

# RESPONSIBLE BY CHOICE

ESG-BERICHT 2024

**GARBE.**  
Industrial



CRREM	Carbon Risk Real Estate Monitor
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
DEBV	Deutscher Brownfield Verband
ESG	Environmental, Social and Governance
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive
GARBE	In diesem Bericht: GARBE Industrial Real Estate GmbH
GEIG	das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
GEG	Gebäudeenergiegesetz
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
GU	Generalunternehmer
ILO	International Labour Organization
PKM	Zurückgelegte Personenkilometer
PV-Anlage	Photovoltaikanlage
SFDR	EU-Offenlegungsverordnung (engl. Sustainable Finance Disclosure Regulation)
UMI	Urban Mining Index
UN PRI	United Principles for Responsible Investment
VSME	Voluntary Sustainability Model for Enterprises
ZIA	Zentraler Immobilienausschuss



# „Nachhaltigkeit ist bei GARBE gelebte Haltung. Wir verbinden wirtschaftliche Stärke mit Verantwortung – für unsere Projekte, unsere Partner und kommende Generationen.“

Tobias Kassner, Leiter Research & ESG, Mitglied der Geschäftsleitung

## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Dieses Verständnis prägt unser Handeln – Tag für Tag. Nachhaltigkeit ist für uns kein zusätzlicher Baustein, sondern fester Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Sie bedeutet, langfristig zu denken, Ressourcen bewusst einzusetzen und Werte zu schaffen, die Bestand haben.

Im Jahr 2024 haben wir unsere ESG-Aktivitäten weiter vertieft. Wir haben Prozesse geschärft, Transparenz ausgebaut und den Dialog mit unseren Partnern, Investoren und Mitarbeitenden intensiviert. Dabei steht für uns nicht die Erfüllung regulatorischer Anforderungen im Vordergrund, sondern die Überzeugung, dass nachhaltiges Wirtschaften die Grundlage für Stabilität und Zukunftsfähigkeit ist. Ein wichtiger Schwerpunkt ist dabei der kontinuierliche Smart-Meter-Rollout, mit dem wir fortlaufend den Ausbau der digitalen Energiefassung in unseren Immobilienportfolios vorantreiben. Durch die schrittweise Implementierung schaffen wir die Grundlage, Energieverbräuche systematisch zu erfassen, zu vergleichen und Optimierungspotenziale zu identifizieren. So können wir den Energieeinsatz gezielt steuern und CO<sub>2</sub>-Emissionen messbar reduzieren. Der vorliegende Bericht wurde erstmals nach dem VSME-Standard (Voluntary Sustainability Model for Enterprises) erstellt – ein Ansatz, der es uns ermöglicht, unsere Nachhaltigkeitsleistung strukturiert und nachvollziehbar darzustellen, auch ohne CSRD- (Corporate Sustainability Reporting Directive) Berichtspflicht.

Im Rahmen unserer GRESB-Bewertung konnten wir unsere Transparenz gegenüber Investoren weiter erhöhen und die Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsleistung im Branchenkontext stärken. Zudem treiben wir die Einbindung der Plattform Madaster kontinuierlich voran, um unser Engagement für Kreislaufwirtschaft und Ressourcenbewusstsein weiter zu vertiefen. Ziel ist es, schrittweise Materialpässe für unsere Immo-

bilien zu etablieren und so ökologische Werte langfristig zu sichern.

Wir wissen: Glaubwürdigkeit entsteht durch konsequentes Handeln. Deshalb investieren wir in energieeffiziente Logistikimmobilien, fördern nachhaltige Bau-standards und integrieren ESG-Kriterien in alle Phasen der Wertschöpfungskette – von der Projektentwicklung über den Bau bis zum langfristigen Asset Management. Ebenso wichtig ist uns der soziale Aspekt: Wir schaffen Arbeitsumgebungen, die Sicherheit, Gesundheit und Zufriedenheit fördern und einen positiven Beitrag für Mitarbeitende, Logistikpartner und die umliegenden Regionen leisten.

Nachhaltigkeit bleibt für uns ein fortlaufender Prozess. Wir verstehen sie als Chance, Verantwortung zu übernehmen, Innovationen zu fördern und Vertrauen zu stärken – innerhalb des Unternehmens und über unsere Projekte hinaus.

GARBE steht für wirtschaftliche Stärke mit Haltung – heute und in Zukunft.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre!

Hamburg, November 2025

**TOBIAS KASSNER**

Leiter Research & ESG, Mitglied der Geschäftsleitung

# Inhalt

## 1

### ÜBER DIESEN BERICHT

1.1 Inhalte und Zeitraum	10
1.2 Methoden, Datenabdeckung und Quellen der Nachhaltigkeitsinformationen	12
1.3 Strategie: Das Geschäftsmodell von GARBE	12
1.3.1 Die GARBE-Unternehmensgruppe	13
1.3.2 Logistikimmobilien bei der GARBE Industrial Real Estate GmbH	13
1.3.3 Unser 360-Grad Ansatz	17
	19

## 2

### NACHHALTIGKEIT BEI GARBE

2.1 Doppelte Wesentlichkeitsanalyse	22
2.2 ESG auf Unternehmensebene	24
2.3 Der operative Ansatz von GARBE	26
2.4 ESG-Richtlinien und Maßnahmen	26
2.4.1 ESG-Policy	35
2.4.2 ESG-Organigramm: Verantwortung der Unternehmensführung und Leitungsorgane	35
2.4.3 Stakeholdermanagement und ESG	36
2.4.4 Wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken und Instrumente für deren Steuerung	38
	41

## 3

### ENVIRONMENT – ÖKOLOGISCH NACHHALTIG HANDELN

42	
3.1 Energie und Treibhausgasemissionen	42
3.1.1 Bewertung von Dekarbonisierungspfaden und Misalignment-Risiken	44
3.1.2 Bewahrung „Embodied Energy“	44
3.1.3 Mobilität bei GARBE	46
3.2 Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung	48
3.3 Biodiversität	48
3.4 Wasser	52
3.5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	52
3.5.1 GARBE'S Ansatz zur Kreislaufwirtschaft	52
3.5.2 Leuchtturmprojekt Straubing – Europas größte Logistikhalle aus Holz	53
3.6 Anpassung an den Klimawandel	54
3.6.1 Relevanz von Klimarisiken für GARBE	54
3.6.2 Transitorische Risiken	55
3.6.3 Physische Risikobewertung: Munich Re Location Risk Intelligence Reports	56

## 10

## 4

### SOCIAL – SOZIALE VERANTWORTUNG ALS UNTERNEHMEN UND GESCHÄFTSPARTNER

58	
4.1 Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale	60
4.2 Arbeitskräfte – Gesundheit und Sicherheit	62
4.3 Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Weiterbildung	62
4.4 Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Belegschaft	63
4.5 Unsere Rolle in der Gesellschaft	64
4.6 Diversität, Inklusion und Chancengleichheit	65

## 5

### GOVERNANCE – NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG INTERN UND EXTERN

66	
5.1 Zusätzliche Informationen zur eigenen Belegschaft – Menschenrechtsrichtlinien und -prozesse	68
5.1.1 Leitbild	68
5.1.2 Verhaltenskodex und Compliance-Kodex	69
5.1.3 Hinweisgebersystem	69
5.1.4 Schwere Verletzung der Menschenrechte	69
5.2 Teilnahme an Brancheninitiativen und Nachhaltigkeitsinitiativen	70
5.3 Geschäftspartnermanagement	72
5.4 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem	72
5.5 Business Continuity Plan	75

## 6

### AUSBLICK

## 76

Über diesen  
Bericht

## 1.1 Inhalte und Zeitraum

> VSME 24 c

Der vorliegende ESG-Bericht befasst sich mit der Nachhaltigkeitsleistung der GARBE Industrial Real Estate GmbH sowie ihrer Tochtergesellschaften. Er bietet sowohl internen als auch externen Stakeholdern einen umfassenden Einblick in das Geschäftsmodell, die Tätigkeitsbereiche sowie in die Nachhaltigkeitsperformance-, -strategie, -richtlinien und -ziele der GARBE Industrial Real Estate GmbH. Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2024. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts wurde die Gesellschaft im Zuge einer strategischen Neuausrichtung in GARBE Industrial GmbH und Co. KG umfirmiert. Zur Wahrung der inhaltlichen Konsistenz wird im vorliegenden Bericht einheitlich „GARBE“ verwendet.

Im Jahr 2024 bereitete GARBE die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) umfassend vor. Dazu zählten insbesondere die Durchführung einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse sowie die konzeptionelle Weiterentwicklung der internen

Reportingstrukturen. GARBE fällt aktuell jedoch nicht mehr unter die Berichtspflicht der CSRD. Die im Zuge der Vorbereitungen angestoßenen Maßnahmen und Prozesse werden dennoch fortgeführt, um die Nachhaltigkeitsberichterstattung weiterhin an anerkannten Standards auszurichten und eine hohe Transparenz gegenüber Stakeholdern sicherzustellen.

Mit der bewussten Entscheidung für eine freiwillige ESG-Berichterstattung folgen wir unserem Leitgedanken „Responsible by Choice“. Nachhaltigkeit ist für uns nicht nur eine gesetzliche Anforderung, sondern Ausdruck einer gelebten Unternehmensphilosophie. So möchten wir unsere eigene Leistung messen und diese in umfassender sowie transparenter Weise dokumentieren. Der Bericht zeigt, wie wir unsere Verantwortung gegenüber Umwelt, Investoren, Mietern, unserer Belegschaft sowie allen weiteren Stakeholdern aktiv wahrnehmen – auch ohne formale Verpflichtung.

men hauptsächlich aus internen Dokumenten und Datenmanagementsystemen und wurden in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Abteilungen und durch eigene Berechnungen gewonnen. 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.

Um Nachhaltigkeitsmaßnahmen besser kommunizieren und monitoren zu können, werden seit 2022 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. Es ist geplant, die Datenerhebung von Jahr zu Jahr auf weitere Standorte zu erweitern.



## 1.2 Methoden, Datenabdeckung und Quellen der Nachhaltigkeitsinformationen

> VSME 24 a und b

Wir berichten freiwillig gemäß dem VSME-Standard – sowohl nach dem Basic- als auch dem Comprehensive-Modul – und orientieren uns damit an einem strukturierten, international anerkannten Rahmen für Nachhaltigkeitsberichterstattung. Eine vollständige

Abdeckung aller Datenpunkte ist derzeit noch nicht gewährleistet, wird jedoch sukzessive weiter ausgebaut, um künftig eine noch umfassendere und belastbarere Datengrundlage zu schaffen. Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen stam-

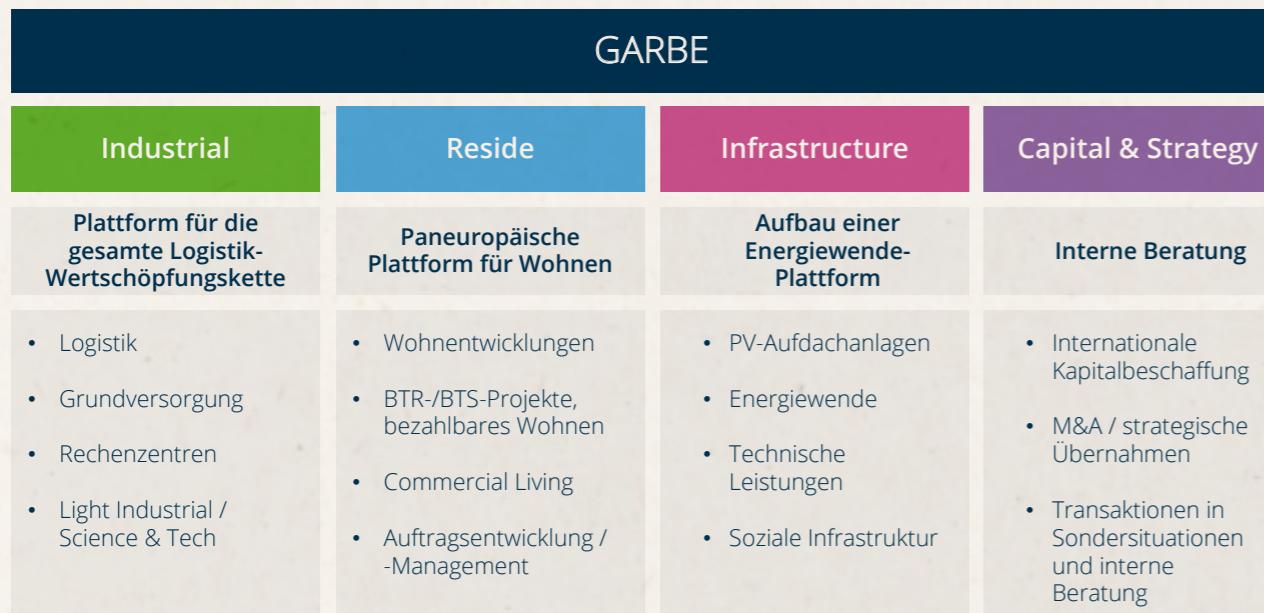
# 1.3 Strategie: Das Geschäftsmodell von GARBE

## 1.3.1 Die GARBE-Unternehmensgruppe

> VSME 47 a und b

Die GARBE-Unternehmensgruppe wurde 1965 gegründet und hat sich seitdem zu einem europaweit führenden Immobilienunternehmen entwickelt. Im Jahr 2024 hat GARBE mit der Einführung der Unternehmensstrategie „Sheds, Beds & Infrastructure“ eine neue strategische Ausrichtung vorgestellt. Diese fußt auf den Stärken und Kompetenzen, die GARBE in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt hat. Deshalb hat GARBE die geschäftlichen Aktivitäten in den drei übergeordneten Business Units GARBE Industrial, GARBE Reside und GARBE Infrastructure zusammengefasst, um unsere Kräfte zu bündeln und innerhalb der Geschäftsfelder Synergien zu heben.

Bei der operativen Umsetzung vertraut GARBE auf dem bewährten und erfolgreichen Management-Ansatz: Alle Geschäftsfelder haben den Anspruch, zu einer europaweit agierenden, voll integrierten und 360-Grad operierenden Immobilien-Plattform auf- und ausgebaut zu werden. So deckt GARBE als Developer, Operator und Investor die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Zudem streben alle Geschäftsfelder die Internationalisierung an. Derzeit entwickeln und verwalten bei der GARBE-Unternehmensgruppe rund 600 Fachkräfte ein Gesamtvermögen im Wert von über 15 Mrd. EUR (AUM) mit Objekten in 20 Standorten und 13 Ländern.



GARBE in Zahlen.

1965

20

Gründung der GARBE-Unternehmensgruppe

Standorte

2024

Einführung der Unternehmensstrategie „Sheds, Beds & Infrastructure“

15Mrd. €

Gesamtvermögen wird entwickelt und verwaltet

600

13

Fachkräfte entwickeln und verwalten das Gesamtvermögen

Länder



## GARBE INDUSTRIAL

In der GARBE Industrial setzt GARBE die Strategiekomponente „Sheds“ um. Gemeinsam mit der GARBE Insite, NDC GARBE und GRR GARBE Retail bildet GARBE Industrial Real Estate GmbH diesen Geschäftsbereich innerhalb der GARBE-Unternehmensgruppe ab. Mit einer marktführenden Position in den Bereichen Industrie-, Logistik- und Lebensmitteleinzelhandel schafft GARBE eine voll integrierte Immobilienplattform, die die gesamte industrielle Wert-

schöpfungskette abdeckt – von der Produktion bis zum Endkunden. Dazu zählen klassische Logistikimmobilien, Light Industrial, Last Mile Consumer Infrastructure, Science & Tech sowie Data Center.

Dieser ESG-Bericht wiederum beinhaltet ausschließlich die ESG-Aktivitäten der GARBE Industrial Real Estate GmbH und nicht der gesamten GARBE-Unternehmensgruppe.

## 1.3.2 Logistikimmobilien bei der GARBE Industrial Real Estate GmbH

> VSME 24 d und e, 47 a und b

GARBE mit Hauptsitz in Hamburg ist einer der führenden Anbieter und Manager von Logistikimmobilien 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 7,0 Millionen Quadratmetern Mietfläche in Deutschland und Europa betreut die GARBE Industrial Real Estate GmbH & Co. KG aktuell Immobilien und Fondsvermögen im Wert von rund 8,07 Milliarden EUR (Stand 31. Dezember 2024).

Seit der Gründung hat sich GARBE 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 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. Der Unternehmensbereich Light Industrial ist Ende 2024 in die GARBE Insite übergegangen.

# 7,0 Mio. m<sup>2</sup>

Mietfläche in Deutschland und Europa

# 30 Jahre

GARBE zählt seit mehr als 30 Jahren zu den bedeutendsten unabhängigen Kooperationspartnern für Transport- und Logistikdienstleister, Handel und Produzierendes Gewerbe

# 8,07 Mrd. €

Mietfläche in Deutschland und Europa

### 1.3.3 Unser 360-Grad Ansatz

Die Geschäftsführung von GARBE besteht aus vier Personen, die nachfolgend in der Reihenfolge ihres Dienstalters im Jahr 2024 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

GARBE verfolgt 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.

#### INVESTMENTMANAGEMENT

- Ankauf, Due Diligence und Verkauf
- Research und Underwriting
- Finanzierung und Kaufvertragsverhandlung

#### PROJEKTENTWICKLUNG

- Konzept und Planung
- Renovierung und Neubau
- Baubetreuung



#### PORTFOLIOMANAGEMENT

- Portfoliomanagement
- Research und Strategie
- Fondsmaßnahmen

#### REAL ESTATE MANAGEMENT

- Aktives Asset-Management
- Eigenes Vermietungs- und Property-Management
- Nachhaltigkeitsmanagement



## PROJEKTENTWICKLUNG

Als einer der führenden Projektentwickler in Deutschland legt GARBE besonderen Wert auf Nachhaltigkeit, Bauqualität und die Zukunftsfähigkeit unserer Immobilien. Gemeinsam mit unseren Erstmietern sowie hoch spezialisierten Mitarbeitenden entwickeln wir Gebäude, die den Anforderungen der Branche auch in den kommenden Jahrzehnten gerecht werden.

Seit April 2023 sind neben dem Real Estate Management auch Projektentwicklung und Vertrieb regional organisiert. Durch die sechs regionalen Teams sowie ein spezialisiertes Built-to-Suit-Team nutzen wir lokale Netzwerke optimal und schaffen spürbare Vorteile: kürzere Abstimmungswege, Zeit- und Kosteneinsparungen sowie eine gesteigerte fachliche und soziale Qualität in der Zusammenarbeit.

Unsere Projektentwicklungen erfüllen konsequent anerkannte ESG-Standards. Alle Neubauten werden nach DGNB-Gold zertifiziert. Bereits seit 2022 ist der KfW-40-Standard unser verbindliches Energieeffizienzziel. Im Jahr 2023 haben wir die Beauftragung madasterfähiger BIM-Daten vorbereitet, sodass ab 2024 jede Projektentwicklung mit Madaster-Datenbankintegration umgesetzt wird. Dies ermöglicht eine transparente Materialdokumentation und trägt aktiv zur Kreislaufwirtschaft bei.

Die in Kapitel 2 dargestellten Bestandteile einer nachhaltigen Projektentwicklung zeigen, wie wir ökologische, ökonomische und soziale Verantwortung in Einklang bringen. Unser Anspruch ist es, Immobilien zu schaffen, die nicht nur den heutigen Standards entsprechen, sondern langfristig Mehrwert für Unternehmen, Nutzerinnen und Nutzer sowie für die Gesellschaft generieren.



## REAL ESTATE MANAGEMENT

Als Verwalter der Immobilien trägt GARBE eine doppelte Verantwortung gegenüber Mietern und Investoren. Diese Position erfordert ein ausgewogenes Handeln im Sinne aller Interessengruppen sowie ein prozessübergreifendes Denken und Agieren. Durch kurze Abstimmungswege und eine enge interne Zusammenarbeit stellen wir sicher, dass sowohl Immobilien als auch die zugehörigen Prozesse effizient, ganzheitlich und nachhaltig betreut werden.

Das Real Estate Management ist in fünf Regionen organisiert: Hamburg, Stuttgart, Berlin, Köln und Frankfurt. Diese Regionalstruktur ermöglicht eine enge Vernetzung, fundierte Marktkenntnisse und eine hohe lokale Kompetenz. Gleichzeitig gewährleisten flexible Schnittstellen zwischen den Regionen einen reibungslosen Workflow.

Inhaltlich gliedert sich das Real Estate Management in vier Teilbereiche: Datenmanagement, Property Management sowie kaufmännisches und technisches Assetmanagement. Während das Datenmanagement zentral im Hamburger Headquarter angesiedelt ist und für den konti-

nuerlichen Informationsfluss sorgt, arbeiten die weiteren Bereiche dezentral in den jeweiligen Regionen. Die Kombination aus zentralem Wissensmanagement und lokaler Expertise stellt sicher, dass Immobilienbestände umfassend, transparent und im Einklang mit Nachhaltigkeitszielen verwaltet werden.



## 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 Light Industrial. Portfolioanalyse und Strategieberatung gehören ebenfalls zu den Leistungen von GARBE. Zudem unterstreicht die seit 2022 bestehende Teilnahme an den UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) die Bedeutung eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Investitionsansatzes. Für potenzielle Ankäufe liegt darüber hinaus eine ESG-bezogene Due Diligence vor, die bei Bedarf eingesetzt wird, um Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen systematisch zu berücksichtigen.



## PORTFOLIOMANAGEMENT

GARBE verwaltet die Vermögenswerte institutioneller Anleger mit dem Ziel, überdurchschnittliche Wertzuwächse zu realisieren. Grundlage unserer Anlageentscheidungen ist dabei stets ein umsichtiges Vorgehen: Exakte Analysen und Auswertungen bilden das Fundament eines soliden Risikomanagements und sichern langfristigen Erfolg. Unsere Leistungsbereiche Immobilienmanagement, Investmentmanagement und Projektentwicklung gewährleisten eine enge Marktnähe sowie umfassende Immobilienexpertise. Ergänzend dazu führt die Research-Abteilung kontinuierliche Marktanalysen durch – gestützt auf modernste Instrumente, die auch kleinste Veränderungen in relevanten makro- und mikroökonomischen Märkten erkennen. Auf dieser Basis entwickeln wir Strategien, die ökonomische Ziele und ökologische Verantwortung miteinander verbinden. Nachhaltigkeitsstrategien werden darüber hinaus durch eine eigens gegründete Abteilung systematisch vorangetrieben.

Ein bedeutender Meilenstein war die Auflegung unseres ersten Artikel-8-Fonds im Jahr 2021. Dieses Anlageinstrument basiert auf 16 definierten ESG-Kriterien und verfolgt konsequent die Erreichung seiner Nachhaltigkeitsziele. Im Jahr 2022 konnte der Fonds durch den Erwerb mehrerer Vermögenswerte in Deutschland und weiteren europäischen Ländern gezielt ausgebaut werden. Seit 2023 wird der Fortschritt der ESG-Maßnahmen im Rahmen des GLIF+III ESG-Reports regelmäßig mit den Investoren geteilt. Damit schaffen wir höchste Transparenz und Nachvollziehbarkeit über den Entwicklungsstand nachhaltiger Investitionen.



Nachhaltigkeit  
bei GARBE

## 2.1 Doppelte Wesentlichkeitsanalyse

Im Jahr 2024 haben wir erstmals eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse gemäß den Anforderungen der European Sustainability Reporting Standards durchgeführt. Der Abschluss dieser Analyse erfolgt im Jahr 2025. Ziel der Untersuchung war es, die für GARBE relevanten Nachhaltigkeitsthemen systematisch zu identifizieren und deren Bedeutung sowohl hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft als auch im Hinblick auf ihre finanzielle Relevanz für das Unternehmen zu bewerten.

Die Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse bilden die Grundlage für unser Nachhaltigkeitsmanagement.

### PROZESS DOPPELTE WESENTLICHKEITSANALYSE



ment und werden künftig jährlich überprüft. Dabei wird bewertet, ob sich durch Veränderungen in unserer Wertschöpfungskette, in unseren Geschäftsaktivitäten oder im externen Umfeld neue wesentliche Themen ergeben. Ebenso fließen neue wissenschaftliche Erkenntnisse, erweiterte Datenverfügbarkeiten sowie die Perspektiven zusätzlicher Stakeholder in die Weiterentwicklung der Analyse ein.

Unser methodischer Ansatz folgt einem strukturierten, mehrstufigen Verfahren:

### Kontext- und Unternehmensanalyse:

Zu Beginn wurde ein umfassendes Verständnis der Geschäftstätigkeit, der strategischen Ausrichtung und der Rahmenbedingungen von GARBE geschaffen. Dabei standen die gesamte Wertschöpfungskette sowie die relevanten Stakeholdergruppen (mehr dazu in Abschnitt 2.4.3) im Mittelpunkt. Ziel war es, eine fundierte Basis für die Bewertung nachhaltigkeitsbezogener Themen zu schaffen.

### Identifikation potenziell wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen:

Auf Grundlage dieser Kontextanalyse wurden Themen identifiziert, die für GARBE im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit von Bedeutung sein könnten – sowohl hinsichtlich möglicher Auswirkungen als auch in Bezug auf Chancen und Risiken.

### Validierung durch interne Fachabteilungen:

Die identifizierten Themen wurden innerhalb des Unternehmens durch relevante Fachbereiche geprüft und bei Bedarf ergänzt. Diese Validierung gewährleistete, dass alle Perspektiven berücksichtigt und keine wesentlichen Themen übersehen wurden.

### Bewertung und Ableitung wesentlicher Themen:

Anschließend erfolgte eine Bewertung der Themen aus zwei Perspektiven: der finanziellen Bedeutung für GARBE und der gesellschaftlich-ökologischen Wirkung unserer Geschäftstätigkeit. Dabei wurden sowohl inhaltliche Zusammenhänge als auch unternehmensspezifische Kontexte einbezogen. Das Ergebnis ist eine Liste der für GARBE wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen, die im weiteren Verlauf des Jahres 2025 final bestätigt wird.

### ERGEBNIS DOPPELTE WESENTLICHKEITSANALYSE



## 2.2 ESG auf Unternehmensebene

> VSME 26 a

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

Wir fördern die körperliche Aktivität unserer Mitarbeiter durch das Angebot des EGYM Wellpass und Betriebssport und tragen durch Spenden und soziale Initiativen zum Wohlbefinden der Gesellschaft um uns herum bei. Im Jahr 2024 nahm GARBE am HafenCity Run und am Triathlon teil. Das interne Tennisturnier sorgte ebenfalls für die Steigerung der Teamfähigkeit und des Wohlbefindens. Mit unserem jährlich stattfindenden Pflanzevent engagiert GARBE sich gemeinschaftlich.

## 2.3 Der operative Ansatz von GARBE

> VSME 25, 26 a, 47 d

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. Nachhaltigkeit ist für GARBE nicht nur ein Wert, sondern ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. Sie bildet die Grundlage für verantwortungsvolles Handeln und langfristigen Erfolg – sowohl im Sinne unserer Investoren als auch im Hinblick auf ökologische und gesellschaftliche Verantwortung.

Um diese Prinzipien im täglichen Geschäftsbetrieb wirksam umzusetzen, verfolgt GARBE einen klar strukturierten, operativen ESG-Ansatz. Dieser gewährleistet, dass Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte systematisch in alle Entscheidungsprozesse einfließen – von

der Akquisition über das Management bis hin zur Weiterentwicklung von Immobilien.

Das von GARBE verwaltete Portfolio umfasst sowohl Bestandsimmobilien als auch Neubauten. Auf dieser Grundlage setzt das Unternehmen sowohl auf Asset- als auch auf Portfolioebene konkrete ESG-Maßnahmen um, um Nachhaltigkeit messbar zu gestalten und kontinuierlich zu verbessern. Dabei verfolgt GARBE eine ganzheitliche Strategie zur Unterstützung der von der EU festgelegten Nachhaltigkeitsziele für den Immobiliensektor und verankert ökologische, soziale und Governance-Aspekte über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg – von der Projektentwicklung über das aktive Management bis hin zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Bestands.

### NACHHALTIGKEIT IN DER PROJEKTENTWICKLUNG

#### GARBE's Standards für den Neubau

- Alle Projektentwicklungen erfüllen anerkannte Nachhaltigkeitsstandards (v. a. DGNB-Gold, Wärmepumpen, Madaster, LED-Beleuchtung, PV-Vorrichtung).
- Der KfW-40-Standard gilt als Mindestanforderung für Energieeffizienz.
- Produktinnovationen in Baumaterialien und Gebäudetechnik werden aktiv gefördert.

#### Brownfield-Strategie

- Konsequente Nutzung von Brownfield-Flächen als zentrales Element der Unternehmensstrategie.
- Beitrag zur Ressourcenschonung und Vermeidung weiterer Flächenversiegelung.
- GARBE ist Gründungsmitglied des Deutschen Brownfieldverbands (DEBV) und im Beirat aktiv.



### NACHHALTIGE BESTANDSENTWICKLUNG (MANAGE-TO-ESG)

#### Transformationsansatz

- Fokus auf die Modernisierung bestehender Immobilien, um CO<sub>2</sub>-intensive Neubauten zu vermeiden.
- Lebensdauerverlängerung durch gezielte ESG-Maßnahmen und energetische Optimierungen.

## ESG-STANDARDS UND ZERTIFIZIERUNGEN

### ESG Due Diligence

- Seit 2022 steht für Investitionsentscheidungen eine hauseigene ESG Due Diligence zur Verfügung.
- Bewertung ökologischer, sozialer und Governance-Aspekte nach Erfüllungsgrad und Wesentlichkeit.
- Berücksichtigung interner Standards, gesetzlicher Vorgaben und marktüblicher Benchmarks.

### ESG-Zertifizierungen

- Alle Projektentwicklungen sind nach DGNB-Gold zertifiziert (Stand 2024).
- Nachzertifizierung bestehender Immobilien geplant, um ein einheitlich hohes Niveau im Portfolio zu erreichen.



BREEAM®

### GRESB und externe Bewertungen

- Teilnahme von drei Fonds am GRESB Assessment.
- Ziel: unabhängige Bewertung der ESG-Leistung und Benchmarking gegen internationale Standards.



### United Nations Principles for Responsible Investment (UN PRI)

- Teilnahme an UN PRI seit 2022.
- Ziel: Verankerung verantwortungsvoller Investitionspraktiken und Stärkung der ESG-Glaubwürdigkeit.



## ESG-DATENMANAGEMENT UND DIGITALISIERUNG

### ESG-Datenplattform

- Seit 2022 werden ESG-Daten über Quantify digitalisiert, zur Steigerung von Transparenz und Vergleichbarkeit.

### Smart Meter

- Schrittweiser Einbau intelligenter Zähler (seit 2022) in allen Objekten.
- Ziel: automatisierte Verbrauchserfassung und frühzeitige Identifikation von Effizienzpotenzialen.



### CO<sub>2</sub>-Messung und -Reduktion

- Einsatz des CRREM-Tools zur Überprüfung der Dekarbonisierungspfade in Übereinstimmung mit dem Pariser Abkommen.
- Langfristiges Ziel: kontinuierliche Emissionsreduktion auf Portfolioebene.

## ERNEUERBARE ENERGIEN UND ENERGIEEFFIZIENZ

### Technische Maßnahmen

- Einsatz von Wärmepumpen, PV-Anlagen und Smart Metering in allen Neubauten.
- Jedes Gebäude ist PV-vorbereitet oder ausgestattet, häufig in Kooperation mit spezialisierten Partnern.
- Speichersysteme ermöglichen die Nutzung von Eigenstrom aus erneuerbaren Quellen.

### GARBE Renewable Energy GmbH

- Entwicklung und Betrieb maßgeschneiderter PV-Anlagen auf Industrie- und Logistikdächern.
- Die installierten PV-Anlagen umfassen eine Gesamtfläche von 600.879 m<sup>2</sup> und erreichen eine Leistung von 57.950 kWp.
- Ziel: Stromproduktion für rund 120.000 Haushalte und Einsparung von bis zu 170.000 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr.

## ESG-LEASE UND MIETERINTEGRATION

- Seit 2021 Einführung des ESG-Lease-Standards.
- Mietverträge fördern transparente Verbrauchsdaten, erneuerbare Energien und energieeffiziente Nutzung.
- Stärkung der Kooperation mit Mietern zur Erreichung gemeinsamer Nachhaltigkeitsziele.

## KLIMARISIKOANALYSE

- Nutzung des Location Risk Intelligence Tools (Munich RE) zur standortbezogenen Bewertung physischer Klimarisiken wie Hitze, Starkregen oder Überschwemmung.
- Integration der Analyseergebnisse in das Risikomanagement und die Investitionsentscheidungen zur langfristigen Sicherung der Immobilienwerte.



## KREISLAUFWIRTSCHAFT

- Integration von Prinzipien der Kreislaufwirtschaft in die Projektentwicklung zur Förderung ressourcenschonender Bauweisen und Wiederverwendung von Materialien.
- Nutzung der Plattform Madaster zur digitalen Erfassung und Dokumentation von Materialpässen zur Steigerung der Transparenz und Zirkularität im Gebäudebestand.



## ESG BEI PROJEKTENTWICKLUNGEN

Alle Projektentwicklungen erfüllen mindestens den DGNB-Goldstandard und verfügen über eine bauliche Vorrüstung für Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus ist für sämtliche Projekte die Erreichung des KfW-40-Standards vorgesehen. Ergänzend kommen moderne Wärmepumpentechnik, LED-Beleuchtung und die Registrierung der Gebäude im Madaster-Materialkataster zum Einsatz.

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



**Beleuchtungskonzept**

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

**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 CO<sub>2</sub>-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

**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

**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

## 2.4 ESG-Richtlinien und Maßnahmen



### 2.4.1 ESG-Policy

> VSME 26 b, 48

Unsere ESG-Policy bildet den verbindlichen Rahmen für einen verantwortungsvollen Umgang mit ökologischen, sozialen und Governance-bezogenen Themen im gesamten Unternehmen. Sie definiert klare Leitlinien für nachhaltiges Handeln – sowohl auf Unternehmensebene als auch für die operative Umsetzung in unseren Immobilienportfolios. Dabei legt sie Grundsätze zur Energie- und Ressourceneffizienz, zum klimaresilienten

Bauen und Betreiben, zu fairen Arbeitsbedingungen sowie zu verantwortungsvoller Unternehmensführung fest. Durch diese einheitlichen Leitlinien stellen wir sicher, dass Nachhaltigkeit konsequent und ganzheitlich in all unsere Geschäftsaktivitäten integriert wird. Die ESG-Policy ist für alle Mitarbeitenden im Intranet sowie auf GARBE's Website zu finden.

The screenshot shows the GARBE Intranet homepage with a circular callout highlighting the 'Leitbild' (Vision) section. The 'Leitbild' section includes links to 'Verhaltenskodex', 'ESG Policy', and 'Mitarbeiter Benefits'. A hand cursor is pointing at the 'ESG Policy' link.

## 2.4.2 ESG-Orgigramm: Verantwortung der Unternehmensführung und Leitungsorgane

Im Laufe des Jahres 2024 wurde die bestehende ESG-Struktur restrukturiert. Das zuvor getrennt organisierte strategische und operative ESG-Management wurde in einer einheitlichen ESG-Abteilung zusammengeführt. Diese Zusammenlegung ermöglicht ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsmanagement, das strategische Zielsetzungen und operative Umsetzung noch enger verzahnt. Die neue ESG-Abteilung agiert wie eine interne Beratungseinheit für sämtliche Unternehmensbereiche und unterstützt die Geschäftsführung, das Real Estate Management, die Projektentwicklung sowie weitere Fachabteilungen bei der Integration

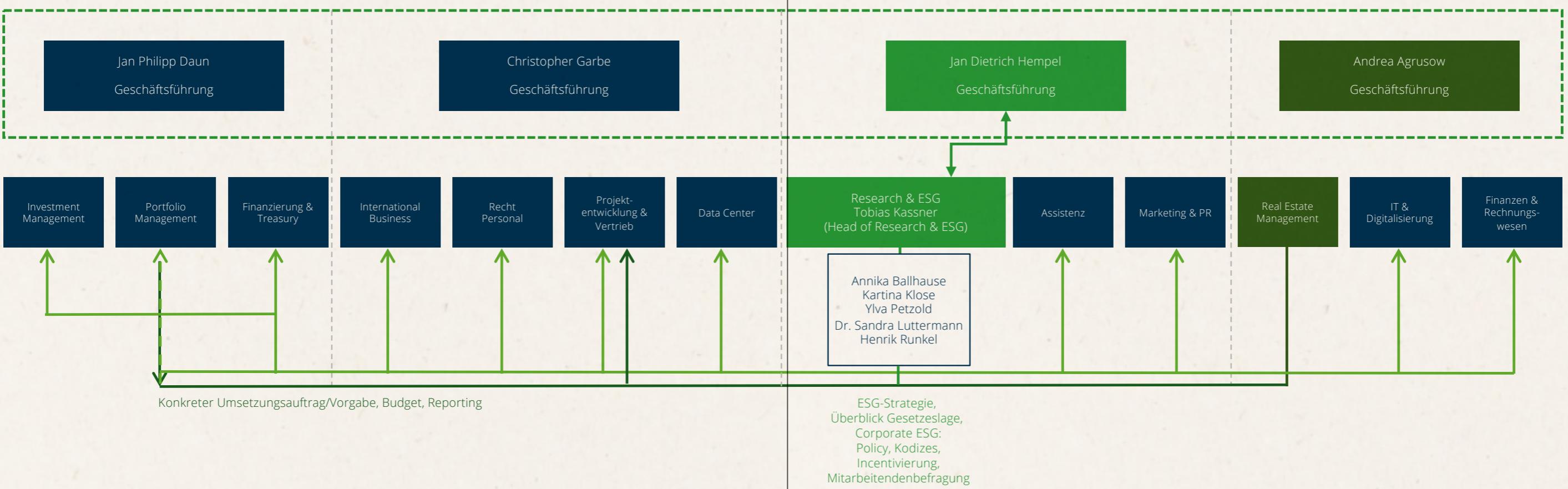
von Nachhaltigkeitsaspekten in Entscheidungs- und Geschäftsprozesse.

Durch die Zusammenführung ergeben sich mehrere Vorteile: Kommunikationswege wurden verkürzt, Entscheidungsprozesse beschleunigt und Schnittstellen zwischen Strategie und operativer Umsetzung deutlich reduziert. Zudem können Synergien in der Projektarbeit besser genutzt und ESG-Maßnahmen gezielter priorisiert und umgesetzt werden. Die neue Struktur fördert einen kontinuierlichen Wissensaustausch und stärkt die ESG-Kompetenz im gesamten Unternehmen.

Die vier Geschäftsführenden verantworten unterschiedliche Unternehmensbereiche und tragen gemeinsam die Gesamtverantwortung für die strategische Ausrichtung von GARBE. Das Thema Nachhaltigkeit hat dabei für alle Geschäftsführenden einen hohen Stellenwert und ist fester Bestandteil der Unternehmensstrategie. ESG-Aspekte werden in sämtlichen Geschäftsbereichen berücksichtigt und fließen sowohl in strategische Entscheidungen als auch in operative Prozesse ein. Besonders in den Bereichen Real Estate Management, Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Investment werden ESG-Themen spezifisch und umsetzungsorientiert integriert, um nachhaltige Wertschöpfung entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus sicherzustellen.

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

Das ESG-Orgigramm von GARBE (2024) zeigt die Verantwortlichkeiten in den Bereichen strategisches und operatives ESG.



## 2.4.3 Stakeholdermanagement und ESG

> VSME 47 c

Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse 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.

GARBE plant und führt regelmäßig Befragungen durch, mit dem Ziel, unsere Stakeholder in die Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie einzubeziehen. Hierzu zählen bspw. regelmäßige Mieter- und Inves-

torenbefragungen sowie die Teilnahme an der Top Job Befragung alle zwei Jahre für GARBE Mitarbeitende.

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



### Mitarbeitende

Die Mitarbeitenden sind ein zentraler Faktor für den Geschäftserfolg von GARBE. Ihre Zufriedenheit und Motivation tragen maßgeblich zur Leistungsfähigkeit des Unternehmens bei. Interne Befragungen, ein Feedback-Portal im Intranet sowie die Teilnahme am Top Job-Siegel-Programm stellen sicher, dass GARBE regelmäßig qualifiziertes Feedback seiner Belegschaft

erhält, um eine starke und krisenfeste Unternehmenskultur zu fördern.

GARBE nimmt seit 2018 im Abstand von 24 Monaten an den Top Job Befragungen und dem dazugehörigen Wettbewerb teil und wurde 2024 zum vierten Mal mit dem „Top Job-Siegel“ ausgezeichnet.

### Mieter

Mieter sind eine bedeutende Stakeholdergruppe, da ihre Zufriedenheit den Erfolg der Immobilienprojekte von GARBE wesentlich beeinflusst. Jährliche Mieterbefragungen bieten Einblicke in ihre Bedürfnisse und

Erwartungen und zeigen Optimierungspotenziale auf. Als Ergebnis wurden Maßnahmen wie verbesserte Beschilderungen und strategische Anpassungen im Facility Management umgesetzt.

### Investoren

Investoren spielen für GARBE eine zentrale Rolle, da sie das benötigte Kapital für die Entwicklung und Erweiterung des Portfolios bereitstellen. Durch den regelmäßigen Austausch mit dieser Gruppe werden spezifische Bedürfnisse und Erwartungen identifiziert, insbesondere im Hinblick auf Renditeziele und Nachhaltigkeits-

maßnahmen. Diese Rückmeldungen fließen direkt in das Portfoliomanagement und die strategische Ausrichtung des Unternehmens ein. Eine hohe Zufriedenheit der Investoren stärkt das Vertrauen in GARBE und schafft die Grundlage für langfristige Partnerschaften.

### Kapitalgeber / Banken

Kapitalgeber in Form von Banken sind eine essenzielle Stakeholdergruppe für GARBE, da sie eine verlässliche Finanzierung von Projekten und Geschäftsaktivitäten ermöglichen. Durch die Bereitstellung von Fremdkapital unterstützen Banken die Umsetzung von Vorhaben, die für das Wachstum und die Wettbewerbsfähigkeit von GARBE von zentraler Bedeutung sind. Der regel-

mäßige Dialog mit Bankpartnern, bspw. in Form von Kreditgesprächen oder strategischen Abstimmungen, schafft Vertrauen und gewährleistet eine stabile finanzielle Basis. Die langjährige Beziehung zu Banken ermöglicht es GARBE, von deren Expertise im Finanzmarkt sowie ihrem Zugang zu relevanten Netzwerken zu profitieren. Diese stabile Partnerschaft trägt ent-

### Versicherungen

Versicherungen gewinnen für GARBE zunehmend an Bedeutung, da Nachhaltigkeitsaspekte im Immobiliensektor immer relevanter werden. Der Klimawandel stellt Gewerbeimmobilien vor neue Herausforderungen, wie steigende Risiken durch Extremwetterereignisse wie Stürme, Überschwemmungen oder Hitzewellen.

Die Zusammenarbeit mit Versicherern wird daher für GARBE immer wichtiger, um diese Risiken durch maßgeschneiderte Versicherungslösungen effektiv abzusichern und die langfristige Resilienz und Wertstabilität des Portfolios zu gewährleisten.

### Arbeitende in der Wertschöpfungskette

Die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, wie Bauarbeitende oder Arbeitende im Rohstoffabbau oder Facility-Management-Mitarbeitende, sind für die Qualität und Effizienz der Immobilienprojekte von GARBE entscheidend. Ihre Arbeitsbedingungen und ihre Sicher-

heit haben Einfluss auf die Projektausführung und die Einhaltung von Zeit- und Budgetvorgaben. Ein nachhaltiger Umgang mit dieser Gruppe fördert eine positive Zusammenarbeit und sichert die zuverlässige Umsetzung von Projekten.

### Verbände

Branchenverbände sind bedeutende Stakeholder für GARBE, da sie Einfluss auf Branchenstandards und -richtlinien haben und ein Netzwerk für den Austausch und die Zusammenarbeit innerhalb der Immobilienbranche bieten.

GARBE kann durch Mitgliedschaft in relevanten Verbänden auf Regulierungen Einfluss nehmen und sich über Marktrends informieren. Dies fördert die Anpassungsfähigkeit und das strategische Wachstum des Unternehmens.

### Baufirmen / Generalunternehmer (GU)

Die Baufirmen und GU, die für den Bau und die Renovierung von GARBE-Immobilien zuständig sind, beeinflussen die Qualität, Kosten und den Zeitplan der Projekte. Eine enge Zusammenarbeit und Auswahl von

zuverlässigen Partnern sind entscheidend, um die hohen Standards in der Bauausführung zu gewährleisten und Projekte effizient abzuschließen.

### Lokale Gemeinschaften und Behörden

Diese Stakeholdergruppe ist für GARBE von zentraler Bedeutung, da deren Unterstützung und Kooperation entscheidend für den Erfolg der Immobilienprojekte ist. Behörden spielen eine zentrale Rolle in der Genehmigung und Überwachung von Bauvorhaben sowie bei der Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben. Eine regelkonforme, vertrauensvolle und transparente Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ist un-

erlässlich, um rechtliche Herausforderungen zu vermeiden und Projekte erfolgreich und im Einklang mit lokalen und nationalen Gesetzen umzusetzen. Lokale Gemeinschaften können zudem von den Projekten durch neue Arbeitsplätze, Impulse für die regionale Wirtschaft und eine nachhaltige Aufwertung des Umfelds profitieren. Ein offener Dialog mit Anwohnern trägt dazu bei, Akzeptanz zu schaffen und gemeinsame Mehrwerte zu fördern.

### Politik

Die politischen Entscheidungsträger beeinflussen das regulatorische Umfeld, in dem GARBE operiert. Politische Entwicklungen, insbesondere in den Bereichen Stadtplanung, Infrastruktur und Nachhaltigkeit, haben direkten

Einfluss auf die Geschäftsstrategie von GARBE. Eine proaktive Beobachtung und Mitgestaltung politischer Prozesse können Vorteile für das Unternehmen schaffen und die langfristige Planungssicherheit erhöhen.

## 2.4.4 Wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken und Instrumente für deren Steuerung

Ein wirksames ESG-Risikomanagement bildet eine zentrale Grundlage für die nachhaltige Ausrichtung von GARBE. Nachhaltigkeitsrisiken – wie physische und transitorische Klimarisiken, Personal- und Stakeholder-Risiken sowie Risiken im Bereich Governance, Compliance und Unternehmensführung – können unmittelbar auf die Wertentwicklung unserer Immobilienportfolios, die operative Leistungsfähigkeit sowie die Reputation des Unternehmens wirken.

GARBE verfolgt daher einen systematischen, vorausschauenden Ansatz zur Identifikation, Bewertung und Steuerung dieser Risiken. Hierzu sind ESG-Aspekte fest in unsere Unternehmens- und Investmentprozesse integriert: von der Projektentwicklung über das Asset-

und Property Management bis hin zum Risikomonitoring auf Portfolioebene.

Zur Beurteilung und Steuerung von Nachhaltigkeitsrisiken nutzt GARBE eine Vielzahl etablierter Instrumente. Dazu zählen u. a. Klimarisikoanalysen, eine ESG-Due-Diligence, interne Richtlinien und Compliance-Strukturen, sowie ein aktives Stakeholder-Management. Auf dieser Grundlage können wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken frühzeitig erkannt, deren potenzielle Auswirkungen bewertet und wirksame Maßnahmen zur Risikominderung abgeleitet werden. Dabei folgt GARBE dem Proportionalitätsgrundsatz: Systeme zur Risikoerkennung und -steuerung werden so gestaltet, dass ihr Umfang, ihre Strukturen und Methoden dem Geschäftsmodell angemessen entsprechen.

### ESG-Risikoanalyse

Risiko	ESG	Stufe	Potenzielle Folgen	Risikomanagement Tools
Extremwetterereignisse (physische Klimarisiken)			<ul style="list-style-type: none"> <li>Schäden an Immobilien, möglicher Wertverlust</li> <li>Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimarisiken des Standortes in der ESG DD</li> <li>Software-gestützte Klimarisikoanalyse der Standorte: 2022 mit Munich RE</li> </ul>
Neue Nachhaltigkeitsstandards, z. B. Technologien, Vorschriften (transitorische Klimarisiken)			<ul style="list-style-type: none"> <li>obsolete Produkte, Wettbewerbsnachteile</li> <li>rechtliche Folgen, Strafen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teilnahme an Brancheninitiativen, Verbandsarbeit</li> <li>Teilnahme an die Energiewende durch die Gründung der GREEN</li> </ul>
Personalrisiken			<ul style="list-style-type: none"> <li>Personalengpass, Personalaustritt, Mitarbeitermotivation, Mitarbeitergesundheit</li> <li>Auswirkungen auf die Attraktivität als Arbeitgeber</li> <li>Reputationsschäden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mitarbeiterbefragungen</li> <li>Mitarbeiter-Benefits-System</li> <li>Interne Initiativen zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit</li> </ul>
Stakeholder-Risiken			<ul style="list-style-type: none"> <li>Konflikte, erschwerte Zusammenarbeit</li> <li>Reputationsschäden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stakeholder Befragungsprogramm</li> </ul>
Missmanagement/ Fehlverhalten			<ul style="list-style-type: none"> <li>rechtliche Folgen, Strafen</li> <li>Reputationsschäden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verhalten Kodex, Compliance Kodex</li> <li>Whistleblowing System</li> </ul>
ESG Compliance der Geschäftspartner			<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschäftsausfall (bei schweren ESG-Vorfällen)</li> <li>Reputationsschäden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschlusskriterien für Mieter</li> <li>ESG Screening System</li> </ul>



Environment –  
ökologisch nach-  
haltig handeln

# 3.1 Energie und Treibhausgasemissionen

## 3.1.1 Bewertung von Dekarbonisierungspfaden und Misalignment-Risiken

Die Transformation hin zu einer klimaneutralen Wirtschaft stellt auch die Immobilienbranche vor tiefgreifende Veränderungen. Um die Klimaziele des Pariser Abkommens zu erreichen, ist eine systematische Dekarbonisierung bestehender Immobilienportfolios unerlässlich.

Das „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM)-Tool wurde im Rahmen der EU-Initiative zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors entwickelt. Es definiert wissenschaftsbasierte Emissionspfade für verschiedene Immobilitytypen und Länder, um aufzuzeigen, ab wann Gebäude aufgrund zu hoher CO<sub>2</sub>-Emissionen als nicht mehr zukunftsfähig („misaligned“) gelten. Wir nutzten das Tool, um die Emissionspfade der verwalteten Objek-

te zu bewerten und potenzielle Misalignment-Risiken zu identifizieren. Auf diese Weise können Übergangsrisiken im Kontext der Klimaziele frühzeitig erkannt und in die strategische Portfoliosteuerung integriert werden.

Die Analysen schaffen Transparenz über die Klimaperformance der einzelnen Objekte und ermöglichen es, Handlungsbedarfe zur Reduktion von Treibhausgasemissionen gezielt abzuleiten. Für die Assetklasse Logistik werden die Ergebnisse jedoch mit der gebotenen Vorsicht interpretiert, da das nutzerseitige Verbrauchsverhalten einen maßgeblichen Einfluss auf die energetische Performance hat und nicht unmittelbar durch GARBE gesteuert werden kann.

- Sanierung einer Bestandsimmobilie, wobei sie maßgeblich energetisch ertüchtigt wird und der Nutzwert im Grundsatz identisch bleibt.

Unter den Annahmen der Studie schneidet die Ökobilanz einer sanierten Bestandsimmobilie im Betrachtungszeitraum von 20 Jahren am besten ab. Während nach 8 bis 9 Jahren das Greenfield den unsanierten Bestand in der Ökobilanz einholt, kann das Brownfield die Ökobilanz des unsanierten Bestandes nach 10-11 Jahren überholen. Diese Analyse ist der folgenden Ab-

bildung zu entnehmen. GE steht für Graue Energie, welche die Primärenergie darstellt, welche notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten. Diese Energie gilt als im Gebäude gebunden. VE hingegen steht für Verbrauchsergie, welche die, durch den Strom- und Heizbedarf generierten, CO<sub>2</sub>-Emissionen einschließt.



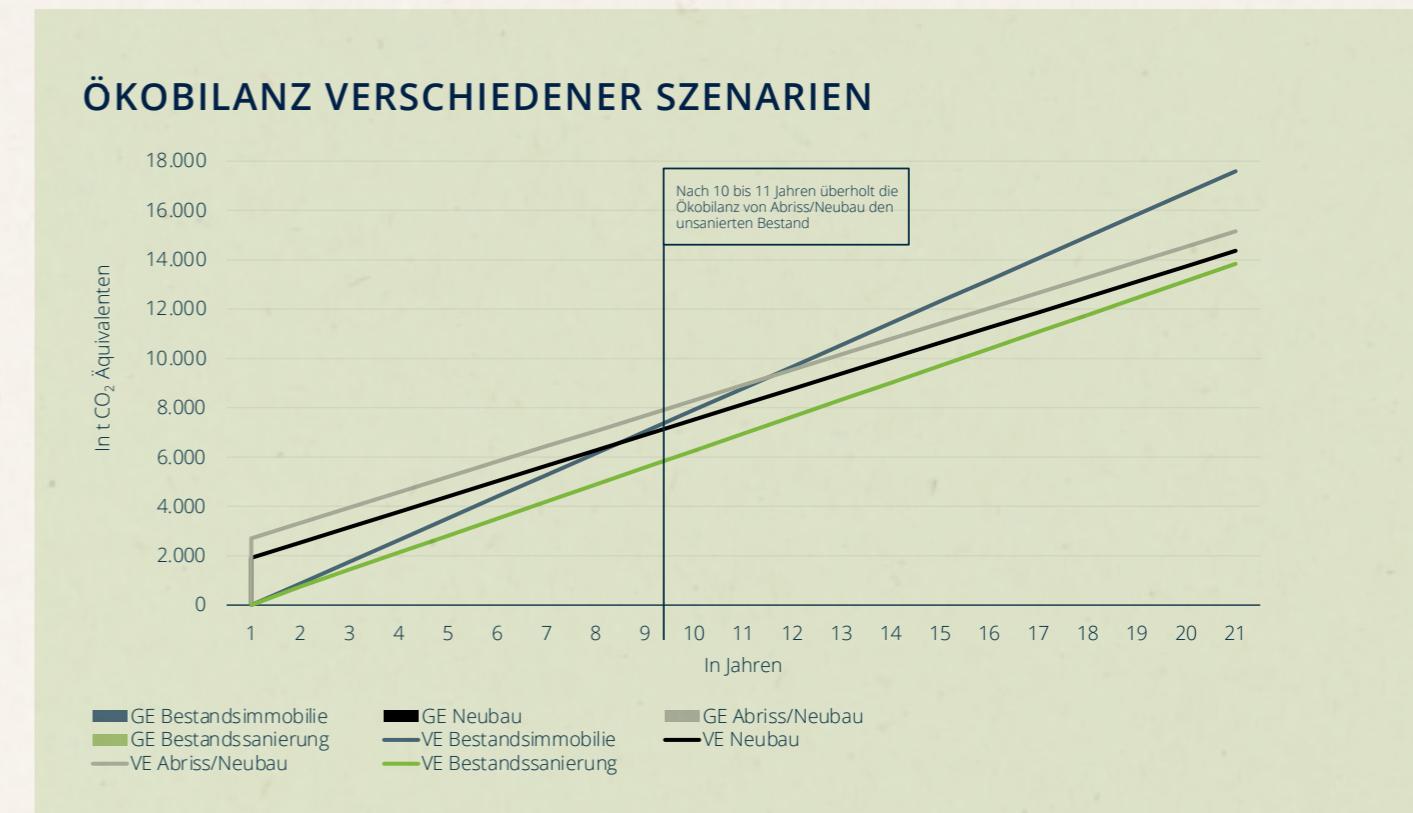
Besuchen Sie unsere Webseite, um mehr zu dem Thema „Embodied Energy“ zu erfahren!

## 3.1.2 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 bei uns: durch Sanierungsmaßnahmen sind die Verlängerung der Lebensdauer und gleichzeitig die Verbesserung der Umweltperformance von Bestandsimmobilien möglich.

Im Rahmen einer GARBE-internen Studie wurden vier Optionen für eine Immobilie mit einer Fläche von 30.000 m<sup>2</sup> verglichen:

- Neubau einer modernen, zertifizierungsfähigen Halle auf einem bislang unbebauten Grundstück (Greenfield).
- Abriss/Neubau einer Bestandsimmobilie innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes im Ballungsraum (Brownfield).
- Nutzung einer Bestandsimmobilie innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes, ohne Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.



### 3.1.3 Mobilität bei GARBE

Mobilität ist unverzichtbarer Teil des täglichen Lebens. Verkehr ist jedoch auch einer der größten Verursacher von Treibhausgasen in Deutschland. GARBE bemüht sich deshalb, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck in diesem Bereich durch verschiedene Maßnahmen zu verringern.

- Nutzung von Online-Meetings soweit möglich
- Reisetätigkeit möglichst per ÖPNV und Bahn
- Bezugnahme des Deutschlandtickets
- Fahrradunterstände in der Tiefgarage (in Hamburg) und Duschen (in Hamburg und Berlin)
- Dienstrad-Leasing über JOBRAD
- E-Mobilität: Ladestationen in der Tiefgarage. Ende 2024 verfügte GARBE über 12 Elektrofahrzeuge von insgesamt 43 Fahrzeugen

GARBE führt jährlich eine Pendlerumfrage unter den Mitarbeitenden durch, um ein besseres Verständnis für das Mobilitätsverhalten und dessen ökologische Auswirkungen zu gewinnen. Für das Berichtsjahr 2024 haben an dieser 165 von GARBE's Mitarbeitenden teilgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Belegschaft insgesamt bereits sehr umweltbewusst unterwegs ist.

# 69 %

der Mitarbeitenden nutzen öffentliche Verkehrsmittel, um ins Büro zu gelangen

Rund 42 Prozent der Mitarbeitenden kommen im Schnitt drei Tage pro Woche ins Büro, weitere 24 Prozent an vier Tagen und 21 Prozent sogar an fünf Tagen pro Woche. Damit zeigt sich, dass das hybride Arbeitsmodell bei GARBE gut genutzt wird und gleichzeitig regelmäßige Präsenz im Büro ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur bleibt.

Besonders erfreulich ist der hohe Anteil umweltfreundlicher Mobilität: 69 Prozent der Mitarbeitenden nutzen öffentliche Verkehrsmittel, um ins Büro zu gelangen. Darüber hinaus fahren 21 Prozent mit dem Fahrrad und 15 Prozent kommen zu Fuß. 45 Prozent greifen auf das Auto zurück – häufig in Kombination mit anderen Verkehrsmitteln, da viele Mitarbeitende ihren Arbeitsweg multimodal gestalten. Diese Zahlen verdeutlichen, dass nachhaltige Mobilitätsformen bei GARBE bereits heute einen hohen Stellenwert einnehmen und von den Mitarbeitenden aktiv gelebt werden.

GARBE unterstützt dieses Engagement durch verschiedene Maßnahmen: Neben attraktiven Bürostandorten mit guter ÖPNV-Anbindung, sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten und flexiblen Arbeitszeitmodellen bezieht das Unternehmen das Deutschlandticket und bietet Mitarbeitenden die Möglichkeit, über das JOBRAD-Programm ein Dienstrad zu leasen. So tragen wir dazu bei, dass nachhaltige Mobilität im Arbeitsalltag nicht nur möglich, sondern selbstverständlich ist.

> VSME 30

#### Einige Umwelt-KPIs zum Thema Mobilität bei GARBE

##### ▪ Firmenwagen:

- ➔ Gefahrene Kilometer: 719.188 km
- ➔ Berechnung: Informationen wurden direkt von unserer Leasingfirma bezogen.

**106.969**  
kg CO<sub>2</sub>e

##### ▪ Pendlerverkehr:

- ➔ Berechnung: Intern durchgeführte Pendlerumfrage.  
Quelle Emissionsfaktoren: UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting.

**139.098**  
kg CO<sub>2</sub>e

##### ▪ Bahn:

- ➔ Zurückgelegte Personenkilometer (PKM): 261.371 PKM
- ➔ Berechnung: Emissionen wurden direkt durch unser Reisebüro übermittelt.

**34,64**  
kg CO<sub>2</sub>e

##### ▪ Flugzeug:

- ➔ Berechnung: Emissionen wurden direkt durch unser Reisebüro übermittelt.

**106.256**  
kg CO<sub>2</sub>e

##### ▪ Mietwagen:

- ➔ Berechnung: CO<sub>2</sub>e via spend-based Berechnungen.  
Werte aus dem Vorjahr übernommen.

**3.713**  
kg CO<sub>2</sub>e

> VSME 54

Im Jahr 2024 lagen keine festgelegten Ziele zur Reduktion von Treibhausgasemissionen vor. Ebenso wurde noch kein unternehmensweiter Transformationsplan im Sinne einer klimabezogenen Übergangsstrategie entwickelt. Die Thematik befindet sich derzeit in der konzeptuellen Vorbereitung. Perspektivisch wird eine strukturierte Auseinandersetzung mit möglichen Zielpfaden angestrebt, sobald belastbare Emissionsdaten vorliegen und geeignete Steuerungsmechanismen etabliert sind.

## 3.2 Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung

> VSME 32

GARBE befasst sich aktiv mit den Themen Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung und achtet darauf, dass alle relevanten gesetzlichen Anforderungen sowie umweltrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Im Rahmen unserer unternehmerischen Verantwortung legen wir Wert darauf, potenzielle Umweltbelastungen frühzeitig zu identifizieren und zu vermeiden. Durch die enge Zusammenarbeit mit Fachgutachter:innen und die Einbindung von Umweltaspekten in unsere Prozesse stellen wir sicher, dass alle Projekte im Einklang mit geltenden Umweltstandards geplant und umgesetzt werden.

GARBE stellt lediglich die bauliche Infrastruktur zur Verfügung. Anlagen und Einrichtungen, die zu Emissionen führen können, werden ausschließlich durch die Mieter installiert und betrieben. Bodenkontaminationen

auf Grundstücken im Eigentum, direkte Emissionen bei eigenem Maschinenbetrieb, Baustellenabwasser mit Schadstoffeintrag, Emissionen bei Eigenbetrieb von Heiz- oder Stromanlagen und die bauliche Nutzung ehemals kontaminiert Flächen sind stetig zu prüfen. Bei den Projektentwicklungen im Jahr 2024 sind kontaminierte Böden nur begrenzt zu verzeichnen. Ein Projekt in Österreich wurde als Brownfield projektiert. Hier war der Boden kontaminiert, es sind jedoch keine Schadstoffe freigesetzt worden und nachfolgend wird regelmäßig das Wasser auf mögliche Schadstoffe kontrolliert. Durch die eingeleiteten Maßnahmen und die kontinuierliche Überwachung können wir dazu beitragen, mögliche Bodenbelastungen zu minimieren und die Ausgangssituation langfristig zu stabilisieren.

## 3.3 Biodiversität

Die Regenerierung der Natur soll durch objektspezifisch sinnvolle Maßnahmen verbessert werden. Hierzu werden bspw. Insektenhotels aufgestellt oder ein Lebensraum für Nagetiere vor Ort eingerichtet. Weitere Maßnahmen werden für eine gezielte Umsetzung am Objekt innerhalb eines ESG-Maßnahmenkatalogs seit 2024 den Mitarbeitenden des Real Estate Managements aufgeführt, sodass eine stetige Verbesserung der ESG-Performance am Asset erreicht werden kann.

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.

### STANDORTE IN ODER IN DER NÄHE BIODIVERSITÄTSSENSIBLER GEBIETE

> VSME 33

Im Berichtsjahr 2024 haben wir systematisch erhoben, welche Standorte sich in oder in der Nähe von biodiversitätssensiblen Gebieten befinden. Das Ergebnis der Erhebung zeigt, dass sich derzeit 7 Standorte innerhalb oder in unmittelbarer Nähe solcher Gebiete befinden. Die kumulierte Fläche dieser Standorte beläuft sich auf 265.331 m<sup>2</sup>.

GARBE ist sich der ökologischen Sensibilität dieser Flächen bewusst und verpflichtet sich, bei Planung, Bau, Sanierung und Betrieb dieser Standorte Maßnahmen zu ergreifen, um negative Auswirkungen auf die Biodiversität zu vermeiden oder zu minimieren. Dies umfasst u. a.:

- Vermeidung von Flächenversiegelung, wo möglich, durch den Einsatz wasserdurchlässiger Oberflächen und eine kompakte Bauweise
- Verwendung heimischer Pflanzenarten bei der Gestaltung von Außenanlagen, um lokale Ökosysteme zu stärken
- Anlage von Ausgleichsflächen und Grünstreifen zur Förderung von Lebensräumen für Insekten, Vögel und Kleintiere
- Begrünung von Dächern und Fassaden zur Unterstützung von Artenvielfalt

Durch diese Maßnahmen trägt GARBE dazu bei, die biologische Vielfalt in und um seine Standorte zu erhalten und langfristig zu fördern. Weitere Maßnahmen werden für eine gezielte Umsetzung am Objekt innerhalb eines ESG-Maßnahmenkatalogs seit 2024 den Mitarbeitenden des Real Estate Managements aufgeführt, sodass eine stetige Verbesserung der ESG-Performance am Asset erreicht werden kann.

Standort	Fläche (m <sup>2</sup> )	Naturschutzgebiet	Spezifikation (liegt in/ in der Nähe eines Naturschutzgebiets)
Rijsbergen Breda (DC Treepoort)	100.916	NNN-NB	In der Nähe eines Naturschutzgebiets
Schortens-Wilhelmshaven	21.352	Niedersächsisches Wattenmeer, Entwicklungszone	Liegt in einem Naturschutzgebiet
Bodenheim	23.451	Rheinhessisches Rheingebiet	Liegt in einem Naturschutzgebiet
Glinde	39.410	Glinde	Liegt in einem Naturschutzgebiet
Hagebach	14.960	Pfälzische Rheinauen	Liegt in einem Naturschutzgebiet
Köln-Gremberghoven	18.869	LSG-Freiraum um das Gremberger Waeldchen von Poll bis Heumar	In der Nähe eines Naturschutzgebiets
Krautheim	46.373	Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Kreisgrenze Schwäbisch Hall und Gemeindegrenze Krautheim/Schöntal	In der Nähe eines Naturschutzgebiets
<b>Gesamt</b>	<b>265.331</b>		

## VERSIEGELTE FLÄCHEN UND BROWNFIELDS

> VSME 34

Im Berichtsjahr wurde der Anteil der versiegelten Flächen erfasst. Diese umfasst alle bebauten, gepflasterten oder anderweitig befestigten Bereiche der verwalteten und genutzten Liegenschaften. Der Gesamtumfang beträgt 7.067.756 m<sup>2</sup>, was 57,73 % der Gesamtfläche entspricht.

Als Brownfield-Vorreiter und Gründungsmitglied des DEBV hat GARBE bereits früh die Potenziale erkannt. Durch die Bebauung von Brownfields verfolgen wir gleichzeitig zwei Ziele:

- Vermeidung von Neuversiegelung.
- Bewältigung des Flächenmangels.

Bei der Entwicklung neuer Projekte wird, wo möglich, auf Brownfield-Standorte zurückgegriffen. Zudem werden Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen sowie wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, um die ökologische Wirkung versiegelter Flächen zu mindern.



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

## 3.4 Wasser

Der verantwortungsvolle Umgang mit Wasser ist für uns ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung. Unsere Gebäude werden grundsätzlich wassersparend geplant und realisiert. Als Projektentwickler und Assetmanager bieten wir Lösungen zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs an – bspw. durch den Einsatz von Wasserspar-tasten, die Nutzung von Regen- und Grauwasser sowie

die Integration von Teichsystemen. Darüber hinaus verfügen unsere Objekte über angemessene Sanitäranlagen, um den Mitarbeitenden in den Logistikimmobilien eine sichere und hygienische Arbeitsumgebung zu gewährleisten. Der verantwortungsvolle Umgang mit Wasser bezieht sich dazu nicht nur auf unsere Immobilien im Management, sondern ebenfalls die Bürostandorte, in denen unsere Mitarbeitenden arbeiten.

## 3.5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

### 3.5.1 GARBE's Ansatz zur Kreislaufwirtschaft

#### > VSME 37

GARBE wendete bereits in den letzten Jahren Grundsätze der Kreislaufwirtschaft an und hat es sich zum Ziel gemacht, diese fortlaufend auszubauen. Sparsamkeit im Umgang mit den Ressourcen ist ein wichtiges Prinzip für GARBE, das auch in unserer ESG-Policy enthalten ist. Die Vermeidung von Abfällen und Umweltverschmutzung in unseren Bürostandorten erfolgt primär über die Ebene der Verwendbarkeit durch Prozessverbesserungen und sinnvolle Designüberlegungen. 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

Auch die Kreislaufführung von Materialen in unseren Bestandobjekten und Projektentwicklungen ist von hohem Stellenwert und soll die Reparierbarkeit, Demontage und Wiederaufarbeitung ermöglichen. 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 nutzt MADASTER, ein 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 CO<sub>2</sub>-Bilanz von Gebäuden durch die automatisierte Berechnung der Embodied Energy auf der Plattform perspektivisch erleichtert werden. Seit 2024 ist MADASTER fester Bestandteil in der Baube-

schreibung der Projektentwicklung und wird verpflichtend mitbeauftragt, um unsere Ziele der Kreislaufwirtschaft zu erreichen. Durch Madaster erhoffen wir uns somit zukünftig u. a. die folgenden Ziele zu erreichen:

- Minimierung des Product Carbon Footprint für Projektentwicklungen
- Förderung der Kreislaufwirtschaft im Bau
- Steigerung des Restwertes unserer Immobilien durch modulares Bauen und erleichterte Rückgewinnung von Materialien

### 3.5.2 Leuchtturmprojekt Straubing – Europas größte Logistikhalle aus Holz



Im Hafen Straubing-Sand wurde 2024 eine der größten Logistikimmobilien in reiner Holzbauweise geplant. Entwickelt wird der Neubau, mit dem neue Maßstäbe beim nachhaltigen Bauen gesetzt werden sollen, neben GARBE von dem Joint-Venture-Partner Logcenters,

Nrep's Entwicklungs- und Managementplattform für Logistikimmobilien. Die Fertigstellung der insgesamt 27.000 Quadratmeter großen Logistikhalle ist für das dritte Quartal 2025 geplant.

## 3.6 Anpassung an den Klimawandel

### 3.6.1 Relevanz von Klimarisiken für GARBE

> VSME 57 a, b, c, d

Extreme Wetterereignisse können materielle Schäden an Immobilien verursachen, zu erhöhtem Instandhaltungsaufwand führen und langfristig den Wert betroffener Objekte mindern. In Zukunft wird es immer entscheidender sein, über geeignete Instrumente zur Bewertung der Klimarisiken der Standorte zu verfügen, an denen GARBE tätig ist, auch um vorbeugende Maßnahmen zu ergreifen.

Deshalb beschäftigen wir uns intensiv mit klimabbezogenen Gefahren und klimabbezogenen Übergangsereignissen, die wesentliche Risiken für unser Unter-

Neben der DGNB-Zertifizierung im Gold-Standard, besteht die Konstruktion aus einer neuartigen Vollholzfassade und wird mit einer Luft-Wärmeleitung beheizt. Mit einer Holztragstruktur und Holzfassade erreicht GARBE einen 50,0 % höheren Urban Mining Index von 72,9 % (UMI), als in einer vergleichbaren Halle in Stahlbetonbauweise und Fassadenpaneelen mit 35,1 %. Der UMI ist ein Bewertungsinstrument zur quantitativen Erfassung der Kreislaufpotenziale von Baukonstruktionen in der Neubauplanung. Dabei werden über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks sämtliche eingesetzten Materialien sowie die daraus resultierenden Wert- und Abfallstoffe erfasst und anhand der Qualität ihrer Herkunft und potenziellen Nachnutzung bewertet.



Besuchen Sie unsere  
Webseite, um mehr  
zum Projekt Straubing  
zu erfahren!

Der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck (CO<sub>2</sub>-Äquivalent) der Holztragstruktur und Holzfassade reduziert sich in der Herstellung (A1-A3) um 127,0 %, von 5.138 Tonnen CO<sub>2</sub>e auf -1.391 Tonnen CO<sub>2</sub>e, im Vergleich zu einer Stahlbetonbauweise und Fassadenpaneelen. Eine Rücknahmeverklärung des Herstellers stellt zudem sicher, dass der Rohstoff Holz im Kreislauf verbleibt und somit langfristig CO<sub>2</sub> gebunden wird.

GARBE hat die Exposition und Sensitivität der Standorte, Projekte und Aktivitäten gegenüber diesen Risiken über unterschiedliche Zeithorizonte hinweg bewertet. Während sich erste Auswirkungen bereits kurzfristig in Form neuer Regulierungen und steigender Kosten zeigen, werden physische Risiken vor allem langfristig weiter an Bedeutung gewinnen.

Die nachfolgenden Abschnitte fassen die wichtigsten transitorischen und physischen Risiken zusammen, die im Rahmen der ersten doppelten Wesentlichkeitsanalyse von GARBE identifiziert wurden. Zudem folgt eine Übersicht zur physischen Klimarisikoanalyse bei GARBE.

### 3.6.2 Transitorische Risiken

#### Regulatorische Risiken:

Mit dem Inkrafttreten der novellierten Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) ab 2026 ist mit deutlich verschärften Anforderungen im Neubau- und Bestandssegment zu rechnen. Ergänzend führt die Ausweitung des Emissionshandels (ETS 2), die ebenfalls ab 2027 greift, zu steigenden Betriebskosten im Gebäudektor. Diese regulatorischen Veränderungen werden

sich voraussichtlich bereits ab dem Zeitraum 2026–2028 spürbar auf Projektentwicklungen, Betriebskosten und Investitionsentscheidungen auswirken. Weitere gesetzliche Rahmenbedingungen wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) oder stellen zusätzliche Anforderungen an Immobilienunternehmen wie GARBE dar.

#### Finanzierungsrisiken:

Eine unzureichende Nachhaltigkeitsperformance, etwa in Form schlechter Energiekennwerte oder einer nicht erfüllten ESG-Taxonomie, kann zu nachteiligen Bewertungen durch Banken oder Investoren führen. Diese Effekte werden insbesondere vor dem Hintergrund der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) und wachsender Anforderungen institutioneller Kapitalgeber relevant. Bereits ab 2025 ist damit zu rechnen, dass Kreditvergabeprozesse strikter ESG-Kriterien unterliegen, was zu erschwertem Zugang zu Fremdkapital, verschlechterten Konditionen oder verringertem Finanzierungsvolumen führen kann. In einem zunehmend regulierten Umfeld steigt damit das Risiko, dass Projekte an Finanzierungsgrenzen stoßen.

Investitionsentscheidungen sowie Projektentwicklungen entsprechend anpassen zu können. Darüber hinaus verfolgt GARBE einen proaktiven Ansatz, indem ESG-konforme Standards und nachhaltige Technologien bereits heute in die Projekte integriert werden. Auf diese Weise stärkt GARBE die Resilienz des Portfolios und schafft die Grundlage, auch in einem zunehmend dynamischen regulatorischen und finanziellen Umfeld zukunftssicher aufgestellt zu sein.

Durch die kontinuierliche Beobachtung von Markt- und Regulierungsentwicklungen stellt GARBE sicher, zeitnah auf neue Anforderungen reagieren und Prozesse,

um sicherzustellen, dass die Projektentwicklungen den neuesten ESG-Standards entsprechen, baut GARBE nach anerkannten Nachhaltigkeitsstandards, in Deutschland mindestens DGNB-Gold. Darüber hinaus werden planmäßig Manage-to-ESG Maßnahmen an Bestandsimmobilien durchgeführt, insbesondere mit dem Ziel des aktiven CO<sub>2</sub>-Fußabdruck-Managements.

### 3.6.3 Physische Risikobewertung: Munich Re Location Risk Intelligence Reports

> VSME 57 a, b und c

Physische Klimarisiken betreffen insbesondere Standorte mit hoher Exposition gegenüber Extremwetterereignissen. Der Klimawandel führt bereits heute zu einer erhöhten Häufigkeit und Intensität von Ereignissen wie Starkregen, Hitzewellen oder Stürmen. Diese Entwicklungen werden sich voraussichtlich in den kommenden Jahren weiter verstärken. Im Zeitraum bis 2030 ist mit einer weiteren Zunahme solcher Ereignisse zu rechnen, wie sie auch in externen Klimamodellen (z. B. IPCC-Szenarien, Munich RE-Analysen) prognostiziert wird. Für GARBE bedeutet dies potenziell steigende Instandhaltungsaufwände, höhere Versicherungsprämien und eine erschwerte Standortwahl, da risikoarmer Baugrund zunehmend knapper und teurer wird.

Im Rahmen der Erweiterung unseres Standortbewertungssystems hat GARBE 2022/2023 die Klimarisiko-

analysen von Munich RE verwendet. Diese Reports analysieren physische Klimarisiken auf Objektebene. Bewertet wird das absolute sowie relative Risiko nach wissenschaftlichen Szenarien und Klimamodellen bis zum Jahr 2100. Die wichtigsten in das Risikobewertungssystem einbezogenen Klimaereignisse sind:

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

### KLIMARESILIENZ - NACHRÜSTUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN

> VSME 57 d

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 u. a. folgende Maßnahmen priorisiert:

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

### AUSBLICK – VULNERABILITÄTSANALYSEN GEMÄSS EU-TAXONOMIE

Neben der bestehenden Bewertung physischer Klimarisiken wird perspektivisch auch die Durchführung standardisierter Vulnerabilitätsanalysen gemäß den Anforderungen der EU-Taxonomie angestrebt. Diese Analysen sollen die vorhandenen Risikomodelle erweitern und eine strukturierte Bewertung der Verwundbarkeit

einzelner Objekte gegenüber klimabedingten Gefahren ermöglichen. Ziel ist es, potenzielle Risiken im Sinne der Do-No-Significant-Harm-Kriterien frühzeitig zu erkennen und priorisierte Präventionsmaßnahmen zu entwickeln. Eine flächendeckende Anwendung erfolgt bislang noch nicht, ist jedoch mittelfristig vorgesehen.





Social – soziale  
Verantwortung  
als Unternehmen  
und Geschäfts-  
partner

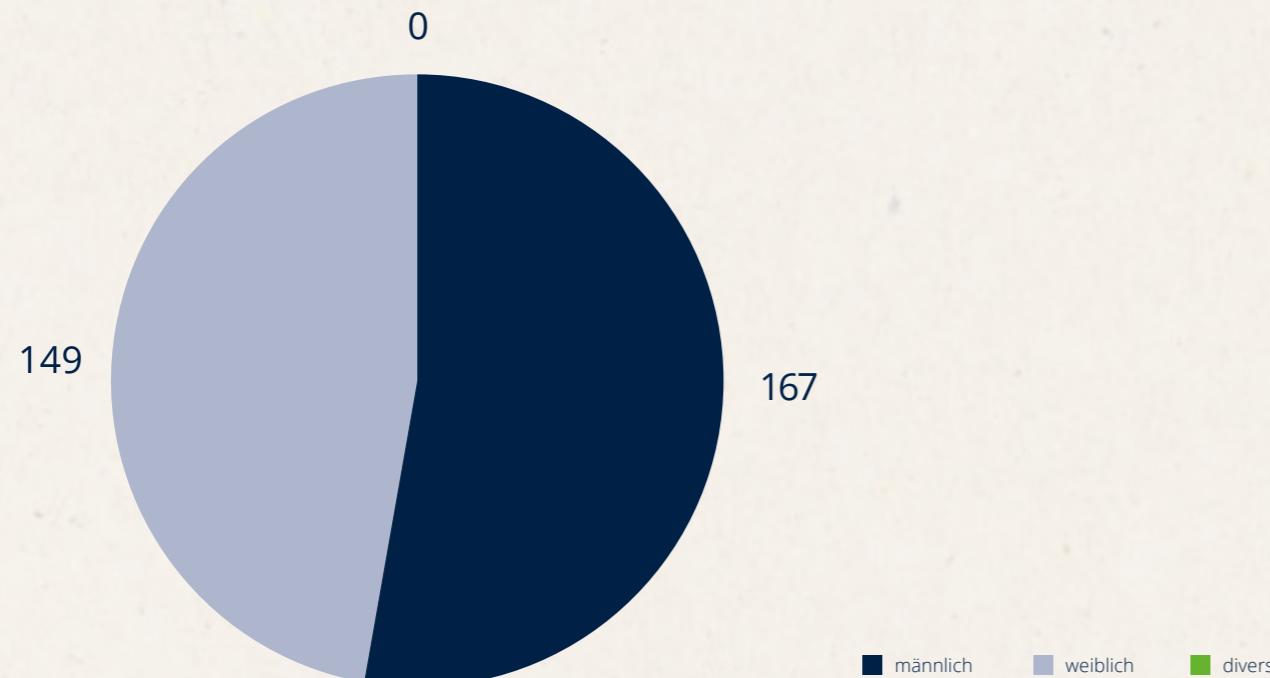
## 4.1 Arbeitskräfte – allgemeine Merkmale

> VSME 39 a, b und c, 40

Im Jahr 2024 stieg die Zahl der Mitarbeitenden im Vergleich zu 2023 in Deutschland um 5 Personen. Die Zahl unserer Mitarbeitenden zum vorherigen Jahr 2023 erhöht sich somit um rund 2 %. Wir zählen standortübergreifend insgesamt 316 Mitarbeitende, die sich auf 298 unbefristete und 18 befristete Arbeitsverhältnisse

verteilen. Hierbei gliedern sich die Mitarbeitenden in 167 Männer und 149 Frauen. Ein prozentuales Verhältnis von 47 % weiblichen Mitarbeitenden bei GARBE und 53 % männlichen Mitarbeitenden, teilt die Geschlechter nahezu ausgewogen auf.

GESCHLECHTERVERTEILUNG DER MITARBEITENDEN DEUTSCHLAND

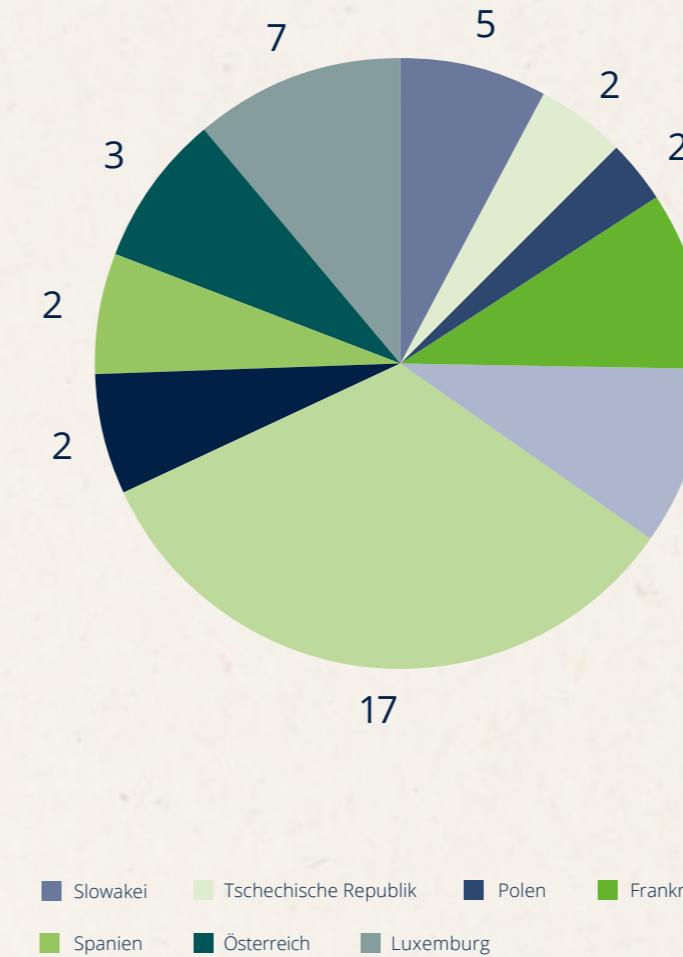


Dank flacher Hierarchien hat jeder Mitarbeitende die Möglichkeit, sich im Rahmen seiner Tätigkeit zu profilieren und weiterzuentwickeln. Bei Neueinstellungen zählt die Qualifikation für das ausgeschriebene Stellenprofil und die persönliche Einstellung zu den Unternehmenswerten. Herkunft, Religion und Geschlecht haben keinen Einfluss auf die Beförderung oder den Einstellungsprozess. Die Anzahl der Angestellten gliedert sich

in 18 (5,7 %) befristete und 298 (94,3 %) unbefristete Arbeitsverträge.

Die meisten Mitarbeitenden bei GARBE arbeiten in deutschen Standorten, während auch in den europäischen Standorten ein Wachstum wahrgenommen wird. Die Verteilung der Mitarbeitenden in diesen Standorten ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

MITARBEITENDE EUROPÄISCHE STANDORTE



# 63

Mitarbeitende waren insgesamt Ende 2024 an den europäischen Standorten beschäftigt

Unsere Fluktuationsrate bei GARBE liegt bei 19,72 % und bemisst sich an den Mitarbeitenden, die im Jahr 2024 das Unternehmen verlassen haben und der durchschnittlichen Anzahl der Personen, die im Jahr 2024 angestellt waren. Diese Rate zeigt Entwicklungs-

potenzial, das wir aktiv adressieren. Durch eine Reihe von Initiativen zur Förderung von Mitarbeitendenzufriedenheit und -bindung streben wir eine stetige Verbesserung dieser Kennzahl an.

## 4.2 Arbeitskräfte – Gesundheit und Sicherheit

> VSME 41 a und b

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

- Unterweisung der Arbeitnehmer über Unfall- und Gesundheitsgefahren am Arbeitsplatz sowie über Maßnahmen zu deren Vermeidung und Mitwirkung an der Ausbildung von Sicherheitsbeauftragten
- Außerdem wurde eine Erste-Hilfe-Schulung für die Mitarbeitenden von GARBE angeboten, an welcher sich rege beteiligt wurde.
- Bei einer Anzahl von vier Arbeitsunfällen im Jahr 2024 und unter Berücksichtigung der Gesamtzahl der Arbeitsstunden von allen Mitarbeitenden im Jahr 2024, kann eine Quote von 1,96 % berichtet werden.
- Glücklicherweise kann GARBE eine Anzahl von null Todesfällen infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Erkrankungen über alle Standorte hinweg berichten.

## 4.3 Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Weiterbildung

> VSME 42 a, b, c und d

Alle Beschäftigten bei GARBE erhalten eine Vergütung, die mindestens dem Mindestlohn in Deutschland entspricht. Im Berichtsjahr 2024 lag der Mindestlohn in Deutschland bei 12,41 EUR brutto.

Der Vergütungsunterschied zwischen Männern und Frauen in der Belegschaft bei GARBE soll zukünftig im ESG-Bericht veröffentlicht werden. Aktuell arbeiten wir daran, die Daten zentralisiert zu sammeln, um dieser Offenlegung im nächsten Jahr nachgehen zu können. Be-

- reits jetzt ist es uns ein wichtiges Anliegen Männern und Frauen im Unternehmen gleichzustellen, u. a. in Form der geschlechtsunabhängigen Vergütung. Hierzu finden außerdem bereits Diversity Schulungen für alle Mitarbeitende statt und unsere ESG- und Personalabteilung sensibilisiert das Thema aktiv.
- Bei GARBE ist lediglich eine angestellte Person in Österreich über einen Tarifvertrag angestellt.
- Die durchschnittliche jährliche Weiterbildungszeit unserer Mitarbeitenden stellt sich geschlechterdifferenziert dar und umfasst sowohl interne Schulungsangebote der GARBE Academy als auch Englisch-Sprachkurse sowie individuelle Fortbildungsmaßnahmen. Männliche Beschäftigte nahmen im Jahresdurchschnitt 25 Weiterbildungsstunden wahr, während weibliche Mitarbeitende auf 22 Stunden kommen. Der leichte Unterschied ergibt sich u. a. daraus, dass ein höherer Anteil der weiblichen Belegschaft in Teilzeit arbeitet. Die genann-ten Werte beziehen sich ausschließlich auf das Personal an den deutschen Standorten.
- Um die kontinuierliche fachliche und persönliche Entwicklung der Mitarbeitenden sicherzustellen, stellt GARBE ein umfassendes Schulungs- und Trainingsangebot bereit. Dieses umfasst sowohl interne Programme wie die GARBE Academy, als auch externe Weiterbildungen, darunter Business-English-Kurse und spezielle Workshops für Führungskräfte. Ergänzend dazu ermöglichen wir individuelle, bedarfsoorientierte Fortbildungen, die in enger Abstimmung zwischen HR und den jeweiligen Führungskräften geplant werden und sich an persönlichen Entwicklungszielen sowie aktuellen fachlichen Anforderungen orientieren. Darüber hinaus steht allen Mitarbeitenden ein externer Coach zur Verfügung, der vertraulich bei Fragen zur beruflichen Orientierung, zur persönlichen Weiterentwicklung und bei arbeitsbezogenen Herausforderungen unterstützt und damit einen zusätzlichen Beitrag zu einer nachhaltigen und ganzheitlichen Personalentwicklung leistet.

> VSME 59, 60

Um die Quote der Frauen und Männer im Management Level bei GARBE darzulegen, wurden die Daten der Standorte in Deutschland, Österreich, dem Vereinigten Königreich und Polen herangezogen. Hierbei ergibt sich eine Quote von rund 21 %, welche die Teamleitungs- und Geschäftsleitungsebene umfasst. Diese in den

nächsten Jahren gleichberechtigt zu verbessern, wird sich als Ziel gesteckt.

GARBE beschäftigte im Jahr 2024 mehrere Interims-Mitarbeitenden bzw. Freelancer. Keiner und keine dieser Personen war ausschließlich für GARBE tätig.

## 4.4 Zusätzliche Merkmale der Belegschaft

## 4.5 Unsere Rolle in der Gesellschaft

Über den Alltag hinaus unterstützt die GARBE 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 u. a.:

- 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
- Belohnung des sozialen Engagements unserer Mitarbeitenden durch die ESG-Spendeninitiative: Blutspenden, der Erwerb eines Organspende-Ausweises und die Registrierung als Knochenmarksspender:in sorgen durch jede Mitwirkung für eine Spende an medizinische Projekte.
- Spende für die Initiative SmashSMARD in gemeinsamer Anstrengung im Rahmen der o.g. ESG-Initiative
- Spenden im Rahmen der o.g. ESG-Initiative an die Deutsche Gesellschaft für Muskelkrank

Außerdem gewährt GARBE Extraurlaub für Sozialtage der Mitarbeitenden. Hiermit werden persönliche Initiativen unserer Mitarbeitenden gefördert. Eine Mitarbeiterin hat bspw. den Sozialtag genutzt, um sich in ihrem lokalen Sportverein zu engagieren. Ein weiteres Beispiel bietet die Initiative „Hamburg räumt auf!“.

unterschiedliche Perspektiven und eine nachhaltige Entwicklung, und wir sehen die aktuelle Zusammensetzung als Grundlage, auf der wir weiter aufbauen können.

Mit unserer Mitgliedschaft in der Initiative FRAUEN !N FÜHRUNG unterstützen wir aktiv den Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft. Die Initiative liefert fundierte Ergebnisse zu den Hindernissen für Karrieren von Frauen in der Branche und zeigt auf, wie eine gleichberechtigte Teilnahme an Verantwortung in den Unternehmen gelingen kann.

Ergänzend dazu haben wir im Rahmen unseres Engagements für Vielfalt und Inklusion in den letzten 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.



## 4.6 Diversität, Inklusion und Chancengleichheit

> VSME 65

Diversität und Chancengleichheit sind zentrale Elemente einer modernen und zukunftsorientierten Unternehmenskultur. Unsere Geschäftsführung besteht aus insgesamt vier Personen: drei Männer und eine Frau. Damit liegt der Frauenanteil in der Geschäftsführung bei 25 %. Dies entspricht einem Verhältnis von eins zu drei – für

jede Frau in der Geschäftsführung gibt es drei männliche Mitglieder. Wir bewerten die weibliche Vertretung in unserem Leitungsgremium als einen positiven Schritt in Richtung mehr Diversität, sind uns jedoch bewusst, dass noch weiteres Potenzial besteht. Diversität in der Unternehmensführung verstehen wir als wichtigen Faktor für

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

# Governance – nachhaltige Unternehmens- führung intern und extern



# 5.1 Zusätzliche Informationen zur eigenen Belegschaft – Menschenrechtslinien und Prozesse

> VSME 61 a, b und c

## 5.1.1 Leitbild

Das Leitbild definiert die Unternehmenskultur sowie die zentralen Werte und Ziele unseres Unternehmens. Es wurde gemeinsam mit den Führungskräften entwickelt und anschließend in einer Arbeitsgruppe unter Beteiligung unserer Mitarbeitenden ausgearbeitet.

Um die Werte im Arbeitsalltag konkret erlebbar zu machen, wurden sie in Form von Do's und Don'ts operationalisiert. So wird der Leitsatz „Hohe Qualität“ bspw. durch das Do „Erwartungen klären und bestmöglich erfüllen“ und das Don't „Qualitätsstandards oder interne/externe Erwartungen missachten“ greifbar gemacht.



## 5.1.2 Verhaltenskodex und Compliance-Kodex

Bei der Erfüllung ihrer Pflichten gegenüber Geschäftspartnern und Kolleg:innen 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 Kolleg:innen 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.

## 5.1.3 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, u. a. 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.

## 5.1.4 Achtung und Schutz der Menschenrechte

> VSME 62 a, b und c

Die Human Rights Policy ist ein zentraler Bestandteil der ESG-Strategie von GARBE und spiegelt das Selbstverständnis wider, unter dem Motto „Responsible by Choice“ verantwortungsbewusst zu handeln. Sie gilt für GARBE sowie alle Tochtergesellschaften und Niederlassungen und verankert internationale Menschenrechtsstandards fest im unternehmerischen Handeln. Grundlage bilden dabei u. a. die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, die OECD-Guidelines, die ILO-Grundsätze und Übereinkommen zu Arbeitsrechten, Antidiskriminierung sowie zum Schutz vor Gewalt und Belästigung am Arbeitsplatz. Ziel ist es, sicherzustellen, dass in allen Geschäftsbereichen und entlang

der gesamten Wertschöpfungskette die Würde, Freiheit und Sicherheit jedes Einzelnen gewahrt bleiben.

GARBE setzt sich dafür ein, menschenrechtliche Risiken frühzeitig zu erkennen, zu vermeiden und bei Bedarf geeignete Abhilfemaßnahmen einzuleiten. Durch klare Richtlinien, transparente Prozesse und kontinuierliche Sensibilisierung der Mitarbeitenden fördern wir eine Unternehmenskultur, die auf Respekt, Gleichbehandlung und Integrität basiert.

Über alle Unternehmensstandorte hinweg wurden im Jahr 2024 keine Verstöße gegen die Inhalte der Human

Rights Policy oder das EU-Recht berichtet. Dies umfasst insbesondere die Schwerpunkte Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel und Diskriminierung. Das in Kapitel 5.1.3 beschriebene Hinweisgebersystem verdeutlicht die Maßnahme, die zur Ermittlung dieser Verstöße allen Mit-

arbeitenden im Intranet zugänglich bereitgestellt wird. Bei GARBE sind zudem keine bestätigten Vorfälle bekannt, in die Arbeitnehmer:innen in der Wertschöpfungskette, betroffene Gemeinden, Verbraucher:innen und Endverbraucher:innen verwickelt sind.

- GARBE engagiert sich aktiv in der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und hat mit der Gründung sowie der Leitung der Kompetenzgruppe „Logistikimmobilien“ ein starkes fachliches Standing

aufgebaut. Die Gruppe entwickelt marktweite Standards, stärkt den Zugang zu Expertennetzwerken und zur Definitionssammlung und berücksichtigt dabei systematisch relevante ESG-Aspekte.

## 5.2 Teilnahme an Branchen- und Nachhaltigkeitsinitiativen

Durch die Mitgliedschaft und aktive Teilnahme an verschiedenen Brancheninitiativen ist GARBE stets über die neuesten Nachhaltigkeitsstandards in der Logistik- und Immobilienbranche informiert und versteht sich zugleich als Vorreiter bei deren Weiterentwicklung. Mit der aktiven Beteiligung in verschiedenen Verbänden verfolgt GARBE mehrere Ziele:

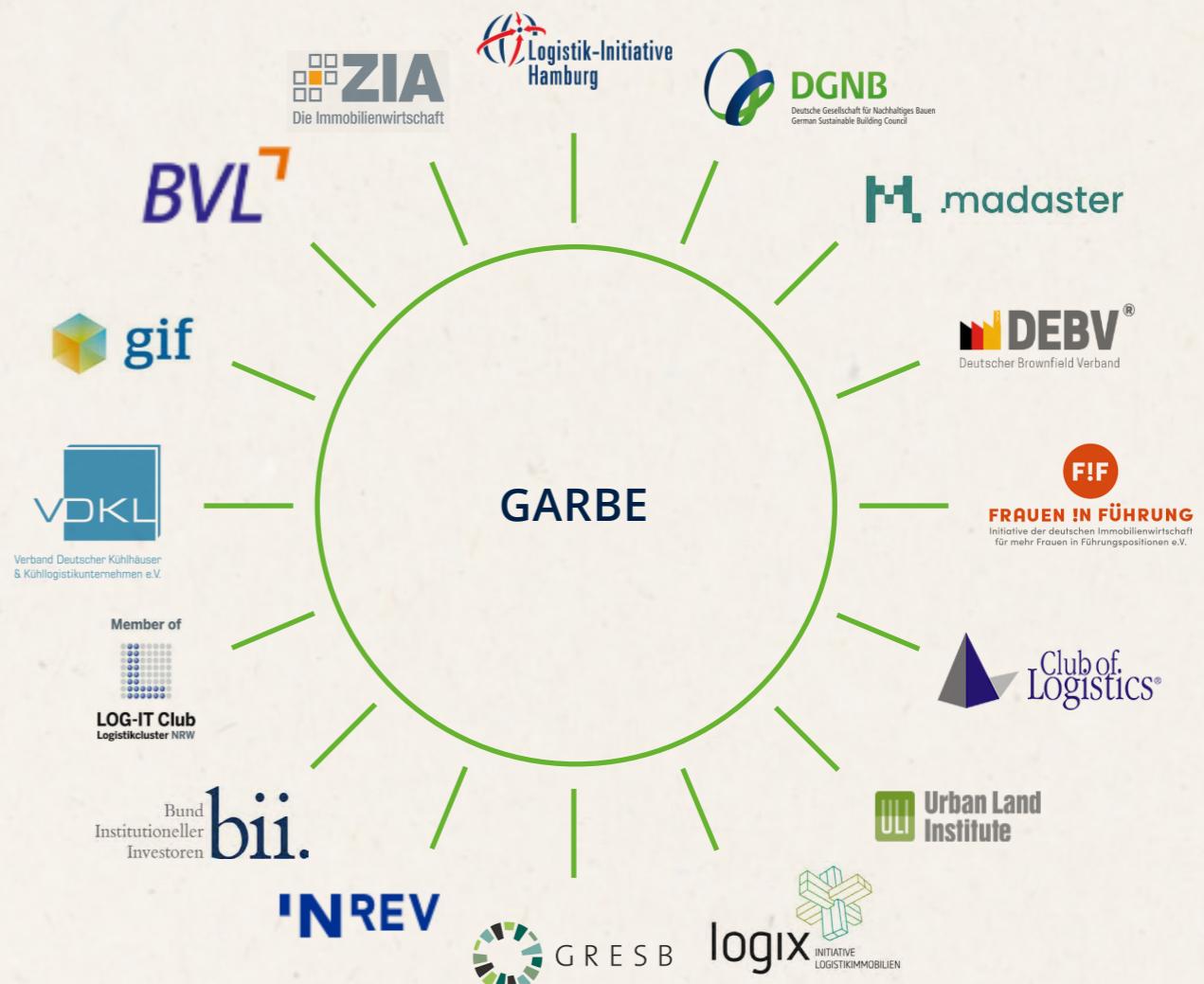
- ESG-Standards zu setzen und weiterzuentwickeln,
- deren Akzeptanz in der Branche zu fördern,
- bei der Kommentierung und Gestaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen mitzuwirken,
- und das politische Risiko zu mildern.

### Aktive Mitgestaltung von Branchenstandards und ESG-Rahmenbedingungen:

- Als Vorsitzender des ZIA-Ausschusses für Lagerhaltung und Industrieimmobilien mit besonderem Fokus auf ESG engagiert sich GARBE dafür, Nachhaltigkeitsthemen in der Branche strategisch voranzutreiben und aktiv Einfluss auf die Weiterentwicklung der Gesetzgebung in Deutschland zu nehmen.
- Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Thema Kreislaufwirtschaft. Als Madaster Innovation Partner setzt sich GARBE für den Aufbau transparenter Materialdatenbanken sowie für die Förderung zirkulärer Wertschöpfung im Immobiliensektor ein.
- Im Rahmen der Initiative Logistikimmobilien (Logix) hat GARBE maßgeblich an der Erstellung des Leitfadens „ESG in Logistikimmobilien“ mitgewirkt. Dieser bewertet verschiedene ESG-Maßnahmen für Neubau und Bestand hinsichtlich ihres Nachhaltigkeitsimpacts und bietet der Branche praxisnahe Orientierung.



Hier geht es zu dem in 2024 veröffentlichten Leitfaden



## 5.3 Geschäftspartnermanagement

### ESG-Konformität von Geschäftspartnern

Die Mitglieder der Geschäftsführung sowie die Mitarbeitenden 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.

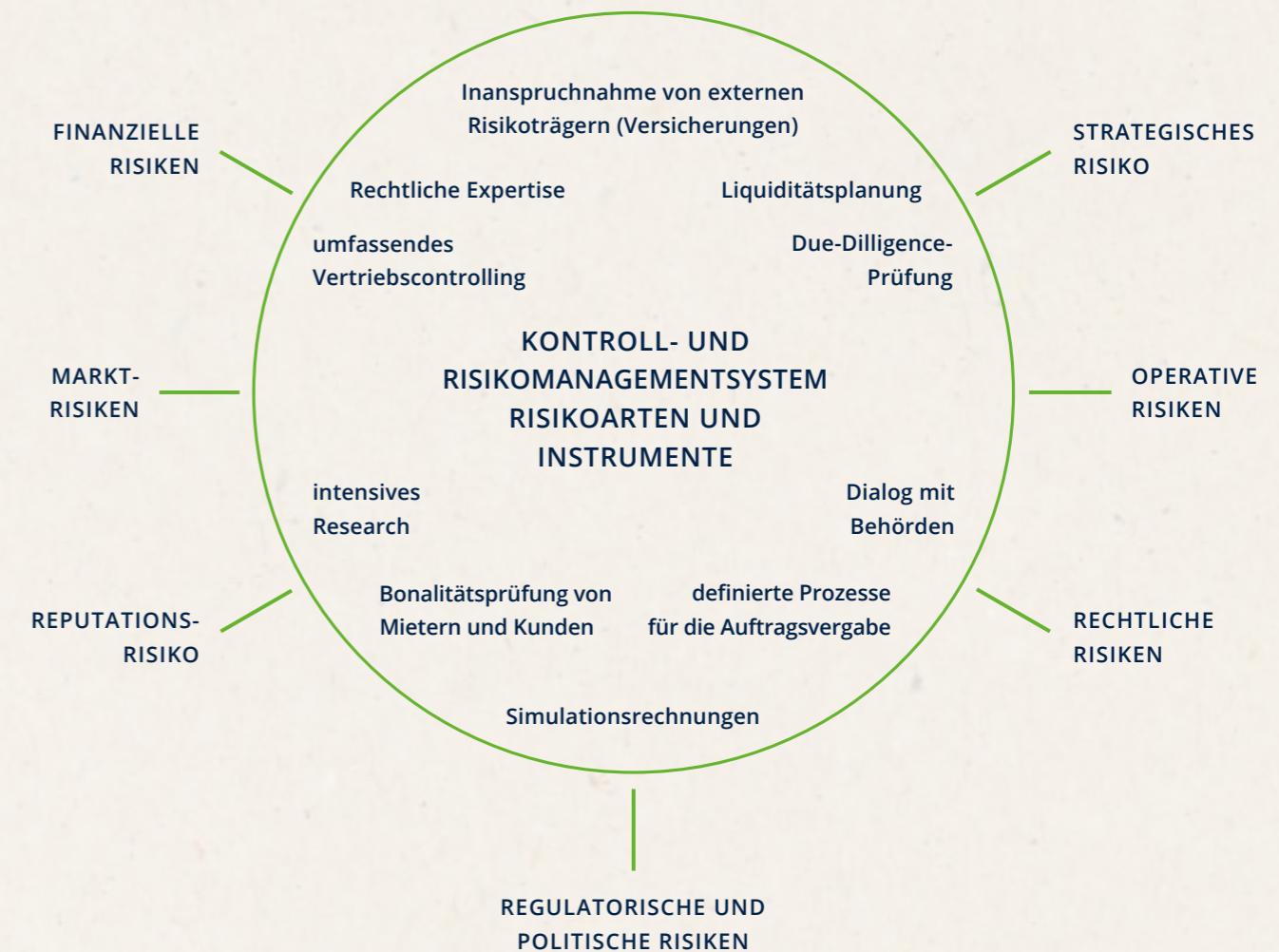
### Mieter

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

### Ausschlusskriterien für unseren Artikel 8 Fonds

Darüber hinaus haben wir für unseren Artikel 8 Fonds

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.



## 5.4 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-Informationsmeetings 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. Für Neuakquisitionen besteht seit 2022 die Möglichkeit, einen Standort-Check durchzufüh-

ren, der neben wirtschaftlichen Aspekten auch relevante ESG-Faktoren einbezieht. 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 Verbandsarbeit 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 Risikomanagements des Konzerns ist

es, diese Risiken durch die laufenden operativen und finanzorientierten Aktivitäten zu begrenzen.

Die regelmäßige Unternehmenskommunikation spielt eine zentrale Rolle bei der Steuerung von Reputationsrisiken: durch den Dialog mit Mitarbeitenden und anderen Stakeholdern kann GARBE die externe Wahrnehmung des Unternehmens beobachten, und Handlungen oder Fakten, die sich negativ auf unseren Ruf auswirken, verhindern oder korrigieren. Konkrete Instrumente sind Umfragen und Feedback-Kanäle. Die Compliance- und Verhaltenskodizes sowie das Hinweisgebersystem, 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.

## 5.5 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 Mitarbeitenden und Kunden zu begegnen. Neben der Prävention besteht das Ziel des Kontinuitätsmanagements darin, den laufenden Betrieb vor und während der Ausführung von Notfallplänen oder der Wiederherstellung der normalen Geschäftstätigkeit durchgehend zu ermöglichen. GARBE hat einen Plan mit Handlungsempfehlungen für Notfälle und unvorhergesehene Störungen vorbereitet, der die normale Geschäftstätigkeit im Interesse des Fortbestands des Unternehmens sicherstellt, den Mitarbeitenden und Kunden Sicherheit gibt und eine

schnelle und angepasste Reaktion im Ernstfall ermöglicht. Der Business Continuity Plan steht allen Mitarbeitenden von GARBE im Intranet zur Verfügung.

Der Plan kommt bei unvorhersehbaren Ereignissen zum Einsatz, die die Fortführung der normalen Geschäftsprozesse stark beeinträchtigen oder unmöglich machen, wie z. B. Feuer, Sabotage, Serverausfall, Terroranschläge, Extremwetterlagen, Pandemien, oder andere noch nicht absehbare Ereignisse. Der Plan basiert auf Remote Arbeiten, Cloud Computing, Kommunikations- und Kollaborationssoftware sowie Hygieneregeln. Der Lockdown während der Corona Pandemie hat die Funktionalität des Plans bewiesen.



# Ausblick

# Nachhaltige Entwicklungsperspektiven

> VSME 26 c

Unter unserem Leitspruch „**Responsible by Choice**“ werden wir auch im Jahr 2025 unsere ESG-Strategie konsequent weiterentwickeln. Nachhaltigkeit bleibt für GARBE ein zentraler Bestandteil unternehmerischer Verantwortung – und ein kontinuierlicher Prozess, den wir mit Weitblick gestalten.

Nachdem GARBE künftig nicht mehr unter die CSRD-Berichtspflicht fällt, bereiten wir uns gezielt auf eine Berichterstattung nach dem VSME-Standard vor. Der vorliegende Bericht wurde bereits auf Basis dieses Standards erstellt, um eine strukturierte und transparente Darstellung unserer Nachhaltigkeitsleistung zu gewährleisten und uns zugleich optimal auf eine mögliche zukünftige CSRD-Berichtspflicht vorzubereiten. Dieser VSME-Rahmen bietet uns die Möglichkeit, ESG-relevante Daten systematisch zu erfassen und zu bewerten – und wird künftig kontinuierlich weiter ausgebaut, um unsere Berichterstattung noch detaillierter und aussagekräftiger zu gestalten. Ein zentraler Erfolgsfaktor ist dabei die ESG-Software „Measurabl“, die 2025 umfassend in unsere Prozesse integriert wird. Sie schafft die Grundlage für eine datengestützte Steuerung unserer ESG-Aktivitäten und ermöglicht uns,

Fortschritte messbar und vergleichbar zu machen.

Darüber hinaus werden wir 2025 die Umsetzung des Smart-Meter-Rollouts weiter vorantreiben. Mit der digitalen Erfassung von Energie- und Verbrauchsdaten schaffen wir Transparenz, identifizieren Effizienzpotenziale und leisten einen messbaren Beitrag zur Reduktion von Emissionen in unseren Immobilienportfolios.

Parallel dazu wird die Weiterentwicklung unserer ESG-Strategie fortgesetzt. Wir überprüfen regelmäßig unsere Schwerpunkte, Mechanismen und Tools, um sicherzustellen, dass sie sowohl den Unternehmenszielen als auch den sich wandelnden Markt- und Regulierungsanforderungen gerecht werden. Dabei bleibt unser Anspruch unverändert: Nachhaltigkeit aus Überzeugung leben und aktiv gestalten – wirtschaftlich fundiert, ökologisch wirksam und gesellschaftlich relevant.

Mit diesen Schritten legt GARBE 2025 den Grundstein für eine zukunftsfähige, datenbasierte und glaubwürdige ESG-Ausrichtung – und bleibt damit seinem Anspruch treu:

**„Responsible by Choice“ – aus Haltung,  
Verantwortung und Überzeugung.**



GARBE Industrial GmbH & Co. KG  
Versmannstraße 2  
20457 Hamburg  
[garbe-industrial.de](http://garbe-industrial.de)

**GARBE.**  
Industrial