

RESPONSIBLE BY CHOICE

ESG-BERICHT 2023

GARBE
Industrial Real Estate

GARBE
Industrial Real Estate



BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BC	Business Continuity
CRREM	Carbon Risk Real Estate Monitor
CSR	Corporate Social Responsibility
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
ESG	Environmental, Social and Governance
ESRS	European Sustainability Reporting Standards
GARBE	In diesem Bericht: GARBE Industrial Real Estate GmbH
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
GRI	Global Reporting Initiative
GuN Holding GmbH	Garbe und Nixdorf Holding GmbH & Co. KG
ILO	International Labour Organization
PV-Anlage	Photovoltaikanlage
SDGs	Sustainable Development Goals
ZIA	Zentraler Immobilienausschuss



**„Wir handeln nachhaltig –
weil wir davon überzeugt sind.
ESG ist keine Modeerscheinung
oder Regulatorik-Bürde.
ESG ist ein Werttreiber für
Immobilienunternehmen.“**

Tobias Kassner, Leiter Research & ESG, Mitglied der Geschäftsleitung

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Im Jahr 2023 haben sich Nachhaltigkeit und ESG-Aspekte (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) weiter in Richtung eines der wichtigsten Werttreiber für die Immobilienwirtschaft entwickelt. Als Immobilienunternehmen sind wir uns des transformativen Potenzials unserer Branche bewusst, einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung zu leisten. Eine herausragende Möglichkeit liegt beispielsweise in der konsequenten Nutzung der Dachflächen unserer Logistik- und Industrieimmobilien. Mit einem Dachflächenpotenzial von über 6,0 Mio. m² in unserem Portfolio bietet sich ein ungeheures Potenzial für die Erzeugung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen. Dadurch können wir einen substantziellen Beitrag zur Energiewende und Dekarbonisierung leisten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit unsere Mieter mit günstigem Strom zu versorgen.

Über Energie- und Umweltaspekte hinaus prägen ESG-Grundsätze die Art und Weise, wie wir die sozialen Dimensionen unseres Unternehmens angehen. So hat sich beispielsweise das Wohlbefinden der Mitarbeiter in Logistiklagern als ein Schwerpunkt herauskristallisiert, welcher bislang in Logistikimmobilien nur unzureichend umgesetzt wird. Dabei bilden Logistikimmobilien einen zentralen Bestandteil der Lebensadern unserer Wirtschaft und versorgen die Mitmenschen. Dies ist zur Pandemie der breiten Öffentlichkeit noch einmal deutlich geworden. Auch wenn diese weitestgehend aus dem Blickfeld verschwunden ist, bleiben die Arbeitskräfte in den Hallen eine der treibenden Kräfte. Durch die Schaffung eines angenehmeren Arbeitsumfelds in unseren Immobilien – z. B. durch verbesserte Beleuchtung, optimierte Belüftung und durchdacht gestaltete Ruhezonen und vielen weiteren Aspekten – können wir die Arbeitszufriedenheit und die Bindung der Teams vor Ort fördern. Dies verbessert nicht nur den sozialen Fußabdruck unserer Immobilien, sondern steigert auch die betriebliche Effizienz unserer Mieter und sichert dadurch unseren Cashflow. Dieser Aspekt ist aber noch nicht ausgereizt. Daher stecken wir viel Elan und Ressourcen ins

Research. Dieses Wissen in unsere Hallen zu übertragen ist dann zentraler Bestandteil unserer Strategie und ein USP für Unternehmen unserer Art.

Um unsere Nachhaltigkeitsambitionen zu stärken, setzen wir die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) aktiv um. Diese strenge Initiative ermöglicht es uns, unsere Dekarbonisierungsstrategien zu verfeinern und besser an globale Nachhaltigkeitsstandards anzupassen. Durch die Einbettung dieser Praktiken in unsere Geschäftsprozesse verbessern wir die Transparenz und Rechenschaftspflicht und ebnen gleichzeitig den Weg für ein umweltfreundlicheres Immobilienportfolio.

Letztendlich geht es bei Nachhaltigkeit nicht nur darum, das Richtige für den Planeten zu tun – sie ist auch wirtschaftlich sinnvoll. Von der Senkung der Betriebskosten bis hin zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit tragen nachhaltige Praktiken direkt zum langfristigen Wert unserer Immobilien bei. Vor diesem Hintergrund setzen wir uns weiterhin für die konsequente Umsetzung unserer ESG-Agenda ein. Investoren und Mieter, als unsere wichtigsten Interessengruppen, können sicher sein, dass wir nachhaltiges Wirtschaften als Eckpfeiler unseres zukünftigen Erfolgs betrachten. Schließlich bauen florierende Immobilien auf soliden Fundamenten auf – wirtschaftlich und nachhaltig zugleich.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre!

Hamburg, Januar 2025

TOBIAS KASSNER

Leiter Research & ESG, Mitglied der Geschäftsleitung

Inhalt

1	ÜBER DIESEN BERICHT	10	2	GARBE: FAKTEN UND ZAHLEN	16	3	DAS GESCHÄFTSMODELL	26	4	NACHHALTIGKEIT BEI GARBE	34
1.1	Inhalte und Zeitraum	12	2.1	Konzernstruktur	18	3.1	Logistikimmobilien	28	4.1	Nachhaltigkeit in der Geschäftsstrategie	36
1.2	Unterscheidung von Unternehmensebene und Portfolioebene	12	2.2	Unsere Mitarbeitenden	21	3.2	Unternehmensimmobilien	30	4.2	Nachhaltigkeit auf Unternehmens- und Portfolioebene	40
1.3	Datenabdeckung	13	2.3	Immobilienvermögen	24				4.3	ESG Organigramm: Verantwortung der Unternehmensführung und Leitungsorgane	46
1.4	Methoden und Quellen der Nachhaltigkeitsinformationen	13							4.4	ESG-Richtlinien und Maßnahmen	48
1.5	Verantwortung und Transparenz	15							4.5	Wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken und Instrumente für deren Steuerung	53
5	ENVIRONMENT – ÖKOLOGISCH NACHHALTIG HANDELN	60	6	SOCIAL – SOZIALE VERANTWORTUNG ALS UNTERNEHMEN UND GESCHÄFTSPARTNER	74	7	GOVERNANCE – NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG INTERN UND EXTERN	82	8	AUSBLICK	90
5.1	Klimaschutz	63	6.1	Chancengleichheit, Gleichberechtigung und Inklusion	76	7.1	Unternehmensethik, Antibestechung und Antikorruption	84			
5.2	Anpassung an den Klimawandel	66	6.2	Arbeitsbedingungen, inkl. Gesundheitsschutz & Sicherheit, sozialer Dialog	78	7.2	Lobbyarbeit und Initiativen	86			
5.3	Biodiversität und Ökosysteme	73	6.3	Menschenrechte	79	7.3	Geschäftspartnermanagement	86			
			6.4	Unsere Rolle in der Gesellschaft	79	7.4	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem	87			
			6.5	Leistungsbewertung	80						
			6.6	Elternzeit	80						



Über diesen
Bericht

1.1 Inhalte und Zeitraum

Der vorliegende ESG-Bericht befasst sich vorwiegend mit der Nachhaltigkeitsleistung der GARBE Industrial Real Estate GmbH sowie mit ihren Tochtergesellschaften, die in Abschnitt 2.1 aufgelistet sind. Er bietet internen und externen Stakeholdern umfassende Informationen über das Geschäftsmodell und die Tätigkeitsbereiche sowie über die Nachhaltigkeitsperformance, -strategie, -richtlinien und -ziele der GARBE Industrial Real Estate GmbH. Im Folgenden wird die GARBE Industrial Real Estate GmbH als "GARBE" bezeichnet. Berichtszeitraum ist das Geschäftsjahr 2023.

Hinweis: Im Jahr 2024 wurde die Unternehmensstruktur der Garbe und Nixdorf-Holding inkl. aller im Verbund eingebundenen Unternehmungen inklusive der GARBE Industrial Real Estate umfassend umgebaut und an die neuen Marktgegebenheiten angepasst. Parallel wurde der CSRD-Bericht inkl. Wesentlichkeitsanalyse vorbereitet bzw. durchgeführt. Der CSRD-Bericht befindet sich in der Erstellung. Der vorliegende ESG-Bericht dient daher als Zwischenschritt und wird bereits im Verlauf des 1. Halbjahres 2025 komplett neu verfasst.¹

1.2 Unterscheidung von Unternehmensebene und Portfolioebene

Als verantwortungsbewusster Dienstleister und Verwalter eines bedeutenden Immobilienportfolios bietet GARBE 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 von Daten, welche sich auf das Unternehmen als solches beziehen und durch einen blauen Kasten erkennbar differenziert.

Die relevantesten Indikatoren sind in der Tabelle „GRI - KPIS 2023“ dargestellt.

¹ Die Beschreibungen und Zahlen reflektieren jedoch weitestgehend den Stand von Ende 2023 und entsprechen nicht zwingend den aktuellen Gegebenheiten.

1.3 Datenabdeckung

GARBE engagiert sich schon seit Jahrzehnten für Corporate Social Responsibility (CSR) und Nachhaltigkeit, unter anderem durch Spenden und andere Formen der Unterstützung für soziale Projekte und Produktinnovationen. Um seine Nachhaltigkeitsbemühungen besser kommunizieren und monitoren zu können, werden seit 2022 auch schrittweise Prozesse zur Erhebung quantitativer ESG-Daten eingeführt und sukzessive ausgeweitet. Die Berechnung von Umweltindikatoren hängt von der Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten für die verschiedenen Standorte ab. In Kapitel 5.2 sind Angaben

zur Abdeckung der Daten enthalten. Es ist geplant, die Datenerhebung von Jahr zu Jahr auf weitere Standorte zu erweitern, bis zum Erhalt vollständiger Daten. Die Auswahl von Indikatoren in dem Bereich "Soziales" war bereits 2021 zufriedenstellend und ist demnach unverändert geblieben. Eine Prüfung und gegebenenfalls Erweiterung der Indikatoren ist in diesem Berichtsformat vorerst nicht vorgesehen, denn GARBE bereitet sich auf die Veröffentlichung eines CSRD-konformen und entsprechend geprüften Nachhaltigkeitsberichts vor. Dieser wird 2026 für das Berichtsjahr 2025 erstellt.

1.4 Methoden und Quellen der Nachhaltigkeitsinformationen

Die im Bericht enthaltenen Informationen stammen hauptsächlich aus internen Dokumenten und Datenmanagementsystemen und wurden 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 Energieversorger.

Um eine vollständige und klar strukturierte Berichterstattung zu erreichen, sind die Themen und die Struktur an das neue EU-Rahmenwerk für Nachhaltigkeitsberichte (**European Sustainability Reporting Standards**, ESRS) angelehnt. Diese dienen zur inhaltlichen Ausgestaltung der EU-Richtlinie zur Nachhaltig-

keitsberichterstattung (**Corporate Sustainability Reporting Directive**, CSRD) und bereitet somit – neben der hierdurch erhöhten Transparenz – optimal auf die bevorstehende allgemeine Pflichtberichterstattung vor.

Der Bericht orientiert sich ebenfalls an den **GRI-Standards**, die eines der anerkanntesten Systeme für die ESG-Berichterstattung sind. Der Bericht wurde ausschließlich intern für Marketingzwecke geprüft, und wurde nicht extern auditiert. Dieser Bericht wurde ausschließlich erstellt, um die Aktivitäten und Fortschritte von GARBE im Bereich Nachhaltigkeit darzustellen. GARBE hat über die in diesem GRI-Index angegebenen Informationen für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet und führt diese in der Tabelle „GRI-Index“ übersichtlich auf.

GRI-INDEX (NACH GRI 1: „GRUNDLAGEN“ 2021)

GRI-STANDARDS	GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE GMBH ESG-BERICHT 2023		SEITE
GRI 2	„Allgemeine Angaben“		
GRI 2-1	„Organisationsprofil“	„2.1 Konzernstruktur“	18–19, 28
GRI 2-6	„Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen“	„2.1 Konzernstruktur“ „2.3 Immobilienvermögen“ „3. Das Geschäftsmodell“ „3.2 Unternehmensimmobilien“	18–19 24 28 30–31
GRI 2-7	„Angestellte“	„2.2 Unsere Mitarbeitenden“	21
GRI 2-9	„Führungsstruktur und Zusammensetzung“	„4.3 ESG-Organigramm: Verantwortung der Unternehmensführung und Leitungsaufsichtorgane“	46
GRI 2-13	„Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen“	„4.3 ESG-Organigramm: Verantwortung der Unternehmensführung und Leitungsaufsichtorgane“	46
GRI 2-22	„Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung“	„4.1 Nachhaltigkeit in der Geschäftsstrategie“	36
GRI 2-23	„Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen“	„7.1 Unternehmensethik, Anti-Bestechung und Anti-Korruption“	84
GRI 2-28	„Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen“	„4.5 Wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken und Instrumente für deren Steuerung“	53
GRI 2-29	„Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern“	„4.4 ESG-Richtlinien und Maßnahmen“	48
GRI 302	„Energie“		
GRI 302-1	„Energieverbrauch innerhalb der Organisation“	„5.2 Anpassung an den Klimawandel“	66-72
GRI 305	„Emissionen“		
GRI 305-1	„Direkte THG Emissionen (Scope 1)“	„5.2 Anpassung an den Klimawandel“	66-72
GRI 305-2	„Indirekte energiebedingte THG Emissionen (Scope 2)“	„5.2 Anpassung an den Klimawandel“	66-72
GRI 305-3	„Sonstige indirekte THG Emissionen (Scope 3)“	„5.2 Anpassung an den Klimawandel“	66-72
GRI 401	„Beschäftigung“		
GRI 401-1	„Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation“	„2.2 Unsere Mitarbeitenden“	21
GRI 401-3	„Elternzeit“	„6.6 Elternzeit“	80

GRI 403 „Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz“

GRI 403-5 „Mitarbeiterschulungen zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz“ „6.2 Arbeitsbedingungen, inkl. Gesundheitsschutz & Sicherheit, sozialer Dialog“ 78

GRI 403-6 „Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter:innen“ „6.2 Arbeitsbedingungen, inkl. Gesundheitsschutz & Sicherheit, sozialer Dialog“ 78

GRI 404 „Aus- und Weiterbildung“

GRI 404-2 „Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe“ „6.2 Arbeitsbedingungen, inkl. Gesundheitsschutz und Sicherheit, sozialer Dialog“ 78

GRI 404-3 „Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten“ „6.5 Leistungsbewertung“ 80

GRI 405 „Diversität und Chancengleichheit“

GRI 405-1 „Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten“ „6.1 Chancengleichheit, Gleichberechtigung und Inklusion“ 77

1.5 Verantwortung und Transparenz

Angesichts seiner Größe ist GARBE erst 2026 für das Berichtsjahr 2025 verpflichtet einen ESG-Bericht entsprechend der CSRD zu erstellen. Wir haben uns jedoch ganz im Sinne unserer Philosophie und unseres ESG-Leitspruchs "Responsible by Choice" und mit dem Ziel der frühen Transparenzschaffung bereits ab dem Berichtsjahr 2021 freiwillig dazu entschlossen, einen Nachhaltig-

keitsbericht zu veröffentlichen. Diesen haben wir im Berichtsjahr 2022 mit weiteren quantitativen Kennzahlen ergänzt und wir werden diesen bis zur bevorstehenden CSRD-Berichtspflicht im bestehenden Format aktualisiert fortführen. So möchten wir unsere eigene Leistung messen und diese in umfassender sowie transparenter Weise dokumentieren.



GARBE: Fakten und Zahlen

2.1 Konzernstruktur

GRI

2-1 GARBE Industrial Real Estate GmbH gehört zu 100 Prozent zu der Garbe und Nixdorf (GuN) Holding GmbH & Co. KG. Die GARBE-Unternehmensgruppe wurde 1965 gegründet und besteht 2023 aus fünf Unternehmen, welche sich mit unterschiedlichen Assetklassen beschäftigen und sich in ihren Geschäftsmodellen und Tätigkeitsschwerpunkten unterscheiden:

GARBE Industrial Real Estate



Alle Leistungen im Bereich der Logistik- und Unternehmensimmobilien

FONTENAY Management



Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien

GARBE Immobilien-Projekte



Entwicklung von Büro und Wohnimmobilien

GARBE Capital & Strategy



Investment- und Assetmanagement für Wohn-, Retail- und Büroimmobilien

GARBE Infrastructure



Aktivitäten im Bereich erneuerbare Energien

GARBE Renewable Energy – Green GmbH, eine frühere Tochtergesellschaft der GARBE Industrial Real Estate GmbH, ist seit 2022 die Tochtergesellschaft der neu gegründeten GARBE Infrastructure, die in der GuN Holding für sämtliche Aktivitäten im Bereich Infrastruktur verantwortlich zeichnet.

Dieser Bericht beinhaltet ausschließlich die ESG-Aktivitäten der GARBE Industrial Real Estate GmbH und nicht der gesamten GuN Holding GmbH & Co. KG. Daten der anderen vier Schwestergesellschaften der GARBE Industrial Real Estate GmbH sind nicht in diesem Bericht enthalten.

Zur GARBE Industrial Real Estate GmbH gehören folgende Gesellschaften: NDC-GARBE Data Centers Europe GmbH (Joint Venture mit NDC Data Centers), GARBE Industrial Real Estate Eastern Europe Holding GmbH, GARBE Industrial Real Estate France SAS, GARBE Industrial Real Estate Italy S.r.l., GARBE Industrial Real Estate Netherlands B.V., GARBE Industrial Real Estate United Kingdom Ltd., GARBE

Industrial Real Estate Spain SL, GARBE Industrial Real Estate Austria GmbH, GARBE Logistic Management Company S.à r.l. Die GARBE Industrial Real Estate Eastern Europe Holding GmbH ist wiederum Eigentümer der Gesellschaften 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.

Nachdem das Jahr 2022 ein wichtiges Expansionsjahr war, ist GARBE Industrial Real Estate mittlerweile in elf europäischen Ländern vertreten. Die verschiedenen Teams sind auf 17 Bürostandorte verteilt und sind in der folgenden Karte dargestellt.



17 Bürostandorte

¹ Lokaler Kooperationspartner, Schwesterunternehmen

Die Geschäftsführung der der GARBE Industrial Real Estate GmbH besteht aus mittlerweile vier Personen, die nachfolgend in der Reihenfolge ihres Dienstalters im Jahr 2023 aufgelistet sind: Christopher Garbe (Geschäftsführender Gesellschafter), Jan Dietrich Hempel, Jan Philipp Daun und Andrea Agrusow.



CHRISTOPHER GARBE
Geschäftsführender Gesellschafter



JAN DIETRICH HEMPEL
Geschäftsführer



JAN PHILIPP DAUN
Geschäftsführer



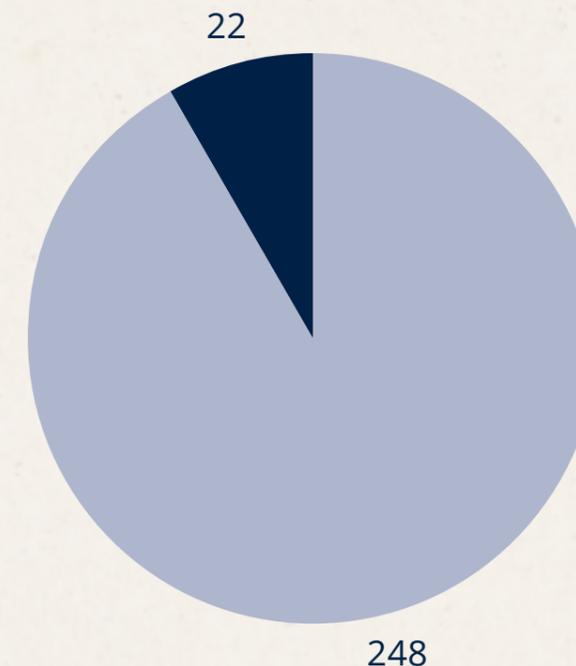
ANDREA AGRUSOW
Geschäftsführerin

2.2 Unsere Mitarbeitenden

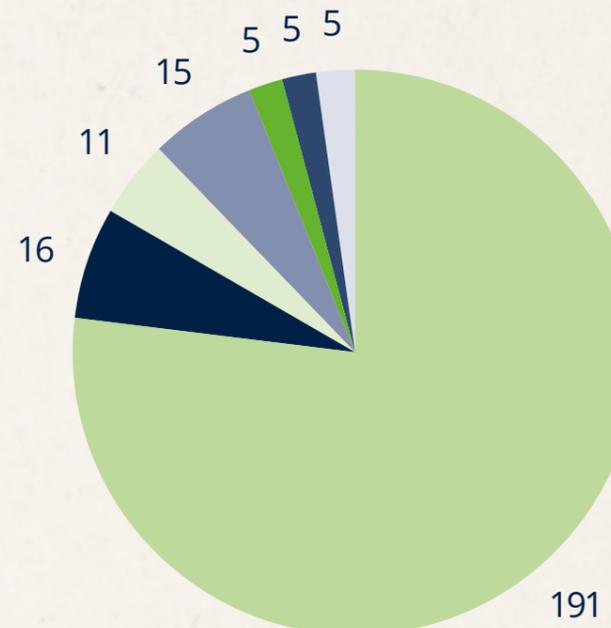
In den letzten drei Jahren ist das Unternehmen stark gewachsen. Im Jahr 2022 stieg die Zahl der Mitarbeitenden im Vergleich zu 2020 um 77 Personen. Dieses Wachstum setzte sich bis 2023 fort, als sich die Zahl der Mitarbeitenden zum vorherigen Jahr 2022 um fast 10 % erhöhte. Das Unternehmen zählte in Deutschland insgesamt 248 Mitarbeitende, einschließlich der vier Geschäftsführenden. Zum Jahresende 2023 beschäftigte GARBE zudem 6 externe Mitarbeitende.



MITARBEITENDE DEUTSCHLAND

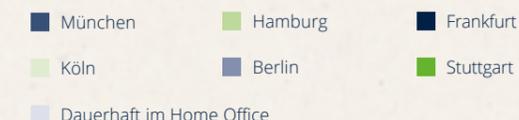


MITARBEITENDE DEUTSCHE STANDORTE

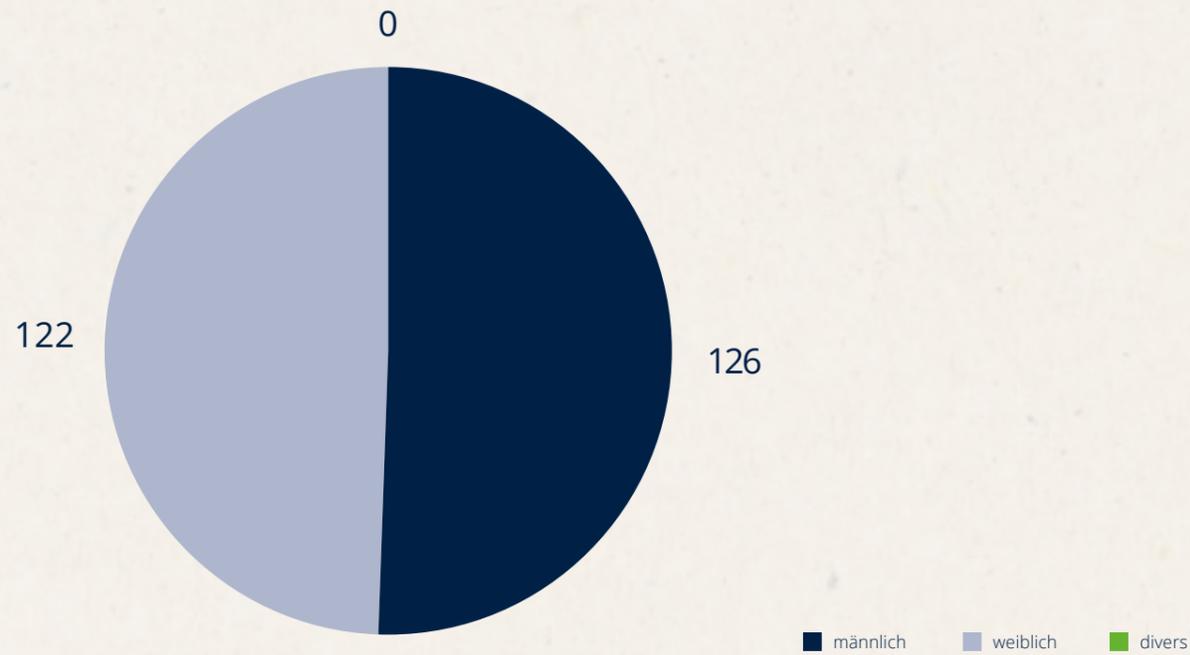


248

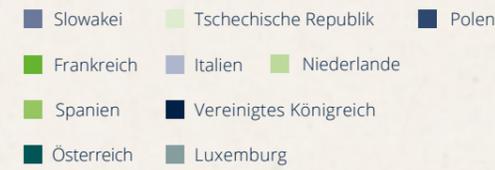
Mitarbeitende an den deutschen Standorten insgesamt
(126 männlich, 122 weiblich, Stand Ende 2023)



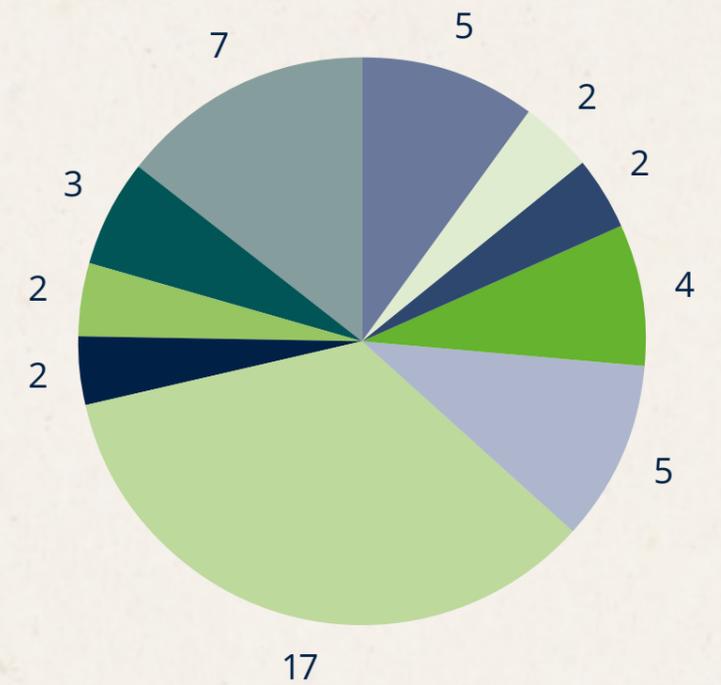
GESCHLECHTERVERTEILUNG DER MITARBEITENDEN DEUTSCHLAND



Die Auslandsgesellschaften beschäftigten zum Jahresende 2023 insgesamt 49 Mitarbeitende (+11 im Vergleich zu 2022). Die Geschäftsführenden, die bereits zu den deutschen Arbeitnehmern gezählt werden, wurden nicht berücksichtigt. Diejenigen, die in mehreren europäischen Unternehmen tätig sind, wurden nur einmal gezählt.



MITARBEITENDE EUROPÄISCHE STANDORTE



Der interne Informationsaustausch und das soziale Miteinander ist GARBE sehr wichtig. Hier am Beispiel des Sommerfests 2023 und dem italienischen GARBE-Team.

+ 11 %

Mitarbeiterwachstum konnte GARBE von 2022 bis 2023 an europäischen Standorten verzeichnen.

2.3 Immobilienvermögen

GRI

2-6

Ende 2023 verwaltete GARBE europaweit 222 Objekte im Wert von 7,3 Mrd. € und mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 6,0 Mio. m², die insgesamt von 14 Sondervermögen gehalten werden. Die Vermietungsquote (ohne strukturellen Leerstand) lag bei 96,20 %.

222 AUM

europaweit

6,0 Mio. 7,3 Mrd.

Quadratmeter vermietbare Fläche

Euro ist der Gesamtwert der von GARBE europaweit verwalteten Objekte

96,20%

Vermietungsquote
(ohne strukturellen
Leerstand)

NACHHALTIGKEIT IM FONDSGESCHÄFT: DER ERSTE ART. 8 FONDS

2021 wurde der erste Art. 8-Fond aufgelegt. Es handelt sich um ein Anlageinstrument, welches anhand von 16 ESG-Kriterien darauf abzielt, seine Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Im Jahr 2022 ist der Fond durch den Erwerb mehrerer Vermögenswerte in Deutschland und anderen europäischen Ländern schrittweise gewachsen. Seit dem Jahr 2023 wird der Umsetzungsfortschritt der ESG-Maßnahmen innerhalb des GLIF+III ESG-Reports mit den Investoren geteilt.

Artikel 8

MODERNE, ESG KONFORME PROJEKTENTWICKLUNGEN

Alle Projektentwicklungen werden nach anerkannten ESG-Standards (DGNB Gold) gebaut. 2023 wurden Projektentwicklungen mit einer Gesamtfläche von 526.000 m² fertiggestellt. Bereits seit 2022 gilt der KfW-40-Standard als neues Energieeffizienzziel. Im Jahr 2023 wurde sich aktiv für die Beauftragung einer madasterfähigen BIM-Datei eingesetzt, sodass ab dem Jahr 2024 geplant ist, jede Projektentwicklung mit Madaster zu beauftragen.

DGNB Gold



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, vermietet, verwaltet und finanziert hochwertige Gewerbeimmobilien an attraktiven nationalen und internationalen Verkehrs- und Industriestandorten. Mit rund 6,0 Millionen Quadratmetern Mietfläche in Deutschland und Europa betreut GARBE aktuell Immobilien und Fondsvermögen im Wert von rund 7,3 Milliarden Euro (Stand 31. Dezember 2023).

3.1 Logistikkimmobilien

GRI

2-1

Seit unserer Gründung hat GARBE sich zu einem modern organisierten Unternehmen mit internationalem Engagement entwickelt, welches in allen relevanten Immobilienbereichen der Logistik tätig ist und seit 2007 auch im Fondsgeschäft angesiedelt ist. Zusätzlich zu unserer

2-6

Immobilien-Expertise verfügt GARBE über ein weitreichendes Verständnis von logistischen Prozessen in Industrie und Handel und kann somit auf die Bedürfnisse der Mieterunternehmen an die gemietete Fläche optimal reagieren.

GARBE in Zahlen.

30 Jahre

Seit mehr als 30 Jahren zählt das Unternehmen zu den bedeutendsten unabhängigen Kooperationspartnern für Transport- und Logistikdienstleister, Handel und Produzierendes Gewerbe.

6,0 Mio. m²

GARBE betreut aktuell eine Gesamtmietfläche von rund 6,0 Millionen Quadratmetern.

seit 2007

ist GARBE auch im Fondsgeschäft angesiedelt

12/2015

Zum Jahresende 2015 hat GARBE den Markt für Unternehmensimmobilien als Geschäftsfeld erschlossen.

3.2 Unternehmensimmobilien

Um auch weiterhin erfolgreich zu sein, ist GARBE immer auf der Suche nach neuen aussichtsreichen Märkten für unsere Kunden. Nach gründlicher Vorbereitung hat GARBE deshalb zum Jahresende 2015 den Markt für Unternehmensimmobilien als Geschäftsfeld erschlossen. In allen drei Assetklassen verfolgt GARBE einen 360-Grad

Ansatz. In jeder Phase des Lebenszyklus der Immobilien stehen wir unseren Kunden und Investoren mit unserem Expertenwissen zur Seite, von der Erstellung oder dem Ankauf über das Bestandsmanagement bzw. die Bestandsoptimierung bis hin zur Veräußerung oder Verwertung.



PROJEKTENTWICKLUNG

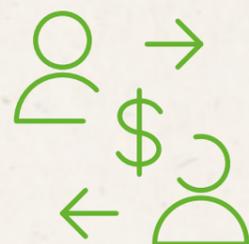
In der gemeinsamen Abstimmung zwischen dem Erstmieter und hoch spezialisierten Mitarbeitenden entstehen Gebäude, welche den Anforderungen der Branche über die nächsten Jahrzehnte gerecht werden. Seit April 2023 strukturieren sich neben dem Real Estate Management ebenfalls die Projektentwicklung und der Vertrieb regional. Vorteile bietet dies in der Nutzung der lokalen Netzwerke sowie Zeit- und monetären Ersparnissen bei erhöhter fachlicher und sozialer Arbeitsqualität. Die sechs Teams und ein Spezialteam für das Built-to-Suit Spektrum erstrecken sich über sechs Regionen innerhalb von Deutschland und können so nah am Kunden operieren. GARBE betreut alle Phasen der Entwicklung: Standortsuche, Konzeption, Planung, Projektmanagement und Realisierung. Nach der Realisierung bleibt GARBE in den meisten Fällen als Asset Manager Ansprechpartner. GARBE setzt als führender deutscher Projektentwickler ein besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit, Qualität im Bau und Zukunftsfähigkeit der Immobilie. In Kapitel 4 ist eine Übersicht zu Bestandteilen einer nachhaltigen Projektentwicklung zu finden.



REAL ESTATE MANAGEMENT

Als Verwalter der Immobilien ist GARBE gleichermaßen seinen Mietern und Investoren verpflichtet. Seit 1. November 2022 hat sich die Regionalleiterstruktur im Real Estate Management (REM) etabliert. Seit der Umstrukturierung ist das Real Estate Management auf die folgenden sechs Regionen aufgeteilt: Hamburg, Stuttgart, Berlin, Köln, Frankfurt und München.

Die Fachkräfte im Real Estate Management sind in vier Kompetenzbereichen auf eine der folgenden Tätigkeiten spezialisiert: Datenmanagement, Property Management sowie kaufmännisches oder technisches Asset Management. Kurze interne Kommunikationswege und lokale Niederlassungen ermöglichen eine schlanke und optimale Verwaltung der Objekte. Ergänzend wird von spezialisierten Teams regionenübergreifend ein Fokus auf besondere Themen wie Digitalisierung und Nachhaltigkeit sowie Qualitätsmanagement gelegt – direkt gesteuert aus der Firmenzentrale in Hamburg. Die für diese Tätigkeiten geschaffene Abteilung mit dem Namen Quality and Competence Management wird in diesem Bericht besonders hervorgehoben, da sie das operative ESG einschließt. Somit liegt seit Mitte 2023 die Zuständigkeit für Schulungen der Teams, sowie die Überwachung der ESG-Maßnahmen direkt am Asset in dieser Abteilung.



INVESTMENTMANAGEMENT

Mit fundiertem Fachwissen berät GARBE seine Kunden im An- und Verkauf der Immobilien. Die Konzeption und Auflage von Investmentplattformen schaffen einen attraktiven Rahmen für Investments in den Assetklassen Logistik- und Unternehmensimmobilien (Light Industrial). Portfolioanalyse und Strategieberatung gehören ebenfalls zu den Leistungen von GARBE.



PORTFOLIOMANAGEMENT

GARBE verwaltet die Vermögenswerte institutioneller Anleger mit dem Ziel überdurchschnittliche Wertzuwächse zu realisieren. Allerdings basieren unsere umsichtigen Anlageentscheidungen auch auf genauen Analysen und Auswertungen, die das Fundament für ein solides Risikomanagement darstellen. Die Leistungsbereiche Immobilienmanagement, Investmentmanagement und Projektentwicklung gewährleisten die Marktnähe und Immobilienexpertise. Darüber hinaus führt die Research-Abteilung systematisch und kontinuierlich Marktanalysen mit modernsten Instrumenten durch, die auch kleinste Entwicklungen in relevanten makro- und mikroökonomischen Märkten erkennen und Nachhaltigkeitsstrategien werden von einer eigens hierfür gegründeten Abteilung ergänzt.





Nachhaltigkeit
bei GARBE

GARBE beschäftigt sich bereits seit über zehn Jahren mit dem Thema Nachhaltigkeit. Das Thema ESG hat längst in jeder Abteilung Einzug gehalten und ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie.

Unter dem Leitspruch „Responsible by Choice“ bündelt GARBE alle Initiativen im Bereich ESG. Konkret im operativen Bereich findet sich das Thema ESG in drei Bestandteilen wieder – Nachhaltige Projektentwicklungen, Manage-to-ESG bei Bestandsimmobilien und die Revitalisierung von Brownfields.

4.1 Nachhaltigkeit in der Geschäftsstrategie

GRI

2-22

Die Nachhaltigkeitsstrategie von GARBE beinhaltet diverse Maßnahmen und Themen, welche im Ecological, Social und Governance-Bereich bearbeitet werden. Zudem leistet GARBE hiermit einen Beitrag zu den Sustainable Development Goals (SDGs) der United Nations (UN).

Die SDGs sind Teil der Agenda 2030, welches ein gemeinsames Konzept für Wohlstand und Frieden der Menschen und den Planeten darstellt. Sie adressieren Themenbereiche im Sozialen (wie Ungleichheit und

Armut) und Ökologischen (wie Schutz der Ozeane und Wälder, Klimaschutz). Die ESG-Strategie von GARBE trägt mit verschiedenen Maßnahmen insbesondere zu fünf der SDGs bei. Diese stehen im thematischen Zusammenhang zu den ESG-Maßnahmen, welche GARBE als Unternehmen getroffen hat und zu welchen GARBE unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells und der Immobilienbranche einen Bezug hat.

Die folgende Grafik (S. 38/39) dient als Zusammenfassung und Übersicht der GARBE ESG-Strategie.

NACHHALTIGKEIT UND CHANCEN FÜR DAS UNTERNEHMEN – DER OPERATIVE 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

Bereits bei der Flächenauswahl spielt Nachhaltigkeit eine Rolle, Brownfields werden klar favorisiert, um Flächenneuersiegelung möglichst gering zu halten. Projektentwicklungen werden nach anerkannten Nachhaltigkeitsstandards (DGNB Gold oder besser) gebaut. Es wurde außerdem beschlossen, KfW 40 als Mindeststandard für Energieeffizienz festzulegen. Grundsätzlich werden Wärmepumpen und Smart Meter verbaut (Gasdunkelstrahler bedürfen im Einzelfall einer Sondergenehmigung), Mietverträge als ESG-Lease abgeschlossen. Jedes neu erstellte Gebäude ist für eine PV-Anlage vorgerüstet bzw. durch Vermietung der Dachflächen an einen entsprechenden Anbieter bereits ausgestattet. Eigennutzung des produzierten Grünstroms wird vorangetrieben, mit Speichersystemen experimentiert. Produktinnovationen werden unterstützt, sowohl bei Baumaterialien als auch bei Gebäudetechnik.

Manage-to-ESG bei Bestandsimmobilien

Das verwaltete Immobilienportfolio umfasst auch Objekte, die bereits vor mehreren Jahren gebaut wurden, als es noch keine derart umfassenden Nachhaltigkeitsstandards gab. Allerdings ist zu beachten, dass die Errichtung neuer Gebäude aufgrund der Bautätigkeit und der Nutzung von Materialien relativ hohe CO₂-Emissionen verursacht. Der Manage-to-ESG Ansatz von GARBE zielt darauf ab, die Lebensdauer bestehender Gebäude zu verlängern, wobei diese 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 eine wichtige ökologische Folge von Immobilienunternehmen. Durch die Umsetzung von Brownfield-Projekten, in der GARBE bereits viel Erfahrung sammeln konnte, wird die Nutzung zusätzlicher Flächen vermieden, die eine knappe und daher zu schützende Ressource sind.

Responsible by Choice



SOCIAL

- Perspektive des Menschen als Nutzer im Mittelpunkt annehmen, Sozialverträglichkeit der Gebäude schaffen
- Verantwortung in der Gesellschaft übernehmen: soziale Projekte und Spenden
- Im Unternehmen: Soziale Verantwortung als Arbeitgeber annehmen (Chancengleichheit, Einbeziehung der Mitarbeitenden durch Befragungen, TopJob)

→ Soziale Verantwortung als Unternehmen und Geschäftspartner annehmen



ECOLOGICAL

- 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
- CO₂-arm fortbewegen

→ Ökologisch nachhaltig handeln



GOVERNANCE

- Unternehmenswerte identifizieren
- ESG-konform verhalten, ebenfalls Geschäftspartner (z.B. Screening, Ausschlusskriterien)
- Modernen, ökologisch und sozial nachhaltigen und familienfreundlichen Arbeitsplatz sowie Wohlbefinden in den Büroräumen schaffen
- ESG-Policy sowie Eckpunkte der ESG-Strategie in den Zielen der Mitarbeitenden verankern
- Mitarbeitende wirken mit: Sozialtage mit Urlaubstagen unterstützt

→ Nachhaltige Unternehmensführung intern und in Zusammenarbeit mit unseren GeschäftspartnerInnen schaffen

4.2 NACHHALTIGKEIT AUF UNTERNEHMENS- UND PORTFOLIOEBENE

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

FORTSCHRITTE AUF UNTERNEHMENSEBENE



- EGYM Wellpass: ca. 33 % der Belegschaft
- Sportevents: z. B. Triathlon, Tennis-Turnier, Hockey-Cup
- Well-Being Initiativen: Mindfulness@Work etc.

Wir fördern die körperliche Aktivität unserer Mitarbeitenden durch das Angebot von EGYM Wellpass und Betriebssport und tragen durch Spenden und soziale Initiativen zum Wohlbefinden der Gesellschaft um uns herum bei. Im Jahr 2023 nahm GARBE am HafenCity Run und am Triathlon teil. Das interne Tennisturnier sorgte ebenfalls für die Steigerung der Teamfähigkeit und des Wohlbefindens. Mit der Teilnahme an „Hamburg räumt auf“ und unserem jährlich stattfindenden Pflanzevent engagiert GARBE sich gemeinschaftlich. Als nachhaltig orientierter Projektentwickler haben wir unsere Gebäude entsprechende Well-Being Mindeststandards formuliert.



- Führung: Einstellung der ersten weiblichen GARBE-Geschäftsführerin im Jahr 2022
- In Deutschland nahezu Parität: 49 % weibliche Mitarbeiter, 51 % männliche Mitarbeiter

Chancengleichheit am Arbeitsplatz ist für uns zentral. Außerdem fördern wir die Wiedereingliederung nach der Mutterschaft und haben ein leistungsorientiertes Beförderungssystem. Unsere Mitarbeitenden teilen sich fast hälftig zwischen Männern und Frauen. 2022 wurde der Gleichstellungsscheck des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend für kleine und mittlere Unternehmen intern durchgeführt.



- Nutzung von Ökostrom in unseren Büroflächen
- E-Mobilität: 10 Hybrid- und 16 Elektrofahrzeuge
- Expansion des Geschäftsbereichs Erneuerbare Energien – Einbringung der GREEN in die gegründete Firma GARBE Infrastructure GmbH

Auf Unternehmensebene fördern wir die Nutzung von Ökostrom und E-Mobilität. Durch die Kooperation mit der GARBE Renewable Energy GmbH (GREEN) unterstützen wir die Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen der Logistikhallen.



- CO₂ Bilanz: Erweiterung der Datenabdeckung auf weitere Standorte und Pendlerverkehr
- Pflanz-Event: 1 Baum pro 100 m² versiegelte Fläche gepflanzt
- Klimarisiko Management: Nutzung von CRREM und Location Risk Intelligence der Munich RE (Anzahl Assets auf nächster Seite)

Als Unternehmen überwachen wir unseren CO₂-Fußabdruck und wollen ihn so weit wie möglich reduzieren. Als Assetmanager bieten wir ein Monitoring des CO₂-Ausstoßes sowie Softwaregestützt eine Verringerung desselben. Im Rahmen unsere Klimarisikomanagement führen wir aktiv Klimarisikoanalysen durch.



Als Projektentwickler und Assetmanager bieten wir Lösungen zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs durch Wasserspartasten, Regen- und Grauwassernutzung und Teichsysteme. Unsere Objekte verfügen über angemessene Sanitäreanlagen für die Lagermitarbeitenden.

Im Januar und Februar 2023 organisierte GARBE

- Blutspende im Jahr 2022 oder 2023
- Besitz eines Organspende-Ausweises
- Registrierung als Stammzellenspender bei der DKMS

erneut eine erfolgreiche interne Spendenaktion, die bereits 2019 großen Anklang fand. Mitarbeiter konnten durch den Nachweis folgender Maßnahmen einen Beitrag zur Spendenaktion leisten:

Insgesamt beteiligten sich 68 Mitarbeiter aktiv, was eine beeindruckende Spendensumme von 39.500 Euro ermöglichte. Diese wurde zu gleichen Teilen an zwei wichtige Organisationen gespendet: Die Fördergemeinschaft Kinderkrebs-Zentrum Hamburg e. V. und die Deutsche Gesellschaft für Muskelkranke e. V. (DGM). Wir sind stolz auf das Engagement der GARBE Mitarbeiter und freuen uns, durch diese Initiative zwei großartige Organisationen unterstützen zu können.

Highlight 2023:
DKMS-Spendenaktion

NACHHALTIGKEIT AUF PORTFOLIOEBENE

ESG Software Quantrefy

ESG-Analyse von Immobilien und Portfolios nach anerkannten KPI/Standards + Hinweise auf umzusetzende Maßnahmen zur Verbesserung der ESG-Performance



Anzahl Assets auf Quantrefy: 103 Assets / 5 Fonds (89 Assets / 1 Fond in 2022)

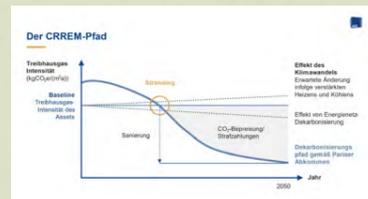
PV KPIs:

20 Anlagen in Betrieb (14 in 2022) 78 MWp in Betrieb und Bau (45 in 2022)
 21 Anlagen in Bau (10 in 2022) 104 MWp in der Pipeline (60-70 in 2022)



CRREM

Bewertung des Einhaltungswahrscheinlichkeitsgrads wissenschaftlich fundierter Dekarbonisierungspfade, die mit den Pariser Klimazielen in Einklang stehen.



Anzahl Assets mit CRREM Analyse: 14 (1 Fonds)

Teilnahme an GRESB

GRESB ist das führende System zur Bewertung der Nachhaltigkeitsperformance gesamter Immobilienportfolios nach ESG-Kriterien.



Anzahl Assets auf GRESB: 93 Assets / 3 Fonds (14 Assets / 1 Fond in 2022)

Madaster

Ziel des Materialkatalogs ist die Wiederverwendung von Baumaterialien und die Berechnung der gebundenen CO₂-Emissionen.



Einführung Klimarisiko – Analyse (Munich RE)

Softwarelösung zur Analyse standortbezogener physischer Risiken durch Naturkatastrophen und den Klimawandel.



Klimarisiko – Analysen für alle Standorte / AuM vorhanden

Einführung ESG Lease

ESG-Klauseln legen Nachhaltigkeitsanforderungen fest und schaffen die Grundlage für die Umsetzung von ESG-Maßnahmen



Anzahl ESG Leases: 59 in 2023 (27 in 2022)

WEITERE ESG-MASSNAHMEN AUF PORTFOLIOEBENE

ESG-Software

Seit 2022 werden die ESG-Daten durch die Software QUANTREFY digitalisiert. Diese ermöglicht, nach Eingabe aller relevanten ESG-Daten, die ESG Performance der Objekte aus Sicht anerkannter Assessment-Modelle zu analysieren. Es ist geplant, alle Objekte auf die Plattform zu bringen.

Die Software wird in Zukunft unter anderem ermöglichen, geplante ESG-Maßnahmen KI-gesteuert zu analysieren, um sie entsprechend ihrer Auswirkungen auf den GRESB-Score, die Einhaltung der Klimapfade nach CRREM, die Taxonomiekonformität und sowie nach Wunsch weitere Maßnahmen zu priorisieren.

Einbau von Smart Metern

2022 hat die Installation von Smart Metern in den verwalteten Liegenschaften begonnen. Langfristiges Ziel ist die komplette Automatisierung der Verbrauchsdatenerfassung geplant.

ESG Lease

2021 wurde unser Standard ESG Lease mit dem Ziel finalisiert, die Installation von PV-Anlagen, die Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und die Übermittlung von Verbrauchsdaten und allgemein die ökologische und energieeffiziente Nutzung der Immobilie durch den Mieter zu erleichtern und zu regeln. Alle 2023 abgeschlossenen Mietverträge enthalten ESG-Klauseln.

ESG Zertifizierungen

Alle Projektentwicklungen wurden 2023 nach dem anerkannten ESG-Standard DGNB-Gold zertifiziert. Für bestehende Immobilien ist eine Nachzertifizierung vorgesehen.

Portfolio Assessment und Benchmarking

Um ihre ESG-Leistung transparent und nach anerkannten und unabhängigen Standards zu bewerten, haben drei der verwalteten Fonds für das Kalenderjahr 2023 erfolgreich am GRESB-Assessment teilgenommen.

Außerdem analysiert das CRREM-Tool den Grad der Anpassung des Portfolios an die Dekarbonisierungspfade des Pariser Abkommens. 2022 wurde ein Location Risk Intelligence-Tool eingeführt, durch welches die Klimarisiken einzelner Immobilien und ganzer Portfolien analysiert werden können.

CO₂ Ausstoß der Assets messen und verringern

QUANTREFY, GRESB und CRREM ermöglichen die Berechnung der CO₂-Emissionen der Objekte. Die Berechnung der CO₂-Bilanz ist einerseits zur transparenten Messung der Umweltauswirkungen wichtig, andererseits dient sie als Grundlage für die Identifizierung von Reduktionspotenzialen. Für 2023 wurden die CO₂-Emissionen für die drei Fonds berechnet, die an dem GRESB-Assessment teilgenommen haben. Zwei wichtige Maßnahmen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Portfolio sind die Installation von Dach-Photovoltaikanlagen und Begrünungen (siehe Kapitel „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ für mehrere Infos).

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.

170.000 t

Tonnen CO₂ sollen jährlich durch den Einsatz von PV-Anlagen eingespart werden.

4.3 ESG-Organigramm: Verantwortung der Unternehmensführung und Leitungsorgane.

GRI

2-9

2-13

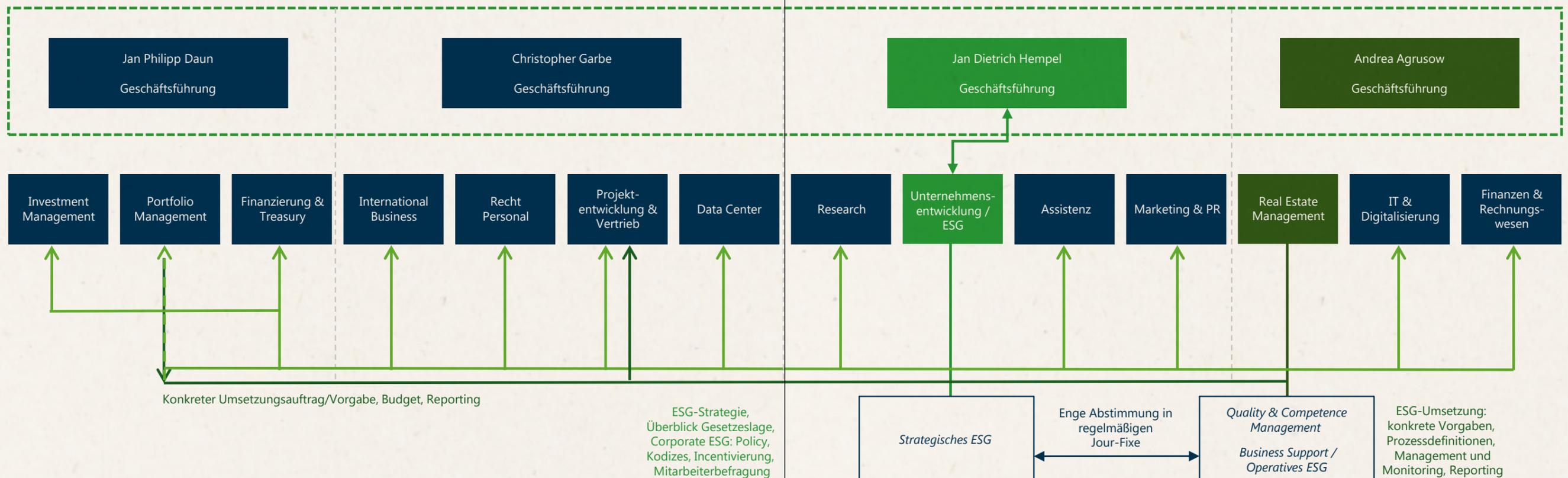
Die Geschäftsführung ist verantwortlich für das Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen, unter Mitwirkung und mit tatkräftiger Unterstützung aus dem Führungsgremium und insbesondere durch die eigens hierfür geschaffenen Stellen „Manager Unternehmensentwicklung & ESG“ (Abteilung Unternehmensentwicklung und strategisches ESG) und „Leiter Quality & Competence Management“ (Abteilung Real Estate Management). Die Unternehmensentwicklung, in der ebenfalls zwei weitere Fachkräfte beschäftigt sind, verantwortet das abteilungsübergrei-

fende strategische Projektmanagement wichtiger ESG-Projekte. Die Arbeitsstelle operatives ESG verantwortet die Implementierung von ESG-Maßnahmen auf Objektebene. Die zwei Abteilungen arbeiten sehr eng und mit täglichem Austausch zusammen. Zudem berichtet die strategische ESG-Abteilung direkt an die Geschäftsführung. Der für die ESG-Strategie verantwortlich zeichnende Geschäftsführer wird wöchentlich über den aktuellen Stand informiert, 14-tägig in größerem Detailgrad. Ferner ist ESG Bestandteil der regelmäßigen Meetings der Geschäftsführenden.

Die vier Geschäftsführenden verantworten unterschiedliche Unternehmensbereiche. Somit haben zwei Geschäftsführende das Thema Nachhaltigkeit besonders im Fokus. Da die Geschäftsführung in ihrer Gesamtheit das Thema allerdings ebenfalls im Fokus hat, findet das Thema ESG/Nachhaltigkeit auch in den übrigen operativen Bereichen, insbesondere Portfoliomanagement und Projektentwicklung sowie Investment spezifisch und umsetzungsfokussiert Beachtung.

Ferner gibt es zum Thema Corporate ESG in der Mitarbeiterschaft bei Bedarf immer wieder kleinere Arbeitsgruppen, die Initiativen und Fragen/Vorschläge entsprechend an die Unternehmensentwicklung/ESG, das HR-Team und an die Geschäftsführung weitergeben.

Das ESG-Organigramm von GARBE (2023) zeigt die Verantwortlichkeiten in den Bereichen strategisches und operatives ESG.



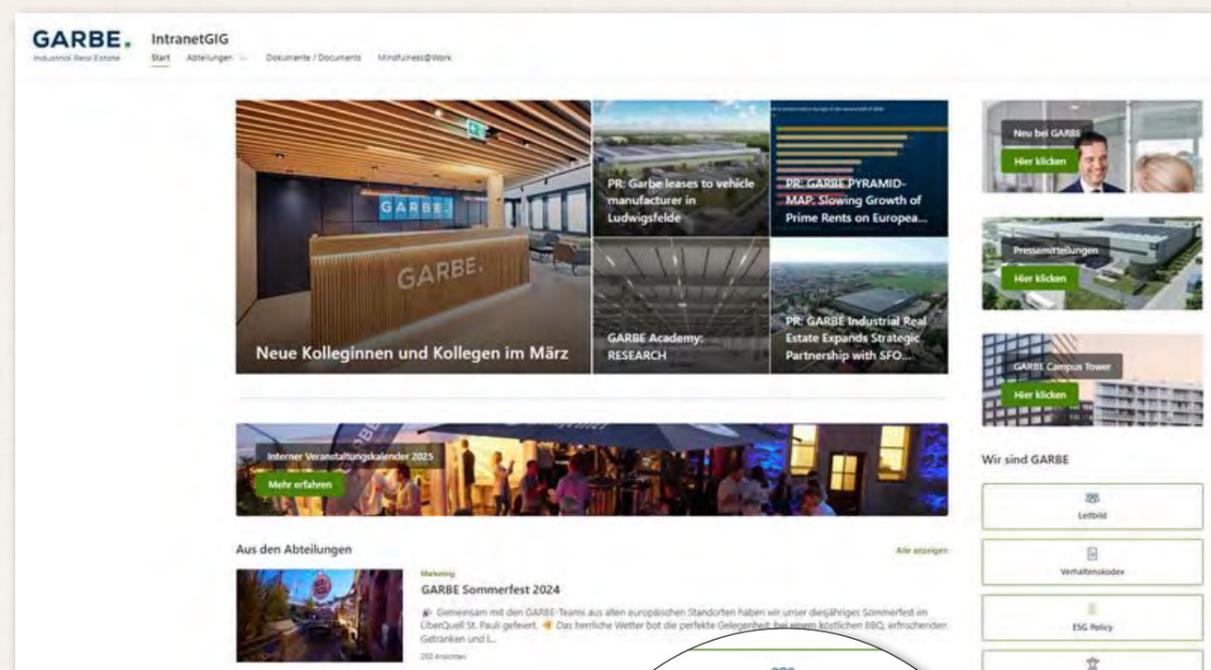
4.4 ESG Richtlinien und Maßnahmen

ESG-POLICY

GRI

2-29

Was GARBE von seinen Mitarbeitenden erwartet und auch unbedingt beachtet haben 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 uns für uns“. Eng definierte Verhaltensregeln bestimmen den Verhaltenskodex und den Compliance Kodex.



Seit 2023 ist diese ebenfalls auf unserer Website aufrufbar:



ESG-DOKUMENTE FÜR DAS PORTFOLIO

ESG-Stufenplan

GARBE hat in seiner Rolle als Dienstleister einen Stufenplan von ESG-Maßnahmen für das Portfoliomanagement entwickelt, der sich in drei Stufen gliedert: 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 ab.

ESG-Due Diligence

Als Immobilienexperte hat GARBE eine ESG-Due Diligence Liste erstellt, die bereits im Jahr 2021 als Referenz für den Erwerb von Immobilien zur Verfügung stand. Seit 2022 ist eine ESG-Due-Diligence Teil des Standardprozesses und diese wird regelmäßig aktualisiert gemäß neuer Anforderungen durch Regulatorik oder den Markt.

GLIF+III ESG Reporting

Das 2023 eingeführte GLIF+III ESG Reporting stellt den Entwicklungsstand der bereits umgesetzten ESG-Maßnahmen des Artikel 8 Fonds auf Objekt sowie auf Portfolioebene dar. Die Assets werden durch den halbjährlich erstellten Bericht regelmäßig kontrolliert, gesteuert und verbessert. Der Bericht bietet zudem Transparenz gegenüber den Anlegern und ist ein wichtiges Instrument, um das Portfolio nachhaltig weiterzuentwickeln.

ESG-Maßnahmenkatalog

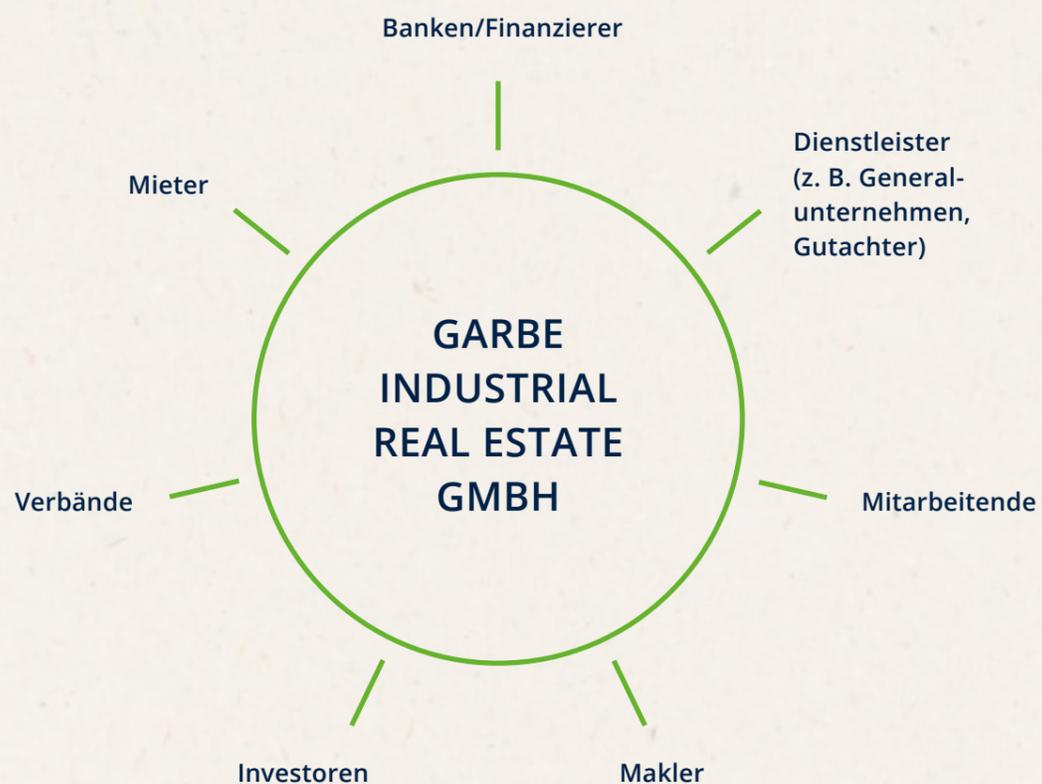
Der vom operativen ESG Ende 2023 erstellte ESG-Maßnahmenkatalog dient als Hilfsmittel, um einen Überblick über alle potenziellen ESG-Maßnahmen für den Bestand zu erhalten. Dabei werden neben den ökologischen Maßnahmen auch soziale sowie Governance-Maßnahmen berücksichtigt. Der Katalog führt den Mehrwert, die Kosten und externe sowie interne Ansprechpersonen auf und bietet einen Orientierungsrahmen anhand einer Matrix aus Zeitintensität, Kostenintensität und dem ESG-Impact. Durch dieses Prinzip wird eine möglichst praxisnahe Darstellung erzielt, die vor allem das Real Estate Management bei der Planung und Budgetierung von Maßnahmen unterstützen soll. Neben dem Real Estate Management kann das Fondsmanagement den Katalog für die Maßnahmenplanung nutzen, sodass er sich grundsätzlich als Leitfaden versteht.

STAKEHOLDERMANAGEMENT UND ESG

GRI

2-29

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



STAKEHOLDER-ENGAGEMENT DURCH BEFRAGUNGEN



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



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 Stakeholdergruppe erfragt wird, finden jährlich statt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit jederzeit über das eigens dafür eingerichtete Portal im Intranet ein Feedback mitzuteilen.

GARBE nimmt seit 2018 im Abstand von 24 Monaten an den Top Job Befragungen und dem dazugehörigen Wettbewerb teil und wurde 2022 zum dritten Mal mit dem „Top Job-Siegel“ ausgezeichnet. Im Jahr 2024 findet demnach die nächste Top-Job-Befragung statt. GARBE Industrial ist sich bewusst, dass ein qualifiziertes Feedback seitens der Mitarbeitenden die Basis für eine starke und krisenfeste Unternehmenskultur ist. In vielen Fäl-

len werden die Verbesserungsvorschläge der Mitarbeitenden konkret umgesetzt. So wurde beispielsweise unser Leitbild angepasst, damit sich die Mitarbeitenden besser damit identifizieren können.

Ein wichtiger Bestandteil der Feedbackkultur ist die durch Top Job durchgeführte Befragung. Beispielsweise zeigte diese 2020 einige Möglichkeiten zur Verbesserung des Energie- und Motivationsniveaus der Mitarbeitenden auf. Gezielte Schulungen für Führungskräfte und Abteilungsleiter haben zu einer Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit geführt, wie die Wiederholung der Umfrage im Jahr 2022 zeigt.

**TOP
JOB**

Mieter

Die Mieterbefragungen, die von GARBE Research jährlich, und zuletzt im Juni 2023 durchgeführt wurde, erlauben uns, Rückschlüsse auf die Mieterzufriedenheit und die Qualität unseres Immobilienmanagements zu ziehen, und zeigen Verbesserungsmöglichkeiten auf.

Wichtiges Produkt dieser zunächst extern in Zusammenarbeit mit bulwiengesa durchgeführten und bereits

zweimal in Folge intern wiederholten Befragung war eine Beschilderung mit Ansprechpartnern in den Objekten, eine Veränderung der Strategie in Bezug auf das Facility Management sowie konkrete Anpassungen an einzelnen Immobilien. Auch der Umgang mit den Herausforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit wurden in die 2023 durchgeführte Befragung aufgenommen.

Investoren

Ebenfalls in regelmäßigen Abständen von jährlich bis zweijährlich wird unsere zweite Kundengruppe befragt: die Investoren. Bislang ergab diese Befragung eine hohe Zufriedenheit mit der Dienstleistung von GARBE und zeigte dem Portfoliomanagement, worauf diese wichtige Kundengruppe besonderen Wert legt. Bei Ent-

scheidungen über die zu ergreifenden Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden in hohem Maße die Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche der Investoren berücksichtigt und in die Entscheidungsfindung einbezogen. Die nächste Befragung wird auch gezielt Nachhaltigkeits-themen beinhalten.

Andere Stakeholder

In Planung sind weitere Stakeholder-Befragungen wie beispielsweise Banken oder 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

Seit 2022 wird eine hauseigene ESG-Due Diligence Liste in ihrer jeweils aktuell gehaltenen Fassung bei allen von GARBE gemanagten Investitionsprozessen standardmäßig eingesetzt, um die Objekte aus ESG-Sicht zu analysieren.

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 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 und des jeweiligen Ziel-fonds als auch die üblichen Marktstandards und die gesetzlichen Anforderungen.

4.5 WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSRISIKEN UND INSTRUMENTE FÜR DEREN STEUERUNG

Gemäß der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sind Nachhaltigkeitsrisiken Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, die tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines beaufsichtigten Unternehmens haben können.

In Einklang mit dem Proportionalitätsgrundsatz ist es Ziel von GARBE Industrial, Systeme zur Risikoerkennung und -steuerung zu entwickeln, deren Umfang sowie Strukturen, Prozesse und Methoden mit dem Geschäftsmodell übereinstimmen. (s. Zusammenfassung in Tabelle 1)

GRI

2-28

IDENTIFIZIERUNG UND STEUERUNG VON KLIMARISIKEN

Physische Klimarisiken im Standortbewertungssystem

2022 wurde das bereits 2021 von der GARBE Research Abteilung eingeführte Standortbewertungssystem erweitert: Ziel ist die Aufnahme von physischen Klimarisiken, wie z.B. Überflutungen (fluvial oder durch Stark-

regen), Waldbrände oder hohe Temperaturen, um den Grad der Risikoexposition der Bestandsimmobilien, Investitionen und Projektentwicklungen zu bewerten (siehe „Anpassung an den Klimawandel“ für weitere Details).

Transitorische Klimarisiken

Die Welt und auch die Immobilienwirtschaft befinden sich in einer Transitionsphase zur Erreichung des Klimaziels des Pariser Abkommens. Demzufolge besteht die Notwendigkeit, dass sich die Immobilienbranche dekarbonisieren muss. GARBE Industrial ist in der Lage das „Stranded-Asset“ Risiko der verwalteten Portfolien durch das CRREM-Tool einzuschätzen. Die Einführung

der ESG-Software ermöglicht bei vorhandenen Daten eine automatisierte "CRREM"-Analyse und ein Verbrauchsbenchmarking im verwalteten Portfolio. Die Nutzung des Tools für die Assetklasse Logistik sieht GARBE allerdings nicht unkritisch, da das Nutzerverhalten einen sehr maßgeblichen Einfluss hat und nicht von GARBE beeinflusst werden kann.

GRI

2-28

Wie geht GARBE mit Transitorischen Risiken um?

Die bedeutendsten Transitorische Risiken 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, in Deutschland mindestens DGNB Gold. Darüber hinaus werden planmäßig ebenfalls Manage-to-ESG Maßnahmen an Bestandsimmobilien durchgeführt, insbesondere mit dem Ziel des aktiven CO₂-Fußabdruck-Managements.

Teilnahme an der Energiewende

2019 wurde die Tochterfirma Garbe Renewable Energy - GREEN GmbH (ehemalige GARBE Industrial Photovoltaik Entwicklung GmbH) gegründet. Ziel ist es, sowohl die Projektentwicklungen als auch die Bestandsgebäude mit PV-Anlagen auszustatten, um somit den neuesten Nachhaltigkeitsstandards zu entsprechen. Im Laufe des Jahres 2022 wurde die rechtliche Struktur geändert: es

wurde das Unternehmen GARBE Infrastructure GmbH gegründet, die alle Aktivitäten im Bereich von Infrastrukturen bündelt. Die GREEN wurde diesem Unternehmen als Tochterfirma zugeordnet. Die GARBE Infrastructure GmbH ist eine Schwesterfirma der GARBE Industrial Real Estate GmbH, wie im Kapitel 2 dargestellt.

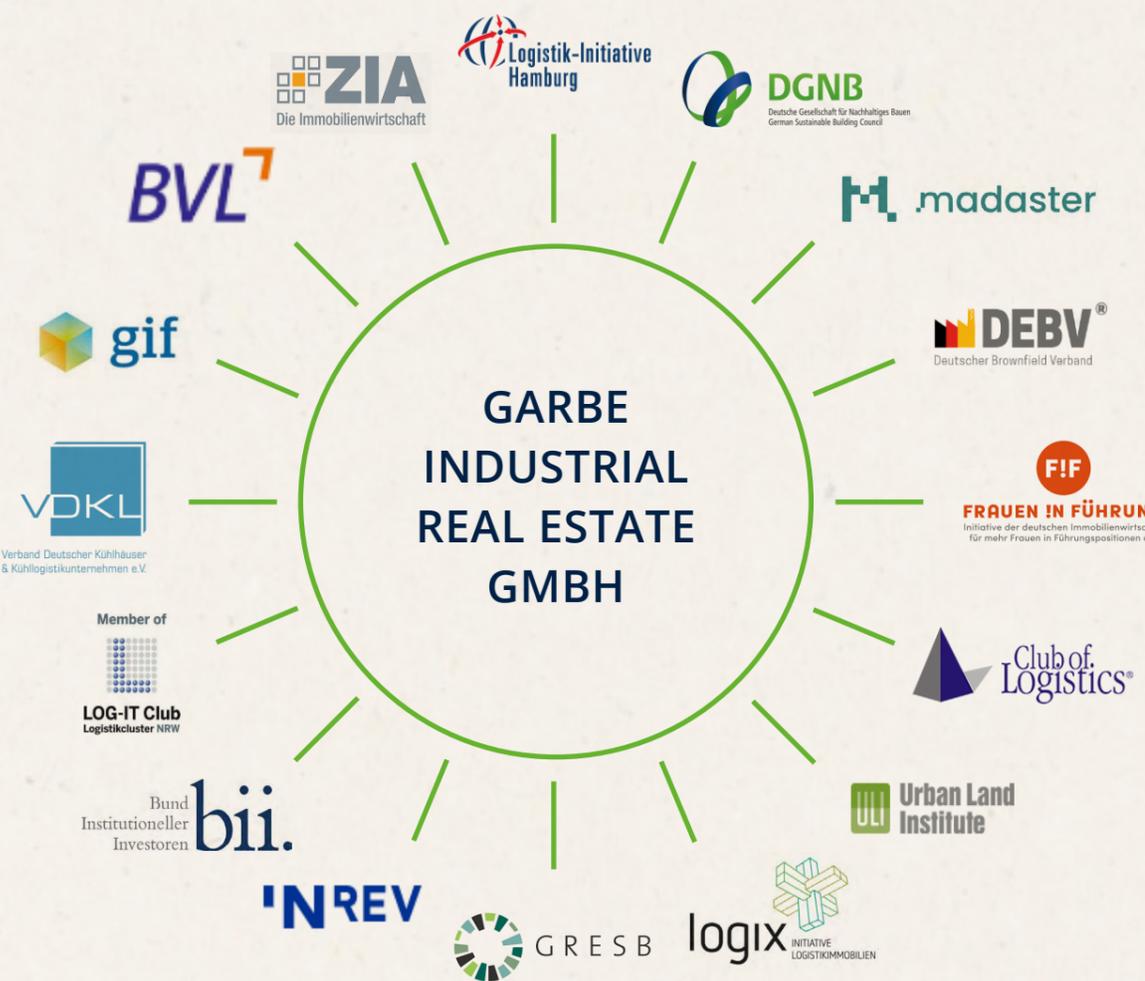
GRI

Teilnahme an Brancheninitiativen und Nachhaltigkeitsinitiativen zur Milderung des politischen Risikos

2-28

Durch die Mitgliedschaft und aktive Teilnahme an verschiedenen Brancheninitiativen ist GARBE nicht nur über die neuesten Nachhaltigkeitsstandards in der Logistik immer auf dem neuesten Stand, sondern versteht sich

ebenfalls als Vorreiter und trägt aktiv zu deren Festlegung bei (siehe Kapitel „politisches Engagement, Lobbyismus und Mitgliedschaften“ für weitere Details).



NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Alle Projektentwicklungen genügen mindestens dem DGNB Goldstandard und sind mit PV Dach-Anlage ausgestattet. Außerdem ist die Erreichung des KfW-40-Standards für alle Projektentwicklungen vorgesehen.

Das Bild zeigt unsere Projektentwicklung "Stapelfeld" als Best-Practice-Beispiel (Fertigstellung 2023).

Beleuchtungskonzept

- LED-Beleuchtungskonzept
- Tageslicht- und Bewegungsbasiert
- Übertrifft gesetzliche Anforderungen

Flora & Fauna

- Ökologisch besonders wertvolle Bäume und Pflanzengemeinschaften
- Ökologisch begrünte Schallschutzwände
- Vogelnistkästen
- Insektenhotel
- Bereiche für Bodenbrüter
- Büsche und Sträucher ersetzen gemähte Rasenflächen

Nachhaltige Materialien

- Möglichst viele recycelte Baumaterialien
- Möglichst viel Holz aus nachhaltigen Quellen
- Bevorzugung von natürlichen Materialien

Dachbegrünung auf Bürovorbau

- Optimierte Nutzung der überbaubaren Fläche
- Regenwasserbindung und erhöhte Haltbarkeit
- Natürliche Klimatisierung des Gebäudes
- Lebensraum für Vögel und Insekten

PV-Anlage

- Mieteinnahmen für Eigentümer
- Energiekostensenkung für Mieter
- Erzeugung regenerativer Energie
- Verbesserung CO₂ Bilanz

Reduzierter Frischwasserverbrauch

- Ziel: 25% des Wasserverbrauchs aus Regen- und Brauchwasseraufbereitung
- Wasserspartasten und automatische Wasserhähne

Primärenergie Management

- Sorgfältige Materialauswahl
- Bewertung von Lebenszyklus-gegenüber Energieverbrauch im Betrieb
- Aktives Management von Embodied Energy

Steinmauer

- Biotop für kleine Lebewesen, wie z. B. Eidechsen, Asseln

Teichanlage, Sickermulde

- Schaffung eines weiteren Biotops
- Das Regenwasser wird wieder dem Grundwasser zugeführt



Energieeffiziente Gebäudeausstattung

- Optimierte Dämmung
- Geothermie, Wärmepumpen

Verminderte Flächenversiegelung

- Versickerungsfähiges Pflaster
- Stellplätze mit Rasengittersteinen

Emissionsarme Mobilität

- Modernste Ladesäulen für E-Mobilität
- Überdachte E-Fahrrad-Stellplätze

Batteriespeicher für PV-Strom

- Nutzung der regenerativen Energie außerhalb der Sonnenstunden

MANAGE TO ESG BEI BESTANDSIMMOBILIEN

Auch ältere Bestandsimmobilien können nachhaltiger gestaltet werden - GARBE hat sich zum Ziel gesetzt, dieses Potenzial aufzudecken und zu nutzen. Das Bild zeigt Bestandsentwicklung der Immobilie "Werne": das Projekt weist eine bemerkenswertes Spektrum an ESG-Merkmalen auf, die sowohl während als auch nach der Bauphase realisiert wurden.



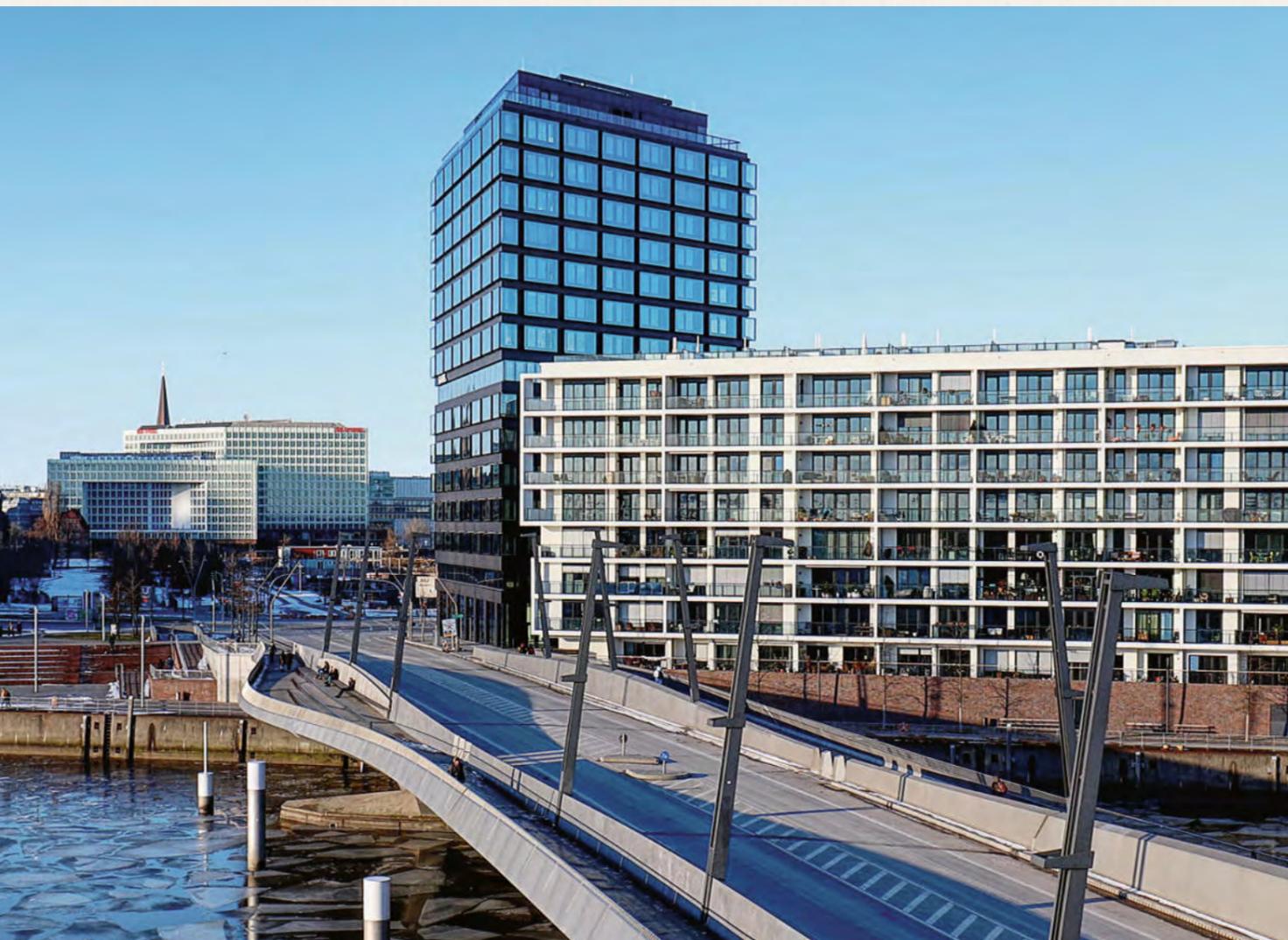
Tabelle 1: ESG-Risikomanagement

Risiko	ESG	Stufe	Potentielle Folgen	Risikomanagement Tools
Extremwetterereignisse (physische Klimarisiken)		■■■	<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: 2022 mit Munich RE
Neue Nachhaltigkeitsstandards, z.B. Technologien, Vorschriften (transitorische Klimarisiken)		■■■	<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 der Energiewende durch die Gründung der GREEN
Personalrisiken		■■■	<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		■■■	<ul style="list-style-type: none"> Konflikte, erschwerte Zusammenarbeit Reputationsschäden 	<ul style="list-style-type: none"> Stakeholder Befragungsprogramm Stakeholder Exposure Programm
Missmanagement/ Fehlverhalten		■■■	<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		■■■	<ul style="list-style-type: none"> Geschäftsausfall (bei schweren ESG Vorfällen) Reputationsschäden 	<ul style="list-style-type: none"> Ausschlusskriterien für Mieter ESG Screening System



Environment –
ökologisch nach-
haltig handeln

Ökologisch nachhaltiges Handeln steht im Mittelpunkt unseres Engagements für die Umwelt. Als Logistikkimmobilienunternehmen setzen wir auf energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz erneuerbarer Energien und nachhaltige Ressourcennutzung, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Wir entwickeln innovative Konzepte, die Umwelt und Klima langfristig schützen und zukunftsfähige Lösungen fördern.



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:

- Nachhaltigen Umgang mit energetischen Ressourcen
- Nachhaltigen Umgang mit öffentlichen Gütern
- Einsatz umweltschonender Baustoffe
- Besondere Berücksichtigung von Gesundheit und Wohlbefinden

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 DE 2023“ für genauere Informationen zu den mit den verschiedenen Verkehrsmitteln gefahrenen Kilometern).
- Garbe fördert die Mobilität der Mitarbeitenden durch eine Bezuschussung des Deutschlandtickets. Das Vorhandensein von Fahrradunterständen in der Tiefgarage (in Hamburg) und Duschen (in Hamburg und Berlin) fördern die Nutzung des Fahrrads als Verkehrsmittel. Zusätzlich haben wir JOBRAD eingerichtet.
- Um den Umstieg auf E-Mobilität zu fördern, sind Ladestationen in der Tiefgarage vorhanden. Außerdem ist die Umstellung der Fahrzeugflotte bereits weiter vorangeschritten: Ende 2023 verfügte GARBE bereits über 16 reine Elektrofahrzeuge von insgesamt 61 Fahrzeugen. Es ist geplant, die Anzahl der E-Autos Schritt für Schritt weiter zu erhöhen.

KLIMASCHUTZ AUF PORTFOLIOEBENE – BEWAHRUNG „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.

- Abriss/Neubau einer Bestandsimmobilie innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes im Ballungsraum (Brownfield).
- Nutzung einer Bestandsimmobilie innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes, ohne Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.
- Sanierung einer Bestandsimmobilie, wobei sie maßgeblich energetisch ertüchtigt wird und der Nutzwert im Grundsatz identisch bleibt.

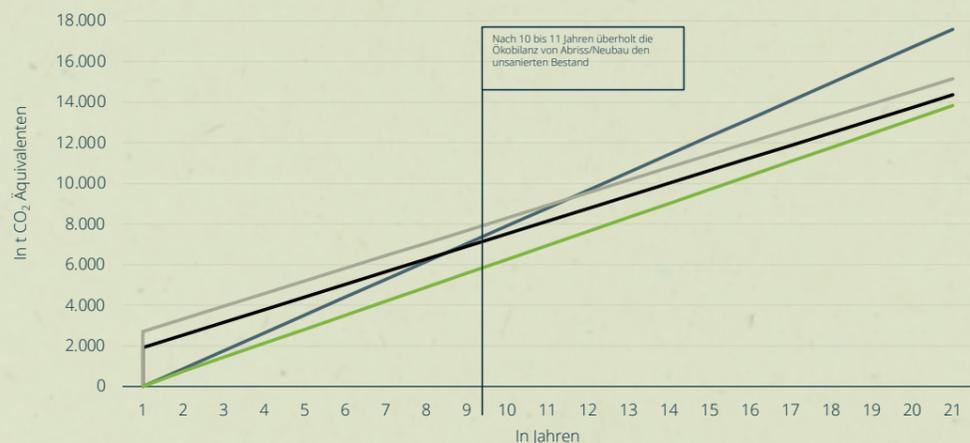
Im Rahmen einer GARBE-internen Studie wurden vier Optionen für eine Immobilie mit einer Fläche von 30.000 m² verglichen:

- Neubau einer modernen, zertifizierungsfähigen Halle auf einem bislang unbebauten Grundstück (Greenfield).



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

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG (ÖB) VERSCHIEDENER SZENARIEN



- Nach 8 bis 9 Jahren überholt die Ökobilanz von Neubau den unsanierten Bestand
- Nach 10 bis 11 Jahren überholt die Ökobilanz von Abriss/Neubau den unsanierten Bestand
- Innerhalb des gesamten Betrachtungszeitraums erzielt die Ökobilanz einer sanierten Bestandshalle das beste Ergebnis

■ GE Bestandsimmobilie ■ GE Neubau ■ GE Abriss/Neubau
■ VE Bestandsimmobilie ■ VE Bestandssanierung
■ VE Abriss/Neubau

GE – Graue Energie: GE ist die Primärenergie, welche notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten. Die graue Energie gilt als im Gebäude gebunden.
 VE – Verbrauchsenergie: Die Energie, welche die, durch den Strom- und Heizbedarf generierten, CO₂-Emissionen einschließt.

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.

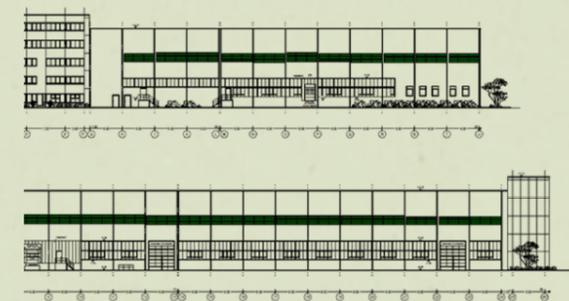
PV KPIs - Stand Ende 2023:

- 20 Anlagen in Betrieb
- 21 Anlagen in Bau
- 78 MWp in Betrieb und Bau
- 104 MWp in der Pipeline



PRODUKTINNOVATION VORANTREIBEN

2021 installierte die GARBE Renewable Energy – GREEN GmbH an der Fassade des Objekts Berlin Hohenschönhausen eine Folien-Photovoltaikanlage in Zusammenarbeit mit den Unternehmen Heliatek GmbH („Heliatek“) und ADLER Smart Solutions GmbH („ADLER“). 2022 haben die Folien als PV Anlage 8,45 MWh Strom erzeugt.



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 ungeeigneter Dachkonstruktionen nicht praktikabel sind. Die 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 und die Identifikation und Umsetzung geeigneter Maßnahmen am Gebäude von größter Bedeutung.

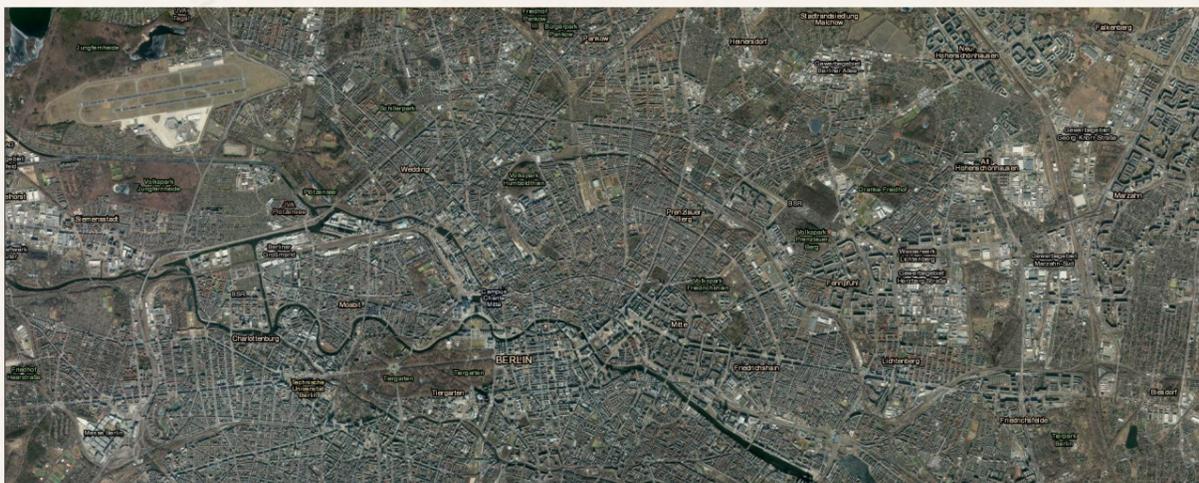
KLIMARISIKEN IM STANDORTBEWERTUNGSSYSTEM

Extreme Wetterereignisse können materielle Schäden verursachen, die wiederum Reparaturkosten verursachen und 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, auch um vorbeugende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen der Erweiterung unseres Standortbewertungssystems hat GARBE 2022/3 die Klimarisikoanalysen von Munich RE verwendet.

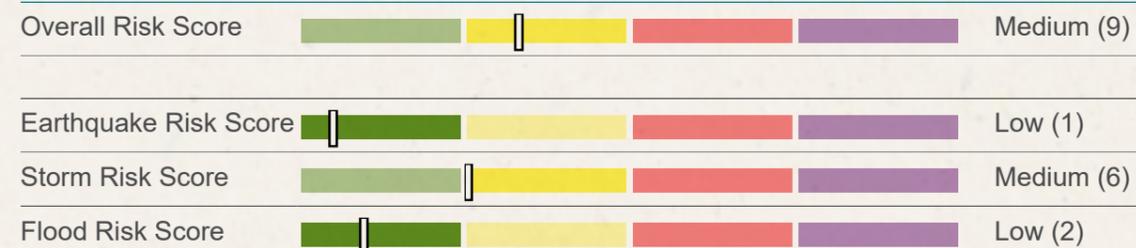
Die wichtigsten in das Risikobewertungssystem einbezogenen Klimaereignisse sind:

- Erdbeben
- Außertropischer Sturm
- Hagel
- Tornado
- Blitzeinschläge
- Flussüberschwemmung
- Hochwasser
- Sturzfluten
- Sturmflut
- Waldbrände

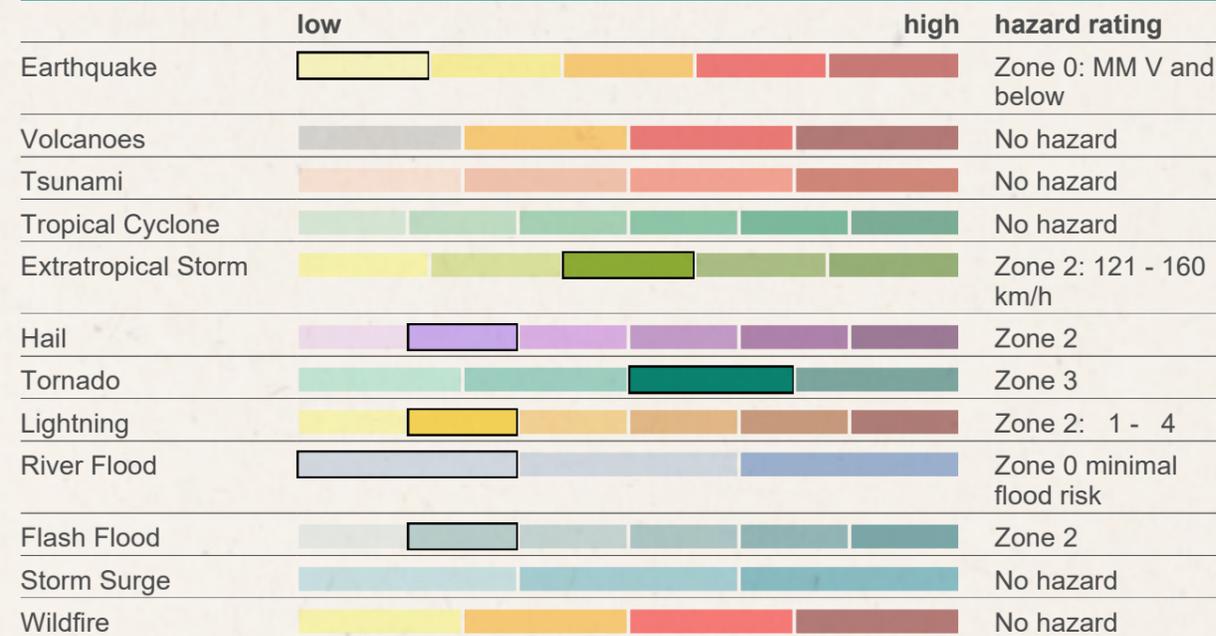
Die Bewertung wurde Q1 2023 für alle GARBE-Standorte sowie für alle Assets under Management durchgeführt. Das nachstehende Bild zeigt das Beispiel des Standorts Berlin.



NATHAN: Risk Scores



NATHAN: Hazard Scores



NATHAN: Additional Information



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. Hierzu werden detaillierte Klimarisikoanalysen der Munich RE herangezogen.

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



RESSOURCENNUTZUNG UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sparsamkeit im Umgang mit den 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 in 2023 gestartet worden.

KREISLAUFWIRTSCHAFT IM PORTFOLIO: MADASTER

Als Projektentwickler und Bestandsverwalter müssen wir den aktuellen Herausforderungen wie Ressourcenengpässen und unterbrochenen Lieferketten wirksam begegnen. Durch die Wiederverwendung von Baumaterialien, die Verlängerung von Lebenszyklen und die Minimierung von Abfall setzen wir nachhaltige Konzepte um, die nicht nur die Umwelt schonen, sondern auch die Wertsteigerung von Gebäuden langfristig sichern. Unsere Projekte fokussieren sich auf die effiziente Nutzung von Ressourcen und innovative Ansätze, die zukunftsorientierte Immobilien schaffen, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch Bestand haben.

GARBE ist Innovationspartner bei MADASTER, einem Material-Kataster, in dem Gebäude einschließlich der bei ihrem Bau verwendeten Materialien und Produkte registriert werden. Die Dokumentation, Registrierung und Archivierung dieser Materialien erleichtert deren Wiederverwendung und fördert intelligente Design Konzepte. Auch soll die Berechnung der CO₂-Bilanz von Gebäuden durch die automatisierte Berechnung der Embodied Energy auf der Plattform perspektivisch erleichtert werden.

Durch Madaster erhoffen wir uns in Zukunft folgende Ziele zu erreichen:

- Den Product Carbon Footprint für Projektentwicklungen zu minimieren
- Die Kreislaufwirtschaft im Bau zu fördern
- Den Restwert unserer Immobilien durch modulares Bauen und erleichterte Rückgewinnung von Materialien zu steigern.

Umwelt KPIs DE – 2023

- Stromverbrauch Hamburg: 40.164 kWh
- Stromverbrauch Berlin: 13.147 kWh
- Stromverbrauch Köln: 5.406 kWh
- Stromverbrauch Frankfurt: 25.837 kWh
- Stromverbrauch Stuttgart: 1.085kWh

32.629
kg CO₂e

GRI

305-1

305-2

305-3

302-1

- **Stromverbrauch gesamt: 85.639 kWh**

→ für alle Standorte außer Frankfurt wurden genaue Daten verwendet. Die Vermieter unseres Münchener Büros konnten uns leider nicht rechtzeitig die Verbrauchsdaten mitteilen

→ Emissionsfaktor: 0,381 kg CO₂e/KWh (Quelle: EEA)

- Fernwärme / Fernkälte Hamburg: 54.596 kWh
- Fernwärme / Fernkälte Frankfurt: 7.750 kWh

17.457
kg CO₂e

- **Fernwärme / Fernkälte gesamt: 62.346 kWh**

→ für sämtliche Standorte mussten die Werte des Vorjahres übernommen werden.

→ Emissionsfaktoren: 0,280 kg CO₂e/KWh Fernwärme/Kälte

- Wasserverbrauch Hamburg: 281 m³

→ für Hamburg wurde der Schätzwert aus der Nebenkostenabrechnung 2021 übernommen

- **Firmenwagen gesamt: 797.301 km**

→ Berechnung auf der Grundlage der Angaben der Arbeitnehmer zu verschiedenen Zeitpunkten - Aufrundung auf ein Jahr mit 365 Tagen vorgenommen.

→ Emissionswerte wurden direkt von unserer Leasingfirma geliefert

117.095
kg CO₂e

- Bahn: 293.378 km
- Flugzeug: -

→ Beide Emissionsberechnungen kommen direkt von unserer Travel Agency

873
kg CO₂e

82.461
kg CO₂e

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietwagen: 230.459 km → CO₂e via spend-based Berechnungen 	<h1>3.713</h1> <p>kg CO₂e</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pendelverkehr gesamt: 591.053 km → Interne Umfrage durchgeführt (Emissionsfaktoren Quelle: BEIS) 	<h1>10.279</h1> <p>kg CO₂e</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Purchased Goods and Services: → Gesamtemissionen für Waren und Dienstleistungen basierend auf Spend-Based Berechnungen 	<h1>572.530</h1> <p>kg CO₂e</p>

Umwelt KPIs EU – 2023*

GRI

305-1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stromverbrauch gesamt: 67.818 kWh 	<h1>16.033</h1> <p>kg CO₂e</p>
305-2		
305-3		
302-1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heizung gesamt: 69.711 kWh (Schätzung) 	<h1>4.529</h1> <p>kg CO₂e</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserverbrauch gesamt: 170 m³ (Schätzung) 	

*Emissionsfaktoren für Strom abhängig vom jeweiligen Land

5.3 BIODIVERSITÄT UND ÖKOSYSTEME

Als Projektentwickler und Bestandsverwalter sehen wir uns der Herausforderung der sogenannten Twin-Crisis, bestehend aus dem Klimawandel und dem Biodiversitätsverlust, gegenüber. Unsere Strategie zielt darauf ab, nachhaltige und zukunftsorientierte Lösungen zu entwickeln, die nicht nur zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beitragen, sondern auch den Erhalt und die Förderung der biologischen Vielfalt sicherstellen. Durch

eine gezielte Gestaltung unserer Projekte schaffen wir Lebensräume, die Artenvielfalt fördern, während wir gleichzeitig innovative Konzepte für den sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen umsetzen. So leisten wir einen aktiven Beitrag zum Schutz der Biodiversität und zur Bewältigung globaler ökologischer Herausforderungen.

BROWNFIELD

Als Brownfield Vorreiter und Gründungsmitglied des Deutschen Brownfield Verbands hat GARBE bereits früh die Potenziale erkannt.

Durch die Bebauung von Brownfields verfolgen wir gleichzeitig zwei Ziele:

- Vermeidung von Neuversiegelung
- Bewältigung des Flächenmangels



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



The image features a dark blue background. On the left side, there is a large, light blue graphic consisting of several overlapping circles and arcs, creating a sense of depth and movement. A thin, vertical white line runs down the center of the image, separating the graphic from the text on the right. The text is written in a light blue, sans-serif font and is positioned on the right side of the image.

Social – soziale
Verantwortung
als Unternehmen
und Geschäfts-
partner

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen legen wir großen Wert auf soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und der Gesellschaft. Wir fördern faire Arbeitsbedingungen, Vielfalt und Inklusion und setzen uns für die Einhaltung hoher sozialer Standards entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette ein. Partnerschaften und Engagement stärken dabei die Grundlage für nachhaltige und vertrauensvolle Beziehungen.

6.1 Chancengleichheit, Gleichberechtigung und Inklusion

TOPJOB

In den Jahren 2018, 2020 und 2022 wurde eine Mitarbeiterbefragung durch Top Job durchgeführt, die nächste ist für 2024 in Arbeit. Die Arbeitgeberauszeichnung berücksichtigt neben der Zufriedenheit der Mitarbeitenden und dem Führungsverhalten auch die Themen der Motivation, Chancengleichheit und Inklusion in den Bewer-

tungskriterien. An allen drei Befragungen haben unsere Mitarbeitenden sich rege beteiligt. Im Vergleich zum Benchmark beeindruckte GARBE mit einer sehr guten Performance im Bereich neuer Arbeitsformen, welche die Mitarbeitendenzufriedenheit und -bindung maßgeblich beeinflussen.

EQUAL OPPORTUNITY EMPLOYER

Chancengleichheit ist ein wichtiger Teil unserer ESG-Policy, die verdeutlicht, 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 zählt 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 4 „GRI – KPIs 2023“ für die Daten im Jahr 2023), um bestehende Verbesserungspotentiale besser aufzeigen und bearbeiten zu können.

FRAUEN !N FÜHRUNG

FRAUEN !N FÜHRUNG treibt den Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft aktiv voran. Die Initiative, in welcher GARBE Mitglied ist, 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.

GRI

405-1

49 %

ist der Frauenanteil im Jahr 2023, womit nahezu Parität herrscht.

6.2 Arbeitsbedingungen, inkl. Gesundheitsschutz & Sicherheit, sozialer Dialog

GRI

- 403-5 Ein externer Sicherheitsingenieur ist seit Dezember 2021 für Themen des Arbeitsschutzes zuständig.
- 404-2 Er ist mit den Aufgaben einer Sicherheitsfachkraft gemäß §6 Arbeitssicherheitsgesetz beauftragt und hat insbesondere folgende Aufgaben:
- 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
 - 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

Außerdem wurde eine Erste Hilfe Schulung für die Mitarbeitenden von GARBE angeboten, an welcher sich rege beteiligt wurde.

DIVERSITY TRAINING

- GRI 405-1 Im Rahmen unseres Engagements für Vielfalt und Inklusion haben wir in den letzten beiden Jahren ein Diversity-Training für unsere Mitarbeitenden durchgeführt. Dieses wurde in Zusammenarbeit mit Avrami Business Communication organisiert und zielte darauf ab, das Bewusstsein für unbewusste Vorurteile zu schärfen und die Kompetenzen im Umgang mit Vielfalt zu stärken. Die Inhalte umfassten Themen wie interkulturelle Kommunikation, Inklusion im Arbeitsalltag und den Abbau von Stereotypen.

6.3 Menschenrechte

Als nicht-produzierendes Unternehmen ist GARBE keinen besonderen Risiken im Zusammenhang mit den globalen Lieferketten ausgesetzt, wie zum Beispiel Missachtung von Menschenrechten. Für 2023 ist die Einführung eines datenbankgestützten ESG-Screening-Systems für Geschäftspartner mit dem Ziel erfolgt, die Nachhaltigkeit ihres Geschäftsmodells und etwaige ESG-Kontroversen aufzudecken. Die abschließende Bewertung der wichtigsten Geschäftspartner ist für 2024 geplant.

6.4 Unsere Rolle in der Gesellschaft

Über den Alltag hinaus unterstützt die GARBE Industrial Real Estate GmbH Hilfsprojekte, die der Gesellschaft zugutekommen. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Zukunft von schutzbedürftigen, allen voran benachteiligten Kindern. Aber auch die Förderung von Forschungs- und Hilfsprojekten im gesundheitlichen Bereich liegt uns am Herzen.

Konkrete Projekte waren in den vergangenen Jahren unter anderem:

- 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 bei Blutspenden, dem Erwerb eines Organspende-Ausweises und der Registrierung als Knochenmarksspender belohnt, indem das Unternehmen einen durch jede Mitwirkung wachsenden Betrag an medizinische Projekte spendet.
- 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)
- Spendenaktion der DKMS (Deutsche Knochenmarkspender Datei) finanziert und mehrfach durchgeführt: viele Mitarbeitende haben einen DKMS-Spenderausweis erworben.
- 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

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. Ein weiteres Beispiel bietet die Initiative „Hamburg räumt auf!“.

6.5 Leistungsbewertung

GRI

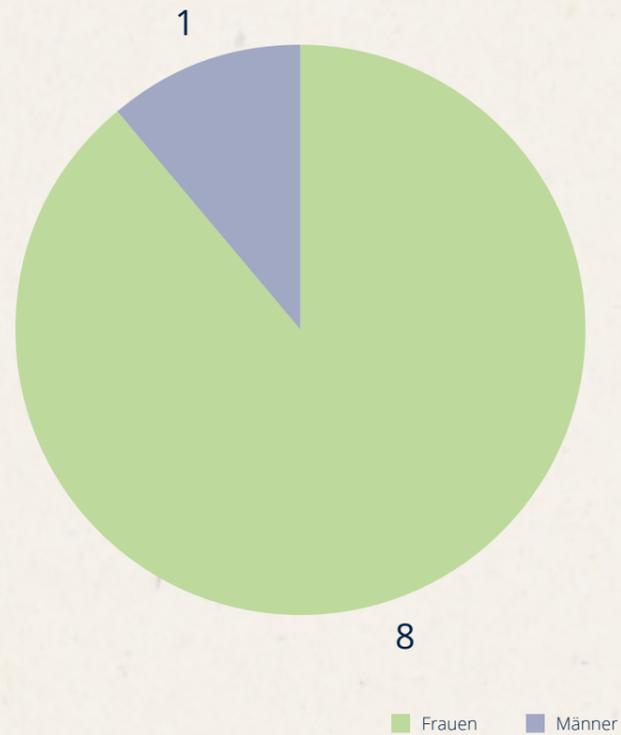
404-3 Ehrlichkeit, stete Verbesserung, Eigenverantwortung und konkretes Feedback sind bei GARBE besonders wichtig. Offene Kommunikation und Verbesserungsvorschläge werden im Unternehmen stets gefördert. Darüber hinaus finden offizielle Mitarbeitergespräche zwischen Angestellten und Führungskräfte jährlich statt.

6.6 Elternzeit

GRI

401-3 Von den neun Mitarbeitenden, die 2023 in Elternzeit gegangen sind, handelt es sich zum Großteil um Frauen (8 Frauen und 1 Mann). Die durchschnittliche Elternzeit bei den Frauen betrug 1 bis 1,5 Jahre.

ELTERNZEIT – DEUTSCHLAND



9

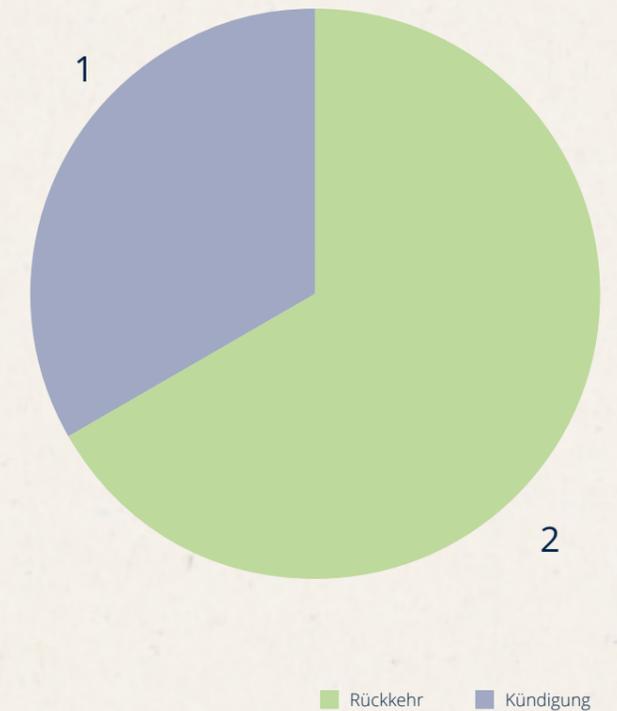
Mitarbeitende

waren 2023 in Deutschland in Elternzeit, davon 8 Frauen (1 – 1,5 Jahre Elternzeit) und 1 Mann (1 Monat Elternzeit).



2 Festangestellte in Deutschland sind 2023 aus der längeren Elternzeit zurückgekehrt; beides Frauen. Die Rückkehrquote lag bei 67%.

RÜCKKEHR AUS ELTERNZEIT – DEUTSCHLAND



67%

Rückkehrquote im Jahr 2023



Governance –
nachhaltige
Unternehmens-
führung intern
und extern

Nachhaltige Unternehmensführung ist die Basis unseres Handelns und prägt sowohl unsere internen Prozesse als auch unsere externen Beziehungen. Mit klaren Strukturen, transparenter Kommunikation und verantwortungsvollen Entscheidungsprozessen setzen wir auf Integrität und langfristigen Erfolg. So schaffen wir Vertrauen bei unseren Stakeholdern und stellen sicher, dass unsere Geschäftspraktiken den höchsten ethischen und rechtlichen Standards entsprechen.

7.1 Unternehmensethik, Anti-Bestechung und Anti-Korruption

GRI

LEITBILD

2-23

Die Unternehmenskultur und die zielorientierten Leitsätze für die Arbeit im Unternehmen gibt das Leitbild vor, welches mit den Führungskräften erarbeitet und mit unseren Mitarbeitenden in einer Arbeitsgruppe auf dieser Basis erstellt wurde.

Das Leitbild definiert die Unternehmenswerte und -ziele. Überführt sind diese in konkretes Handeln in Form von Do's und Don't's. Als Beispiel beinhaltet der Leitsatz „Hohe Qualität“, das Do „Erwartungen klären und bestmöglich erfüllen“ und das Don't „Qualitätsstandards oder interne/externe Erwartungen missachten“.



VERHALTENS-KODEX 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 Geschäftsleitung sowie den Mitarbeitenden von GARBE –auch mit Blick auf die Wirkung ihrer Tätigkeit in der Öffentlichkeit –

bei der Erfüllung ihrer Pflichten gegenüber Geschäftspartnern und Kollegen behilflich sein soll.

Der Compliance-Kodex dient der Umsetzung und Konkretisierung der von der 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.

HINWEISGEBERSYSTEM

Um vermeintliche Verstöße gegen den Verhaltens- und den Compliance-Kodex sowie gegen das geltende EU-Recht durch oder innerhalb von GARBE aufzuklären, wurde Anfang 2022 ein plattformbasiertes Hinweisgebersystem für die Mitarbeitenden eingerichtet. Diese können hierbei anonymisiert einen Hinweis in verschiedene thematische Kategorien einordnen, unter anderem zum Thema Datenschutz, Umweltschutz, Geldwäsche oder Verstöße gegen den Verhaltenskodex am Arbeitsplatz und gegen Menschenrechte.

Eingehende Hinweise werden durch eine externe dritte Partei vertraulich geprüft und bearbeitet. Im Bedarfsfall erfolgt eine Abstimmung mit der GARBE Geschäftsführung. Zum Schutz des Hinweisgebenden werden sowohl bei der Hinweisgabe als auch bei der weiteren Bearbeitung des Hinweises die Anonymität des Hinweisgebers gewahrt.

7.2 Lobbyarbeit und Initiativen

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

GARBE ist Vorsitzender des ZIA-Ausschusses für Logistik- und Industrieimmobilien mit besonderem Fokus auf ESG.

- GARBE möchte ESG-Standards setzen und deren Akzeptanz in der Branche fördern sowie Einfluss auf die Gesetzgebung in Deutschland nehmen.
- Spezialveranstaltung: Präsentation von GRESB für die Arbeitsgruppe.
- Möglichkeit zur Kommentierung von Gesetzesvorschlägen.
- Vorschlag für und Koordination bei der Erstellung eines gemeinsamen ESG-Leitfadens für Logistikimmobilien.
- GARBE ist Mitglied in der GRESB Foundation Real Estate Expert Ressource Group
- GARBE ist Madaster Innovation Partner.
- GARBE unterstützt die Arbeit der GRESB-Stiftung durch Bereitstellung von Fachwissen, Ressourcen und Beratung sowie durch die Teilnahme an verschiedenen Arbeitsgruppen.



7.3 Geschäftspartner- management

ESG-KONFORMITÄT VON GESCHÄFTSPARTNERN

Die Mitglieder der Geschäftsführung sowie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen von GARBE orientieren sich bei ihren Interaktionen mit Geschäftspartnern an den

Verhaltens- und Compliance-Kodizes. GARBE schließt Geschäftspartner aus, die gegen die 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 Unter-

nehmensgrundsätze verstößt. Insbesondere werden folgende Ausschlusskriterien angewendet: Pornografie und Glücksspiele.

AUSSCHLUSSKRITERIEN FÜR UNSEREN ARTIKEL 8 FOND

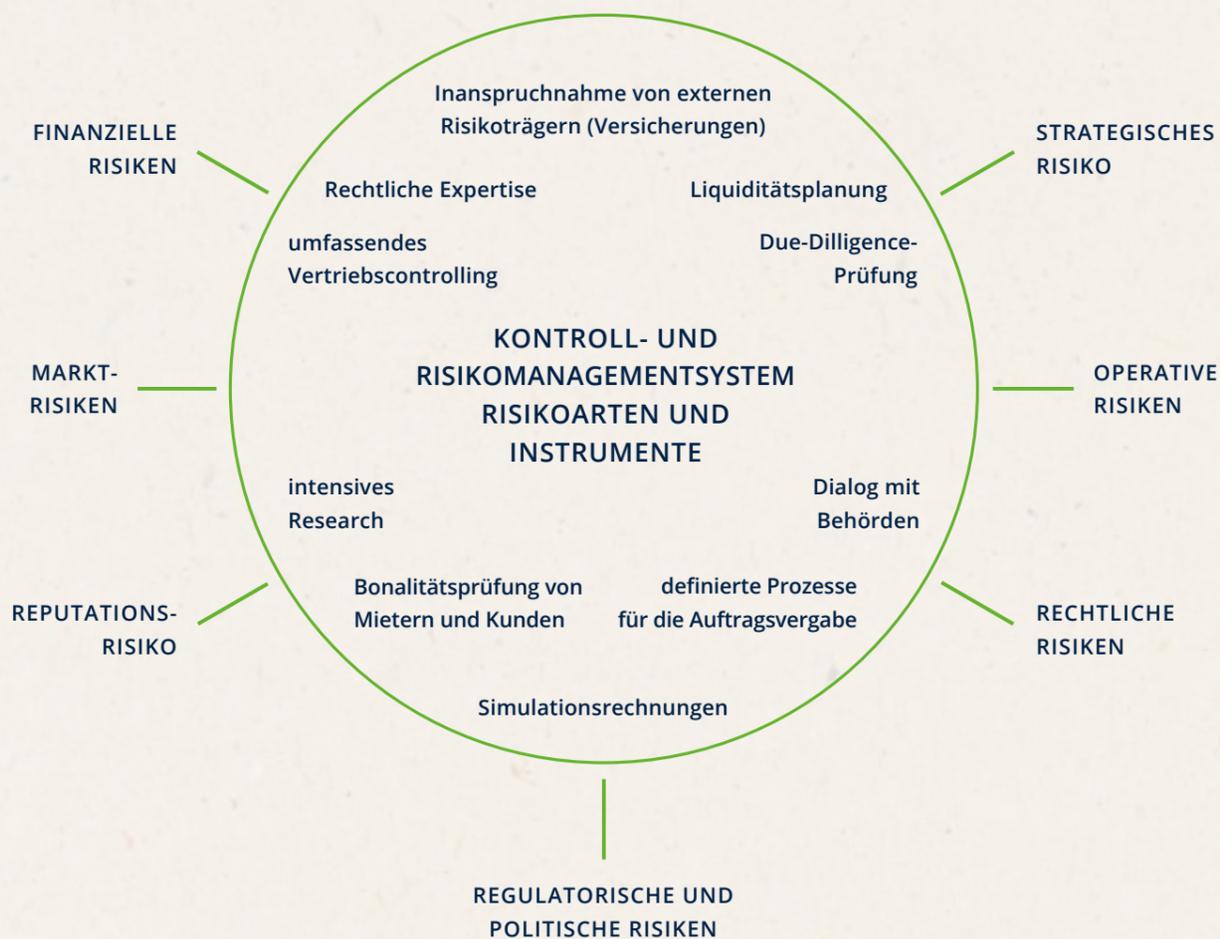
Darüber hinaus haben wir für unseren Artikel 8 Fond strengere Ausschlusskriterien definiert: Für 2023 ist die Einführung eines entsprechenden ESG-Screening-Systems zunächst für Mieter des Artikel 8 Fond erfolgt, mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit ihres Geschäftsmodells und etwaige Kontroversen zu analysieren. Die abschließende Auswertung ist für 2024 geplant. Das Screening-System bleibt auch künftig für neue Geschäftspartner im Einsatz.

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 auch das Controlling angesiedelt ist. Das Controlling berichtet direkt an den Leiter der Finanzabteilung und informiert die Geschäftsführung bei Bedarf und quartalsweise über die laufende Geschäftsentwicklung. Im Rahmen regelmäßiger Besprechungen werden wesentliche Vorgänge und Entwicklungen sowie deren mögliche Auswirkungen auf das Unternehmen eingehend erörtert. Falls erforderlich werden entsprechende

Maßnahmen abgeleitet und festgelegt. Ferner sind die Themen des Kontroll- und Risikomanagements Teil der regelmäßigen Meetings der Geschäftsführenden.

In ihrer Funktion als Fondsverwalter muss GARBE sicherstellen, dass die Geschäfte 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 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-Information meetings 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-

Check durchgeführt, der seit 2022 auch wichtige standortbezogene ESG-Faktoren berücksichtigt.

Operativen Risiken begegnet GARBE durch vielfältige Maßnahmen, u. a.:

- Standardisierte 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.
- Bonitätsprüfung von Mietern und Auftraggebern.

Risiken aus dem politischen und regulatorischen Umfeld werden durch unsere interne Rechtsabteilung sowie durch externe Berater analysiert. Über die Lobbyarbeit und den Dialog mit Behörden und Gemeinden bemüht sich GARBE, diese 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 ihre Geschäftstätigkeit auch verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dies sind insbesondere das Liquiditätsrisiko, aber auch das Zinsänderungsrisiko sowie das Zahlungsausfallrisiko der Geschäftspartner. Ziel des finanziellen Risikomanage-

ments 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. Der Compliance Officer, welcher in der Rechtsabteilung angesiedelt ist, überwacht die Aktualität und Einhaltung der Kodizes.

BUSINESS CONTINUITY PLAN

Betriebliches Kontinuitätsmanagement ist der Prozess der Schaffung von Präventions- und Wiederherstellungssystemen und der Festlegung von Maßnahmen und Handlungsplänen, um potenziellen Bedrohungen für ein Unternehmen, seine Mitarbeitende und Kunden zu begegnen. Neben der Prävention besteht das Ziel des Kontinuitätsmanagements darin, den laufenden Betrieb vor und während der Ausführung von Notfallplan oder 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. Der Business Continuity (BC) Plan wurde im September 2022 aktualisiert.

Der BC 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. Der Lockdown während der Corona Pandemie hat die Funktionalität des Plans bewiesen.



Ausblick

Unter unserem Nachhaltigkeits-Leitspruch „Responsible by Choice“ bauen wir unsere ESG-Strategie laufend aus und passen diese an die sich wandelnde Markt- und Gesetzeslage an. Die angestrebten Maßnahmen werden schrittweise möglichst flächendeckend umgesetzt werden. So wird auch unser ESG-Report zunehmend quantitativer geprägt sein und mehr Detailtiefe zeigen. Da GARBE ab 2026 verpflichtet ist nach CSRD zu berichten, befinden wir uns aktuell in einer Übergangsphase, welche wir dafür nutzen, uns intensiv auf die Berichtspflicht vorzubereiten. Mittels der CSRD ist es uns möglich ESG bezogene Daten noch transparenter an unsere Kundinnen und Kunden sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner zu übermitteln, was wir als großen Mehrwert erachten. Das Thema ESG ist für uns als Unternehmen außerdem so sehr von Bedeutung, dass sich das strategische ESG-Team im Jahr 2024 stark erweitern wird. In diesem Team überprüfen wir angewandte Mechanismen und Tools konsequent, um uns auf Lösungen zu fokussieren, welche unseren Bedürfnissen gerecht werden und welche sich am Markt etabliert haben.



