©2024

HANSAINVEST Real Assets

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023

NUR MIT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT KANN DIE BEGRENZUNG DER KLIMAERWÄRMUNG GELINGEN. WIR MÜSSEN UNSEREN CO_2-AUSSTOSS MASSGEBLICH SENKEN, DAS IST ALTERNATIVLOS.

Martina Averbeck
Sprecherin der Geschäftsführung

VORWORT

Was verstehen wir unter dem allgegenwärtigen Begriff der „Nachhaltigkeit"? Für die HANSAINVEST Real Assets GmbH ist Nachhaltigkeit weit mehr als ein Schlagwort oder eine isolierte Betrachtung ökologischer Aspekte.
Es ist zum einen ein umfassendes Prinzip, das den sorgsamen Umgang mit allen Ressourcen – sei es Material, Energie, menschliche Arbeitskraft oder geistiges Kapital – umfasst. Zum anderen das Ziel, diese nicht nur zu bewahren und zu schützen, sondern sie zu fördern und langfristigen Ertrag zu sichern. Darüber hinaus ist Nachhaltigkeit für uns sowie für die gesamte SIGNAL IDUNA Gruppe ein stetiger Transformationsprozess.
Unsere Verantwortung für die Umwelt, die Gesellschaft und eine nachhaltige Unternehmensführung spiegelt sich dabei in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit wider: Environmental, Social und Governance (ESG). Diese drei Buchstaben haben für uns eine größere Bedeutung als nur die regulative Anforderung; sie sind Ausdruck unserer Überzeugung, dass sich wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltiges Handeln nicht widersprechen. Unsere ESG-Vision lautet daher: Wachstum und Werteerhalt unserer Assets unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Belange.
Die Herausforderungen in der Immobilienbranche sind uns bewusst – sie ist verantwortlich für rund 40 Prozent der globalen CO_2-Emissionen und trägt damit eine enorme Verantwortung. Sie steht jedoch auch vor einer einzigartigen Chance, positive Veränderungen herbeizuführen. Um diesen Gegebenheiten gerecht zu werden, haben wir uns ambitionierte Ziele gesetzt. Ein zentraler Baustein unserer Strategie ist die präzise Erfassung und Nutzung von Daten, um fundierte Entscheidungen treffen zu können. Unser Engagement zeigt sich darüber hinaus in verschiedenen Projekten, wie der Entwicklung eines eigenen ESG-Tools, der Verbesserung unseres ESG-Scorings für reale Assets und der Steigerung unserer Zertifizierungsquote im Immobilienbereich. Darüber hinaus streben wir eine ausgeglichene Klimabilanz an und stellen die konsequente Einhaltung gesetzlicher Anforderungen sicher.

Im gesamten Transformationsprozess ist uns die Einbindung unserer Stakeholder und Mitarbeitenden ein wichtiges Anliegen, zu dem dieser Bericht aktiv beiträgt. Obgleich wir der Pflicht zur CSRD-Berichterstattung nicht unterliegen, haben wir uns entschieden, den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) zu folgen, um Transparenz zu gewährleisten und einen Beitrag zur Transformation unserer Branche zu leisten.

Mit unserem Nachhaltigkeitsbericht wollen wir die starre Betrachtungsweise der drei Säulen der Nachhaltigkeit (Environmental, Social und Governance) verlassen und Ihnen unser Nachhaltigkeitsmanagement in Bezug auf die zeitliche Entwicklung der HANSAINVEST Real Assets GmbH näherbringen.

Wir laden Sie ein, sich in den folgenden Kapiteln einen Überblick über unser Unternehmen, den Status quo, unsere Ziele und unsere Strategie zu verschaffen.

Ihr Feedback, Ihre Anregungen, Ihr Lob und Ihre Kritik sind uns dabei sehr willkommen.

Viel Freude beim Lesen wünscht
Ihre Geschäftsführung
und das ESG-Team der
HANSAINVEST Real Assets GmbH

ESG Team der
HANSAINVEST Real Assets

Theresa Cords
Victor Leiseder
Kim Danielle Konz
v.l.n.r. - oben

Madlen Fiedler
Daniel Obier
v.l.n.r. - unten

DAS SIND WIR

UNTERNEHMENSPROFIL

ORGANISATION, VISION UND WERTE 07

WERTSCHÖPFUNGSKETTE 13

WESENTLICHKEITSANALYSE 21

EINE BILANZ

DER STATUS QUO

GOVERNANCE 24

ENVIRONMENTAL 31

SOCIAL 39

PROJEKTE AUS DER PRAXIS 45

WAS WIR UNS VORGENOMMEN HABEN

DER BLICK NACH VORNE

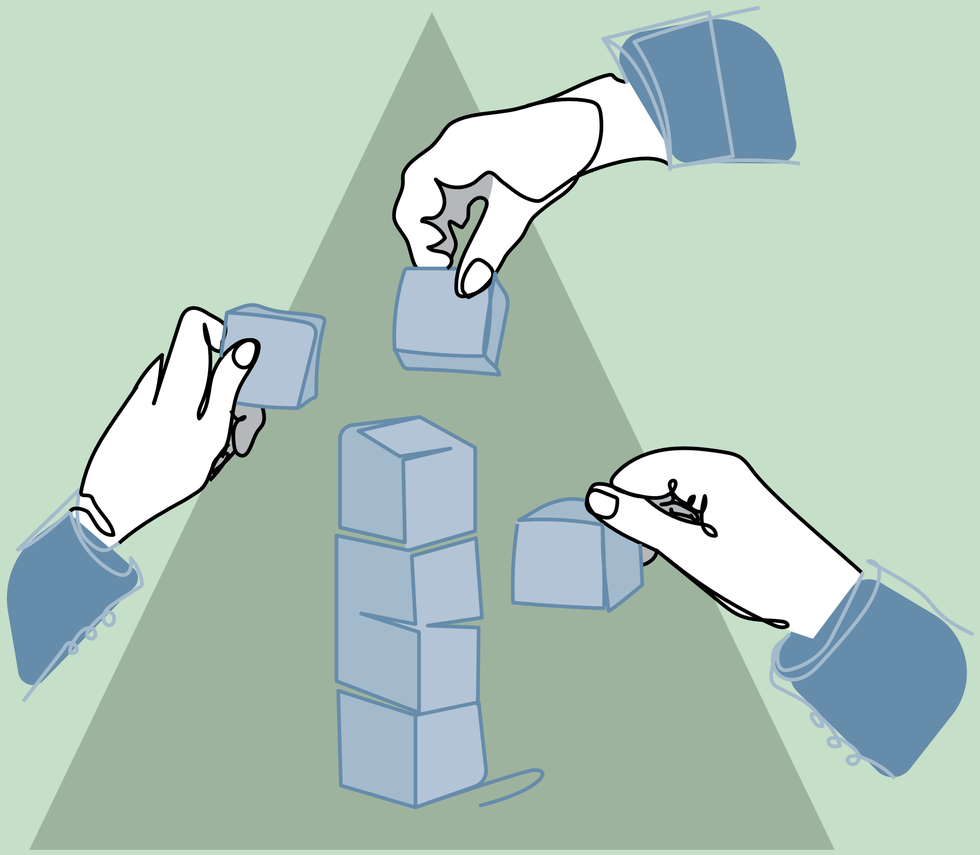
DAS ZIEL UND DER WEG DORTHIN 47

ZUKUNFT AKTIV GESTALTEN 48

GEMEINSAM MEHR ERREICHEN 49

FORMALIA UND INDEX 50

ORGANISATION, VISION UND WERTE 07
WERTSCHÖPFUNGSKETTE 13
WESENTLICHKEITSANALYSE 21



DAS SIND WIR

UNTERNEHMENSPROFIL

In diesem einleitenden Kapitel laden wir Sie ein, tiefer in die Welt der HANSAINVEST Real Assets GmbH einzutauchen. Wir stellen Ihnen unsere Organisation vor und erläutern die Kernpunkte unserer ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie, die darauf ausgerichtet ist, langfristige Werte zu schaffen und einen positiven Beitrag zu unserer Umwelt und Gesellschaft zu leisten.

Als Asset-Management- und Investmentgesellschaft liegt unser Fokus auf den Bereichen Immobilien und Infrastruktur. Dadurch sind wir in besonderer Weise in die Gesellschaft eingebunden: als Vermieterin von Arbeits- und Lebensräumen, als wirtschaftliche Akteurin und als Erzeugerin von erneuerbaren Energien. Das bringt eine besondere Verantwortung mit sich und verlangt eine entsprechend weitsichtige Strategie. Auf den folgenden Seiten stellen wir diese Strategie vor und legen damit die Basis für unsere ESG-Berichterstattung.

ORGANISATION, VISION UND WERTE

Die HANSAINVEST Real Assets als Organisation

Die HANSAINVEST Real Assets GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2, 4 HGB und Teil der SIGNAL IDUNA Gruppe. Gesellschafter der HANSAINVEST Real Assets GmbH, Hamburg (Amtsgericht Hamburg, Handelsregisternummer HRB 20574), sind die SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a. G., Hamburg, und die SIGNAL IDUNA Krankenversicherung a. G., Dortmund.

„WER EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT WILL, MUSS SIE AKTIV MITGESTALTEN"

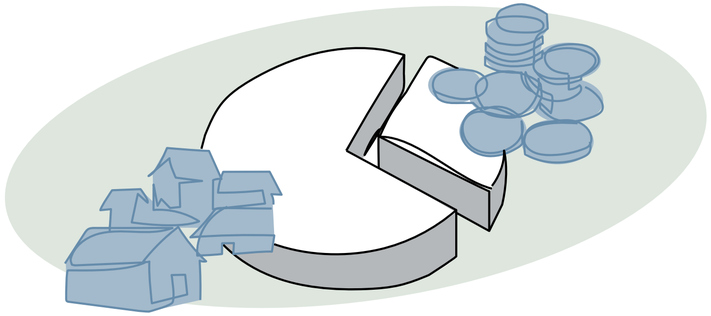
Martina Averbeck
Sprecherin der Geschäftsführung

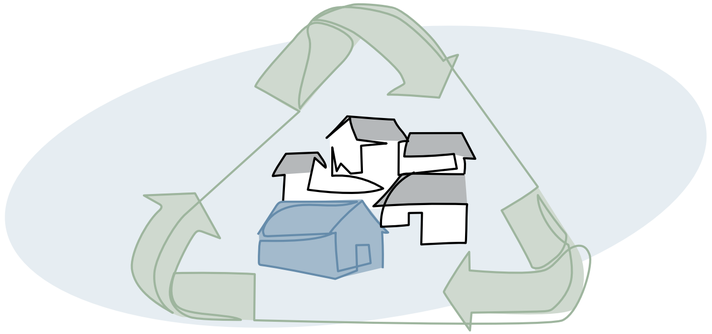
„UNSERE ENERGIE- UND INFRASTRUKTUR-PROJEKTE KÖNNEN ÖKONOMISCHE UND ÖKOLOGISCHE ZIELE ERFOLGREICH VEREINEN"

Christoph Lüken
Geschäftsführer

„HINTER EINER GUTEN RENDITE STECKT IMMER EIN GUTER PARTNER"

Dr. Jörg W. Stotz
Geschäftsführer





Der Sinn und Zweck der Organisation

Zweck der Gesellschaft ist das Betreiben von Immobilien- und Infrastruktur-Assets und die damit zusammenhängenden Geschäfte jedweder Art. Zu den wesentlichen Aufgaben des Immobilienbetriebs gehören unter anderem die Bewirtschaftung inklusive der Vermietung von Bestandsimmobilien sowie die Erbringung sonstiger Dienstleistungen im Rahmen dieser Tätigkeit. Die Entwicklung von Neubauten wie auch die Revitalisierung von Bestandsimmobilien sind ein weiterer Teil unserer Geschäftstätigkeit. Der Erwerb und Verkauf von Immobilien sowie Infrastruktur-Assets stellt eine weitere Säule unseres wirtschaftlichen Handelns dar. Dabei ist die HANSAINVEST Real Assets vorrangig in den folgenden GICS®-Branchen im In- und Ausland tätig:

40 – Finanzen (Zweig Finanzdienstleistungen wie Vermögensverwaltung)
60 – Immobilien (Zweige Immobilienvermögensgesellschaften u. Gebäudemanagement, Immobilienentwicklung)

Die Ausführung der Tätigkeiten erfolgt im Wesentlichen am Kapstadtring 7 in Hamburg.

Ein Bericht über wesentliche Änderungen zum vorherigen Berichtszeitraum ist nicht erforderlich, da es sich um den Erstbericht handelt.

2-1
2-6

Was die HANSAINVEST Real Assets besonders macht

Die HANSAINVEST Real Assets steht für langjährige Erfahrung sowie nachhaltige Investitionen im Immobilien- und Infrastruktursektor. Als ganzheitlicher Asset- und Investmentmanager decken wir das gesamte Spektrum der Wertschöpfungskette ab. Unser breites Leistungsspektrum reicht vom An- und Verkauf über die Projektentwicklung bis zum Asset-, Property- und Portfolio-Management, alles aus einer Hand. Durch unsere Expertise entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus können wir individuelle strategische Entscheidungen für jedes einzelne Asset treffen und diese im eigenen Unternehmen umsetzen. So können unsere rund 120 Mitarbeitenden die Werthaltigkeit der Investments optimal beeinflussen und sind nicht von Dritten abhängig. Einen zusätzlichen Mehrwert schaffen wir durch klar strukturierte Prüfungsprozesse und ein umfassendes Reporting.

In der Praxis verbinden wir attraktive Renditen mit dem Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und verfolgen unsere ESG-Unternehmensvision konsequent.

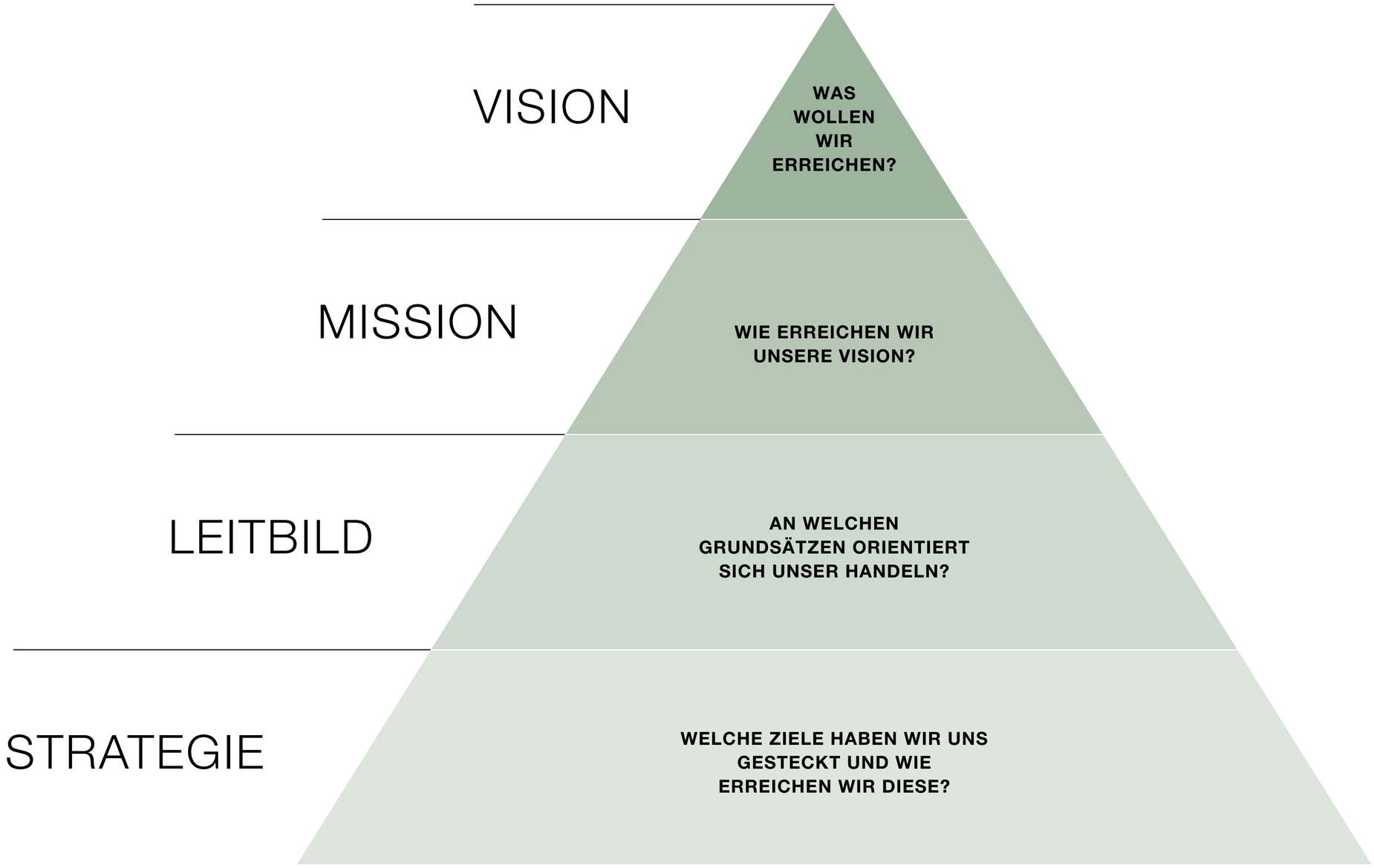
2-2

WACHSTUM UND WERTERHALT UNSERER ASSETS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ÖKONOMISCHER, ÖKOLOGISCHER UND SOZIALER BELANGE

ESG-UNTERNEHMENSVISION

Unsere Vision für ein nachhaltiges Unternehmen

Nachhaltiges Wirtschaften bedeutet für uns, für alle drei Säulen der Nachhaltigkeit (ESG) Verantwortung zu übernehmen: den Schutz der natürlichen Umwelt, ein menschenwürdiges, soziales Umfeld und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. Dabei wollen wir nicht nur durch unser aktives Handeln als Investor und Bestandshalter Mehrwerte schaffen, sondern zusätzlich negative Folgen vermeiden. Unser Handeln orientiert sich konsequent an unserer 2023 entwickelten ESG-Strategie.



VISION

WACHSTUM UND WERTERHALT UNSERER ASSETS
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ÖKONOMISCHER, ÖKOLOGISCHER UND SOZIALER BELANGE

MISSION

- Datenbasierte **Entscheidungsfähigkeit** gewinnen
- Zukunftsfähige **Assets** entwickeln
- Beitrag zum langfristigen **Geschäftserfolg** leisten
- Nachhaltige **Produkte** entwickeln
- **Umwelt- und Klimabilanzziele** erreichen
- **Mitarbeitende** integrieren
- **Stakeholder** einbinden und bedienen
- **Transparenz** gewährleisten
- **Regulatorische Anforderungen** umsetzen
- **Zukunft aktiv gestalten**

LEITBILD

WIR@HIRA schaffen Realitäten, indem wir Verantwortung für die Gesellschaft und Umwelt übernehmen und einen nachhaltigen Beitrag leisten.

Mit Blick auf unser Geschäftsmodell heißt das:

1. **Nachhaltige Investitionen** in Immobilien und Infrastruktur
2. **Verantwortungsvolles Handeln** zur Erreichung der SDGs
3. **Langfristiger Erfolg** statt bedingungsloses Wachstum

STRATEGIE

Kurz- und mittelfristige Ziele

- Erhöhung der Zertifizierungsquote
- Erhöhung des ESG-Scorings
- Erhöhung des Versorgungsgrads an erneuerbaren Energien
- Eigenentwicklung ESG-Daten-Tool
- Umstellung bestehender Fonds auf Artikel 8
- Regulatorik-Check: kontinuierlicher Abgleich Anforderungen vs. Umsetzung
- Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht
- Regelmäßiger Dialog mit der Mieterschaft
- Kontinuierlicher ESG-Know-how-Transfer innerhalb der Organisation
- Erweiterung der ESG-Dienstleistungen
- Erzielung einer ausgeglichenen Klimabilanz für das eigene Unternehmen

Langfristiges Ziel

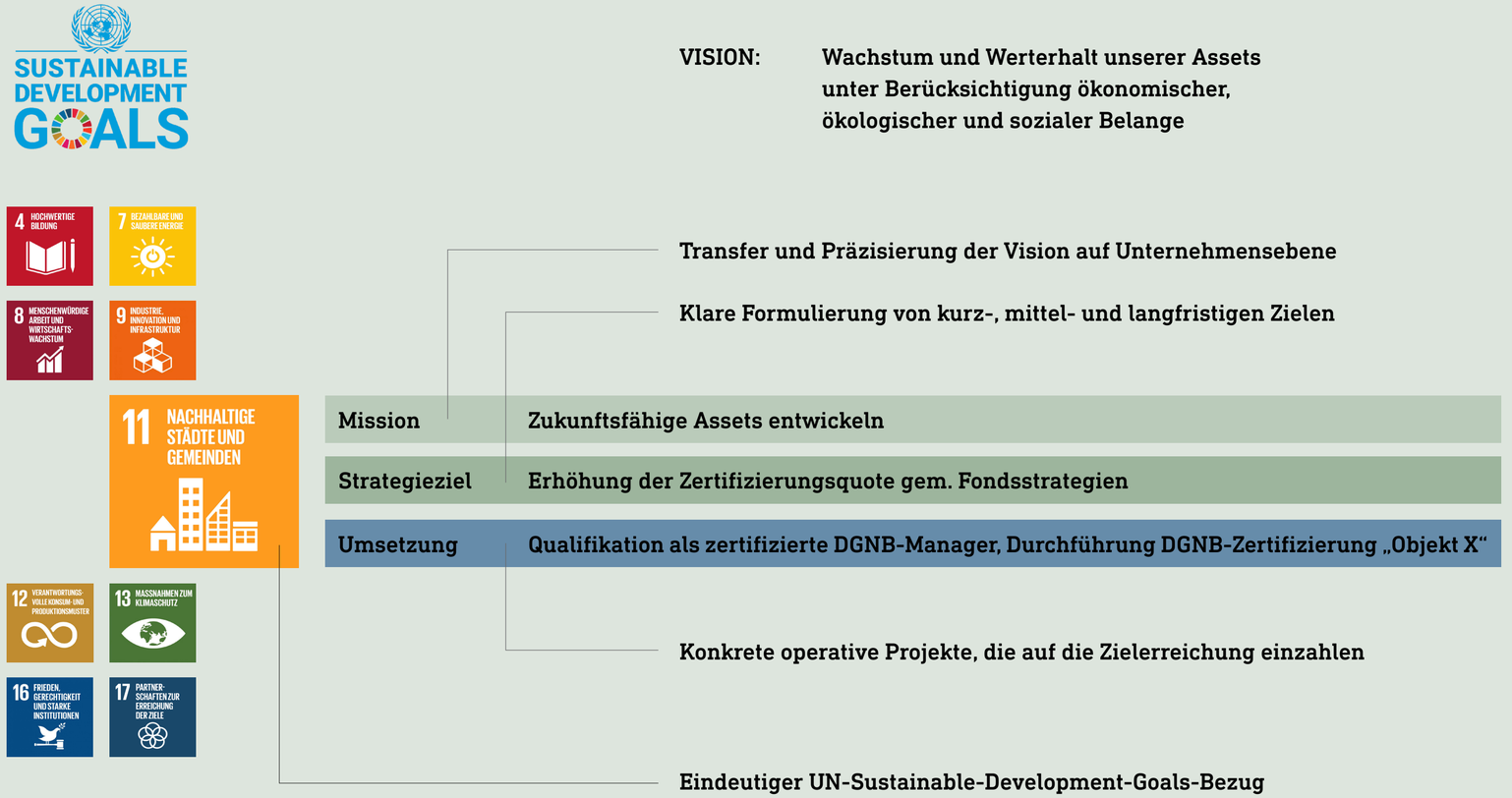
- Erzielung einer ausgeglichenen Klimabilanz für das Gesamtportfolio bis 2040

Von der Theorie zur Praxis

ESG-konformes Handeln heißt für uns in erster Linie, dass wir ökologische und sozialgesellschaftliche Faktoren sowie Aspekte der Unternehmensführung in unternehmerische Entscheidungsprozesse wie auch in die unternehmerische Praxis integrieren. Konkret geschieht das, indem wir bei Investments klare ESG-Kriterien berücksichtigen, unseren Bestand dekarbonisieren und mit allen beteiligten Stakeholdern einen Nachhaltigkeitsdialog führen.

Auch innerhalb des Unternehmens setzen wir auf Nachhaltigkeit im Geschäftsbetrieb. Unsere Mitarbeitenden achten darauf, Reisen auf ein nötiges Maß zu reduzieren und insbesondere Flugreisen so weit wie möglich zu vermeiden, um CO_2 einzusparen. Auf unseren Flächen sorgen Hinweise zum Stromsparen und zur Abfalltrennung für einen bewussten Umgang mit Ressourcen. Besonders stolz sind wir außerdem auf unser papierloses Büro. Darüber hinaus bieten wir unseren Mitarbeitenden Nachhaltigkeitsfortbildungen an und binden sie aktiv über Ideenwettbewerbe ein.

Zum Erreichen unserer Vision wurden zwölf konkrete Projekte identifiziert, deren Aufgabenstellung sich aus je einer Mission, einem Ziel und einem UN-Nachhaltigkeitsziel (SDG) ergibt. Unsere Aktivitäten haben dabei besonderen Einfluss auf die unten stehenden SDGs. Ein Beispiel aus den zwölf Projekten zeigt das nachfolgende „Strategiepaket".



WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Die HANSAINVEST Real Assets in Zahlen – wirtschaftliche Kennzahlen

Stand 31.12.2023

ASSETS UNDER MANAGEMENT

8,0

MILLIARDEN EURO

IMMOBILIEN-PORTFOLIO

220

IMMOBILIEN IN 18 LÄNDERN

INFRASTRUKTUR-PORTFOLIO

462

OBJEKTE IN 11 LÄNDERN

GESAMTFLÄCHE IMMOBILIEN

2,2

MILLIONEN QUADRATMETER

ZERTIFIZIERTES IMMOBILIENVOLUMEN BESTAND

35

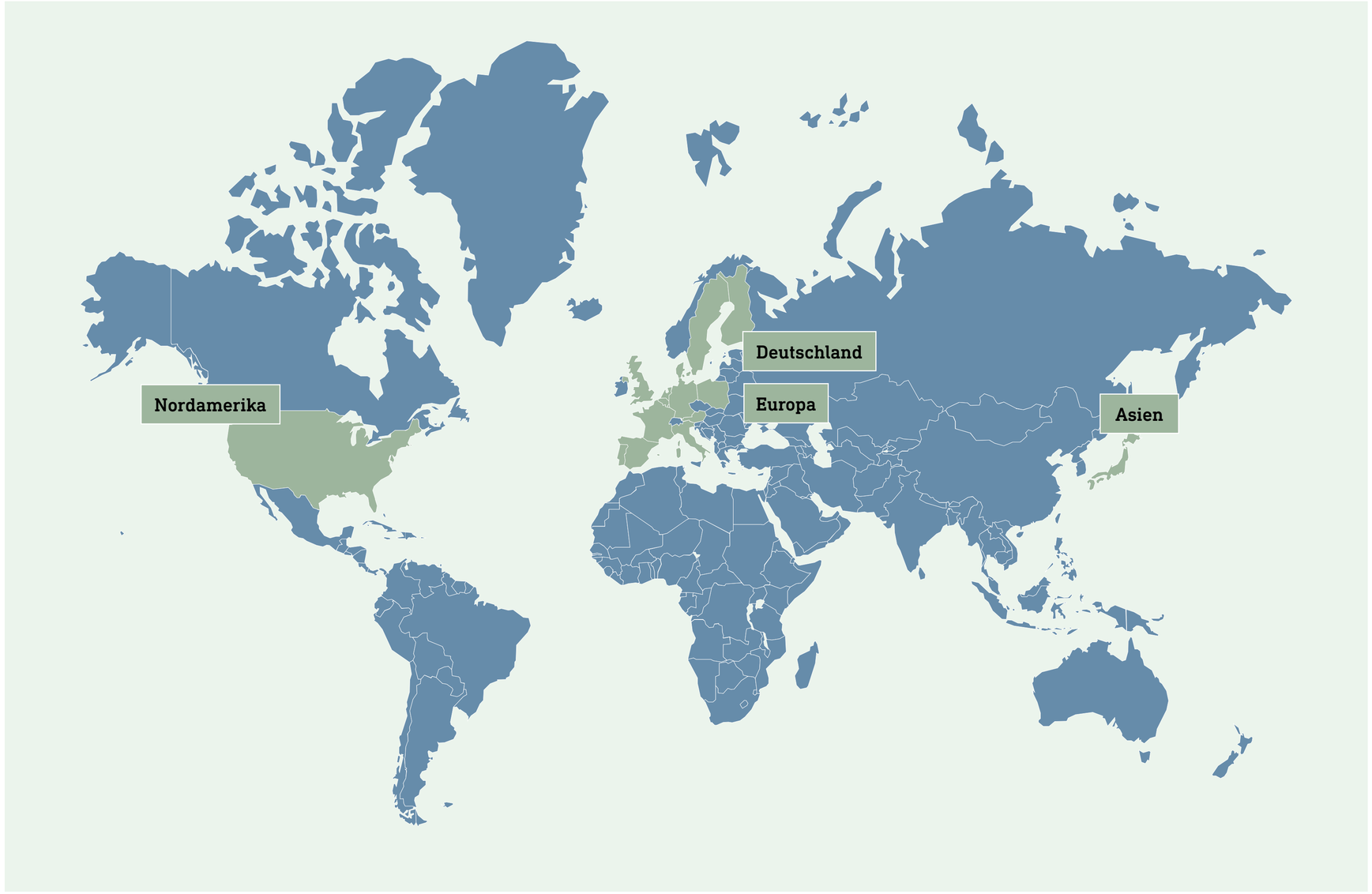
PROZENT

TEAM

120

MITARBEITENDE

Derzeit besteht das Immobilienportfolio aus 220 Objekten



Nordamerika	**4,9 %**
Asien	**0,3 %**
Japan	0,3 %
Deutschland	**48,5 %**
Hamburg	15,6 %
Rhein/Ruhr	8,2 %
Rhein/Main	7,7 %
Sonstige dt. Regionen	6,3 %
München	5,4 %
Berlin	3,0 %
Stuttgart	2,3 %

Europa	**46,37 %**
Polen	8,9 %
Großbritannien	8,6 %
Frankreich	8,2 %
Niederlande	7,3 %
Finnland	5,3 %
Österreich	4,2 %
Belgien	1,4 %
Spanien	1,2 %
Luxemburg	1,0 %
Italien	0,1 %
Portugal	0,1 %
Dänemark	0,04 %
Schweden	0,03 %

Nutzungsarten	**100 %**
Büro	68,7 %
Wohnen	11,9 %
Logistik	13,7 %
Einzelhandel	4,2 %
Spezial-/Betreiber	1,5 %

Die Einnahmen- und Ausgabenrechnung der HANSAINVEST Real Assets für das Geschäftsjahr 2023

In der Berechnung der Einnahmen ist eine Trennung regionaler, nationaler und internationaler Marktebenen nicht anzusetzen. Daher wird das Gesamtportfolio betrachtet.

Geschäftsjahr 2023	TEUR	%
Umsatzerlöse	25.338	100,0
Sonstige betriebliche Erträge	297	1,2
Personalaufwand	11.325	44,7
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.332	5,3
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	58	0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.839	23,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	136	0,5
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	198	0,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.002	4
Ergebnis nach Steuern	**6.191**	**24,4**
Sonstige Steuern	3	0,0
Jahresüberschuss	**6.191**	**24,4**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.593	6,3
Bilanzgewinn	**7.785**	**30,7**

So tickt die HANSAINVEST Real Assets

Unsere Investmentstrategie sorgt für Ertragsstabilität und sichert ein nachhaltiges Wachstum in den Portfolios unserer institutionellen Investoren. Darüber hinaus erbringt unser international aufgestelltes und hoch qualifiziertes Team alle Leistungen entlang der Wertschöpfungskette. Dabei verbinden wir wirtschaftliche und nachhaltige Unternehmensziele durch aktives ESG-Management.

04 **Portfolio-Management-Immobilien – weltweit zu Hause**

Das Portfolio-Management strukturiert und steuert die Investments ganzheitlich, immer im Sinne unserer institutionellen Investoren. Das Herzstück sind die Investmentstrategien, die wir gemeinsam mit unseren Investoren konzipieren und erfolgreich umsetzen. Die entwickelten strategischen Vorgaben dienen dabei als Wegweiser für die Unternehmensbereiche Investment- sowie Asset-Management.

03 **Asset- und Property-Management – Wachstum durch Steuerung**

Mit unserem aktiven Asset-Management-Ansatz setzen wir auf nachhaltiges Wachstum. Wir identifizieren Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenziale in den Immobilien und legen Objektstrategien fest. Im Fokus stehen hierbei stets die Interessen unserer institutionellen Investoren und die der Nutzer.
Darüber hinaus kümmern wir uns im Rahmen des Property-Managements um die kaufmännische und mietrechtliche Verwaltung und stellen einen reibungslosen Gebäudebetrieb sicher.

01 **Projektentwicklung – Innovation aus Tradition**

Bei der Projektentwicklung leiten uns unsere hanseatischen Werte. Wir streben nach einer optimalen Balance zwischen Tradition und Innovation. Von der Ideenentwicklung über die Realisierung bis hin zum Mietermanagement: Wir konzipieren, planen und realisieren moderne Bürogebäude, hochwertige Hotelimmobilien, großzügige Einzelhandelsflächen und mehr. Im Vordergrund steht die Vereinbarkeit von Effizienz und Nachhaltigkeit. Dabei legen wir Wert darauf, den gesamten Prozess entlang der Kundenbedürfnisse auszurichten.

02 05 **Investment-Management – Verantwortungsvoll investieren**

Die HANSAINVEST Real Assets verfügt über umfassende Expertise im Investment-Management über alle Assetklassen hinweg – ob Büro, Logistik, Wohnen, Einzelhandel oder Hotel. Im Fokus stehen Ertragsstabilität und sicheres Wachstum. Das international aufgestellte Team setzt dabei auch komplexe Immobilientransaktionen im In- und Ausland gekonnt um.

Projektentwicklung
LUMEN MUNICH

München gehört zu den lebenswertesten und wirtschaftlich erfolgreichsten Städten Deutschlands. Im Herzen der pulsierenden bayerischen Metropole präsentiert die HANSAINVEST Real Assets mit dem LUMEN MUNICH in der Sonnenstraße 23 ein Office-Projekt der Premiumklasse.

Zu den Highlights des LUMEN MUNICH gehört der Ausblick über die Münchner Altstadt bis hin zu den Türmen der Frauenkirche. Die unverbaute Nähe zum berühmtesten Wahrzeichen der Stadt wird den zukünftigen Mietern auf Dauer erhalten bleiben.

Zukunftssichere Flexibilität bei konstant hoher Aufenthaltsqualität ist das prägende Merkmal der Büros im LUMEN MUNICH. Architektur und Ausstattung unterstützen dabei eine individuelle Arbeitsplatzgestaltung, bei der moderne Faktoren wie Funktionalität, soziales Miteinander, Mobilität, Flexibilität, aber auch Kosten und Nachhaltigkeit im Mittelpunkt stehen. Die DGNB-Platin- und WiredScore-Zertifizierungen bestätigen die hohe Qualität.

Die HANSAINVEST Real Assets zieht Kreise – unsere Wirkung auf Partner und Nachbarschaft

Als Asset-Manager und Bestandshalter für Immobilien und Infrastruktur hat die HANSAINVEST Real Assets direkten Einfluss auf die Umwelt. Zusätzlich nehmen wir bewusst auch indirekt Einfluss, um zu einer Transformation der Branche unseren Teil beizutragen.

Dies tun wir durch die (noch) freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung in Anlehnung an den GRI-Standard sowie die Mitwirkung an Arbeitskreisen, wie etwa dem ESG Circle of Real Estate (ECORE) und dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA).

Dass sich die HANSAINVEST Real Assets an international anerkannten Standards orientiert, hat ebenfalls indirekt positive Wirkung. Bei der Vermietung halten Mieter und Vermieter vertraglich fest, nicht gegen die UN Global Compacts zu verstoßen. Weitere Standards, die für die Investments eingehalten werden, sind die OECD-Leitsätze und die UN-Leitprinzipien. Diese Klauseln wenden wir bei sogenannten grünen Mietvertragsklauseln (Green Leases) standardmäßig an.

Zudem unterstützt die HANSAINVEST Real Assets keine Geschäftstätigkeiten, die nachweislich oder potenziell negative Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften haben.

Auch die Investments in Infrastrukturprojekte üben direkten und indirekten Einfluss auf die Umwelt aus. Ein Leuchtturmprojekt ist der Energiepark Witznitz, mit dem wir den Bezug von Solarenergie über den Verkauf von sogenannten PPAs (PPA = Power Purchase Agreement oder „Stromkaufvereinbarung“) ermöglichen und somit eine positive Wirkung auf die Wirtschaft und die Gemeinschaft erzeugen.

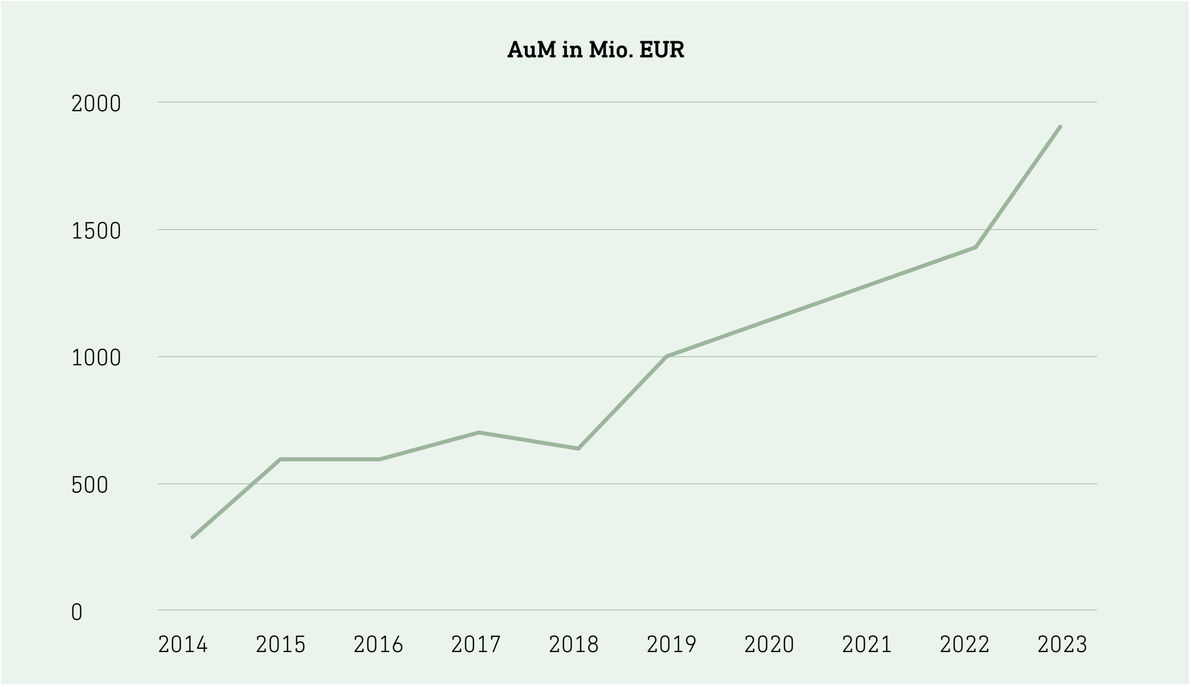
Infrastruktur
Energiepark Witznitz

Gemeinsam mit der SIGNAL IDUNA Gruppe hat die HANSAINVEST Real Assets den Energiepark Witznitz erworben. Der Solarpark wurde auf einer ehemaligen Braunkohle-Abbaufläche südlich von Leipzig errichtet. Mit einer Leistung von mehr als 650 Megawatt handelt es sich bei der Anlage um einen der größten Solarparks Europas, der über 190.000 Haushalte versorgen kann.

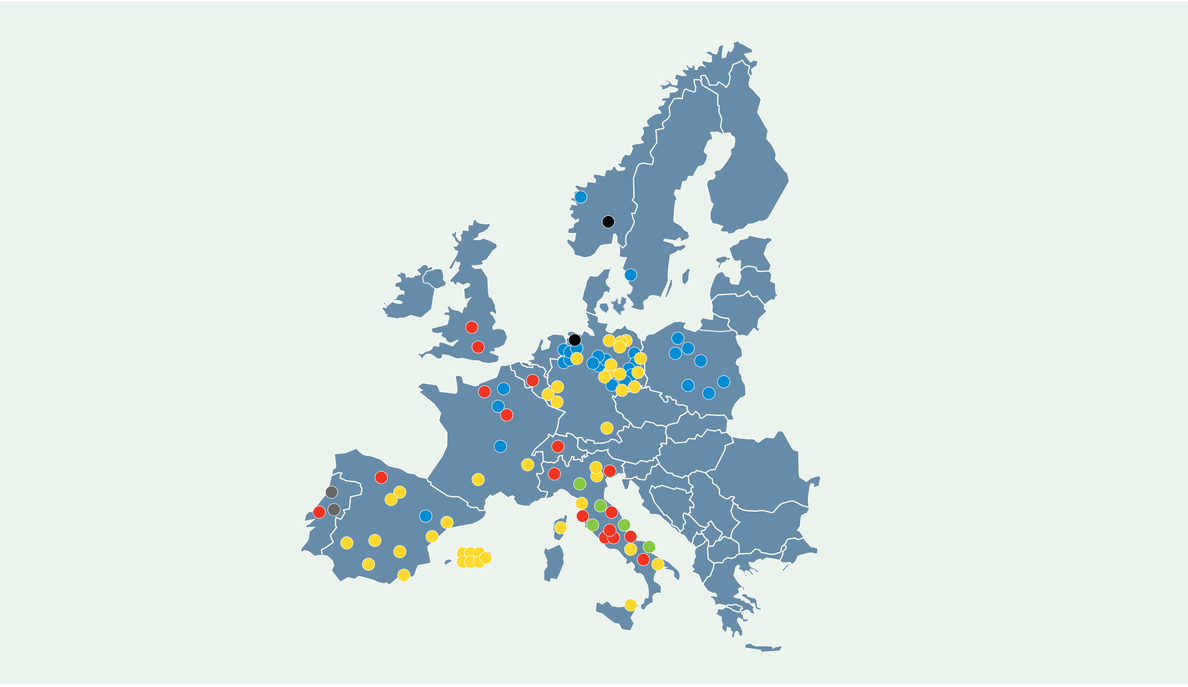
Am Standort wurden die Natur und die Region durch jahrelangen Abbau von Braunkohle stark beeinträchtigt. Mit dem zukunftsweisenden Energiepark Witznitz wird die ehemalige Bergbauregion nachhaltig aufgewertet. Wir leisten so einen wesentlichen Beitrag zur Weiterentwicklung des Energieerzeugungsstandorts und zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Insgesamt haben wir unser Investment in Infrastrukturprojekte im Verlauf der vergangenen Jahre kontinuierlich gesteigert, wie das nachfolgende Diagramm zeigt.

Infrastruktur-Assets under Management 2014–2023



Infrastruktur Investitionsstandorte



Themen	
Solarenergie	43,8 %
Windenergie	24,4 %
Öl- u. Gaslagerstätten	13,5 %
Sonstige Infrastruktur	11,4 %
EE-unterstützende Infrastruktur	5,8 %
Wasserkraft	1,2 %

Länder	
Deutschland	65,8 %
Italien	9,3 %
Frankreich	8,6 %
Spanien	7,2 %
Schweiz	2,1 %
Großbritannien	2,2 %
Sonstige (Europa)	4,8 %

203-1
203-2 413-2

WESENTLICHKEITSANALYSE

Nachfolgend wird das grundsätzliche Vorgehen zur Bestimmung der wesentlichen Themen respektive des Berichtsinhalts beschrieben.

1. Auswahl der wesentlichen Themen

Welche Nachhaltigkeitsthemen sind für unsere Stakeholder in der Zusammenarbeit mit uns die wesentlichen? Um das herauszufinden, haben wir interne und externe Interessengruppen im ersten Schritt mittels einer Onlineumfrage befragt.

Die Umfrage gliederte sich in drei thematische Abschnitte, die die ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen von Nachhaltigkeit abbildeten. In jedem Abschnitt wurden die Teilnehmenden gebeten, die Nachhaltigkeitsrelevanz in Bezug auf die HANSAINVEST Real Assets als Investmentunternehmen in den Segmenten Immobilien und Infrastruktur zu bewerten. Mit anderen Worten: Welche Themen sind in der Zusammenarbeit wesentlich,

- um wirtschaftlichen Erfolg zu gewährleisten?
- um ökologische Tragfähigkeit sicherzustellen?
- um sozialen Ausgleich zu unterstützen?

Die gelisteten Themen orientierten sich hierbei an den GRI-Themenstandards für Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Die Umfrage wurde vom 22.5. bis zum 30.6.2023 durchgeführt und insgesamt von 121 Personen (interne und externe Interessengruppen) beantwortet.

Darüber hinaus wurden die Nachhaltigkeitsrelevanz und die Geschäftsrelevanz der Themen im Detail durch den Fachbereich ESG beurteilt.

Die Ergebnisse wurden in Form einer Wesentlichkeitsmatrix zusammengefasst, die nachfolgend dargestellt ist.

2. Testen der wesentlichen Themen

Zur Verifizierung der wesentlichen Themen wurden zwei Experteninterviews geführt:

Externer Experte

Datum:	1.9.2023
Gesprächspartner:	Jens Grundt, Dipl.-Ing., Geschäftsführer der GMW-Ingenieurbüro GmbH

Interne Expertin

Datum:	31.8.2023
Gesprächspartnerin:	Madlen Fiedler, Chief Sustainability Officer der HANSAINVEST Real Assets GmbH

3. Bestimmung der wesentlichen Themen

Mittels der Wesentlichkeitsanalyse wurden zunächst 16 Themen identifiziert. Durch anschließende Experteninterviews erfolgte die Verifizierung der Themen. Hierbei wurden insgesamt 13 Themen als wesentlich für die Organisation bestimmt. Sie bilden den Kern dieses Nachhaltigkeitsberichts. Darüber hinaus wird über die GRI-Universalstandards berichtet. Weitere Details können dem GRI-Index entnommen werden.

4. Genehmigung der wesentlichen Themen

Das Vorgehen und die Themenauswahl wurden seitens der Geschäftsführung am 8.9.2023 per Unterzeichnung genehmigt und bestätigt.

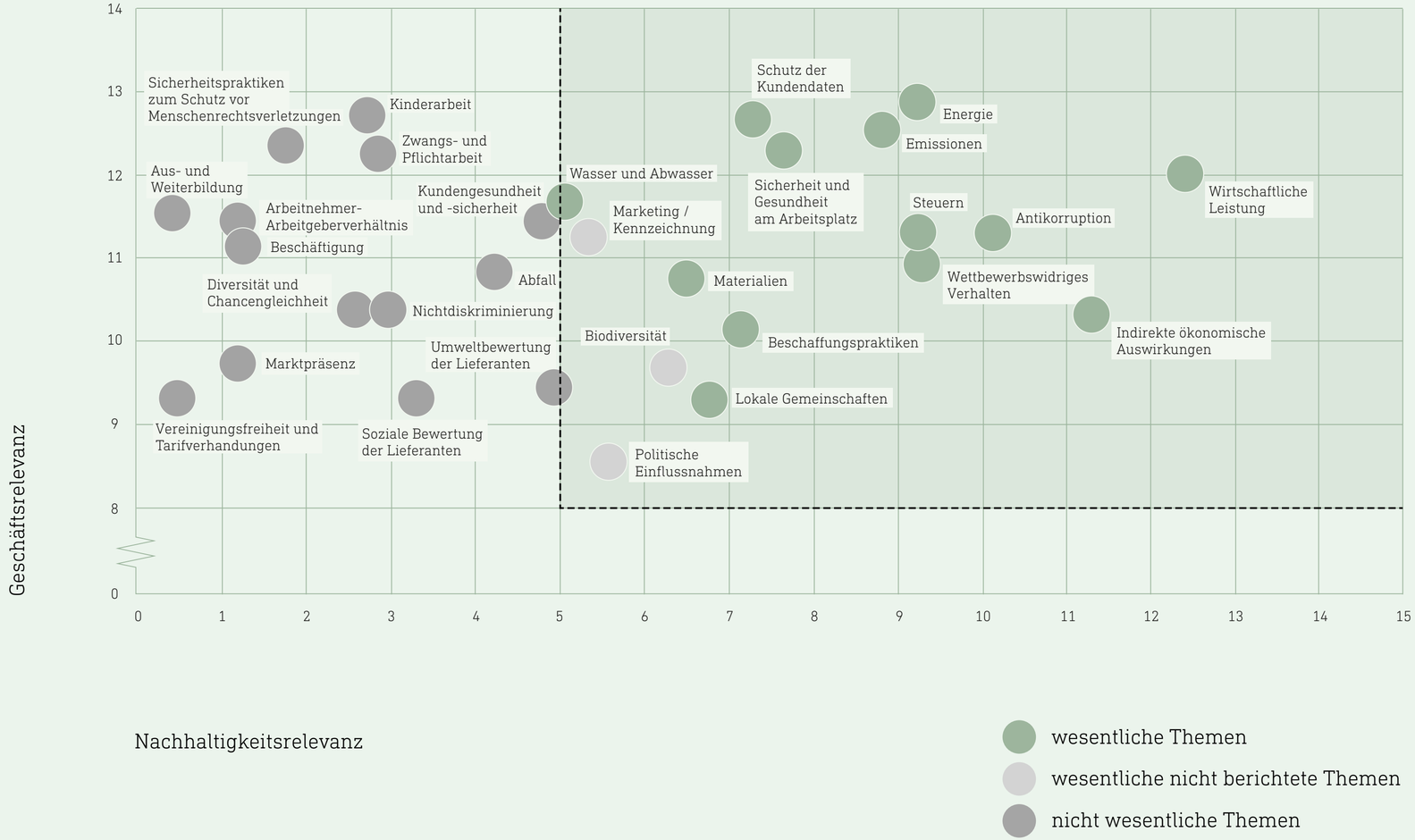
3-1

Welche Themen wurden identifiziert?

Auf Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse wurden die nachfolgenden Berichtsthemen festgelegt:

- Wirtschaftliche Leistung
- Emissionen
- Energie
- Indirekte ökonomische Auswirkungen
- Steuern
- Wettbewerbswidriges Verhalten
- Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz
- Schutz der Kundendaten
- Materialien
- Beschaffungspraktiken
- Lokale Gemeinschaften
- Antikorruption
- Wasser & Abwasser

WESENTLICHKEITSMATRIX



201-2
3-2

GOVERNANCE 24
ENVIRONMENTAL 31
SOCIAL 39
PROJEKTE AUS DER PRAXIS 45

EINE BILANZ

DER STATUS QUO

Wo steht die HANSAINVEST Real Assets aktuell in Sachen Nachhaltigkeit? Das ist die Kernfrage, die dieses Kapitel beantwortet. Es erläutert, wie Nachhaltigkeit innerhalb der Unternehmensstruktur verankert ist – von der Führungsebene über die ESG-Beauftragten als Schnittstellen zu den relevanten Abteilungen bis hin zu Melde- und Kommunikationskonzepten nach innen und außen.

Im Anschluss daran stellen wir unsere aktuelle Bilanz in puncto Umwelt- und Klimaschutz vor. Wir betrachten unseren Umgang mit Energie und Ressourcen selbstkritisch und analysieren, wo wir bereits Best Practices umsetzen und wo Verbesserungen möglich sind. Auch unsere soziale Verantwortung nimmt dieses Kapitel unter die Lupe – nach innen, also unserer Belegschaft gegenüber, ebenso wie nach außen, gegenüber Nutzern und Nachbarn unserer Immobilien und der Gesellschaft als Ganzes.

Abschließend stellen wir drei unserer strategischen Projekte vor, mit denen wir die Nachhaltigkeit gezielt voranbringen wollen, und erläutern den Bezug zu den UN-Nachhaltigkeitszielen.

GOVERNANCE

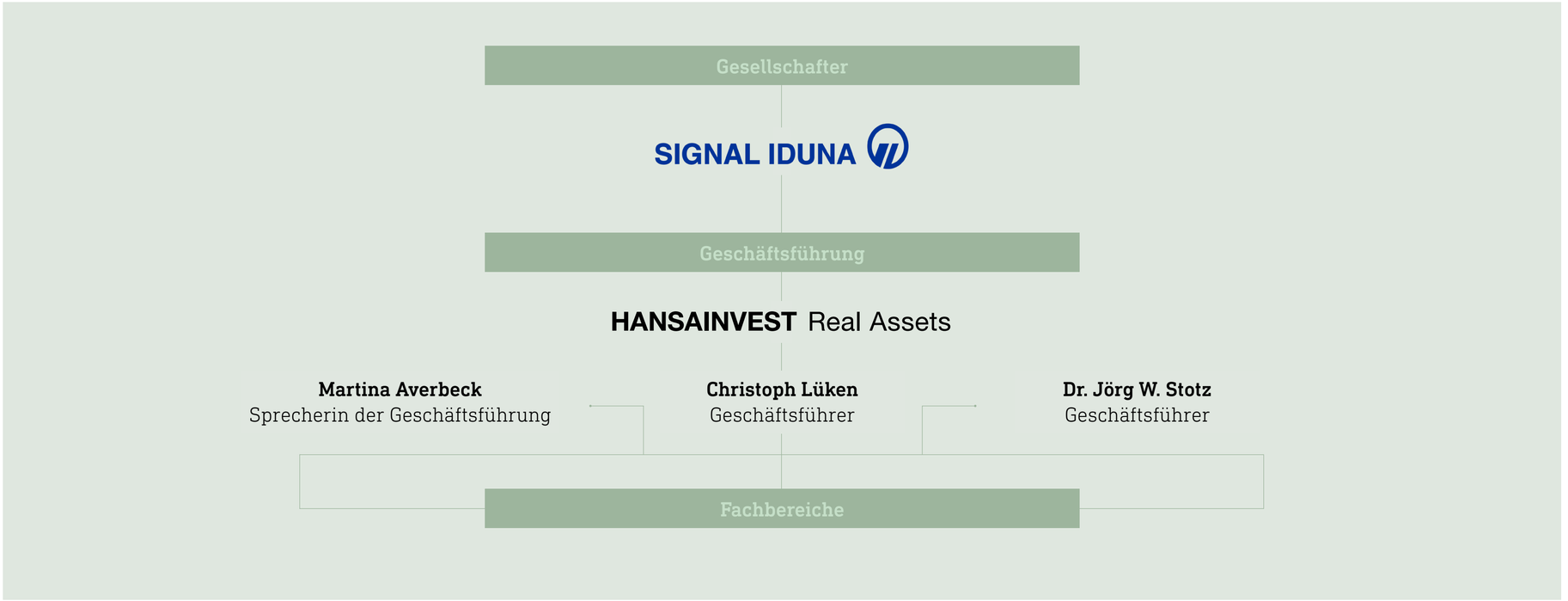
Unter dem ESG-Stichwort „Governance“ verstehen wir bei der HANSAINVEST Real Assets eine verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmenskultur. Gemeinsam tragen die Leitungsinstanzen und unsere Fachbereiche zum langfristigen und nachhaltigen Unternehmenserfolg bei.

ESG hat bei uns Priorität: Auch Leitungsgremien und Führungskräfte sind Teil des Nachhaltigkeitsmanagements. Geschäftsführung, Chief Sustainability Officer und Beirat arbeiten eng zusammen, damit das Unternehmen in Übereinstimmung mit den Unternehmens- und Nachhaltigkeitszielen, den gesetzlichen Anforderungen und nachhaltigen Prinzipien agiert.

Der Fachbereich ESG & Corporate Services, geleitet von unserem Chief Sustainability Officer, erarbeitet und verfolgt die ESG-Strategie sowie die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Inhalte werden von der Geschäftsführung geprüft, verabschiedet und mitverantwortet. Als höchstes Kontrollorgan ist die Geschäftsführung somit konstant in die Strategieverfolgung und Nachhaltigkeitsberichtserstattung einbezogen.

Der Beirat setzt sich aus Mitgliedern der Konzerngruppe zusammen. So wird sichergestellt, dass sich die ESG-Strategie der HANSAINVEST Real Assets harmonisch in die ESG-Konzernstrategie einfügt.

Architektur der HANSAINVEST Real Assets – die Rolle der Geschäftsführung



Geschäftsführung

Die Geschäftsführung ist das leitende Organ und trägt die Gesamtverantwortung für die strategische Planung, Organisation und Umsetzung der Unternehmensziele. Dazu gehört auch die Steuerung der operativen Umsetzung sowie die Verwaltung von Ressourcen. Darüber hinaus stellt sie die Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften und Unternehmensrichtlinien sicher. Sie sorgt für eine effektive Kommunikation innerhalb des Unternehmens sowie mit externen Stakeholdern. Die Mitglieder der Geschäftsführung verfügen neben ihren unternehmerischen Kompetenzen über langjährige operative Erfahrung in der Branche.

Übergreifende Entscheidungen werden im Geschäftsführungsgremium getroffen, sodass die Wahrung der Unternehmensinteressen sichergestellt ist.

2-9

Personelle Veränderung in der Geschäftsführung

Mit Wirkung zum 1.3.2024 hat sich die Geschäftsführung der HANSAINVEST Real Assets neu aufgestellt. Seitdem besteht sie aus Martina Averbeck (Sprecherin der Geschäftsführung), Christoph Lüken und Dr. Jörg Stotz.

Nicholas Brinckmann hat die HANSAINVEST Real Assets zum 23.2.2024 verlassen, die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf das Berichtsjahr 2023.

Geschäftsführung 2023

Martina Averbeck

Martina Averbeck ist Geschäftsführerin bzw. mit Wirkung zum 1.3.2024 Sprecherin der Geschäftsführung der HANSAINVEST Real Assets GmbH. Die Hamburgerin hat bei dem Immobilien- und Infrastrukturinvestor eine mehr als zwanzigjährige Karriere durchlaufen. Zuvor war sie als Objektmanagerin und Akquisiteurin für die Hamburg-Mannheimer Versicherungs-AG tätig. Sie ist Immobilienökonomin der EBS Immobilienakademie in Oestrich-Winkel und Chartered Surveyor der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Jörg W. Stotz

Jörg W. Stotz fungiert seit 2017 als Geschäftsführer der HANSAINVEST Real Assets GmbH. Bereits seit 1998 ist er bei der Schwestergesellschaft HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH beschäftigt und dort seit 2003 Mitglied der Geschäftsführung. Nach einer Banklehre und dem Studium der Betriebswirtschaftslehre in Göttingen begann er seinen beruflichen Werdegang als Steuer- und Revisionsassistent bei einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Hamburg. 1998 promovierte er zur Besteuerung von Wertpapierfonds und absolvierte das Steuerberaterexamen.

Nicholas Brinckmann

Nicholas Brinckmann fungierte im Berichtsjahr 2023 als Sprecher der Geschäftsführung der HANSAINVEST Real Assets GmbH und Geschäftsführer der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH. Zum 23.2.2024 scheidet er auf eigenen Wunsch aus den Funktionstätigkeiten beider Unternehmen aus.

Beirat

Martin Berger
Vorsitzender,
Vorstandsmitglied,
SIGNAL IDUNA Gruppe

Clemens Vatter
stellv. Vorsitzender
Vorstandsmitglied,
SIGNAL IDUNA Gruppe

Markus Hildebrandt
Bereichsleiter,
SIGNAL IDUNA Gruppe

Die Mitglieder sind befähigt, unabhängige Entscheidungen zu treffen, die frei sind von externem Einfluss oder Interessenkonflikten. Einige Mitglieder sind darüber hinaus auch in anderen Gremien tätig. Der Umfang dieser Tätigkeiten und der damit verbundene Zeitaufwand beeinträchtigen nicht ihre Fähigkeit, die Aufgaben in der Organisation zu erfüllen.

Bei der Ernennung der geschäftsführenden Personen wurden Kriterien wie Branchenerfahrung, Erfolgsbilanz und Führungsqualitäten berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Eignung mittels Assessment-Center und persönlichen Interviews sichergestellt. Die Auswahl wurde abschließend durch Entscheidungsträger im Konzernverbund abgenommen.

Das gesamte Verfahren zielt darauf ab sicherzustellen, dass die Geschäftsführung über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt, um das Unternehmen erfolgreich zu führen und die Interessen der Anleger zu schützen.

2-10
2-11
2-12

Das Gerüst der Nachhaltigkeit – verantwortliche Führungskraft

Nachhaltigkeit heißt Verantwortung zu übernehmen: für unsere Kunden, für die Gesellschaft und vor allem für eine lebenswerte Zukunft für uns alle. Um unsere Geschäftstätigkeit nachhaltig auszurichten, kontinuierlich Transparenz zu schaffen und den Stakeholder-Dialog zu gewährleisten, haben wir die Abteilung ESG & Corporate Services gegründet. Verantwortet wird dieser Fachbereich von Madlen Fiedler als Chief Sustainability Officer.

Madlen Fiedler
Chief Sustainability Officer (CSO)

Daniel Obier
ESG-Manager

Victor Leiseder
ESG-Manager

Leitung

Madlen Fiedler fungiert seit 2018 als CSO und verantwortet den Bereich ESG & Corporate Services im Unternehmen. Sie verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und ist bereits seit 2009 im Unternehmen tätig. Im Bereich ESG ist sie zuständig für die Entwicklung, Umsetzung und Überwachung von Nachhaltigkeitsstrategien und -initiativen. Darüber hinaus verantwortet sie die Nachhaltigkeitsberichterstattung und die damit verbundene Kommunikation gegenüber internen und externen Interessengruppen. Im Bereich Corporate Services liegt der Fokus auf dem Projekt-, Qualitäts- und Officemanagement der Organisation.

ESG & Corporate Services

Daniel Obier und Victor Leiseder fungieren in der Abteilung als ESG-Manager. Ihre Tätigkeiten reichen von der strategischen Beratung, über das Zertifizierungsmanagement bis hin zur Umsetzung regulatorischer Anforderungen im Nachhaltigkeitsbereich. In ihrer Rolle nehmen sie eine wichtige Schnittstellenfunktion innerhalb der Organisation ein.

Ein echter Mehrwert: Madlen Fiedler und Daniel Obier sind seit 2022 als zertifizierte DGNB ESG-Manager qualifiziert. Sie sind damit befähigt, Objektzertifizierungen im Rahmen des DGNB-Systems (Gebäude im Betrieb) zu auditieren und ESG-Verifikationen im Sinne der EU-Taxonomie durchzuführen.
Im Bereich Corporate Services sind rund zehn Beschäftigte des Projekt-, Qualitäts- und Officemanagements tätig. Ihre Aufgaben liegen unter anderem im abteilungsübergreifenden Koordinieren von Projekten, der Optimierung und Betreuung von Rahmenverträgen, der Steuerung externer Partner sowie der Datenpflege.

Tragende Pfeiler der Governance – Wissensmanagement und Kontrollfunktionen

Potenziertes Wissen

Durch aktives Wissensmanagement werden Erfahrungen, Kenntnisse und Fähigkeiten im Bereich Nachhaltigkeit im Unternehmen verankert und potenziert. Nachhaltigkeit ist ein komplexes Thema, das kontinuierlich weiterentwickelt wird. Unser Wissensmanagement teilt Erfahrungen und Best Practices innerhalb der Organisation. Hierzu haben wir interne Informationsseiten eingerichtet und informieren regelmäßig auch in persönlichen Formaten. Mitarbeitende profitieren so voneinander und können das Erlernte in neue Initiativen einbringen. Durch das Sammeln und Organisieren von Wissen über bewährte Methoden, Prozesse und Ressourcenoptimierung können nachhaltige Aktivitäten effizienter gestaltet werden.

Darüber hinaus engagieren wir uns an Universitäten und Hochschulen im Rahmen von Vorträgen sowie gemeinsamen Projektarbeiten.

Die Geschäftsführung und der Beirat erhalten regelmäßig Bericht über das Nachhaltigkeitsmanagement. Der Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts wird durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft.

Auf operativer Ebene arbeitet die CSO gemeinsam mit den Fachabteilungen an den identifizierten Handlungsfeldern und an der kontinuierlichen Prozessoptimierung, insbesondere im Hinblick auf ESG-Anforderungen.

Zudem stellt unser internes Kontrollsystem die Funktionsfähigkeit aller wesentlichen Geschäftsabläufe sicher. Das System umfasst unter anderem klar definierte Kompetenzregelungen, systemgestützte Kontrollen und die Wahrung des Vieraugenprinzips.

2-17
2-18

Fenster mit Durchblick und offene Türen – Compliance, Stakeholder und Meldeverfahren

Für sämtliche Beschäftigte, Führungskräfte und Geschäftspartner haben wir Compliance-Regeln definiert, die ein werteorientiertes Verhalten nicht nur vorschlagen, sondern verbindlich machen. Im gleichen Maße gilt es, die getroffenen Maßnahmen transparent zu kommunizieren – und zwar nicht nur intern, sondern auch gegenüber externen Stakeholdern.

2-12
2-16

Compliance als Vorsorgeinstrument

Die Geschäftsführung der HANSAINVEST Real Assets bekennt sich zum Compliance-Kodex der SIGNAL IDUNA Gruppe. Darüber hinaus gelten die Regelungen des Compliance-Handbuchs. Das Handbuch enthält Richtlinien und Prozesse sowie konkrete Handlungsanweisungen, über die wir die Mitarbeitenden regelmäßig informieren. Die geltenden Regelungen helfen beim Umgang mit potenziellen Interessenkonflikten. Es sind zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung keine Fälle bekannt, in denen sich potenzielle Interessenkonflikte materialisiert haben. Ebenso bestehen keine Überkreuzbeteiligungen mit Lieferanten und anderen Stakeholdern.

2-15

Transparenz im Stakeholder-Dialog

Neben dem überzeugten Eintreten für eine bessere Wirtschaftswelt ist Nachhaltigkeit inzwischen ein zentraler Faktor für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Damit sind ESG-Kriterien zu einem unverzichtbaren Bestandteil im Immobilieninvestment und Asset-Management geworden. Nicht zuletzt spielt unsere Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern eine tragende Rolle: Unsere Investoren, Mieter und Mitarbeitenden vertrauen schließlich darauf, mit der HANSAINVEST Real Assets einen kompetenten Partner für die Zukunft zu haben.

Die Anwendung von ESG-Prinzipien auf allen Ebenen unseres Handelns stellen wir durch unsere Due-Diligence-Regeln, Kontrollsysteme und Dokumentationsverfahren sicher. Dabei geht es nicht nur darum, jederzeit alle nationalen und internationalen Gesetze und Vorschriften mit ESG-Bezug einzuhalten, sondern auch darum, freiwilligen Selbstverpflichtungen wie den UN PRI und unseren internen Nachhaltigkeitsstandards gerecht zu werden.

Transparenz nach innen und außen ist dafür zentral. Einen großen Schritt für mehr Transparenz schaffen wir durch die Veröffentlichung unseres Nachhaltigkeitsberichts. Parallel dazu findet ein kontinuierlicher Stakeholder-Dialog statt, der in das Nachhaltigkeitsmanagement einfließt.

2-24

Internes Meldeverfahren

Hinweise, Beschwerden, Verdachtsmeldungen, Interessenkonflikte oder Anzeigen von konkretem Fehlverhalten sowie sonstige Anliegen können der Führungskraft, der Geschäftsführung oder der Compliance-Funktion gemeldet werden. Die Zuständigkeiten sowie das interne und externe Meldeverfahren bei Unregelmäßigkeiten sind in einer internen Richtline veröffentlicht. Meldungen sind persönlich, telefonisch, postalisch oder per E-Mail möglich und werden ausdrücklich gewünscht.

2-15
2-26

Mehr als eine weiße Fassade – gegen „Red Flag“-Branchen, für passende Steuerkonzepte

Ausschlusskriterien sogenannter „Red Flag“-Branchen

Damit unser ESG-Management keine widersprüchlichen Ziele verfolgt, vereinbaren wir in neu verhandelten Mietverträgen Ausschlusskriterien. Als Bestandshalter von Immobilien und somit auch als Vermieter der Flächen tragen wir die Verantwortung, dass die Immobilie nachhaltig betrieben wird und keinen unlauteren Zwecken dient.

Diese Ausschlusskriterien beziehen sich auf prekäre Branchen, zum Beispiel Waffenindustrie, fossile Energieträger oder sozial fragwürdige Unternehmenszwecke, beispielsweise Rotlichtmilieu, Pornografie und Suchtmittel.

Der Ausschluss dieser Unternehmenszwecke wird einerseits in den Mietverträgen selbst geregelt, andererseits in der Strategie des jeweiligen Fonds festgelegt.

Rechtsverfahren im Berichtszeitraum

Innerhalb des Berichtszeitraums sind keine Rechtsverfahren durch wettbewerbswidriges Verhalten oder durch Kartell- und Monopolbildung eingeleitet worden. Die HANSAIVEST Real Assets war weiterhin in keinem Prozess zu den genannten Themen involviert.

Steuern bei der HANSAINVEST Real Assets

Alle Angelegenheiten rund um das Thema Steuern sind per Auslagerungsvertrag an unsere Schwestergesellschaft HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH übertragen. Grundsätzlich findet für jeden unserer Fonds zweimal jährlich eine Anlageausschusssitzung (AAS) statt. In den AAS berichtet das Portfoliomanagement über die Performance und bewertet aktuelle Entwicklungen sowie (steuerliche) Risiken.

Zudem haben die SIGNAL IDUNA und die HANSAINVEST Real Assets eine Anlagerichtlinie vereinbart, die die Anlagephilosophie der beiden Unternehmen beschreibt. Die Richtlinie zwischen dem Anleger und dem Portfoliomanager steckt den Rahmen für Investment-Transaktionen ab.

205-1 206-1 207-1 207-2 207-3 207-4

ENVIRONMENTAL

Unser Commitment – wie wir unserer Verantwortung gerecht werden

Der Kampf gegen den Klimawandel betrifft die Immobilienbranche an vielen Stellen. Die größten Hebel zum Erreichen des Ziels der CO_2-Neutralität sind die Energieeffizienz der Gebäude sowie die Nutzung von CO_2-armen Energieträgern. Doch auch eine „grüne" Infrastruktur sollte Teil der Nachhaltigkeitsstrategie sein. Das meint zum Beispiel Grünflächen wie Parks und Wiesen in unmittelbarer Nähe des Objekts sowie die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Damit tatsächlich umweltfreundliche Immobilien entstehen – und wichtiger noch: zum neuen Standard werden –, müssen allerdings alle Parteien am selben Strang ziehen. Vom Projektentwickler über den Eigentümer, Verwalter und Dienstleister bis hin zum Mieter.

Um die Energieeffizienz in unserem Immobilienportfolio sicherzustellen, lassen wir Neubauten, unabhängig von der Assetklasse, nach modernsten Standards errichten, und das von Beginn an. In der Instandhaltung erhalten und verbessern wir die Energieeffizienz laufend durch regelmäßige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Portfolio.

Nachhaltige, lokale Wärmelieferung

Die lokale Wärmelieferung stellt einen großen Schritt in eine nachhaltige Versorgungsinfrastruktur dar. Inwiefern die Erzeugung von Fernwärme die nachhaltigste Alternative darstellt, steht im öffentlichen Diskurs. Dennoch halten wir an der Idee fest, Wärme über kurze Zulieferungswege oder gegebenenfalls direkt am Standort zu beziehen, etwa über Geothermie. Aus diesem Grund stellen wir unsere Wärmelieferungsverträge auf lokale Fernwärmeversorgungsverträge der Stadt um.

204-1

Verbrauch(t) – unser Umgang mit Energie und Ressourcen

Den größten Teil der Emissionen erzeugen wir durch den Betrieb unserer Assets. Deshalb ist die Erfassung aller Verbräuche notwendig, um eine Basis für die erzeugten CO_2-Emissionen festzulegen und eine Vergleichbarkeit in den kommenden Jahren zu ermöglichen. Wir haben beschlossen, das Wirtschaftsjahr 2020 als Basisjahr unserer erzeugten CO_2-Emissionen festzulegen und uns zukünftig gegenüber dieser Baseline zu benchmarken.

Die CO_2-Baseline wird in diesem GRI-Bericht den 2022 erzeugten CO_2-Emissionen gegenübergestellt. Dieser Nachhaltigkeitsbericht greift auf die Verbrauchsdaten aus dem Betriebsjahr 2022 zurück, da die Daten für 2023 erst gegen Ende des laufenden Jahres (2024) vollständig zur Verfügung stehen. Grund dafür ist unter anderem die ausführliche Verarbeitung durch die jeweiligen Versorger und den beauftragten Energiedienstleister sowie die Aufbereitung der Betriebskostenabrechnung für die Mieter unter Berücksichtigung der gesetzlich einzuhaltenden Fristen.

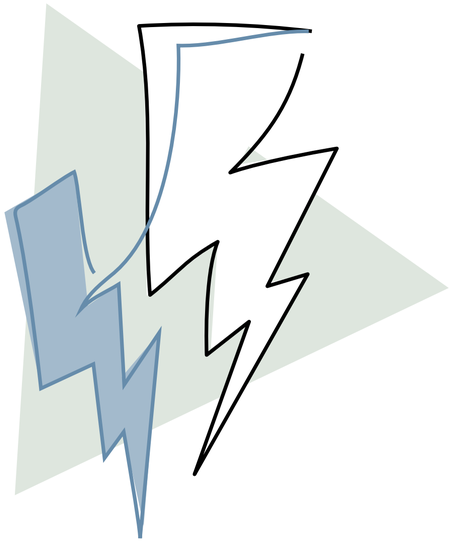
Die Verbrauchsdaten setzen sich aus den Wärme-, Wasser-, Strom- und Abfallverbräuchen zusammen. Der Stromverbrauch wird dabei in Allgemein- und Mieterstrom unterteilt.

Der GRI-Standard unterscheidet zwischen dem Energieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation. Unter dem Energieverbrauch innerhalb der Organisation verstehen wir die in unserer Verantwortlichkeit liegenden Verbrauchswerte. Hierzu gehören der Wärme- und Allgemeinstromverbrauch der durch uns bewirtschafteten Immobilien. Weitere Verbrauchsarten innerhalb unserer Organisation sind der Wasserverbrauch und die Abfallmengen.

Unter den Energieverbräuchen außerhalb unserer Organisation verstehen wir die Verbräuche, die unsere Mieter in den angemieteten Flächen erzeugen und selbstständig einkaufen. Hierzu gehört vor allem der Mieterstromverbrauch.

Energie

Wir erfassen die Energiedaten unserer Bestandsimmobilien mithilfe eines klar definierten Prozesses. Dabei legen wir besonderen Wert auf plausible und nachvollziehbare Verbrauchsdaten.



Die Erfassung der **Energieverbrauchsdaten (Strom und Wärme)** erfolgt aus unterschiedlichen Quellen, die sich hinsichtlich ihrer Datenqualität unterscheiden können. Die höchste Qualitätsstufe weisen dabei Verbrauchsdaten aus Primärquellen (Rechnungsdokumente) auf. Wenn vereinzelt keine Rechnungsdokumente vorliegen, wird zusätzlich auf Zählerlisten unserer Facility-Manager zurückgegriffen.

Eine weitere Primärquelle sind Jahresendabrechnungen unserer Rahmenverträge für Allgemeinstrom und Gas, die unser Energiedienstleister managt. Der Versorger nutzt die entsprechenden Verbrauchsdaten der Lieferjahre als Basis für die Rechnungserstellung.

Neben den Verbrauchswerten werden Leerstandsquoten, beheizte Flächen sowie Zertifikate für erneuerbare Energien bei den internen und externen Property-Managern in Zusammenarbeit mit dem Team ESG & Corporate Services abgefragt.

Die Plausibilisierung der ermittelten Verbrauchsdaten erfolgt durch den Abgleich der aktuellen Verbrauchsdaten mit dem Vorjahr sowie dem Vergleich der Primärquellen mit vorhandenen Zählerlisten und Heizkostenabrechnungen.

Sofern für einzelne Liegenschaften keine Verbrauchsdaten für das Verbrauchsjahr 2022 ermittelt werden konnten, wurden Hochrechnungen für den Gesamtverbrauch auf der Basis von Verbrauchsdaten aus den vorangegangenen Jahren oder vergleichbaren Objekten erstellt.

Die **Mieterstromverbräuche** ergeben sich aus den Gesamtstromverbräuchen der Netzbetreiber durch Abzug des Allgemeinstroms. Sofern unsere Mieter ihre Verbrauchsdaten zur Verfügung stellen, werden diese als Datenquelle verwendet. Bei Single-Tenant-Objekten führen wir eine direkte Abfrage der Verbrauchsdaten durch, bei den Multi-Tenant-Liegenschaften greifen wir direkt auf Hochrechnungen zurück. Diese Hochrechnungen werden mithilfe der Teilenergiekennwerte des IWU erstellt.

Die HANSAINVEST Real Assets berechnet die **Energieintensitätsquote** in Kilowattstunde pro Quadratmeter (kWh/m^2). Die Intensitäten sind eine wichtige Messgröße, um trotz Unterschieden in Auslastung oder Größe der Immobilien eine Vergleichbarkeit zu erzielen.

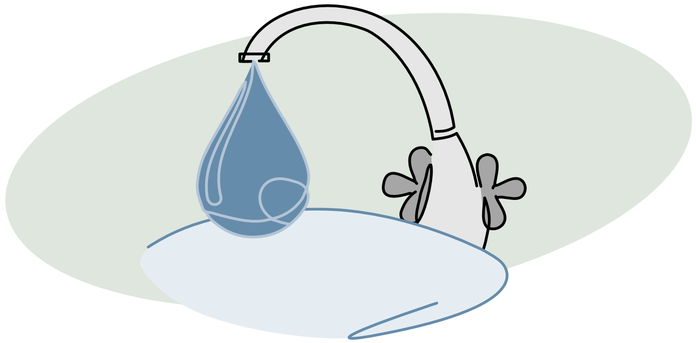
Diese Kennzahl wird auf alle Arten der Energieerzeugung und des Verbrauchs angewendet, unter anderem auf die Wärmeenergie, den Allgemein- und Mieterstrom oder die Kältemitteleffizienz.

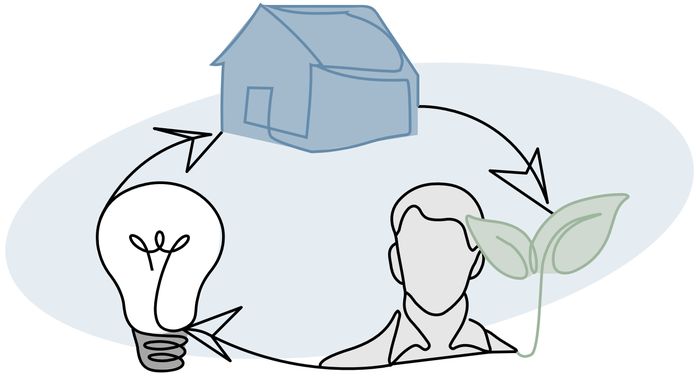
In der Branche ist diese Kennziffer eine verbreitete Form der Energieverbrauchsberechnung und Grundlage für die Messbarkeit innerhalb der Immobilie und die Umrechnung in CO_2-Äquivalente.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität orientieren wir uns am **„Carbon Risk Real Estate Monitor"-Tool (CRREM-Tool)**. Mithilfe dieses Tools lassen sich die Verbräuche von einzelnen Immobilien auf dem Weg zur Dekarbonisierung und zum Erreichen des 1,5-Grad-Celsius-Ziels des Pariser Klimaabkommens darstellen. Für die CRREM-Berechnung nutzen wir die Gesamtverbrauchsdaten der Objekte, und fehlende Energieverbräuche werden mit den beschriebenen Methoden aus GRI 302 ergänzt. Stromverbräuche aus erneuerbaren Quellen mit Herkunftsnachweisen werden mit einem Emissionsfaktor von 40 gCO_2/kWh hinterlegt. Für die einzelnen Energiearten werden CRREM-eigene Emissionsfaktoren ermittelt.

Neben den branchenüblichen Tools haben wir ein **hausinternes Scoringsystem** entwickelt, um die einzelnen Assets des gesamten Portfolios der HANSAINVEST Real Assets miteinander vergleichen zu können. Aus den Ergebnissen des Scorings unter Berücksichtigung des CRREM-Dekarbonisierungspfads leiten wir ab, welche Assets einer detaillierten Analyse und einer Green-Due-Diligence unterzogen werden sollten.

2-25 302-1 302-2 302-3 302-4





Wasser und Abwasser

Die Entnahme von Wasser im laufenden Betrieb der HANSAINVEST Real Assets bezieht sich auf die Entnahme von Trinkwasser in den Bestandsimmobilien. Die Berichterstattung unseres Wasserverbrauchs erfolgt wie auch bei den Energieverbräuchen für das Wirtschaftsjahr 2022. Die Daten erfassen wir über die jeweiligen Gebührenbescheide, wobei die entnommene Menge an Trinkwasser gleichzeitig auch mit der entsprechenden Abwassermenge gleichzusetzen ist. Sofern die Verbrauchsdaten nicht vollständig den Gebührenbescheiden entnommen werden konnten, wurden sie linear hochgerechnet. Bei nicht vorliegenden Gebührenbescheiden wurden Verbrauchswerte aus den vergangenen Wirtschaftsjahren als geschätzter Verbrauch für 2022 übernommen. Sofern keine Vorjahresverbräuche vorlagen, wurden die Verbräuche anhand des Portfoliodurchschnitts für die jeweilige Assetklasse ermittelt.

Um den Wasserverbrauch zu reduzieren, haben wir in allen Immobilien geprüft, inwiefern wassersparende Armaturen verbaut sind und ob Regenwasser natürlich versickert sowie zur Bewässerung der Außenanlagen genutzt werden kann.

Als KPI verwenden wir in gewerblich genutzten Immobilien den Wasserverbrauch in m^3/ beheizte Nutzfläche in m^2 und in Wohnimmobilien den Wasserverbrauch in m^3/Bewohneranzahl.

303-3
303-5

Materialien

Die eingesetzten Materialien in der Wertschöpfungskette der HANSAINVEST Real Assets teilen sich in die Teilbereiche Projektentwicklung, Mieterausbauten und Infrastrukturprojekte auf.

In der **Projektentwicklung** lassen sich für dieses Berichtsjahr keine konkreten Zahlen liefern, da die im Bau befindlichen Projekte noch nicht zur Dokumentation nach GRI aufgestellt waren. Das wird sich in Zukunft sukzessive ändern: Planungshilfen wie BIM sowie entsprechende Regelungen mit ausführenden Firmen werden uns perspektivisch die Daten liefern.
Die Datenerhebung für unsere **Infrastrukturprojekte** wurde in dieser Berichtsperiode aufgrund des erhöhten Aufwands nicht vorgenommen.

Mieterausbauten in Deutschland werden im Regelfall durch unseren Rahmenvertragspartner projektiert. Dieser beabsichtigt, zukünftige Projekte auch unter dem Gesichtspunkt einer besonderen ökologischen Nachhaltigkeit umsetzen zu lassen. In der Praxis werden Ausschreibungen so vorgenommen, dass Ausbauten nach der Qualitätsstufe 3 des DGNB optional mit angeboten werden. Perspektivisch wollen wir diesen Standard vermehrt umsetzen.

Durch die Einführung von grünen Mietverträgen, sogenannten **Green Leases** im Jahr 2020 teilen wir mit unseren Mietern das Engagement für Nachhaltigkeit. Zusätzliche Nachhaltigkeitsklauseln sind Teil des regulären Mietvertrags und dienen dazu, Absichtserklärungen zu vereinbaren, um die entsprechenden Immobilien langfristig nachhaltiger zu bewirtschaften. Themenbereiche, auf die unser Green Lease einwirkt, sind beispielsweise nachhaltige Reinigungsverfahren, Abfallentsorgung, ein Nachhaltigkeitshandbuch und die Förderung des Nachhaltigkeitsdialogs zwischen Mieter und Vermieter. Die Umstellung erfolgt sukzessive bei Nachträgen zu bestehenden Mietverträgen oder bei der Neuvermietung.

301-1

ESG KPIs

Key Performance Indicator

Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements haben wir Kennzahlen definiert, die ein Benchmarking ermöglichen. Perspektivisch ist die Erhebung weiterer Kennzahlen vorgesehen, um die Performance des Portfolios noch genauer bewerten und entsprechend optimieren zu können. Aktuell arbeiten wir unter anderem an der Erhebung und Auswertung unserer Green-Lease-Quote. Ebenfalls von großer Bedeutung ist die Auswertung der Stranding-Points unserer Assets. Mit dem Blick auf die Immobilienbranche ist das CRREM-Tool ein an Bedeutung gewinnendes Tool zur Ermittlung des Dekarbonisierungspfades einzelner Assets oder für das Gesamtportfolio.

KPI	Einheit	2020	2021	2022	Bemerkung
Spezifischer Endenergieverbrauch	kWh/(m^2·a)	203,08	168,22	163,60	Wärme, Allgemein- und Mieterstrom pro Quadratmeter und Jahr, als wesentlichsten Grund für das Absinken sehen wir das im Schnitt wärmere Jahr 2022 im Vergleich zu 2021.
Hochrechnungsrate	%	N/A	44,4	69,5	Der Anteil an hochgerechneten Verbrauchsdaten beinhaltet die Verbräuche unserer Mieter. Da uns die Primärquellen für diese Verbräuche nicht vorliegen, werden hier Hochrechnungen vorgenommen. Unsere Zielsetzung ist es, die Rate kontinuierlich zu verringern und als Qualitätssicherungsmerkmal zu verwenden. Für das Abrechnungsjahr 2021 haben wir eine ganzheitliche Verbrauchsdatenabfrage bei den Energieversorgern vorgenommen. Die Gesamtverbräuche abzüglich der Allgemeinstromverbräuche haben wir als Mieterverbräuche verwendet. Dies sehen wir als Grund für die geringere Quote im Jahresvergleich zu 2022.
CO_2-Emissionsintensität (Scope 1 + 2) market-based	$kgCO_2e/m^2$	N/A	33,00	33,11	Das Ansteigen der CO_2-Intensität von 2021 zu 2022 (trotz niedrigerer Energieintensität) lässt sich durch den erhöhten Emissionsfaktor für den Strommix in Deutschland erklären.
CO_2-Emissionsintensität (Scope 1 + 2 + 3.13)	$kgCO_2e/m^2$	N/A	56,29	58,38	
Wasserverbrauchs-intensität	m^3/m^2	N/A	0,244	0,237	

305-2
305-3
305-4

Emissionen von heute als Herausforderung von morgen

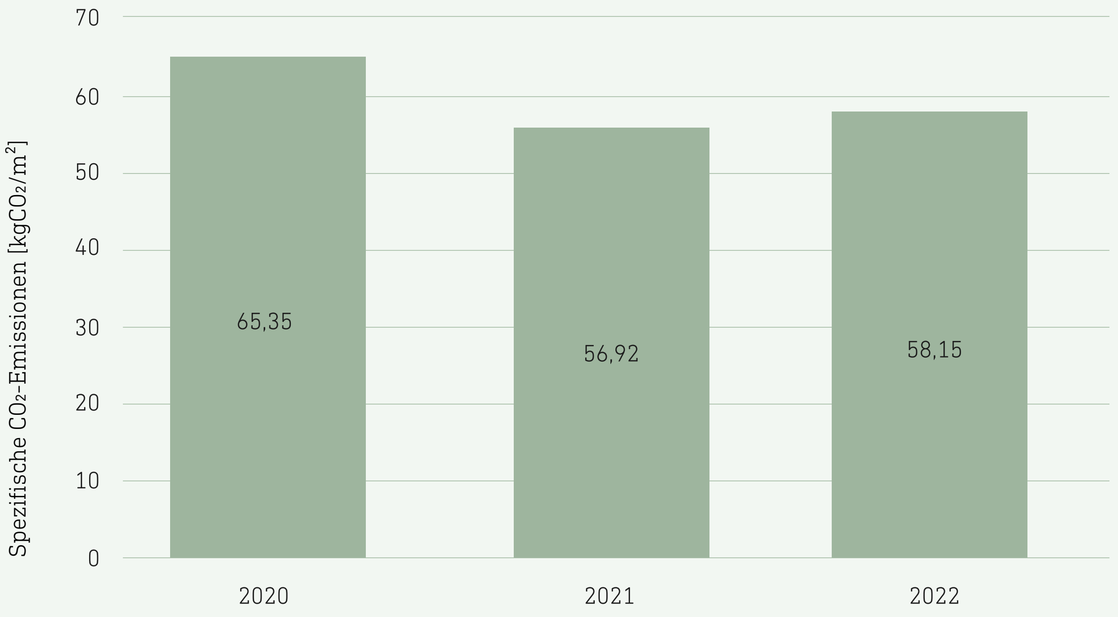
Vorbild zu sein empfinden wir als Teil unserer DNA. Deshalb sehen wir uns in der Verantwortung, unsere Emissionen zu reduzieren und die Restemissionen über Ausgleichsprogramme zu kompensieren.

Im ersten Schritt wurde die Höhe der CO_2-Äquivalente festgestellt. Grundlage für diese Berechnung sind die Bereiche Scope 1, 2 und 3. Der Scope beschreibt hierbei, wie weit die Berechnung greift. Scope 1 beinhaltet alle direkt verursachten Emissionen, Scope 2 umfasst indirekte Emissionen, die durch den Zukauf von Energie oder Strom verursacht werden, und Scope 3 bezeichnet indirekte Emissionen, die durch Prozesse entstehen, die außerhalb des Unternehmens stattfinden, aber im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Unabhängig vom Scope-Bereich fühlen wir uns verpflichtet, unseren Teil dazu beizutragen, einen Ausgleich zu schaffen.

Basisjahr für die Datenberichterstattung ist das Jahr 2020. Die CO_2-Baseline bildet die Grundlage, um vergleichen zu können, inwiefern wir den CO_2-Ausstoß durch den Betrieb unserer Liegenschaften reduzieren konnten. Das aktuelle Berichtsjahr umfasst die Emissionen aus 2022 und wird mit dem Vorjahr sowie dem Basisjahr verglichen. So können wir kontinuierlich die Reduzierung unserer verursachten CO_2-Emissionen ermitteln und gegenüberstellen.

Im kommenden Berichtsjahr wollen wir in vollem Umfang über das Kompensationsprogramm berichten.

CO_2-Emissionen des Immobilienbestandes



Im Berichtszeitraum haben unsere 119 berücksichtigten Immobilien insgesamt ca. 80 Millionen Tonnen CO_2 verursacht. Im Portfoliodurchschnitt stellt dies eine CO_2-Intensität in Höhe von 58,15 $kgCO_2/m^2$ dar.

Im Vergleich zum Basisjahr (2020) haben sich die CO_2-Intensitäten für das Wirtschaftsjahr 2022 um 11,01 Prozent reduziert.

Vorgehensweise

Für die Ermittlung der CO_2-Emissionen haben wir je nach Standort die Stromverbräuche der einzelnen Assets mit den Emissionsfaktoren des Globalen Emissions-Modells Integrierter Systeme 5.0 (GEMIS 5.0) oder des Umweltbundesamts multipliziert, sofern keine genaueren Versorgerangaben mit entsprechenden Zertifikaten vorlagen. Unseren Allgemeinstrom beziehen wir über einen Ökostrom-Rahmenvertrag, für den wir 40 gCO_2/kWh annehmen.

Die wärmespezifischen Emissionsfaktoren entnehmen wir den Veröffentlichungen des Umweltbundesamts. Für die internationalen Assets stammen die Emissionsfaktoren aus GEMIS 5.0. Sofern Zertifikate mit spezifischen standortbasierten Emissionsfaktoren vorlagen, haben wir diese als Basis für die Berechnung der erzeugten Emissionen herangezogen.

305-1
305-5

Best Practices

Intelligente Gebäudesteuerung

Neue technologische Entwicklungen bieten ein enormes Potenzial für Einsparungen. In Pilotprojekten haben wir neue Anwendungen in einzelnen Liegenschaften getestet und ausgewertet. Daraus lassen sich Maßnahmen ableiten, die wir auf das gesamte Portfolio projizieren können.

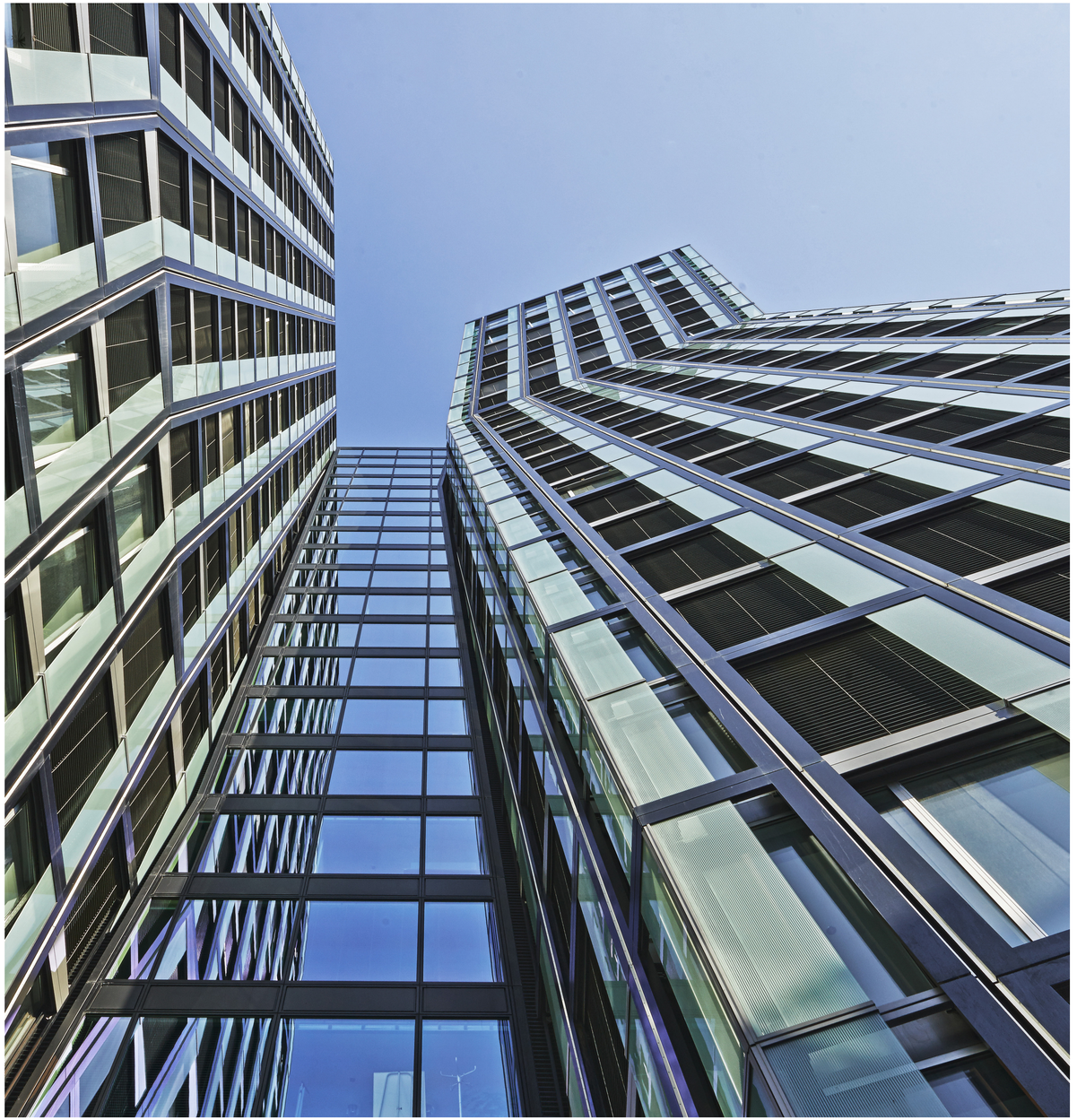
Besonders hervorzuheben ist die **Nutzung innovativer Steuerungskonzepte** bei der Gebäudeleittechnik. Sie ermöglichen es, die Wärmezufuhr, Stromlieferung und Steuerung der Lüftungs- und Kälteanlagen an Nutzerverhalten, Wetterlage oder Auslastung der Immobilie anzupassen. Durch die Einführung einer Smart-Data-Lösung für intelligente Gebäudesteuerung in unserem Objekt „Tanzende Türme" in Hamburg im Jahr 2020 konnten wir im Vergleich des Verbrauchsjahres 2022 zu 2021 ca. 11% der Wärmeenergie einsparen.

2021 realisierten wir ein Folgeprojekt an unserem Bürostandort Kapstadtring 7 in Hamburg. Inzwischen haben wir für alle unsere deutschen Liegenschaften einen Rahmenvertrag zur Installation von Smart-Metern abgeschlossen und die Abfallentsorgung mit einem Vertragspartner zentralisiert.

Insgesamt konnte der spezifische Energieverbrauch pro Quadratmeter aller Immobilien im Jahr 2022 mithilfe unterschiedlicher Maßnahmen im Vergleich zum Basisjahr 2020 um ca. 19 Prozent reduziert werden.

Umstellung Ökostrom und Ökogas

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der ausgestoßenen CO_2-Emissionen konnten wir durch die Umstellung unserer Strom- und Gasverträge im deutschen Portfolio auf Ökostrom- und Ökogasverträge im Jahr 2021 realisieren. Das hat die gesamten durch Allgemeinstrom erzeugten CO_2-Emissionen von 2020 auf 2021 um rund 28 Prozent reduziert. Dabei achten wir darauf, Ressourcen nicht nur emissionsarm einzukaufen, sondern gleichzeitig auch den Gesamtverbrauch zu reduzieren.



HANSA German Logistic Impact Funds - Artikel-9-Fonds-Auflage

Ein großer Erfolg des vergangenen Jahres ist die Auflage eines zweiten Artikel-9-Fonds. Der HANSA German Logistic Impact Funds, der in Zusammenarbeit mit DFI Real Estate aufgelegt wurde, ist der erste deutsche Impact-Fonds für Logistik-Neubauprojekte. Der offene Spezial-AIF hat die höchste Nachhaltigkeitsklassifizierung. Er investiert in Logistikimmobilien, die sich momentan in der Projektentwicklung befinden und bis 2025 fertiggestellt werden.

Die Bauweise dieser Objekte orientiert sich am KfW-40-Standard und erfüllt somit strenge energetische Anforderungen. Die Objekte im Portfolio werden nach dem neuesten DGNB-Neubau-Zertifizierungssystem (Version 2023) zertifiziert und erreichen perspektivisch ein Gold-Zertifikat. Die Logistikimmobilien werden seriell mit Dachbegrünung und Fotovoltaikanlagen ausgestattet, wodurch sie auch im Bereich erneuerbare Energien und Biodiversität einen Impact erzielen.

SOCIAL

Unsere Belegschaft – Zusammensetzung, Vergütung, Transparenz

Unsere umfassenden Dienstleistungen kommen aus einer Hand: So können unsere rund 120 Mitarbeitenden die Werthaltigkeit der Investments optimal beeinflussen – und sind nicht von Dritten abhängig. Dabei verbinden uns gemeinsame Werte, die auf einem vertrauensvollen und respektvollen Miteinander basieren. Neben fachlichem Know-how zeichnet uns auch die Leidenschaft aus, als Unternehmen erfolgreich zu bleiben.

HR Kennzahlen

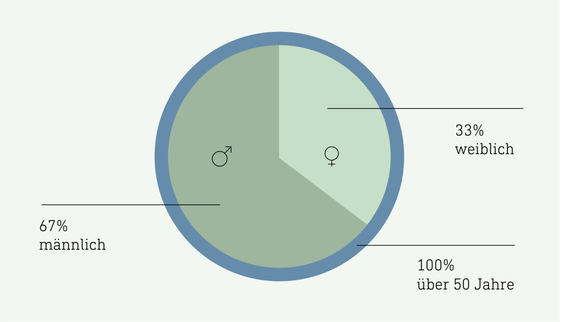
Berichtszeitraum:	1.1.2023 bis 31.12.2023
Datenstand:	Stichtag 31.12.2023
Region:	Hamburg
Methode:	Vollbeschäftigtenäquivalent

Während des Berichtszeitraums gab es keine erheblichen Schwankungen.

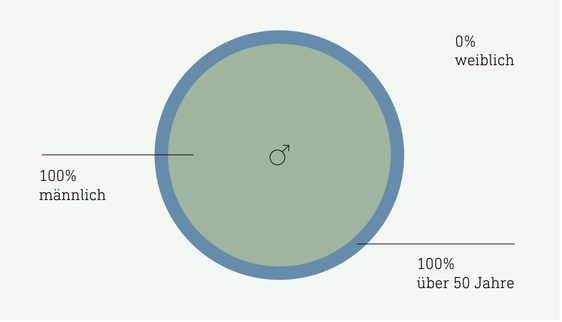
Ausbildung

Durch die Ausbildung von jungen Talenten trägt die HANSAINVEST Real Assets aktiv zur Nachwuchsförderung bei und entwickelt zukünftige Fach- und Führungskräfte. Zum Stichtag wurden insgesamt vier Auszubildende bzw. dual Studierende beschäftigt.

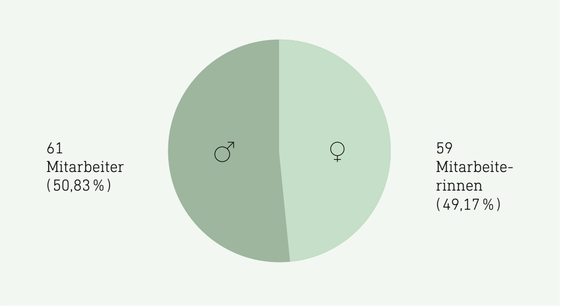
Geschäftsführung: 3 Personen



Beirat: 3 Personen

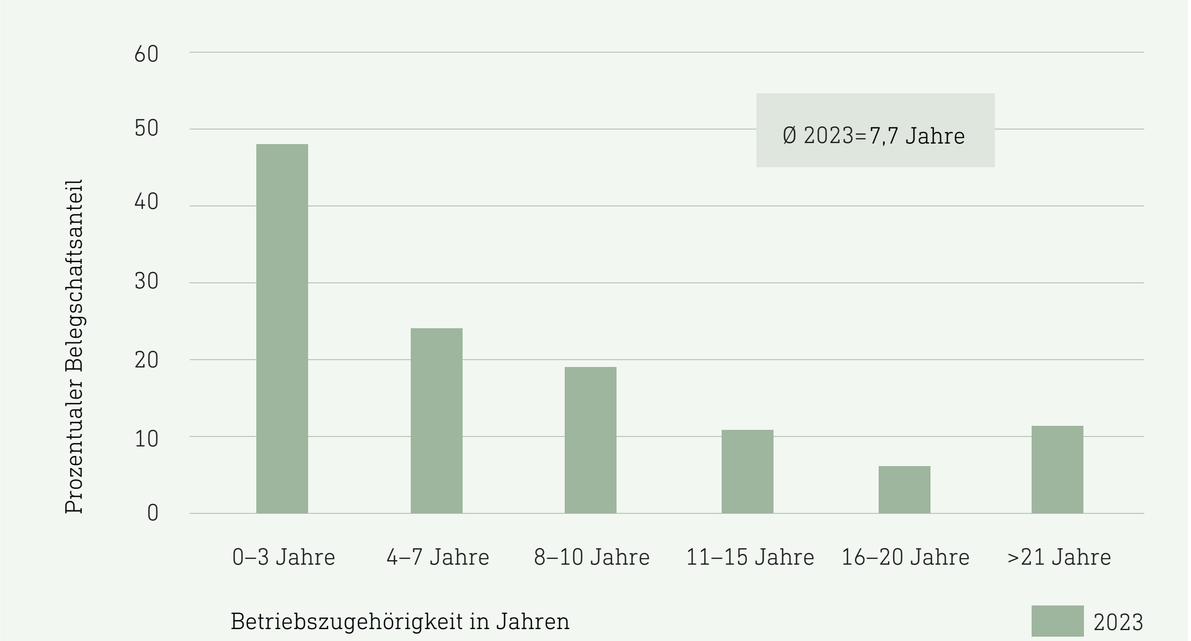


Mitarbeitende: 120 Mitarbeitende

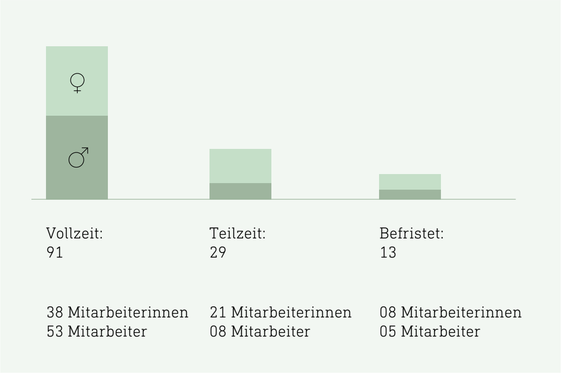


2-7 405-1

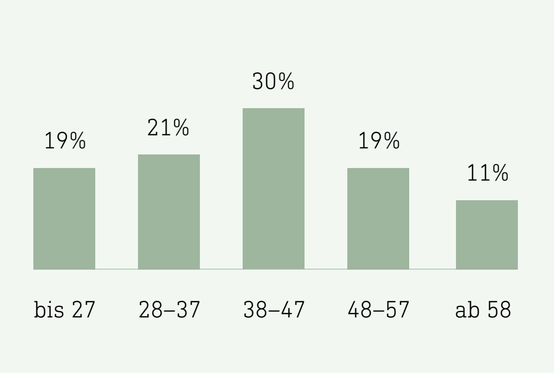
Betriebszugehörigkeit



Arbeitszeitmodelle



Altersverteilung



Vergütungspolitik

Uns ist es ein hohes Anliegen, dass unsere Mitarbeiterschaft fair entlohnt wird. In diesem Zuge legen wir großen Wert auf die Gleichbehandlung, unabhängig von Geschlecht, ethnischer Zugehörigkeit, körperlichen Einschränkungen oder anderen Merkmalen. Wir analysieren regelmäßig unsere Vergütungsstrukturen, um mögliche Ungleichheiten zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Die Vergütung unserer Mitarbeitenden legen wir in definierten Prozessen fest, die auf Transparenz, Fairness und Nachhaltigkeit beruhen. Dazu sind der Bereich People & Culture, unser Betriebsrat sowie unsere Geschäftsführung im stetigen Austausch.

Wir führen regelmäßig Gespräche mit unseren Mitarbeitenden, um ihre Leistung, ihr Engagement und ihre persönlichen Ziele zu bewerten. Dabei bringen sie auch ihre eigenen Perspektiven und Ziele ein. Insgesamt legen wir großen Wert auf offene Kommunikation und einen konstruktiven Austausch. Die Gespräche dienen als Grundlage für die Festlegung der individuellen Vergütung.

Um sicherzustellen, dass unsere Vergütung im Einklang mit den branchenüblichen Standards liegt und wettbewerbsfähig ist, nutzen wir ein Benchmarking-Verfahren. Wir analysieren regelmäßig Vergütungsdaten und -trends in unserer Branche und passen unsere Vergütungsstrukturen entsprechend an. Dadurch stellen wir sicher, dass wir qualifizierte Fachkräfte gewinnen und halten können, während wir gleichzeitig faire und nachhaltige Entlohnungspraktiken fördern.

Darüber hinaus wertschätzen wir herausragende Leistungen unserer Mitarbeitenden. Sonderzahlungen für besondere Leistungen motivieren dazu, einen Beitrag zur langfristigen Entwicklung zu leisten, und belohnen Engagement.

Mit diesen Prozessen sorgen wir dafür, dass wir unseren Mitarbeitenden ein Umfeld bieten, in dem sie ihr Potenzial entfalten können.

Tarifverträge
32 % der Angestellten werden von Tarifverträgen abgedeckt.

Die Ausformulierung der Verträge außerhalb des Tarifs erfolgt gemäß Gleichbehandlungsgrundsatz. Das bedeutet, dass viele Vereinbarungen analog getroffen werden. Darüber hinaus gelten im Rahmen des Konzernverbunds entsprechende Betriebsvereinbarungen, die die Arbeitsbedingungen und -richtlinien für alle Mitarbeitenden regeln.

2-19
2-20
2-30

Safety First – Arbeits- und Gesundheitsschutz

Betriebliches Gesundheitsmanagement

Die SIGNAL IDUNA hat als Mutterkonzern ein betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM) entwickelt, um die Gesundheit aller Beschäftigten zu fördern. Ziele des BGM sind unter anderem:

- Arbeits- und Rahmenbedingungen für die Gesundheit, die Motivation und die Leistungsfähigkeit zu schaffen
- Die Mitarbeitergesundheit zu erhalten
- Das Bewusstsein für einen gesunden Lebensstil zu schärfen

Einmal jährlich findet eine Onlineschulung zur Arbeitssicherheit durch den Mutterkonzern statt, die für alle Mitarbeitenden verpflichtend ist. Darüber hinaus wird über das interne Schulungsportal zu verschiedensten Themen, zum Beispiel Ergonomie am Arbeitsplatz, informiert.

Um auf den eigenen Flächen die Sicherheit der Mitarbeitenden zu gewährleisten, wurden bei der HANSAINVEST Real Assets Erst-, Brandschutz- und Evakuierungshelfende ausgebildet sowie ein Sicherheitsbeauftragter installiert. Regelmäßige Evakuierungsübungen bereiten die Belegschaft für einen möglichen Ernstfall vor.

Auf den Büroflächen findet jährlich eine Begehung durch den Sicherheitsbeauftragten, die Personalabteilung, den Betriebsrat sowie die Fachkraft für Arbeitssicherheit statt. Hierbei werden mögliche physische und psychische Gefahren identifiziert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet.

403-1 403-2 403-5 403-8

Unsere Mitarbeitenden haben die Möglichkeit, kostenlose Gesundheitschecks durch einen Betriebsarzt durchführen zu lassen. Darüber hinaus werden kostenfreie Leistungen wie Grippeschutzimpfung, Sehtests und unterschiedliche Beratungsformate, beispielsweise zu den Themen Pflegeberatung und Krisencoaching angeboten.

Kommunikation

Über das Intranet stellen wir den Mitarbeitenden regelmäßig Informationen zu den Gesundheitsangeboten zur Verfügung. Durch die Angabe der jeweiligen Ansprechpartner, wird eine möglichst unkomplizierte Kontaktaufnahme für Fragen rund um Sicherheits- und Gesundheitsthemen sichergestellt.

Einmal im Quartal findet ein Ausschuss statt, bei dem sich die Fachkraft für Arbeitssicherheit, der Sicherheitsbeauftragte, die Personalabteilung und stellvertretend für die Anliegen der Beschäftigten der Betriebsrat über Themen rund um die Gesundheit der Mitarbeitenden austauschen.

Gesundheit als oberstes Gut

Um den Mitarbeitenden einen möglichst aktiven Ausgleich zum Büroalltag zu bieten, kooperiert die HANSAINVEST Real Assets mit verschiedenen Fitnessstudios und ermöglicht so Vergünstigungen der monatlichen Mitgliedsbeiträge. Die SIGNAL IDUNA mietet seit 2023 Räumlichkeiten für Betriebssportangebote an, die auch HANSAINVEST Real Assets-Mitarbeitenden zugänglich sind. Durch die Kooperation mit BusinessBike können die Mitarbeitenden für private oder berufliche Zwecke vergünstigt Fahrräder leasen. Weitere Angebote wie Massagen und Physiotherapie fördern ebenfalls die Gesundheit.

403-3 403-4 403-6

Präventionsmaßnahmen

Für eine sichere Arbeitsumgebung sorgen Arbeits- und Betriebsanweisungen. Diese erläutern den sachgerechten Umgang mit Arbeitsmitteln und unterstützen bei der ergonomischen Einstellung des Arbeitsplatzes.

Auch die mentale Gesundheit unserer Mitarbeitenden ist uns wichtig. Selbstständiges Arbeiten und eine freie Aufgabeneinteilung bieten einerseits viele Freiheiten, andererseits birgt dies die Gefahr der Überlastung in Phasen mit besonders hohem Arbeitsaufwand. Um arbeitsbedingten Erkrankungen durch Stress vorzubeugen und Stressoren frühzeitig zu erkennen, werden in regelmäßigen Abständen Seminare zu mehr Achtsamkeit und Resilienz angeboten. Zusätzlich finden regelmäßig Feedbackgespräche statt, die Raum bieten, Themen anzusprechen und Lösungen zu finden.

403-9 403-10

Die soziale Ader der HANSAINVEST Real Assets – soziales Engagement innerhalb und außerhalb des Unternehmens

Modern und menschlich: New Work

Mit dem Umzug unseres Büros im Juni 2022 vom Kapstadtring 8 in den Kapstadtring 7 in Hamburg haben wir räumlich gesehen nur die Straßenseite gewechselt, in der Arbeitswelt jedoch einen großen Sprung nach vorne gemacht. Unter dem Stichwort „HIRA Move“ wurde ein Team, bestehend aus Mitarbeitenden und unserem Vertragspartner für Innenausbauten, zusammengestellt. Gemeinsam hat das Team Büroflächen entwickelt, welche die Bedürfnisse der Beschäftigten erfüllen. Mithilfe des Desk-Sharing-Systems können Abteilungen und Teams flexibel auf die tägliche Arbeitslast reagieren und gleichzeitig auf hochwertige Arbeitsplätze zurückgreifen. Durch separat buchbare Rückzugs-, Fokus- und Projekträume gibt es für jede Situation im Arbeitsalltag Platz. Auch für einen kollegialen Austausch und die Geselligkeit nach Feierabend stehen Flächen wie die sogenannte HafenLounge zur Verfügung.

People & Culture

Die HANSAINVEST Real Assets hat verstanden, dass der Schlüssel zum Erfolg die eigene Belegschaft ist. Um das dort schlummernde Potenzial auszuschöpfen, führt kein Weg daran vorbei, entsprechende Kapazitäten im Human-Resources-Bereich zu schaffen. Dies tun wir unter dem Stichwort „People & Culture“, da die Mitarbeitenden bei der HANSAINVEST Real Assets nicht als Ressource gesehen werden: Zwei Mitarbeiterinnen betreuen, entwickeln und beraten unsere Belegschaft. Auch Bewerbungsgespräche und Führungskräfteentwicklung werden durch den Bereich abgedeckt. Zusätzlich haben wir erstmals einen internen Feel-Good-Manager ausgebildet und im Dezember 2023 zertifiziert. Zu den Aufgaben des Feel-Good-Managers gehören unter anderem:

- Onboarding-/Preboarding-Prozesse
- Teambuilding
- Interne Kommunikation
- Arbeitsplatzgestaltung
- Gesundheit als übergeordnetes Thema

Betriebskultur

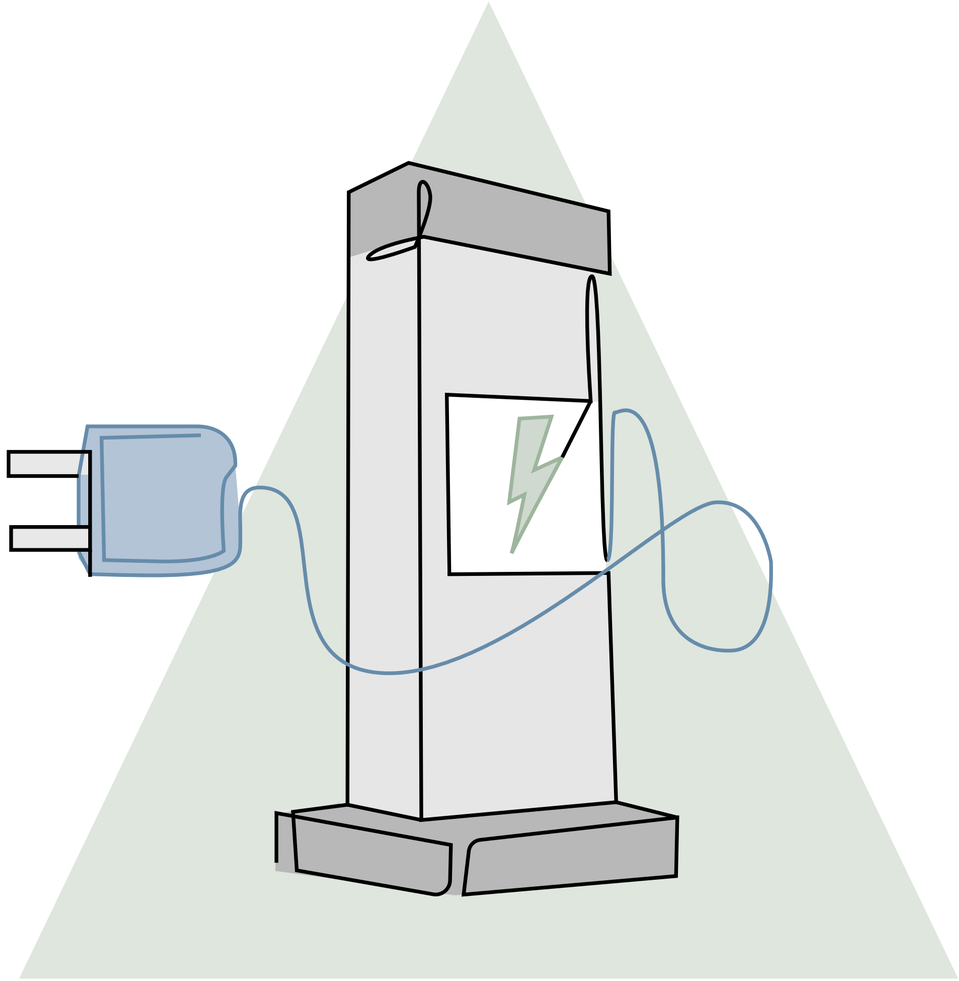
Die HANSAINVEST Real Assets legt großen Wert auf das soziale Miteinander und organisiert regelmäßig Veranstaltungen für alle Mitarbeitenden. Die Eventküche wird zum gemeinsamen Kochen oder Frühstücken genutzt, bei saisonalen Events wie dem Weihnachtsbacken/-basteln sind auch die kleinen Familienmitglieder willkommen, und ein jährliches Kickerturnier bringt die Kollegen und Kolleginnen auf kompetitiver Ebene in der Gaming-Lounge zusammen. Die HafenLounge bietet großzügige Flächen für einen offenen Austausch innerhalb der gesamten Belegschaft. Hier finden außerdem regelmäßige Informationsveranstaltungs-Formate wie der „Breakfast-Club“ und der „Happy Weekender“ statt.

„UNSER WERTVOLLSTES ASSET SIND UNSERE MITARBEITENDEN – UND DAS LASSEN WIR SIE AUCH SPÜREN.“

Renée Obier
People & Culture

Best Practices im Bereich SOCIAL

Nicht nur die eigene Belegschaft hat einen großen Einfluss auf die soziale Ebene der Nachhaltigkeit, auf Immobilienebene liegt ebenfalls großes Potenzial. Beispielsweise bei der Flächennutzung der Mieter, durch Engagement für das lokale Umfeld oder auch Konzepte, die sich positiv auf Mobilität auswirken. Wir wollen auch in diesen Bereichen unserer Verantwortung gerecht werden.



E-Mobilität an der Immobilie

Es gibt einige Möglichkeiten, eine Immobilie sozial aufzuwerten. Neben der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Barrierefreiheit des Objekts ist auch der Nutzerkomfort mit Mobilitätskonzepten ein Beitrag zur Nachhaltigkeitstransformation. Darunter fallen die Förderung umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel, aber auch der Ausbau von Infrastruktur für E-Mobilität. Die HANSAINVEST Real Assets arbeitet dafür mit einem renommierten Partner zusammen und hat im deutschen Immobilienportfolio im Verlauf der vergangenen zwei Jahre 70 elektrifizierte Stellplätze geschaffen. Weiterhin konnten wir bereits 227 Stellplätze so vorrüsten, dass Ladestationen angebracht werden können.

Auflage „HANSA German Social Fund“

Zum Ende des Jahres 2023 haben wir in Zusammenarbeit mit der Schwestergesellschaft der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH einen neuen Fonds aufgelegt, der Anfang des Jahres 2024 in unseren Managementbestand übergegangen ist. Der „HANSA German Social Fund“ investiert ausschließlich in Immobilien, die ein sozial nachhaltiges Ziel verfolgen. Hierbei legen wir hohe Anforderungen aus Offenlegungsverordnung (SFDR) und Taxonomie zugrunde, sodass der Fonds die Artikel-9-Klassifizierung erhalten hat.

Als Kennzeichen sozialer Nachhaltigkeit gelten unter anderem herausragende Sicherheitsvorkehrungen, die Zugänglichkeit der Immobilie, der Abschluss grüner Mietverträge und die Förderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Zudem erfüllen die Immobilien höchste ökologische Anforderungen im Hinblick auf die Energieeffizienz und CO_2-Emissionsäquivalente.

PROJEKTE AUS DER PRAXIS

Strategische Ziele verknüpft mit Sustainable Development Goals (SDGs)

ESG-Cockpit – Daten sammeln und analysieren

Eine plausible und gepflegte Datenlage ist eine der wichtigsten Grundlagen für ausgezeichnetes ESG-Management. Mit der Entwicklung unseres ESG-Cockpits wollen wir genau das erreichen. Das Projekt besteht dabei aus drei Teilen: Datenaufnahme, -haltung und -nutzung.

Der erste Baustein ist die Datenaufnahme, hierfür haben wir das ESG-Data-Entry-Tool entwickelt, welches eine intelligente und anwenderfreundliche Lösung bietet. Der zweite Baustein ist die Datenhaltung. Die gesammelten Daten müssen an einem gut zugänglichen Ort gespeichert und in den bereits bestehenden Datenhaushalt der Organisation integriert werden. Die so gesammelten und eingespeisten Daten stellen die Basis zur Datenverarbeitung und -nutzung dar. Konkret bedeutet dies, dass Daten für unterschiedliche Reporting-Formate genutzt werden können. Darunter fällt beispielsweise ein klassischer Objektbericht, ein Portfoliobericht oder ein umfangreicher DGNB-Zertifizierungscheck.

Die Dateninfrastruktur ist die Grundlage für gezielte Verbesserungen auf Management- und Objektebene. Damit zahlt sie auch auf das **SDG 9** der UN-Nachhaltigkeitsziele ein, dem zufolge eine widerstandsfähige Infrastruktur aufgebaut, eine breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung befördert und Innovationen unterstützt werden.

Assets für die Zukunft – ESG-Scores und Zertifizierungen

Ein weiteres Ziel unserer ESG-Strategie ist die Entwicklung zukunftsfähiger Assets, die auf das **SDG 11** einzahlen: Wie die UN wünschen wir uns Städte und Siedlungen, die inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestaltet sind.

Dazu gehört die stetige Verbesserung der Key-Performance-Indikatoren, allen voran der eigenentwickelte ESG-Score, der die Nachhaltigkeitsperformance der Objekte im Detail bewertet. Er bewertet nach einem festgelegten und nachvollziehbaren Verfahren unsere vier Säulen der Nachhaltigkeit, also neben den klassischen Bereichen Environmental, Social und Governance den ergänzten vierten Bereich Economy.

Der Nachhaltigkeitsscore ermöglicht uns und unseren Stakeholdern ein transparentes Benchmarking. Darüber hinaus dient der Nachhaltigkeitsscore als Maßnahmen-Kontrollsystem und liefert unserem Fondsmanagement somit hilfreiche Daten. Langfristig verankern wir so ein Verfahren, das unsere Immobilien zukunfts- und anpassungsfähig macht.

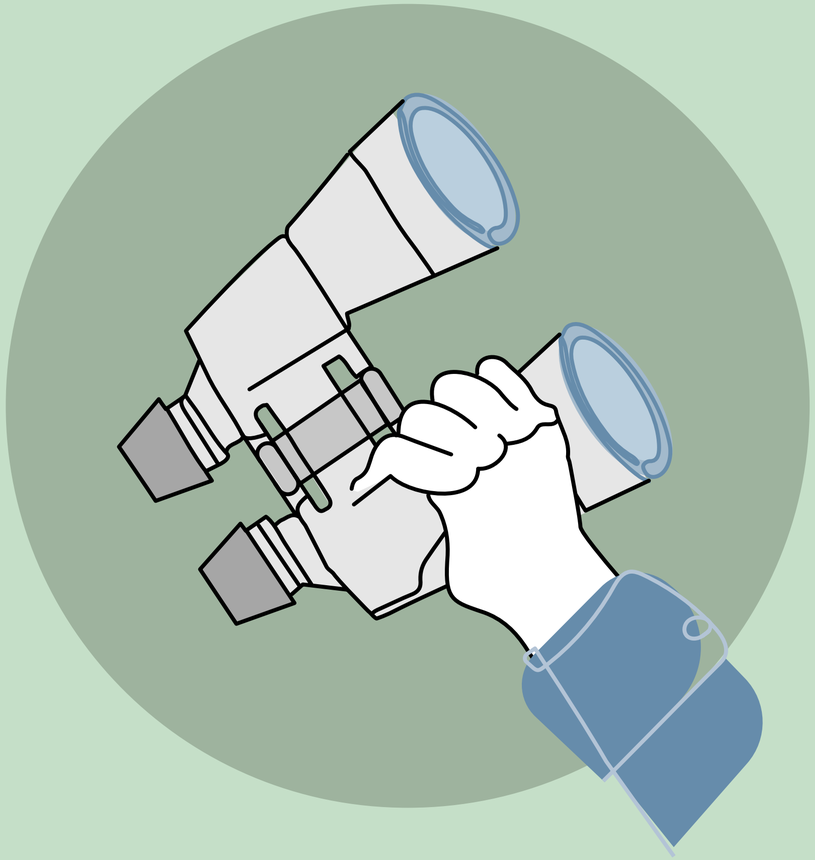
Nachhaltig anlegen – die Entwicklung grüner Anlageprodukte

Die Spezialfonds, denen die Objekte unterliegen, wollen wir hin zu nachhaltigen Produkten entwickeln. Die „grünen“ und „dunkelgrünen“ Fonds werden nach der Offenlegungsverordnung eingestuft und erfüllen Nachhaltigkeitsprinzipien nach den Vorgaben aus Artikel-8 oder Artikel-9. Artikel-8-Fonds oder „grüne“ Fonds sind anhand von Nachhaltigkeitskennzahlen messbar und legen die Erreichung über ein Fondsreporting bei der jeweiligen Kapitalverwaltungsgesellschaft offen. Die Anforderungen nach einer Artikel-9-Klassifizierung hingegen sind noch umfangreicher und weisen einen Impact aus, ergänzen die Nachhaltigkeitskennzahlen um „Do no significant harm“-Merkmale aus der Taxonomieverordnung und erfüllen sogenannte Mindestprinzipien, also das Einhalten von unternehmerischen und menschenrechtlichen Leitprinzipien.

Die HANSAINVEST Real Assets führt aktuell zwei solcher Artikel-9-Fonds in ihrem Portfolio. Einen Fonds mit Environmental- und einen Fonds mit Social-Impact. Perspektivisch sollen bestehende Artikel-6-Fonds auf die Kriterien von Artikel-8 umgestellt werden.

So wollen wir unseren Beitrag zum **SDG 8** leisten und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit fördern.

DAS ZIEL UND DER WEG DORTHIN 47
ZUKUNFT AKTIV GESTALTEN 48
GEMEINSAM MEHR ERREICHEN 49



WAS WIR UNS VORGENOMMEN HABEN

DER BLICK NACH VORNE

Nachhaltigkeit ist ein Prozess, der nie abgeschlossen ist. Verbesserungen sind immer möglich, Anpassungen immer nötig. Eines der dringendsten Ziele ist die Klimaneutralität der Wirtschaft. Um dazu einen wirksamen Beitrag zu leisten, wollen wir unseren eigenen CO_2-Fußabdruck möglichst schnell minimieren. Wir erklären, wie wir eine ausgeglichene Klimabilanz definieren und mit welchen Maßnahmen wir sie erreichen wollen.

Darüber hinaus setzen wir uns für ökologische, soziale und unternehmerische Nachhaltigkeit über unseren direkten Wirkungskreis hinaus ein. Der zweite Teil dieses Kapitels beschreibt, wie wir uns dafür mit anderen Stakeholdern und Branchenteilnehmern vernetzen, Transparenz und Kommunikation voranbringen und mithilfe nationaler und internationaler Verbände Benchmarks in Sachen Nachhaltigkeit setzen.

DAS ZIEL UND DER WEG DORTHIN

Ansätze und Definitionen für Klimaneutralität

Die Zielsetzung

Wir streben bis 2040 eine ausgeglichene Klimabilanz für unser Portfolio an. Die Zielsetzung ergibt sich maßgeblich aus der Nachhaltigkeitsstrategie unseres Mutterkonzerns, der SIGNAL IDUNA. Außerdem ermöglicht uns dieses festgelegte Ziel, unsere Projekte, unsere Maßnahmen- und Budgetplanung sowie das Managen der Verbrauchsdaten frühzeitig daran auszurichten. Zum Vergleich: Das deutsche Klimaschutzgesetz erwartet Klimaneutralität bis 2045.

Die Definition von CO_2-Neutralität

CO_2-Neutralität lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt an unterschiedlichen Kriterien festmachen. Im Vordergrund steht für viele Unternehmen die Kompensation der Emissionen über Ausgleichsprojekte. Andere fokussieren sich auf die tatsächliche Netto-Null-Emissionsgrenze und reduzieren damit nachhaltig die emittierten Treibhausgase.

Für beide Ansätze lassen sich Für- und Wider-Argumente finden. Einerseits wird durch Kompensation ein neuer Kapitalstrom aufgebaut, der einen Handel mit Emissionswerten ermöglicht und somit Gelder für notwendige Projekte schafft. Andererseits gibt es gute Argumente dafür, Treibhausgase langfristig zu vermeiden, um die Belastung der Biosphäre zu minimieren. Betrachtet man die Nachteile beider Sichtweisen, lässt sich einwenden, dass Kompensationen eine gewisse Form von Greenwashing fördern, aber das Einhalten von Netto-Null-Emissionen rein an das Gewissen der Unternehmen appelliert und wenig Spielraum für wirtschaftliches Handeln zulässt.

Klimabilanz des Portfolios

Nach Abwägen der jeweiligen Vor- und Nachteile haben wir uns bei der HANSAINVEST Real Assets für einen kombinierten Ansatz entschieden. Das CRREM-Tool ermöglicht uns, Objekte in eine Emissionskurve einzustufen, die die Vorgaben aus dem Pariser Klimaabkommen berücksichtigt, und wir somit Anforderungen für eine langfristige Reduktion der Emissionen ableiten können. Zusätzlich werden wir bis zum Jahr 2040 ein Kompensationsprogramm aufsetzen, über das wir die dann noch bestehenden Restemissionen kompensieren.

Klimabilanz des Unternehmens

Als hanseatisches Investmentunternehmen liegt es in unseren Genen, mit gutem Beispiel voranzugehen. Daher haben wir uns entschieden, für das eigene Unternehmen ebenfalls eine ausgeglichene Klimabilanz zu erreichen. Das bedeutet konkret, dass wir die aus dem Geschäftsbetrieb entstehenden Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Emissionen identifizieren und über ein Kompensationsprogramm ausgleichen. Hierbei liegt der Fokus auf einem Programm, das mit unserem Unternehmenszweck im Einklang steht und die Nachhaltigkeit der Immobilienbranche weltweit vorantreibt. Auch für die GmbH gilt jedoch das übergeordnete Ziel, die Emissionswerte jährlich zu reduzieren.

Die Leitprinzipien auf dem Weg

Einhergehend mit unseren Werten bekennen wir uns zu den folgenden Leitprinzipien und Grundwerten:

- UN Global Compacts
- IAO-Leitprinzipien
- OECD-Leitsätze
- B.A.U.M.-Leitprinzipien
- Internationale Charta der Menschenrechte

ESG-Netzwerk im Unternehmen

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass Nachhaltigkeit nur gemeinschaftlich möglich ist. Nicht nur innerhalb der Immobilienbranche, sondern auch länder-, branchen- und abteilungsübergreifend ist der fachliche Austausch enorm wichtig. Auch unsere interne Organisation richten wir danach entsprechend aus. Durch die Installation von Schnittstellen in den Fachbereichen sollen der Wissenstransfer und der regelmäßige Austausch sichergestellt werden. Das erlaubt uns, relevante Themen auf direktem und effizientem Wege im Unternehmen zu streuen.

Insgesamt bildet sich so ein Team aus Fachleuten, die mit der Materie vertraut sind, ein Commitment verspüren und aktiv zur Zielerreichung der ESG-Strategie beitragen.

ZUKUNFT AKTIV GESTALTEN

**ESG in der Branche
und bei Stakeholdern etablieren**

**Kommunikation als Schlüssel -
Die Einbindung von Stakeholdern**

Die HANSAINVEST Real Assets legt großen Wert auf direkte und transparente Kommunikation. Aus diesem Grund stehen wir im kontinuierlichen Dialog mit unseren Stakeholdern. Dazu gehören unter anderem unsere Mitarbeitenden, unsere Anleger- und Mieterschaft sowie unsere Lieferanten. Die Kommunikation erfolgt dabei über den direkten Kontakt, unsere Website und weitere Kommunikationskanäle.

Zum Thema Nachhaltigkeit haben wir ergänzend eine Wesentlichkeitsumfrage (S. 21 ff.) durchgeführt. Die Ergebnisse der Umfrage helfen uns dabei, relevante Aspekte zu berücksichtigen und die langfristige Nachhaltigkeitsstrategie im Sinne unserer internen und externen Interessengruppen weiter erfolgreich umzusetzen.

2-29

GEMEINSAM MEHR ERREICHEN

Die Branche verändern

Beim Thema Nachhaltigkeit ist eine einheitliche, konzertierte Vorgehensweise von zentraler Bedeutung. Nur wenn die gesamte Branche mitzieht, können strukturelle und langfristige Veränderungen herbeigeführt werden. Dafür gibt es verschiedene Nachhaltigkeitsinitiativen, die zukunftsweisende Standards setzen.
Die HANSAINVEST Real Assets engagiert sich in zahlreichen Initiativen und Verbänden und bringt dort ihre jahrelange Expertise ein, um die Weiterentwicklung des ESG-Gedankens in der Immobilien- und Kapitalanlagebranche voranzutreiben. Als Unterzeichner der Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UN PRI) hat sich die HANSAINVEST Real Assets dazu verpflichtet, ESG-Prinzipien in die Investment- und Managementpraxis zu integrieren und darüber zu berichten. Des Weiteren engagiert sie sich in der Initiative ECORE (ESG Circle of Real Estate), setzt sich bei den ESG-Initiativen im BVI (Bundesverband Investment und Asset Management) sowie im ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) ein. Darüber hinaus ist die HANSAINVEST Real Assets Mitglied in der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

ZIA Die Immobilienwirtschaft BVI DGNB

UN PRI

Als Unterzeichner der Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen hat sich die HANSAINVEST Real Assets der Integration von ESG-Kriterien in ihre Investmentpraxis verpflichtet. Ziel der Initiative ist, das Handeln von Investoren mit den Interessen der Gesellschaft in Einklang zu bringen. Dazu gehört unter anderem, ESG in den Investmententscheidungsprozess einzubeziehen und als Eigentümer verantwortungsvoll zu handeln. Außerdem besteht die Verpflichtung, die Unternehmensaktivitäten offenzulegen und somit für mehr Transparenz zu sorgen.

Über 4.000 Unternehmen mit einem verwalteten Vermögen von mehr als 121 Billionen Dollar sind der Initiative bereits beigetreten.

PRI Principles for Responsible Investment

ECORE

Die HANSAINVEST Real Assets ist Mitinitiator des ESG Circle of Real Estate (ECORE). Ziel der Initiative ist die Entwicklung eines Scoring-Standards, mit dem Nachhaltigkeitskriterien in Immobilienportfolios mess- und vergleichbar gemacht und kommuniziert werden. So können Investoren die Finanzierung von Immobilien im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsperformance bewerten und Empfehlungen ableiten. Ein ESG-Bewertungstool soll zudem einen branchenweiten Vergleich auch sehr unterschiedlicher Assets ermöglichen.

Perspektivisch will die ECORE-Initiative so für eine kontinuierliche Optimierung des CO_2-Verbrauchs in der Branche sorgen und damit ihren Beitrag zur Erreichung der EU-Klimaziele bis 2050 leisten. Ein Jahr nach ihrer Gründung zählt die Initiative bereits 40 europäische Bestandshalter, die in der Summe ein Immobilienvermögen von rund 800 Milliarden Euro unter sich aufteilen.

ECORE ist dabei für die HANSAINVEST Real Assets nicht nur eine weitere Initiative, sondern ein Herzensprojekt: Madlen Fiedler (CSO) ist Gründungsmitglied des Arbeitskreises und bringt vom ersten Tag an ihr eigenes Wissen dort mit ein, um die Branche voranzutreiben. Wir sind der festen Überzeugung, dass Wissen nur größer werden kann, wenn man es teilt. Unter diesem Leitsatz handeln wir, wenn es um den unternehmensübergreifenden Austausch geht.

ECORE ESG-Circle of Real Estate

BAMBI

Der German Circle of Real Estate (BAMBI) bündelt Branchen-Know-how in einem Gremium aus Vorständen und Geschäftsführern der größten Real-Estate-Investoren und Property-Manager Deutschlands. Im BAMBI-Kreis arbeitet die HANSAINVEST Real Assets gemeinsam mit anderen engagierten Unternehmen an der Branchentransformation. Ziel ist unter anderem die Einführung einheitlicher ESG-Branchenstandards für alle Stakeholder.

Der BAMBI-Kreis hat sich bereits vor rund zwölf Jahren aus etwa 20 Asset- und Property-Managern formiert, um aktuelle Markttrends und Herausforderungen zu diskutieren und zukunftsorientierte Lösungen zu finden. Beim Thema Nachhaltigkeit stehen etwa die Erfassung und der Vergleich strategischer Kennzahlen und Ansätze im Fokus, um so effiziente Marktstandards zu schaffen. Daneben behandelt der BAMBI-Kreis auch Digitalisierungsstrategien von Immobilienunternehmen. Auch hierbei soll, äquivalent zum Thema Nachhaltigkeit, vor allem Transparenz über Strukturen und Abläufe geschaffen werden.

BAMBI CIRCLE OF REAL ESTATE since 2008

PFLICHTANGABEN 51
GRI-INDEX 52

DAS KLEINGEDRUCKTE

FORMALIA UND INDEX

Gute Daten sind die Grundlage einer erfolgreichen Strategie. Nur mit ihrer Hilfe lassen sich Ergebnisse messen, Fortschritte feststellen und Handlungsbedarfe analysieren. Um unsere Nachhaltigkeitsinformationen besser zu messen und zu vergleichen, nutzen wir die Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Dieses letzte Kapitel enthält erforderliche Pflichtangaben und bildet den GRI-Index ab.

PFLICHTANGABEN

Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle

Bericht

Berichtszeitraum: 1.1.2023 bis 31.12.2023

Verbrauchsdaten: 1.1.2022 bis 31.12.2022

Datum der Berichtsveröffentlichung: 1.7.2024

Die Veröffentlichung des Berichts erfolgt jährlich.

Der Berichtszeitraum des vorliegenden Berichts entspricht dem Berichtszeitraum der Finanzberichterstattung.

Kontaktstelle

HANSAINVEST Real Assets GmbH
Madlen Fiedler
Chief Sustainability Officer
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

E-Mail: esg@hansainvest-real.de
Telefon: +49 40 182103-6207

Gestaltung

Herburg Weiland, München

GRI-INDEX

Universal Standards			
GRI 2	**Allgemeine Angaben**	**Seite**	**Hinweis**
2-1	Organisationsprofil	8	
2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	8	
2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	51	
2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen		**Nicht anwendbar** – da es sich um den Erstbericht handelt.
2-5	Externe Prüfung		**Nicht anwendbar** – der vorliegende Bericht wurde nicht extern verifiziert.
2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	8	
2-7	Angestellte	39	
2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind		**Informationen nicht verfügbar** – Eine Auswertung der Anzahl der Beschäftigten, die keine Angestellten sind, liegt nicht vor. Einige Leistungen, die nicht das Kerngeschäft betreffen, werden durch den Konzernverbund erbracht. Überdies werden gebäudenahe Leistungen wie das technische und infrastrukturelle Facility-Management durch externe Dienstleister erbracht.
2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung / Formulierungen	25	
2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	26	
2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans / Formulierungen	26	
2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	26, 27, 29	
2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	27	
2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	24	
2-15	Interessenkonflikte	29	
2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	29	
2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	28	
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	28	
2-19	Vergütungspolitik	40	**(Teil-)informationen nicht verfügbar** – analog zum Geschäftsbericht: Auf die Angaben über die Bezüge der Geschäftsführer und des Beirates gemäß § 285 Nr. 9 a) und b) HGB wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	40	
2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		**Nicht anwendbar** – analog zum Geschäftsbericht: Auf die Angaben über Bezüge der Geschäftsführer und des Beirates gemäß § 285 Nr. 9 a) und b) HGB wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Eine Auswertung über das Verhältnis zwischen der Jahresgesamtvergütung der höchstbezahlten Person in der Organisation und der Vergütung der Mitarbeitenden ist daher nicht möglich.
2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	12	
2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweise	47	
2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	29	
2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	33	
2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	29	
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen		**Nicht anwendbar** – keine wesentlichen Verstöße gegen Gesetze und Verordnungen während des Berichtszeitraums bekannt.
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	49	
2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	48	
2-30	Tarifverträge	40	
GRI 3	**Wesentliche Themen**		
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	21	
3-2	Liste der wesentlichen Themen	22	
3-3	Management von wesentlichen Themen		Erläuterungen in den jeweiligen Themenstandards
Themenstandards			
GRI 201	**Wirtschaftliche Leistungen**		
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	15	
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	22	
GRI 203	**Indirekte ökonomische Auswirkungen**		
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	20	
203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	20	
GRI 204	**Beschaffungspraktiken**		
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	31	
GRI 205	**Antikorruption**		

205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	30	
GRI 206	**Wettbewerbswidriges Verhalten**		
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	30	
GRI 207	**Steuern**		
207-1	Steuerkonzept	30	
207-2	Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	30	
207-3	Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken	30	
207-4	Länderbezogene Berichterstattung	30	
GRI 301	**Materialien**		
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	34	
GRI 302	**Energie**		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	33	
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	33	
302-3	Energieintensität	33	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	33, 37	
GRI 303	**Wasser und Abwasser**		
303-3	Wasserentnahme	34	
303-5	Wasserverbrauch	34	
GRI 304	**Biodiversität**		**Nicht anwendbar** – anhand der Experteninterviews wurde dieser Themenstandard für unseren Geschäftsbetrieb als nicht berichtsfähig eingestuft.
GRI 305	**Emissionen**		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	36	
305-2	Indirekte energiebedingte THG	35	
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	35	
305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	35	
305-5	Senkung der Treibhausgasemissionen	36	
GRI 403	**Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz**		
403-1	Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	41	
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	41	
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	41	

403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	41	
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	41	
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	41	
403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz abgedeckt sind	41	
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	41	
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	41	
GRI 405	**Diversität und Chancengleichheit**		
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	39	
GRI 413	**Lokale Gemeinschaften**		
413-2	Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	20	
GRI 415	**Politische Einflussnahme**		**Nicht anwendbar** – anhand der Experteninterviews wurde dieser Themenstandard für unseren Geschäftsbetrieb als nicht berichtsfähig eingestuft.
GRI 417	**Marketing und Kennzeichnung**		
417-2	Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung		**Nicht anwendbar** – anhand der Experteninterviews wurde dieser Themenstandard für unseren Geschäftsbetrieb als nicht berichtsfähig eingestuft.
417-3	Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation		**Nicht anwendbar** – anhand der Experteninterviews wurde dieser Themenstandard für unseren Geschäftsbetrieb als nicht berichtsfähig eingestuft.
GRI 418	**Schutz der Kundendaten**		
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten		**Nicht anwendbar** – innerhalb des Berichtszeitraums sind keine Beschwerden oder Verletzungen hinsichtlich des Schutzes unserer Kundendaten bekannt.

HANSAINVEST Real Assets

HANSAINVEST
Real Assets GmbH

KAPSTADTRING 8 22297 HAMBURG
T +49 40 18 21 03 – 0

WWW.HANSAINVEST-REAL.DE