

RESPONSIBLE BY CHOICE

ESG-BERICHT 2021



Liebe Leserinnen und Leser,

der Wandel zu mehr Nachhaltigkeit ist zweifelsohne eine der wichtigsten Herausforderungen unserer Zeit.

Europa und Deutschland haben das ehrgeizige Nachhaltigkeitsziel, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Dies kann nur durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft, einschließlich der Immobilienwirtschaft, erfolgen. Gesellschaft und Politik erwarten, dass Unternehmen mehr tun, um die Umwelt besser zu schützen. Als Marktführer im Bereich Logistik- und Industrieimmobilien nimmt GARBE die Herausforderung an und hat bereits mehrere Initiativen zur Verbesserung seiner Umweltauswirkungen eingeleitet, angefangen bei der Schaffung von Transparenz.

Doch es geht nicht nur um die Umwelt: Arbeitnehmer und Bewerber legen zunehmend Wert auf ihr Wohlbefinden und die Möglichkeit, sich am Arbeitsplatz beruflich und persönlich weiterzuentwickeln. Investoren und Geschäftspartner erwarten nicht nur die Einhaltung von Gesetzen, sondern auch Integrität, ethisches Verhalten und die Anwendung von ESG-Kriterien.

GARBE beschäftigt sich schon seit über zehn Jahren mit Nachhaltigkeitsthemen, insbesondere im Rahmen der Unterstützung von Hilfsprojekten, die der Gesellschaft zugutekommen. Inzwischen haben wir eine ganzheitliche ESG-Strategie entwickelt, die sämtliche Grundsätze und Initiativen unter dem Motto „Responsible by Choice“ umfasst. Dieser Bericht stellt die ESG-Ziele, -Initiativen und -Erfolge des Jahres 2021 ausführlich dar.

Garbe hat bereits zahlreiche Fortschritte im Bereich ESG gemacht – mehr dazu erfahren Sie im Folgenden. Auf dieser Grundlage und mit Blick in die Zukunft wird GARBE die ESG-Strategie weiter ausbauen. Wie das geht? In Zusammenarbeit und unter Mitwirkung aller Abteilungen und Mitarbeitenden!

Wir wünschen allen viel Spaß beim Lesen!

Hamburg, September 2022



JAN DIETRICH HEMPEL
Geschäftsführer

INHALT

1. ÜBER DIESEN BERICHT

- 1.1 INHALTE UND ZEITRAUM
- 1.2 VERANTWORTUNG UND TRANSPARENZ
- 1.3 UNTERSCHIEDUNG VON UNTERNEHMENSEBENE UND PORTFOLIOEBENE
- 1.4 DATENABDECKUNG
- 1.5 WICHTIGE HINWEISE

2. GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE – DAS GESCHÄFTSMODELL

- 2.1 LOGISTIKIMMOBILIEN
- 2.2 UNTERNEHMENSIMMOBILIEN
- 2.3 UNSERE LEISTUNGEN

3. GARBE: FAKTEN UND ZAHLEN

- 3.1 KONZERNSTRUKTUR
- 3.2 UNSERE MITARBEITENDEN
- 3.3 IMMOBILIENVERMÖGEN

4. NACHHALTIGKEIT BEI GARBE

- 4.1 NACHHALTIGKEIT IN DER GESCHÄFTSSTRATEGIE
- 4.2 NACHHALTIGKEITZIELE UND FORTSCHRITTE
- 4.3 ROLLE DER LEITUNGSAUFSICHTSORGANE IN BEZUG AUF NACHHALTIGKEITSAKTIVITÄTEN UND ESG-ORGANIGRAMM
- 4.4 ESG-RICHTLINIEN UND -MASSNAHMEN
- 4.5 WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSRISIKEN UND INSTRUMENTE FÜR DEREN STEUERUNG
- 4.6 METHODEN ZUR ERMITTLUNG UND QUELLEN DER BERICHTETEN NACHHALTIGKEITSINFORMATIONEN

5. ENVIRONMENT – ÖKOLOGISCH NACHHALTIG HANDELN

- 5.1 KLIMASCHUTZ
- 5.2 ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL
- 5.3 WASSER UND MEERESRESSOURCEN
- 5.4 RESSOURCENNUTZUNG UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
- 5.5 BIODIVERSITÄT UND ÖKOSysteme

6. SOCIAL – SOZIALE VERANTWORTUNG ALS UNTERNEHMEN UND GESCHÄFTSPARTNER

- 6.1 CHANCENGLEICHHEIT, GLEICHBERECHTIGUNG UND INKLUSION
- 6.2 ARBEITSBEDINGUNGEN, INKL. GESUNDHEITSSCHUTZ & SICHERHEIT, UND SOZIALER DIALOG
- 6.3 MENSCHENRECHTE
- 6.4 UNSERE ROLLE IN DER GESELLSCHAFT

7. GOVERNANCE – NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG, INTERN UND EXTERN

- 7.1 UNTERNEHMENSETHIK, ANTI-BESTECHUNG UND ANTI-KORRUPTION
- 7.2 LOBBYARBEIT UND INITIATIVEN
- 7.3 GESCHÄFTSPARTNERMANAGEMENT
- 7.4 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

8. AUSBLICK



1. ÜBER DIESEN BERICHT

1.1 INHALTE UND ZEITRAUM

Der vorliegende ESG-Bericht bietet den Stakeholdern und der Öffentlichkeit umfassende Informationen über das Geschäftsmodell und die Tätigkeitsbereiche sowie über die Nachhaltigkeitsleistung, -strategie, -richtlinien und -ziele von GARBE. Berichtszeitraum ist das Kalenderjahr 2021.

1.2 VERANTWORTUNG UND TRANSPARENZ

Aufgrund seiner Unternehmensgröße ist GARBE nicht verpflichtet, einen ESG-Bericht zu erstellen. Wir möchten jedoch ganz im Sinne unserer Philosophie und unseres Mottos „Responsible by Choice“ über die gesetzlichen Verpflichtungen hinausgehen, um einerseits unsere eigene Leistung zu messen und diese andererseits in umfassender und transparenter Weise zu zeigen. Um eine vollständige und klar strukturierte Berichterstattung zu erreichen, wurden die in der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) vorgeschlagene Struktur und die Themenbereiche übernommen. Der Bericht orientiert sich auch an den GRI-Standards, die eines der anerkanntesten Systeme für die ESG-Berichterstattung sind.

1.3 UNTERSCHIEDUNG VON UNTERNEHMENSEBENE UND PORTFOLIOEBENE

Dieser Bericht befasst sich vorwiegend mit der Nachhaltigkeitsleistung von GARBE Industrial als Unternehmen. Als verantwortungsbewusster Dienstleister und Verwalter eines bedeutenden Immobilienportfolios bietet das Unternehmen verschiedene Instrumente, um die Nachhaltigkeitsleistung der verwalteten Immobilienfonds zu messen und zu steuern. Daten und Informationen, die sich auf das Immobilienportfolio beziehen, sind im Text klar getrennt und erkennbar. Die relevantesten Indikatoren sind in den Tabellen 2 „Umwelt – KPIs 2021“ und 3 „Sozial – KPIs 2021“ dargestellt.

1.4 DATENABDECKUNG

GARBE engagiert sich für CSR und Nachhaltigkeit schon seit Jahrzehnten, unter anderem durch Spenden und andere Formen der Unterstützung für soziale Projekte und Produktinnovationen. Um diese Nachhaltigkeitsbemühungen besser kommunizieren und monitoren zu können, wurden 2021 schrittweise Prozesse zur Erhebung quantitativer ESG-Daten eingeführt. Die Berechnung von Umweltindikatoren hängt von der Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten für die verschiedenen Standorte ab. In Tabelle 2 „Umwelt – KPIs 2021“, sind Angaben zur Abdeckung der Daten gemacht. Es ist geplant, die Abdeckung von Jahr zu Jahr auf weitere Standorte zu erweitern, bis zum Erhalt vollständiger Daten. Die Berechnung der Indikatoren im Bereich „Sozial-KPIs 2021“ könnte dank der besseren Verfügbarkeit von Daten weniger komplex erfolgen. Dennoch ist geplant, die derzeitige Liste von Indikatoren zu erweitern.

1.5 WICHTIGE HINWEISE

Dieser Bericht wurde ausschließlich erstellt, um die Aktivitäten und Fortschritte von GARBE im Bereich Nachhaltigkeit für den internen Gebrauch darzustellen, und er ist nicht extern geprüft worden. Der ESG-Bericht bezieht sich auf die GARBE Industrial Real Estate GmbH und ihre Tochtergesellschaften, die in Abschnitt 3.1 aufgelistet sind. Im Folgenden wird die GARBE Industrial Real Estate GmbH als „GARBE“ bezeichnet.

Dieser Bericht enthält Verweise auf die folgenden GRI-Standards

- GRI 102-1 Name of the organization
- GRI 102-2 Activities, brands, products and services
- GRI 102-3 Location of headquarters
- GRI 102-4 Location of operations
- GRI 102-6 Markets served
- GRI 102-7 Scale of the organization
- GRI 102-8 Information on employees and other workers
- GRI 102-18 Governance structure
- GRI 102-19 Delegating Authority
- GRI 102-20 Executive-level responsibility for economic, environmental, and social topics
- GRI 102-23 Chair of the highest governance body
- GRI 102-42 Identifying and selecting stakeholders
- GRI 102-43 Approach to stakeholder engagement
- GRI 102-44 Key topics and concerns raised
- GRI 302-1 Energy consumption within the organization
- GRI 305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions
- GRI 305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions
- GRI 305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions
- GRI 401-1 New employee hires and employee turnover
- GRI 401-3 Parental leave
- GRI 403-7 Prevention and mitigation of occupational health and safety impacts directly linked by business relationships
- GRI 404-2 Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs
- GRI 404-3 Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews
- GRI 405-1 Diversity of governance bodies and employees

2. DAS GESCHÄFTSMODELL

GARBE, mit Hauptsitz in Hamburg, ist einer der führenden Anbieter und Manager von Logistik-, Unternehmens- und Technologieimmobilien in Deutschland. Das Unternehmen zählt seit mehr als 30 Jahren zu den bedeutendsten unabhängigen Kooperationspartnern für Transport- und Logistikdienstleister, Handel und produzierendes Gewerbe. GARBE entwickelt, kauft bzw. verkauft, akquiriert, vermietet, verwaltet und finanziert hochwertige Gewerbeimmobilien an attraktiven nationalen und internationalen Verkehrs- und Industriestandorten. Mit rund 5,3 Millionen Quadratmetern Mietfläche und einer Projektentwicklungs-Pipeline von rund 2,2 Millionen Quadratmetern in Deutschland und Europa betreut GARBE aktuell Immobilien und Fondsvermögen im Wert von rund 10,3 Milliarden Euro (Stand 30. Juni 2022).

102-1

102-2

2.1 LOGISTIKIMMOBILIEN

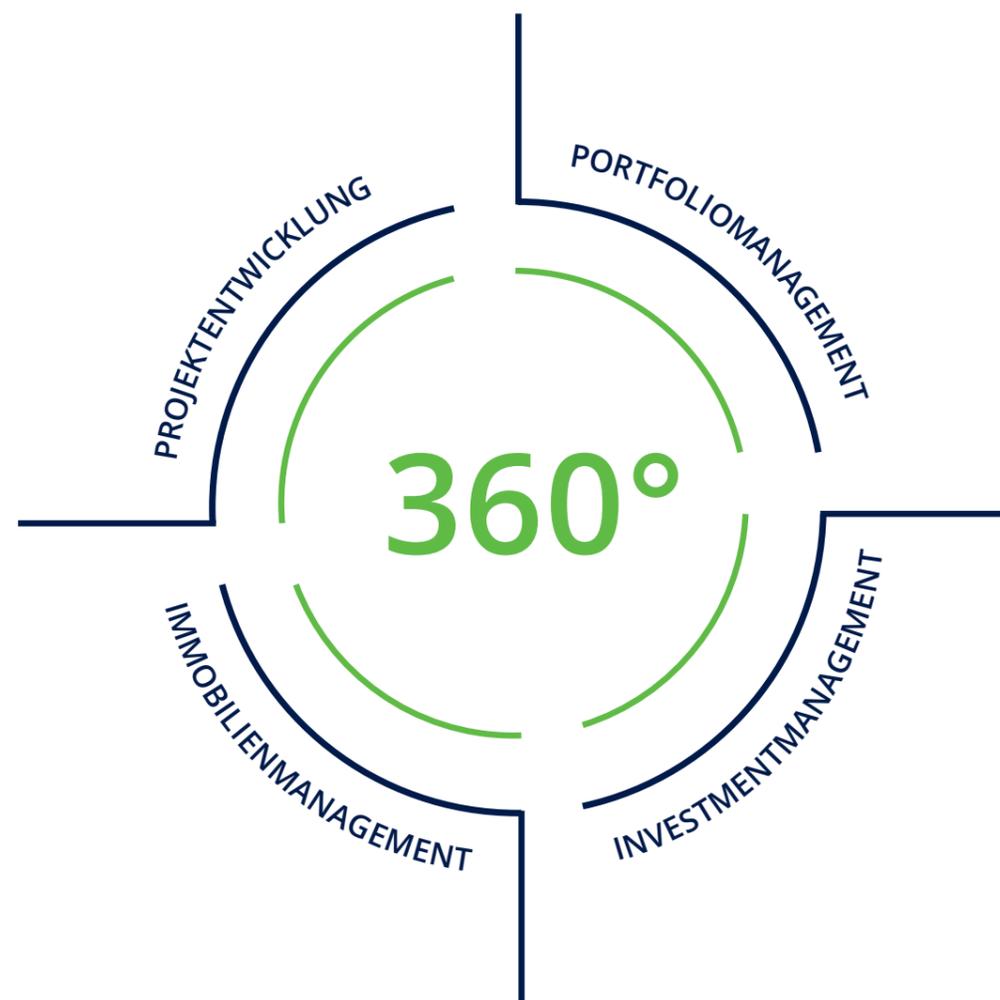
Seit seiner Gründung hat GARBE sich zu einem modern organisierten Unternehmen mit internationalem Engagement entwickelt, das in allen relevanten Immobilienbereichen der Logistik tätig ist und seit 2007 auch im Fondsgeschäft angesiedelt ist. Zusätzlich zu Immobilienexpertise bietet GARBE seinen Kunden ein weit reichendes Verständnis von logistischen Prozessen in Industrie und Handel.

2.2 UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Um auch weiterhin erfolgreich zu sein, ist GARBE immer auf der Suche nach neuen aussichtsreichen Märkten für seine Kunden. Nach gründlicher Vorbereitung hat GARBE deshalb zum Jahresende 2015 den Markt für Unternehmensimmobilien als neues Geschäftsfeld erschlossen.

102-2

102-6



In gemeinsamer Abstimmung zwischen dem ersten Mieter und über 30 hochspezialisierten Mitarbeitenden entstehen Gebäude, die den Anforderungen der Branche über die nächsten Jahrzehnte gerecht werden. GARBE betreut alle Phasen der Entwicklung: Standortsuche, Errichtung, Konzeption, Planung, Projektmanagement und Realisierung. Nach der Realisierung bleibt GARBE als Assetmanager Ansprechpartner. GARBE legt als führender deutscher Projektentwickler besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit, Qualität im Bau und die Zukunftsfähigkeit von Immobilien.

2.3 UNSERE LEISTUNGEN

IMMOBILIENMANAGEMENT

Als Verwalter von Immobilien ist GARBE gleichermaßen seinen Mietern wie seinen Investoren verpflichtet. Das Immobilienmanagement unterteilt sich in vier Teilbereiche: Datenmanagement, Property Management, kaufmännisches und technisches Assetmanagement. Kurze interne Kommunikationswege und lokale Niederlassungen ermöglichen eine schlanke und optimale Verwaltung der Objekte.

INVESTMENTMANAGEMENT

Mit fundiertem Fachwissen berät GARBE seine Kunden beim An- und Verkauf von Industrieimmobilien. Konzeption und Auflage von Investmentplattformen schaffen einen attraktiven Rahmen für Investments in den Assetklassen Logistik- und Unternehmensimmobilien. Darüber hinaus gehören Portfolioanalyse und Strategieberatung zu den Leistungen von GARBE.

PORTFOLIOMANAGEMENT

GARBE verwaltet die Vermögenswerte institutioneller Anleger mit dem Ziel, überdurchschnittliche Wertzuwächse zu realisieren. Genaue Analysen und Auswertungen sind das Fundament für ein solides Risikomanagement. Die Leistungsbereiche Immobilienmanagement, Investmentmanagement und Projektentwicklung gewährleisten die Nähe zu angrenzenden Themenfeldern. Darüber hinaus führt die Research-Abteilung systematisch und kontinuierlich Marktanalysen mit modernsten Instrumenten durch, die auch kleinste Schwankungen in makro- und mikroökonomischen Entwicklungen der relevanten Märkte erkennen.



3. GARBE: FAKTEN UND ZAHLEN

3.1 KONZERNSTRUKTUR

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH gehört zu 100 Prozent zur GuN Holding GmbH & Co. KG.
Die Unternehmensgruppe wurde 1965 gegründet und besteht aus vier Unternehmen.

<p>GARBE Industrial Real Estate</p>	<p>GARBE Immobilien-Projekte</p>	<p>FONTENAY Management GmbH</p>	<p>GARBE Institutional Capital</p>
<p>Alle Leistungen im Bereich der Logistik- und Unternehmensimmobilien</p>	<p>Entwicklung von Büro- und Wohnimmobilien</p>	<p>Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien</p>	<p>Investment- und Assetmanagement für Wohn-, Retail- und Büroimmobilien</p>

Zur GARBE Industrial Real Estate GmbH gehören folgende Gesellschaften: NDC-GARBE Data Centers Europe GmbH (Joint Venture mit NDC Data Centers), GARBE Renewable Energy – GREEN GmbH, GARBE IRE Investment GmbH, GARBE Industrial Real Estate Netherlands B.V., GARBE Industrial Real Estate Slovakia S.R.O., GARBE Industrial Real Estate Czech Republic S.R.O., GARBE Industrial Real Estate Poland Sp. Z.O.O., GARBE Industrial Real Estate France SAS, GARBE Industrial Real Estate Italy S.R.L.

Geschäftsführer der GARBE Industrial Real Estate GmbH waren im Jahr 2021 Christopher Garbe (geschäftsführender Gesellschafter) und Jan Dietrich Hempel.



Christopher Garbe
Geschäftsführer



Jan Dietrich Hempel
Geschäftsführer

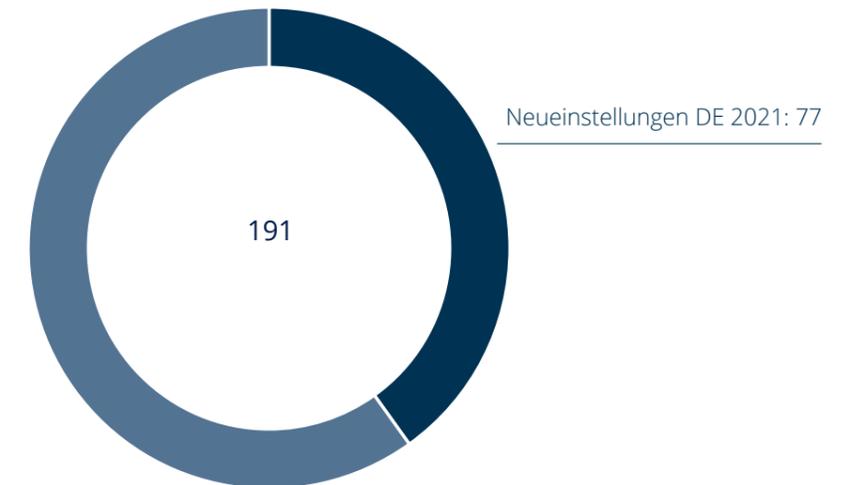
Zum 31.12.2021 zählte die erweiterte Geschäftsleitung 7 weitere Mitglieder.

3.2 UNSERE MITARBEITENDEN

Im Jahr 2021 ist das Unternehmen stark gewachsen – es wurden 77 neue Mitarbeitende eingestellt. Das Unternehmen zählte insgesamt 192 Mitarbeitende, einschließlich der beiden Geschäftsführer.

102-7
102-8

MITARBEITENDE – DEUTSCHLAND

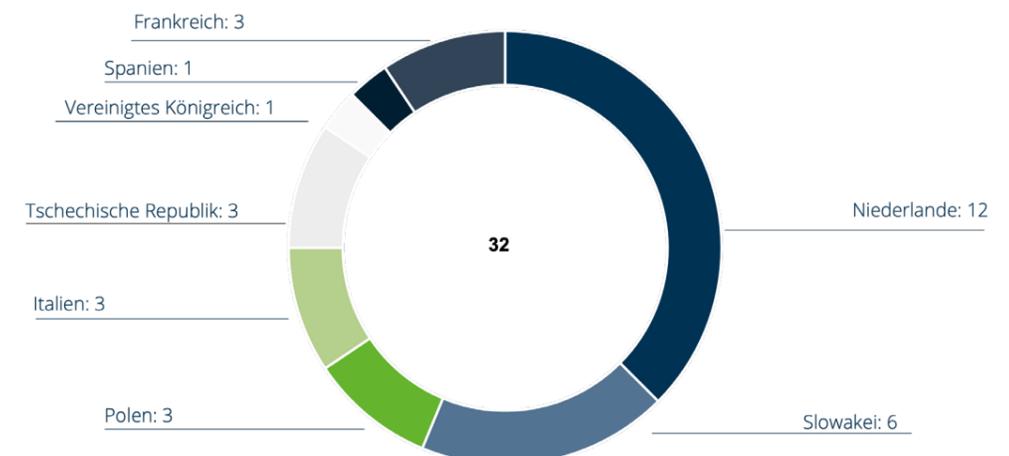


Von den 192 Beschäftigten haben 17 einen befristeten Vertrag (15 weiblich, 2 männlich). Alle anderen Verträge sind unbefristet. Die Anzahl der Teilzeitbeschäftigten Ende 2021 ist ebenfalls 17 (alle weiblich). Im Jahr 2021 arbeiteten auch 8 Studierende für GARBE (6 weiblich, 2 männlich). Zum Jahresende beschäftigte GARBE zudem 8 externe Mitarbeitende (5 weiblich, 3 männlich).

Die Auslandsgesellschaften beschäftigten zum Jahresende insgesamt 29 Mitarbeitende (21 männlich, 8 weiblich)

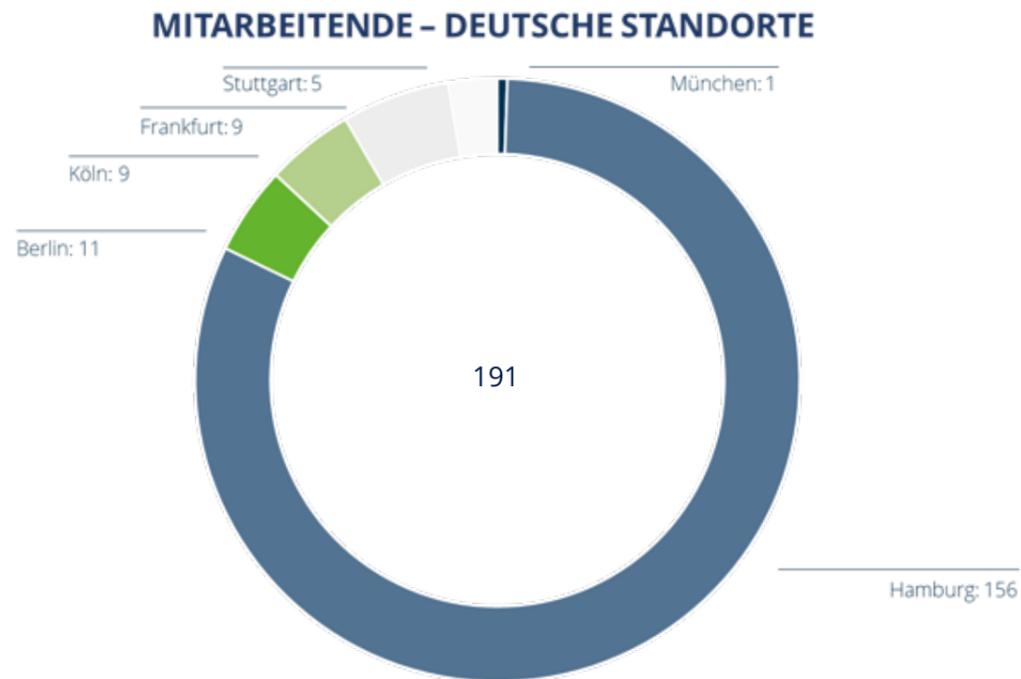
102-3

MITARBEITENDE – EUROPÄISCHE STANDORTE

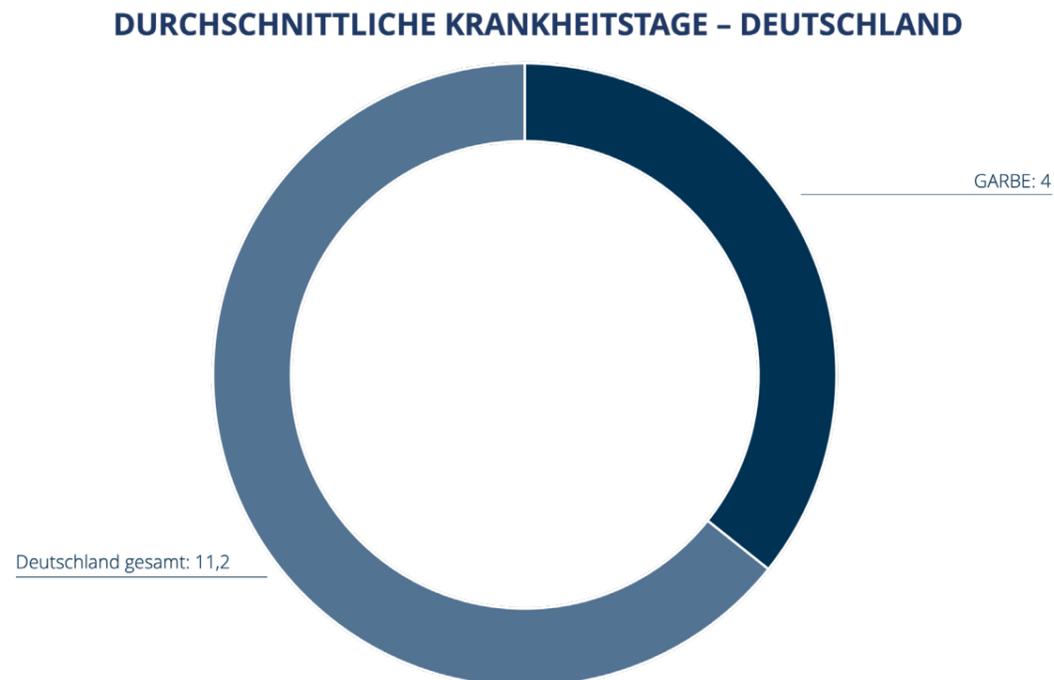


Die Grafik zeigt die Mitarbeitenden an den verschiedenen deutschen Standorten (104 männlich, 88 weiblich). 2021 war fast die Hälfte der Mitarbeitenden weiblich.

102-3



Im Durchschnitt hatten die Mitarbeitenden der GARBE Industrial Real Estate GmbH im Jahr 2021 4 Krankheitstage. Der deutsche Durchschnitt lag bei 11,2 (Quelle: Statista).



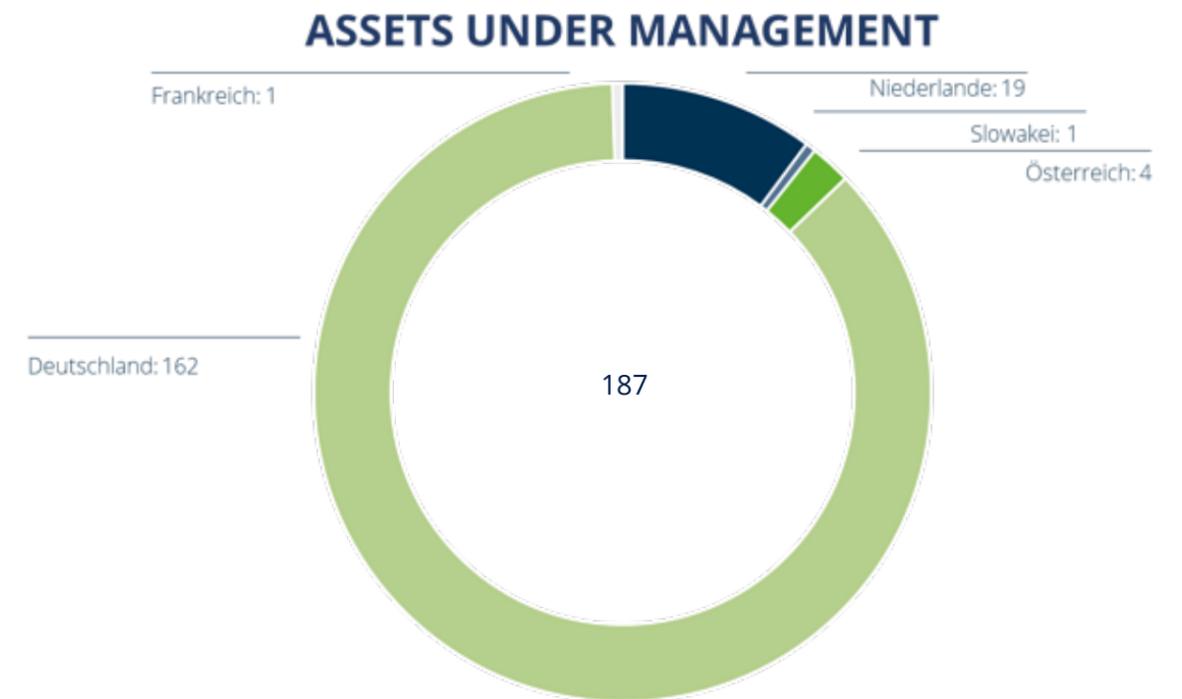
3.3 IMMOBILIENVERMÖGEN

Ende 2021 verwaltete GARBE europaweit 187 Objekte im Wert von 9.507.583.948 € und mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 5.019.539 m², die insgesamt von 17 Sondervermögen gehalten werden. Die Vermietungsquote (ohne strukturellen Leerstand) lag bei 95,26 %.

102-4

102-6

102-7



NACHHALTIGKEIT IM FONDSGESCHÄFT: DER ERSTE ART.-8-FONDS

2021 wurde der erste Art.-8-Fonds aufgelegt. Es handelt sich um ein Anlageinstrument, das ESG-Kriterien berücksichtigt und darauf abzielt, bestimmte Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Artikel
8

19
PE

MODERNE, ESG-KONFORME PROJEKTENTWICKLUNGEN

Alle Projektentwicklungen werden nach anerkannten ESG-Standards (DGNB Gold) gebaut. 2021 wurden 19 Projektentwicklungen fertiggestellt. Außerdem erfüllen wir immer zumindest den KfW- 55-Standard. Seit 2022 gilt KfW 40 als neue Mindestanforderung.

4. NACHHALTIGKEIT BEI GARBE

4.1 NACHHALTIGKEIT IN DER GESCHÄFTSSTRATEGIE

GARBE beschäftigt sich schon seit über zehn Jahren mit dem Thema Nachhaltigkeit. Das Thema ESG hat inzwischen längst in jeder Abteilung Einzug gehalten und ist in die Geschäftsstrategie integriert worden.

Unter dem Motto „Responsible by Choice“ bündelt GARBE alle Initiativen im Bereich ESG.

NACHHALTIGKEIT UND CHANCEN FÜR DAS UNTERNEHMEN – DER ANSATZ VON GARBE

Das von GARBE verwaltete Portfolio besteht sowohl aus Bestandsimmobilien als auch aus Neubauten. Die Strategie von GARBE zur Unterstützung der von der EU für den Immobiliensektor festgelegten Nachhaltigkeitsziele basiert auf zwei Säulen: nachhaltiges Bauen und Bewahrung der sogenannten „Embodied Energy“ durch ein Manage-to-ESG als Teil turnusmäßig anfallender Modernisierung.

Nachhaltige Projektentwicklungen

Projektentwicklungen werden nach anerkannten Nachhaltigkeitsstandards (DGNB) ausgeführt. Es wurde außerdem beschlossen, KfW 40 als Mindeststandard für Energieeffizienz festzulegen.

Manage-to-ESG bei Bestandsimmobilien

Das verwaltete Immobilienportfolio umfasst auch Objekte, die gebaut wurden, als es noch keine derart umfassenden Nachhaltigkeitsstandards gab. Doch auch die Errichtung neuer Gebäude verursacht aufgrund der Bau-tätigkeit und der Nutzung von Materialien relativ hohe CO₂-Emissionen. Der Manage-to-ESG-Ansatz von GARBE zielt darauf ab, die Lebensdauer bestehender Gebäude zu verlängern, indem sie durch Sanierungsmaßnahmen nachhaltiger gestaltet werden. Durch unsere langjährige fundierte Immobilienerfahrung und eine KI-gestützte ESG-Software sind wir in der Lage, auch bei begrenztem Budget zielgerichtete Manage-to-ESG-Maßnahmen anzubieten.

Brownfield

Die Flächennutzung ist ein wichtiger ökologischer Faktor im Rahmen der Arbeit eines Immobilienunternehmens. Durch die Umsetzung von Brownfield-Projekten, mit denen GARBE bereits viel Erfahrung sammeln konnte, werden Ressourcen geschützt, da keine bislang un bebauten Flächen versiegelt werden.



E – ökologisch nachhaltig handeln

- Den CO₂-Fußabdruck minimieren – intern und im Portfolio
- Ökologisch nachhaltig handeln und bauen
- ESG-Transparenz schaffen

Konkret im Unternehmen will GARBE:

- in nachhaltigen Büros arbeiten, ein gutes Beispiel sein
- Ressourcen schonen, Abfall vermeiden, paperless arbeiten
- umweltschonende Sauberkeit erzielen
- CO₂-arme Fortbewegung erreichen



S – soziale Verantwortung als Unternehmen und Geschäftspartner

- Mensch als Nutzer im Mittelpunkt, Sozialverträglichkeit der Gebäude
- Verantwortung in der Gesellschaft: soziale Projekte und Spenden
- Im Unternehmen: soziale Verantwortung als Arbeitgeber (Chancengleichheit, Einbeziehung der Mitarbeitenden durch Befragungen, TopJob)



G – nachhaltige Unternehmensführung intern und in Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern

- Unternehmenswerte spiegeln Verantwortungsbewusstsein gegenüber Stakeholdern, Ressourcen und der Gesellschaft
- Starker Geschäftspartner, der ESG-konformes Verhalten fordert, wertschätzt und unterstützt (Screening, Ausschlusskriterien)
- Moderner, ökologisch und sozial nachhaltiger und familienfreundlicher Arbeitsplatz, Wohlbefinden in den Büroräumen
- Die ESG-Policy sowie wichtige Eckpunkte der ESG-Strategie sind in den Zielen der Mitarbeitenden verankert
- Mitwirkung der Mitarbeitenden: Sozialtage werden mit Urlaubstagen unterstützt

4. NACHHALTIGKEIT BEI GARBE

4.2 NACHHALTIGKEITZIELE UND FORTSCHRITTE

Bei der Festlegung von Nachhaltigkeitszielen ist zu unterscheiden zwischen Unternehmenszielen und Zielen, die GARBE als Dienstleister oder Portfoliomanager anstrebt.

ZIELE AUF UNTERNEHMENSEBENE

Ökologische Nachhaltigkeit – Transparenz

GARBE hat 2021 Prozesse zur Überwachung der Verbrauchsdaten seiner Standorte eingeführt –, mit dem Ziel, langfristig seine Nachhaltigkeitsleistung zu verbessern.



ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT – CO₂-BILANZ BERECHNEN



ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT – CO₂-BILANZ BERECHNEN

Seit 2021 berechnet GARBE seine CO₂-Bilanz mit dem Ziel, Reduktionspotenziale zu identifizieren. Strom- und Gasverbräuche der Standorte sowie Mobilität gehören zu den Hauptquellen von CO₂-Emissionen, die bei der Berechnung der CO₂-Bilanz berücksichtigt werden müssen.



SOZIALE NACHHALTIGKEIT – TRANSPARENZ



Förderung der sozialen Nachhaltigkeit



INTEGRATION VON ESG IN DIE VERSCHIEDENEN UNTERNEHMENSBEREICHE



ESG-ZIELE AUF PORTFOLIOEBENE

ESG-Digitalisierung – Einführung einer ESG-Software

Ein wichtiges Ziel für 2022 ist die Digitalisierung der ESG-Daten durch die Einführung der Software QUANTREFY, die ermöglicht, die ESG-Performance der Objekte aus Sicht anerkannter Assessment-Modelle zu analysieren.

Die Software ermöglicht darüber hinaus, geplante ESG-Maßnahmen KI-gesteuert zu analysieren, um sie entsprechend ihren Auswirkungen auf den GRESB-Score, die CRREM-Strandungszeit, die Einhaltung der Taxonomie und auch den ECORE-Score zu priorisieren.

ESG-Digitalisierung – Einbau von Smart Metern

2021 wurde die Ausschreibung für die Installation von Smart Metern eröffnet, um künftig die Verbrauchsdaten automatisch und in Echtzeit erfassen zu können. Für 2022 ist die Installation in allen Multi-Tenant-Objekte geplant.

ESG-Lease

2021 wurde unser Standard-ESG-Lease finalisiert, mit dem Ziel, die Installation von PV-Anlagen, die Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, die Übermittlung von Verbrauchsdaten und allgemein die ökologische und energieeffiziente Nutzung der Immobilie durch den Mieter zu regeln und zu erleichtern. 2022 ist beabsichtigt, ESG-Lease standardmäßig auf alle neuen Mietverhältnisse anzuwenden.

ESG-Zertifizierungen

Es ist geplant, alle Projektentwicklungen nach anerkannten ESG-Standards (DGNB, BREEAM) zu zertifizieren. Für bestehende Immobilien ist eine Nachzertifizierung vorgesehen.

Portfolio-Assessment und Benchmarking

Einer der verwalteten Fonds nimmt seit 2021 an dem GRESB-Assessment teil, um die ESG-Leistung des Portfolios transparent und nach anerkannten und unabhängigen Standards zu bewerten.

Außerdem analysiert das CRREM-Tool den Grad der Anpassung des Portfolios an die Dekarbonisierungspfade des Pariser Abkommens. 2022 planen wir die Einführung des Location Risk Intelligence Tool von Munich RE, durch das die Klimarisiken einzelner Immobilien und ganzer Portfolios analysiert werden können.

CO₂-Ausstoß messen und verringern

QUANTREFY, GRESB und CRREM ermöglichen auch die Berechnung der CO₂-Emissionen der Objekte. Die Berechnung der CO₂-Bilanz ist einerseits zur transparenten Messung der Umweltauswirkungen wichtig, andererseits ist sie die Grundlage für die Identifizierung von Reduktionspotenzialen. Für 2021 wurden die CO₂-Emissionen für den ersten Fonds berechnet, der an dem GRESB-Assessment teilgenommen hat. Zwei wichtige Maßnahmen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Portfolio sind die Installation von PV-Dachanlagen und Begrünungen (siehe Kapitel 5.1 „Klimaschutz“ und 5.2 „Anpassung an den Klimawandel“).

Dachflächen für Produktion von PV-Strom nutzen

Auf Anlagen und Dächern von Industrie- und Logistikimmobilien entwickelt und installiert die GARBE Renewable Energy GmbH passgenaue Photovoltaikanlagen. Das Ziel ist es, Strom für ca. 120.000 Haushalte zu liefern und dabei jedes Jahr bis zu 170.000 Tonnen CO₂ einzusparen.

4.3 ROLLE DER LEITUNGSAUFSICHTSORGANE IN BEZUG AUF NACHHALTIGKEITSAKTIVITÄTEN UND ESG-ORGANIGRAMM

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für das Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen, unter Mitwirkung und mit tatkräftiger Unterstützung aus dem Führungsgremium und insbesondere durch die eigens hierfür geschaffenen Stellen „Manager Unternehmensentwicklung & ESG“ (Abteilung Unternehmensentwicklung und strategisches ESG) und „ESG Implementation Manager“ (Abteilung Operatives ESG).

102-18
102-19
102-20

Die Unternehmensentwicklung, in der auch eine zweite Fachkraft beschäftigt ist, verantwortet das abteilungsübergreifende strategische Projektmanagement wichtiger ESG-Projekte. Die Abteilung Operatives ESG verantwortet die Implementierung von ESG-Maßnahmen auf Objektebene. Die beiden Abteilungen arbeiten in täglichem Austausch eng zusammen und berichten direkt an die Geschäftsführung, die wöchentlich über den aktuellen Stand und 14-täglich in größerem Detailgrad informiert wird. Ferner ist ESG Teil der regelmäßigen Geschäftsführermeetings.

Da die Geschäftsführer unterschiedliche Unternehmensbereiche verantworten, zeichnen beide Geschäftsführer gleichermaßen jeweils für ihre Bereiche verantwortlich. Somit findet das Thema ESG/Nachhaltigkeit beispielsweise auch seinen Platz auf der Agenda der Geschäftsführersitzung.

Ferner gibt es in der Mitarbeiterschaft kleinere Arbeitsgruppen, die sich mit ESG-Themen beschäftigen und Initiativen und Fragen/Vorschläge an die Unternehmensentwicklung und an die Geschäftsführung weitergeben.

Das ESG-Organigramm von GARBE (2021) zeigt die Verantwortlichkeiten in den Bereichen strategisches und operatives ESG.

4.4 ESG-RICHTLINIEN UND -MASSNAHMEN

ESG POLICY

Was GARBE von seinen Mitarbeitenden erwartet und auch unbedingt beachten möchte, steht in übersichtlich gestalteten Leitlinien. Die ESG Policy zeigt die Leitlinien im Umgang mit ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit und Unternehmensführung, veranschaulicht anhand von Beispielen. Das gemeinsame Handeln bestimmt das neue Leitbild, erarbeitet und verfasst „von und für uns“, eng definierte Verhaltensregeln bestimmen den Verhaltenskodex und die Compliance.



Auf Wunsch und unter Zusicherung vertraulicher Behandlung senden wir gerne einen Auszug!

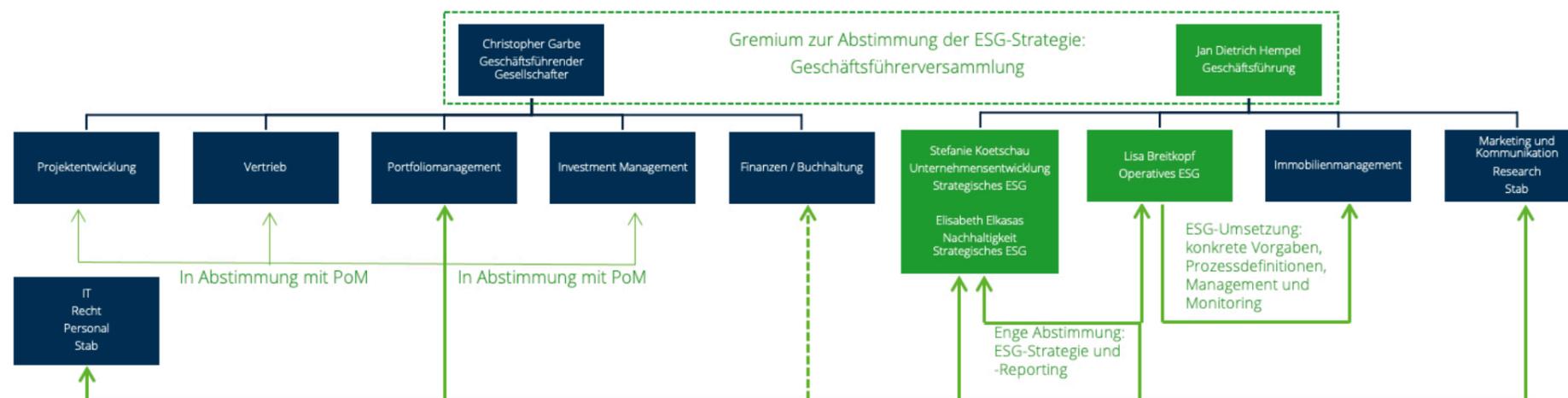
ESG-DOKUMENTE FÜR DAS PORTFOLIO

ESG-Stufenplan

GARBE hat in seiner Rolle als Dienstleister einen dreistufigen Plan von ESG-Maßnahmen für das Portfoliomanagement entwickelt: Stufe 1 fokussiert auf die Transparenz, Stufe 2 ergänzt die Transparenz um einige ESG-Maßnahmen, Stufe 3 umfasst noch anspruchsvollere ESG-Maßnahmen und zielt auf eine deutliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance.

ESG Due Diligence

Als Immobilienexperte hat GARBE eine ESG-Due-Diligence-Liste erstellt, die 2021 als Referenz für den Erwerb von Immobilien zur Verfügung stand. Seit 2022 ist ESG Due Diligence Teil des Standardprozesses, sofern dies nicht der Strategie des Vehikels widerspricht.



STAKEHOLDER-MANAGEMENT UND ESG

Im Rahmen einer internen Analyse wurden die Stakeholder-Gruppen identifiziert, die auf der Grundlage der Intensität der Interaktion und des Grades der Exposition gegenüber den Unternehmensaktivitäten von GARBE besonders relevant sind. 102-42



STAKEHOLDER-ENGAGEMENT DURCH BEFRAGUNGEN

GARBE plant und führt regelmäßig Befragungen durch, mit dem Ziel, die Stakeholder in die Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie einzubeziehen. 102-43



Darüber hinaus werden die Anliegen und Meinungen der Stakeholder im Rahmen individueller Dialoge ermittelt und berücksichtigt.

Mitarbeitende

Mitarbeitende sind die wichtigste Ressource eines Unternehmens: Anonyme interne und externe Befragungen, in denen die Meinung unserer wichtigsten Stakeholder-Gruppe erfragt wird, finden jährlich statt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, jederzeit über das eigens dafür eingerichtete Portal im Intranet ein Feedback mitzuteilen.

GARBE wurde mit dem „Top-Job-Siegel 2021“ ausgezeichnet und hat in seiner Größenklasse den dritten Platz erreichen können.

GARBE ist bewusst, dass ein qualifiziertes Feedback seitens der Mitarbeitenden die Basis für eine starke und krisen-feste Unternehmenskultur ist. In vielen Fällen werden die Verbesserungsvorschläge der Mitarbeitenden umgesetzt: Zum Beispiel wurde unser Leitbild angepasst, damit sich die Mitarbeitenden besser damit identifizieren können. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen zu erwähnen.

- Im Rahmen der Lockdown-Befragung 2020 war festgestellt worden, dass der Ausfall von Gelegenheiten zum Small Talk am Arbeitsplatz zu den schwersten Auswirkungen der Corona-Pandemie gehört. Durch die Einführung des zweiwöchentlichen Teams-Termins „GARBE Coffee Talks“ wurde ein gesundheitsschonendes Small-Talk-Umfeld wiederhergestellt. 102-44
- Abhängig vom Aufgabenfeld ist mobiles Arbeiten 2-3 Mal pro Woche möglich.
- Auch in der Vergangenheit wurden auf der Grundlage des Feedbacks der Mitarbeitenden Änderungen vorgenommen. Die 2018 durch Top Job durchgeführte Befragung zeigte Möglichkeiten zur Verbesserung des Energie- und Motivationsniveaus der Mitarbeitende auf. Gezielte Schulungen für Führungskräfte und Abteilungsleiter haben zu einer Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit geführt, wie die Wiederholung der Umfrage im Jahr 2020 zeigt.

Mieter

Die Mieterbefragungen, die von GARBE Research alle 3 bis 4 Jahre durchgeführt werden, erlauben uns, Rückschlüsse auf die Mieterzufriedenheit und die Qualität unseres Immobilienmanagements zu ziehen, und zeigen Verbesserungsmöglichkeiten auf. 102-44

Wichtige Resultate dieser zuletzt extern in Zusammenarbeit mit Bulwiengesa durchgeführten Befragung waren eine Beschilderung mit Ansprechpartnern in den Objekten, eine Veränderung der Strategie in Bezug auf das Facility Management sowie konkrete Anpassungen an einzelnen Immobilien. Die nächste interne Befragung, durchgeführt von GARBE Research, hat den Schwerpunkt ESG.

Investoren

Ebenfalls alle 3 bis 4 Jahre wird unsere zweite Kundengruppe befragt: die Investoren. Zuletzt 2018 durchgeführt, ergab diese Befragung eine hohe Zufriedenheit mit der Dienstleistung von GARBE und zeigte dem Portfoliomanagement, worauf diese wichtige Kundengruppe besonderen Wert legt. Bei Entscheidungen über die zu ergreifenden Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden in hohem Maße die Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche der Investoren berücksichtigt und in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Andere Stakeholder

In Planung sind weitere Stakeholder-Befragungen wie beispielsweise finanzierende Banken, Maklerhäuser, mit denen wir zusammenarbeiten, aber auch unsere Geschäftspartner bei Projektentwicklungen und in der Bestandsverwaltung, ebenfalls von der Abteilung Research.

In allen Befragungen hat in den letzten Jahren das Thema ESG Einzug gehalten, mit konkreten Fragen zur Beurteilung der ESG-Strategie, aber auch zum Verständnis der ESG-Ausrichtung unserer Kundengruppen.

DUE DILIGENCE IM DETAIL

Die ESG-Due-Diligence-Liste, die 2022 als Standard bei allen Investitionsprozessen im Auftrag von Fonds eingesetzt wird, analysiert Objekte aus ESG-Sicht.

Die Liste setzt sich aus verschiedenen Kategorien von Kriterien zusammen, die die soziale und ökologische Nachhaltigkeit des Standorts, der Außenbereiche, des Bürobereichs und der Halle berücksichtigen. Darüber hinaus werden auch Governance-Kriterien berücksichtigt.

Für jedes Kriterium sind verschiedene Erfüllungsgrade möglich, wobei der maximale Erfüllungsgrad 100 % ist. Die Kategorien werden schließlich nach ihrer Wesentlichkeit gewichtet.

Die Kriterien berücksichtigen sowohl die internen Nachhaltigkeitsstandards von Garbe als auch die üblichen Marktstandards und die gesetzlichen Anforderungen.

4.5 WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSRISIKEN UND INSTRUMENTE FÜR DEREN STEUERUNG

„Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines beaufsichtigten Unternehmens haben können“. (Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken, BaFin 2020.)

In Einklang mit dem Proportionalitätsgrundsatz, wie ihn die BaFin formuliert, ist es Ziel der GARBE Industrial Real Estate GmbH, Systeme zur Risikerkennung und -steuerung zu entwickeln, deren Umfang, Strukturen, Prozesse und Methoden mit dem Geschäftsmodell übereinstimmen.

IDENTIFIZIERUNG UND STEUERUNG VON KLIMARISIKEN

Physische Klimarisiken im Standortbewertungssystem

2021 wurde das Standortbewertungssystem von GARBE Research erweitert: Ziel ist die Aufnahme physischer Klimarisiken wie z. B. Überflutungen (fluvial oder durch Starkregen), Waldbrände und hohe Temperaturen, um den Grad der Risikoexposition der Bestandsimmobilien, Investitionen und Projektentwicklungen zu bewerten (siehe Kapitel 5.2 „Anpassung an den Klimawandel“ für weitere Details).

Wie geht GARBE mit Transitionsrisiken um?

Die bedeutendsten Transitionsrisiken für im Immobiliensektor tätige Unternehmen stehen im Zusammenhang mit dem Aufkommen neuer Technologie- und Nachhaltigkeitsstandards auf dem Markt und auf gesetzlicher Ebene. Um sicherzustellen, dass die Projektentwicklungen den neuesten ESG-Standards entsprechen, baut GARBE nach anerkannten Nachhaltigkeitsstandards. Darüber hinaus werden je nach Budgetverfügbarkeit auch Manage-to-ESG-Maßnahmen durchgeführt.

Transitorische Klimarisiken

Die Welt und auch die Immobilienwirtschaft befinden sich in einer Transitionsphase zur Erreichung des Klimaziels des Pariser Abkommens. GARBE ist in der Lage, das „Stranded-Asset“-Risiko der verwalteten Portfolios durch das CRREM Tool zu berechnen. Die Einführung der ESG-Software wird eine automatisierte „CRREM“-Analyse ermöglichen.

Teilnahme an der Energiewende

Im 2019 wurde die Tochterfirma Garbe Renewable Energy – GREEN GmbH (ehemalige GARBE Industrial Photovoltaik Entwicklungs GmbH) gegründet, um sowohl die Projektentwicklungen als auch die Bestandsgebäude mit PV-Anlagen auszustatten, damit sie den neuesten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Mit der Installation von PV-Anlagen auf den Dachflächen der von uns verwalteten Hallen konnte GREEN bis 2021 bereits 6,8 MWp an Kapazität für die Erzeugung von Grünstrom beisteuern, was einer Einsparung von 3.793 Tonnen CO₂ pro Jahr im Vergleich zu Graustrom entspricht. Weitere Projekte sind in Umsetzung (siehe Kapitel 5.1 „Klimaschutz“).



Teilnahme an Brancheninitiativen und Nachhaltigkeitsinitiativen zur Milderung des politischen Risikos

Durch die Mitgliedschaft in und aktive Teilnahme an verschiedenen Brancheninitiativen ist GARBE über die neuesten Nachhaltigkeitsstandards in der Logistik immer auf dem neuesten Stand. Darüber hinaus versteht GARBE sich als Vorreiter und trägt aktiv zu deren Festlegung bei (siehe Kapitel 7.2 „Lobbyarbeit und Initiativen“).



NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Alle Projektentwicklungen genügen mindestens dem DGNB-Gold-Standard und sind mit PV-Dachanlage ausgestattet. Außerdem ist die Erreichung des KfW-55-Standards für alle Projektentwicklungen vorgesehen. Das Bild zeigt unsere Projektentwicklung „Langenhagen“ als Best-Practice-Beispiel.



MANAGE TO ESG BEI BESTANDSIMMOBILIEN

Auch ältere Bestandsimmobilien können nachhaltiger gestaltet werden – GARBE bemüht sich, dieses Potenzial zu entdecken und zu nutzen. Das Bild zeigt die Entwicklung der Immobilie „Werne“: Das Projekt weist ein bemerkenswertes Spektrum an ESG-Merkmalen auf, die sowohl während als auch nach der Bauphase realisiert wurden.



Tabelle 1: ESG-Risikomanagement

Risiko	E,S,G	Stufe	Potenzielle Folgen	Risikomanagement-Tools
Extremwetterereignisse (physische Klimarisiken)		III	<ul style="list-style-type: none"> Schäden an Immobilien, möglicher Wertverlust Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes 	<ul style="list-style-type: none"> Klimarisiken des Standortes in der ESG DD Software-gestützte Klimarisikoanalyse der Standorte (in Vorbereitung)
Neue Nachhaltigkeitsstandards, z. B. Technologien, Vorschriften (transitorische Klimarisiken)		III	<ul style="list-style-type: none"> Obsoletere Produkte, Wettbewerbsunfähigkeit Rechtliche Folgen, Strafen 	<ul style="list-style-type: none"> Teilnahme an Brancheninitiativen, Lobby-Arbeit Teilnahme an die Energiewende durch die Gründung der GREEN GmbH
Personalrisiken		III	<ul style="list-style-type: none"> Personalengpass, Personalaustritt, Mitarbeitermotivation, Mitarbeitergesundheit Auswirkungen auf die Attraktivität als Arbeitgeber Reputationsschäden 	<ul style="list-style-type: none"> Mitarbeiterbefragungen Mitarbeiter-Benefits-System Interne Initiativen zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit
Stakeholder-Risiken		III	<ul style="list-style-type: none"> Konflikte, erschwerte Zusammenarbeit Reputationsschäden 	<ul style="list-style-type: none"> Stakeholder-Befragungsprogramm Stakeholder-Exposure-Programm
Missmanagement/ Fehlverhalten		III	<ul style="list-style-type: none"> Rechtliche Folgen, Strafen Reputationsschäden 	<ul style="list-style-type: none"> Verhaltenskodex, Compliance-Kodex Whistleblowing-System
ESG-Compliance der Geschäftspartner		III	<ul style="list-style-type: none"> Geschäftsausfall (bei schweren ESG-Vorfällen) Reputationsschäden 	<ul style="list-style-type: none"> Ausschlusskriterien für Mieter ESG-Screening-System (in Vorbereitung)

4.6 METHODEN ZUR ERMITTLUNG UND QUELLEN DER BERICHTETEN NACHHALTIGKEITS-INFORMATIONEN

Die im Bericht enthaltenen Informationen wurden hauptsächlich aus internen Dokumenten und Datenmanagementsystemen, in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Abteilungen und durch eigene Berechnungen gewonnen. Einige Daten wurden von externen Dienstleistern zur Verfügung gestellt, darunter die von uns beauftragten Reisebüros, Fuhrparkmanager, Property Manager und weitere Lieferanten wie z. B. unsere Stromversorger.



5.1 KLIMASCHUTZ

MIT GUTEM BEISPIEL VORAN: DAS NACHHALTIGE HEADOFFICE



Der Hamburger Hauptsitz ist nach dem Zertifizierungsverfahren „Nachhaltiges Bauen in der HafenCity“ mit der höchstmöglichen Auszeichnung „Gold“ zertifiziert. Wir legen besonders viel Wert auf:

- nachhaltiger Umgang mit energetischen Ressourcen
- nachhaltigen Umgang mit öffentlichen Gütern
- Einsatz umweltschonender Baustoffe
- Berücksichtigung von Gesundheit und Behaglichkeit

Die Einbeziehung erneuerbarer Energien war von Anfang an beabsichtigt, kann aber aufgrund der Art des Stromvertrags, an dem viele verschiedene Parteien beteiligt sind, erst 2022 umgesetzt werden.

MOBILITÄT

Mobilität ist unverzichtbarer Teil des täglichen Lebens. Verkehr ist jedoch auch einer der größten Verursacher von Treibhausgasen in Deutschland. GARBE bemüht sich, den CO₂-Fußabdruck durch verschiedene Maßnahmen zu verringern.



- Nutzung von Online-Meetings, soweit möglich.

- Reisetätigkeit möglichst per ÖPNV und Bahn (siehe Tabelle 2 „Umwelt – KPIs 2021“ für genauere Informationen zu den mit den verschiedenen Verkehrsmittel gefahrene Kilometern). Ab 2022 ist die Kompensation von Emissionen geplant.



- ÖPNV-Anschlüsse liegen im Headoffice in Hamburg und in den Niederlassungen Stuttgart und Frankfurt direkt vor der Bürotür. Um die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu unterstützen, bietet GARBE seinen Mitarbeitenden in Hamburg einen Zuschuss für das HVV-Profiticket an. Anzahl HVV-Profikarten – Stand Dezember 2021: 87 (+ 27 im Vergleich zu Dezember 2020). Gleichwertige Alternativen für Mitarbeitende an anderen Standorten werden derzeit geprüft und werden voraussichtlich ab 2023 angeboten.

- Das Vorhandensein von Fahrradunterständen in der Tiefgarage (in Hamburg) und Duschen (in Hamburg und Berlin) fördert die Nutzung des Fahrrads als Verkehrsmittel. Außerdem werden Jobrad-Möglichkeiten in Kollaboration mit unseren Schwesterunternehmen ab 2022 angeboten.



- Um den Umstieg auf E-Mobilität zu fördern, sind Ladestationen in der Tiefgarage vorhanden. Außerdem hat die Umstellung der Fahrzeugflotte begonnen: Ende 2021 verfügte GARBE bereits über 3 Hybridfahrzeuge. Es ist geplant, die Anzahl der E-Autos Schritt für Schritt weiter zu erhöhen.

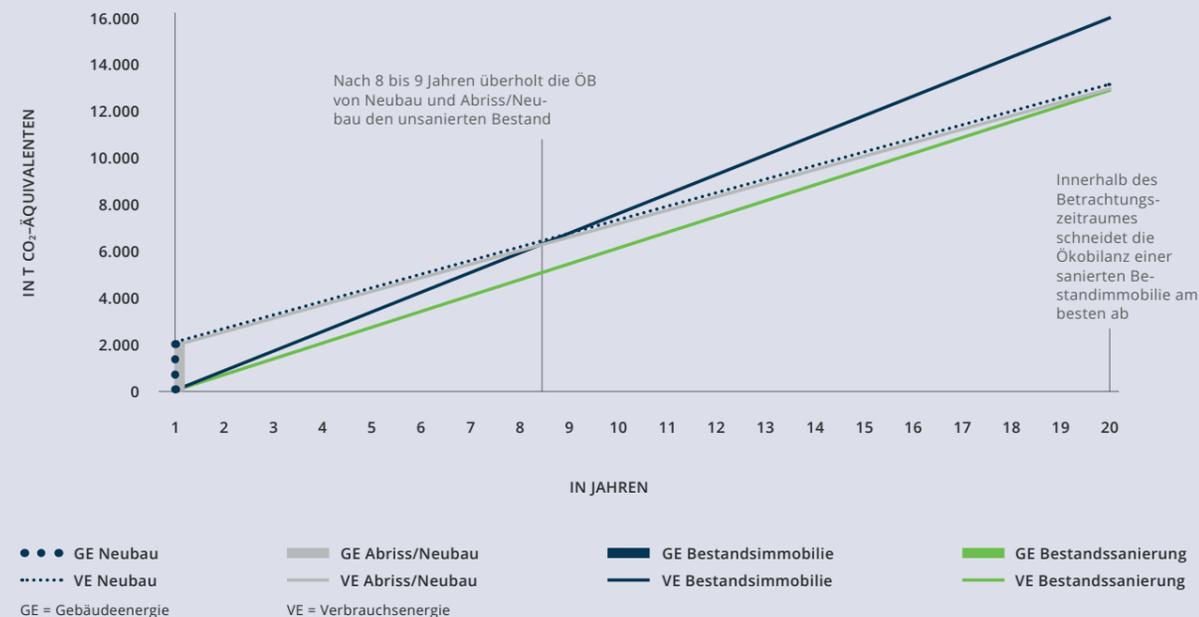
KLIMASCHUTZ AUF PORTFOLIOEBENE – BEWAHRUNG VON „EMBODIED ENERGY“

GARBE ist darauf bedacht, nach den neusten Nachhaltigkeitsstandards zu bauen. Allerdings verursachen Neubauten einen Primärenergieaufwand (Embodied Energy), der erst nach mehreren Jahren durch die höhere Energieeffizienz kompensiert wird. Die Bewahrung der „Embodied Energy“ ist ein wichtiger Teil der Nachhaltigkeitsstrategie von GARBE: Durch Sanierungsmaßnahmen sind die Verlängerung der Lebensdauer und gleichzeitig die Verbesserung der Umweltperformance von Bestandsimmobilien möglich.

Im Rahmen einer Studie wurden 4 Optionen für eine Immobilie mit einer Fläche von 30.000 m² verglichen:

- Neubau einer modernen, zertifizierungsfähigen Halle auf einem bislang unbebauten Grundstück (Greenfield)
- Abriss einer Bestandsimmobilie und Neubau innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes im Ballungsraum (Brownfield)
- Nutzung einer Bestandsimmobilie innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes, ohne Durchführung von Sanierungsmaßnahmen
- Sanierung einer Bestandsimmobilie, wobei diese maßgeblich energetisch ertüchtigt wird, der Nutzwert im Grundsatz jedoch identisch bleibt

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG (ÖB) VERSCHIEDENER SZENARIEN



Unter den Annahmen der Studie schneidet die Ökobilanz einer sanierten Bestandsimmobilie im Betrachtungszeitraum von 20 Jahren am besten ab.

Besuchen Sie unsere Webseite, um mehr zu dem Thema „Embodied Energy“ zu erfahren!

KLIMASCHUTZ AUF PORTFOLIOEBENE – PV-DACHANLAGEN

Auf Anlagen und Dächern von Industrie- und Logistikimmobilien sowie auf Freiflächen in ganz Deutschland entwickelt und installiert GARBE passgenaue Photovoltaikanlagen.



PV KPIs – Stand Ende 2021

In Betrieb: **8,79 MWp**

Im Bau: **17,7 MWp**

In Entwicklung: **50 MWp**

PRODUKTINNOVATION VORANTREIBEN

Die GARBE Renewable Energy – GREEN GmbH installierte an der Fassade des Objekts Berlin Hohenschönhausen in Zusammenarbeit mit den Unternehmen Heliatek GmbH und ADLER Smart Solutions GmbH eine Folien-Photovoltaikanlage.



Die innovativen Solarfolien basieren auf einer neuartigen Solartechnologie und ermöglichen dank ihrer Leichtigkeit und Flexibilität Solarstromerzeugung genau auf den Flächen, wo konventionelle Solarlösungen aufgrund unzureichender Dachstatik oder unpassender Dachkonstruktionen nicht praktikabel sind. Diese, organische, Solartechnologie ist die sauberste aller Solartechnologien und ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer CO₂-neutralen Zukunft.

5.2 ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Eine der direkten Folgen der globalen Erwärmung ist der Klimawandel, der sich unter anderem durch extreme Wetterereignisse bemerkbar macht. Auch Immobilienunternehmen sind aufgefordert zu handeln, um die negativen Folgen der globalen Erwärmung zu vermeiden oder zu minimieren. Außerdem ist es für den künftigen Geschäftserfolg wichtig, über die geeigneten Instrumente zur Bewertung dieser Risiken zu verfügen. Darüber hinaus ist die Widerstandsfähigkeit der verwalteten Immobilien gegenüber dem Klimawandel von größter Bedeutung.

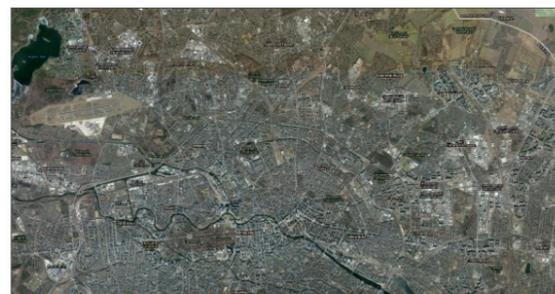
KLIMARISIKEN IM STANDORTBEWERTUNGSSYSTEM

Extreme Wetterereignisse können materielle Schäden verursachen, die wiederum Reparaturkosten generieren oder zu einem Wertverlust des Objekts führen können. In Zukunft wird es immer entscheidender sein, über geeignete Instrumente zur Bewertung der physischen Klimarisiken der Standorte zu verfügen, an denen das Unternehmen tätig ist. Im Rahmen der Erweiterung unseres Standortbewertungssystems hat GARBE Research die Klimarisikodaten von der Munich RE integriert.

Die wichtigsten in das Risikobewertungssystem einbezogenen Klimaereignisse sind:

- Erdbeben
- außertropischer Sturm
- Hagel
- Tornado
- Blitzschlag
- Flussüberschwemmung
- Hochwasser
- Sturzflut
- Sturmflut
- Waldbrand

Die Bewertung wurde bereits für die GARBE-Standorte durchgeführt, das nachstehende Bild zeigt das Beispiel des Standorts Berlin.

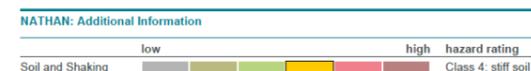
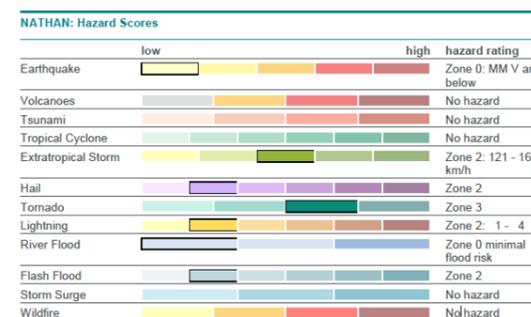


Location Risk Intelligence Single Risk Assessment Report

06/21/2022

Single Risk Assessment Report

Risk Location	Eichborndamm 167, 13403 Berlin, DEU
Longitude/Latitude	13.3206, 52.5837
Elevation	40m
Distance to Coast	> 50 km
Distance to Fault	> 50 km



BEWERTUNG VON KLIMARISIKEN

Das Klimarisiko des Standorts wird auch in der ESG Due Diligence berücksichtigt, die für die interne Bewertung der einzelnen Objekte im Rahmen des Investitionsprozesses entwickelt wurde. Außerdem sind vollständige Klimarisikoanalysen dank unserer Kooperation mit der Munich RE abrufbar.

KLIMARESILIENZ – NACHRÜSTUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN DES VERWALTETEN PORTFOLIOS

Im Rahmen der Budgets werden Maßnahmen zur Verbesserung der Widerstandsfähigkeit von Gebäuden gegenüber dem Klimawandel auch bei Bestandsimmobilien durchgeführt. Da jede Immobilie ihre eigenen Besonderheiten aufweist, werden Manage-to-ESG-Maßnahmen auf der Grundlage von Einzelfallanalysen, auch in Abstimmung mit den Mietern, entschieden und geplant. In unserem Stufenplan, der den Rahmen für die Umsetzung vorgibt, werden folgende Maßnahmen priorisiert:

- Begrünung trägt zum Schutz vor Starkregen bei
- Optimierung der Wassernutzung hilft bei Trockenperioden
- Anpassung der Heizsysteme mildert extreme Temperaturen
- Überprüfung der Dachlast (Regen und Schneefall)
- Schutzmaßnahmen bei Überflutungsgefahr

5.3 WASSER UND MEERESRESSOURCEN

Wasser ist eine wichtige Ressource, mit der GARBE sparsam umgeht. Spartasten in Sanitärbereichen helfen GARBE dabei, Wasser an den Standorten Hamburg, Berlin, Köln und Frankfurt zu sparen. Am Hamburger Hauptsitz sind auch Sensorgesteuerte Wasserhähne vorhanden.

RESSOURCE WASSER SCHÜTZEN – ESG-FONDS

Das Thema Nutzung von Wasserressourcen wird in den Kriterien des Art.-8 Fonds adressiert. Dabei werden insbesondere drei Aspekte berücksichtigt: wassersparende Sanitäranlagen, Nutzung von Grau- oder Regenwasser und (semi-)humider Standort.

5.4 RESSOURCENNUTZUNG UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sparsamkeit im Umgang mit Ressourcen ist ein wichtiges Prinzip für GARBE, das auch in unserer ESG Policy enthalten ist. Die wichtigsten Ansätze zur Ressourceneinsparung in unseren Büros sind:

- energieeffiziente Beleuchtung mit LED und Bewegungsmeldern
- Vermeidung von unnötiger Beleuchtung und Geräten in Standby-Modus
- effiziente Klimatechnik
- Reduzierung des Papierverbrauchs
- umweltschonende Sauberkeit

Um unseren Energieverbrauch besser zu überwachen und Einsparpotenziale zu ermitteln, ist die Installation von Smart Metern an unseren Standorten für 2023 geplant. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird vorbereitet, die Umstellung auf Grünstrom ist für 2022 geplant.

KREISLAUFWIRTSCHAFT IM PORTFOLIO: BROWNFIELD UND MADASTER

Boden und Baumaterialien sind zwei grundlegende Ressourcen für Immobilien, deren Verwendung nicht vermieden werden kann. Langfristig liegt die Lösung für dieses Problem in der Wiederverwendung, ein Thema, bei dem GARBE auch sehr engagiert ist.

Brownfield

Als Brownfield-Vorreiter und Gründungsmitglied des Deutschen Brownfield Verbands kennt sich GARBE bestens mit Brownfields aus.

Durch die Bebauung von Brownfields verfolgen wir gleichzeitig zwei Ziele:

- Vermeidung von Neuversiegelung
- Bekämpfung des Problems des Flächenmangels



Besuchen Sie unsere Website, um mehr zu dem Thema „Brownfield“ zu erfahren!

MADASTER

GARBE ist Innovationspartner von MADASTER, einem Materialkataster, in dem Gebäude einschließlich der bei ihrem Bau verwendeten Materialien und Produkte registriert werden. Die Dokumentation, Registrierung und Archivierung der in Gebäuden und Bauobjekten verwendeten Materialien erleichtert deren Wiederverwendung und fördert intelligente Designkonzepte.

Auch soll die Berechnung der CO₂-Bilanz von Gebäuden durch die automatisierte Berechnung der Embodied Energy auf der Plattform perspektivisch erleichtert werden.

5.5 BIODIVERSITÄT UND ÖKOSYSTEME

PFLANZEVENT IM SACHSENWALD

Gemeinsam mit der Stiftung Unternehmen Wald wurde im Herbst 2021 ein Teamevent organisiert, bei dem wir Bäume im Sachsenwald pflanzten.



19 GARBE-Mitarbeitende haben 250 Bäume gepflanzt.

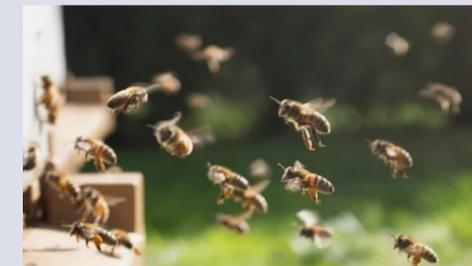
STADTBIENEN IN WERNE

Bienen spielen eine wichtige Rolle in unserem Ökosystem.

Mehrere tausend für die Ernährung wichtigen Obst-, Gemüse- und Wildpflanzensorten sind von Bienen und anderen bestäubenden Insekten abhängig. Nach Angaben des Deutschen Imkerbundes liegt der volkswirtschaftliche Nutzen der Bestäubungsleistung hierzulande bei rund zwei Milliarden Euro.

In Europa sterben jedoch jedes Jahr durchschnittlich 20 Prozent der Bienenvölker.

Laut einer Studie von GREENPEACE ist der Einsatz von Pestiziden in der Land- und Forstwirtschaft eine der Hauptursache für das Bienensterben.



Aus diesem Grund beabsichtigen wir 2022, ein Stadtbienen-Projekt in Werne ins Leben zu rufen, das nicht nur die Bienen als Spezies, sondern auch die gesamte lokale Artenvielfalt in einem Umkreis von fünf Kilometern unterstützt.

AUSSTATTUNG DER OBJEKTE MIT INSEKTENHOTELS

2021 wurde ein GARBE Insektenhotel in Form einer Logistikhalle konzipiert. Die Installation eines Prototyps ist 2022 geplant, die Installation im gesamten Portfolio soll bis 2023 abgeschlossen sein.



Tabelle 2: Umwelt KPIs – 2021

Indikator	GRI	Wert	Datenumfang	Kommentare
Stromverbrauch	GRI 302-1	Hamburg: 39.021 kWh Berlin: 5.582 kWh Gesamt: 44.603 kWh	Stromverbrauch Niederlassungen Hamburg und Berlin	Die Ausweitung der Daten auf alle Niederlassungen ist für 2022 geplant – insbesondere die Installation von Smart Metern wird die automatische Übertragung von Verbrauchsdaten ermöglichen.
Kraftstoffverbrauch	GRI 302-1	Benzin: 10.749 l Diesel: 40.883 l	Firmenwagen	Berechnung auf der Grundlage der Angaben der Arbeitnehmer zu verschiedenen Zeitpunkten – Aufrundung auf ein Jahr mit 365 Tagen vorgenommen.
Nutzung der verschiedenen Verkehrsmittel	-	Auto: 876.342 km Bahn: 73.980 km Flugzeug: 124.164 km	Geschäftsreisen	Auto: Berechnung auf der Grundlage der Angaben der Arbeitnehmer zu verschiedenen Zeitpunkten – Aufrundung auf ein Jahr mit 365 Tagen vorgenommen.
THG-Emissionen – Scope 1	GRI 305-1	133.203,984 kg CO ₂ e	Firmenwagen	Emissionsfaktor: 0,152 kg CO ₂ e/Pkm = Gramm pro Personenkilometer (Quelle: Umweltbundesamt).
THG-Emissionen – Scope 2	GRI 305-2	16.324,697 kg CO ₂ e (location-based)	Stromverbrauch	Emissionsfaktor: 0,366 kg CO ₂ e/kWh = Gramm pro Personenkilometer (Quelle: Umweltbundesamt).
THG-Emissionen – Scope 3	GRI 305-3	Bahnreisen: 103,572 kg CO ₂ e Flugreisen: 53,539 kg CO ₂ e	Geschäftsreisen (Bahn und Flugzeug)	Emissionsfaktor – Bahn: 0,0014 kg CO ₂ e/Pkm = Gramm pro Personenkilometer (Quelle: Deutsche Bahn). Flugreisen: Berechnung von MyClimate.



6.1 CHANCENGLEICHHEIT, GLEICHBERECHTIGUNG UND INKLUSION

TOP JOB

2018 und 2020 erhielt GARBE das Top-Job-Siegel, das neben Mitarbeiterzufriedenheit und Führungsverhalten auch die Themen Chancengleichheit und Inklusion in den Bewertungskriterien berücksichtigt. In beiden Jahren haben unsere Mitarbeitenden sich rege beteiligt, 2020 haben wir in unserer Größenkategorie den dritten Platz geschafft.

EQUAL OPPORTUNITY EMPLOYER

Chancengleichheit ist ein wichtiger Teil unserer ESG Policy, die deutlich macht, dass bei GARBE die Leistung zählt, das Ergebnis. Dank flacher Hierarchien hat jeder die Möglichkeit, sich im Rahmen seiner Tätigkeit zu profilieren und weiterzuentwickeln. Bei Neueinstellungen zählen die Qualifikation für das ausgeschriebene Stellenprofil und die persönliche Einstellung zu den Unternehmenswerten. Unser Anteil an weiblichen Beschäftigten liegt seit Jahren bei fast 50 %; Herkunft, Religion usw. haben keinen Einfluss auf die Beförderung oder den Einstellungsprozess.

Seit 2021 werden soziale Nachhaltigkeitsindikatoren gezielt gemessen (siehe Tabelle 3 „Sozial – KPIs 2021“), um dennoch bestehende Verbesserungspotenziale besser aufzeigen und bearbeiten zu können. Der Umfang der Indikatoren soll 2023/2024 weiter ausgebaut werden.

FRAUEN IN FÜHRUNG

FRAUEN IN FÜHRUNG treibt den Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft aktiv voran. Die Initiative liefert fundierte Ergebnisse zu den Hindernissen für Karrieren von Frauen in der Branche und zeigt auf, wie eine gleichberechtigte Teilhabe an Verantwortung in den Unternehmen gelingen kann.

GLEICHSTELLUNGS-CHECK

Es ist auch geplant, eine interne Gleichstellungsanalyse auf der Grundlage des „Gleichstellungs-Check für kleine und mittlere Unternehmen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend durchzuführen.

6.2 ARBEITSBEDINGUNGEN, INKL. GESUNDHEITSSCHUTZ UND SICHERHEIT, UND SOZIALER DIALOG

Ein externer Sicherheitsingenieur ist seit Dezember 2021 für Themen des Arbeitsschutzes zuständig. Eine erste Schulung zu dem Thema hat im Dezember 2021 stattgefunden, weitere Aktivitäten und Veranstaltungen für die Fortbildung von Führungskräften sind 2022 geplant.

Konkret beinhaltet der Leistungsumfang die Aufgaben einer Sicherheitsfachkraft gemäß §6 Arbeitssicherheitsgesetz. Der Dienstleister hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Beratung des Arbeitgebers und der sonst für Arbeitssicherheit und Unfallverhütung zuständigen Personen
- Durchführung von Sicherheitsüberprüfungen von Betriebsanlagen und technischen Arbeitsmitteln vor der Inbetriebnahme und von Arbeitsverfahren vor deren Einführung
- Beobachtung der Umsetzung des Arbeitsschutzes und der Unfallverhütung
- Unterweisung der Arbeitnehmer über Unfall- und Gesundheitsgefahren am Arbeitsplatz sowie über Maßnahmen zu deren Vermeidung und Mitwirkung an der Ausbildung von Sicherheitsbeauftragten

WEITERBILDUNG VON MITARBEITENDEN

Seinen Mitarbeitenden bietet GARBE verschiedene Möglichkeiten zur beruflichen Weiterentwicklung

- E-Learning: Für Themen insbesondere zu Microsoft-Office-Programmen wie Excel oder Powerpoint können unsere Mitarbeitenden die E-Learning-Plattform www.udemy.com nutzen
- Coaching: Ein externer Partner steht jeder und jedem Mitarbeitenden als Coach zur Verfügung
- Business English: Englischunterricht in kleinen Gruppen und auf verschiedenen Niveaus wird wöchentlich angeboten
- GARBE Academy: Im Rahmen unserer GARBE Academy finden regelmäßig Vorträge von KollegInnen für KollegInnen statt – so stellen wir sicher, dass alle Mitarbeitenden stets gut informiert und auf dem neusten Stand sind, was die Arbeit anderer Abteilungen und neue Entwicklungen angeht; es ist sichergestellt, dass die Mitarbeitenden auch ihre Fragen entsprechend platzieren können

404-2

6.3 MENSCHENRECHTE

Als nichtproduzierendes Unternehmen ist GARBE keinen besonderen Risiken im Zusammenhang mit den globalen Lieferketten ausgesetzt, sie zum Beispiel der Umgang mit Menschenrechten darstellen kann. Für 2022/2023 ist die Einführung eines ESG-Screening-Systems für Geschäftspartner geplant, mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit ihres Geschäftsmodells und etwaige ESG-Kontroversen zu analysieren.

6.4 UNSERE ROLLE IN DER GESELLSCHAFT

Über den Firmenalltag hinaus unterstützt die GARBE Industrial Real Estate GmbH Hilfsprojekte, die der Gesellschaft zugutekommen. Besonderes Augenmerk liegt auf der Zukunft von Schutzbedürftigen, allen voran benachteiligten Kindern. Aber auch die Förderung von Forschungs- und Hilfsprojekten im gesundheitlichen Bereich liegt uns am Herzen: im Bemühen, Menschen mit schwerem Schicksal zu helfen.

Konkrete Projekte waren in den vergangenen Jahren unter anderem:

- Spenden und tatkräftige Unterstützung der Stiftungen Kinderjahre und Mittagskinder
- Engagement und Teilnahmen beim Hamburger Drachenboot Cup (einer karitativen Veranstaltung der Michael Stich Stiftung zugunsten HIV-infizierter und an AIDS erkrankter Kinder sowie ihrer Familien)
- Finanzierung und Durchführung von Spendenaktionen der DKMS (Deutsche Knochenmarkspenderdatei): Viele Mitarbeitende haben einen DKMS-Spenderausweis erworben, nachdem eine Mitarbeiterin durch Knochenmarkspende ein Leben gerettet hatte
- Unternehmensinterne Blutspenden-Initiative, nach Corona wieder in eigenen Räumlichkeiten geplant
- Unsere Gesellschafter haben eine ESG-Spendeninitiative ins Leben gerufen, die das soziale Engagement unserer Mitarbeitenden, insbesondere in Form von Blutspenden, dem Erwerb eines Organspende-Ausweises und der Registrierung als Knochenmarkspender, belohnt, indem das Unternehmen einen durch jede Mitwirkung wachsenden Betrag an medizinische Projekte spendet.
- Spende für die Initiative SmashSMARD in gemeinsamer Anstrengung im Rahmen der o. g. ESG-Initiative
- Ebenfalls im Rahmen der o. g. ESG-Initiative erging eine Spende an die Deutsche Gesellschaft für Muskelkranke, leider aus einem sehr traurigen Anlass in unserem Unternehmen

Außerdem gewährt GARBE Extraurlaub für Sozialtage der Mitarbeitenden, hiermit werden persönliche Initiativen der Mitarbeitenden gefördert. Eine Mitarbeiterin hat beispielsweise den Sozialtag genutzt, um sich in ihrem lokalen Sportverein zu engagieren.

Tabelle 3: Sozial – KPIs 2021

Indikator	GRI	Kommentare
Mitarbeitende – gesamt	 GRI 102-7	Anzahl Mitarbeitende DE: 192 (104 m, 88 w)
Anzahl Neueinstellungen	 GRI 401-1	Neueinstellungen DE: 77
Mitarbeitende in Elternzeit	 GRI 401-3	Elternzeit DE: 8 (1 m, 7 w) Rückkehrtrate: 100 %
Mitarbeitende, die regelmäßig Leistungsbewertung erhalten	 GRI 404-3	100 %
Mitarbeitende auf den verschiedenen Hierarchieebenen	 GRI 405-1	Gesamt: 54 % m, 46 % w (104 m, 88 w) Geschäftsführung: 100 % m (2 m, 0 w) Erweiterte Geschäftsleitung: 100 % m (7 m, 0 w) Managementebene: 60 % m, 40 % w (17 m, 11 w)
Teilzeitbeschäftigte	 GRI 102-8	Teilzeitbeschäftigte DE: 17 (0 m, 17 w)
Befristete Arbeitsverträge	 GRI 102-8	Befristete Arbeitsverträge DE: 17 (15 m, 2 w)



7. GOVERNANCE – NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG, INTERN UND EXTERN

7.1 UNTERNEHMENSETHIK, ANTI-BESTECHUNG UND ANTI-KORRUPTION

LEITBILD

Die Unternehmenskultur und die zielorientierten Leitsätze für die Arbeit im Unternehmen gibt das Leitbild wieder, das mit den Führungskräften erarbeitet und mit unseren Mitarbeitenden in einer Arbeitsgruppe auf dieser Basis erstellt wurde. Das Leitbild definiert die Unternehmenswerte und -ziele und überführt sie in konkretes Handeln in Form von Dos and Don'ts.



VERHALTENSKODEX UND COMPLIANCE-KODEX

Bei der Erfüllung ihrer Pflichten gegenüber Geschäftspartnern und Kollegen halten sich die Mitglieder der Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden von GARBE an den Verhaltenskodex, der den Rahmen für die ethischen Grundsätze und Werte bildet. Der Verhaltenskodex ist ein Orientierungsrahmen, dessen Funktion darin besteht, ethische und werteorientierte Grundsätze zur Verfügung zu stellen, die den Mitgliedern der Geschäftsführung sowie den Mitarbeitenden von GARBE – und zwar auch mit Blick auf die Wirkung ihrer Tätigkeit in der Öffentlichkeit – bei der Erfüllung ihrer Pflichten gegenüber Geschäftspartnern und Kollegen behilflich sein sollen.

**Werteorientierter Verhaltens-Kodex
der
GARBE Industrial Real Estate GmbH**

Der Compliance-Kodex dient der Umsetzung und Konkretisierung der von GARBE festgeschriebenen Unternehmensgrundsätze. Der Kodex legt die Verhaltensgrundsätze fest, die von den Mitgliedern der Geschäftsführung und den Mitarbeitenden von GARBE gegenüber den Geschäftspartnern, Dritten und der Öffentlichkeit einzuhalten sind.



Für 2023 ist eine Mitarbeiterschulung zum Thema Compliance-Verhalten geplant.

7.2 LOBBYARBEIT UND INITIATIVEN

GARBE nutzt seine Marktexpertise, um dazu beizutragen, ESG-Standards auf dem Markt zu setzen und zu verbessern, insbesondere bei GRESB und ZIA.

GARBE ist Vorsitzender des Ausschusses für Lagerhaltung und Industrieimmobilien mit besonderem Fokus auf ESG.

- Ziel: ESG-Standards setzen und deren Akzeptanz in der Branche fördern, Einfluss auf die Gesetzgebung in Deutschland nehmen
- Spezialveranstaltung: Präsentation von GRESB für die Arbeitsgruppe
- Möglichkeit zur Kommentierung von Gesetzentwürfen
- Vorschlag für die und Koordination bei der Erstellung eines gemeinsamen ESG-Leitfadens für Logistikimmobilien
- GARBE wurde ausgewählt, der GRESB Foundation Real Estate Expert Resource Group beizutreten
- Ziel: Unterstützung der Arbeit der GRESB-Stiftung durch Bereitstellung von Fachwissen, Ressourcen und Beratung durch Teilnahme an verschiedenen Arbeitsgruppen
- Zeitplan: Der Start wird für Q4 2022 erwartet



7.3 GESCHÄFTSPARTNERMANAGEMENT

VERHALTEN GEGENÜBER GESCHÄFTSPARTNERN

Die Mitglieder der Geschäftsführung sowie die Mitarbeitenden von GARBE orientieren sich bei ihren Interaktionen mit Geschäftspartnern an den Verhaltens- und Compliance-Kodizes. Die GARBE Industrial Real Estate GmbH schließt Geschäftspartner aus, die gegen die UN-SDGs oder die ILO-Kernarbeitsnormen verstoßen.

MIETER

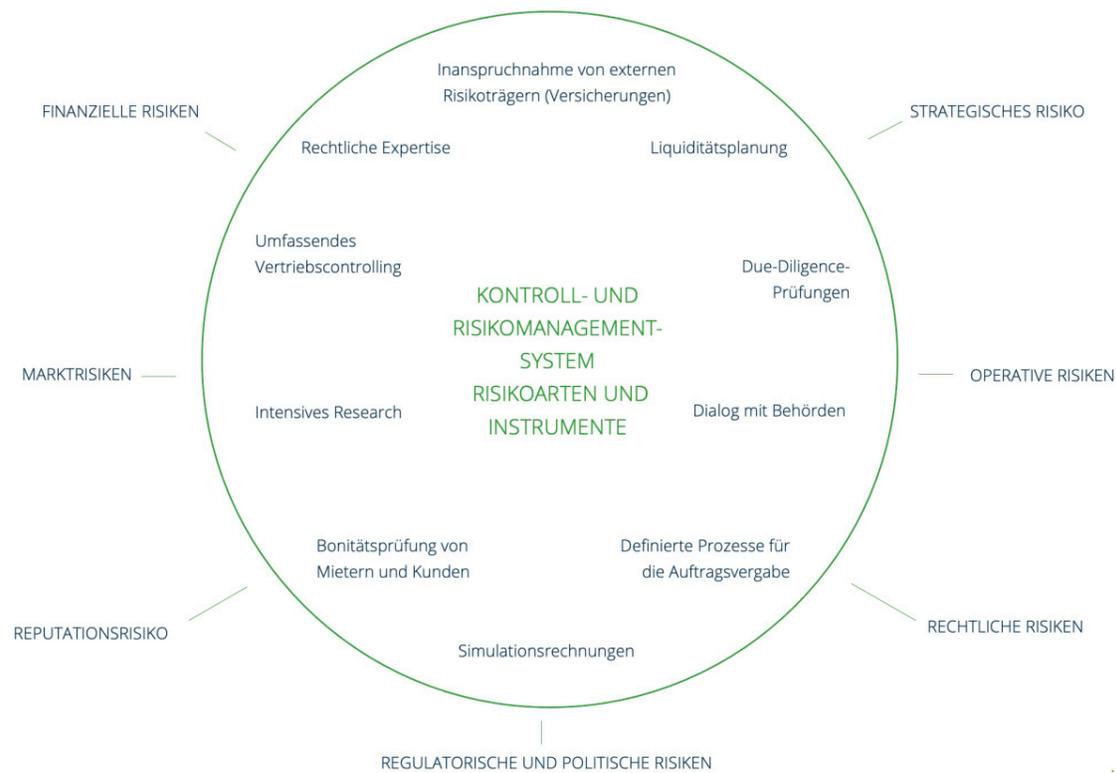
Durch die Anwendung von Ausschlusskriterien stellt GARBE sicher, dass es in dem verwalteten Portfolio keine Mieter gibt, deren Geschäftsmodell gegen die Unternehmensgrundsätze verstößt. Insbesondere werden folgende Branchen ausgeschlossen: Pornografie und Glücksspiel.

Für 2022/2023 ist die Einführung eines ESG-Screening-Systems für Mieter geplant, mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit ihres Geschäftsmodells und etwaige Kontroversen zu analysieren. Das Screening-System wird künftig auf alle Geschäftspartner ausgeweitet.

7.4 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die Geschäftsführung verantwortet das Kontroll- und Risikomanagement im Unternehmen, unter Mitwirkung und mit tatkräftiger Unterstützung der Finanzabteilung, in der die Teamleitung Controlling zusammen mit zwei weiteren Mitarbeitenden (Senior Controller und Controller) tätig ist. Die Abteilung berichtet direkt an die Geschäftsführung, die quartalsweise über die laufende Geschäftsentwicklung informiert wird. Im Rahmen regelmäßiger Besprechungen werden wesentliche Vorgänge und Entwicklungen sowie deren mögliche Auswirkungen auf das Unternehmen eingehend erörtert. Erforderlichenfalls werden entsprechende Maßnahmen abgeleitet und festgelegt. Ferner sind die Themen des Kontroll- und Risikomanagements Teil der regelmäßigen Geschäftsführermeetings.

In seiner Funktion als Fondsverwalter muss GARBE sicherstellen, dass die Geschäfte in dem Tempo und zu den Bedingungen abgewickelt werden, die in den Fondsverträgen festgelegt sind. Meetings zur Verfolgung der Deal Pipeline, an denen die Controlling-, Projektfinanzierungs- und Immobilienmanagement-Teams teilnehmen, finden wöchentlich statt (abwechselnd für deutsche und für europäische Projekte).



Durch eine breit aufgestellte Geschäftsführung, die sich in wöchentlichen Meetings austauscht, gelingt es GARBE, die Marktentwicklungen in die Unternehmensstrategie flexibel und zeitnah zu integrieren. In wöchentlichen Management-Informationenmeetings werden Themen aus den operativen Bereichen gemeinsam besprochen und können somit in diese Überlegungen und Strategieanpassungen mit einfließen.

Objektbezogenen Marktrisiken begegnet GARBE mit einem umfassenden Vertriebscontrolling und einem intensiven Research. Noch vor Beginn einer eingehenden Ankaufsprüfung wird für Neuakquisitionen ein Standort-Pre-Check durchgeführt, der 2022 auch wichtige standortbezogene ESG-Faktoren berücksichtigt.

Operativen Risiken begegnet GARBE durch vielfältige Maßnahmen, u. a. standardisierten Due-Diligence-Prüfungen beim Erwerb von Immobilien und Grundstücken, Beauftragung leistungsfähiger Baufirmen und Generalunternehmer nach den für die Auftragsvergabe definierten Prozessen, langfristige Zusammenarbeit mit Bauunternehmen, mit denen bereits erfolgreiche Projekte realisiert wurden, und Bonitätsprüfung von Mietern und Auftraggebern.

Risiken aus dem politischen und regulatorischen Umfeld werden durch unsere interne Rechtsabteilung und externe Berater analysiert. Durch Lobbyarbeit und den Dialog mit Behörden und Gemeinden bemüht sich GARBE, diese Risiken zu steuern. Risiken in Verbindung mit Rechtsstreitigkeiten steuert GARBE durch eine geeignete Verfahrensbetreuung, sowohl aus der internen Rechtsabteilung wie auch in der Zusammenarbeit mit externen Kanzleien.

GARBE ist durch seine Geschäftstätigkeit auch verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dies sind insbesondere das Liquiditätsrisiko, aber auch das Zinsänderungsrisiko sowie das Zahlungsausfallrisiko der Geschäftspartner. Ziel des finanziellen Risikomanagements des Konzerns ist es, diese Risiken durch die laufenden operativen und finanzorientierten Aktivitäten zu begrenzen.

Die regelmäßige Unternehmenskommunikation spielt eine zentrale Rolle bei der Steuerung von Reputationsrisiken: Durch den Dialog mit Mitarbeitenden und anderen Stakeholdern kann GARBE die externe Wahrnehmung des Unternehmens beobachten und Handlungen oder Fakten, die sich negativ auf unseren Ruf auswirken, verhindern oder korrigieren. Konkrete Instrumente sind Umfragen und Feedback-Kanäle. Außerdem hat die Abteilung Unternehmensentwicklung die Aufgabe, wichtige Zukunftsthemen zu planen und zu entwickeln und den Wandel im Unternehmen voranzutreiben. Die Compliance- und Verhaltenskodizes sowie das Whistleblowing-System dienen dazu, illegales Verhalten zu verhindern und somit auch Skandale zu vermeiden.

BUSINESS-CONTINUITY-PLAN

Betriebliches Kontinuitätsmanagement ist ein Prozess, der Präventions- und Wiederherstellungssysteme schafft und Maßnahmen und Handlungspläne festlegt, um potenziellen Bedrohungen für ein Unternehmen, seine Mitarbeitenden und Kunden zu begegnen. Neben der Prävention besteht das Ziel des Kontinuitätsmanagements darin, den laufenden Betrieb vor und während der Ausführung eines Notfallplans oder der Wiederherstellung der normalen Geschäftstätigkeit durchgehend zu ermöglichen.

GARBE hat einen Plan mit Handlungsempfehlungen für Notfälle und unvorhergesehene Störungen vorbereitet, der die normale Geschäftstätigkeit im Interesse des Fortbestands des Unternehmens sicherstellt, den Mitarbeitenden und Kunden Sicherheit gibt und eine schnelle und angepasste Reaktion im Ernstfall ermöglicht. Im Zusammenhang mit dem durch Covid-19 verursachten Lockdown hat sich erwiesen, dass der Business-Continuity-Plan von GARBE gut funktioniert.

Der Plan kommt bei unvorhersehbaren Ereignissen zum Einsatz, die die Fortführung der normalen Geschäftsprozesse stark beeinträchtigen oder unmöglich machen, wie z. B. Feuer, Sabotage, Serverausfall, Terroranschläge, Extremwetterlagen, Pandemien oder andere, noch nicht absehbare Ereignisse.

Der Plan basiert auf Remote-Arbeiten, Cloud Computing, Kommunikations- und Kollaborationssoftware sowie Hygieneregeln.

8. AUSBLICK

Unter unserem Nachhaltigkeitsmotto „Responsible by Choice“ bauen wir unsere ESG-Strategie laufend aus und passen sie an die sich wandelnde Markt- und Gesetzeslage an. Die angestrebten Maßnahmen werden schrittweise möglichst flächendeckend umgesetzt. So wird auch unser ESG-Report zunehmend quantitativer geprägt sein und mehr Detailtiefe zeigen. Für mehr Transparenz unseren Kunden und Geschäftspartnern gegenüber arbeiten wir an einer schrittweisen Veröffentlichung ausgewählter Daten.

GARBE.
Industrial Real Estate