716,0	1.716,0	–	–
Abfallintensität Recyclingmüll je Fläche	kg/m ²	1,1	1,1	1,1	–	–
Abfallintensität Recyclingmüll je Mitarbeiter	kg/MA	33,0	33,0	33,0	–	–
Gesamtaufkommen Papiermüll	kg	5.720,0	5.720,0	5.720,0	–	–
Abfallintensität Papiermüll je Fläche	kg/m ²	3,5	3,5	3,5	–	–
Abfallintensität Papiermüll je Mitarbeiter	kg/MA	110,0	110,0	110,0	–	–

1) Deutlicher Anstieg des Wasserverbrauchs im Jahr 2021 auf Anlagenfehler zurückzuführen.

2) Aufgrund gleichbleibender Tonnenvolumina und Leerungsturnusse in den vergangenen Jahren blieben die Abfallvolumen konstant. Eine differenzierte Angabe zum Abfallaufkommen ist uns aufgrund der Entsorgungswege und pauschalen Abrechnung des kommunalen Entsorgers nach wie vor nicht möglich.

ENERGIE-, WASSER UND ABFALLDATEN SOWIE KLIMABILANZ-RELEVANTE KOSTEN AM VERWALTUNGSSTANDORT (2)

	Einheit	2022	2021	2020	DIFFERENZ	
					2022 vs. 2021	2021 vs. 2020
Kraftstoffverbrauch Fuhrpark						
Jahresverbrauch	l	7.177,6	8.629,9	6.858,0	-16,8 %	+25,8 %
Kraftstoffintensität je Mitarbeiter	l/MA	138,0	172,6	142,9	-20,0 %	+20,8 %
Weitere Geschäftsreisen						
Dienstfahrten - Bahn	Pkm	52.332,0	33.030,0	28.205,0	+58,4 %	+17,1 %
Dienstfahrten - Flug	Pkm	78.967,1	42.310,0	61.493,0	+86,6 %	-31,2 %
Dienstfahrten - Mietwagen	Pkm	2.203,0	n/a	n/a	-	-
Summe Geschäftsreisen	Pkm	133.502,1	75.340,0	89.698,0	+77,2 %	-16,0 %
Geschäftsreise je Mitarbeiter	Pkm/MA	2.567,3	1.506,8	1.868,7	+70,4 %	-19,4 %
Pendlerfahrten						
Pendlerfahrten ³	Pkm	320.400,0	224.617,4	250.470,0	+42,6 %	-10,3 %
Kraftstoffverbrauch für Pendlerfahrten	l	23.852,0	n/a	n/a	-	-
Pendlerfahrten je Mitarbeiter	Pkm/MA	6.161,5	4.492,3	5.218,1	+37,2 %	-13,9 %
Kostenseitig erfasster Verwaltungsaufwand						
Jährlicher Aufwand Verwaltungskosten ⁴	€	1.560.939,6	527.660,8	414.616,3	+195,8 %	+27,3 %
<i>davon für das Berichtsjahr 2022 erstmalig erfasste Verwaltungskosten</i>	€	951.462,1	n/a	n/a	-	-
Jährlicher Aufwand Betrieb- und Instandhaltungskosten Verwaltungsstandort	€	99.191,7	n/a	n/a	-	-
Kostenintensität je Fläche	€/m ²	1.018,5	323,7	254,4	+214,6 %	+27,3 %
Kostenintensität je Mitarbeiter	€/MA	31.925,6	10.553,2	8.637,8	+202,5 %	+22,2 %
Aufwand für Kapitalgüter am Verwaltungsstandort						
Jährlicher Aufwand	€	82.983,5	63.353,8	54.528,6	+31,0 %	+16,2 %
Kostenintensität je Fläche	€/m ²	50,9	38,9	33,5	+31,0 %	+16,2 %
Kostenintensität je Mitarbeiter	€/MA	1.595,8	1.267,1	1.136,0	+25,9 %	+11,5 %

3) Angaben der Fahrtstrecke für das Bilanzjahr 2022 informativ. Emissionsermittlung erfolgte via Kraftstoffverbrauch in Litern.

4) Anstieg im Jahr 2021 im Wesentlichen auf die Erweiterung der Bilanzierungsmethodik zurückzuführen (vgl. S. 59, Veränderungen gegenüber der Bilanzierung des Vorjahres“).

Emissionsdaten am Verwaltungsstandort

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

Die Datenhoheit und Einflussmöglichkeiten an unserem Verwaltungsstandort nutzen wir auch bei der CO₂e-Bilanzierung der Scope-1- und -2- sowie weiterer Kategorien für indirekte Scope-3-Emissionen gemäß GHG Protocol. Im Ergebnis entstanden im Zusammenhang mit unserer Geschäftstätigkeit am Standort Duisburg im Jahr 2022 CO₂e-Emissionen in Höhe von 270,1 t CO₂e.

Die deutlich geringeren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie hatten im Betrachtungszeitraum auch einen Einfluss auf unsere Verbrauchskennzahlen. Infolge einer sukzessiven Reduzierung der mobilen Arbeit und verstärkter Nutzung unseres Verwaltungsgebäudes stieg der dortige Elektrizitätsbedarf im Jahresverlauf 2022 an. Der Anstieg war trotz der im Vergleich zum Jahr 2021 deutlich stärkeren Nutzung des Gebäudes aber vergleichsweise moderat, was auch auf die 2021 erfolgte Modernisierung der IT-Infrastruktur am Verwaltungsstandort zurückzuführen ist, deren Energieeffizienz erst im Berichtszeitraum 2022 wirksam wurde.

Die witterungsbedingten Einflüsse ließen den Heizenergiebedarf im Berichtszeitraum deutlich sinken. Die CO₂e-Emissionen für die Beheizung des Gebäudes sind dabei in erster Linie auf die Nutzung von Erdgas zurückzuführen. Der bezogene Strom, mit dem der Großteil des modernen Gebäudes beheizt wird, stammte auch im Jahr 2022 erneut zu 100 % aus regenerativen Quellen.

Die sukzessive Rückkehr der Mitarbeiter an den Büroarbeitsplatz sowie der Anstieg der Mitarbeiterzahl führten im Jahresverlauf 2022 zu verstärkten Pendlerbewegungen beziehungsweise daraus resultierenden CO₂e-Emissionen. Mit 69,7 t CO₂e haben die aus Pendlerbewegungen resultierenden CO₂e-Emissionen einen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtbilanzsumme. Dementsprechend wird die Reduzierung der mobilitätsbedingten Emissionen künftig einen wichtigen Faktor bei der weiteren Optimierung unseres CO₂e-Fußabdrucks darstellen.

Ein weiterer wesentlicher Anteil an den Gesamtemissionen resultiert aus dem Treibstoffverbrauch der Firmenfahrzeuge und der Geschäftsreisen per Flugzeug. Nach einem pandemiebedingt deutlichen Rückgang in den Vorjahren war im Berichtsjahr 2022 ein Anstieg der Präsenztermine und Geschäftsreisen zu verzeichnen. Allerdings wird der Anstieg der Emissionen aus Flugreisen in Jahr 2022 bei einem Blick auf die Jahre vor der Pandemie relativiert. Beispielsweise lagen die Emissionen aufgrund von Flugreisen im Jahr 2019 mit insgesamt 30,7 t CO₂e deutlich über dem Wert des aktuellen Berichtszeitraums 2022 (21,4 t CO₂e).

Eine weitere Hauptposition der summierten CO₂e-Emissionen ergeben sich aus den Scope-3-Emissionen der bezogenen Waren und Dienstleistungen. Analog zum Portfolio wurde durch die differenziertere Betrachtung der emissionsverursachenden Kosten eine Reduktion des durchschnittlichen Emissionsfaktors der Scope-3.1-Emissionen erreicht. Der hieraus resultierende emissionsreduzierende Effekt wurde durch höhere Verwaltungskosten sowie die erstmalige Berücksichtigung zusätzlicher Aufwendungen gegenüber den Vorjahren relativiert (vgl. S. 40, „Veränderungen gegenüber der Bilanzierung des Vorjahres“).

Die Emissionen aus Wasserverbrauch und Abfallaufkommen spielen bei der Betrachtung des Gesamtemissionsvolumens eine vergleichsweise untergeordnete Rolle.

Die aus unserer Geschäftstätigkeit am Verwaltungsstandort resultierenden direkten und indirekten CO₂e-Emissionen sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. 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. >

EMISSIONSDATEN FÜR VERWALTUNG UND VERWALTUNGSSTANDORT

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

	Einheit	2022	2021	2020	DIFFERENZ	
					2022 vs. 2021	2021 vs. 2020
Scope 1						
Erdgas	kg CO ₂ e	7.086,0	9.816,6	7.982,4	-27,8 %	+23,0 %
Summe Scope 1	kg CO₂e	7.086,0	9.816,6	7.982,4	-27,8 %	+23,0 %
Scope 2						
Strom (zertifizierter Ökostrom, marktbasier ¹)	kg CO ₂ e	0,0	0,0	0,0	-	-
Summe Scope 2	kg CO₂e	0,0	0,0	0,0	-	-
Scope 3						
Kat. 01: Trinkwasserbezug	kg CO ₂ e	76,4	172,8	99,1	-55,8 %	+74,3 %
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen Verwaltung	kg CO ₂ e	113.314,1	105.532,2	82.997,9	+7,4 %	+27,2 %
<i>davon für das Berichtsjahr 2022 erstmalig erfasst</i>	kg CO ₂ e	72.466,6	n/a	n/a	-	-
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen Betrieb u. Instandsetzung	kg CO ₂ e	10.584,8	n/a	n/a	-	-
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	kg CO ₂ e	15.677,2	12.682,2	10.915,5	+23,6 %	+16,2 %
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie aus Strom und Erdgas	kg CO ₂ e	8.613,6	7.639,08	8.628,24	+12,8 %	-11,5 %
Kat. 05: Abwasserbehandlung	kg CO ₂ e	87,3	201,6	115,6	-56,7 %	+74,3 %
Kat. 05: Abfallentsorgung	kg CO ₂ e	296,6	297,9	297,9	-0,5 %	-
Kat. 06: Bahn	kg CO ₂ e	2.407,3	1.651,5	817,9	+45,8 %	+101,9 %
Kat. 06: Flug	kg CO ₂ e	21.400,1	12.016,0	13.159,5	+78,1 %	-8,7 %
Kat. 06: Mietwagen	kg CO ₂ e	356,9	0,0	0,0	-	-
Kat. 07: Pendelverkehr	kg CO ₂ e	69.744,0	34.141,8	35.817,2	+104,3 %	-4,7 %
Kat. 08: Geleaste Fahrzeuge ²	kg CO ₂ e	20.484,7	24.629,6	24.214,8	-16,8 %	+1,7 %
Summe Scope 3	kg CO₂e	263.043,1	198.964,7	177.063,8	+32,2 %	+12,4 %
Gesamt						
Summe	kg CO₂e	270.129,0	208.781,3	185.046,2	+29,4 %	+12,8 %
Emissionsintensität						
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter (MA)		52	50	48	+4,0 %	+4,2 %
Scope 1	kg CO ₂ e /MA	136,3	196,3	166,3	-30,6 %	+18,1 %
Scope 2	kg CO ₂ e /MA	0,0	0,0	0,0	-	-
Scope 3	kg CO ₂ e /MA	5.058,5	3.979,3	3.688,8	+27,1 %	+7,9 %
Summe	kg CO₂e /MA	5.194,8	4.175,6	3.855,1	+24,4 %	+8,3 %

1) Für zertifizierten Ökostrom setzen wir analog dem Portfolio Emissionen ausschließlich für die Erzeugung, Erkundung und Verteilung des Stroms unter Scope 3 Kat. 03 an.

2) Die in unserer Buchhaltung in Litern erfassten Treibstoffverbräuche der eigenen Dienstwagenflotte haben wir anhand der CO₂e-Emissionsfaktoren des Jahres 2021 umgerechnet, da Faktoren für 2022 zum Zeitpunkt der Bilanzierung noch nicht vorlagen.

CO₂e-Reduktion

GRI 305-5

Unsere im Vorjahresbericht vorgestellten Zielsetzungen und Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen haben wir im Jahr 2022 konsequent weiterverfolgt. 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 Maßnahmen zur Verringerung unseres CO₂e-Fußabdrucks ist eine vollkommen emissionsfreie Nutzung unseres Verwaltungsgebäudes jedoch nicht möglich.

Wie zuvor beschrieben stellen die mobilitätsbedingten Emissionen einen wesentlichen Hebel zur Optimierung unseres CO₂e-Fußabdrucks dar. Mit der Umrüstung unseres Fuhrparks haben wir bereits einen wichtigen Fortschritt erzielt. Das letzte rein kraftstoffbetriebene Fahrzeug unseres Fuhrparks wurde zum Jahresende 2022 abgeschafft, womit wir die angestrebte vollständige Umstellung des Fuhrparks auf hybride und rein elektrische Fahrzeuge vollzogen haben. Die elektrische Nutzung der hybriden Fahrzeuge unterstützen wir zudem durch das Angebot von Ladesäulen am Verwaltungsstandort, das wir im Berichtszeitraum nochmals erweitert haben. So konnten die aus dem Kraftstoffverbrauch unseres Fuhrparks resultierenden Emissionen trotz erhöhter Reisetätigkeiten im aktuellen Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr reduziert werden.

Um eine zusätzliche Überprüfung unserer Bilanz zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Kompensationsprozesses auf Basis der von uns erhobenen Verbrauchs- und Mengenangaben durch das involvierte Partnerunternehmen eine eigene Bilanz für die zu kompensierenden Emissionen erstellt. Trotz Verwendung unterschiedlicher Emissionsfaktoren ergab sich lediglich eine geringe Abweichung zwischen den jeweiligen Bilanzsummen. Als Basis der Kompensation wurde das Ergebnis des Dienstleisters genutzt. Die so ermittelte Kompensationsmenge an CO₂e-Emissionen belief sich auf 278,0 t CO₂e (Vorjahr: 208,8 t CO₂e).

CO₂e-Kompensation

Unsere Klimastrategie zielt in erster Linie auf die Reduktion von CO₂e-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 Jahr 2021 begonnen, die an unserem Verwaltungsstandort in Duisburg entstandenen Emissionen mittels gezielter Investition in zertifizierte Klimaschutzprojekte zu kompensieren. Auch für das Jahr 2022 haben wir über diesen Weg 278,0 t CO₂e (Vorjahr: 208,8 t CO₂e) kompensiert.

Die in unserer CO₂e-Bilanz erfassten Emissionen wurden mit einem marktüblichen Kostensatz pro Tonne in einen finanziellen Klimaschutzbeitrag umgerechnet. Dieser Beitrag wird über ein gemeinnütziges Partnerunternehmen in internationale Entwicklungsprojekte investiert, die den Ausbau von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Entwicklungsländern vorantreiben.

Auf diese Weise leisten wir einen indirekten Beitrag zur Reduzierung der globalen CO₂e-Emissionen, fördern zugleich lokale Gemeinschaften und ermöglichen ihnen den Zugang zu sauberer Energie.

ÖKOSTROM DURCH WASSERKRAFT IN HONDURAS

Für die Kompensation der durch unsere Geschäftstätigkeit am Verwaltungsstandort angefallenen CO₂e-Emissionen im Jahr 2022 arbeiten wir erneut mit einer anerkannten gemeinnützigen Klimaschutzorganisation zusammen, die weltweit mit lokalen Partnern Klimaschutzprojekte durch den Ausbau von erneuerbarer Energie und Energieeffizienztechnologien realisiert.

Auch in diesem Jahr unterstützen wir das Projekt „La Esperanza“ für umweltfreundliche Wasserkraftnutzung in Honduras. 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. Die Umweltauswirkungen des Kraftwerks sind – anders als bei manchen anderen Wasserkraftprojekten – minimal. Aufgrund des großen Gefälles des Flusses, an dem das Kraftwerk liegt, ist nur ein kleiner Stausee notwendig, um die Turbinen zu betreiben. Für den Bau konnten bestehende Strukturen genutzt werden. Es mussten keine neuen Flächen geflutet werden, und eine bereits vorhandene Staumauer konnte saniert werden.

Der Nutzen des Kraftwerks für die Menschen vor Ort ist groß. Bislang wurden bereits vier Dörfer erstmals an das Stromnetz angeschlossen. Zuvor nutzten die Menschen dort vorrangig Holz aus den Regen- und Bergwäldern der Region zum Kochen sowie Diesel für die Stromerzeugung. Das Kraftwerk speist nun ganzjährig Ökostrom in das nationale Netz ein und stabilisiert dieses. Mit einer Kapazität von 13,8 MW versorgt es circa 25.000 Haushalte mit sauberem, erneuerbarem Strom und ist gleichzeitig Arbeitgeber für Menschen in der Region. Die CO₂-Ersparnis liegt bei circa 20.000 Tonnen pro Jahr.

„La Esperanza“ ist eines von rund 8.000 internationalen Projekten und Programmen, die beim United Nations Framework Convention on Climate Change (UNFCCC) registriert sind und einen verifizierten Beitrag zur globalen Emissionsminderung im Sinne der Pariser Klimaabkommen beitragen. Das Projekt entspricht den Kriterien des „Gold Standard for the Global Goals“ (GS4GG) und ist im öffentlichen **Projektregister des Gold Standards**  gelistet.

 www.atmosfair.de/de/klimaschutzprojekte/wasserkraft/_honduras/



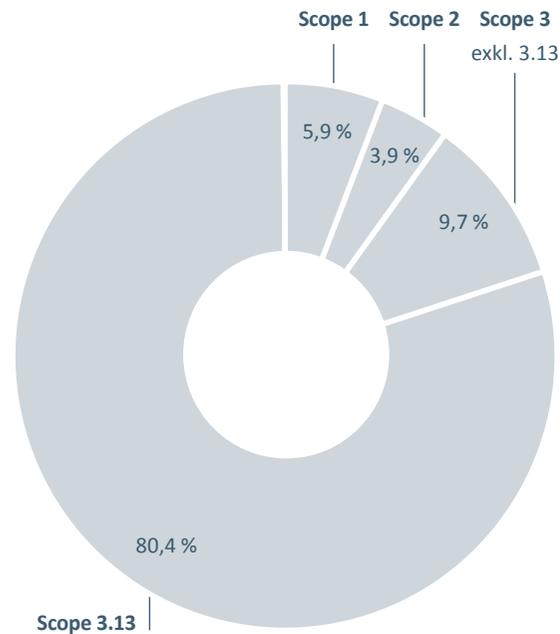
EMISSIONSDATEN AUF UNTERNEHMENS- EBENE

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

Die bislang erfassten CO₂e-Emissionen in unserem Kerngeschäft, also entlang der Bewirtschaftung unseres Gesamtportfolios sowie im Rahmen der Verwaltungstätigkeit, haben wir in einer CO₂e-Bilanz zusammengefasst. In der nachstehenden Tabelle finden Sie die für das Jahr 2022 sowie für die Vorjahre bilanzierten Emissionen auf Unternehmensebene.

Der Anteil der verwaltungsseitigen Emissionen an der Gesamtmenge ist mit 0,9 % äußerst gering. Eine Optimierung des unternehmerischen CO₂e-Fußabdrucks ist in erster Linie durch die Vermeidung und Reduktion von Emissionen möglich, die aktuell bei der Bewirtschaftung der Gebäude unseres Portfolios freigesetzt werden. Die mieterseitigen Emissionen haben mit 80,4 % den deutlich größten Anteil an der CO₂e-Bilanz auf Unternehmensebene. Somit hängt der Erfolg der weiteren Dekarbonisierung unseres Geschäftsmodells maßgeblich von der Kooperation unserer Mieter ab.

ANTEILE VERSCHIEDENER EMISSIONSKATEGORIEN



EMISSIONSBILANZ AUF UNTERNEHMENSEBENE

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

EMISSIONSDATEN AUF UNTERNEHMENSEBENE	Einheit	2022			2021			2020			DIFFERENZ	
		Unternehmen	davon Gesamtportfolio	davon Verwaltung	Unternehmen	davon Gesamtportfolio	davon Verwaltung	Unternehmen	davon Gesamtportfolio	davon Verwaltung	2022 vs. 2021	2021 vs. 2020
Scope 1												
Erdgas	t CO ₂ e	1.834,4	1.827,3	7,1	2.338,1	2.328,3	9,8	2.349,5	2.341,5	8,0	-21,5 %	-0,5 %
Heizöl	t CO ₂ e	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,7	200,7	0,0	-	-100,0 %
Summe Scope 1	t CO₂e	1.834,4	1.827,3	7,1	2.338,1	2.328,3	9,8	2.550,1	2.542,1	8,0	-21,5 %	-8,3 %
Scope 2												
Strom (marktbasiert)	t CO ₂ e	12,7	12,7	0,0	102,6	102,6	0,0	326,5	326,5	0,0	-87,6 %	-68,6 %
Fernwärme (marktbasiert)	t CO ₂ e	1.208,5	1.208,5	0,0	1.508,3	1.508,3	0,0	1.170,9	1.170,9	0,0	-19,9 %	+28,8 %
Summe Scope 2	t CO₂e	1.221,2	1.221,2	0,0	1.610,9	1.610,9	0,0	1.497,5	1.497,5	0,0	-24,2 %	+7,6 %
Scope 3												
Kat. 01: Trinkwasserbezug	t CO ₂ e	38,5	38,5	0,1	28,7	28,5	0,2	30,7	30,6	0,1	+34,4 %	-6,6 %
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen Verwaltung	t CO ₂ e	113,3	0,0	113,3	105,5	0,0	105,5	83,0	0,0	83,0	+7,4 %	+27,2 %
Kat. 01: Bezogene Waren und Dienstleistungen Betrieb u. Instandsetzung	t CO ₂ e	1.273,5	1.262,9	10,6	3.839,9	3.839,9	0,0	3.710,8	3.710,8	0,0	-66,8 %	+3,5 %
Kat. 02: Bezogene Kapitalgüter	t CO ₂ e	232,1	216,5	15,7	322,6	309,9	12,7	185,8	174,8	10,9	-28,0 %	+73,7 %
Kat. 03: Vorkette der bezogenen Energie	t CO ₂ e	1.127,9	1.119,3	8,6	1.232,7	1.225,0	7,6	1.296,5	1.287,9	8,6	-8,5 %	-4,9 %
Kat. 05: Abwasserbehandlung	t CO ₂ e	44,0	43,9	0,1	32,8	32,6	0,2	35,1	35,0	0,1	+34,3 %	-6,6 %
Kat. 05: Abfallentsorgung	t CO ₂ e	53,2	52,9	0,3	50,0	49,7	0,3	55,8	55,5	0,3	+6,3 %	-10,3 %
Kat. 06: Bahn	t CO ₂ e	2,4	0,0	2,4	1,7	0,0	1,7	0,8	0,0	0,8	+45,8 %	+101,9 %
Kat. 06: Flug	t CO ₂ e	21,4	0,0	21,4	12,0	0,0	12,0	13,2	0,0	13,2	+78,1 %	-8,7 %
Kat. 06: Mietwagen	t CO ₂ e	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-
Kat. 07: Pendelverkehr	t CO ₂ e	69,7	0,0	69,7	34,1	0,0	34,1	35,8	0,0	35,8	+104,3 %	-4,7 %
Kat. 08: Geleaste Fahrzeuge	t CO ₂ e	20,5	0,0	20,5	24,6	0,0	24,6	24,2	0,0	24,2	-16,8 %	+1,7 %
Kat. 13: Mieterseitiger Energiebezug	t CO ₂ e	24.883,6	24.883,6	0,0	24.699,1	24.699,1	0,0	22.663,5	22.663,5	0,0	+0,7 %	+9,0 %
Summe Scope 3	t CO₂e	27.880,7	27.617,6	263,0	30.383,8	30.184,8	199,0	28.135,3	27.958,2	177,1	-8,2 %	+8,0 %
Gesamt												
Summe	t CO₂e	30.936,3	30.666,1	270,1	34.332,8	34.124,0	208,8	32.182,8	31.997,8	185,0	-9,9 %	+6,7 %
Emissionsintensität												
Fläche	m ²	607.448	607.448	607.448	606.180	606.180	606.180	650.050	650.050	650.050	+0,2 %	-6,7 %
Scope 1	kg CO ₂ e /m ²	3,0	3,0	0,0	3,9	3,8	0,0	3,9	3,9	0,0	-21,7 %	-1,7 %
Scope 2	kg CO ₂ e /m ²	2,0	2,0	0,0	2,7	2,7	0,0	2,3	2,3	0,0	-24,3 %	+15,4 %
Scope 3	kg CO ₂ e /m ²	45,9	45,5	0,4	50,1	49,8	0,3	43,3	43,0	0,3	-8,4 %	+15,8 %
Summe	kg CO₂e /MA	50,9	50,5	0,4	56,6	56,3	0,3	49,5	49,2	0,3	-10,1 %	+14,4 %

NACHHALTIGER ARBEITGEBER

- 63 Mitarbeiterbefragung
- 64 Personalentwicklung
- 65 Aus- & Weiterbildung
- 65 Flexibilisierung der Arbeitsmodelle
- 66 Chancengleichheit & Vielfalt
- 68 Gesundheitsmanagement & Arbeitsschutz
- 69 Unser gemeinsames Verständnis von Nachhaltigkeit

MITARBEITER- BEFRAGUNG

GRI 2-7

Die Ansprüche an einen nachhaltigen Arbeitgeber sind heute vielschichtig und gehen weit über klassische Kriterien wie Vergütungsstrukturen und Karriereöglichkeiten 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 flexible Arbeitsmodelle, Gesundheitsthemen oder Chancengleichheit und Vielfalt das Profil eines nachhaltigen und attraktiven Arbeitgebers.

Im Zuge der zuletzt durchgeführten Überprüfung unserer wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen (vgl. S. 22, „Materialität“) haben wir

unsere Leistungen als Arbeitgeber erneut kritisch beleuchtet und den externen und internen Stakeholdern – allen voran unseren Mitarbeitern – die Möglichkeit gegeben, im Rahmen einer anonymen Befragung Feedback zu wesentlichen sozialen und mitarbeiterbezogenen Nachhaltigkeitsfragen zu geben (vgl. S. 17, „ESG-Stakeholder-Befragung“). Im Ergebnis wurde das Handlungsfeld Mitarbeiterentwicklung weiterhin als wesentlich eingestuft.

Nachfolgend fassen wir die zentralen nachhaltigkeitsrelevanten Daten und Informationen für den Berichtszyklus 2022 zusammen. Weiterführende Informationen und Kennzahlen stehen auf **unserer Website zum Download**  zur Verfügung.

GRI 2-29

Neben der erstmals erfolgten Stakeholder-Befragung, in der unsere Mitarbeiter zu nachhaltigkeitsrelevanten Themen befragt wurden, haben wir auch im Berichtsjahr 2022 die alljährliche Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Dabei konnten wir erneut wertvolle Erkenntnisse zu unserer Leistung als Arbeitgeber sowie zu weiteren Optimierungspotenzialen gewinnen. Die Teilnahmequote lag mit 68,0 % annähernd auf dem Niveau des Vorjahres (2021: 69,6 %).

Die ermittelte Mitarbeiterzufriedenheitsquote belief sich im Berichtsjahr auf 76,9 % (2021: 90,9 %). Im Gegensatz zum Vorjahr haben wir unser im Rahmen des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms gesetztes Ziel, regelmäßig eine Quote von mindestens 85,0 % zu .

PERSONAL- ENTWICKLUNG

GRI 2-7, 401-1, 401-3

erzielen, nicht erreicht. Dieses Ergebnis werden wir zum Anlass nehmen, den diesbezüglichen Dialog mit unseren Mitarbeitern nochmals zu intensivieren und zusätzliche Maßnahmen zu identifizieren, um die Zufriedenheit der Mitarbeiter zu stärken.

Die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen blieb unverändert hoch und spiegelte sich insbesondere darin wider, dass erneut 97,4 % (2021: 97,0 %) der Teilnehmer angaben, eine erfolgreiche Zukunft der HAMBORNER REIT AG sei ihnen wichtig. Das Befragungsergebnis zur Selbstwirksamkeit der Mitarbeiter war ebenfalls sehr erfreulich. 94,9 % (2021: 93,9 %) der Befragten gaben an, mit ihrer persönlichen Arbeit zum Erfolg der HAMBORNER REIT AG beizutragen. Eine weitere positive Entwicklung konnten wir bei der Arbeitgeberattraktivität verzeichnen. Während im Jahr 2021 78,8 % der Mitarbeiter die HAMBORNER REIT AG als attraktives Unternehmen einschätzten, gaben dies im Jahr 2022 84,6 % der Befragten an.

Auch in Zukunft beabsichtigen wir, jährlich Mitarbeiterbefragungen durchzuführen und die Erkenntnisse im Rahmen der Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden wir die Belegschaft weiterhin in die turnusmäßig geplanten Stakeholder-Befragungen zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen einbeziehen.

Nicht zuletzt aufgrund des dynamischen und von zahlreichen Unsicherheiten geprägten Marktumfeldes sowie der vielfältigen Herausforderungen innerhalb des Kerngeschäfts ist eine gründliche und umfassende Personalplanung von zentraler 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.

Unter Berücksichtigung der Vorstandsmitglieder sowie der Auszubildenden beschäftigte die HAMBORNER REIT AG zum Jahresende 2022 insgesamt 53 Mitarbeiter (2021: 51). Der Vorstand bestand zum 31. Dezember 2022 aus drei Mitgliedern, wobei sich das Gremium mit dem planmäßigen Ausscheiden des Vorstandsmitglieds Herrn Hans Richard Schmitz zu Jahresbeginn wiederum auf zwei Mitglieder reduzierte. Die zweite Führungsebene setzte sich unverändert aus sieben Personen zusammen. Eine dritte Führungsebene existiert derzeit nicht.

Wie im Vorjahr waren mit Ausnahme der Vorstandsmitglieder sowie der Auszubildenden sämtliche Mitarbeiter in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis beschäftigt. 47 Mitarbeiter arbeiteten in Vollzeit (2021: 49), während sechs Mitarbeiter in Teilzeit tätig waren (2021: 2). Der Anstieg der Anzahl der Teilzeitbeschäftigten ist zum einen auf eine weitere Flexibilisierung individueller Arbeitsangebote zurückzuführen. Zum anderen sind unterjährig insgesamt vier Mitarbeiter aus der Elternzeit zurückgekehrt. Im Vorjahr haben fünf Mitarbeiter von ihrem Anspruch auf Elternzeit Gebrauch gemacht. Im Jahresverlauf

ENTWICKLUNG DES PERSONALBESTANDES*



* Mitarbeiterzahl zum Jahresende inkl. Vorstand und Auszubildender.

2022 hat eine Mitarbeiterin ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen. Dementsprechend haben wir zum Jahresende 2022 noch eine Auszubildende beschäftigt (2021: 2).

Die Arbeitnehmerfluktuation bei der HAMBORNER REIT AG war auch im zurückliegenden Berichtsjahr konstant niedrig. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter betrug zum Ende des Jahres 2022 durchschnittlich 7,8 Jahre (2021: 8,2).

AUS- & WEITERBILDUNG

GRI 403-5, 404-1, 404-2

Die Erweiterung des Fort- und Weiterbildungsangebots sowie die kontinuierliche Erhöhung der Weiterbildungsstunden waren auch im Jahr 2022 wesentlicher Bestandteil unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms. Im Rahmen unserer Fortbildungsinitiative werden allen Mitarbeitern individuelle Personalentwicklungsmaßnahmen ermöglicht. Die zuständigen Abteilungsleiter ermitteln dafür in regelmäßigen Gesprächen die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeiter und stimmen 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 die Potenziale und Interessen unserer Mitarbeiter identifizieren, ihre Fähigkeiten fördern und ihre Kompetenzen noch besser einsetzen.

Im Hinblick auf unsere strategischen Ziele im Handlungsfeld Mitarbeiterentwicklung konnten wir im Berichtszeitraum eine Reihe wichtiger Fortschritte erzielen (vgl. S. 28, „Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm“).

Infolge der Intensivierung der Weiterbildungsmaßnahmen haben unsere Mitarbeiter im Jahr 2022 im Durchschnitt 55,3 Stunden (2021: 22,1) Fort- und Weiterbildungsangebote wahrgenommen (geschlechtsunabhängig). Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir den Durchschnittswert damit mehr als verdoppeln und unser im Rahmen des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms gesetztes Ziel von mindestens 30 Weiterbildungsstunden je Mitarbeiter deutlich übertreffen. Die im Berichtszeitraum in Anspruch genommenen Maßnahmen bezogen

sich unter anderem auf die Themenbereiche Personalmanagement, ESG-/Nachhaltigkeitsmanagement, Finanzbuchhaltung, Arbeitssicherheit, Compliance, IT-Sicherheit, Datenschutz sowie Bau-, Immobilien- und Kapitalmarktrecht.

Ungeachtet der planmäßigen Zielerreichung beabsichtigen wir, unsere Fortbildungsinitiative fortzuführen. Dabei wird der Fokus zunächst auf der weiteren Förderung der Kompetenzen unserer Führungskräfte liegen. Ein entsprechendes Weiterbildungsprogramm, das einen erweiterten Führungskreis adressiert, wurde in den vergangenen Wochen gemeinsam mit einem externen Partner entwickelt und wird in den kommenden 18 bis 24 Monaten sukzessive umgesetzt.

Darüber hinaus werden wir auch die Kompetenzen jüngerer Mitarbeiter gezielt fördern und zusätzliche Entwicklungsperspektiven schaffen. Das im strategischen Nachhaltigkeitsprogramm vorgesehene Potenzial- und Talentförderungsprogramm soll im weiteren Jahresverlauf entwickelt werden und sowohl für die aktuelle Belegschaft als auch für zukünftige Nachwuchskräfte zugänglich sein. Bereits heute bieten wir Praktika, Werkstudententätigkeiten und die Begleitung von Abschlussarbeiten für Studierende an. Dieses Engagement wollen wir künftig weiter intensivieren und beabsichtigen, entsprechende Kooperationen mit Universitäten und Hochschulen einzugehen und gezielt weitere Praktikanten und Werkstudenten für eine Tätigkeit bei der HAMBORNER REIT AG zu gewinnen.

FLEXIBILISIERUNG DER ARBEITSMODELLE

GRI 2-7

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.

Bereits im Jahr 2021 wurde hierfür in enger Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Personalabteilung und Betriebsrat ein umfassendes mobiles Arbeitskonzept entwickelt, das mit der Verabschiedung einer entsprechenden Betriebsvereinbarung umgesetzt wurde. Auch im Jahr 2022 haben zahlreiche Mitarbeiter von der Flexibilisierung der Arbeitsmodelle profitiert, was sich unter anderem darin widerspiegelt, dass erneut sämtliche Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum Elternzeit in Anspruch genommen haben, an ihren Arbeitsplatz zurückgekehrt sind (Rückkehrquote 2021: 100 %). Dabei wurden sinnvolle Optionen für mobiles Arbeiten sowie individuelle Teilzeitvereinbarungen berücksichtigt und somit die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben sichergestellt.

CHANCENGLEICHHEIT & VIELFALT

GRI 2-20, 405-1, 406-1

Die Gleichbehandlung unserer Mitarbeiter hat bei der HAMBORNER REIT AG traditionell einen hohen Stellenwert und wird durch die Grundsätze und Mechanismen unserer Corporate Governance sowie unseres Personalmanagements 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.

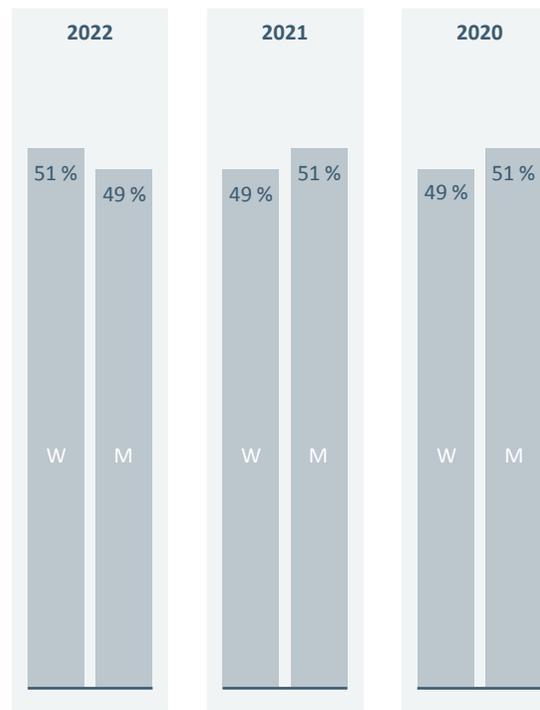
Die Belegschaftsstruktur der HAMBORNER REIT AG ist hinsichtlich der Geschlechterverteilung und der Altersstruktur ausgewogen, wie die nebenstehenden Grafiken veranschaulichen.

GRI 405-1, 405-2

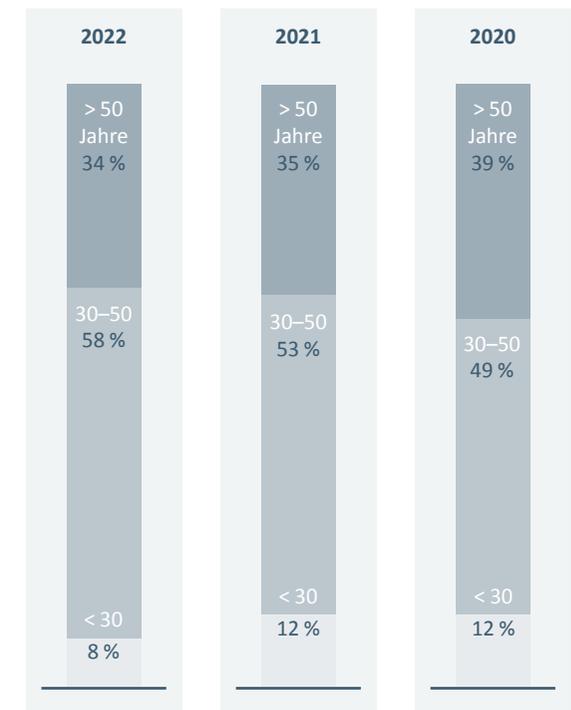
Der neunköpfige Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG besteht bereits seit dem Jahr 2015 zu einem Drittel aus Frauen. Damit erfüllt die Gesellschaft die nach § 96 Abs. 2 Satz 1 AktG geforderte Geschlechterquote bereits seit acht Jahren auf freiwilliger Basis.

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. >

BELEGSCHAFTSSTRUKTUR NACH GESCHLECHT



BELEGSCHAFTSSTRUKTUR NACH ALTER



67

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 mindestens 28,6 % (2 von 7 Mitarbeitern) definiert. Die zweite Führungsebene der Gesellschaft besteht derzeit ausschließlich aus männlichen Mitarbeitern. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass die Personalfuktuation in den vergangenen Jahren äußerst gering war und innerhalb der zweiten Führungsebene keine zusätzlichen Positionen geschaffen wurden. In Abhängigkeit von der künftigen Personalbedarfsplanungen bzw. den gegebenenfalls neu zu besetzenden Führungspositionen ist die Erfüllung der Zielquote perspektivisch zu sehen.

GRI 2-19, 2-20, 2-21, 102-39, 405-2

Das derzeitige Ungleichgewicht zwischen weiblichen und männlichen Führungskräften spiegelt sich nach wie vor auch in der Gehaltsstruktur unserer Belegschaft wider, wenngleich die geschlechterbezogenen Gehaltsdifferenzen erneut verringert werden konnten. Im Berichtsjahr 2022 betrug das Durchschnittsgehalt der Frauen im Unternehmen 73,0 % des Gehalts der Männer (2021: 70,1 %). 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 2022 bei 83,9 % des Gehalts der Männer und ist damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (82,5 %) erneut leicht 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 beziehungsweise einzelner Abteilungen und der daraus resultierenden datenschutzrechtlichen Bedenken verzichtet. Wir beabsichtigen, die bestehende Diskrepanz in der Vergütungsstruktur zukünftig sukzessive auszugleichen, und werden weitere Maßnahmen und Handlungsalternativen prüfen.

Die Gehaltsrelationen zwischen Vorstand und der zweiten und dritten Belegschaftsebene lagen im Berichtszeitraum 2022 bei 36,1 % beziehungsweise 20,9 % und haben sich damit gegenüber dem Vorjahresniveau erhöht (2021: 32,7 % bzw. 18,5 %).

Hinsichtlich des Vergütungssystems beziehungsweise der Vergütungsstruktur der Mitglieder des Vorstands folgen wir den Vorschriften 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 von der 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.

Sowohl auf Ebene des Vorstands als auch der zweiten Führungsebene werden variable Vergütungsbestandteile regelmäßig an die Erfüllung individueller oder kollektiver nachhaltigkeitsbezogener Ziele geknüpft.

GRI 2-30

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 beschriebenen Diversity-Dimensionen keinen Einfluss auf das Verhandlungsergebnis haben. Wir folgen dem Grundsatz, dass alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine faire und marktgerechte Vergütung erhalten, die unter Einbeziehung des Betriebsrats regelmäßig überprüft und bei Bedarf an die individuelle Leistung und Qualifikation oder an geänderte Rahmenbedingungen angepasst wird.

GESUNDHEITS- MANAGEMENT & ARBEITSSCHUTZ

GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-8, 403-9, 403-10

Auch im Berichtszyklus 2022 haben wir dem für HAMBORNER als wesentlich definierten Handlungsfeld Gesundheitsmanagement und Arbeitsschutz besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

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

Die Wirksamkeit unserer Präventionsmaßnahmen zeigte sich im Berichtszyklus unter anderem in der Krankenquote, die im Jahr 2022 mit 3,3 % (Vorjahr: 2,7 %) erneut unter dem statistischen Durchschnittswert in Deutschland (5,6 % gemäß Spitzenverband Bund der Krankenkassen) lag. Die durchschnittlichen Krankheitstage je Mitarbeiter lagen mit 6,9 (Vorjahr: 4,8 Tage) ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (15 Tage). Beruflich bedingte Krankheiten oder Todesfälle traten im Jahr 2022 erneut nicht auf. Die Verletzungsrate lag wie im Vorjahr bei 0 %.

Dem Gesundheitsmanagement & 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.

Zur weiteren Verbesserung der betrieblichen Gesundheitsförderung haben wir im Jahr 2022 ein individuelles Gesundheitsbudget für unsere Belegschaft eingeführt. Als Ergänzung zur regulären Krankenversicherung steht jedem Mitarbeiter ab dem Jahr 2023 ein jährliches Budget zur freien Verfügung, das für unterschiedliche Gesundheitsleistungen genutzt werden kann. Hierzu zählen unter anderem umfassende Leistungen im Bereich der ambulanten und zahnärztlichen Versorgung, Arzneimittel, Heilmittel, Naturheilverfahren, Vorsorgeuntersuchungen oder medizinische Präventionsmaßnahmen.

Im laufenden Jahr 2023 werden wir mit externer Unterstützung eine Gefährdungsbeurteilung für mögliche psychische Belastungen unserer Mitarbeiter durchführen. Die Analyse nutzen wir, um mögliche

Belastungsfaktoren zu identifizieren, frühzeitig gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zu ergreifen und damit die psychische Gesundheit unserer Mitarbeiter sicherzustellen.

Durch gezielte Präventions- und Schulungsmaßnahmen vermeiden wir Unfälle und arbeitsbezogene Krankheiten. Alle Mitarbeiter 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. Ungeachtet dessen beabsichtigen wir, zur weiteren Verbesserung der Unfallprävention im laufenden Jahr eine gesonderte Bewertung potenzieller Risiken für Tätigkeiten im Außendienst beziehungsweise im Rahmen von Dienstreisen vorzunehmen.

UNSER GEMEINSAMES VERSTÄNDNIS VON NACHHALTIGKEIT

GRI 2-7, 2-29

Die Belegschaft der HAMBORNER REIT AG ist für die Herausforderungen und Querschnittsthemen im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements längst sensibilisiert – und das über alle Geschäftsfelder und Verantwortungsbereiche hinweg. Es geht mittlerweile um weit mehr als Sensibilisierung. Die operative Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist im Jahr 2022 an vielen Punkten unserer Wertschöpfung konkreter in den Vordergrund gerückt. Dabei wurde erneut deutlich, dass die Einbindung und das Verständnis aller Mitarbeiter sowie der konstruktive Austausch entscheidende Erfolgsfaktoren darstellen.

Die von unserem internen Nachhaltigkeitskomitee erarbeiteten strategischen Nachhaltigkeitsziele standen auch im Jahr 2022 wieder ganz oben auf der Agenda und wurden mit abteilungsspezifischen und -übergreifenden, organisatorischen und prozessualen Maßnahmen verknüpft. Unser Ansatz hat sich derweil nicht verändert: Die Mitarbeiter der HAMBORNER REIT AG wirken aktiv an der Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie mit und werden in wesentliche Entscheidungsprozesse involviert – denn nur als Gemeinschaftswerk ist die nachhaltigere Gestaltung unseres Geschäftsmodells erfolgreich.



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 gestärkt.



70

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

71 Mitgliedschaften & Initiativen

GRI 203-1, 413-1

Die HAMBORNER REIT AG engagiert sich neben den in diesem Bericht dokumentierten Nachhaltigkeitsaktivitäten entlang des Kerngeschäfts auch für soziale Projekte im erweiterten Umfeld des Unternehmens. Im Jahr 2022 haben wir dabei erneut den Fokus auf karitative Einrichtungen und Förderprojekte gelegt und möglichst eine inhaltliche Brücke zu unserer Branche geschlagen, beispielsweise durch die Unterstützung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif).

Darüber hinaus hat sich im laufenden Geschäftsjahr für uns die Gelegenheit geboten, einen aktiven Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen in der Region Mainz zu leisten. Die langfristige Vermietung eines unserer Objekte an die Stadt Mainz zur Schaffung einer Unterkunft für rund 480 geflüchtete Personen ist für die HAMBORNER REIT AG nicht nur aus wirtschaftlicher Perspektive, sondern auch unter sozialen Gesichtspunkten ein voller Erfolg. Hinzu kommt, dass wir mit der neuen Mieterin dieses Objekts nachhaltigkeitsbezogene „Green Lease“-Vereinbarungen getroffen haben, die unter anderem die Versorgung des Objekts mit erneuerbaren Energien und einen transparenten Datenaustausch sicherstellen.

Unseren direkten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung des gesellschaftlichen und städtischen Umfelds nutzen wir auch in anderen Kontexten. Unsere Immobilien sind baulicher Bestandteil der Infrastruktur von Städten und Gemeinden. Insofern verstehen wir unseren Beitrag bei der Entwicklung von Stadtbildern auch als gesellschaftliche Verantwortung.

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 Lebensmittel Einzelhandel, ausgerichtet sind.

MITGLIEDSCHAFTEN & INITIATIVEN

GRI 2-28

Als Bestandhalterin von Immobilien in 46 unterschiedlichen deutschen Gemeinden und Städten (Stand: 31. März 2023) pflegt die HAMBORNER REIT AG langjährige Kontakte zu lokalen Behörden und Ämtern. Darüber hinaus beteiligen wir uns regelmäßig an standortbezogenen Unternehmensinitiativen, Interessengemeinschaften und Marketingmaßnahmen, um die Attraktivität der Standorte und somit auch die Kundenfrequenz an unseren Objekten weiter zu erhöhen.

Die nachhaltigkeitsbezogene Transformation der Immobilienwirtschaft treiben der Vorstand und die Mitarbeiter der HAMBORNER REIT AG durch ihre aktive Beteiligung an und Mitgliedschaft in Organisationen, Initiativen und Interessenvertretungen der Branche voran. Hierzu gehören der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA e. V.), die European Public Real Estate Association (EPRA), die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) und das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG).

Darüber hinaus ist die HAMBORNER REIT AG seit einigen Wochen Mitglied in der weltweit aktiven Forschungs- und Bildungsorganisation Urban Land Institute (ULI), die sich mit über 47.000 Mitgliedern dem Austausch von Fragen zur nachhaltigen Entwicklung und Nutzung von Städten und weiteren Themen der Immobilienwirtschaft widmet.

Branchenübergreifend ist die HAMBORNER REIT AG seit Jahren im Deutschen Aktieninstitut e.V. aktiv und seit 2021 Mitglied der Allianz für Cyber-Sicherheit.



ANHANG

72 GRI Inhaltsindex

77 Impressum

I GRI INHALTSINDEX

Der Nachhaltigkeitsbericht der HAMBORNER REIT AG orientiert sich für den Berichtszyklus 2022 erneut an den GRI Sustainability Reporting Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards erstellt und entspricht somit dem 2021 aktualisierten und für den Berichtszyklus 2022 verbindlichen Rahmenwerk.

Die im vorliegenden Bericht aufgeführten Kennzahlen zu Verbräuchen, Intensitäten und CO₂e-Emissionen weichen von den EPRA-Kennzahlentabellen ab. Diese veröffentlichen wir in diesem Jahr in einem separaten Bericht veröffentlichen, 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.

Anwendungserklärung

- Die HAMBORNER REIT AG berichtet vorliegend in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für das Geschäftsjahr 2022 (1. Januar bis zum 31. Dezember 2022).
- Verwendeter GRI 1 / GRI 1: Grundlagen 2021
- Anwendbare(r) GRI-Branchenstandard(s): Aktuell kein anwendbarer GRI-Branchen-/Sektorenstandard verfügbar

GRI-STANDARDS	SEITEN IM NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022 / SONSTIGE REFERENZEN	KOMMENTAR
GRI 2: Allgemeine Angaben (GRI-Standard 2021)		
Organisationsprofil und Berichtspraktiken		
GRI 2-1: Organisationsprofil	2, 3	
GRI 2-2: Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	5	
GRI 2-3: Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	6, 9, 77	
GRI 2-4: Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	6, 59	
GRI 2-5: Externe Prüfung	6, 37	

GRI-STANDARDS	SEITEN IM NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022 / SONSTIGE REFERENZEN	KOMMENTAR
GRI 2: Allgemeine Angaben (GRI-Standard 2021)		
Tätigkeiten und Mitarbeitende		
GRI 2-6: Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	2, 32, 33, 34, 35	
GRI 2-7: Angestellte	63, 64, 65, 69	
Unternehmensführung		
GRI 2-9: Führungsstruktur und Zusammensetzung	2, 6, 8	
GRI-2-10: Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	5	
GRI 2-11: Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	5	
GRI 2-12: Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	3, 5, 10, 15	
GRI 2-13: Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	3, 5, 8, 15	
GRI 2-14: Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	5	
GRI 2-16: Übermittlung kritischer Anliegen	5, 8	
GRI 2-17: Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	5	
GRI 2-19: Vergütungspolitik	67	
GRI 2-20: Verfahren zur Festlegung der Vergütung	66, 67	
GRI 2-21: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	67	
Strategie, Richtlinien und Praktiken		
GRI 2-22: Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	3, 13	
GRI 2-23: Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	3, 5, 8, 9, 11, 17, 38	
GRI 2-27: Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	8, 10	
GRI 2-28: Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	12, 71	
Einbindung von Stakeholdern		
GRI 2-29: Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	16, 17, 19, 33, 63, 69	
GRI 2-30: Tarifverträge	67	

GRI-STANDARDS	SEITEN IM NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022 / SONSTIGE REFERENZEN	KOMMENTAR
GRI 3: Wesentliche Themen (GRI-Standard 2021)		
GRI 3-1: Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	22	
GRI 3-2: Liste der wesentlichen Themen	22, 26	
GRI 3-3: Management von wesentlichen Themen	13, 15, 23, 26, 38, 41, 41, 53	
Themenstandards (GRI-Standard 2016, sofern nicht anders angegeben)		
GRI 200: Standards zu ökonomischen Themen		
GRI 201: Ökonomische Performance		
GRI 201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Vgl. Geschäftsbericht 2022 	
GRI 201-2: Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken und Chancen	41	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen		
GRI 203-1: Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	70	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung		
GRI 205-2: Informationen und Schulungen über Leitlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	10	
GRI 300: Standards zu ökologischen Themen		
GRI 302: Energie		
GRI 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation	38, 42, 43, 48, 53, 54, 55	
GRI 302-2: Energieverbrauch außerhalb der Organisation	38, 42, 43, 48, 53	
GRI 302-3: Energieintensität	42, 43, 48, 55	
GRI 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs	53, 54	
GRI 303: Wasser und Abwasser (GRI-Standard 2018)		
GRI 303-1: Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	44	
GRI 303-3: Wasserentnahme	54	
GRI 303-5: Wasserverbrauch	38, 44, 49, 53, 55	

GRI-STANDARDS	SEITEN IM NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022 / SONSTIGE REFERENZEN	KOMMENTAR
GRI 300: Standards zu ökologischen Themen		
GRI 305: Emissionen		
GRI 305-1: Direkte Treibhausgasemissionen (Scope 1)	38, 39, 40, 46, 47, 51, 52, 57, 58, 59, 61, 62	
GRI 305-2: Indirekte energiebedingte THG Emissionen (Scope 2)	38, 39, 40, 46, 47, 51, 52, 54, 57, 58, 59, 61, 62	
GRI 305-3: Weitere indirekte Treibhausgasemissionen (Scope 3)	38, 39, 40, 46, 47, 51, 52, 54, 57, 58, 59, 61, 62	
GRI 305-4: Intensität der THG-Emissionen	40, 46, 47, 51, 52, 57, 58, 59, 62	
GRI 305-5: Reduzierung der Treibhausgasemissionen	40, 41, 46, 53, 54, 59, 61	
GRI 306: Abfall (GRI-Standard 2020)		
GRI 306-2: Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	53	
GRI 306-3: Angefallener Abfall	38, 45, 50, 55	
GRI 306-4: Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	53	
GRI 306-5: Zur Entsorgung bestimmter Abfall	53	
GRI 308: Umweltbewertung von Lieferanten		
GRI 308-1: Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	24, 33	
GRI 400: Standards zu sozialen Themen		
GRI 401: Beschäftigung		
GRI 401-1: Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	64	
GRI 401-3: Elternzeit	64	

GRI-STANDARDS	SEITEN IM NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022 / SONSTIGE REFERENZEN	KOMMENTAR
GRI 400: Standards zu sozialen Themen		
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (GRI-Standard 2018)		
GRI 403-1: Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	24, 68	
GRI 403-2: Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	68	
GRI 403-3: Arbeitsmedizinische Dienste	68	
GRI 403-4: Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	68	
GRI 403-5: Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	65,68	
GRI 403-6: Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	68	
GRI 403-7: Vermeidung und Minimierung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	33	
GRI 403-8: Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz abgedeckt sind	68	
GRI 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen	68	
GRI 403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen	68	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung		
GRI 404-1: Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahrend Angestellten	65	
GRI 404-2: Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	65	
GRI 404-3: Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		98 %
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit		
GRI 405-1: Vielfalt der Führungsorgane und Mitarbeiterstruktur	66	
GRI 405-2: Lohnunterschiede nach Geschlecht	66, 67	
GRI 406: Nichtdiskriminierung		
GRI 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	66	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften		
GRI 413-1: Maßnahmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften	19, 70	
GRI 414: Soziale Bewertung von Lieferanten		
GRI 414-1: Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	17, 33	

I IMPRESSUM

GRI 2-1, 2-3

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 und Pressevertreter

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: esg@hamborner.de

Stand

Juni 2023

Inhaltliche & strategische Beratung, Redaktion & Umsetzung

Sven Grönwoldt
sgr@phatconsulting.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG, malerapaso/iStock

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese betreffen unter anderem Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der HAMBORNER REIT AG, 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 beziehungsweise 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. Die HAMBORNER REIT AG 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 beziehungsweise Verkauf von Wertpapieren der HAMBORNER REIT AG dar.



ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

WWW.HAMBORNER.DE/NACHHALTIGKEIT