

IMMOBILIEN. WERTE. LEBEN.

ESG-Strategiebericht

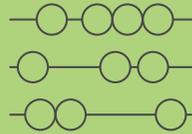
2023





> 100

Experten für Asset- und Portfoliomanagement,
Investment, Finanzierung, Controlling,
Risikomanagement, Recht und ESG



> 6 Mrd. Euro

Assets under Management
in 30 unterschiedlichen
Investmentvehikeln



> 80

Objekte in den Assetklassen
Büro und Wohnen
mit Fokus auf Deutschland



> 55 %

der Objekte sind bereits
nachhaltigkeitszertifiziert
(u. a. DGNB, LEED, BREEAM)

Inhalt

Profil und Mission 4

Vorwort 6



Vorstand der
HanseMerkur
Grundvermögen AG

Über die HanseMerkur Grundvermögen AG 9

Nachhaltigkeitsmanagement 13

Immobilien und Umwelt 20

Mitarbeiter und Soziales 34

Unternehmensführung und Compliance 41



HMG-Objekt
„NEO“,
Knesebeck-
straße, Berlin



Einige der ESG-Beauftragten
der HanseMerkur
Grundvermögen AG

— Profil

Die HanseMerkur Grundvermögen AG steht für hanseatisches Asset- und Investmentmanagement. Unser Ziel ist, dass Immobilien unseren Investoren und Nutzern Mehrwert bieten und dabei die Umwelt möglichst wenig belasten. Unsere Kunden profitieren von langfristig orientierten Immobilien-Investments und einem nachhaltigen, ganzheitlichen Immobilienmanagement.

— Mission

Verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln ist Teil unserer DNA. Wir setzen auf Nachhaltigkeit, Innovation und Wachstum – mit rentablen und sicheren Investments in nachhaltige Büro- und Wohnimmobilien. Unsere Verantwortung gegenüber Investoren, Nutzern und der Umwelt nehmen wir ernst.

Liebe Leserin, lieber Leser,

Nachhaltigkeit ist für uns bei der HanseMerkur Grundvermögen AG ein Herzensthema. Wir übernehmen ökologische, soziale und ökonomische Verantwortung und vernetzen uns dafür innerhalb unserer Branche und darüber hinaus.

Das Streben nach Nachhaltigkeit durchdringt unser gesamtes Unternehmen. Deshalb haben wir uns aller drei Nachhaltigkeitsdimensionen angenommen: E (Environment/ Umwelt), S (Social/Soziales) und G (Governance/verantwortungsvolle Unternehmensführung). Dabei orientieren wir uns an den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDGs). Das haben wir 2022 verbindlich in unserem ESG-Programm festgeschrieben.



Raik Mildner, Malte Andes, Ulrich Haeselbarth (v. l. n. r.)

Wer nachhaltig handelt, leistet einen wertvollen Beitrag dazu, dass künftige Generationen eine lebenswerte Zukunft haben. Nachhaltigkeit wird dabei auch immer mehr zu einer Voraussetzung für wirtschaftlichen Erfolg. Das gilt in der Immobilienbranche ganz besonders: Der Bau und der Betrieb von Gebäuden verursachen aktuell mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der weltweiten CO₂-Emissionen. Der Hebel, tatsächlich etwas zu bewirken, ist hier also besonders groß!

Für uns ist es klar, dass nachhaltigen Immobilien die Zukunft gehört. Investoren wie Nutzer messen diesem Aspekt immer größere Bedeutung bei. Wir haben unser Streben nach Nachhaltigkeit deshalb zuletzt stark intensiviert und gleichzeitig Transparenz und Messbarkeit forciert. Wir tragen unseren Teil bei und gestalten sowohl unseren eigenen Geschäftsalltag als auch unsere Immobilienprojekte und unser Portfolio nachhaltig. Über 55 % unserer Immobilien sind bereits mit einem entsprechenden Zertifikat versehen. Nahezu alle der von uns in den letzten drei Jahren angekauften Immobilien haben bzw. bekommen eine Zertifizierung wie zum Beispiel DGNB oder KfW-Standard.

Darüber hinaus beteiligen wir uns mit großem Engagement an Initiativen wie dem ESG Circle of Real Estate, dem Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft sowie den UN Principles for Responsible Investments, die branchenspezifische Nachhaltigkeitsstandards entwickeln.

Für rund
99 %
unserer Immobilien
haben wir 2022
Nachhaltigkeitsanalysen
durchgeführt.

2022 haben wir den Grundstein für unsere mittel- und langfristige Klimastrategie gelegt und für rund 99 % unserer Immobilien Nachhaltigkeitsanalysen durchgeführt. Unser ehrgeiziges Ziel ist es, im nächsten Schritt Klimafahrpläne auf Objektebene zu erstellen sowie fundierte Strategien zur Höherklassifizierung unserer Bestandsprodukte gemäß Artikel 8 und 9 der EU-Offenlegungsverordnung zu entwickeln und umzusetzen.

Als Ausdruck unseres Einsatzes für mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche veröffentlichen wir hiermit unseren ersten ESG-Strategiebericht. Wir wollen Ihnen einen aktuellen Eindruck vermitteln, wo wir uns auf unserem Weg zu einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit befinden und was wir schon realisiert haben. Lassen Sie uns gemeinsam unsere begonnene Reise fortsetzen – wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg begleiten.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!



Raik Mildner



Malte Andes



Ulrich Haeselbarth

EDGE ElbSide

BÜROPROJEKT, HAMBURG

**Das Hamburger Büroprojekt
EDGE ElbSide entsteht bis Ende
2023 im Quartier Elbbrücken.**



Das EDGE ElbSide ist Deutschlands höchstes Bürogebäude in Slim-Floor-Bauweise. Dadurch sparen wir im Vergleich zu konventioneller Bauweise schon beim Rohbau ungefähr die Hälfte der CO₂-Emissionen (Embodied Carbon). In den Allgemeingebieten nutzen wir Fernwärme und Strom aus erneuerbaren Energien. Die Fernwärme speisen wir über die Abwärme eines Hamburger Industriekonzerns ein, bei deren Erzeugung keine fossilen Brennstoffe verwendet werden. Die Dachflächen werden als öffentliche Terrasse, Gründachbereich oder zur Stromerzeugung durch Photovoltaik genutzt.

Neuartige Sensoren messen die Luftqualität, die Lichtverhältnisse, die Temperatur sowie die Raumnutzung und erlauben eine automatische Regelung dieser Parameter im Hinblick auf höchste Energieeffizienz und maximales Wohlbefinden der Nutzer.

Mit der HafenCity Universität haben wir eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, um die umfangreichen Gebäudedaten wissenschaftlich auszuwerten. Ziel der Zusammenarbeit ist einerseits, Daten aus intelligenten Gebäuden für die nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung zu erschließen und nutzbar zu machen. Andererseits wollen wir umfangreiche urbane Datenbestände für die Planung, den Bau und den Betrieb innovativer Gebäude nutzen.



Smarter
Neubau in der
HafenCity



- **Geschossfläche** 23.930 m²
- **Fertigstellung** Q4/2023
- **Zertifizierungen** HafenCity Umweltzeichen (Platin), WELL-Zertifizierung (Gold)



ÜBER DIE HANSEMERKUR GRUNDVERMÖGEN AG

Die HanseMerkur Grundvermögen AG (HMG) steht für hanseatisches Asset- und Investmentmanagement und bündelt sämtliche Immobilienaktivitäten der traditionsreichen, unabhängigen HanseMerkur Versicherungsgruppe.

Mit unseren Immobilien-Spezialfonds, Finanzierungsfonds und weiteren Investmentvehikeln gehören wir zu den führenden Anbietern am deutschen Immobilienmarkt. Bereits über 70 institutionelle Investoren sind Seite an Seite mit uns Immobilien-Investments eingegangen. Im Sinne einer Partnerschaft auf Augenhöhe hat die HanseMerkur auch selbst nennenswert in die Fonds investiert.

Unser Fokus liegt auf modernen und nachhaltigen Büro- und Wohnimmobilien, die ein rentables, werthaltiges und langfristig orientiertes Investment darstellen. Nutzer sollen gerne darin arbeiten oder leben und dabei Energie und Ressourcen sparen können.

Mit dem Leitgedanken unserer Unternehmensgruppe „Hand in Hand ist HanseMerkur“ drücken wir unsere Werte Fairness, Vertrauen und Zuverlässigkeit aus. Dafür stehen auch unsere Mitarbeiter, von denen viele über jahrzehntelange Erfahrung im Asset- und Investmentmanagement verfügen.

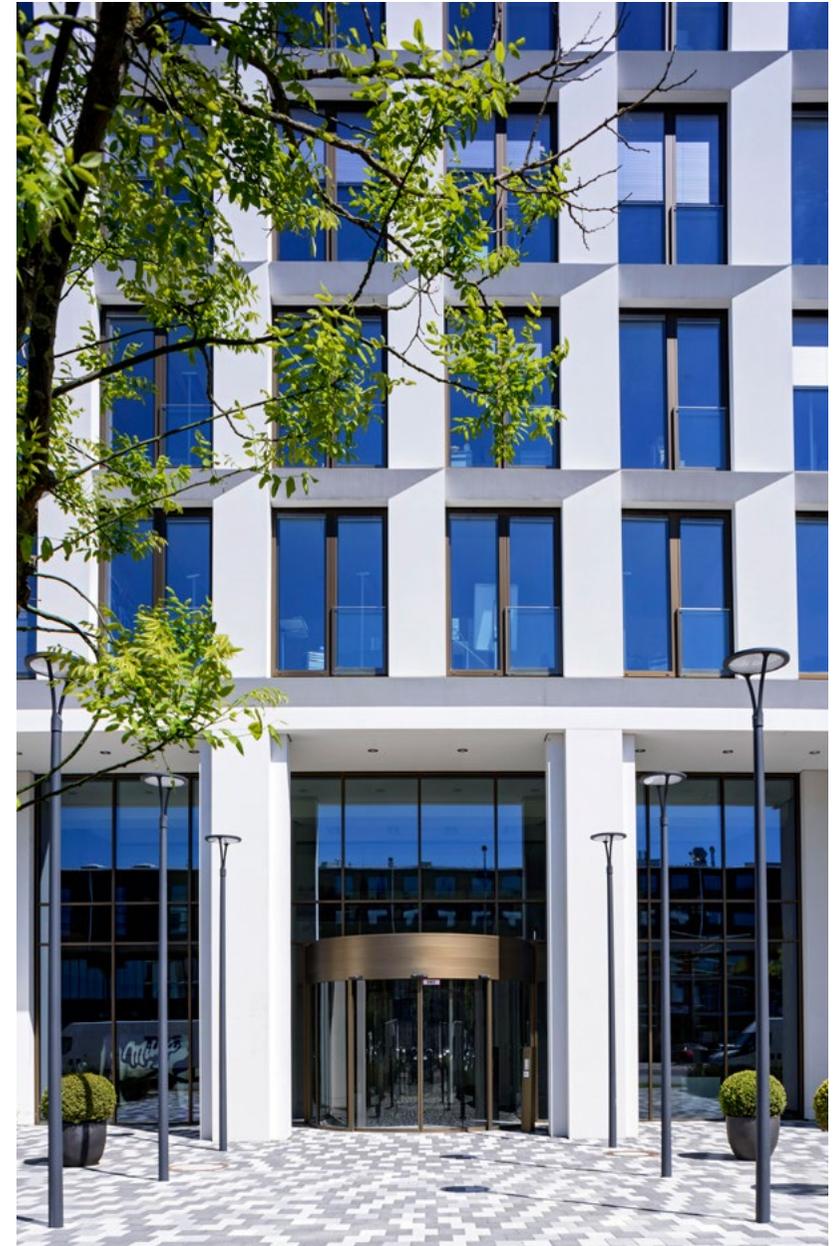
> 70

institutionelle Investoren sind Seite an Seite mit uns Immobilien-Investments eingegangen.



Hand
in Hand ist
HanseMerkur

Fairness, Vertrauen und
Zuverlässigkeit



HMG-Objekt „Office Center Überseestadt“, Bremen

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die HMG ist für das Management eines bedeutenden, stetig wachsenden Immobilienvermögens verantwortlich. Hierfür etabliert sie Immobilien-Spezialfonds, Finanzierungsfonds und andere Investmentvehikel. Damit wendet sie sich an institutionelle Investoren, aber auch die HanseMerkur selbst hat dauerhaft und nennenswert in die Fonds investiert.

Die HMG verantwortet ein Immobilienvermögen (inklusive Immobilienfinanzierungen) von mehr als 6,0 Mrd. Euro. Hiervon entfallen aktuell rund 4,5 Mrd. Euro auf Immobilien und rund 1,6 Mrd. Euro auf Immobilienfinanzierungen und Beteiligungen. In den Jahren 2021/2022 haben wir Immobilien mit einem Gesamtvolumen von über 1,5 Mrd. Euro erworben.

„Immobilien. Werte. Leben.“ Unser Unternehmensmotto drückt unsere Verantwortung für die Investoren und Nutzer der Immobilien aus.

STRUKTUR DER HANSEMERKUR GRUNDVERMÖGEN AG



HanseMerkur Grundvermögen AG
Über 6 Mrd. Euro Assets under Management

KOMPETENZEN

Investment	Asset Management	Portfolio Management	Finanzierung/ Beteiligungs- management
HMG Capital/ Vertrieb	Controlling/ Risiko- management	ESG	Recht

FONDSLINIEN

HMG Grundwerte Wohnen PLUS	HMG Grundwerte Wohnen SOZIAL	HMG Grundwerte Büro Deutschland	HMG Grundwerte Stadt-Land-Bund
HMG Grundwerte Deutschland Südwest	HMG Grundwerte Rheinland	Finanzierungsfonds	Beteiligungsfonds

„BUDDY“ und „FRIEND“

URBANE WOHNGEBÄUDE, FREIBURG



Moderne Wohnungen mit nachhaltigem Mobilitätskonzept

- Wohnungen 92
- Ladestationen für E-Fahrzeuge
- Innovatives Mobilitätskonzept

Smartes Wohnen in Freiburg:
Unter den Namen „BUDDY“ und „FRIEND“ sind zwei urbane Wohngebäude in der Nähe der Freiburger Altstadt entstanden.

Von den modern ausgestatteten 1- und 2-Zimmer-Apartments sind die Wege zu wichtigen Zielen der beliebten Stadt besonders kurz, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

Beide Projekte beinhalten ein besonderes Mobilitätskonzept, das sinnvolle umweltfreundliche Alternativen stärkt. In seinem Mittelpunkt steht das Carsharing: Gerade in Wohnquartieren ist das stations-

basierte Carsharing auf den Grundstücken ein wichtiger Baustein der umweltfreundlichen Mobilität. Dafür sind an beiden Gebäuden Stellplätze vorhanden.

Das Besondere: Mieter beider Projekte nutzen nicht nur das umweltfreundliche Carsharing-Angebot, sondern erhalten auch einen jährlichen Zuschuss von 50 % zum Jahresabo der übertragbaren RegioKarte für den öffentlichen Nahverkehr (maximal ein Jahresabo pro Haushalt).

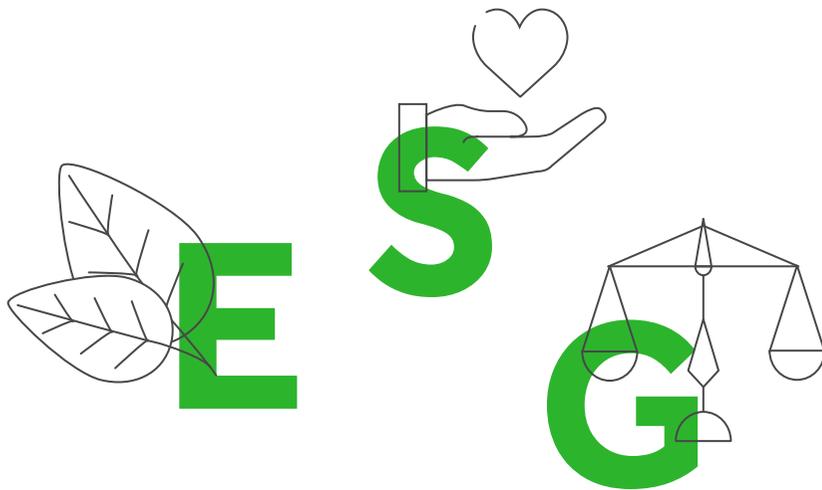


AUF NACHHALTIGKEITSKURS

Die HanseMerkur Versicherungsgruppe und damit auch die HanseMerkur Grundvermögen AG befinden sich klar auf Nachhaltigkeitskurs. Alle im Vermögen der Konzerngesellschaften gehaltenen Kapitalanlagen richtet die HanseMerkur nachhaltig aus. Damit trägt sie der finanziellen Relevanz von ESG-Kriterien Rechnung und hilft, den Weg zu einem nachhaltigeren globalen Finanzsystem zu ebnen.

NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENBRANCHE

Gut ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs entsteht beim Bau und Betrieb von Immobilien.¹ Diese nachhaltig auszurichten, ist also ein wichtiger Schlüssel, um die



globalen CO₂-Emissionen zu reduzieren. Als Immobilienunternehmen leistet die HanseMerkur Grundvermögen ihren Beitrag, indem sie Nachhaltigkeitsthemen in die Unternehmensstrategie aufnimmt und im operativen Geschäft umsetzt.

Bereits 2021 haben wir die sechs Grundsätze der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment, PRI) unterzeichnet. Damit verpflichten wir uns zu einem Investitionsverhalten, das der finanziellen Relevanz ökologischer und sozialer Kriterien sowie Fragen einer guten Unternehmensführung Rechnung trägt. Unsere Mitgliedschaft im PRI-Verbund ist gleichzeitig ein Bekenntnis zu einer Nachhaltigkeitsorientierung, die objektiv nachweisbar ist.

Darüber hinaus unterstützen wir die Nachhaltigkeitsbestrebungen der gesamten HanseMerkur Versicherungsgruppe. So sollen bis 2029 die CO₂-Emissionen des gesamten Portfolios unterschiedlicher Anlageformen um mindestens 50 % im Vergleich zu 2022 reduziert werden.

¹ United Nations Environment Programme, 2021 Global Status Report for Buildings and Construction.

NACHHALTIGKEITSORGANISATION

Um das Thema Nachhaltigkeit professionell zu managen, haben wir ein ESG-Referat gegründet und in allen Unternehmensbereichen ESG-Verantwortliche ernannt. In vielen unserer Prozesse sind Nachhaltigkeitsüberlegungen fest verankert. Das HMG-Nachhaltigkeitsteam unter Leitung des ESG-Referats besteht aus elf Personen aus den Fachabteilungen Asset Management, Portfolio Management, Investment, Controlling, Finanzierung, Recht und Vertrieb.

UNSERE MITGLIEDSCHAFTEN



Zentraler Immobilienausschuss (ZIA)



Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)



Brancheninitiative ESG Circle of Real Estate (ECORE)



UN Principles for Responsible Investments (UN PRI)

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

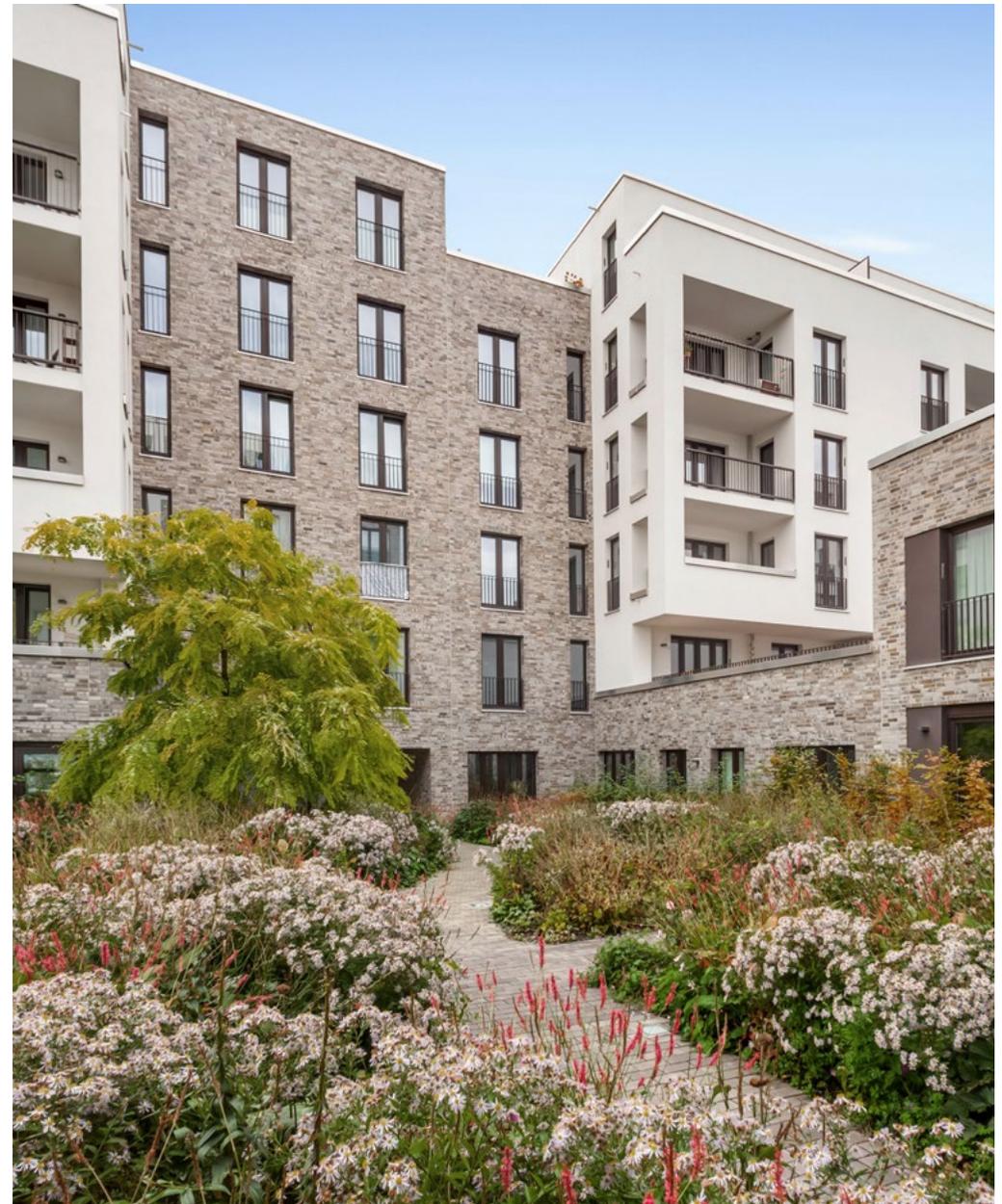


Die SDGs 8, 11 und 13 sind in unserem ESG-Programm von besonderer Bedeutung.

UNSER ESG-PROGRAMM

Unser ESG-Programm bündeln wir übergeordnet sowohl für unseren eigenen Betrieb als auch für unsere Dienstleistungen als Asset- und Investmentmanager in den drei ESG-Handlungsfeldern: Immobilien und Umwelt, Mitarbeiter und Soziales sowie Unternehmensführung und Compliance. 2022 haben wir ein verbindliches ESG-Programm entwickelt, mit dem wir unser operatives Geschäft nachhaltiger machen und einen wichtigen Beitrag zu einer lebenswerten und gerechteren Welt leisten.

Die Kernelemente unserer Strategie sind die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen, die wir unter anderem aus branchenspezifischen Themen und den 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen abgeleitet haben. Wir fühlen uns insbesondere den SDGs 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum), 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) und 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz) verpflichtet.



HMG-Objekt „Mainkai Living“, Offenbach

KERNELEMENTE UNSERES ESG-PROGRAMMS



Immobilien und
Umwelt



Mitarbeiter und
Soziales



Unternehmensführung und
Compliance

1

Dekarbonisierungsstrategie
für das gesamte Portfolio bis 2025 entwickeln

7

Durchführung
jährlicher Mitarbeiterbefragungen

10

Einführung eines Verhaltenskodex
für Geschäftspartner und Mitarbeiter

2

100 % der Bestandsimmobilien
durchlaufen ein ESG-Rating

8

Einführung der 360-Grad-Bewertung
für Führungskräfte

11

Engagement bei nachhaltigen Initiativen
(z. B. Charta der Vielfalt)

3

Erhöhung des Anteils selbst erzeugter
regenerativer Energie

9

Gesundheitsorientierte
Zusatzleistungen anbieten

12

Mitwirkung bei Initiativen zur
Entwicklung des Branchenstandards

4

Green-Lease-Mietverträge bei mindestens 75 % der
Neuvermietungen von Gewerbeobjekten abschließen

13

Reduktion des CO₂-Fußabdrucks
im Unternehmen

5

Erhöhung des Anteils der zertifizierten
Green Buildings im Portfolio

6

Ausbau des digitalen
Datenmanagements

MEILENSTEINE UNSERER NACHHALTIGKEIT

2014	Gründung HanseMerkur Grundvermögen AG		
2014	Erstes Investment in ein DGNB-zertifiziertes Gebäude (DGNB Platin)	2021	Beitritt zu UN PRI (Bekenntnis zur Nachhaltigkeitsorientierung im Investitionsverhalten)
2015	Investmentstrategie „Neubauobjekte“	2021	ESG-Verantwortung im Vorstand implementiert
2015	Erstes Investment in ein Gebäude mit KfW-Standard (KfW 70)	2021	ESG-Verantwortliche in den Fachabteilungen ernannt
2017	Erstmals über 50 % nachhaltigkeits-zertifizierte Objekte im Portfolio	2022	ESG-Rating für alle Bestandsimmobilien eingeholt
2021	ESG-Referat eingerichtet	2022	ESG-Programm verabschiedet



HMG-Objekt „21 West“, Frankfurt/Main

JENYARD

QUARTIER JENYARD, HAMBURG

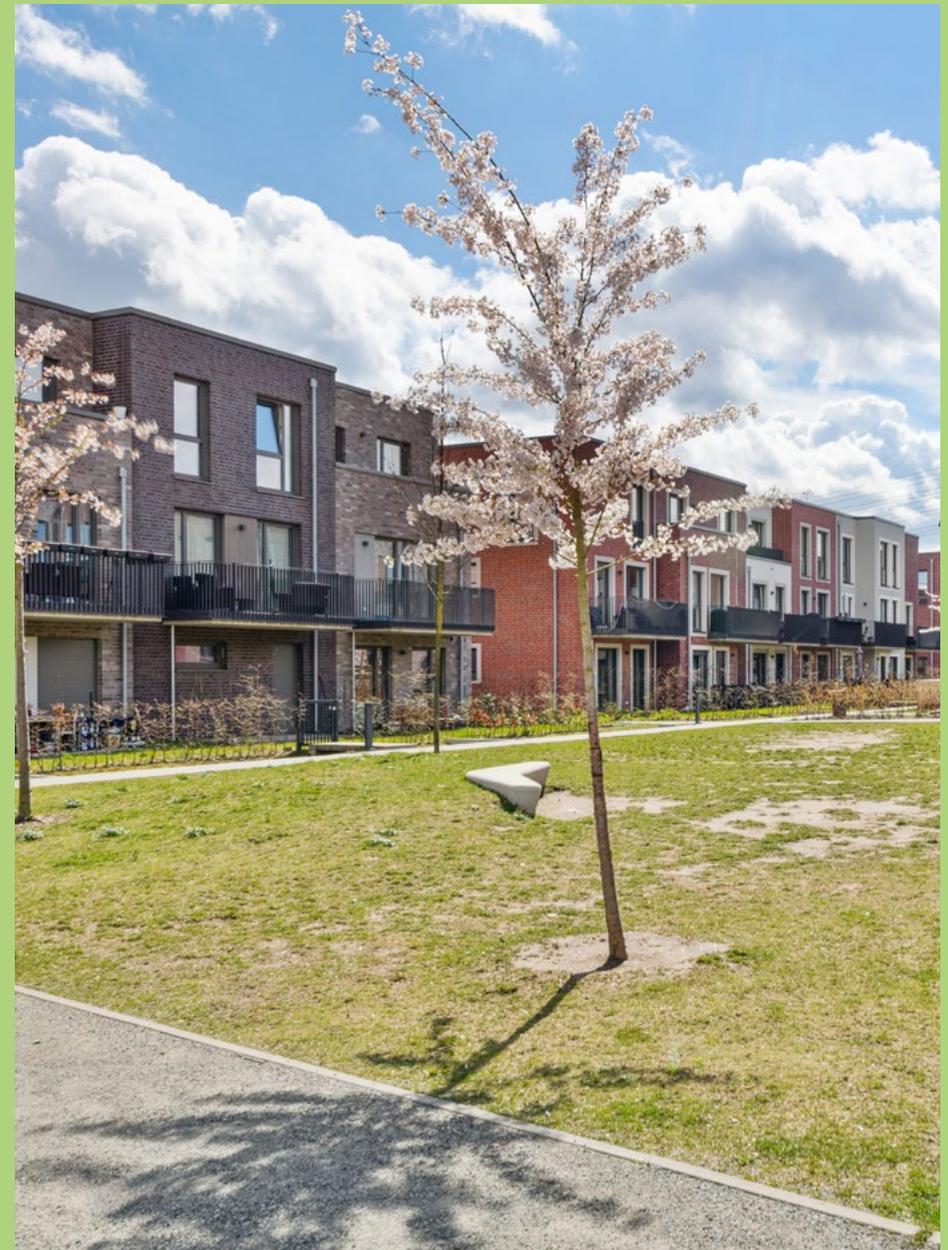
Das Quartier JENYARD befindet sich auf einem ehemaligen Kasernengelände in der Jenfelder Au (Hamburg) und ist ein Wohnprojekt mit 120 Wohneinheiten inmitten einer parkähnlichen Grünfläche.

Es bietet qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum mit guter ÖPNV-Anbindung und ist ganz auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.



Alle Wohneinheiten sind an den Hamburg Water Cycle angeschlossen, der dort zum ersten Mal im großen Maßstab realisiert ist und Maßstäbe für die zukünftige Stadtplanung und -entwicklung setzt. Seine wichtigsten Merkmale sind die Trennung der Abwasserströme und die Energiegewinnung aus Abwasser. So gelangt das Schwarzwasser (Abwasser aus Toiletten) mit anderen Bioabfällen in eine Vergärungsanlage. Das dort gewonnene Biogas wird im anliegenden Blockheizkraftwerk zur Wärmeerzeugung für den Standort verwendet.

- **Wohnungen** 120
- **Anschluss an den** Hamburg Water Cycle
- **Energiegewinnung aus** Abwasser



Wohnimmobilien mit innovativem Energie- und Abwasserkonzept

IMMOBILIEN UND UMWELT



Ziel — 1

„Dekarbonisierungs-
strategie für das
gesamte Portfolio
bis 2025“



Lutz Kandzia
— Referat ESG

Im Mittelpunkt unserer Tätigkeit stehen nachhaltige Büro- und Wohnimmobilien in Deutschland. Über 55 % unserer Immobilienobjekte sind bereits als nachhaltig zertifiziert, bei den übrigen streben wir eine Nachzertifizierung an. So wollen wir den Anteil zertifizierter Green Buildings im Portfolio weiter erhöhen.

> 55 %

unserer Immobilien-
objekte sind bereits als
nachhaltig zertifiziert.

Da es bisher keine branchenweiten ESG-Standards gibt, vermitteln die bekannten Zertifizierungen eine gute Orientierung bezüglich des optimalen Nachhaltigkeitsprofils von Immobilien.

AUSGEWÄHLTE GREEN-BUILDING-ZERTIFIZIERUNGEN UNSERES PORTFOLIOS



DGNB-Zertifizierung
(Deutsche Gesellschaft für
Nachhaltiges Bauen)



LEED-Zertifizierung
(Leadership in Energy and
Environmental Design,
US Green Building Council)



WELL-Zertifizierung
(International WELL
Building Institute)

BREEAM®

BREEAM-Zertifizierung
(Building Research
Establishment Environmental
Assessment Methodology des
britischen Building Research
Establishment)



HafenCity-Zertifizierung
Umweltzeichen der
HafenCity Hamburg GmbH

3

WARUM SEHEN SIE ESG-MANAGEMENT ALS RISIKOMANAGEMENT?

Es liegt auf der Hand, dass die Berücksichtigung von ESG-Aspekten bei Immobilien sowohl der Umwelt und dem Klima dient als auch eine wesentliche Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg einer Investition bildet. Wer ESG-Aspekte vernachlässigt, setzt sich substantziellen Risiken aus.

Die Risiken nehmen unterschiedliche Gestalt an: Werden namhafte Unternehmen, die Büroflächen an Top-Standorten suchen, zukünftig Flächen anmieten, die aus ESG-Sicht unterdurchschnittlich sind? Werden Käufer einen mangelhaften Nachhaltigkeitsstandard mit deutlichen Preisabschlägen würdigen? Werden Banken attraktive Finanzierungsbedingungen für nicht nachhaltige Objekte anbieten? Wird der Gesetzgeber zukünftig eine Nichteinhaltung von ehrgeizigen Klimazielen sanktionieren? Dies ist aktives Risikomanagement im klassischen Sinne!

FRAGEN AN
ULRICH
HAESELBARTH

Ulrich Haeselbarth
Vorstand



„Wer ESG-Aspekte vernachlässigt, setzt sich substantziellen Risiken aus.“

SIND ESG-MASSNAHMEN AUCH WIRTSCHAFTLICH SINNVOLL?

Unser oberstes Ziel sind Rendite und Wertsicherung für unsere Investoren. Entscheidend ist, wie wir das Kapital von unseren Anlegern und der HanseMerkur sinnvoll investieren können – mit dem bestmöglichen Kosten-Nutzen-Verhältnis. Kapital, welches wir heute einsetzen, um Immobilien nachhaltiger zu gestalten, muss natürlich auch auf die wirtschaftliche Zukunft der Immobilie einzahlen. Ein Beispiel ist das Verhältnis von Investitionen zum CO₂-Einsparungspotenzial, gerade auch vor dem Hintergrund stark steigender CO₂-Besteuerung und -Bepreisung.

Risiken aus sich ändernder Regulierung und Nachfrage, die zu schlechterer Vermietbarkeit, Veräußerbarkeit oder Finanzierbarkeit und damit zu möglichen Einbußen führen, müssen wir analysieren und minimieren. Entsprechende ESG-Maßnahmen zahlen auf Rendite und Wertstabilität ein.

WELCHE SIND IHRE NÄCHSTEN SCHRITTE RICHTUNG KLIMANEUTRALITÄT?

Wir haben ein vergleichsweise junges Portfolio. Mit der vorhandenen energetischen Qualität sind wir schon heute auf einem guten Weg in Richtung Klimaneutralität.

Nehmen wir den Dekarbonisierungspfad 1,5 Grad (CRREM Wohnen/Büro 2022): Danach werden die CO₂-Emissionen unseres Portfolios erst im Jahr 2031 (Wohnen) bzw. 2041 (Büro) den zulässigen Maximalwert überschreiten. Das gibt uns Zeit, weiter auf die Klimaneutralität hinzuarbeiten, und zwar trotz der guten Ausgangslage mit Hochdruck. Aktuell erstellen wir Klimafahrpläne auf Objekt- und Portfolioebene und erweitern unsere Risikomanagementsysteme.

Das leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung einer angemessenen Rendite und einer stabilen Wertentwicklung unserer Objekte.



HMG-Objekt „Orange Campus“, Nürnberg

Da die HMG überwiegend in Neubauten investiert, ist die energetische Situation unserer Immobilien insgesamt als sehr gut zu bewerten. Ein Beispiel ist der Orange Campus in Nürnberg: Das Objekt hat einen weit unterdurchschnittlichen CO₂-Ausstoß von nur 5,9 kg CO₂ pro m² und Jahr (unter Berücksichtigung der bundeslandspezifischen CO₂-Koeffizienten). Der CO₂ Stranding Point für den 1,5°C-Zielpfad gemäß Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM 2022) tritt erst 2048 ein, sodass wir mit dieser Immobilie schon heute an die Tür zur Klimaneutralität klopfen.

EMISSIONEN UND ENERGIEBEDARF DES HMG-PORTFOLIOS (DURCHSCHNITT)

	Emissionen und Energiebedarf	Jahr Stranding Point
CO₂-Emissionen (standort- bezogen) in kg CO₂eq/m² a		
Strom/Wärme Wohnen	22,33	2031
Strom/Wärme Gewerbe	24,44	2041
Energiebedarf (flächen- gewichtet) in kWh/m² a		
Energiebedarf Wohnen	77,28	
Energiebedarf Gewerbe	78,04	

ESG-RATING UNSERES PORTFOLIOS

Wir haben unser gesamtes Bestandsportfolio einem ESG-Rating unterzogen. 2022 haben wir rund 80 Objekte der Assetklassen Büro und Wohnen mit einem Volumen von 3,8 Mrd. Euro bewertet. Noch im Bau befindliche Objekte werden nach Übergabe bewertet. Unser Ziel ist es, das Scoring unserer Immobilien Schritt für Schritt zu verbessern. So wollen wir Maßstäbe setzen und gemeinsam mit unseren Partnern einen einheitlichen Standard schaffen.

Im Rahmen weiterer Nachhaltigkeitsanalysen führen wir Energiescreenings, Taxonomie-Konformitätsprüfungen und Benchmarkings durch. Daraus leiten wir konkrete Handlungsempfehlungen ab, denen eine Analyse der Balance von Risiko, Nutzen und Rendite vorausgeht. Auf dieser Grundlage und im Abgleich mit unseren Anlagestrategien können wir unsere Investmentvehikel zielstrebig nachhaltig gestalten.



HMG-Objekt „Bundesgesundheitsministerium“, Friedrichstraße, Berlin

Ziel ————— 2

Mathias Eggert

— Technisches Asset Management



„100 % der Bestands-
immobilien durchlaufen
ein ESG-Rating“

In einem nächsten Schritt wollen wir auf Basis der erhobenen Nachhaltigkeitsdaten Strategien zur Klassifizierung aller Investmentvehikel gemäß Artikel 8 oder 9 der EU-Offenlegungsverordnung entwickeln. Diese Strategien sind nicht standardisiert, sondern hängen von der Zusammensetzung der einzelnen Investmentvehikel ab. Zentrale Bausteine sind unter anderem die Verbesserung der Energieeffizienz und die Reduktion der CO₂-Emissionen.

Mit allen diesen Maßnahmen arbeiten wir auf unsere detaillierte Dekarbonisierungsstrategie für das gesamte Immobilienportfolio der HMG hin, die wir bis 2025 erstellen wollen.

NACHHALTIGKEITSANALYSE UNSERER IMMOBILIEN

2022 haben wir rund 99 % unseres Portfolios einer Nachhaltigkeitsanalyse unterzogen. Dabei ging es um folgende Themen:

- Berechnung des Energiebedarfs
 - Analyse der CO₂-Emissionen
 - ESG-Rating nach ECORE
 - Analyse zur Taxonomiekonformität
 - Analyse von Klassifizierungsstrategien für die Bestandsobjekte/Investmentvehikel
-

Ziel ————— 3



**TIM-BENDIX
SEEFELD**

Portfolio Management



„Erhöhung des
Anteils selbst
erzeugter
regenerativer
Energie“

Auf dieser Grundlage wollen wir auf Objektebene Klimafahrpläne erstellen. Dank unseres jungen Portfolios mit einem flächengewichteten Durchschnittsalter von 10,8 Jahren (Büro) bzw. 13,6 Jahren (Wohnen) besteht allerdings kurzfristig kein Handlungsdruck. Dennoch erarbeiten wir objektbezogene Maßnahmen, um die Portfolien ESG-optimiert weiterzuentwickeln. Dabei orientieren wir uns auch an einer Risiko-, Nutzen- und Renditebalance und berücksichtigen Kennziffern wie Carbon Value at Risk¹ oder Return on CO₂ Reduction.

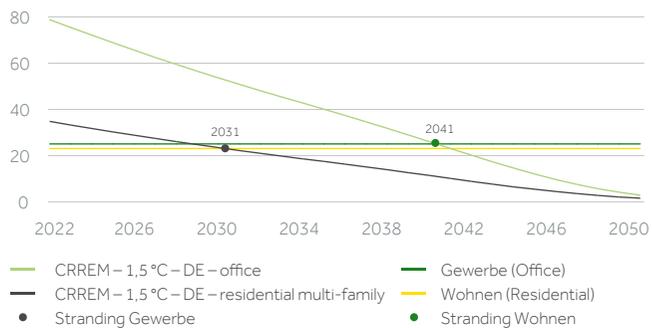
Gemäß unserer ersten Analyse liegt der durchschnittliche CO₂ Stranding Point – also der Zeitpunkt, ab dem der durchschnittliche CO₂-Emissionswert des Investmentvehikels den für das Jahr zulässigen Maximalwert überschreitet – unseres Gesamtportfolios etwa im Jahr 2031 für Wohnimmobilien und im Jahr 2041 für Büroimmobilien. Er bezieht sich auf den CRREM-Zielpfad 1,5 °C Büro/Wohnen (2022).

¹ Der Carbon Value at Risk (CVaR) ist das Verhältnis zwischen dem Barwert der Emissionskosten der Immobilie und dem aktuellen Verkehrswert. Die Emissionskosten ergeben sich aus der Multiplikation von überschüssigen CO₂-Emissionsmengen und den Kosten für CO₂-Emissionen.

DEKARBONISIERUNGSPFADE HMG-PORTFOLIO

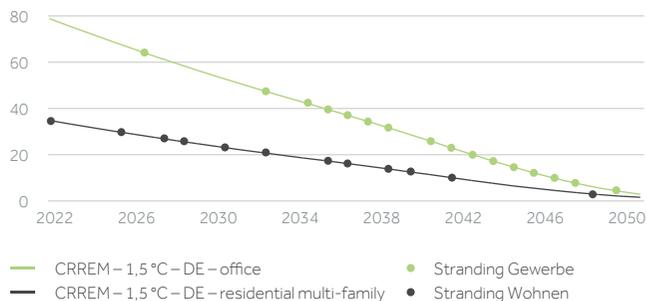
in kg CO₂eq/m² a

Erst 2031 bzw. 2041 erreicht das Portfolio den Stranding Point.



STRANDING GESAMTPORTFOLIO

In den kommenden fünf Jahren überschreiten nur zwei Wohnobjekte und ein Büroobjekt die Dekarbonisierungspfade. Die Stranding Points der übrigen Objekte liegen deutlich in der Zukunft.



NACHHALTIGKEIT IM DUE-DILIGENCE-PROZESS

ESG-Themen werden immer komplexer. Um sie schon in der Ankaufphase zu berücksichtigen, haben wir einen zweistufigen Prüfprozess eingeführt: Zunächst erfolgt ein interner „Nachhaltigkeits-Quick-Check“. Darauf folgt ein umfassender Due-Diligence-Prozess, der auch technische, kaufmännische und juristische Themen mit ESG-Bezug umfasst. Da es dafür bisher keine klaren Branchenstandards gibt, haben wir selbst Kernthemen aus dem ESG-Bereich herausgearbeitet, die wir in unsere Investmententscheidungen einbeziehen. Unsere Erkenntnisse aus der Mitwirkung in Brancheninitiativen haben uns dabei sehr geholfen.

Wir haben uns selbst zur kontinuierlichen Verbesserung verpflichtet und wollen in diesem Sinn unsere Nachhaltigkeitskriterien besser vergleichbar machen. Dadurch können wir Investments frühzeitig nach den Erfordernissen der Klassifizierungsstrategien in die unterschiedlichen Investmentvehikel einordnen.

Ziel ————— 4

Svenja Tomforde
— Kaufmännisches Asset Management



„Green-Lease-
Mietverträge bei
mindestens 75 %
der Neuvermietungen
von Gewerbeobjekten“

HOHE STANDARDS IN DER PROJEKTENTWICKLUNG

Bei unseren Projektentwicklungen legen wir großen Wert auf CO₂-optimierte Projekte. Dabei schauen wir neben einem energetisch vorteilhaften Gebäudebetrieb auch zunehmend auf den CO₂-Fußabdruck (Embodied Carbon) während des Baus und über den gesamten Lebenszyklus (Umbauten, Abbruch) der Immobilie. Zudem streben wir international anerkannte Green-Building-Zertifizierungen mit möglichst hohem Standard an. Dadurch sichern wir uns ein gutes Nachhaltigkeitsniveau und binden bei den höheren Standards auch aktiv die Mieterschaft beim Ausbau von Mietflächen und im Gebäudebetrieb ein.

Wir bringen unsere Anforderungen und Prioritäten zum Thema Nachhaltigkeit frühzeitig in die Investitionsprozesse unserer Projekte ein. Unsere Kriterien sind beispielsweise:

- Hoher Anteil nachhaltiger, wiederverwertbarer Baustoffe
- Vermeidung CO₂-intensiver Materialien
- Vermeidung innerstädtischer Erwärmung (Gründächer)
- Beitrag zur Klimaverbesserung durch Pufferspeicherung des Regenwassers in Gründächern und grünen Fassaden
- Einbau von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien
- Ausreichende Flächen zur getrennten Müllsammlung

Ziel ————— 5



TOBIAS STILLER

Steuerung Due Diligence



„Erhöhung des
Anteils der
zertifizierten
Green Buildings
im Portfolio“

NACHHALTIGKEIT IN DER BEWIRTSCHAFTUNG DER IMMOBILIEN

Die HMG bezieht 100 % Strom aus erneuerbaren Energien sowie ausschließlich CO₂-neutrales Gas für die Allgemeinflächen aller Gebäude im Portfolio (über regenerative Energie und entsprechende Zertifikate). Damit haben wir 2021 rund 1.600 Tonnen CO₂ neutral gestellt. Die weitere CO₂-Reduktion wollen wir u. a. über unser portfolioweites Energiemanagement vorantreiben.

Bei jedem Objekt prüfen wir regelmäßig, wie wir es nachhaltiger gestalten können. Die Energieeffizienz ist im laufenden Geschäftsbetrieb nicht nur eine wichtige Messgröße im Hinblick auf Nachhaltigkeit, sondern auch ein zunehmend beachtetes Vermietungsargument: Einerseits fallen für energieeffiziente Gebäude weniger Energiekosten an, andererseits wirken sie sich weniger negativ auf die Umwelt aus. Auch für einen späteren Verkauf ist dies ein zentrales Kriterium. Insofern ist Nachhaltigkeitsmanagement für uns Bestandteil des aktiven Risikomanagements. Dazu kommt, dass immer mehr Mieter von Büroimmobilien selbst Nachhaltigkeitsstrategien verfolgen und darin konkrete Anforderungen an die Nachhaltigkeit ihrer Anmietungen stellen.

Unsere Mieter nehmen eine Schlüsselrolle bei der nachhaltigen Bewirtschaftung ein. Deshalb führen wir nach und nach sogenannte Green Leases ein, in denen wir gemeinsam mit unseren Mietern vereinbaren, dass sie die Immobilien ressourcenschonend nutzen, zum Beispiel durch den Einkauf regenerativer Energien. Unser Ziel ist es, bei mindestens 75 % der Neuvermietungen von Gewerbeobjekten Green-Lease-Vertragsklauseln vorzusehen.

Für ein risikoorientiertes Managen der ESG-Daten bauen wir unser digitales Datenmanagement weiter aus. Hierzu treiben wir zum Beispiel den Einbau von Smart-Meter-Systemen voran. Dabei ist die Erlangung transparenter Verbrauchsdaten für Mieter und Vermieter gleichermaßen von großer Bedeutung.

Mit wachsenden Anforderungen an Nachhaltigkeit wird es immer wichtiger, Objekte auch nachhaltig auszubauen. Dabei ist für uns als Asset Manager die Auswahl geeigneter Dienstleister von entscheidender Bedeutung. Eine Zertifizierung nach ISO 9001 oder eine aktive Mitgliedschaft beispielsweise im Branchenverband für Nachhaltiges Facility Management spielen eine wichtige Rolle. Die HMG selbst hat die erforderlichen Kompetenzen ausgebaut, um diese Prozesse qualifiziert steuern zu können.



2048

CO₂-Strandingpoint
des Orange Campus
in Nürnberg

Die HMG fördert weiterhin die Biodiversität: Rund 75 % unserer Immobilien haben grüne Dächer, die zudem das Mikroklima verbessern. Insbesondere Objekte in zentralen Lagen tragen damit zur Vermeidung innerstädtischer Aufheizung bei. Auf einigen Immobilien haben wir in Kooperation mit Dienstleistern Bienenstöcke angesiedelt, zum Beispiel an unserem Objekt Orange Campus in Nürnberg.

GREEN FACILITY MANAGEMENT

2022 haben wir für das Objekt Smarthouse München unseren ersten Vertrag über Green Facility Management abgeschlossen. Damit werden Nachhaltigkeit und Klimaschutz feste Bestandteile des Gebäudemanagements. Voraussetzung ist die Auswahl eines kompetenten Partners, der die Gebäudebetriebsführung schwerpunktmäßig nachhaltig und ökologisch ausrichtet. Dabei wird der energetische Aufwand optimiert. Wir werden die Fortschritte regelmäßig im Rahmen von Nachhaltigkeitsreviews überprüfen.

GRÜNE FONDSPRODUKTE

Für unsere Investoren entwickeln wir nachhaltige Fondsprodukte, die als „hellgrüne“ und „dunkelgrüne“ Produkte gemäß Artikel 8 bzw. 9 der EU-Offenlegungsverordnung klassifiziert sind. Dafür berücksichtigen wir das EU-Konzept

für Klimaneutralität (European Green Deal von 2019) sowie transitorische Risiken des Klimawandels. Für unsere Klassifizierungsstrategien verwenden wir konservative Schwellenwerte, solange es keine konkreteren Standards für die Klassifizierungen nach Artikel 8/9 gibt. Bei denjenigen Bestandsprodukten, die bisher nicht klassifiziert sind, prüfen wir aktuell, wie wir sie gemäß Artikel 8 nachklassifizieren können. Natürlich grenzen wir uns klar vom „Greenwashing“ ab, insbesondere vor dem Hintergrund der stetigen Anforderungsverschärfung.

NACHHALTIGE FINANZIERUNG

Auch bei der Finanzierung von Objekten und bei Finanzierungsfonds spielen ESG-Kriterien zunehmend eine Rolle. Wir haben unser Darlehensportfolio einem externen ESG-Rating unterzogen und dabei die sehr guten Ratingnoten AAA und AA erzielt. Für die Vergabe von Darlehen haben wir unter anderem soziale Ausschlusskriterien definiert und unterstützen zum Beispiel keine Entmietung für hochpreisiges Wohnen.

Um unsere Darlehensportfolios noch nachhaltiger zu gestalten, haben wir Ende 2022 einen Finanzierungsfonds aufgelegt, der Artikel-8-konform ist. Hierbei berücksichtigen wir neben sozialen und ökologischen Merkmalen auch Nachhaltigkeitszertifizierungen wie DGNB.

Ziel ————— 6



LUTZ KANDZIA

Referat ESG



„Ausbau
des digitalen
Datenmanagements“

Als Darlehensnehmer bevorzugen wir „grüne Darlehen“ (Green Loans), wenn sie mindestens gleich gute Konditionen aufweisen und das zu finanzierende Objekt den Nachhaltigkeitsanforderungen der Bank entspricht. Das erste grüne Darlehen haben wir bereits 2019 aufgenommen für den Hauptverwaltungsneubau des Kreditversicherers Euler Hermes in Hamburg.



HMG-Objekt „Euler Hermes Campus“, Gasstraße, Hamburg

Campus21

BUSINESSPARK, BRUNN AM GEBIRGE (ÖSTERREICH)



Der Campus21 ist ein Businesspark nahe Wien mit mehreren Gebäudeteilen.

Er ist eingebettet in ein natürliches Umfeld mit zwei Teichen und großzügigen Grünflächen und verfügt gleichzeitig über eine exzellente Anbindung an die südliche Wiener Peripherie. Insgesamt stehen 50.000 m² Nutzfläche zur Verfügung, aufgeteilt in Büros und Lagerflächen.

Das Besondere: Auf den Dächern des Campus21 haben wir die größte Gemeinschaftsphotovoltaikanlage für einen Gewerbekomplex in Österreich realisiert. Die üppigen Dachflächen des Gebäudeensembles erfüllen alle Voraussetzungen für die Installation von Solarmodulen dieses Ausmaßes. So entsteht eine Solarstromanlage mit einer Modulfläche von über 5.500 m². Die Mieter können den vor Ort erzeugten grünen Strom direkt nutzen.



PHOTOVOLTAIKANLAGE CAMPUS21:

- **Gesamtleistung** 1.110,44 kWp
- **Prognostizierter Jahresertrag** 1.208.000 kWh
- **CO₂-Einsparung pro Jahr** 410.997 kg
- **Modulfläche** 5.514 m²

Regenerative Stromerzeugung
für die Mieter des Campus 21



MITARBEITER UND SOZIALES

Ziel ————— 7



Ulrike Matthias
— Controlling/Risikomanagement

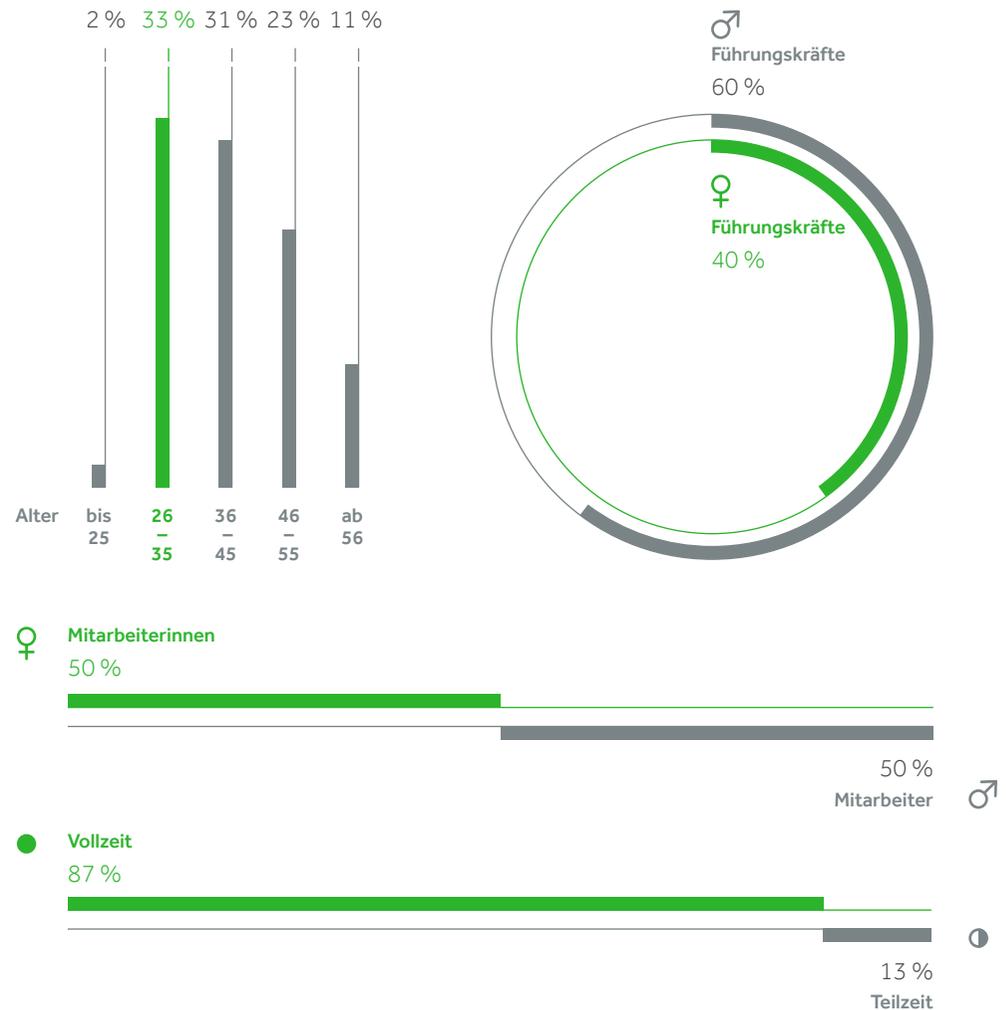
„Durchführung
jährlicher
Mitarbeiter-
befragungen“

Der Leitgedanke der HanseMerkur „Hand in Hand ist HanseMerkur“ verdeutlicht die Werte unserer Unternehmensgruppe, nämlich Fairness, Vertrauen und Zuverlässigkeit. Diese Werte sind uns wichtig und bestimmen den Umgang mit unseren Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern. Als hanseatischer Asset- und Investmentmanager ist verantwortungs- und vertrauensvolles unternehmerisches Handeln Teil unserer DNA.

Unsere Strukturen, Entscheidungswege und Geschäftsprozesse sind konsequent auf Qualität, Geschwindigkeit und Wirtschaftlichkeit ausgerichtet. Unsere Mitarbeiter arbeiten zum Teil seit Jahrzehnten erfolgreich miteinander. Gleichzeitig vergrößern wir unser Team laufend durch neue Experten. Flache Hierarchien ermöglichen effiziente Abstimmungsprozesse und zielgerichtetes Handeln.

11
ESG-Beauftragte
aus den Fachabteilungen

MITARBEITER UND MITARBEITERINNEN IN ZAHLEN



Wir legen sehr viel Wert auf zukunftsgerichtete Karriereentwicklung und Nachwuchsförderung. Wir möchten unsere Mitarbeiter langfristig binden und fördern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Unser Team zeichnet sich durch eine hohe Frauenquote aus.

ATTRAKTIVE ZUSATZLEISTUNGEN

Neben einem attraktiven Arbeitsumfeld erhalten unsere Mitarbeiter zahlreiche Leistungen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen:

- Gesundheitsmanagement am Arbeitsplatz
- Zuschuss zum Nahverkehrsticket
- Kostenlose private Krankenzusatzversicherung
- Zuschuss zum Essen in einer Kantine mit regionalen und vegetarischen Produkten
- Zuschuss zu Fitness- und Sportangeboten
- Sehr gute Erreichbarkeit der Büros mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Fahrradkeller und Duschköglichkeit

Ziel ————— 8



DR. BERND
WALTER

Geschäftsführer HMG Capital GmbH



„Einführung
der 360-Grad-
Bewertung
für Führungs-
kräfte“

MITARBEITERENTWICKLUNG

Die Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter spielt bei uns eine große Rolle. Wir führen regelmäßige Personalentwicklungsgespräche und geben unseren Führungskräften ein umfangreiches 360-Grad-Feedback. Zudem befragen wir regelmäßig unsere Mitarbeiter und leiten daraus konkrete Maßnahmen für unsere Personalarbeit ab. Künftig sollen diese Mitarbeiterbefragungen jährlich stattfinden.

Unsere Mitarbeiter können individuell und bedarfsorientiert an Weiterbildungsangeboten teilnehmen. Während ihrer Tätigkeit bei der HMG können sie beispielsweise berufsbegleitend studieren. Auch die Möglichkeit von Sabbaticals und unbezahltem Urlaub steht ihnen zur Verfügung.

Ein Beispiel: Unser Mitarbeiter Sebastian Garnatz (30) ist seit März 2018 für die HanseMerkur Grundvermögen tätig. Als BWL-Student mit dem Schwerpunkt Immobilienmanagement startete er zunächst im Rahmen eines Pflichtpraktikums in den Bereichen Investment und Asset Management. Im Anschluss daran hat er die Möglichkeit genutzt, als Werkstudent weiter erste berufliche Erfahrungen zu sammeln. Aufgrund seiner guten Leistungen wurde er bereits im März 2019 fest als Mitarbeiter im Asset Management übernommen, wo er die Objekte der Wohnimmobilienfonds kaufmännisch betreut hat.

Seitdem hat sich Sebastian Garnatz kontinuierlich fachlich und persönlich weiterentwickelt. Seit Ende 2021 ist er im Asset Management für die Vermietung von Wohnimmobilien eingesetzt und absolviert jobbegleitend ein Real-Estate-Studium an einer Business School.



SEBASTIAN
GARNATZ

Asset Management



„Der fachliche und persönliche Austausch im Team motiviert mich sehr!“



HMG-Objekt „Römertor“, Gersthofen

Ziel ————— 9



Verena Schmid
— Finanzierung/Beteiligungsmanagement

„Gesundheits-
orientierte
Zusatzleistungen
anbieten“

BEKENNTNIS ZU DIVERSITÄT

Wir fördern die Vielfalt der Belegschaft. Dazu schaffen wir ein wertschätzendes Arbeitsumfeld für alle Mitarbeiter, unabhängig von Alter, ethnischer Herkunft und Nationalität, Geschlecht und geschlechtlicher Identität, körperlichen und geistigen Fähigkeiten, Religion, sexueller Orientierung sowie sozialer Herkunft.

SOZIALES ENGAGEMENT

Die HMG unterstützt seit vielen Jahren regelmäßig die christliche Kinderstiftung „Die Arche“, die benachteiligte Kinder fördert. „Die Arche“ erhielt bereits 2002 den HanseMerkur Preis für Kinderschutz, mit dem in über 40 Jahren bereits über 170 Initiativen ausgezeichnet wurden. Er geht an Personen, Gruppen, Vereine und Initiativen, die sich ehrenamtlich und in besonderer Weise um das Wohl kranker, behinderter oder sozial benachteiligter Kinder bemühen.

Für die Ausgezeichneten gibt es gleich zwei Vorteile: Nicht nur das Preisgeld, sondern auch die mit der Preisverleihung einhergehende Publizität ist für die Projekte wichtig. Sie erhalten eine größere Plattform für ihre Anliegen und können weitere Sponsoren auf sich aufmerksam machen.



„Die Arche“ erhielt bereits 2002 den HanseMerkur Preis für Kinderschutz.

500

Mio. Euro
Zielvolumen für
den Spezialfonds
„Wohnen SOZIAL“

IMMOBILIENFONDS ZUR FÖRDERUNG DER SOZIALEN INTEGRATION

Im Juni 2022 hat die HMG einen neuen Immobilien-Spezialfonds aufgelegt, um soziale Ziele im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern und geförderten Wohnraum zu schaffen. Der HMG Grundwerte Wohnen SOZIAL ist ein Spezialfonds mit nachhaltigen Wohnimmobilien. Er umfasst bisher acht Projekte aus den Bereichen gefördertes Wohnen und preisgedämpftes studentisches Wohnen. Der Fonds ist als „hellgrünes“ Finanzprodukt der neuen Kategorie „8+“ gemäß EU-Offenlegungsverordnung klassifiziert. Das bedeutet, dass ein Mindestanteil des Fondsportfolios die Anforderungen an nachhaltige Investitionen erfüllt und dass er an Anleger mit ausdrücklich benannten nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden darf.

Der Fonds hat ein Zielvolumen von 500 Mio. Euro. Zentrale Anlagebedingungen sind Energieeffizienz und Förderung der sozialen Integration. Um ökologische Aspekte in der Bewirtschaftungsphase zu berücksichtigen, streben wir grüne Mietverträge an, die nachhaltiges Handeln unterstützen. Wir empfehlen bei der Vermietung zum Beispiel, Müll zu trennen und Strom aus erneuerbaren Energien zu nutzen.



Ziel ————— 10

„Einführung eines
Verhaltenskodex für
Geschäftspartner
und Mitarbeiter“



Henning Schneider
— Investment Management

VERHALTENSKODEX

Unser Erfolg hängt ganz wesentlich davon ab, dass unsere Geschäftspartner, Anleger und Mitarbeiter uns vertrauen und respektieren. Deshalb haben wir einen Verhaltenskodex als einheitliche Vorgabe für alle Führungskräfte und Mitarbeiter entwickelt: Wir gehen respektvoll und professionell miteinander um und dulden keine Diskriminierungen und Belästigungen etwa wegen ethnischer Herkunft, Religion, Weltanschauung, Behinderung, sexueller Identität, Geschlecht oder Alter. Dies ist für uns selbstverständlich.

Die HMG bekennt sich zur Charta der Vielfalt und plant, der Initiative 2023 beizutreten. Die Unterzeichner der Charta versichern, ein wertschätzendes Arbeitsumfeld für alle Mitarbeiter zu schaffen.

Unsere Geschäftspartner tragen zum Erfolg der HMG maßgeblich bei. Ein gemeinsames Verständnis für ethisches und nachhaltiges Handeln sehen wir dabei als wesentliche Basis der Zusammenarbeit. Daher haben wir 2022 einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner und Mitarbeiter eingeführt, der Themen wie die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, die Achtung der Menschenrechte, Umweltbelange und Datenschutz umfasst.

Der HMG Code of Conduct

Vertrauen ist die Grundlage unserer Geschäftstätigkeit.	—	Bestechung und Korruption verhindern
Anleger, Geschäftspartner und Mitarbeiter vertrauen uns und tragen dadurch zu unserem Erfolg bei. Im Code of Conduct definieren wir umfassende, verbindliche Vorgaben für einen respektvollen und regelkonformen Umgang miteinander, die dieses Vertrauen rechtfertigen und untermauern:	—	Vertraulichkeit und Datenschutz gewährleisten
	—	Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verhindern
	—	Interessenkonflikte vermeiden
	—	Beschäftigungsverhältnisse und Gleichbehandlung gestalten
	—	Arbeitsschutz garantieren
	—	Kinder- und Zwangsarbeit ausschließen
	—	Umwelt- und Klimaschutz stärken

UNSER WEG ZUM ESG-KONFORMEN PORTFOLIO

Auf der Ebene unserer Immobilien haben wir Prozesse eingeführt, die ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Portfolio gewährleisten. Neben einer umfassenden ESG-Due-Diligence beim Ankauf von Immobilien und Projekten durchlaufen sämtliche Bestandsimmobilien des HMG-Portfolios ein ESG-Rating nach ECORE.

COMPLIANCE

Compliance ist bei HMG ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur: Wir dulden selbstverständlich keine Korruption, Schwarzarbeit, Bestechung oder Geldwäsche und haben entsprechende Maßnahmen dagegen ergriffen. Die Mitarbeiter sind verpflichtet, ihren Vorgesetzten etwaige Verstöße gegen geltendes Recht und Richtlinien oder einen möglichen Interessenkonflikt unverzüglich zu melden.

Alle unsere Mitarbeiter halten sich konsequent an die Vorgaben des Geldwäschegesetzes. Jeden Geschäftspartner identifizieren wir vor Vertragsschluss eindeutig durch das Ausfüllen eines Know-Your-Customer(KYC)-Fragebogens. Jegliche Handlung, die einer Form der Bestechung oder Korruption zugeordnet werden könnte, ahnden wir umgehend.

Ziel ————— 11



**THORBEN
BREITKOPF**

Controlling/Risikomanagement



„Engagement
bei nach-
haltigen
Initiativen
z. B. *Charta der
Vielfalt*“

ARBEITSSCHUTZ

Die Arbeitsplätze unserer Mitarbeiter übertreffen die geltenden Standards des Arbeitsschutzes. Wir beachten individuelle Bedürfnisse und gewährleisten eine entsprechende Ausstattung. Alle Mitarbeiter können die Angebote der HanseMerkur-Gruppe im Bereich Gesundheitsschutz und Vorsorge nutzen. Eine Fachkraft für Arbeitssicherheit und eine Betriebsärztin stehen uns zur Verfügung. Für alle Mitarbeiter finden regelmäßige Schulungen statt.

TRANSPARENZ

Künftig berichtet die HMG regelmäßig über Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit und über die entsprechenden Daten.

DATENSCHUTZ

Den Schutz personenbezogener Daten nehmen wir sehr ernst. Alle Mitarbeiter und Führungskräfte halten die datenschutzrechtlichen Vorgaben ein und nehmen regelmäßig an Schulungen teil. Der Datenschutzbeauftragte entwickelt die Vorgaben kontinuierlich weiter.

Ziel

12



Jessica Köhling
— Referat Recht

„Mitwirkung bei
Initiativen zur
Entwicklung des
Branchenstandards“

BRANCHENSTANDARDS

Wir nehmen seit der Anfangsphase an der Brancheninitiative ECORE teil und tragen dazu bei, ein kennzahlen-gesteuertes nationales ESG-Scoringmodell für die Immobilienbranche und einen Benchmarkingpool aufzubauen.

BETRIEBLICHER UMWELTSCHUTZ BEI HMG

Nicht nur im Portfolio, sondern auch in unseren eigenen Büros legen wir besonderen Wert auf Umweltschutz. Unser größter Hebel für den betrieblichen Umwelt- und Klimaschutz ist die Reduktion unseres eigenen CO₂-Fußabdrucks. Über die Dezentralisierung durch die Einrichtung von fünf Regionalbüros in Deutschland können wir unsere Reisetätigkeiten deutlich reduzieren. Zudem sensibilisieren wir unser gesamtes Team für den schonenden Energie-, Wasser- und Papierverbrauch.

Ziel ————— 13



**MARI-LOUISE
KRAMER**

Personalabteilung



„Reduktion
des CO₂-
Fußabdrucks
im Unter-
nehmen“

Im Rahmen des betrieblichen Umweltschutzes haben wir folgende Maßnahmen eingeführt:

MASSNAHMEN BEI DER HMG



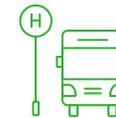
100 % Strom aus erneuerbaren Energien



Dienstreisen innerhalb Deutschlands bevorzugt per Bahn



Papierreduziertes Büro



Zuschüsse zur Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel



Weniger Dienstreisen durch Einrichtung von Regionalbüros



Warburgstraße 4
20354 Hamburg
www.hmg.ag

ESG-Referat

Lutz Kandzia
Tel. 040 607772-522
E-Mail: lutz.kandzia@hmg.ag

Hinweis

Aufgrund der besseren Lesbarkeit verwenden wir überwiegend das generische Maskulinum. Alle Formulierungen gelten selbstverständlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

Bildnachweise

HanseMerkur Grundvermögen AG,
Personenfotos: Michaela Kuhn,
Architekturfoto S. 41: Dominik München

Konzept, Beratung & Design

Kirchhoff Consult AG
www.kirchhoff.de



Nachhaltige Produktion

Bei der limitierten Auflage der gedruckten Version haben wir uns für eine nachhaltige Produktionsart entschieden. Dabei wurde auf die Einhaltung höchstmöglicher Umweltstandards sowie eine Zertifizierung des verwendeten Papiers geachtet.



IMMOBILIEN.
WERTE. LEBEN.