

ESG-STRATEGIE 2023



EUROPA-CENTER



Inhalt

Inhalt	2
Vorwort des Vorstands	4
Über die EUROPA-CENTER AG	6
ESG@EC	8
Einleitung	10
Sustainable Development Goals	14
Agenda 2030.....	18

E Environmental	22
Net Zero	24
Verbräuche und Smart Metering	26
Erneuerbare Energien	27
Kreislaufwirtschaft	28
Biodiversität.....	28
Gebäudestandard	29

S Social	30
Stakeholder Management	32
Soziales Engagement	33
Mieter- und Mitarbeiterzufriedenheit	34
Mobilitätskonzepte	36

G Governance	38
Risk Assessment	40
Reporting	41
Compliance	42
Legal	43

Konkrete Maßnahmen	44
---------------------------------	-----------

Weitere Aktivitäten.....	48
---------------------------------	-----------

Finanzierungsdaten	48
Taxonomie-Konformität	48
Energieausweise	49
Datenschutz	49

Unsere Partner	50
-----------------------------	-----------

Vorwort des Vorstands

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

bei EUROPA-CENTER ist Nachhaltigkeit schon seit langer Zeit von großer Bedeutung. Obwohl sie bisher nicht in einer festen ESG-Strategie verankert waren, sind die Prinzipien der Nachhaltigkeit fester Bestandteil unserer Grundwerte. Im Mittelpunkt stehen für uns eine langfristige Ausrichtung und die Übernahme von dauerhafter Verantwortung. Denn die EUROPA-CENTER AG ist als Projektentwickler, aber auch als Vermieter und Manager der Immobilienstandorte tätig. Daher ist es für uns nur konsequent, der strategischen Bedeutung von Nachhaltigkeit bei der EUROPA-CENTER AG zusätzlich Gewicht zu verleihen. Die Verabschiedung unserer ESG-Strategie ist ein entscheidender Schritt, um ihre Umsetzung aktiv und konsequent voranzutreiben. Nachhaltigkeit ist für die EUROPA-CENTER AG nicht neu. Wir berücksichtigen seit vielen Jahren Nachhaltigkeitskriterien bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien.

Trotzdem markiert die Einführung der ESG-Strategie einen Meilenstein für uns. Mit dieser Strategie konkretisieren und dokumentieren wir unseren Anspruch an Nachhaltigkeit. Sie setzt klare Ziele und zeigt auf, wie wir bei der EUROPA-CENTER AG unternehmerische Verantwortung und wirtschaftlichen Erfolg verknüpfen. Langfristiges Wachstum erfordert verantwortungsbewusstes Handeln gegenüber Umwelt und Gesellschaft. Da die Immobilienwirtschaft weltweit für etwa 30% der CO₂-Emissionen verantwortlich ist, betrachten wir unsere Branche als Schlüsselindustrie. Eine erfolgreiche

Dekarbonisierung wird ohne eine nachhaltige Immobilienwirtschaft nicht gelingen. Die Rolle der Immobilienbranche erstreckt sich jedoch nicht nur auf ökologische Aspekte. Mitarbeiter, Mieter und die Gesellschaft insgesamt haben unterschiedliche Interessen, die ganzheitliche Ansätze erfordern. Diesem Anspruch folgt unsere ESG-Strategie, die wir erstmals in dieser Publikation vorstellen.

Vor uns liegt eine anspruchsvolle, aber vielversprechende Reise: Tag für Tag arbeiten wir hart daran, Nachhaltigkeit noch stärker in unserem Unternehmen zu verankern. In diesem Strategiereport erfahren Sie mehr über unsere Beweggründe, Ziele und Maßnahmen.

Mit herzlichen Grüßen



Ralf-Jörg Kadenbach
Vorstandsvorsitzender

Axel Kiel
Vorstand Finanzen

Über die EUROPA-CENTER AG

Gewerbeimmobilien mit Bestand – an Standorten fürs Arbeiten und Leben

Bei der EUROPA-CENTER Immobiliengruppe verbindet sich Tradition mit Vision, Erfahrung mit Innovation und ganzheitliches Teamdenken mit individuell abgestimmtem Service.

Der Grundstein für unser Unternehmen wurde 1972 in Hamburg gelegt, wo wir weiterhin unseren Hauptsitz haben. Heute sind wir mit einem Bauvolumen von insgesamt rund 500.000 m² und zirka 625 Millionen Euro Bestandswert einer der finanzstärksten Bestandshalter, Investoren und Entwickler der Gewerbeimmobilien-Branche. Bisher wurden 29 Objekte erfolgreich realisiert. Unser Fokus liegt dabei auf nachhaltigen Büro- und Geschäftshäusern. Darüber hinaus zählen aber auch Hotels und Business-Apartments sowie Logistikhallen und Parkhäuser zu unserem umfangreichen Portfolio. Ein weiteres Objekt mit 40 Millionen Euro Projektvolumen wird in Kürze fertiggestellt. Darüber hinaus sind 280 Millionen Euro Projektvolumen in Planung.

Diese Stärke ist Grundlage unseres nationalen und internationalen Wachstumskurses, mit dem wir den Bestandswert unserer in attraktiven Büroquartieren und Gewerbeparks gelegenen Mietobjekte in naher Zukunft verdoppeln. Als in Gründerhänden liegendes Unternehmen mit Stiftungsanteil, der sich besonders auf die Bereiche Kunst und Wissenschaft bezieht, sind wir in jeder Beziehung auf Nachhaltigkeit ausgelegt, was uns zu einem besonders verlässlichen und wertvollen Partner macht.



ESG@EC



E

Verbräuche &
Smart Metering

Biodiversität &
Ressourcen

Net Zero

Erneuerbare
Energien

Gebäudebestand

Kreislaufwirtschaft

S

Stakeholder-
Management

Soziales
Engagement

Zufriedenheit

Mobilität

G

Legal

Risk Assessment

Compliance

Reporting

ENVIRONMENTAL

SOCIAL

GOVERNANCE



Einleitung

Der Klimawandel ist das bestimmende Thema unserer Zeit. Steigende Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) führen zu einer immer schnelleren Erwärmung unserer Atmosphäre, unserer Meere und unserer gesamten Umwelt. Schon vermeintlich kleine Steigerungen der Durchschnittstemperaturen können gravierenden Schaden verursachen und lösen dabei immer weitere Kettenreaktionen aus, die die Erwärmung noch weiter beschleunigen. Tauende Eisschelfe erhöhen nicht nur unseren Meeresspiegel, sondern verwässern darüber hinaus auch den Salzgehalt unserer Meere, was zu einer noch schnelleren Erwärmung der Meere und der Störung des Golfstroms führt. Daraus resultieren erhebliche Veränderungen unseres Klimas. Tauende Permafrostböden erwärmen nicht nur unsere Luft, sondern geben auch ungeahnte Mengen an gespeichertem CO₂ frei, die den Treibhausgaseffekt noch weiter befeuern. Aussterbende Tier- und Pflanzenarten führen zu einem Rückgang in der Biodiversität, was dramatische Folgen für unsere Lebensgrundlage haben wird.

Die Themen, denen sich Politik und Gesellschaft gegenübergestellt sehen, sind zahlreich. Es besteht zwingender Handlungsbedarf. Auf interkontinentaler, internationaler und nationaler Ebene werden Strategien, Richtlinien und Maßnahmen formuliert, um den Herausforderungen zu begegnen. Ob Agenda 2030, Pariser Klimaabkommen oder Bundesklimaschutzgesetz, das Ziel ist dasselbe: eine nachhaltige Zukunft, damit auch künftige Generationen eine Lebensgrundlage auf diesem Planeten finden.

Ökologisch



Um den Anforderungen unserer Zeit gerecht werden zu können, hat sich EUROPA-CENTER im Jahr 2022 dazu entschlossen, der Thematik einen neuen, hervorgehobenen Stellenwert zu verleihen. Nachhaltigkeit läuft nicht mehr nur als Selbstverständlichkeit in unserem täglichen Handeln mit, sondern wird fortan als strategisches Ziel definiert und entsprechend kommuniziert. Hierfür haben wir in der ersten Jahreshälfte 2023 mit Unterstützung eines renommierten Beratungsunternehmens eine ESG-Strategie formuliert. Das vorliegende Dokument ist das Ergebnis, markiert aber dennoch nur den Anfang eines langen Prozesses. Gemeinsam mit unseren Stakeholdern wollen wir diesen Prozess mit Leben füllen, um die große Herausforderung des Klimawandels zu bewältigen und für ein besseres Miteinander der in unserem Umfeld relevanten Akteure zu sorgen.

Für die Formulierung unserer Strategie haben wir eine ausführliche Stakeholder-Analyse erstellt, viele Gespräche geführt und Workshops abgehalten. Als Ergebnis haben wir 14 Hauptziele und vier Nebenziele erarbeitet. Diese werden im Folgenden ausführlich erläutert. Zur Einordnung wurden die



Sozial

Hauptziele in die drei etablierten Nachhaltigkeitsthemen E („Environmental“ Umweltaspekte), S („Social“ soziale Aspekte) und G („Governance“ Unternehmensführungsaspekte) eingruppiert.

Während die Hauptziele große Stell-schrauben unserer unternehmerischen Aktivität beschreiben, sind die vier Nebenziele z.T. übergreifende, interne Prozesse, die wir etablieren, um das Erreichen der Hauptziele zu gewährleisten.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS





Die sieben für uns wesentlichen Ziele

Unsere Analyse zu den SDGs hat ergeben, dass wir insbesondere auf die Ziele *Maßnahmen zum Klimaschutz (13)*, *Nachhaltige Städte und Gemeinden (11)*, und *Industrie, Innovation und Infrastruktur (9)* einzahlen. Diese drei Ziele werden ganz besonders durch unser Bestandsgeschäft adressiert. Durch die schrittweise Umstellung unserer Energiequellen in unseren Bestandsgebäuden tragen wir zur Treibhausgasreduzierung und somit zum Ziel 13 bei.

Mit der Schärfung unserer Risikoanalyse können wir Schäden aus häufiger und stärker werdenden Extremwetterereignissen besser kalkulieren und unseren Gebäudebestand besser darauf vorbereiten. Dadurch leisten wir unseren Beitrag zum Ziel 11. Auf das Ziel 9 zahlen wir sowohl im Bestand als auch im Neubau ein. Durch das Einsetzen von Smart Metern erhöhen wir nicht nur die Transparenz über Verbräuche, sondern können die Erkenntnisse auch für ein effizienteres Aussteuern der Immobilien nutzen. Im Neubau zahlen wir durch die Anwendung moderner, innovativer Technologien, die wir durch DGNB-Zertifizierungen und die Einhaltung des Effizienzhaus-40-

Standards sicherstellen, auf dieses Ziel ein.

Die Ziele *7 Bezahlbare und saubere Energie* und *12 Nachhaltiger Konsum und Produktion* werden gleichermaßen durch den Bestand und den Neubau adressiert. Mit dem Ausrollen erneuerbarer Energien auf den Bestand wie auch in den Neubauprojekten wollen wir unseren Beitrag zur Dekarbonisierung des Stromnetzes leisten. Kreislaufwirtschaftsansätze verfolgen wir ebenfalls so gut es geht bei Bestandsausbauten wie auch im Neubau.

Die Ziele *Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen (16)* sowie *Partnerschaften zur Erreichung der Ziele (17)* werden durch die Art und Weise unseres Handelns thematisiert. Unsere starke Governance-Struktur zahlt insbesondere auf Compliance-Themen ein. Mit unseren Partnerschaften wollen wir nicht nur unsere Ziele noch schneller erreichen, sondern auch unseren Partnern dabei helfen, wo wir es können. Wir verstehen die Agenda 2030 als gemeinsame Zielsetzung, darum wollen wir auch gemeinsam daran arbeiten.

Analyse

EUROPA-CENTER bekennt sich klar zu den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen. Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, die im September 2015 von den Vereinten Nationen verabschiedet wurde, besteht aus 17 Nachhaltigkeitszielen für eine nachhaltige Entwicklung. Diese Sustainable Development Goals (SDG) richten sich an Industrie-, Schwellen- und Entwicklungsländer auf ökologischer, ökonomischer und sozialer Dimension und auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene.

Die in unserer ESG-Strategie definierten Ziele geben uns die Möglichkeit, zu sieben der 17 Ziele einen Beitrag zu leisten.



Agenda 2030



9. Industrie, Innovation und Infrastruktur

9.4 Bis 2030 die Infrastruktur modernisieren und die Industrien nachrüsten, um sie nachhaltig zu machen, mit effizienterem Ressourceneinsatz und unter vermehrter Nutzung sauberer und umweltverträglicher Technologien und Industrieprozesse, wobei alle Länder Maßnahmen entsprechend ihren jeweiligen Kapazitäten ergreifen

Unser Beitrag

Durch den Einsatz von Smart Meters und intelligenter Software wollen wir Verbräuche visualisieren, analysieren und reduzieren.

In der Projektentwicklung streben wir schon seit einigen Jahren für jedes Projekt eine DGNB-Gold-Zertifizierung und zukünftig außerdem auch einen Effizienzhaus-40-Standard an.



11. Nachhaltige Städte und Gemeinden

11.b Bis 2020 die Zahl der Städte und Siedlungen, die integrierte Politiken und Pläne zur Förderung der Inklusion, der Ressourceneffizienz, der Abschwächung des Klimawandels, der Klimaanpassung und der Widerstandsfähigkeit gegenüber Katastrophen beschließen und umsetzen, wesentlich erhöhen und gemäß dem SENDAI-RAHMEN FÜR KATASTROPHENVORSORGE 2015–2030 ein ganzheitliches Katastrophenrisikomanagement auf allen Ebenen entwickeln und umsetzen

Unser Beitrag

Wir führen ein umfangreiches Risk Assessment ein, das maßgeblichen Einfluss auf die Strategien der jeweiligen Assets hat. Dabei orientieren wir uns an der in der Taxonomie-VO definierten Klassifikation von Klimagefahren.



13. Maßnahmen zum Klimaschutz

13.2 Klimaschutzmaßnahmen in die nationalen Politiken, Strategien und Planungen einbeziehen

Unser Beitrag

Die Reduktion der von uns verursachten Treibhausgasemissionen hat in unserer Nachhaltigkeitsstrategie höchste Priorität.



7. Bezahlbare und saubere Energie

7.2 Bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energie am globalen Energiemix deutlich erhöhen

Unser Beitrag

Wir nutzen bereits jetzt für alle von uns versorgten Flächen 100 % zertifizierten Grünstrom. Bis Ende 2024 wollen wir eine grundlegende Strategie entwickeln, wie wir die systematische Erzeugung von erneuerbaren Energien an unseren Standorten umsetzen können.



16. Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen

16.5 Korruption und Bestechung in allen ihren Formen erheblich reduzieren

16.b Nichtdiskriminierende Rechtsvorschriften und Politiken zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung fördern und durchsetzen

Unser Beitrag

Wir haben einen umfangreichen Compliance-Code of Conduct erstellt, zu dessen Einhaltung alle Mitarbeiter angehalten sind. Darin werden auch explizit die Themen Korruption, Hinweisgeberschutz und Diskriminierung geregelt.



12. Nachhaltiger Konsum und nachhaltige Produktion

12.5 Bis 2030 das Abfallaufkommen durch Vermeidung, Verminderung, Wiederverwertung und Wiederverwendung deutlich verringern

12.6 Die Unternehmen, insbesondere große und transnationale Unternehmen, dazu ermutigen, nachhaltige Verfahren einzuführen und in ihre Berichterstattung Nachhaltigkeitsinformationen aufzunehmen

Unser Beitrag

Wir verfolgen Kreislaufwirtschaftsansätze bereits für einige Bauteile. Zukünftig wollen wir für alle Neubauprojekte Gebäuderessourcenpässe und Berichte zu Recyclingmöglichkeiten erstellen.

Spätestens ab dem Berichtsjahr 2026 wollen wir jährliche Nachhaltigkeitsberichte (sofern nicht verpflichtend, auf freiwilliger Basis) veröffentlichen.



17. Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

17.16 Die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung ausbauen, ergänzt durch Multi-Akteur-Partnerschaften zur Mobilisierung und zum Austausch von Wissen, Fachkenntnissen, Technologie und finanziellen Ressourcen, um die Erreichung der Ziele für nachhaltige Entwicklung in allen Ländern und insbesondere in den Entwicklungsländern zu unterstützen

Unser Beitrag

Zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele suchen wir uns starke Partner, die uns auf unserem Weg begleiten. Dabei engagieren wir uns auch in Branchenkreisen und Fachauschüssen, um Wissen zu transportieren und Entwicklungen zu beschleunigen.

ENVIRONMENTAL



Net Zero



Unser Immobilienbestand stellt das Herz unseres Wirtschaftens dar. Damit das auch so bleiben kann, werden wir sukzessive alle Immobilien ganzheitlich analysieren und Aktionspläne für jede einzelne erstellen, um den CO₂-Fußabdruck unseres Unternehmens gemäß dem Net-Zero-Ziel der Bundesregierung deutlich vor 2045 auf eine Emissionsneutralität zu reduzieren.

Unser Ziel ist es, ab 2025 eine vollumfängliche Emissionsbilanzierung gemäß den Anforderungen des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) durchzuführen, bis 2035 unsere Scope-1- und Scope-2-Emissionen um mindestens 70% zu reduzieren (Basisjahr 2022) und bis 2045 komplett emissionsneutral zu sein.

Da wir an den meisten Standorten an Fernwärmenetze angeschlossen sind, deren Dekarbonisierung wir nicht beeinflussen können, werden wir alle von uns beeinflussbaren Energiequellen (nicht von Mietern bezogen) auf klimafreundliche Alternativen umstellen und die verbleibenden Scope-1- und Scope-2-Emissionen ab 2025 kompensieren, bis sie die Emissionsneutralität erreichen.

Net Zero beziehen wir aber auch auf unsere eigenen Tätigkeiten, sei es bei der Beschaffung, auf Dienstreise oder im ganz normalen täglichen Arbeitsumfeld. Dafür erheben wir wichtige Verbrauchsdaten, wie Energieverbräuche in unseren Büros oder Emissionen aus Geschäftsreisen und der Beschaffung von Büromaterial. Seit der Covid-19-Pandemie sind Videokonferenzen Standard für uns geworden und auch schon vorher wurden Dienstreisen überwiegend mit der Bahn im Fernverkehr vorgenommen. Auch bei der Beschaffung unseres Büromaterials achten wir auf nachhaltige Produkte, wie z.B. Recyclingpapier mit anerkannten Zertifizierungen, wie Blauer Engel, PEFC oder EU Ecolabel.

Alle unvermeidlichen Emissionen, die unsere Geschäftstätigkeit z. B. in unseren Büros oder durch Reisen und Verkehr produziert, kompensieren wir ab 2025 mit anerkannten Kompensationszertifikaten nach Gold Standard, Verified Carbon Standard (VCS) oder vergleichbaren Standards.



Verbräuche und Smart Metering

26

Verbrauchsdatenerhebung ist eines der zentralen Themen bei der ökologischen Nachhaltigkeit. Um Energie- und Wasserverbräuche nachhaltig zu reduzieren, bedarf es einer detaillierten Grundlage, auf der man angemessen planen kann.

Damit wir eine zuverlässige Datengrundlage haben, wollen wir alle Allgemeinzähler bis 2025 auf fernablesbare Leser umstellen. Das Gleiche wollen wir bis 2030 auch für alle Mieterzähler erreichen. Die Verbrauchsdaten werden in einem ESG-Tool gesammelt, um die Energieflüsse transparent und analysierbar zu machen. Die gewonnenen Erkenntnisse werden dann (und auch jetzt schon) für Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung genutzt.

Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien sind maßgeblich für eine klimafreundliche Transformation, darum wollen auch wir sie mit all unserer Kraft fördern.

Hierbei gehen wir schrittweise vor. Bereits jetzt beziehen wir für alle von EUROPA-CENTER genutzten Flächen sowie alle Allgemeinflächen unserer Immobilien zu 100% zertifizierten Grünstrom. Dies wollen wir in Zukunft auch durch die standortnahe Erzeugung erneuerbarer Energien, wie Photovoltaik oder Geothermie, ergänzen, die auch unseren Mietern und Nutzern zur Verfügung gestellt werden. Einzelne Immobilien verfügen bereits über entsprechende Anlagen. Bis Ende 2024 wollen wir eine grundlegende Strategie erarbeiten, um erneuerbare Energie systematisch an allen Standorten auszurollen, wo es möglich und sinnvoll ist.

27



Kreislaufwirtschaft

Bauen, ob im Bestand oder im Neubau, ist tief in unserer EUROPA-CENTER-DNA verankert. Darum hat das Thema Kreislaufwirtschaft schon sehr früh eine wichtige Rolle bei uns gespielt. Wir engagieren uns als Unternehmen aktiv, das Thema voranzutreiben, und versuchen in unseren Projektentwicklungen einen hohen Anteil der Bauteile in zirkulärer Bauweise zu planen.

Um einen genauen Überblick über unsere Gebäude zu erhalten, arbeiten wir nun auch mit Concular zusammen und erstellen zukünftig für unsere Bauvorhaben Gebäuderessourcenpässe und Berichte zur Recyclingfähigkeit.

Biodiversität ist ein Thema, das insbesondere mit der COP 15 in Montreal an Aufmerksamkeit gewonnen hat. Mehr und mehr Akteure wurde damit klar, dass Biodiversität nicht minder bedeutsam ist als die CO₂-Emissionen oder die Energieverbräuche. Bei neuen Projekten finden Gründächer, insektenfreundliche Außenbereiche und Versickerungsflächen bereits vermehrt Anwendung. Bis Ende 2024 wollen wir eine vollumfängliche Biodiversitätsstrategie entwickeln, die die Maßnahmen im Neubau bei neuen Projekten festhält und auch den Umgang im Bestand regelt.

Biodiversität

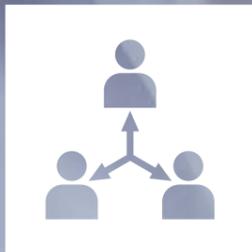


Gebäudestandard

Die EUROPA-CENTER AG zertifiziert schon seit einigen Jahren alle Neubauprojekte mit dem DGNB-Siegel und strebt dabei stets eine Zertifizierung in Gold an. Beginnend mit nicht zertifizierten Immobilien soll nun auch der Bestand in den Fokus gerückt werden. So ist es unser Ziel, in den kommenden Jahren alle Büroimmobilien, die noch keine Zertifizierung haben, mit dem DGNB-Zertifikat „Gebäude im Betrieb“ zu zertifizieren.

Neben der DGNB-Zertifizierung streben wir im Neubau für alle kommenden Projekte einen Effizienzhaus-40-Standard an. Für Umbauten im Bestand formulieren wir eine Liste mit ausgeschlossenen Materialien, um den Einsatz schadstofffreier/-armer Materialien zu gewährleisten. Darüber hinaus wollen wir bei neuen Projekten die graue Energie stärker in den Fokus nehmen und durch den Einsatz klimaschonender Materialien und Technologien ihren Anteil senken.

SOCIAL



Stakeholder-Management

Stakeholder-Management war für die EUROPA-CENTER AG schon immer ein wichtiges Thema. An allen unseren Standorten stehen wir im regen Austausch mit unseren Nachbarn und Nutzern. „Wir entwickeln Standorte“, das ist unser Verständnis und darum engagieren wir uns auch in diversen Quartiersvereinen und Interessengruppen, wie z. B. der Gateway Gardens Community in Frankfurt oder der IG Airportstadt in Bremen.

Einen besonders engen Kontakt pflegen wir zu unseren Mietern. Mit unseren eigenen Objektmanagement-Teams, die überall vor Ort sind und die Immobilien besser kennen als jeder andere, haben unsere Nutzer immer einen zuverlässigen Ansprechpartner, wenn sie ihn brauchen.

In Bezug auf Nachhaltigkeit wird das noch durch Mietergespräche im Ein- bis Zweijahresrhythmus ergänzt. Unser Nachhaltigkeitsmanagement tauscht sich mit allen Mietern im Dialog zu allen Themen rund um Nachhaltigkeit regelmäßig aus.



Soziales Engagement

Soziale Themen haben für die EUROPA-CENTER AG einen hohen Stellenwert. Obgleich wir bei unseren Büroprojekten versuchen, möglichst viele soziale Aspekte einzubringen, sind Büroimmobilien nicht die Assetklasse, bei der soziale Themen unmittelbar erkennbar sind.

Nicht nur deshalb sind wir froh, dass die Anteile der EUROPA-CENTER AG schon jetzt zu rund einem Viertel von gemeinnützigen Stiftungen gehalten werden – und zukünftig noch mehr.

Diese Stiftungen engagieren sich besonders in den Bereichen Kunst und Wissenschaft. Unter anderem lobt die EUROPA-CENTER Uwe Heinrich Suhr Stiftung einen jährlichen BIM-Studierendenpreis an der HafenCity Universität Hamburg aus. Dort finanziert sie außerdem zu großen Teilen eine BIM-Professur.

Genau wie die EUROPA-CENTER Uwe Heinrich Suhr Stiftung engagiert sich auch die EUROPA-CENTER AG als Mitglied im Förderverein Real Estate and Leadership Foundation e. V. für die Hochschulbildung. Die Real Estate and Leadership Foundation setzt sich für die Förderung von Lehre und Forschung zu interdisziplinären, schnittstellenübergreifenden und Leadership-Themen der Immobilienwirtschaft ein.

Wir sind aber auch selbst aktiv. Schon seit einigen Jahren spenden wir überwiegend zu Weihnachten für gemeinnützige Zwecke, wie z. B. für die Fördergemeinschaft Kinderkrebs-Zentrum Hamburg und verzichten mehr und mehr auf materielle Geschenke. Darüber hinaus wollen wir Teamevents künftig stärker mit sozialen Tätigkeiten, wie Hanseatic Help und Ähnlichem, verbinden.

Zufriedenheit von Mietern ...

Als Entwickler von Büroimmobilien ist ein gesunder Arbeitsplatz unser zentrales Produkt. Wir achten seit jeher bei allen unseren Standorten auf eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Genauso spielen attraktive Außenräume eine große Rolle, um die Zufriedenheit unserer Mieter sicherzustellen.

An zwei Standorten testen wir darum bereits eine Mieter-App, welche die Nutzung des Gebäudes, den Kontakt zu unseren Objektmanagern und das Erleben der umgebenden Quartiere erleichtert. Nicht nur das digitale Angebot wollen wir stärken. Wir achten bei unseren Entwicklungen und im Bestand stets auf zusätzliche Nutzungen wie Gastronomie, um auch für das Quartier einen Mehrwert zu schaffen.

Doch auch bei unseren eigenen Mitarbeitern liegen uns Gesundheit und Wohlbefinden sehr am Herzen, denn ohne sie wären wir nicht da, wo wir heute sind. Bei EUROPA-CENTER gibt es einmal



... und Mitarbeitern

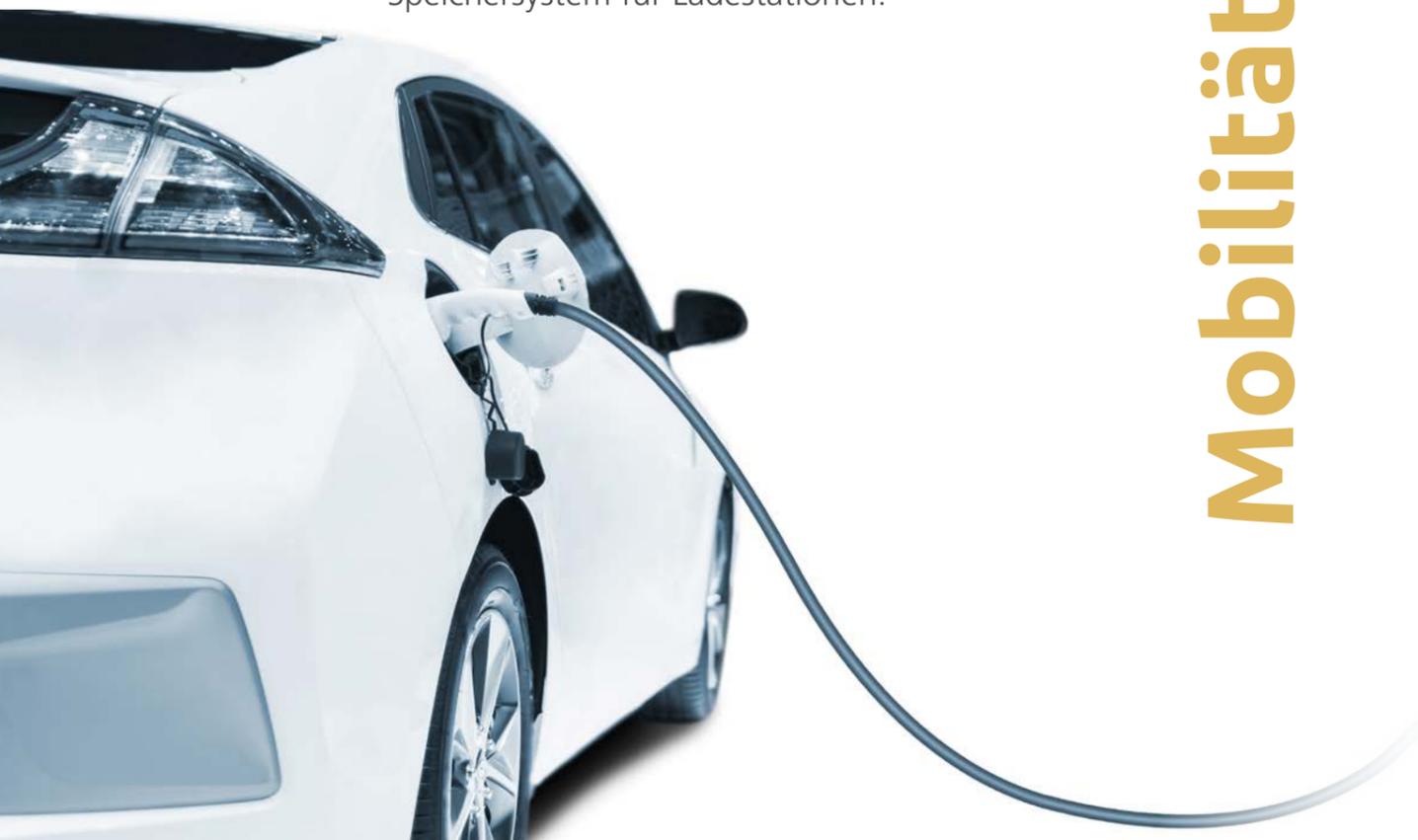
jährlich Gesundheitstage mit einem reichen Angebot von der Gripeschutzimpfung über Ergonomie-Beratung bis zur Bildschirmarbeitsplatzaugenuntersuchung. Ergonomische Arbeitsplätze und eine flexible Homeoffice-Regelung, wo es möglich ist, erlauben unseren Kollegen die für sie optimale Arbeitsumgebung zu schaffen. Und auch beim Thema Bildung haben unsere Kollegen die Option, externe Weiterbildungsmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen oder an unseren regelmäßigen internen Minischulungen zu verschiedensten Themen teilzunehmen. Unter anderem gibt es mindestens zwei Minischulungen zum Thema Nachhaltigkeit pro Jahr, mit stets neuen Inhalten, und bereichsspezifische Schulungen wann immer gewünscht.

Ab 2025 wollen wir außerdem regelmäßige Zufriedenheits-erhebungen bei unseren Mietern und Mitarbeitern durchführen. Mit den gewonnenen Erkenntnissen wollen wir die Zufriedenheit bei uns und in unseren Häusern steigern.

Mobilität denken wir bei der EUROPA-CENTER AG auf vielen Ebenen. Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung ist für alle unsere Projekte essenziell. Doch seit einigen Jahren probieren wir diverse neue Themen und Technologien aus. Mobilität ist ein Feld, das sich sehr schnell bewegt und in dem viel passiert.

Eines der größten Themen ist hier natürlich die E-Mobilität. An einigen Standorten haben wir bereits mehrere Ladepunkte umgesetzt. In unserem Parkhaus in Berlin starten wir nun ein Pilotprojekt zur Elektrolade-Infrastruktur, das wir dann an den anderen Standorten ausrollen wollen. In Bremen arbeiten wir außerdem gemeinsam mit den Firmen Airbus und AKKODIS an einem Pilotprojekt für ein Speichersystem für Ladestationen.

Mobilitätskonzepte

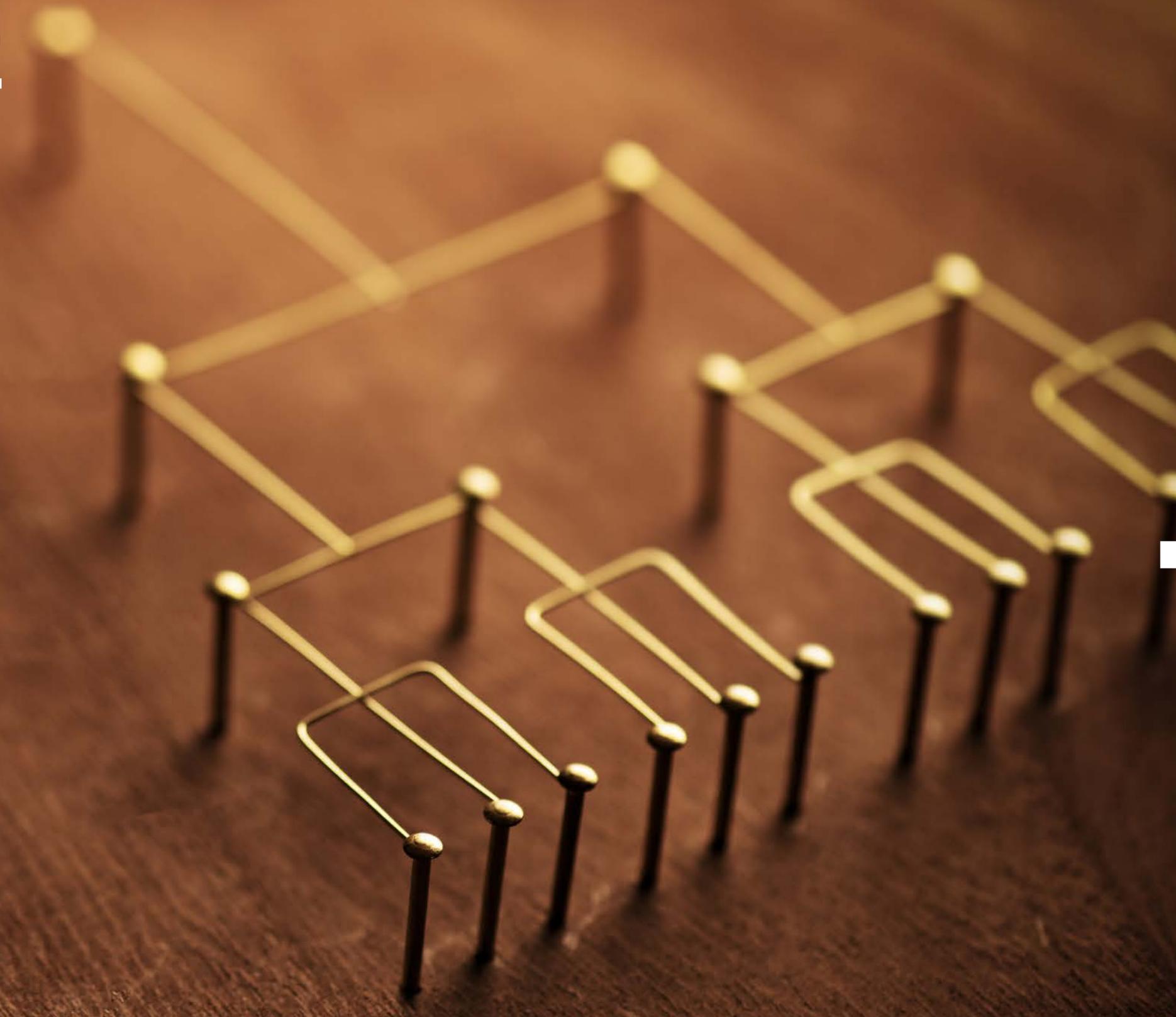


Aber E-Mobilität betrifft nicht nur PKW, auch für E-Bikes haben wir bereits Planungen für ein Pilotprojekt an unserem Standort in der Hamburger City Süd, wo wir geschütztes Abstellen und Akkuladen von Fahrrädern verbinden.

Wir arbeiten auch daran, Verkehrskonzepte neu zu denken und beispielsweise Parkraum effizienter zu nutzen und somit zukünftig weniger PKW-Stellflächen zu benötigen. Mit der ParkEfficient-App betreiben wir nun schon an drei Standorten die intelligente Zuweisung von Parkplatzkontingenzen, quasi Desk-Sharing für Autos.

In Frankfurt und Hamburg befinden sich darüber hinaus unsere ersten Poolfahrzeuge der EUROPA-CENTER AG, beides E-Autos, die wir in unseren Liegenschaften mit zu 100% zertifiziertem Grünstrom betanken.

GOVERNANCE



Risk Assessment

Physische sowie transitorische Risiken spielen in der Unternehmenssteuerung der EUROPA-CENTER AG eine wesentliche Rolle und werden daher sowohl für alle Immobilien in unserem Bestand als auch in der Projektentwicklung genau betrachtet. Dabei orientieren wir uns an den in der Taxonomie-VO definierten Bewertungskriterien für Tätigkeiten, die wesentlich bei der Anpassung an den Klimawandel sind und der Klassifikation von Klimagefahren.

Die entsprechenden Anpassungslösungen werden in die jeweiligen Asset-Strategien aufgenommen und darin umgesetzt.



Reporting

Den Kern der europäischen Nachhaltigkeitsanstrengungen stellt die Transparenz dar. Angefangen bei der Regulierung von Finanzmarktprodukten zur Eindämmung von Green Washing bis hin zur zunehmenden Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von KMUs, das Leitmotiv ist die Transparenz. Durch das Offenlegen nachhaltigkeitsrelevanter Informationen soll ein Steuerungseffekt erzielt werden, um unsere Wirtschaft zu der nachhaltigen Wirtschaft von morgen zu transformieren.

Die EUROPA-CENTER AG fällt derzeit nicht in die Berichtspflicht nach der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) oder anderer vergleichbarer Berichtspflichten. Nichtsdestotrotz bauen wir die nötige Infrastruktur für die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem CSRD-Format auf und wollen spätestens ab dem Geschäftsjahr 2026 einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht (sofern nicht verpflichtend, auf freiwilliger Basis) veröffentlichen. Hierfür werden wir in Anlehnung an die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) Key Performance Indicators (KPIs) formulieren, an denen wir uns zukünftig messen lassen.

Compliance

Die EUROPA-CENTER AG hat einen umfassenden Code of Conduct erarbeitet. Dieser gibt unseren Mitarbeitern einen verpflichtenden Leitfaden für nachhaltiges Wirtschaften und einen korrekten Umgang mit Geschäftspartnern an die Hand. Darüber hinaus wird der Hinweisgeberschutz in unserem Compliance-Kodex geregelt und ein externer Meldekanal hierfür eingerichtet.

Die zentralen Themen unseres Code of Conduct umfassen:

Gleichstellung und Verbot von Diskriminierung; Gesundheit, Sicherheit und Umwelt; Bekämpfung von Korruption und Geldwäsche sowie Beeinflussung durch Geschenke und Einladungen; Umgang mit dritten Parteien; fairer Wettbewerb; Schutz des Betriebsvermögens; ordnungsgemäße Dokumentation und Berichterstattung; Informationssysteme und Datenschutz; Interessenkonflikte; Verhalten im internationalen Geschäftsverkehr; Menschenrechte und gesellschaftliches Engagement.

Zusätzliche Prozesse zur Prüfung der Social Minimum Safeguards sowie die Definition der Verantwortlichkeiten werden im Jahr 2024 aufgebaut.



Legal

Nachhaltigkeit funktioniert nur Hand in Hand. Ob Mieter und Vermieter oder Auftraggeber und Auftragnehmer, um nachhaltig zu handeln, müssen alle Akteure zusammenarbeiten. Um der Zusammenarbeit für die Nachhaltigkeit ein Fundament zu geben, integrieren wir ESG-Themen in unseren Vertragsstrukturen.

Im Neubau hat der Green Lease bereits Einzug gehalten. In den kommenden Jahren wollen wir auch mit der Umstellung der Bestandsverträge beginnen. Bis 2035 wollen wir nahezu alle Mietverträge auf Green Leases umgestellt haben. Auch unsere Bau- und Dienstleisterverträge werden zukünftig ESG-Klauseln beinhalten.

Konkrete Maßnahmen

Woran wir uns messen lassen

ENVIRONMENTAL

Überziel	Unterziel	Key Performance Indicator	Zeit
1. Net Zero			
Wir unterstützen das Ziel der Bundesregierung, den Gebäudesektor bis 2045 emissionsneutral zu gestalten.	Ab 2025 führen wir jährlich eine Emissionsbilanzierung unserer Tätigkeiten gemäß den Anforderungen des Greenhouse Gas Protocol durch.	ESRS E1–6 Emissionen EUROPA-CENTER-AG-Konzern in T CO ₂ eq./m ² GGP Scopes 1, 2 und 3	Kurzfristig
	Ab 2025 kompensieren wir die unvermeidlichen Emissionen unserer Geschäftstätigkeit durch Klimaschutzprojekte nach anerkannten Standards (Gold Standard, Verified Carbon Standard oder gleichwertig).	Emissionen EUROPA-CENTER-AG-Konzern in T CO ₂ eq./m ² GGP Scopes 1, 2 und 3	Kurzfristig
	Ab 2025 kompensieren wir die Scope-1 und Scope-2-Emissionen aus unseren Immobilien, die wir noch nicht umgerüstet haben oder deren Dekarbonisierung wir nicht beeinflussen können.	Emissionen EUROPA-CENTER AG-Konzern in T CO ₂ eq./m ² GGP Scopes 1 und 2	Kurzfristig
	Bis 2035 wollen wir unsere Emissionen aus unseren Immobilien um mindestens 70 % reduzieren (Basisjahr 2022).	ESRS E1–6 Emissionen EUROPA-CENTER-AG-Konzern in T CO ₂ eq./m ² GGP Scopes 1, 2 und 3	Mittelfristig
	Bis 2045 wollen wir komplett emissionsneutral sein.	ESRS E1–6 Emissionen EUROPA-CENTER-AG-Konzern in T CO ₂ eq./m ² GGP Scopes 1, 2 und 3	Langfristig
	Erstellung von Aktionsplänen für alle Immobilien, um den CO ₂ -Fußabdruck bis 2045 zur Emissionsneutralität zu reduzieren.	CRREM-Pfad-Analysen für alle Immobilien im Portfolio	Kurzfristig

ENVIRONMENTAL

Überziel	Unterziel	Key Performance Indicator	Zeit
2. Verbräuche und Smart Metering			
Wir wollen eine detaillierte Datengrundlage über die Verbräuche aller unserer Immobilien haben, um Verbräuche effizient reduzieren zu können.	Bis 2025 wollen wir alle Allgmeinzähler auf fernablesbare Zähler umstellen.	Anteil fernablesbarer Zähler für Allgemeinverbräuche	Kurzfristig
	Bis 2030 wollen wir entsprechend auch alle Mieterzähler umrüsten.	Anteil fernablesbarer Zähler für Mieterverbräuche	Mittelfristig
3. Erneuerbare Energien			
Erneuerbare Energien sind maßgeblich bei der Transformation des Gebäudesektors.	Bis 2025 wollen wir eine grundlegende Strategie entwickeln, um erneuerbare Energien systematisch an allen Standorten auszurollen.	Nach der Erstellung einer Teilstrategie für dieses Ziel werden konkrete KPIs definiert	Kurzfristig/ mittelfristig
4. Kreislaufwirtschaft			
Wir wollen die Kreislaufwirtschaft aktiv vorantreiben.	Wir erstellen zukünftig für alle unsere Neubauprojekte Gebäuderessourcenpässe und Berichte zur Recyclingfähigkeit.		Ab sofort
5. Biodiversität			
Wir wollen der Biodiversität eine höhere Aufmerksamkeit zukommen lassen.	Bis 2025 wollen wir eine vollumfängliche Biodiversitätsstrategie entwickeln, wie wir im Bestand und im Neubau das Thema angemessen umsetzen.	Nach der Erstellung einer Teilstrategie für dieses Ziel werden konkrete KPIs definiert	Kurzfristig/ mittelfristig
6. Gebäudestandard			
Wir wollen unsere Immobilien zertifizieren und in der Projektentwicklung einen hohen Standard festlegen.	In den kommenden Jahren wollen wir Immobilien, die noch keine Zertifizierung haben, mit dem DGNB-Bestandszertifikat zertifizieren.	Anteil zertifizierter Gebäude im Portfolio	Kurzfristig/ mittelfristig
	Für kommende Neubauprojekte wird stets ein DGNB-Gold-Zertifikat und ein Effizienzhaus-40-Standard angestrebt.		Ab sofort

SOCIAL

Überziel	Unterziel	Key Performance Indicator	Zeit
7. Stakeholder-Management			
Wir wollen den Kontakt zu unseren Stakeholdern verstärken und das Thema Nachhaltigkeit noch stärker einbringen.	Neben dem bereits bestehenden engen Kontakt zu unseren Mietern, Geschäftspartnern und Nachbarn wollen wir zukünftig auch Mietergespräche im Ein- bis Zweijahresrhythmus zum Thema Nachhaltigkeit führen.		Ab sofort
8. Soziales Engagement			
Wir stärken unser soziales Engagement, in unseren Stiftungen und im Unternehmen.	Wir verzichten immer mehr auf materielle Geschenke und spenden stattdessen zu Weihnachten an gemeinnützige Institutionen. Team-Events wollen wir künftig stärker mit sozialen Tätigkeiten wie z.B. Hanseatic Help verbinden.		Ab sofort
9. Mieter- und Mitarbeiterzufriedenheit			
Die Zufriedenheit unserer Mieter und Mitarbeiter ist maßgeblich für uns.	Wir testen bereits an zwei Standorten eine Mieter-App. Das wollen wir in den kommenden Jahren stärker ausrollen.	Anteil Gebäude mit Mieter-App	Mittelfristig
	Ab 2025 wollen wir unter unseren Mitarbeitern und unseren Mietern regelmäßige Zufriedenheitsumfragen durchführen.	Umfragewert Zufriedenheit	Kurzfristig
10. Mobilitätskonzepte			
Mobilität ist für uns ein essenzielles Thema, darum sind wir auf verschiedenen Ebenen aktiv.	Wir stärken an allen Standorten die E-Mobilität und das Angebot an Ladepunkten.	Anzahl Ladepunkte im Portfolio	Kurzfristig
	Die Fahrradmobilität steht bei uns im Fokus und wird kontinuierlich weiterentwickelt.	Zufriedenheitswert zu Fahrradangebot bei Mietern und Mitarbeitern	Mittelfristig
	Wir testen innovative Systeme, die uns ermöglichen Stellplatzflächen zu reduzieren.	Anzahl Gebäude mit Systemen wie ParkEfficient	Mittelfristig

GOVERNANCE

Überziel	Unterziel	Key Performance Indicator	Zeit
11. Risk Assessment			
Wir wollen physische sowie transitorische Risikoanalysen stärker in die Unternehmenssteuerung aufnehmen.	Wir werden zukünftig Klima-Risikoanalysen für alle Standorte nach den in den ESRS bzw. der Taxonomie-VO, Anlage 1, definierten Bewertungskriterien erstellen.	ESRS 2 IRO-1 CRREM-Pfad-Analysen für alle Immobilien im Portfolio	Kurzfristig
12. Reporting			
Wir wollen über unsere Nachhaltigkeitsanstrengungen transparent berichten.	Spätestens ab dem Geschäftsjahr 2026 wollen wir einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht erstellen – sofern wir nicht verpflichtet sind, auf freiwilliger Basis.	ESRS – European Sustainability Reporting Standards	Mittelfristig
13. Compliance			
Wir verpflichten uns zu einer verantwortungsvollen Unternehmensführung.	Wir werden in 2024 zusätzliche Prozesse zur Prüfung der Social Minimum Safeguards erarbeiten und Verantwortlichkeiten definieren.		Kurzfristig
	Wir haben einen umfangreichen Code of Conduct erstellt, der allen Mitarbeitern einen verpflichtenden Leitfaden im Umgang mit Geschäftspartnern an die Hand gibt. Für den Hinweisgeberschutz wurde eine Richtlinie und ein unabhängiger Kanal entwickelt.		Ab sofort
14. Legal			
Wir wollen Nachhaltigkeit in unsere Vertragsstrukturen integrieren.	Bis 2035 wollen wir nahezu alle Mietverträge auf Green Leases umgestellt haben.	Anteil Green Leases im Portfolio	Mittelfristig
	Unsere Bau- und Dienstleistungsverträge werden künftig ESG-Klauseln beinhalten.		Ab sofort



Die EUROPA-CENTER AG berücksichtigt bei Ankäufen von Immobilien und Grundstücken die Vorgaben der Taxonomie-VO. Um die Konformität mit unserer ESG-Strategie bei Ankäufen zu gewährleisten, wird zukünftig bei allen Ankäufen eine ESG-Due-Diligence durchgeführt. Ab 2024 weisen wir für alle Instandhaltungsmaßnahmen eine Taxonomie-Quote aus. Diese wird in zukünftigen Nachhaltigkeitsberichten publiziert und beschreibt den Anteil der Maßnahmen, die im Sinne der Taxonomie-VO als nachhaltig klassifiziert werden können.

Für alle unsere Neubauvorhaben führen wir einen Taxonomie-Check durch, um beurteilen zu können, ob eine Projektentwicklung nach Artikel 8 oder 9 der Taxonomie-VO geeignet wäre.

Weitere Aktivitäten

Finanzierungsdaten

Die EUROPA-CENTER AG interagiert in ihrer Geschäftstätigkeit in hohem Ausmaße mit Banken und Kreditinstituten. Um Fragen in Bezug auf die Darlehensvergabe schnell und zuverlässig beantworten zu können, erarbeiten wir bis 2025 einen an die Leitlinien der European Banking Authority (EBA) angelehnten Finanzierungsbericht, der für alle Immobilien erhoben und aktuell gehalten wird.

Taxonomie-Konformität

Die Taxonomie-VO spielt in der europäischen Nachhaltigkeitsberichterstattung eine zentrale Rolle. Darum wollen wir sie in unser tägliches Arbeiten integrieren.

Energieausweise

Energieausweise sind ein wesentliches Kommunikationsmedium, wenn es um die gebäudetechnische Performance von Immobilien geht.

Wir verfügen für alle unsere Immobilien über aktuelle Energieausweise und haben ein System, das sicherstellt, dass die Ausweise auch immer aktuell gehalten werden.

Datenschutz

Für die EUROPA-CENTER AG ist Datenschutz ein wichtiger Baustein für vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern. Wir verpflichten uns zur konsequenten Umsetzung der gültigen Datenschutzrichtlinien.

Unsere Partner



Wir verstehen unsere Strategie als lebendiges Dokument. Die wissenschaftlichen, regulatorischen und auch unsere eigenen Erkenntnisse wachsen mit den Jahren und so muss sich auch unsere Strategie anpassen. Darum werden wir diese Strategie immer wieder einer kritischen Prüfung unterziehen und ermitteln, ob die Ziele noch angemessen sind oder verschärft werden müssen.

Begleiten Sie uns auf unserer Reise!



EUROPA-CENTER AG
Hammerbrookstraße 74
20097 Hamburg
Deutschland
nachhaltigkeit@europa-center.de

Stand 09.04.2024

