NACHHALTIGKEITS-BERICHT

2022

Wir werden die Zukunft der Immobilienbranche nachhaltig weiterentwickeln.

ART INVEST
REAL ESTATE

ART INVEST

REAL ESTATE

EINFÜHRUNG

Management Letter 6
Art-Invest Real Estate auf einen Blick 8
Sustainability-Management 10
Unsere Sustainability Story 12
Nachhaltigkeitsstrategie 14
Nachhaltigkeitsziele 16
Nachhaltigkeitsaspekte in Prozessen 18
Kompetenzen und Zuständigkeiten 20
Beispiele für umgesetzte ESG-Maßnahmen 22
Manage to Sustainability – MTS 24
Engagement in Verbänden und Organisationen 26

ENVIRONMENTAL

Die wichtigsten Kennzahlen 30
CO_2 32
Unternehmensebene 34
Verkehr und Reisen 36
Bestandsportfolio 37
Bestandsportfolio - Beispiel Hamburg 40
Sanierung und Neubau 42
Sanierung & Neubau - Beispiel Berlin-Kreuzberg 48

SOCIAL

Die wichtigsten Kennzahlen 56
People – Ansatz und Entwicklung 58
Gesundheitsmanagement 64
Diversität 66
Work-Life-Balance 68
Soziales Engagement 69

GOVERNANCE

Compliance und ethische Grundsätze 72
Regulierung 80

APPENDIX

Impressum 84
Rechtliches 86

EINFÜHRUNG

Management Letter

Art-Invest Real Estate auf einen Blick

Sustainability-Management

Unsere Sustainability Story

Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeitsziele

Nachhaltigkeitsaspekte in Prozessen

Kompetenzen und Zuständigkeiten

Beispiele für umgesetzte ESG-Maßnahmen

Manage to Sustainability – MTS

Engagement in Verbänden und Organisationen

ENVIRONMENTAL

SOCIAL

GOVERNANCE

APPENDIX

EINFÜHRUNG

Management Letter

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner und Freunde des Unternehmens,

wir freuen uns, Ihnen heute den Nachhaltigkeitsbericht der Art-Invest Real Estate für das Jahr 2022 vorlegen zu können. Dieser soll gleichermaßen Rechenschaft über bereits Erreichtes ablegen sowie ferner einen Ausblick auf die nächsten Zielsetzungen geben. Schließlich ist eines wohl gewiss: Die Themen ESG und Nachhaltigkeit sind gekommen, um zu bleiben – und sie werden wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Prozesse der nächsten Jahrzehnte maßgeblich bestimmen.

In diesem Zusammenhang ist Art-Invest Real Estate sicherlich in der privilegierten Lage, zur Erreichung dieser bedeutenden Ziele einen nachhaltigen Beitrag leisten zu können. Denn als eine der führenden Projektentwicklungs- und Investmentgesellschaften im Immobiliensektor in Deutschland stellen wir uns gerne und aktiv unserer Verantwortung für eine gemeinsame, lebenswerte Zukunft.

Mittlerweile als fester Bestandteil der DNA von Art-Invest Real Estate verstanden, haben uns die ESG-Ansätze als Unternehmen dazu angetrieben, unser tägliches Handeln auf den verschiede nen Ebenen weiterzuentwickeln und erste wichtige Etappenziele auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit zu erreichen. Die unterschiedlichen Maßnahmen und Bestrebungen in den Kategorien Ökonomie, Ökologie, Soziales und Gesellschaft sind hierbei auf unterschiedliche Zielhorizonte ausgerichtet – wobei wir zwischen kurz-, mittel- und langfristigen Umsetzungsszenarien unterscheiden. Leitplanken werden von Politik und dem Weltgeschehen vorgegeben. So trat zum 01.01.2022 die Taxonomie-Verordnung der EU in Kraft, die die Reduzierung umweltschädlicher Treibhausgase vorantreiben soll. Der dafür erforderliche, weitreichende Umbau unserer Wirtschaft betrifft selbstredend auch unser Handeln – dies gilt sowohl für die Corporate- als auch für die Objektebene.
Welche kurz- und mittelfristigen Etappenziele sind bereits in

Sicht? Ein wichtiges Highlight auf Corporate-Ebene wird sicherlich die Erreichung der Klimaneutralität als Unternehmen für das Jahr 2023. Weitere positive Effekte sind jedoch bereits jetzt schon auf der Entwicklerebene, der Bestandshalterebene und der Fonds-/Investorenebene zu spüren.

Auf Objekt- und Portfolioebene haben wir uns zudem für eine flächendeckende Datenanalyse durch Smart Metering und zukunftsfähige Energiemanagement-Systeme entschieden. Die Implementierung dieser Technologien ist für die Jahre 2023 und 2024 vorgesehen und bildet den nächsten großen und wichtigen Schritt auf unserem Weg.

Im vorliegenden Bericht finden Sie nun zahlreiche weitere Maßnahmen, die wir bereits erfolgreich umsetzen konnten, und Sie haben die Möglichkeit, Fortschritte und Entwicklungen im Einzelnen nachzuvollziehen.

Zusätzlich zu Umwelt- und Klimaschutzzielen verfolgt unser Nachhaltigkeitsansatz natürlich auch soziale und führungsbezogene Themengebiete. Innerhalb des Unternehmens liegt uns hier vor allem unsere seit Jahren gepflegte offene und respektvolle Unternehmenskultur am Herzen. Die bereits 2021 eingeführten Social Days, die in allen unseren Niederlassungen stattfinden, waren auch im Jahr 2022 wichtige Bausteine, um auf unterschiedlichste Art und Weise zu helfen und das Wir-Gefühl im Unternehmen zu stärken. Denn mit dem Wissen, dass unsere Mitarbeitenden essenziell für den Erfolg, die Reputation und das Bestehen der Art-Invest Real Estate sind, setzen wir viel daran, eine gesunde und wertschätzende Arbeitsatmosphäre zu schaffen und zu erhalten. Darüber hinaus möchten wir unsere Belegschaft individuell fördern und bestmöglich auf persönliche Bedürfnisse eingehen.

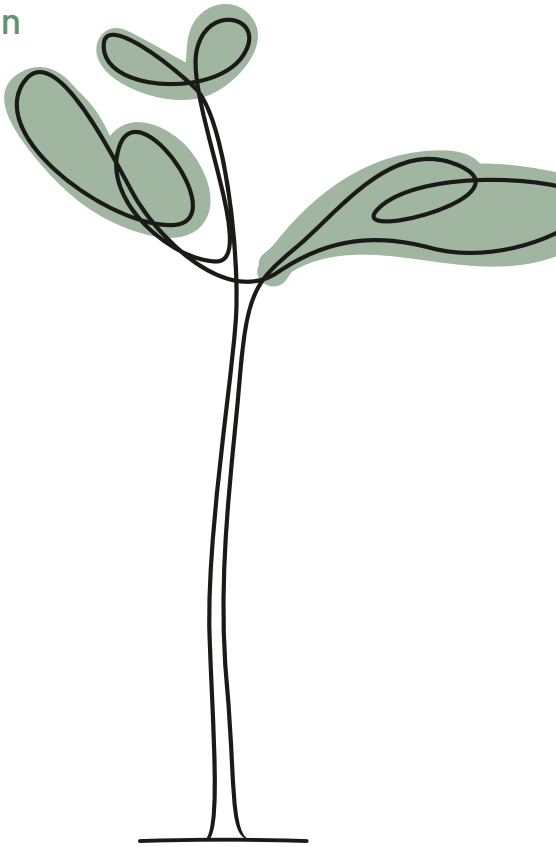
Auch gesamtgesellschaftlich möchten wir unserer sozialen Verantwortung gerecht werden und achten im Bereich der Projektentwicklung stets darauf, dass die von uns realisierten Bauten auch einen Mehrwert für Nutzer und Nachbarschaft bieten.
In Bezug auf unser wirtschaftliches Wirken steht die Integrität unseres Unternehmens stets an erster Stelle. Wir folgen ethischen Grundsätzen, halten uns an geltendes Recht und Transparenzrichtlinien – eine für uns selbstverständliche Ausrichtung im Bereich der Corporate Governance, die wir so auch von all unseren Geschäftspartnern erwarten.

Unsere Expertise aus den verschiedensten Bereichen bringen wir zudem in zahlreichen Gremien ein. So zum Beispiel beim BVI Bundesverband Investment und Asset-Management e. V. oder dem Zentralen Immobilien-Ausschuss (ZIA). Außerdem sind wir Teil der ECORE-Initiative, die die Erarbeitung eines Nachhaltigkeits-Benchmarking-Reportings zum Ziel hat, engagieren uns aktiv als Teil der Social Impact Investing Initiative des Instituts für Corporate Governance (ICG) in der deutschen Immobilienwirtschaft und nehmen am jährlichen GRESB Benchmark teil.

Wir freuen uns darauf, unser vielfältiges Engagement in Zukunft weiter auszuarbeiten und zu dokumentieren – und somit auch Sie an unserer nachhaltigen Entwicklung teilhaben zu lassen.

Ihre Geschäftsführung
der Art-Invest Real Estate

Als Unternehmensgruppe haben wir uns weiterentwickelt und schauen zuversichtlich in die Zukunft.



EINFÜHRUNG

Art-Invest Real Estate auf einen Blick

Unsere Gruppe in Zahlen.

275

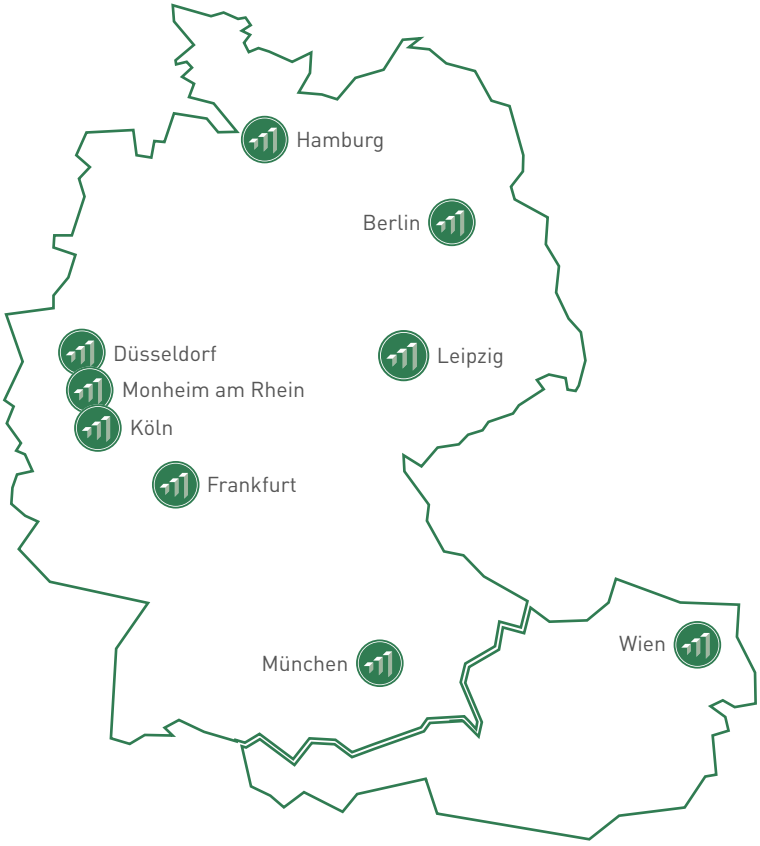
Mitarbeitende an **10** Standorten

ÜBER 28

institutionelle Investoren als langfristige Partner

MEHR ALS € 9,9 MRD.

Assets under Management



ÜBER 24

regulierte Investmentvermögen

ÜBER 580.000 m²

Projektentwicklungsvolumen

ÜBER 2.000.000 m²

vermietbare Fläche

Unsere Geschäftsbereiche.

Die im Jahr 2010 von den geschäftsführenden Gesellschaftern und der Zech Group gegründete Art-Invest Real Estate verfolgte zunächst gemeinsam mit institutionellen Investoren, ausgewählten Joint-Venture-Partnern sowie eigenem Kapital eine „Manage to Core"-Anlagestrategie. Vor dem Hintergrund der Veränderungen gesetzlicher und gesellschaftlicher Anforderungen entwickelte man diese Strategie nun konsequent weiter. Mit der neuen „Manage to Sustainability"-Strategie stellte sich das Unternehmen jüngst für eine ökonomisch und ökologisch sichere Zukunft auf. Die Bandbreite der Investitionen reicht über das gesamte Rendite- und Risikospektrum in den Bereichen Büro, innerstädtischer Einzelhandel, Hotel, Wohnen und Rechenzentren.

ART INVEST
REAL ESTATE

Management

Die Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG (AIREM) ist innerhalb der Unternehmensgruppe zuständig für Projektentwicklung und Asset-Management und bildet den gesamten Wertschöpfungsprozess einer Immobilie ab.

Sie agiert objektbezogen in den Bereichen Transaktionsmanagement, Vermietung, Asset- und Property-Management, Projektentwicklung und Bauverantwortung. Regional organisierte Teams aus spezialisierten Personen sind der Garant für die Management-Kompetenz der AIREM – dem Grundpfeiler, um Potenziale zu heben und brancheninnova-tive, einzigartige Bauprojekte mit stadtbildprägendem Charakter zu entwickeln und zu managen.

Funds

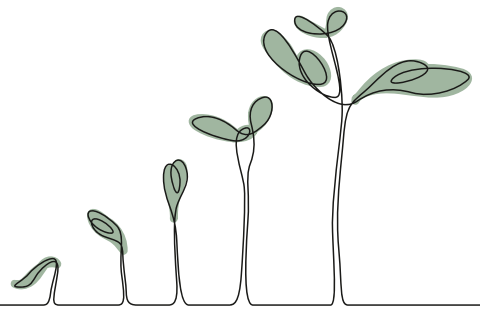
Innerhalb der Unternehmensgruppe übernimmt die Art-Invest Real Estate Funds GmbH (AIREF) das Fonds-Management für regulierte Investmentfonds und ist Partner für institutionelle Investoren wie Versorgungswerke, Versicherungsgesellschaften, Stiftungen, Pensionskassen oder Family Offices.

Im September 2012 wurde ihr die Zulassung zur Auflage und Verwaltung von offenen Immobilienfonds durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Etwa zwei Jahre später, im Oktober 2014, wurde der Gesellschaft die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß KAGB erteilt. Die Interessen der Investierenden stehen dabei im Mittelpunkt des Handelns.

Property-Management

Als eigenständige Gesellschaft innerhalb der Unternehmensgruppe ist die Art-Invest Real Estate Property Management GmbH (AIRE PM) mit ihren Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln und München tätig.

Das Property-Management arbeitet bei der Betreuung von Bestandsimmobilien der einzelnen Objektgesellschaften und Fonds eng mit dem Asset- beziehungsweise Fonds-Management zusammen. Vom Ankauf bis zu einem eventuellen Verkauf wird der gesamte Bestandszeitraum abgedeckt. Operativ fungiert das Property-Management während der Nutzungsphase der Immobilie als erster Ansprechpartner für Mieter, Dienstleistungsunternehmen und Versorger – und überwacht und realisiert die Einhaltung jeglicher Vertragsinhalte.



EINFÜHRUNG

Sustainability-Management

Soziale und ökologische Verantwortung.

Philipp Schedler,
Senior Sustainability Manager

Vor dem Hintergrund des weltweiten Bestrebens um eine nachhaltigere Wirtschaftsweise kommt der Immobilienbranche eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der Pariser Klimaziele zu. Die Branche hat nun mehr denn je die Chance, einen wesentlichen Beitrag zu leisten, die Erderwärmung einzudämmen.

Uns allen sollte, auch unabhängig von den sich verschärfenden regulatorischen Anforderungen auf nationaler und europäischer Ebene, bewusst sein, dass wir uns als Gesellschaft Stillstand nicht leisten können. Vielmehr müssen wir uns den Herausforderungen stellen und uns permanent hinterfragen und weiterentwickeln.

Neben der rein ökologischen, betrachten wir bei der Art-Invest Real Estate auch alle weiteren Dimensionen der Nachhaltigkeit und versuchen stets, für unsere Stakeholder – und die Umwelt – das Optimum zu erreichen. Unsere Immobilien werden für lange Zeit einen Einfluss auf das Klima haben und gleichzeitig als gebaute Realität das Leben und Arbeiten der Nutzer prägen. Unsere wichtigste Aufgabe ist es, uns dahin zu entwickeln, einen positiven Fußabdruck mit unseren Immobilien zu hinterlassen.

Um dies zu gewährleisten, haben wir den Nachhaltigkeitsleitsatz noch stärker in unserer unternehmerischen DNA herausgearbeitet. Kernelemente bleiben nach wie vor unsere langfristige – nachhaltige – Wertschöpfung und unsere fundierte Zukunftsorientierung. In einem sich verändernden Investmentmarkt übernehmen wir nun also Verantwortung bezüglich ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Aspekte unseres Handelns und richten uns danach aus.

Um die Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit für die Art-Invest Real Estate noch einmal herauszustellen, wurde im Jahr 2022 eine für dieses Thema zuständige Abteilung eingeführt, die direkt unter der Geschäftsführung angesiedelt ist. Als Stabstelle für das ganze Unternehmen werden hier unter anderem folgende Themen ganzheitlich umgesetzt:

- Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und Überwachung der Zielerreichung
- Zentrale Koordination aller Nachhaltigkeitsaspekte sowie die Verbesserung der Kommunikation bezüglich Nachhaltigkeitsthemen in den Abteilungen
- Entwicklung von Standards und Anforderungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien; Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten entlang der Wertschöpfungskette
- Analyse und Bewertung der gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen, Sicherstellung der Erfüllung von regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Investmentvermögen

Gesellschaftsübergreifende Themen von großer Bedeutung werden zunächst im ESG-Komitee besprochen und auch von diesem gesteuert.

Ziel dieses Berichts.

Mit der Veröffentlichung unseres zweiten Nachhaltigkeitsberichts wollen wir einen Schritt weiter gehen und das Thema Nachhaltigkeit bei der Art-Invest Real Estate stärken und vorantreiben.

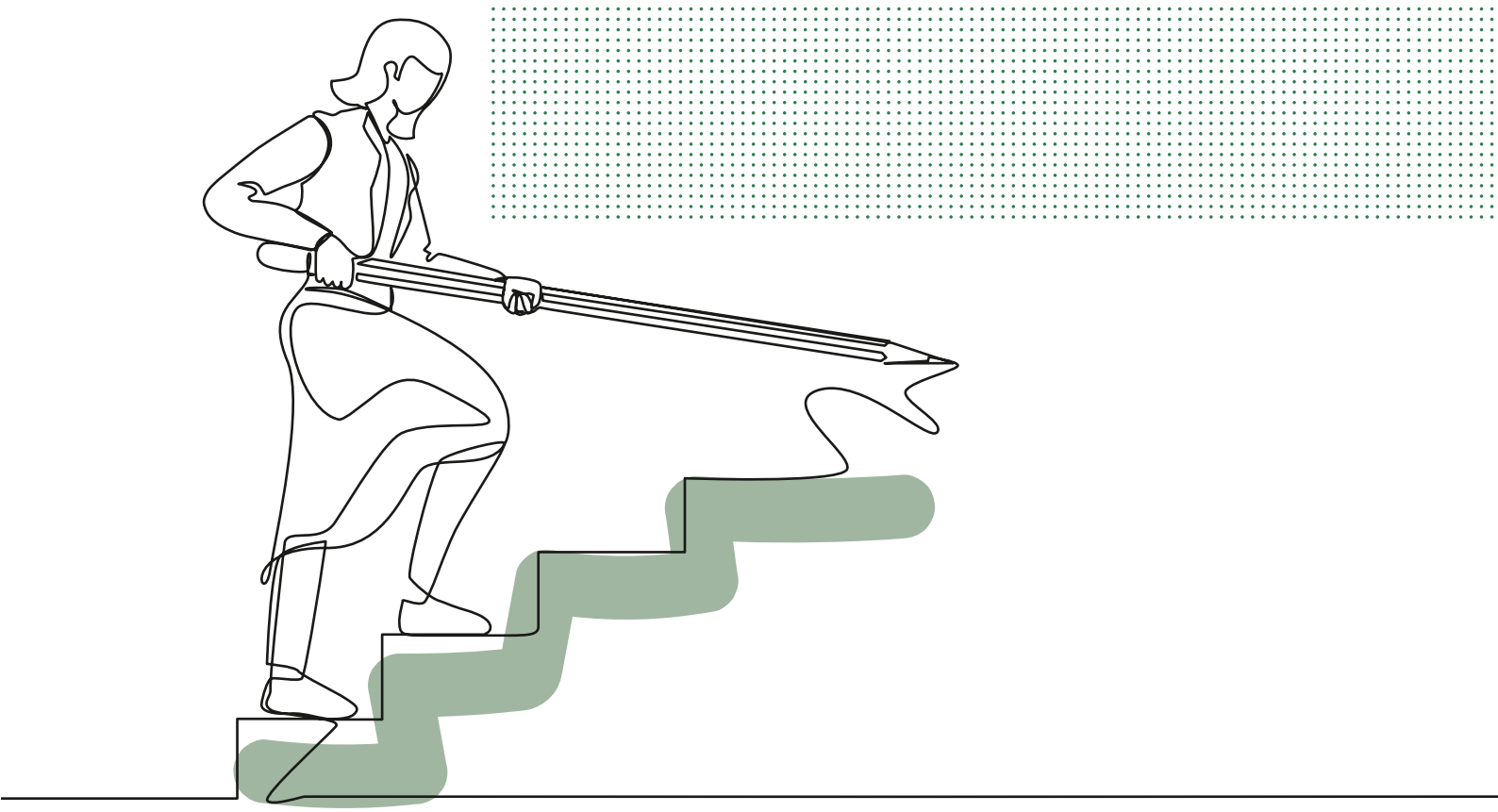
Das Thema Nachhaltigkeit betrifft uns alle und umfasst in unserem Unternehmen die gesamte Organisation mit einem weiten Spektrum an Themen. Wir sehen in diesem Dokument die Chance, unsere Nachhaltigkeitskriterien in der Projektentwicklung, im Investmentprozess und in der Bewirtschaftung unserer Bestandsobjekte noch transparenter zu gestalten und unsere internen Ansprüche auch nach außen an (potenzielle) Anleger, Stakeholder und generell alle, die sich für das nachhaltige Handeln der Art-Invest Real Estate interessieren, zu kommunizieren.

Der Bericht umfasst dabei die Unternehmensaktivitäten und Werte der Gesellschaften Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG (AIREM), Art-Invest Real Estate Funds GmbH (AIREF) und Art-Invest Real Estate Property Management GmbH (AIRE PM). Da es sich um unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht handelt, ist die Datengrundlage, beispielsweise für die Bestände, teilweise noch unvollständig – beruht deshalb auf einer konservativen (kritischen) Selbsteinschätzung unsererseits. Dennoch haben wir uns bewusst dazu entschlossen, diese Werte auszuweisen. Nicht zuletzt ist die technische Umsetzung bei einem Unternehmen unserer Größe als fortschreitender Prozess zu sehen.

Im Jahr 2022 haben wir für viele wegweisende Themen die Grundlagen geschaffen. Zur Verbesserung der Datenbasis haben wir mit Verhandlungen zu einem Rahmenvertrag zur Smart-Meter-Implementierung begonnen. Zur Aggregation der Daten wurde der Auswahlprozess einer ESG-Software gestartet. Daneben haben wir – zur Verbesserung der Energieeffizienz – bei einigen Objekten die Nutzung eines Energiemonitoringsystems betrachtet.

Im Jahr 2023 werden wir somit nicht nur an der Optimierung von vielen dargestellten Nachhaltigkeitsaspekten arbeiten, sondern auch weiterhin an einer Verbesserung der Datengrundlage.

Für die Bestände und die Projektentwicklung werden jeweils aggregierte Werte ausgewiesen. Dies geschieht, um keine Verzerrung der Ergebnisse zu den besten Projekten oder Bestandsimmobilien zu erhalten. Sofern es Unterschiede gibt, zum Beispiel bei Personalthemen, wird aus Vereinfachungsgründen der Ansatz dargestellt, der die Mehrheit der Mitarbeitenden abdeckt.



EINFÜHRUNG

Unsere Sustainability Story

2045
Dekarbonisierung des Gebäudebestands

2023
Unternehmensgruppe wird CO_2 neutral

2022
Veröffentlichung erster Nachhaltigkeitsbericht

2022
Feste Mitgliedschaft Immo2.Zero

2021
Entwicklung Managementprozess zur Überführung von nicht nachhaltigen Gebäuden

2021
Analyse von Pilotprojekten hinsichtlich Taxonomie-anforderungen und Dekarbonisierungspfad

2021
Green Lease Standard

2021
Besetzung der neu geschaffenen Funktion Senior Sustainability Manager

2021
Feste Mitgliedschaft ECORE

2021
Unterzeichnung UN PRI

2020
Weiterentwicklung Nachhaltigkeits-leitlinien und -strategie

2020
Erste Teilnahme GRESB

2018
Erste ESG-Anfragen

seit 2016
EU Action Plan

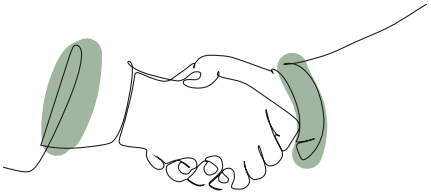
2015
Unterzeichnung Pariser Abkommen

Es kommt aus unserer DNA.

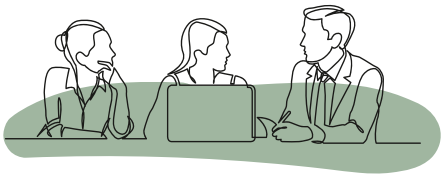
Unser Geschäft ist seit jeher mit den Interessen verschiedener Stakeholder verknüpft. Deren Erwartungen zu verstehen, ist auch weiterhin der Schlüssel zu unserem Geschäftserfolg. Neue Regularien und veränderte Marktbedingungen erfordern zwar in vielen Bereichen auch neue Lösungen – die Grundprinzipien unseres Handelns waren jedoch schon immer auf die Schaffung langfristiger (und damit nachhaltiger) Werte ausgerichtet. Deshalb mussten wir uns als Art-Invest Real Estate nicht grundlegend neu erfinden, sondern nur weiterentwickeln.

Die Stakeholder-Interessen stets im Blick.

Städte und Behörden
Enge Zusammenarbeit und Kommunikation mit den beteiligten Behörden beziehungsweise Städten

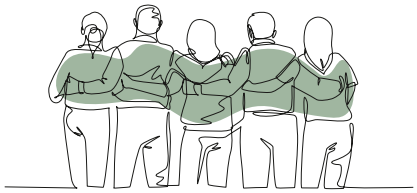


Geschäftspartner
Direkter Austausch mit unseren Geschäftspartnern, Stärkung der Beziehung durch regelmäßige Meetings



Mitarbeitende
Regelmäßige Workshops und Weiterbildungen, Intranet mit Kommunikationsmöglichkeiten, regelmäßige Versammlungen

Mieter
Einzelgespräche mit unseren Hausverwaltern, Beiträge in sozialen Medien, Online-Mieterportale, Mieterbefragungen



Gesellschaft
Informationen für die Öffentlichkeit und Einbindung der Gesellschaft durch die sozialen Medien, die Presse und Events vor Ort

Investoren
Roadshows, Konferenzen und Besuche, gemeinsame Besichtigungen von Objekten, direkter Dialog in der Anlageausschusssitzung

EINFÜHRUNG

Nachhaltigkeitsstrategie

Unsere Nachhaltigkeitsleitlinien.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Art-Invest Real Estate wird im Wesentlichen durch die von uns definierten Leitlinien geprägt. In vier Dimensionen unterteilt, stellen sie das Grundgerüst für unser tägliches Handeln dar und sollen uns dabei helfen, uns als Unternehmen ökonomisch, ökologisch, gesellschaftlich und in sozialen Belangen weiterzuentwickeln. Unser Vier-Säulen-Modell auf einen Blick:

ÖKONOMIE

Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg auf Grundlage von Fairness, Transparenz und Verantwortung

LEITLINIEN

- Schaffung attraktiver, moderner und effizienter Immobilien nach neuesten Standards
- Verantwortungsvolle Verwaltung des Kapitals im Sinne der Investoren
- Compliance-gerechtes Handeln im Rahmen einer effektiven Corporate Governance

ÖKOLOGIE

Denken und Handeln im Sinne des Klimaschutzes, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren sowie zu kompensieren

LEITLINIEN

- Projektentwicklungen, die einen aktiven Beitrag zur Verbesserung der Öko- und der CO_2-Bilanz beitragen
- Justierung des aktiven Asset-Managements – Verbesserung der Effizienz unserer Bestandsimmobilien
- Förderung digitaler Technologien und innovativer Geschäftsmodelle für Ressourcenschonung und höheren Nutzen unserer Immobilien

GESELLSCHAFT

Verantwortung gegenüber der Gesellschaft übernehmen und ihre Bedürfnisse und Ansprüche stets berücksichtigen

LEITLINIEN

- Mitgestaltung positiver Stadtentwicklung: mit Quartieren und Immobilien als lebendige Orte für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit
- Förderung des gesellschaftlichen Engagements unserer Mitarbeitenden und aktive Unterstützung gemeinnütziger Projekte
- Weiterentwicklung von Trends und Standards auf lokaler und nationaler Ebene durch Arbeit in Verbänden, Gremien und Interessenvertretungen

SOZIALES

Verantwortungsvoller und wertschätzender Umgang miteinander in einer sozialen Unternehmenskultur

LEITLINIEN

- Schaffung einer inspirierenden, modernen Arbeitsumgebung für alle Mitarbeitenden innerhalb einer wertschätzenden Unternehmenskultur
- Fördern der persönlichen Entwicklung, der Gesundheit des Individuums und der Vereinbarkeit von Beruf und Familie
- Einhaltung und Wahrung sozialer Standards bei unseren Geschäftspartnern als Grundlage der Zusammenarbeit

EINFÜHRUNG

Nachhaltigkeitsziele

ENVIRONMENTAL

CO_2-Neutralität

- Wir sind bis 2023 im Geschäftsbetrieb klimaneutral.
- Wir entwickeln bis 2024 objektspezifische Dekarbonisierungs-strategien sowie ein Reduktionsziel für den Gesamtbestand.

Nachhaltiger Bau

- Wir nutzen für alle Neubauobjekte und Kernsanierungen die internen Standards, inklusive Schaffung taxonomie-konformer Objekte.*

SOCIAL

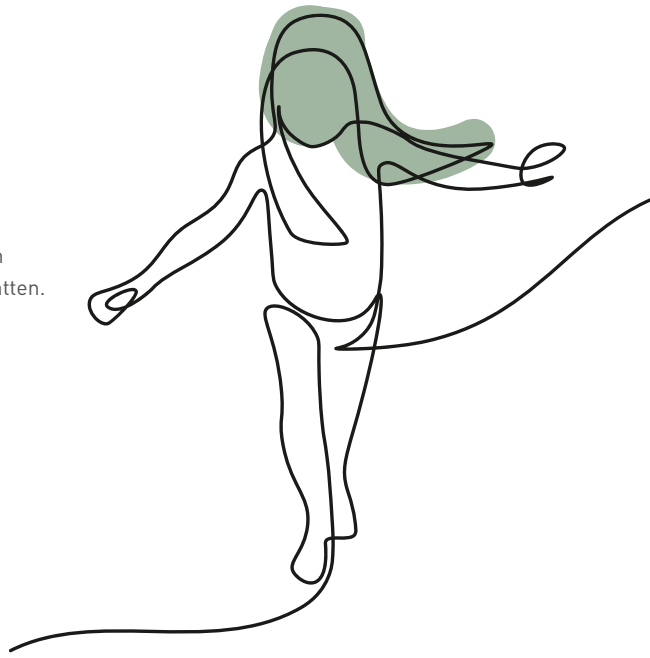
GOVERNANCE

Compliance

- Wir haben eine Nulltoleranzgrenze gegenüber jeglichem nicht compliance-konformen Verhalten.

Transparenz

- Wir dokumentieren unser Handeln in einem Nachhaltigkeitsbericht.
- Wir informieren unsere Anleger regelmäßig über Nachhaltigkeits-aspekte.
- Wir nutzen standardmäßig ESG Due Diligence bei Transaktionen.



Nachhaltiger Betrieb

- Zur Schaffung der Datengrundlage starten wir 2023 damit, die verwalteten Immobilien mit Smart Meter (Wärme, Kälte, Strom, Trinkwasser) auszustatten.
- Nach der Implementierung der Smart-Meter-Technologie setzen wir Reduktionsziele für die Verbrauchsarten fest.
- Wir nutzen ab 2022 einen Green Lease Standard für alle Neuvermietungen beziehungsweise Nachträge.
- Wir wählen ein ESG-Tool zur Gebäudeanalyse, Optimierung und zum Reporting aus und starten mit der Aufschaltung der ersten zehn Objekte.*

Menschenrechte

- Wir berücksichtigen die Menschenrechte bei allen Geschäftsaktivitäten.

Zufriedenheit der Mitarbeitenden und Unternehmenskultur

- Wir streben eine hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden an.
- Wir pflegen einen respektvollen, wertschätzenden und sachorientierten Umgang mit unseren Mitmenschen und haben eine Botschafterrolle nach innen und außen.
- Wir steigern die Sustainability Awareness im Unternehmen durch verschiedene Initiativen, zum Beispiel die ESG-Helden.*

Soziales Engagement

- Wir (jeder Einzelne von uns) bringt sich bei einem Social Day im Jahr ein.
- Wir berücksichtigen soziale Aspekte durch Bildung von eigens dafür reservierten Budgets in unseren Projekten und in den Managementgesellschaften.

Kontrolle und Steuerung

- Wir steuern die gesellschaftsübergreifenden Nachhaltigkeitsthemen in einem ESG-Komitee. Es finden mindestens vier Sitzungen pro Jahr statt.
- Die Geschäftsführung wird mindestens viermal im Jahr über Nachhaltigkeitsthemen informiert.
- Wir aktualisieren jährlich die Nachhaltigkeitsstrategie der Art-Invest Real Estate Gruppe.
- Wir bieten ein GRESB-Reporting zur Schaffung von Transparenz an.*

**Überarbeitete oder neue Ziele.*

EINFÜHRUNG

Nachhaltigkeitsaspekte in Prozessen

Nachhaltige Wertschöpfung.

Da wir zum einen den regulatorischen Vorgaben seitens der Politik – wie beispielsweise der EU-Taxonomie-Verordnung – unterliegen und andererseits für alle Stakeholder langfristig erfolgreiche Gebäude erschaffen wollen, achten wir in jeder Phase unserer Wertschöpfung auf die Einhaltung beziehungsweise Optimierung der ESG-Aspekte. Die Implementierung dieser neuen Prozesse konnte reibungslos erfolgen und hilft uns nun dabei, die Qualität unserer Assets zu sichern. Mehr zum Thema Taxonomie lesen Sie auf Seite 84 dieses Berichts.

Vorteile nachhaltiger Büroimmobilien.

Nutzer	Mieter	Betreiber	Eigentümer
• Erleichterung des Arbeitsalltags • Space as a Service • Wohlbefinden	• Mitarbeitenden-zufriedenheit • Flächeneffizienz • Nebenkosten	• Sicherheit • Flächeneffizienz • Verfügbarkeit	• Vermietbarkeit • Wertstabilität • Störungs- und Mängelfreiheit

Werterhalt **Effizienz** **Zufriedenheit** **Komfort** **Nutzungswert**

UNSER ESG-ANSATZ IST GANZHEITLICH

Akquisition

Grundlagen für die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie sind nicht mehr nur die Lage und Standortfaktoren, sondern auch Nachhaltigkeitsaspekte. Wir prüfen potenzielle Immobilieninvestments vorab im Rahmen eines ESG-Quick-Checks, um mögliche „red flags" frühzeitig zu identifizieren und unnötige Kosten zu vermeiden. Erst sobald dieser ohne negative Ergebnisse erfolgt ist, gehen wir in die ausführliche ESG Due Diligence. Diese ist ebenfalls ein Standard vor jedem Ankauf und die Basis sowohl für Transparenz als auch dafür, Nachhaltigkeitsthemen aktiv anzugehen und zu verbessern. Sie reicht von der Prüfung der PAI-Faktoren bis hin zur Einarbeitung der Ergebnisse in Ankaufsvorlagen und SWOT-Analysen. Dadurch werden attraktive Immobilien erworben, die – gegebenenfalls nach einer Optimierung – langfristig vermarktungsfähig bleiben.

Projektentwicklung

Bei Projektentwicklungen wurden mithilfe von Leuchtturmprojekten bereits viele Nachhaltigkeitsaspekte umgesetzt und neue Standards geschaffen. Der Fokus liegt dabei auf langlebigen, attraktiv gestalteten Immobilien mit hoher Aufenthaltsqualität für den Nutzer. Entsprechend der Zielsetzung bei Projektentwicklungen werden Anforderungen aus der Taxonomie erfüllt. Besonders wird dabei auf die Themen nachhaltiger Materialien, der Reduktion des Ressourcenverbrauchs, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Schaffung von Smart-Building-Lösungen eingegangen.

Fondsmanagement

Nachhaltigkeit spielt ebenfalls zur Sicherung der Werthaltigkeit im Fondsmanagement eine große Rolle. Durch Überprüfung der Immobilien hinsichtlich Taxonomiekonformität und ESG-Aspekten können Anlegerwünsche berücksichtigt werden. Zur Schaffung von Transparenz wird zum Beispiel eine Bewertung durch GRESB oder eine Fondsklassifizierung gemäß Artikel 8 oder 9 der Offenlegungsverordnung angeboten. Darüber hinaus werden die ESG-Aspekte der Immobilien und Fonds sowie deren Entwicklungen regelmäßig mit den Anlegern diskutiert.

Asset-Management

In der Betriebsphase steht nicht nur ein zufriedener Mieter im Mittelpunkt, sondern auch der langfristige Werterhalt durch proaktives Handeln. Auch mit Blick auf Nachhaltigkeitsthemen sind das Asset-Management und die Zusammenarbeit mit den Mietern zentral. Hierfür werden verschiedene Elemente genutzt: von Green Leases, dem Bezug von Grünstrom und Technologien zum effizienten Gebäudebetrieb über den Nachhaltigkeitsdialog bis hin zum geplanten Smart-Meter-Rollout. Anhand des "Manage-to-Sustainability"-Ansatzes tragen wir unseren Teil zur Schaffung nachhaltiger Assets bei.

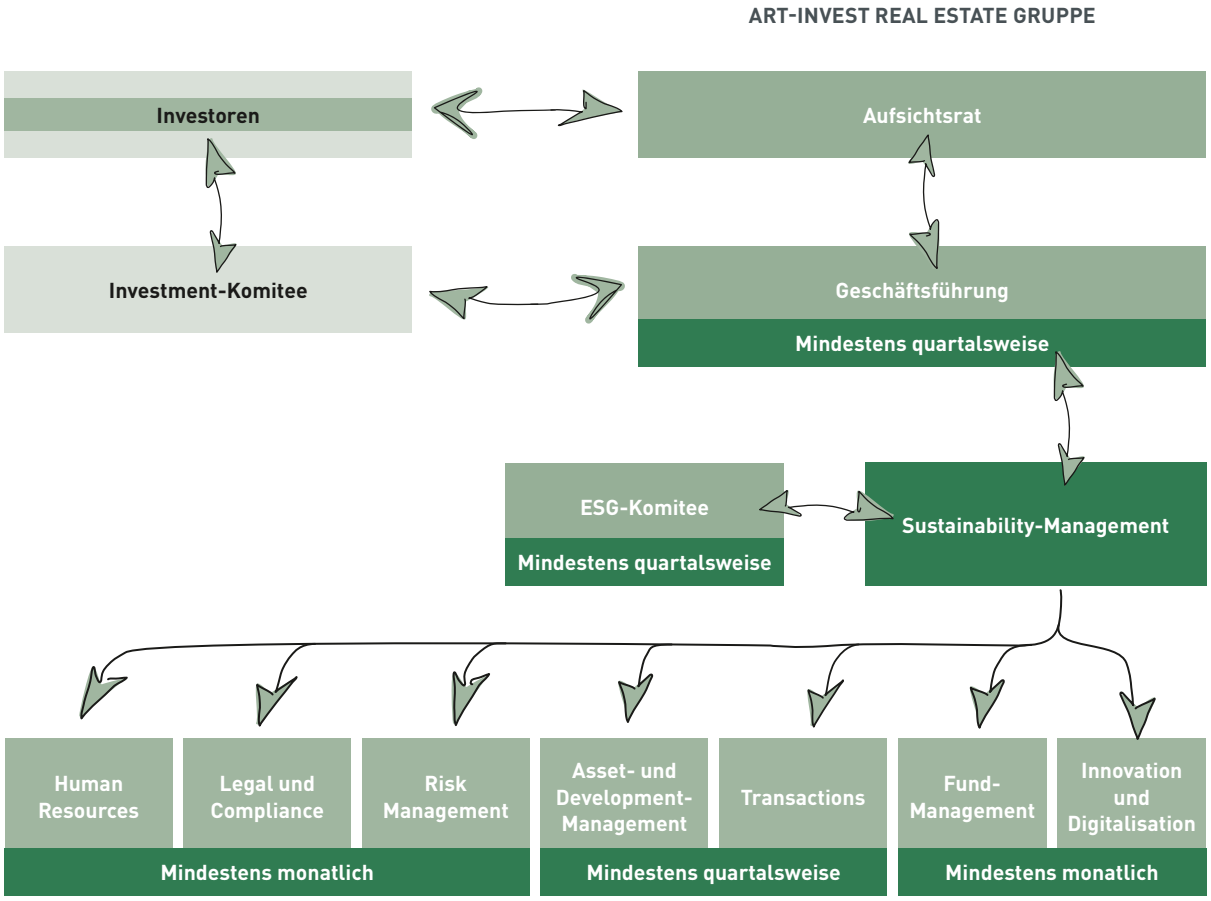
EINFÜHRUNG

Kompetenzen und Zuständigkeiten

Eine Aufgabe für uns alle.

Das Thema Nachhaltigkeit ist für uns eine Teamaufgabe, bei der nicht nur jede Abteilung, sondern jeder Projektkreis seinen Beitrag zum Gesamtergebnis leistet. Koordiniert wird die Umsetzung der Ziele zentral durch das Sustainability-Management, das auch unterstützend in beratender Funktion agiert und im engen Austausch mit dem ESG-Komitee steht. Es berichtet außerdem direkt an die Geschäftsführung, sodass auch diese stets in die Prozesse eingebunden ist.

ORGANISATION



AUFSICHTSRAT

Da das Thema Nachhaltigkeit mittlerweile ein integraler Bestandteil im Kompetenzbereich unserer Geschäftsführung ist, fallen natürlich auch die einzelnen Nachhaltigkeitsaspekte unter die Kontrolle des Aufsichtsrats.

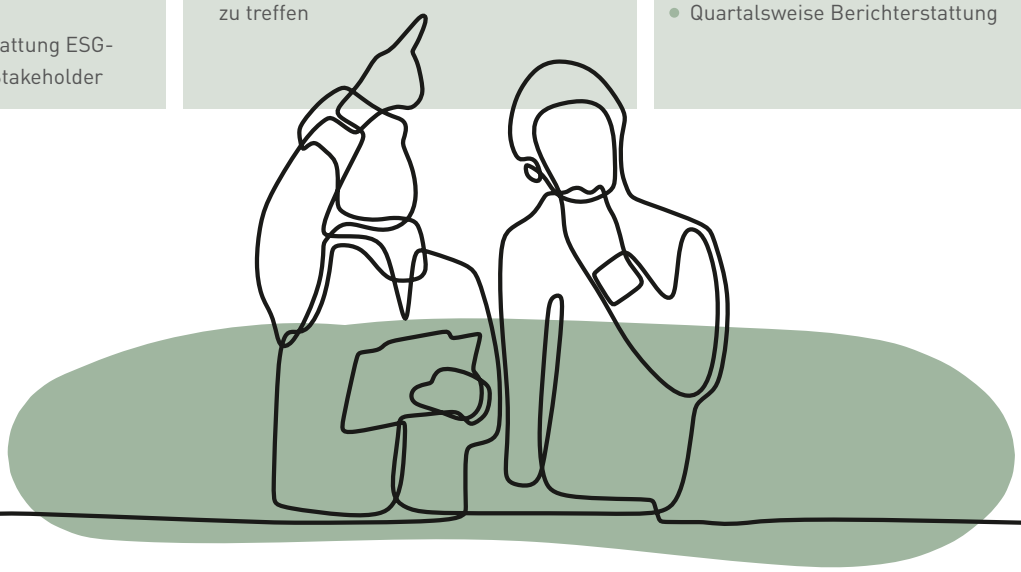
Daher wird dieser auch über alle Tätigkeiten der Abteilungen in Bezug auf Sustainability und Themen im Bereich ESG informiert, um Transparenz und Nachhaltigkeitsverträglichkeit zu gewährleisten und Verbesserungspotenziale zu definieren.

Mit dieser zusätzlichen Kontrolle gewährleisten wir die stetige Integration der ESG-Faktoren und schärfen den Nachhaltigkeitsfokus unserer Geschäftstätigkeiten immer wieder neu.

ESG-KOMITEE

Um die Geschäftsführungen der Art-Invest Real Estate Gruppe bei der Steuerung der verschiedenen ESG-Themen und -Aktivitäten zu unterstützen, wurde 2021 das ESG-Komitee ins Leben gerufen. Es beschäftigt sich mit wichtigen Nachhaltigkeitsthemen der Unternehmensgruppe und tagt mindestens viermal pro Jahr. Es setzt sich aktuell zusammen aus Philipp Henkels (GF AIREF und Vorsitzender des ESG-Komitees), Arne Hilbert (GF AIREM) und Philipp Schedler (Senior Sustainability Manager).

Pflichten und Verantwortungen		
Überwachung	**Entscheidung**	**Information der Geschäftsführung**
• Einhaltung Nachhaltigkeitsleitlinien und Entwicklung der ESG-Strategie • Implementierung von Nachhaltigkeitsthemen entlang der Wertschöpfungskette • Nachhaltigkeitsberichterstattung ESG-Trends, Erwartungen der Stakeholder	• Aufbereitung entscheidungsrelevanter Themen durch Sustainability Manager • Grundsätzliche Berechtigung Entscheidungen zu allen ESG-relevanten Themen zu treffen	• Bezüglich ESG-Themen, die wesentlich für die Gruppe sind: Lieferung von Entscheidungsvorlagen hinsichtlich wesentlicher ESG-Themen • Quartalsweise Berichterstattung



SUSTAINABILITY-MANAGEMENT

Die Abteilung Sustainability-Management betreut und koordiniert zentral das Thema Nachhaltigkeit auf Gesellschafts- und Produktebene. Hierbei geht es neben der Überwachung und Erfüllung von regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit (zum Beispiel EU-Taxonomie und Offenlegungsverordnung) auch um die Strategieentwicklung und Zielkontrolle auf Ebene der Gruppe. Unsere Mitarbeitenden in diesem Bereich, Philipp Schedler (Senior Sustainability Manager) und Melina Braxator (Sustainability Manager), sind im Einzelnen für folgende Aufgaben zuständig:

- Integration von Nachhaltigkeit in alle Aspekte des Unternehmens
- Regulatorische Anforderungen und Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien, Überwachung von Nachhaltigkeitskennzahlen
- Identifizierung und Bewertung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Nachhaltigkeit in allen Geschäftsbereichen des Unternehmens, wie zum Beispiel im Immobilienmanagement, Bau- und Planungsprozess, Energieeffizienz, Ressourcenmanagement
- Unterstützung des Fondsmanagements im Ankaufsprozess und Reporting
- Arbeit am Portfolio, Unterstützung des Assetmanagements hinsichtlich Bestandsoptimierung zur Verschiebung des Strandet-Asset-Zeitpunkts
- Schaffung von Sustainability Awareness: Bewusstsein für Nachhaltigkeit erhöhen und das Verständnis für Nachhaltigkeitsthemen vertiefen.

EINFÜHRUNG

Beispiele für umgesetzte ESG-Maßnahmen

ENVIRONMENTAL

Bauen und Recycling
- Wiederverwendung von Baumaterial

MEP/HVAC
- Aktualisierung der MEP- und HVAC-Systeme für besseres Raumklima und reduzierten Energieverbrauch

Betriebliche Effizienz
- Intelligentes Bauen
- Green-Building-Zertifizierung, zum Beispiel LEED

Mobilitätskonzept
- E-Ladestationen für Autos, Fahrräder und Scooter
- Fahrradständer und Duschen

Bepflanzung
- Pflanzen zur Verbesserung des Ambientes und der Luftqualität sowie zur Reduzierung von Stadtlärm und Hitze

Stakeholder-Ansatz
- Partnerschaften zwischen Nutzern, Mietern, Eigentümern und Beteiligten für ein effizientes, transparentes Immobilienmanagement

GOVERNANCE

Compliance
- Aufdeckung von Interessenkonflikten, maximale Transparenz und Verträge zu marktüblichen Bedingungen
- Bekenntnis zum Code of Conduct der Zech Group SE

Treuhänderische Verantwortung
- Bekenntnis zu den BVI-Wohlverhaltensregeln und Unterzeichner der UN PRI

BVI

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

KYC-Prozess
- Sorgfältige Prüfungen für Transaktionen, Vertragsabschlüsse und Vermietungen

SOCIAL

Zusatzleistungen

- Angebote wie freies, flächendeckendes WLAN, Kinderbetreuung und Echtzeitinformationen über öffentliche Verkehrsmittel

Öffentlicher Raum

- Schaffung attraktiver gemeinschaftlicher Freiflächen zur Steigerung des Wohlbefindens von Mietern und Anwohnern

Überdachte Innenhöfe

- Umbau von Innenhofflächen zu glasüberdachten Marktplätzen zur Schaffung von Gemeinschaftsräumen und zusätzlichen Mietflächen

Kunst und Kultur

- Förderung der öffentlichen Kunst- und Kulturszene
- Installation von Kunstwerken in den Räumlichkeiten

EINFÜHRUNG

Manage to Sustainability – MTS

Von Manage to Core in die Zukunft.

"Manage-to-Sustainability"-Strategie

Auf Basis unserer umfassenden Erfahrungen mit nachhaltigen Bauweisen und dem effizienten Betrieb von Gebäuden setzen wir unsere „Manage-to-Core"-Strategie bereits seit einigen Jahren erfolgreich um. Diese wird nun umfangreich um Nachhaltigkeitsmaßnahmen ergänzt und dadurch zur „Manage to Sustainability"-Strategie transformiert.

Die einzelnen Maßnahmen werden dabei objektspezifisch aus Projekterfahrungen und den Anforderungen der EU-Taxonomie abgeleitet und es wird möglichst ressourcenschonend ein effizienter Betrieb realisiert. Soziale Aspekte finden nach projektindividuellen Anforderungen Berücksichtigung.

Der Investmentprozess wird um eine umfangreiche ESG Due Diligence und gegebenenfalls eine Sanierungspotenzialanalyse erweitert. Darin werden die entsprechenden Maßnahmen zur Umsetzung analysiert und im Nachgang im Einklang mit den Anlageinteressen beziehungsweise individuellen Wertvorstellungen und Zielen umgesetzt. Zentrale Bedeutung haben hierbei die Erhöhung der Energieeffizienz sowie die Reduzierung von CO_2-Emissionen.

MTS – Asset-Level.

1. Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit mithilfe des „Manage-to-Core"-Ansatzes (MTC)
2. Ableitung der Maßnahmen für die Immobilie aus den Anforderungen aus der EU-Taxonomie (Umweltziel 1 – Klimaschutz)
3. Entwicklung eines effizienten Betriebs zur Ressourcenschonung
4. Aktives Management zur Weiterentwicklung der Immobilie
5. Berücksichtigung von sozialen Aspekten nach projektindividuellen Anforderungen

MTS – Financing.

1. Berücksichtigung der regulatorischen Anforderungen auf der Kapitalmarktseite an eine taxonomiekonforme Immobilie
2. Berücksichtigung der regulatorischen Anforderungen an einen Fonds aus der Offenlegungsverordnung
3. Bereitstellung eines regelmäßigen ESG-Reportings
4. Bereitstellung der üblichen Leistungen einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (zum Beispiel Portfoliomanagement, Jahresberichte)

ESG-ANSÄTZE – INTEGRATION AUF VERSCHIEDENEN EBENEN

	ANKAUF & VERKAUF	STANDORT	OBJEKT	MIETER	DIENSTLEISTER
ENVIRONMENTAL	Environmental Due Diligence	Umweltrisiken	Verbrauch und Emissionen	Nachhaltige Mieterausbauten	Effizienzmaßnahmen
SOCIAL	Ausschlusskriterien	Anbindung und Infrastruktur	Community-Engagement	Steigerung Nutzerkomfort	Menschenrechte und Arbeitsbedingungen
GOVERNANCE	Compliance	Länderrisiken	Green Due Diligence	„Grüne" Mietverträge (Green Leases)	„Grüne" Property-Management-Verträge

Warum wir den MTS-Ansatz verfolgen.

Zusammenfassung

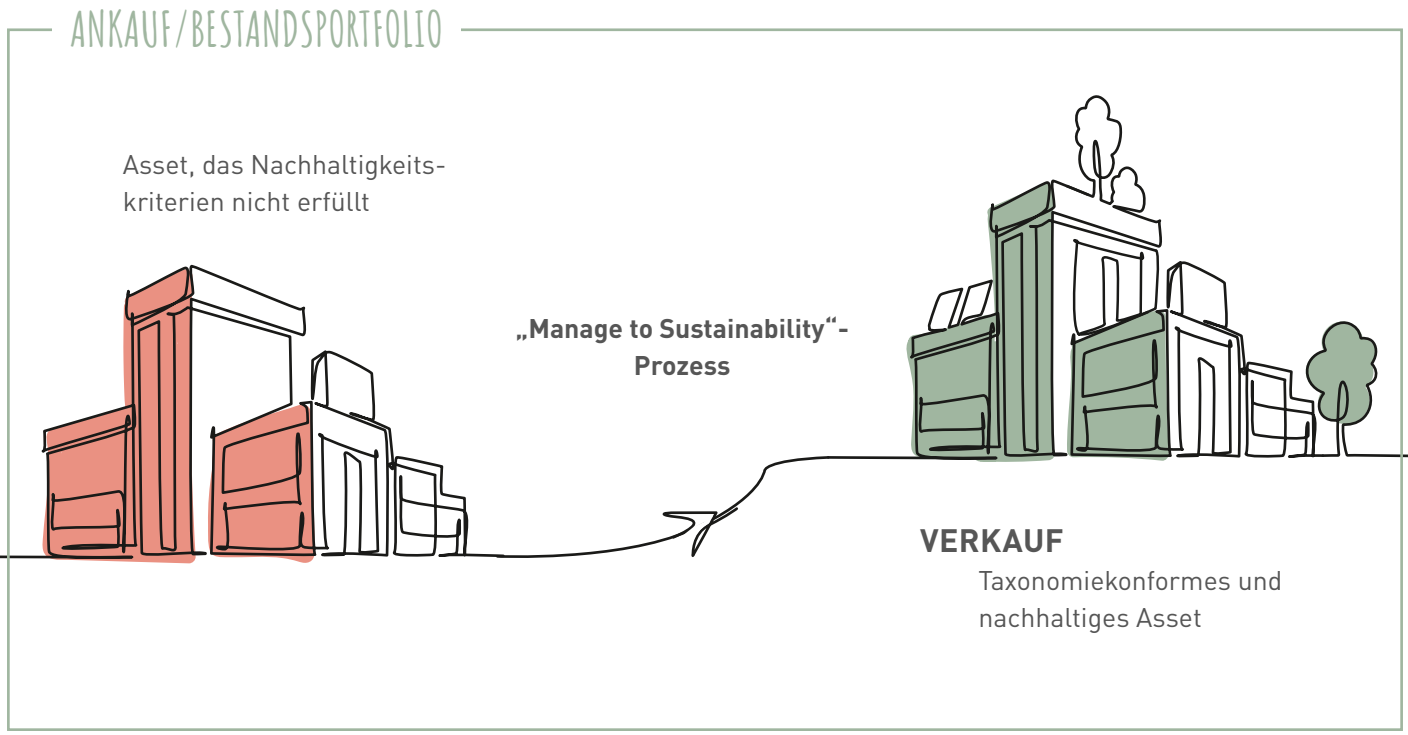
- Die wachsende Bedeutung des Themas Sustainability erfordert neuartige Lösungsansätze im Immobilienmanagement – nicht nur durch die zunehmende Regulierung, sondern auch durch die Entscheidungen institutioneller Anleger. So ist in den kommenden Jahren mit Preisabschlägen bei nicht nachhaltigen Gebäuden zu rechnen, weshalb sich frühzeitiges und vorausschauendes Handeln empfiehlt. Dabei handelt es sich sowohl um Opportunitäten als auch um ein Pflichtprogramm: Da ungefähr 75 Prozent des Bürobestandes in Deutschland bereits vor dem Jahr 2000 errichtet wurden, ist ohne nachhaltige Sanierung dieses Altbestands das Erreichen der gesteckten Klimaziele nicht möglich.*

- Mit den neuen Zielen sind allerdings auch Chancen verbunden, die wir mit unseren Anlegern im Rahmen unserer neuen „Manage to Sustainability"-Strategie nutzen. Diese ist eine um wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte ergänzte Weiterentwicklung des „Manage-to-Core"-Ansatzes und wurde bei zahlreichen Projekten für Neubau- und Bestandsobjekte erfolgreich realisiert. Im Fokus stehen zunächst Büroimmobilien mit ESG- und „Manage to Core"-Optimierungspotenzial in Top-Lagen und an etablierten Standorten in Deutschland. Darüber hinaus soll dieser Ansatz sukzessive bei weiteren von uns gemanagten Nutzungsarten verwendet werden.

  Neben dem wirtschaftlichen Ziel der „Manage-to-Core"-Strategie, attraktive Renditen zu erzielen, soll das Investment im Rahmen der „Manage to Sustainability"-Strategie außerdem messbare sowie positive soziale und ökologische Wirkungen erzeugen.

- Am Ende des jeweiligen Wertschöpfungsprozesses steht ein nachhaltiges und taxonomiekonformes Objekt in sehr guter Lage mit einer hohen Objektqualität und stabiler Vermietungssituation, das eine gesicherte Rendite bietet und sehr gut veräußerbar ist.

- Neben der nachhaltigen Sanierung angekaufter Objekte steht auch die Entwicklung der im Bestand unserer institutionellen Kunden bereits befindlichen Direktbestände im Fokus. Diese sind vor erheblichem Wertverlust zu schützen, da vor allem ältere Bestandsimmobilien dem Risiko ausgesetzt sind, zu Stranded Assets zu werden.



** Vgl. eigene Auswertung auf Datenbasis Bulwiengesa, 2022*

EINFÜHRUNG

Engagement in Verbänden und Organisationen

Gemeinsam die Herausforderungen der Zukunft stemmen.

Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein werden in der Immobilienbranche immer präsenter; eine neue Art der Zusammenarbeit entsteht. Arne Hilbert erklärt die Hintergründe, Herausforderungen und Chancen dieser Entwicklung:

Welche Veränderungen beobachten Sie in der Branche beim Thema Nachhaltigkeit?

Bisher hatten wir nur sehr wenig Einblick in die Umweltschutz-Bemühungen der Branche. Doch immer mehr Player dokumentieren ihre Aktivitäten. Daraus entsteht eine neue Transparenz und wir bekommen plötzlich Einsicht in die Arbeit der Protagonisten, aber auch in die einzelnen Assets. Das ist in ein Novum.

Welche Rolle spielen dabei die Stakeholder?

Unsere Arbeit wird immer von Stakeholdern getriggert. Solche aus dem Bereich Kapital und Kapitalgrund, zum Beispiel Equity Partner, die Banken, die Immobilienprojekte fremdfinanzieren, und die Nutzer selbst – bei ihnen allen steht Nachhaltigkeit heute ganz oben auf der Agenda.

Die Nutzer hatten schon immer den Mehrwert der Immobilie im Blick. Sie fragen sich zum Beispiel, ob eine Immobilie ihre Ansprüche an eine zukunftsgewandte Arbeitswelt erfüllt. Aber auch monetäre Argumente wie der Wunsch nach möglichst geringen Nebenkosten sind ihnen wichtig.

Und dann gibt es da die Taxonomie, die auf die Nachhaltigkeit des Kapitalstroms abzielt. Sie ist der Grund, warum das Thema bei Equity-Partnern und Fremdfinanzierern aktuell massiv an Relevanz gewinnt. All diese Strömungen führen gerade zu einem sprunghaften Umdenken.

Was ist nötig, um die heutigen Ansprüche der Stakeholder zu erfüllen?

Wir brauchen allem voran eine aussagekräftige Datenbasis. Dafür muss man ganz vorne beginnen, das bedeutet bei den Assets. Und ich glaube, das ist eine der wesentlichsten Veränderungen in der Immobilienwelt: nämlich überhaupt erst einmal den Status quo zu ermitteln.

Danach müssen wir schauen, welche Ziele wir mit welchen Maßnahmen konkret erreichen können. Nicht nur in der Taxonomie, auch am Asset muss gearbeitet werden – und das im Spannungsfeld des Fachkräftemangels, der auch vor der Immobilienbranche keinen Halt macht.

Wie kann die Art-Invest Real Estate diesen Prozess aktiv mitgestalten?

Ganz einfach: indem wir unser Know-how teilen. Das gehört zur neuen Transparenz. Anstatt sich also durch Herrschaftswissen am Markt abzugrenzen, sollten wir die vor uns liegende große Zukunftsaufgabe gemeinsam angehen. Darum sind wir in Verbänden und Initiativen sehr engagiert.

Arne Hilbert, Managing Director, Head of NRW, Mitglied des Art-Invest ESG-Komitees

Dabei geht es uns nicht allein um den Austausch mit anderen Immobilienunternehmen, die naturgemäß vor ähnlichen Herausforderungen wie wir stehen. Ich sehe hierin vor allem auch einen starken Kommunikationskanal in Richtung der Städte und Gebäudewirtschaften. Denn die Privatwirtschaft kann zwar mit Leuchtturmprojekten vorangehen, viel mehr Impact hätte es aber, wenn auch die öffentliche Hand ihrer Selbstverpflichtung nachkäme. Hierbei unterstützen wir als Art-Invest Real Estate sehr gerne.

Worin sehen Sie den größten Vorteil einer solchen Zusammenarbeit?

Wir schaffen damit Vergleichbarkeit im Bereich Nachhaltigkeit, auf die sich alle Beteiligten verlassen können. Aber das klappt nur mit einem branchenübergreifenden Standard. Zurzeit fehlen dafür die Orientierungspunkte, doch verschiedene Initiativen arbeiten schon daran. An den meisten von ihnen beteiligt sich die Art-Invest Real Estate – als aktives Mitglied oder mindestens als Beisitzer. Besonders engagiert sind wir in der deutschen ECORE-Initiative und auf internationaler Ebene in GRESB und ULI. Auch im ZIA sind wir sehr präsent. Hier treffen wir auf die wichtigsten Protagonisten und leisten einen partnerschaftlichen Beitrag – stets praktikabel und immobiliennah.

Was ist das genau für ein Beitrag?

Als Unternehmen können wir Perspektiven einbringen, die viele andere gar nicht haben. Denn wir vereinen gleich mehrere Rollen: Als klassischer Bestandshalter, also als Eigentümer, geht es uns darum, das Portfolio zukunftssicher zu machen und zu erhalten. Unsere Rolle als Projektentwickler ist anders geprägt. Hierbei werden Zukunftsthemen naturgemäß viel stärker antizipiert. Zudem sind unsere Venture-Capital-Arme bestrebt, digitale Lösungen für die Immobilienbranche zu finden und zu

etablieren. Last but not least sind wir über unsere Design-Offices und Hotelgesellschaften auch Immobilienbetreiber. Mit diesem breiten Set-up liefern wir den Verbänden wertvollen und umfassenden Input.

Wie erleben Sie die Verbandsarbeit – allgemein und persönlich?

Markt und Branche wollen kooperieren. Denn allen ist klar: Die Herausforderungen der Zukunft sind nur so zu stemmen. Verbände und Initiativen geben uns die dafür nötige Plattform. Hier können wir uns strukturiert austauschen.

Mir persönlich macht es große Freude, an dieser Veränderung teilzuhaben. Das ULI, in dem ich als Local Chair und Mitglied im Executive Committee ehrenamtlich tätig bin, bringt Architekten, Verwaltung, Politik, Fachplaner, Immobilieneigentümer und Finanzierer zusammen. Man spürt einfach, alle haben dasselbe Ziel: Städte besser zu machen. Das ist wunderbar! ECORE, in dem ich auch aktiv bin, möchte schnellstmöglich ein Nachhaltigkeits-Zertifizierungslabel etablieren. Das ist vielleicht etwas weniger holistisch, aber mindestens genauso spannend.

Die Wende aktiv mitgestalten.

Der Umbau der Immobilienwirtschaft zu mehr Nachhaltigkeit ist für uns eine unternehmensinterne, aber ebenso auch eine branchenübergreifende Aufgabe. Deshalb setzen wir uns mit großem Engagement in diversen Organisationen und Verbänden für die weitere Implementierung und Umsetzung von ESG-Kriterien ein. Nur so ist es uns möglich, aktiv an der Transformation innerhalb der Immobilienwirtschaft mitzuwirken, an neuen Trends zu antizipieren, hinsichtlich zukünftiger regulatorischer Änderungen up to date zu bleiben und damit unser maximales Potenzial auszuschöpfen.

Unser Engagement umfasst:

- Der **ZIA** ist ein Wirtschaftsverband, der die Interessen der gesamten Immobilienwirtschaft auf nationaler und europäischer Ebene vertritt.
- Die **INREV** (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) ist eine gemeinnützige Organisation, die das Ziel verfolgt, die Interessen von Anlegern in nicht börsennotierten Immobilienfonds wahrzunehmen. Im Fokus steht die Steigerung der Transparenz und Vergleichbarkeit durch Best-Practice-Vorgaben.
- Wir partizipieren an den DENEFF-Arbeitsgruppen wie **IMMO2.Zero**. Die **DENEFF** ist ein unabhängiges Netzwerk, das Spitzenunternehmen aus dem Bereich der Energieeffizienz zusammenbringt, um ihre gemeinsamen politischen Interessen für eine effektive und ambitionierte Energieeffizienz-Regulierung in Deutschland zu vertreten.
- Als interdisziplinäres Netzwerk bringt das **ULI** die verschiedenen Branchenakteure zusammen und fördert den Dialog zwischen privater Immobilienwirtschaft und Öffentlicher Hand. Dr. Markus Wiedenmann ist hier Chairman und Arne Hilbert ist als Local Chair Köln engagiert.

Wir sind Mitglied beim:

- **BVI** (Bundesverband Investment und Asset Management)
- **BAI** (Bundesverband Alternative Investments)
- Unterzeichnung der **UN PRI** (UN Principles for Responsible Investment)
- **ICG** (Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.)

Darüber hinaus nutzen wir branchenetablierte Bewertungssysteme zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds

- Nehmen jährlich am **GRESB-Benchmark** teil
- Sind Teil des **ECORE** (ESG-Circle of Real Estate) und arbeiten mit an der gemeinsamen Erstellung eines neuen ESG-Portfoliomanagement-Tools als Standard für den europäischen Immobilienmarkt
- Nutzen **Madaster** – ein globales Online-Kataster, das den zirkulären Einsatz von Produkten und Materialien in der Bauwirtschaft ermöglicht.

EINFÜHRUNG

ENVIRONMENTAL

Die wichtigsten Kennzahlen

CO_2

Unternehmensebene

Verkehr und Reisen

Bestandsportfolio

Bestandsportfolio – Beispiel Hamburg

Sanierung und Neubau

Sanierung & Neubau – Beispiel Berlin-Kreuzberg

SOCIAL

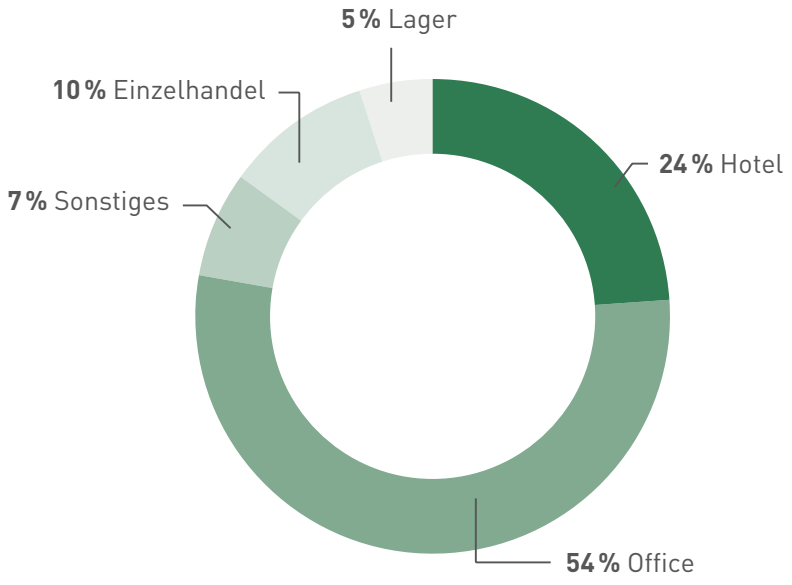
GOVERNANCE

APPENDIX

ENVIRONMENTAL

Die wichtigsten Kennzahlen

Unsere Immobilien.



STELLPLÄTZE
11.605

STELLPLÄTZE HOTEL
658

SMART-METER-ABDECKUNG
Zielsetzung 100 % im Jahr 2023

Primärenergieverbrauch: **130,69 kWh***

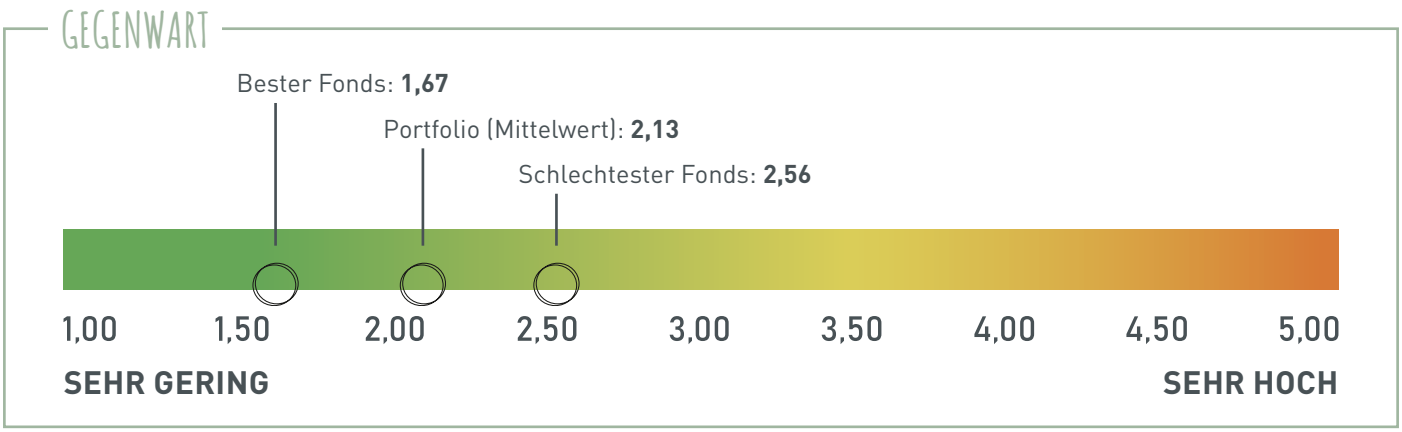
Durchschnittliche Fläche: **ca. 9.527 m²**

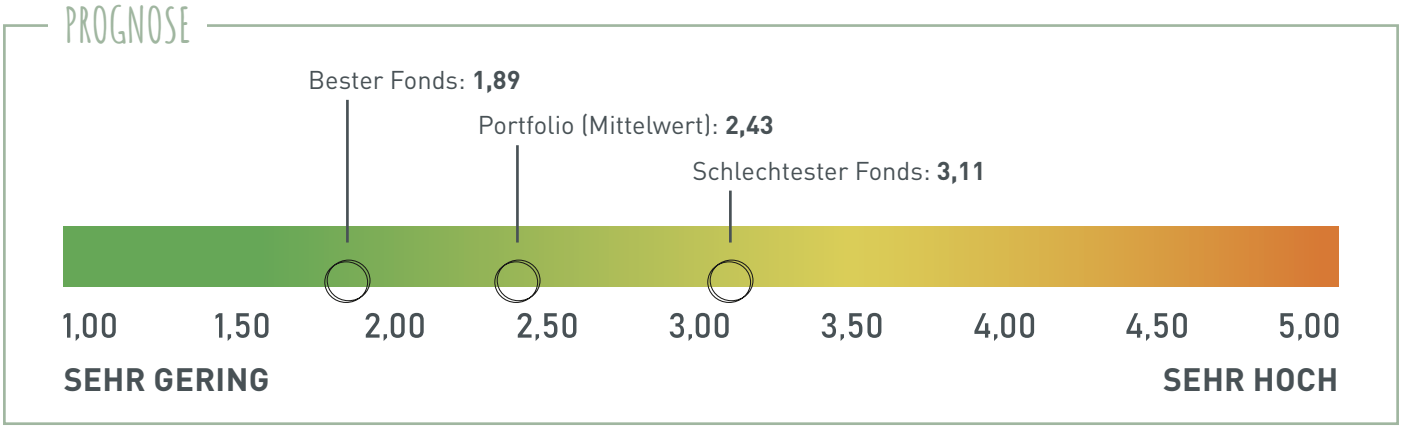
Durchschnittliche Anzahl Mieter: **ca. 23**

Durchschnittliche Anzahl der Parkplätze pro Gebäude: **98**

** Erhoben mit den aktuell vorliegenden Energiebedarfsausweisen (117) und gewichtet mit der Nettogrundfläche gemäß des Energieausweises*

Gefahrenkennzahlen unserer Fonds.





Bewertungsansatz: physische Risiken.

Das Immobilienportfolio der Art-Invest Real Estate kann extremen Wetterereignissen wie zum Beispiel Überschwemmungen, Stürmen, Hagel oder auch Hitze ausgesetzt sein. Deshalb untersuchen wir für alle Standorte und Objekte, inwieweit diese in der Vergangenheit von Naturgefahren betroffen waren beziehungsweise in der Gegenwart betroffen sind. Mittels Projektionen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird darüber hinaus die potenzielle Gefährdung in der Zukunft abgeleitet. So lässt sich für jedes Objekt jeweils eine Kennzahl für Naturgefahren der Gegenwart und der Zukunft ermitteln. Diese einzelnen Objektkennzahlen werden dann auf Portfolioebene, nach Verkehrswert gewichtet, aggregiert.

Die Objekte der Art-Invest Real Estate befinden sich überwiegend in Deutschland, Österreich und Großbritannien. Diese Gebiete in den gemäßigten europäischen Breiten zeichnen sich durch eine relativ geringe Klimasensitivität aus. Aus diesen Gründen besteht derzeit portfolioübergreifend nur ein geringes bis mittleres physisches Risiko. Dennoch dürfen die langfristigen Entwicklungen sowie temporäre Extremwetterereignisse nicht außer Acht gelassen werden, denn grundsätzlich zeigen anerkannte Klimamodelle, dass Hagel-, Wintersturm-, Starkregen- sowie Hitzeereignisse tendenziell zunehmen werden. Damit dürften künftig häufigere und in ihrer Ausprägung gegebenenfalls auch extremere Hochwasserlagen einhergehen.

Die Art-Invest Real Estate berücksichtigt die standortbezogenen physischen Risiken beim Neubau sowie bei der Modernisierung der Bestandsgebäude mit dem Ziel, weitgehend resiliente Gebäude zu schaffen.

Für alle Objekte existieren Versicherungsverträge, die Schäden durch Feuer, Sturm, Hagel, Überschwemmungen und höhere Gewalt abdecken. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass die Versicherungsprämien in der jüngsten Vergangenheit erheblich gestiegen sind. Die Gründe hierfür lagen vor allem in den aufgetretenen Extremwetterereignissen der jüngeren Vergangenheit, in den Baukostensteigerungen sowie in der Inflation. Ein weiterer Anstieg ist zu erwarten.

ENVIRONMENTAL

CO_2

Unser Bekenntnis zum Klima.

Die Bau- und Immobilienbranche ist zu einem erheblichen Teil an der weltweiten Freisetzung von CO_2 und weiteren Treibhausgasen verantwortlich. Dabei lassen sich die intradisziplinären Ausstöße in zwei Bereiche einteilen. Zum einen gibt es die Emissionen, die sich in Folge des Gebäudebetriebs ergeben und auch als „operative carbon" bezeichnet werden, und zum anderen die Emissionen, die sich im Rahmen der Herstellung beziehungsweise Errichtung eines Gebäudes ergeben und als „embodied carbon" bezeichnet werden.

Um den Treibhauseffekt und den damit einhergehenden Klimawandel zu beschränken, werden wir unserer Rolle als zukunftsorientierter Immobilienentwickler und -investor gerecht und stellen uns der Verantwortung, die Emissionen unserer Objekte kontinuierlich zu reduzieren.

Wir gehen das Thema Emissionen auf Unternehmens- und auf Portfolioebene an.

Art-Invest Real Estate Niederlassung im Morrow in Frankfurt am Main

Ein Ziel wie die flächendeckende Klimaneutralität lässt sich nur über die permanente Umsetzung neuer Herangehensweisen und Technologien verwirklichen. Dahingehend können wir bereits jetzt auf eine Vielzahl von Anwendungen im Bereich des nachhaltigen Bauens verweisen, was zur Folge hat, dass einige unserer Entwicklungen als Pionierprojekte bezeichnet werden können. Dabei reichen die Maßnahmen von der Schaffung taxonomiekonformer Assets und dem Bau in der Holz-Hybrid-Bauweise über die Implementierung der Kreislaufwirtschaft und die ökologische Revitalisierung bis hin zur Schaffung von Smart Buildings und dem Einbezug von Mietern über Green Leases. Auch im Bestand wenden wir das CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)-Tool an, wodurch bestimmt wird, ab wann ein Objekt mit Marktabschlägen zu rechnen hat, da es nicht mehr den Marktanforderungen bezüglich der Nachhaltigkeit entspricht und somit als Stranded Asset gilt.

Um diesem Wertverlust entgegenzuwirken, ist auch die Dekarbonisierung unserer bestehenden Immobilien ein wesentlicher Punkt unserer Strategie. Somit erfolgt die CO_2-Reduktion sowohl auf Bestands- als auch auf Projektentwicklungsebene, was sodann mittel bis langfristig zur Gestaltung von nachhaltigeren Immobilienportfolios führt.

Während die Bundesregierung mit dem Klimaschutzgesetz bis 2045 nationale Klimaneutralität gewährleisten möchte, haben wir für uns die Messlatte höher angesetzt: Für das Jahr 2023 werden wir einen klimaneutralen Geschäftsbetrieb auf Unternehmensebene vorweisen können.

ENVIRONMENTAL

Unternehmensebene

Vermeiden. Reduzieren. Kompensieren.

Unser Ziel ist es, die CO_2-Neutralität auf Unternehmensebene für das Jahr 2023 zu realisieren. Dies umfasst die Emissionen unserer Büros für Strom, Wärme, Firmenfahrzeuge und Geschäftsreisen.

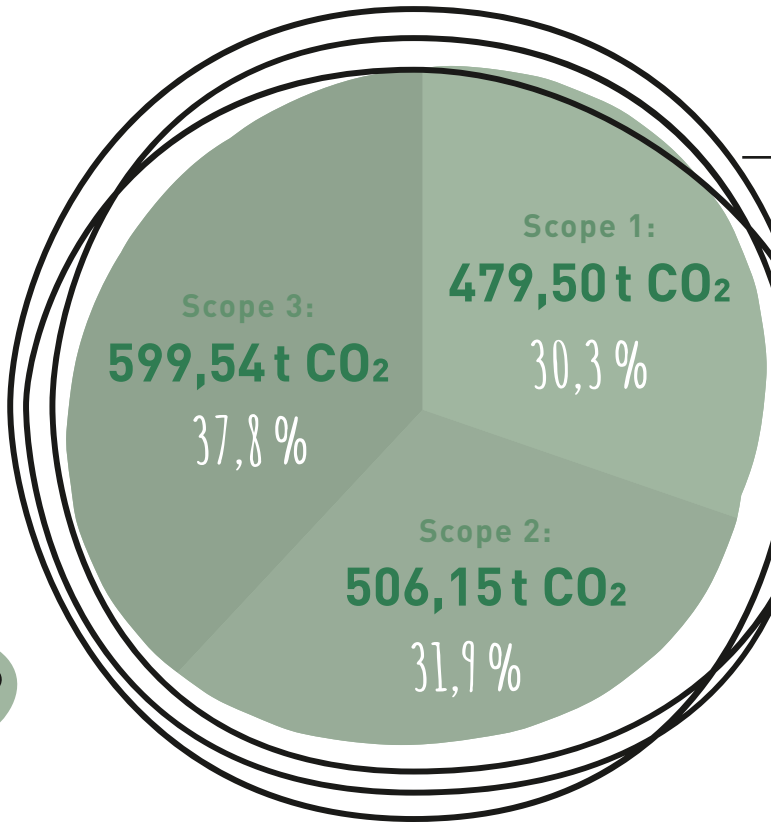
Dabei lässt sich schon jetzt sagen, dass die CO_2-Kompensation alleine auf Unternehmensebene an sich kein nachhaltiges Mittel darstellt – jedoch für uns im ersten Schritt notwendig bleibt, bis eine valide Datenbasis zur Ermittlung von Einsparpotenzialen vorliegt.

Anhand der Daten aus dem Basisjahr 2021 sind wir in der Lage, unseren Fortschritt kontinuierlich zu messen und diesen transparent zu kommunizieren. Dementsprechend werden wir nun damit starten, unsere Prozesse soweit möglich zu optimieren, um unseren CO_2-Ausstoß sukzessive zu senken. Aufgrund der zeitlichen Verschiebung, bis beispielsweise Nebenkostenabrechnungen aller Standorte von den Versorgern zur Verfügung gestellt werden, werden wir im Jahr 2023 die Emissionen aus dem Basisjahr 2021 zu 110 Prozent kompensieren, indem wir ein Klimaschutzprojekt in Äthiopien unterstützen.

Die CO_2-Kompensation ist für uns nur eine Übergangslösung auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Unser CO_2-Fußabdruck im Jahr 2021:

1.585,19 t CO_2



Scope 1: direkte Emissionen des Firmenfuhrparks, direkte Emissionen aus Einrichtungen des Unternehmens

Scope 2: eingekaufte Wärme, Dampf und Kühlung für den Eigenbedarf, eingekaufter Strom für den Eigenbedarf

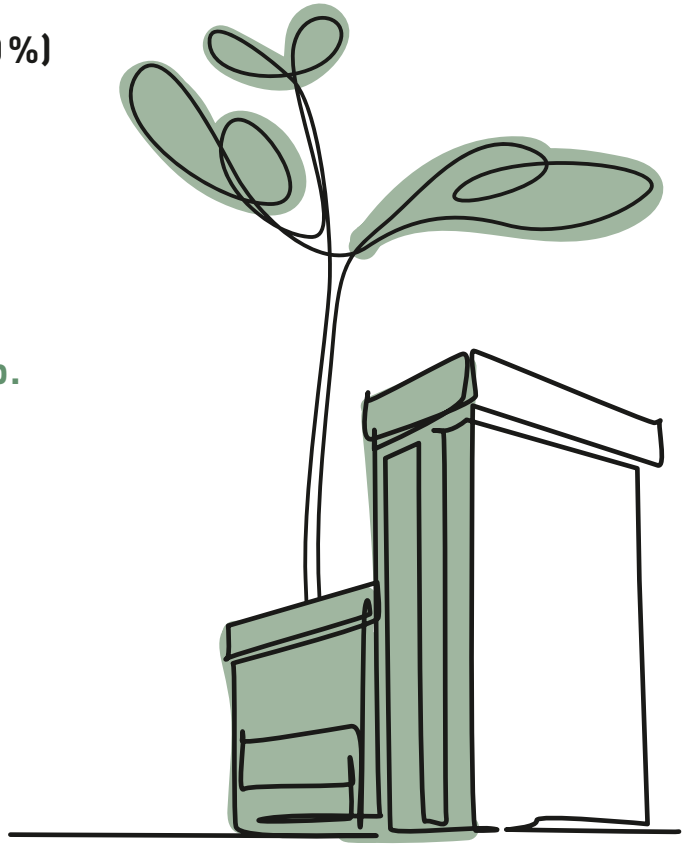
Scope 3: Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Vorkette), Anfahrt Mitarbeitende, Geschäftsreisen

KLIMASCHUTZPROJEKT

Um unsere Emissionen auf Unternehmensebene auszugleichen, unterstützen wir das Klimaschutzprojekt „Assisted Natural Regeneration" in Äthiopien. Durch diese Initiative werden 540 Hektar Land im Nordäthiopischen Hochland geschützt, wodurch ca. 5.530 t CO_2 pro Jahr eingespart werden. Insgesamt werden die SDGs 1, 8, 13 und 15 der UN durch dieses Engagement unterstützt. Der Projektstandard entspricht den Vorgaben der Plan Vivo Foundation.

2023 werden wir 110 Prozent unseres errechneten CO_2-Fußabdrucks kompensieren.

1.743,70 t CO_2
Kompensationsleistung (110 %)



Erste Maßnahmen im Geschäftsbetrieb.

Um als gutes Beispiel voranzugehen, versuchen wir in unserem Arbeitsalltag den CO_2-Ausstoß zu hinterfragen und ihn, wenn er nicht komplett vermeidbar ist, wenigstens zu reduzieren. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir erstmalig eine Vorstellung von unserem Corporate Carbon Footprint erlangen, der alle Niederlassungen der AIREF, der AIREM sowie der AIREM Austria und der AIREM UK betrifft. Dabei wurden Daten zu den Emissionen des Stroms, der Wärme und Kühlung, aller Dienstwagen sowie der geschäftlich notwendigen Reisen und Anfahrten von Mitarbeitenden ins Büro für das (Corona-)Jahr 2021 erhoben.

In Zukunft sollen weitere Emissionen erfasst werden, die im Bürobetrieb entstehen – etwa durch notwendiges Drucken, durch unerlässliche Bestellungen und Lieferungen.

Um ökologisch nachhaltig im Büro zu handeln, ist es uns jedoch generell wichtig, die Notwendigkeit bestimmter Handlungen nicht infrage stellen zu müssen – denn oft gibt es adäquate CO_2-einsparende oder umweltschonende Alternativen. So werden beispielsweise die Geburtstagsgeschenke für unsere Mitarbeitenden in der Kölner Zentrale bereits nachhaltig verpackt; in Frankfurt gelangt das Mittagessen in Gläsern ins Büro, sodass vermeidbarer Müll eingespart wird.

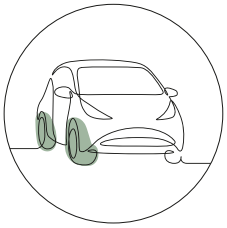
Die Einführung elektronischer Unterschriftenläufe oder digitaler Controllingtools hilft den Mitarbeitenden dabei, nur noch in Ausnahmefällen auf den Drucker zurückgreifen zu müssen und auf diese Weise kein Papier zu verschwenden.

ENVIRONMENTAL

Verkehr und Reisen

Nachhaltig in Bewegung.

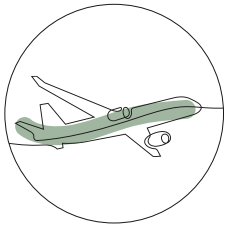
Was Dienstreisen anbelangt, waren alle Mitarbeitenden im Jahr 2022 darauf sensibilisiert, das Privatfahrzeug bei Reisen von mehr als 400 Kilometern nicht in Anspruch zu nehmen und möglichst auf Flugreisen zu verzichten. Die Motivation für Bahnreisen förderte die Bestellung passgenauer Business BahnCards – von der Betriebs-KlimaBahnCard 25 über die gängige BahnCard 50 bis hin zur BahnCard 100. Durch das erstmalig von SAP ermöglichte Reporting unserer Reisekosten waren wir in der Lage, weitere Verbesserungen hinsichtlich des Klimaschutzes bei geschäftlichen Reisen in die Wege zu leiten. Taxifahrten sollen in Zukunft nur noch im Fall einer nicht mehr verkehrenden ÖPNV-Alternative genutzt werden. Für Flugreisen gilt: Weniger ist immer mehr, zumindest innerhalb Deutschlands. Zum Team-Meeting des kaufmännischen Teams in Berlin im Juni 2022 sind die Controlling-Mitarbeitenden aus allen Niederlassungen mit der Bahn angereist. In Zukunft ist bei sämtlichen Terminen, Meetings und Betriebsveranstaltungen ein Zeitmanagement gefragt, das eine Anreise per Bahn ermöglicht, solange physische Präsenz als erforderlich angesehen wird – wie zum Beispiel beim kommenden Sommerfest.



DIENSTWAGEN

KM	CO_2*
1.421.041	474.910
589.525	197.019
5.172	2.098
28.913	33.057
0	0
2.044.651	**707.084**

2.044.651 km entsprechen etwa fünfeinhalb Mal der Strecke von der Erde zum Mond.



FLÜGE

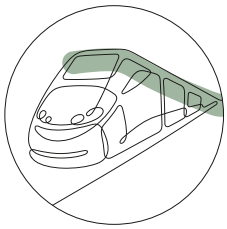
ANZAHL	KM	CO_2*
1.250	1.078.551	246.611
238	183.357	78.468
26	38.745	8.843
50	51.903	10.317
17	8.980	2.562
1.581	**1.361.536**	**346.701**

1.361.536 km ist wie 34 Mal die Erde in Höhe des Äquators umrunden.

HOTELÜBERNACHTUNGEN

ANZAHL	CO_2*
1.225	21.656
306	5.409
50	1.293
22	466
41	725
1.644	**29.548**

29.548 kg CO_2 entsprechen dem durchschnittlichen Ausstoß von 15 deutschen Einfamilienhäusern.



BAHNFAHRTEN

ANZAHL	KM	CO_2*
628	258.178	18.831
295	185.485	8.075
34	12.500	912
18	3.082	193
80	400	30
1.055	**459.645**	**28.041**

459.645 km ist 200 Mal die Bahnstrecke von Lissabon nach Berlin.

FAHRKARTEN

JOBTICKETS	BAHNCARDS
116	63
30	34
6	0
5	0
0	0
157	**97**

AIREM
AIREF
AIRE PM
AIREM Austria
AIREM UK
Gesamt

Erhoben mit den Daten der AIREM, AIREF und AIRE PM

* *CO_2 in Kilogramm, Nachkommastellen gerundet*

ENVIRONMENTAL

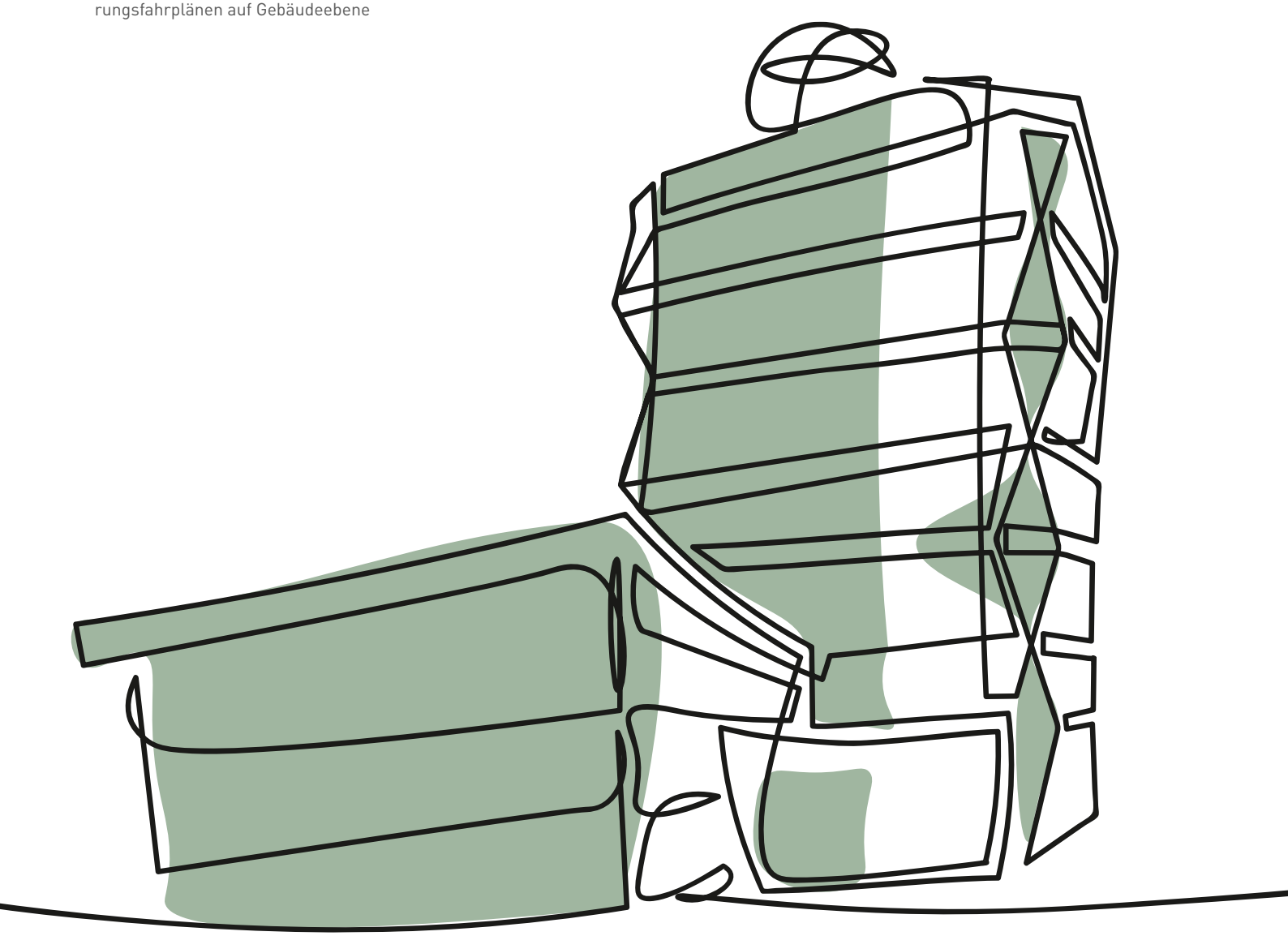
Bestandsportfolio

Den Bestand fit für morgen machen.

Die Sanierung und Optimierung des Gebäudebestands stand im Jahr 2022 im Fokus unserer Asset-Management-Strategie. Die Heterogenität des Bestands, in unterschiedlichen Fonds mit teilweise unterschiedlichen Zielsetzungen stellt dabei die größte Herausforderung dar. Auf Portfolioebene liegt damit ein immenses Potenzial in Maßnahmen, die trotz der großen Unterschiede übergreifend umsetzbar sind und damit den kleinsten gemeinsamen Nenner bilden:

- **Manuelle oder digitale Verbrauchsdatenerfassung** durch vordefinierte Prozesse im Facility Management oder die Umsetzung digitaler Zählerkonzepte
- **Strukturierte Erfassung von Nachhaltigkeits-KPIs** und Abbildung des Klimapfades mithilfe des CRREM-Tools im Rahmen der Reportings als Entscheidungsgrundlage für die Erstellung von Sanierungsfahrplänen auf Gebäudeebene
- **Portfoliocheck** für die Umsetzung von Energiemonitoring und energetische Optimierung auf Basis der Daten aus der Gebäude automation
- **Schaffung eines Standards für die Umsetzung von Photovoltaikanlagen im Bestand** für die nachhaltige Energieproduktion sowie optimierte Energiekosten für die Mieter

Im Jahr 2022 wurden somit wichtige Grundlagen geschaffen, um die Dekarbonisierung des Bestands aktiv anzugehen. In den kommenden Jahren geht es darum, dieses Wissen zu nutzen und die Umsetzung der Maßnahmen weiter voranzutreiben. Ein weiterer wichtiger Meilenstein wird außerdem die Datenlagen via Smart-Meter-Technologie zu verbessern.



Datenerfassung für Klima und Umwelt.

Die Überwachung der Energie- und Wasserverbräuche ist enorm wichtig für den Vergleich der Gebäude und deren Effizienz im Betrieb. Je genauer und lückenloser die Datenlage, desto effektiver können Maßnahmen zur Einsparung entwickelt und umgesetzt werden.

Selbstverständlich wurden auch bisher die Verbräuche durch Property- und Facility-Manager kontrolliert und freigegeben. Ein wichtiger Meilenstein für uns auf diesem Gebiet war 2021 die systemische Erfassung aller Verbrauchsdaten bei Rechnungsfreigabe, für Immobilien, die von Art-Invest Real Estate Property Management betreut werden.

Zur Erfüllung der EU-Offenlegungsverordnung werden nun für alle Objekte neue Energiebedarfsausweise beantragt und die Daten systematisch in einer Datenbank erfasst. Diese ersten Schritte erlauben zwar einen rudimentären Gebäudevergleich, eine detaillierte Betrachtung und Optimierung ist jedoch noch nicht möglich beziehungsweise sinnvoll.

Erst nach der flächendeckenden Implementierung der Smart Meter und eines ESG-Tools im Jahr 2023 werden wir in der Lage sein, die Verbräuche in den Kategorien Wärme, Kälte, Strom und Trinkwasser vollumfänglich nachvollziehbar zu erfassen.

Die neue Technologie wird sodann eine zentrale Rolle bei der Schaffung von Transparenz und der Identifizierung von Einsparungspotenzialen spielen.

Mit den neuen Green Lease Standards wird zugleich die Grundlage geschaffen, dass in der Zukunft auch vermehrt auf die Nutzerverbräuche zugegriffen werden kann, um diese zur Gebäudeoptimierung zu verwenden.

Basierend auf den erhobenen Verbrauchsdaten werden anschließend Einsparungsziele entwickelt, die im Rahmen der Bewirtschaftung umgesetzt werden können. Ohne umfassende Verbrauchsdaten wäre hingegen das Festlegen ebendieser Einsparungsziele nicht möglich, da eine Zielkontrolle nur anhand einer validen Datenlage stattfinden kann.

Sind alle Daten erfasst, lassen sich die einzelnen Maßnahmen mithilfe des ESG-Tools auswerten, das die Gebäude- beziehungsweise Echtzeit-Portfolioanalyse ermöglicht und als Grundlage für Vergleiche und weitere Maßnahmen dient.

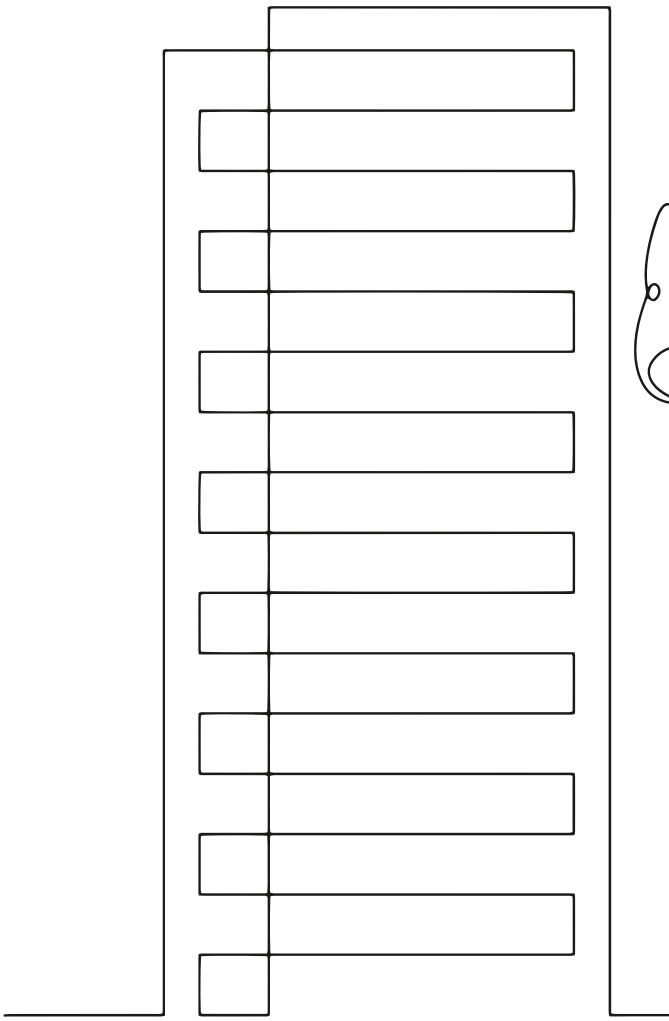
Am Ende werden die eingeführten Prozesse und Technologien zu mehr als einem Mehrwert führen: verbesserte Transparenz gegenüber unseren Anlegern bezüglich der Gebäudeperformance sowie einer Entlastung des Klimas und der Umwelt.

Smart Building – das Gebäude denkt mit.

Bei neueren Gebäuden ergibt sich eine Schnittmenge zwischen einem effizienten und nachhaltigen Betrieb und Smart-Building-Technologien. Die intelligente Gebäudeautomation kann dafür genutzt werden, dass der Betrieb noch effizienter und trotz Nutzereingriffe im Gebäude realisierbar wird. Neben Verbrauchseinsparungen lassen sich zum Beispiel die Luftqualität und der thermische Komfort messen. Das sind zwei der Aspekte, die bei Büroimmobilien einen wichtigen Bestandteil des Nutzerkomforts darstellen.

> Spätestens durch die Notwendigkeit einer Echtzeit-Portfolioanalyse wird sich zeigen, dass Smart Building eine wichtige und richtige Technologie ist – nicht nur reine Spielerei!

Hierfür testen unsere Smart-Building-Experten aus dem Innovationsteam kontinuierlich neue Lösungen und machen die Ergebnisse durch eine Best-Practice-Datenbank intern zugänglich.



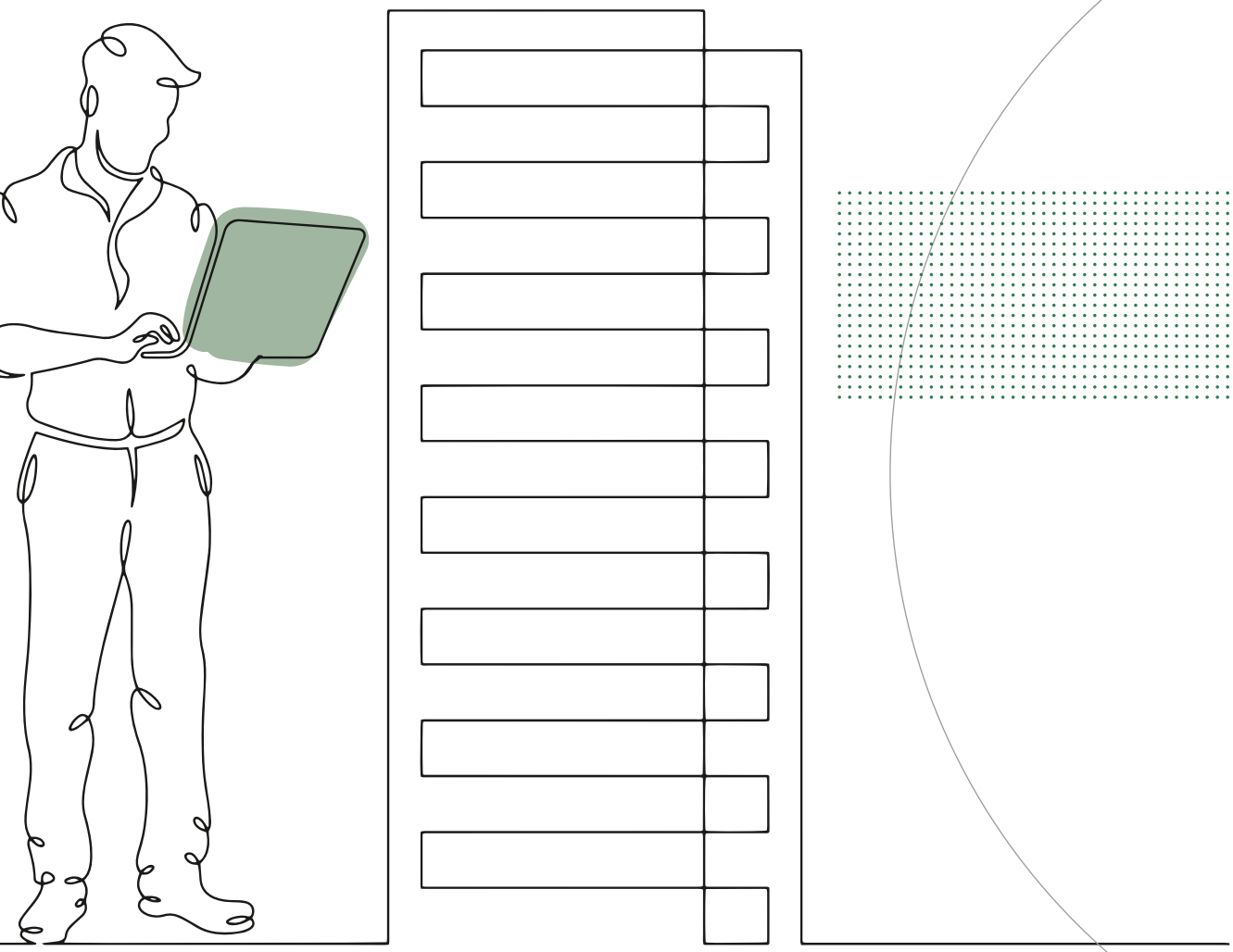
Die Mietenden mitzunehmen, ist der Schlüssel.

Eine Immobilie lebt durch ihre Nutzer. Genau deswegen ist es besonders wichtig, diese in Optimierungsprozesse einzubeziehen. Gerade mit steigender Technologisierung von Gebäuden und zunehmender Anzahl von Schnittstellen muss Transparenz zwischen dem Mieter und Vermieter, aber auch weiteren Beteiligten des Gebäudebetriebs geschaffen werden. Die offene Zusammenarbeit ist Voraussetzung für die effiziente Verwendung von Energie und Ressourcen im Kontext moderner und nachhaltiger Gebäude.

Erst wenn jede Partei im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv zur Optimierung beiträgt, kann die Immobilie als Ganzes nachhaltig werden beziehungsweise bleiben. Demnach müssen verschiedene Maßnahmen getroffen werden, die die Verpflichtungen festlegen und die Interessen aller Mitwirkenden sicherstellen, um das maximale Potenzial eines Gebäudes auszuschöpfen.

Beispiele für Mieter/Vermieter-Projekte

1. Organisation des Energieeinkaufs (Ökostrom- und Gasversorgung, Optimierung der Fernwärme-Anschlusswerte) für die NRW-Assets über Energiedienstleister
2. Flächendeckende Optimierung der Betriebsführung, um nachhaltig Energie einzusparen und somit den CO_2-Ausstoß zu senken
3. Ausrollen des Einsatzes digitaler Tools zur Analyse der Anlagentechnik und Optimierung des Anlagenbetriebs (aedifion, synavision)
4. Pilotprojekte zur Energieberatung von Mietern, um den Energieverbrauch in den einzelnen Mietflächen zu senken. So wurden für einzelne Mietflächen zum Beispiel Maßnahmenpläne zur Beleuchtungseinrichtung und zur bedarfsgerechten Regelung für Raumbeheizung und -kühlung erarbeitet
5. Untersuchung diverser Objekte zur Ausstattung mit PV-Anlagen für die Allgemeinstromversorgung
6. Analyse der Bestands-Assets zur Nachrüstung von Gebäudeautomationssystemen innerhalb der Mietflächen
7. Analyse der ESG-Kennzahlen und Abbildung des Dekarbonisierungspfades im CRREM-Tool für Bestandsobjekte



ENVIRONMENTAL

Bestandsportfolio – Beispiel Hamburg

Die Zeichen stehen auf Grün.

Die Art-Invest Real Estate betreut in Hamburg Bestandsimmobilien mit einer Gesamtfläche von rund 80.000 Quadratmetern und mehr als 50 verschiedenen Nutzern. Wie wir diese Gebäude konsequent nachhaltig entwickeln, erklärt Jörg Herbe, Head of Asset Management Hamburg bei der Art-Invest Real Estate.

Wie ist der Status-quo der Immobilien in Hamburg?

Durch die jeweiligen Projektentwicklungen haben unsere Gebäude in der Hansestadt einen Modernisierungsgrad von etwa 96 Prozent. Rund 61 Prozent der vermietbaren Fläche besitzt zudem eine Zertifizierung für die ökologische Bauweise nach LEED beziehungsweise DGNB.

Eine wichtige Kennziffer für die Energieeffizienz unserer Objekte ist der sogenannte Stranding-Zeitpunkt. Eine Bewertung, die die Zukunftsfähigkeit der Immobilie quantifiziert – in Bezug auf die Begrenzung der Erderwärmung auf maximal 1,5 °C. Für das Hamburger Bestandsportfolio haben wir auf Basis der vorliegenden Energieausweise, gesammelter Verbrauchsdaten und bereits eingeleiteter Maßnahmen ermittelt, dass bei rund 88 Prozent der Gebäude das Stranding noch zehn bis 25 Jahre lang kein Thema sein wird. Hier sind wir also grundsätzlich gut aufgestellt.

Von welchen eingeleiteten Maßnahmen sprechen wir konkret?

Zum einen ist da das Monitoring der Gebäudeautomation – eine wichtige Voraussetzung für einen effizienten Ressourceneinsatz. Im Jahr 2022 haben wir hierfür geeignete Gebäude identifiziert. In den Liegenschaften Alter Wall 10–32 wurde dann gemeinsam mit der aedifion GmbH ein Systemupgrade durchgeführt. Auf der Grundlage der Abrechnung der Energieversorgungsunternehmen, die wir für das 1. Quartal 2023 erwarten, werden wir nun die Einsparungen aus den getroffenen Maßnahmen auswerten und die Ergebnisse anschließend mit unseren Nutzern teilen. Im Jahr 2023 erfolgt das aedifion-Upgrade für zwei weitere Liegenschaften, womit wir dann schon 75 Prozent des Hamburger Gesamtbestands abdecken werden.

Zum anderen setzen wir auch auf Dachbegrünung und Photovoltaik. Wir haben untersucht, wo sich bestehende Anlagen erweitern lassen und ob es bisher ungenutzte Flächen gibt, die sich für einen solchen Einsatz ebenfalls eignen. Die Ergebnisse dieser Prüfung liegen Anfang 2023 vor. Dann werden wir – unter Berücksichtigung der fondsrechtlichen Gegebenheiten – konkrete Maßnahmen ableiten und umsetzen.

Die Gebäudebewirtschaftung stellt die dritte Säule unserer Aktivitäten dar. Regelmäßige und professionelle Wartungen der Aufzugsanlagen reduzieren die Störanfälligkeit und verlängern so deren Lebenszyklus. Für CO_2-Reduktion sorgen eine bedarfsgerechte Auslastung der Anlagen, der geringere Verbrauch von materiellen Ressourcen und beispielsweise auch eine effiziente Belüftungssteuerung von Aufzugsschächten. Bereits im Jahr 2021 haben wir in Hamburg dafür konsequent alle Aufzugsanlagen in die fachkundigen Hände der Simplifa GmbH gegeben.

Jörg Herbe, Head of Asset Management Hamburg

Reagiert man damit jetzt etwa verspätet auf die Energieeinsparverordnung?

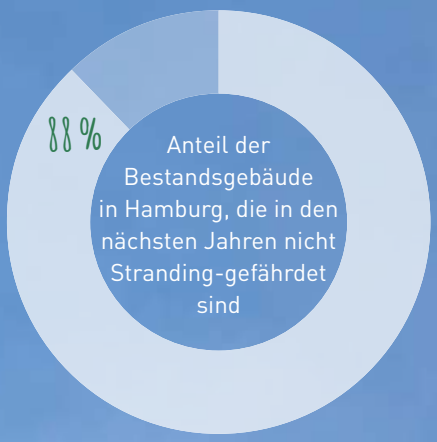
Nein, denn wir setzen uns mit unseren Immobilien schon lange bewusst auseinander. So haben wir bereits im Vorfeld der Energieeinsparverordnung mit unseren Dienstleistern den Verbrauch des Bestandsportfolios untersucht und konkrete To-dos abgeleitet. Um Energie einzusparen, haben wir zum Beispiel – als kurzfristige Maßnahme – die Fassadenbeleuchtung deutlich reduziert sowie die Lichtsteuerung der innenliegenden Allgemeinbereiche optimiert. Mittelfristig stellen wir unter anderem die Beleuchtungssysteme vollständig auf LED um. Eine Erneuerung der Gebäudetechnik insgesamt ist aber aufgrund der jüngsten Modernisierungen derzeit nicht notwendig.

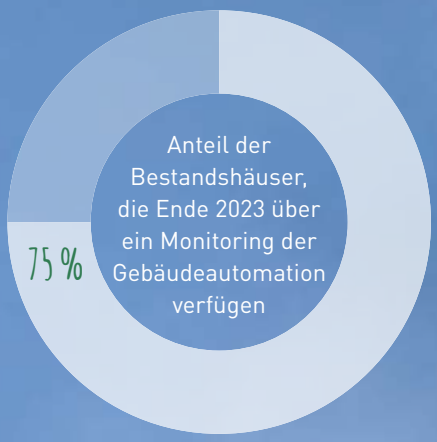
Übrigens nutzen seit 2022 nahezu alle Bestandsgebäude 100 Prozent Ökostrom. Einzige Ausnahme ist die Immobilie Alter Wall 2–32, weil wir hier noch etwa ein Jahr lang vertraglich gebunden sind.

Und wie holt man die Mieter ins Boot?

Durch Dialog und durch die Aus- beziehungsweise Umgestaltung von vertraglichen Vereinbarungen. Schließlich wollen wir unsere Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung unserer Objekte motivieren. Seit 2021 statten wir daher neue Mietverträge mit Green-Lease-Vereinbarung aus. Bestandsverträge erweitern wir, wenn möglich, durch entsprechende Nachträge. Wir sind zuversichtlich, dass wir bis Ende 2023 sämtliche Verträge angepasst haben werden. In der fortlaufenden Nutzung werden, wie bereits erwähnt, die ausgewerteten Verbräuche transparent gemacht und weitere Einsparpotenziale gemeinsam erörtert.

Wir wollen natürlich auch gerne unsere Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung unserer Objekte motivieren.





Alter Wall, Hamburg

ENVIRONMENTAL

Sanierung und Neubau

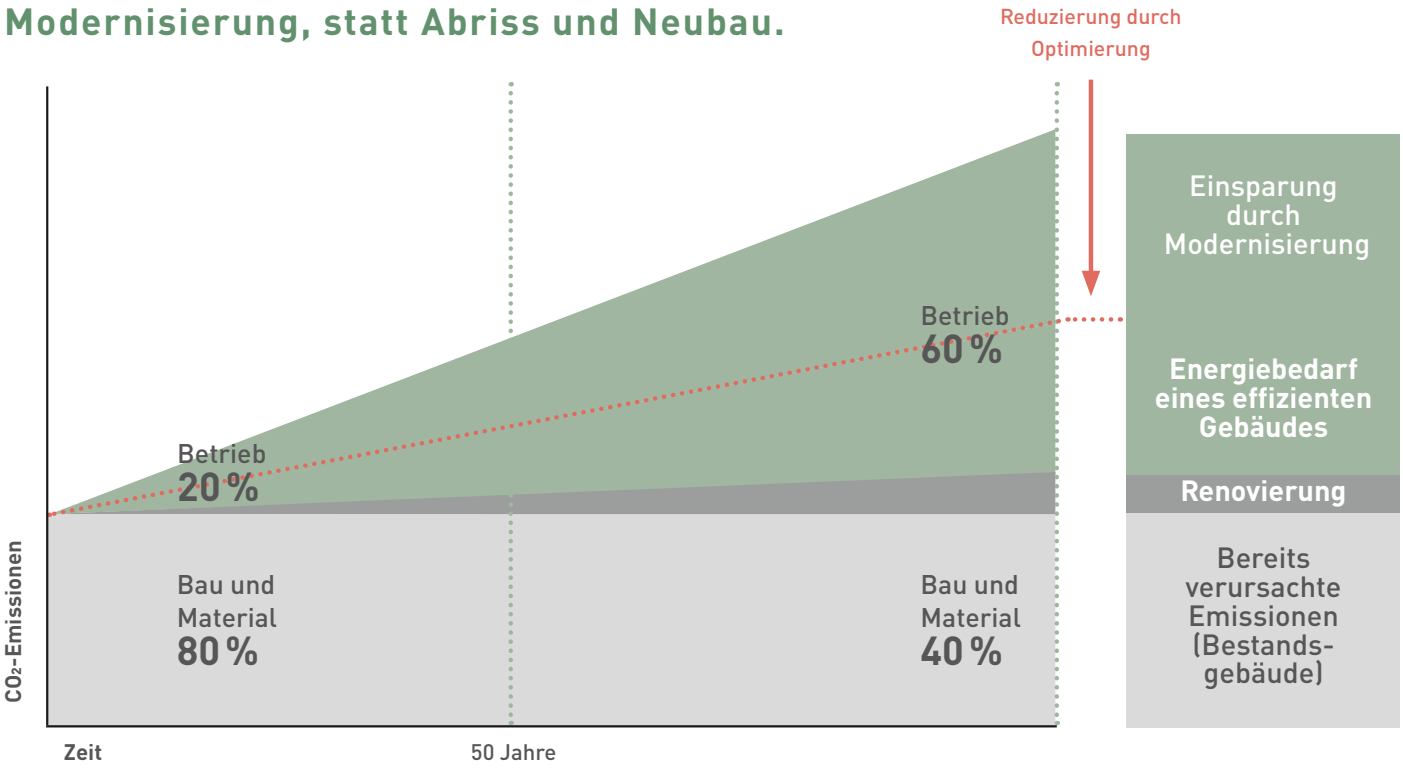
Mit eigenem Leitfaden in die Zukunft.

Im Fokus der Projektentwicklungen der Art-Invest Real Estate stehen die Verwendung nachhaltiger und umweltschonender Materialien, die Reduktion des Ressourcenverbrauchs während der Bau- und Betriebsphase, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Verwendung von Sensorik und Smart-Building-Lösungen. Wir schaffen Arbeitsplätze und Gebäudeflächen, die in jeder Hinsicht den aktuellen und künftigen Nutzeransprüchen genügen sollen.

Um unsere Nachhaltigkeitsziele weiter in unseren Projektentwicklungen standardisiert umzusetzen, haben wir für unsere Bau- und Sanierungsvorhaben einen Leitfaden für nachhaltiges Bauen entwickelt. Dieser Leitfaden bietet nicht nur eine interne Themensammlung für den Neu- und Umbau von Immobilien, sondern ermöglicht die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele bei allen Projekten durch aktives Management. Mit Blick auf das Thema Taxonomie wird angestrebt, mit unseren Projektentwicklungen die Taxonomiekonformität im Umweltziel 1 – Klimaschutz – zu erlangen. Zusätzlich fördert der Leitfaden digitale und innovative Technologien innerhalb unserer Gruppe.

Im Rahmen der Neubauplanung setzen wir auf die BIM-Planungsmethode sowie die frühzeitige Verfolgung einer Green-Building-Zertifizierung. Selbstverständlich werden neue Projektentwicklungen zur Messung der Verbräuche

Modernisierung, statt Abriss und Neubau.



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Umweltbundesamt, 2019

- CO_2-Emissionen für den Bau eines Gebäudes („graue Energie") machen den Großteil der Emissionen im Lebenszyklus aus > Faustformel:

  BAU = 25–50 JAHRE

- Nach Empfehlungen des Umweltbundesamts sollen Bestandsgebäude erhalten und energetisch optimiert werden.
- Lokale Energieerzeugung ist eine weitere empfohlene Maßnahme.
- Durch steigenden Einsatz regenerativer Energien werden die Emissionen des Baus in der Lebenszyklusbetrachtung der CO_2-Emissionen künftig noch stärker ins Gewicht fallen.

direkt mit Smart Metering ausgestattet. In Berlin bauen wir unser erstes Projekt in Holz-Hybrid-Bauweise, in Köln planen wir ein Objekt in Vollholz-Bauweise. Vermehrt setzen wir – in Zusammenarbeit mit Madaster – ein digitales Kataster der eingesetzten Baustoffe um. Zudem legen wir Wert darauf, für unsere Projektentwicklungen eine Ökobilanzierung des gesamten Lebenszyklus aufzusetzen.

Neben unseren Neubauvorhaben nimmt das Bauen im Bestand einen enorm wichtigen Stellenwert in unserem Unternehmen ein. Die Sanierung einer Bestandsimmobilie reduziert deutlich die Flächenverbräuche, weil der Lebenszyklus der bestehenden Immobilie verlängert wird. Somit werden keine neuen Flächen versiegelt. Die Verwendung der bereits vorhandenen Bausubstanz und das Recycling geeigneter Baustoffe

Die Branche musste umdenken – wir konnten unseren Ansatz weiterdenken.

schont zudem wertvolle Ressourcen und führt zu einer erheblichen CO_2-Einsparung. So entstehen aus älteren Objekten energetisch und funktional zeitgemäße Immobilien.

Fürst & Friedrich, Düsseldorf

Gesund, intelligent, nachhaltig – GIN.

Wie schaffe ich es, meine Mitarbeitenden wieder zurück ins Büro zu holen? Benötige ich mehr oder weniger Fläche? Welche Aufgaben muss mein Arbeitsort der Zukunft erfüllen?

Auch im dritten Jahr der Pandemie stellen sich weltweit Unternehmen diese Fragen und den damit verbundenen Herausforderungen.

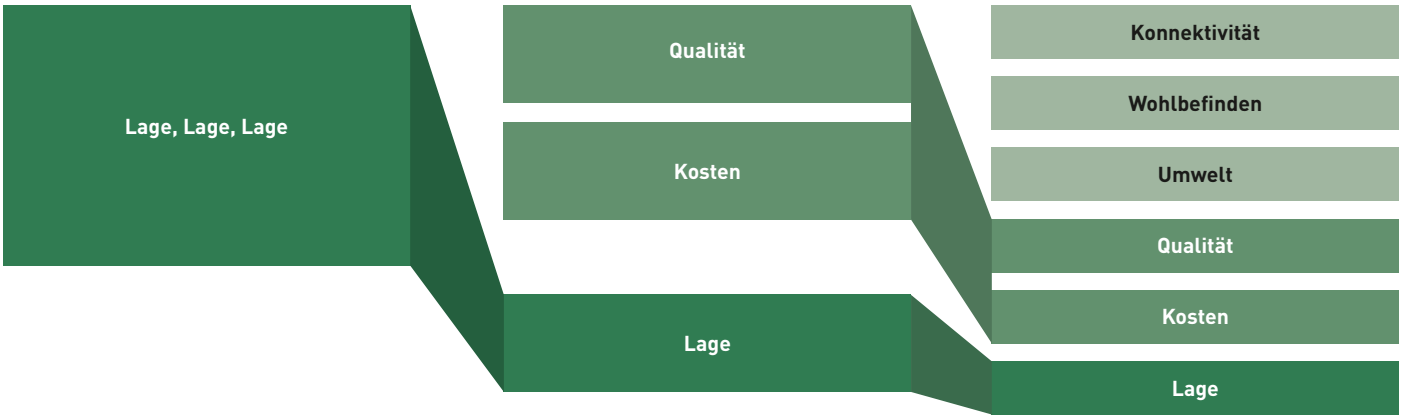
Gesund, intelligent, nachhaltig – mit der GIN-Strategie definiert die Art-Invest Real Estate den neuen Industriemaßstab für das Büro der Zukunft. Warum die Wertigkeit einer Büroimmobilie in Zukunft anders bewertet werden muss und wie sich die Nachfrage im Markt zusehends verändert, haben wir 2021 als strategisches Jahresziel erarbeitet. Hierfür steht der Nutzer im Vordergrund.

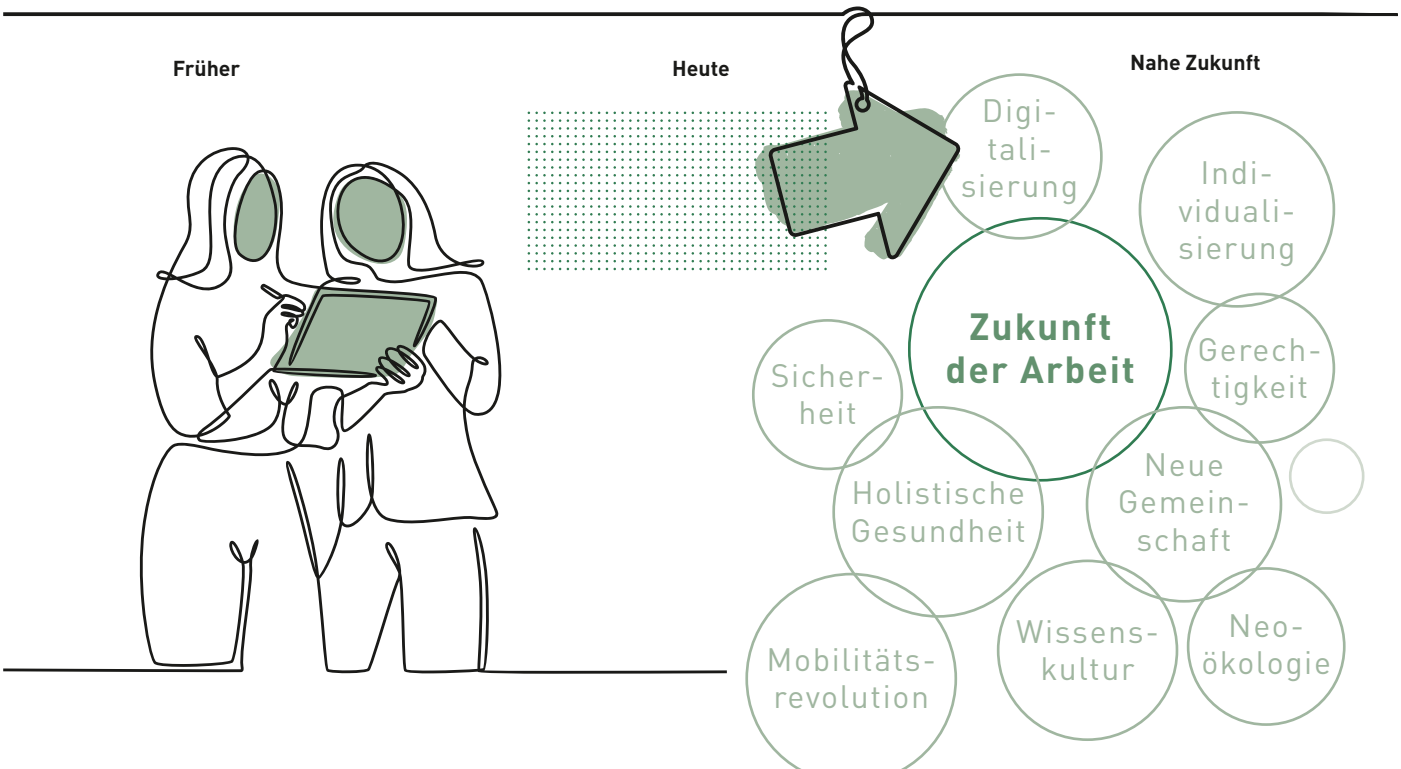
Bestimmte globale, kollektive Entwicklungen verändern die Welt, wie wir sie heute kennen. An ihren Schnittpunkten entstehen Strömungen, die großen Einfluss auf Branchen, Unternehmen und Individuen haben.

Technologiesprünge und die neuen Werte der kommenden Generationen führen dazu, dass sich auch die Art und Weise, wie wir in Zukunft arbeiten, transformieren wird.

Durch diese veränderten Bedürfnisse wird auch klar, dass eine Gewerbeimmobilie heutzutage nach weiteren Suchparametern verlangt. Die Relevanz von Lage, Preis und Qualität wird natürlich bestehen bleiben, muss aber durch weitere Kriterien ergänzt werden.

Wir glauben, dass wir die Wertigkeit einer Büroimmobilie in Zukunft anders bewerten müssen.





Das Büro der Zukunft hat neue Ansprüche und Herausforderungen.

1 **Remote Work**
Das Zuhause wird mehr und mehr zum Ort für effizientes Arbeiten. Außerhalb der eigenen vier Wände rücken das Zwischenmenschliche der Arbeit und kollaboratives Miteinander in den Fokus.

2 **Gen Z**
Eine neue Generation tritt nach und nach ins Arbeitsleben und stellt völlig neue Ansprüche an Arbeit, Arbeitsort und Arbeitgeber.

3 **Gesundheit im Fokus**
Arbeit orientiert sich wieder an den Bedürfnissen der Menschen, und ganzheitliches Wohlbefinden wird zur Norm. Von Unternehmen wird erwartet, dass sie physische und psychische Gesundheit gewährleisten. Der Arbeitsort muss dies ermöglichen.

4 **Digitale Befähigung**
Die Vorzüge des Digitalen halten Einzug ins Büro. Technologie wird zum allgegenwärtigen Unterstützer der arbeitenden Menschen und ihrer Bedürfnisse.

5 **Flexibilität**
Statt maximaler Produktivität und Effizienz werden Flexibilität und Anpassungsfähigkeit die neuen Maxime bei Planung und Gestaltung des Arbeitsorts.

6 **Ganzheitliche Lösungen**
Der Arbeitsort der Zukunft wird vielschichtiger und individueller. Unternehmen suchen daher nach Lösungen, nicht nach Quadratmetern.

7 **Green Office**
Ökologische Nachhaltigkeit gelangt in alle Bereiche des Lebens. Auch am Arbeitsort wird sie zum Hygienefaktor.

Der Arbeitsort von morgen muss menschlicher werden. Statt reiner Ort zum Arbeiten wird er ein ganzheitlich gedachter Ort zum Leben.

Wie GIN ins Projekt kommt.

Das Gebäude der Zukunft muss also umso dringlicher die Bedürfnisse der Umwelt, der Mieter und Nutzer berücksichtigen.

Über 50 Faktoren haben Studien zufolge Einfluss auf die Zufriedenheit und Produktivität – messbare KPIs, mit realisierbaren Maßnahmen, basierend auf wissenschaftlichen Erkenntnissen.

Diese Maßnahmen haben wir in drei Kapiteln eines Leitfadens zusammengeführt und mit klaren Maßnahmen, Handlungsempfehlungen, empirischen Studien und Auswirkungen in Bezug auf ESG hinterlegt.

Wohlbefinden, Hygiene und Gemeinschaft sind die Grundsäulen für Gesundheit. Services, Effizienz und Konnektivität definieren die Intelligenz. Fast schon übergeordnet rundet das Thema Nachhaltigkeit mit Ressourcenverbrauch, Soziales und Flexibilität das Zusammenspiel ab. Die Checkliste dient unseren Investment-Managern als Grundlage für alle Projektentwicklungen und muss in jeder Kategorie einen Mindestprozentsatz an Maßnahmen erfüllen.

Eine Checkliste, gefüllt mit über 150 Maßnahmen, bildet fortan die Basis all unserer Projektentwicklungen und Strategien im Asset-Management.

Die Macherei, Berlin-Kreuzberg

ENVIRONMENTAL

Sanierung und Neubau – Beispiel Berlin-Kreuzberg

QUARTIER

- Grundstücksfläche: gesamt ca. 31.000 m²
- Adresse: Hallesches Ufer 40–60, 10963 Berlin
- Pandion: ca. 3.250 m² – 86 Eigentumswohnungen
- DeGeWo: 11.250 m² – 1 Kindertagesstätte und 337 städtische Mietwohnungen, davon 75 % gefördert
- Art-Invest: 16.500 m² (Mischnutzung)

M 50

- Bestand erhalten statt Abriss – die ökologische Revitalisierung des 90 m hohen Büro-Towers
- Größe: ca. 27.196 m² Mietfläche
- Nutzung: Büro, Co-Working, Fitness, Gastronomie, Einzelhandel
- Energiekonzept: Fernwärme, PV auf Sockeldach, Dach und Südfassade
- Fertigstellung: Q4, 2024

M 60

- Klimaneutralität im Betrieb ohne Einkaufen von Grünstrom und Zertifikaten
- Größe: ca. 7.590 m² Mietfläche
- Nutzung: Büro, Gastronomie, Einzelhandel
- Energiekonzept: Fernwärme und PV auf Dach inklusive Dächer DeGeWo
- Fertigstellung: Q1, 2024

Die Macherei Berlin-Kreuzberg – eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung.

Die Macherei Berlin-Kreuzberg verbindet zukunftsweisende Arbeitswelten mit Komplementärnutzungen – CO_2-neutral, nachhaltig und innovativ. Die drei Säulen des Quartiers:

HAPPY HEALTHNESS

Eine Arbeitswelt, die jeden Tag aufs Neue das persönliche Wohlbefinden steigert.

WORK LIFE FLOW

Ganzheitlich komponiertes Nutzungsgeflecht im Quartier für das beste Stadterlebnis.

PRO CLIMATE

Eine nachhaltige Entwicklung entlang des kompletten Lebenszyklus

M 40

- Reduktion der grauen Emissionen durch Holz-Hybrid-Bauweise
- Größe: ca. 25.670 m² Mietfläche
- Nutzung: Büro, Gastronomie, Einzelhandel und Nahversorger (REWE)
- Energiekonzept: Biogas BHKW und PV auf Dach
- Fertigstellung: Q2, 2024

Die Macherei, Berlin-Kreuzberg

Ein Quartier – ganzheitlich neu gedacht.

Mit der Projektentwicklung der Macherei Berlin-Kreuzberg realisieren wir ein zukunftsweisendes Quartier, das sowohl auf der ökologischen als auch auf der sozialen Ebene die richtigen Impulse setzen wird. Das gilt für die künftigen Mieter, die unmittelbaren Nutzer sowie für die Anwohner der direkten Umgebung – damit wird das attraktive und optimal angebundene Ensemble eine langfristige Wertschöpfung realisieren.

Auch wenn wir bei den vielfältigen Nachhaltigkeitsbemühungen nicht primär die einschlägigen Zertifizierungen im Blick hatten, konnten wir mit der Macherei Berlin-Kreuzberg einige Höchstbewertungen erreichen:

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED PLATINUM USGBC

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED PLATINUM USGBC

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED PLATINUM USGBC

WIRED SCORE PLATINUM

WIRED SCORE PLATINUM

WIRED SCORE PLATINUM

WELL CORE PLATINUM

WELL CORE PLATINUM

WELL CORE PLATINUM

WELL COMMUNITY GOLD

Die Auszeichnungen LEED Platin und WELL Community Gold sind angestrebt, bei WELL Core Platin und WiredScore Platin handelt es sich um Vorzertifikate.

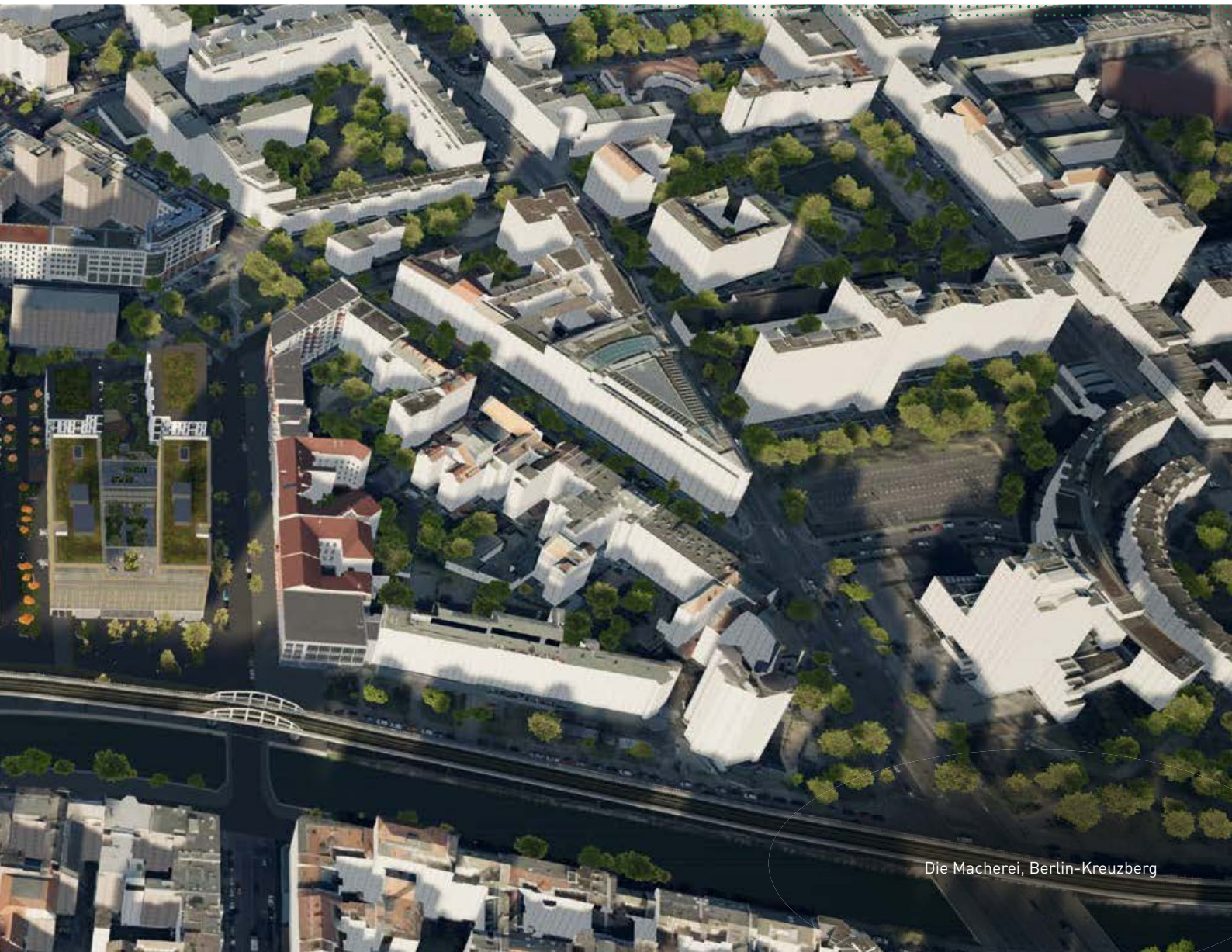
Nachhaltigkeit nach Definition der Macherei Berlin-Kreuzberg.

Environmental = CO_2-Emissionen

Graue Emissionen	Betriebsemissionen	Weitere Emissionen
Materialökologie	Smart Building	Mobilität
Kreislaufwirtschaft (via Madaster)	Biogas	Green Lease
Re-Use des Bestands	Photovoltaik	
Vermeidung von Stahlbeton	Kappung Leistungsspitzen	

Soziale Komponente

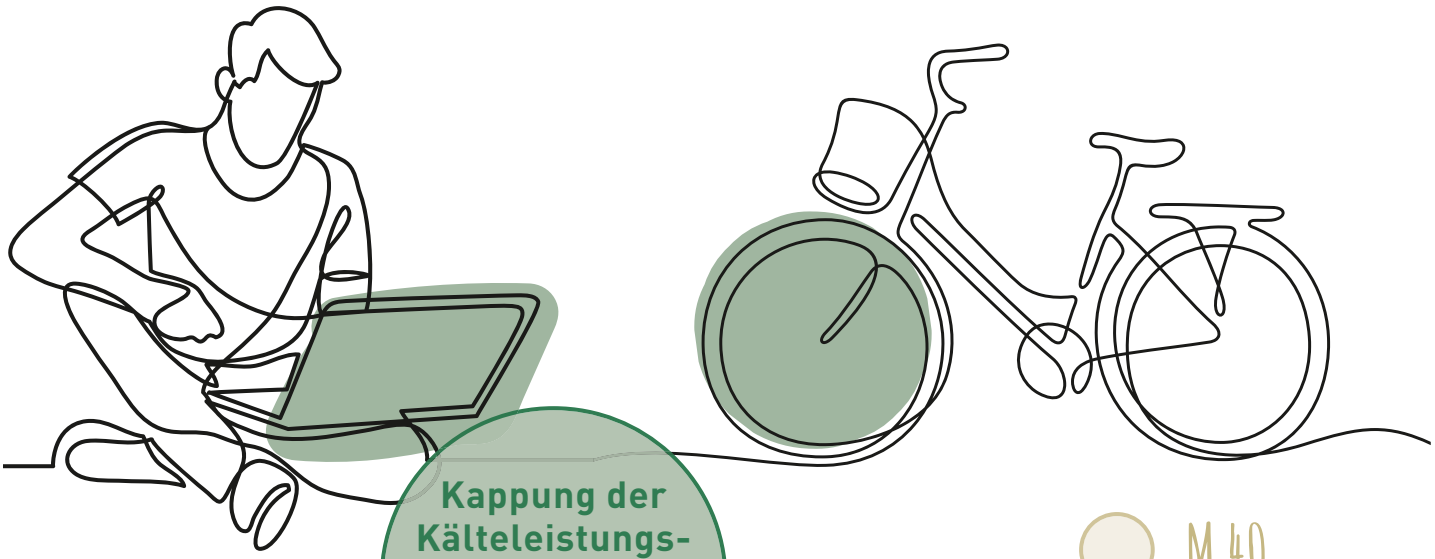
- Quartier der kurzen Wege
- Mischnutzung
- Soziale Diversität
- Familienfreundlichkeit
- Gastronomie und Nahversorgung
- Hohe Aufenthaltsqualität



Die Macherei, Berlin-Kreuzberg

Konkrete Maßnahmen im Überblick.

In Deutschland sind Gebäude für rund ein Drittel der CO_2-Emissionen verantwortlich. Dass das nicht so sein muss, beweist das Macherei-Ensemble, das sich direkt vis-à-vis der U-Bahnstation Möckernbrücke im Herzen der Hauptstadt befindet. Eine moderne und zeitgemäße Quartiersentwicklung, die ganz nah am Leben der zukünftigen Nutzer geplant wurde und derzeit umgesetzt wird.



Kappung der Kälteleistungs-spitze (bis zu 10 Tage/Jahr)

M 40
M 50
M 60
QUARTIER

DIE MACHEREI
BERLIN-KREUZBERG

CO_2-neutral betriebenes BHKW

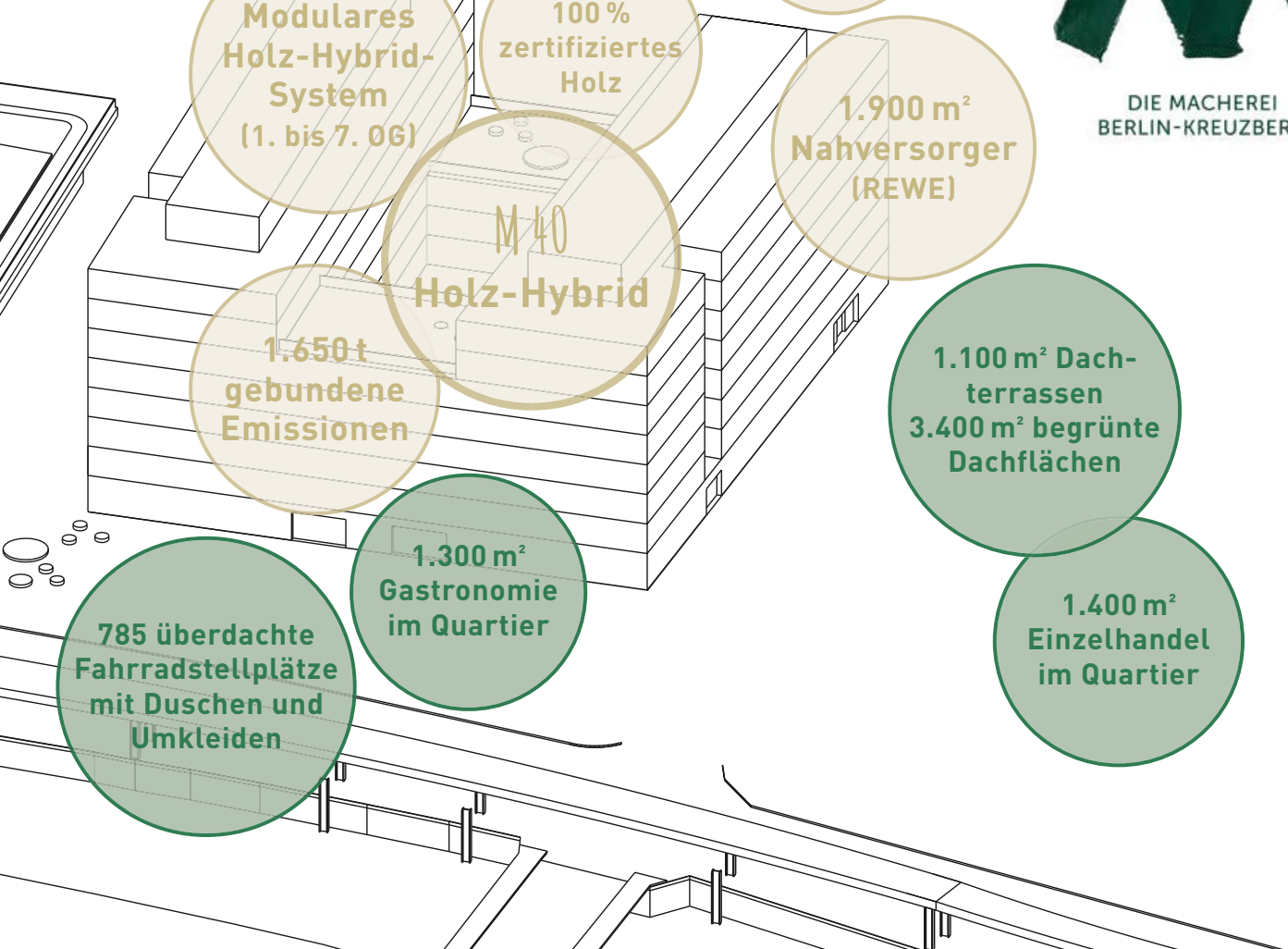
700 MWh erzeugter Strom (BHKW)

Bio-methan-gas

Modulares Holz-Hybrid-System (1. bis 7. OG)

100 % zertifiziertes Holz

1.900 m² Nahversorger (REWE)



1.650 t gebundene Emissionen

1.100 m² Dach-terrassen 3.400 m² begrünte Dachflächen

1.300 m² Gastronomie im Quartier

785 überdachte Fahrradstellplätze mit Duschen und Umkleiden

1.400 m² Einzelhandel im Quartier

EINFÜHRUNG

ENVIRONMENT

SOCIAL

Die wichtigsten Kennzahlen

People – Ansatz und Entwicklung

Gesundheitsmanagement

Diversität

Work-Life-Balance

Soziales Engagement

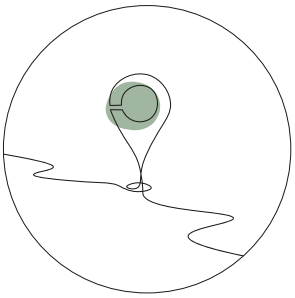
GOVERNANCE

APPENDIX

SOCIAL

Die wichtigsten Kennzahlen

Die wichtigsten Kennzahlen*.

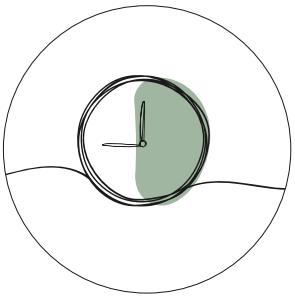


NIEDER-LASSUNGEN

10 Standorte in 3 Ländern

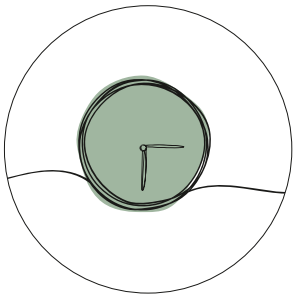
MITARBEITENDE INSGESAMT

2022: **275**
(inkl. Praktikanten
und Werkstudierende)



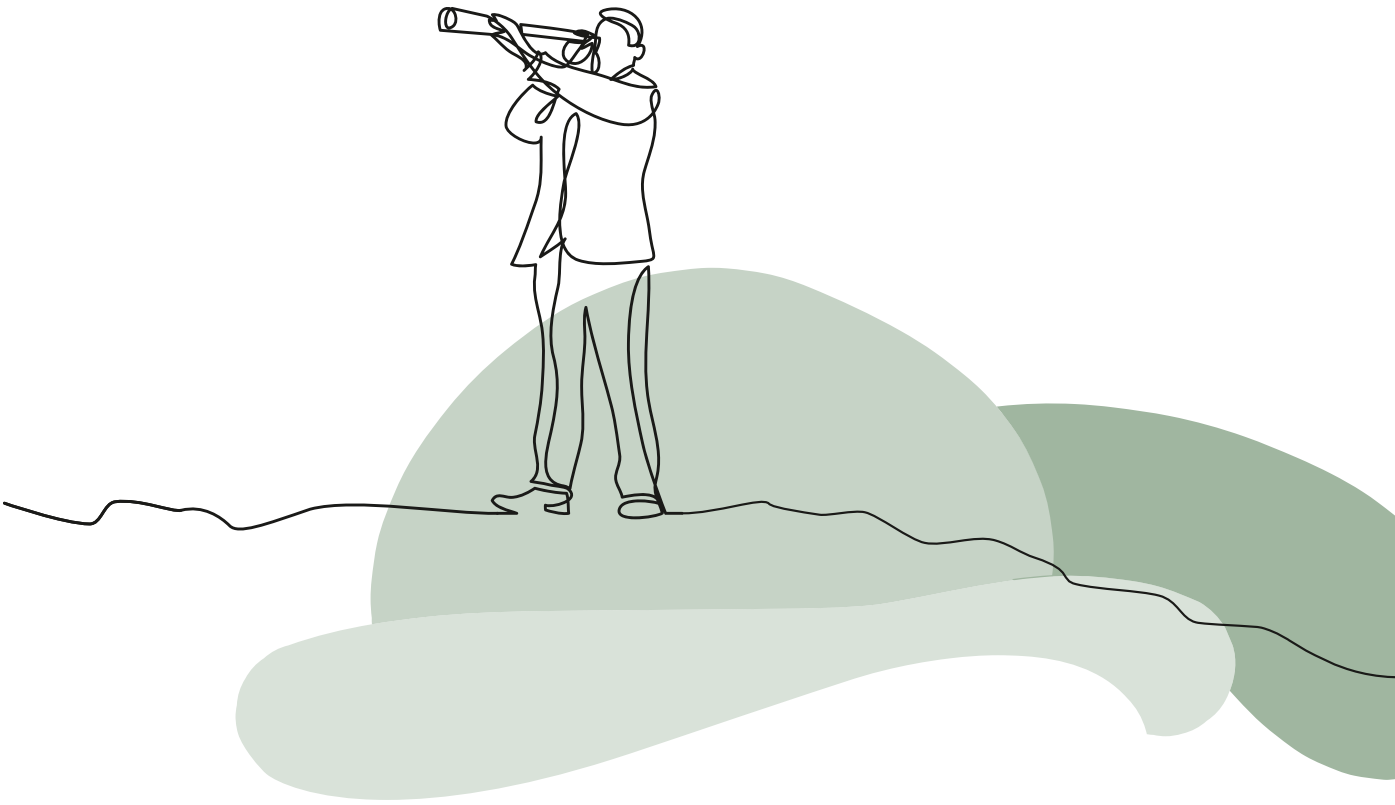
TEILZEIT

2021: **51**
2022: **68**
↗ Wachstum:
33 %



VOLLZEIT

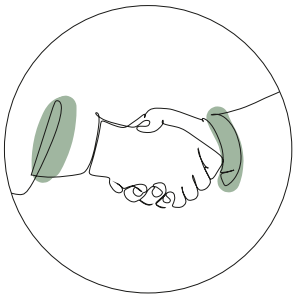
2021: **200**
2022: **207**
↗ Wachstum:
3,5 %



* *Datenerhebung: 01.01.–31.12.2022 – Durchschnittsberechnung der Personalstände am Monatsende geteilt durch 12*

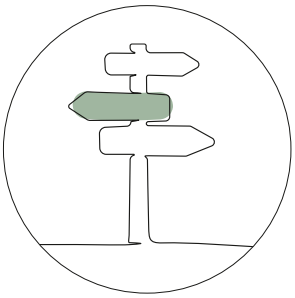
UNTERSTÜTZENDE

Kurzfristige Beschäftigungs-
verhältnisse (Praktikanten und
Werkstudierende): 17



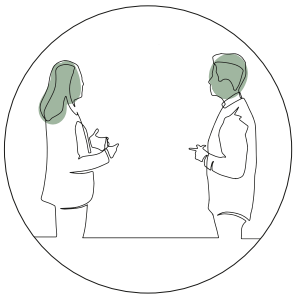
BETRIEBS-
ZUGEHÖRIGKEIT

Seit Gründung 2011 (ohne
Praktikanten und Werk-
studierende):
> weniger als 2 Jahre: 34,4 %
> 2-5 Jahre: 42,9 %
> 6-10 Jahre: 21,4 %
> 11-15 Jahre: 1,3 %



FLUKTUATION
(AUSTRITTE)

2022:
AIREF: 8
AIREM: 23



LEVEL

MA Management Level:
2022: 14,3 %
MA Non-Management Level:
2022: 85,7 %

SOCIAL

People – Ansatz und Entwicklung

Wir setzen auch auf Werte, die man nicht in Zahlen misst.

Ein persönliches und wohlwollendes Miteinander ist der Grundstein unserer Unternehmenskultur. Um trotz des starken Wachstums der Art-Invest Real Estate unser Werteverständnis beizubehalten, ist der Werteaustausch essenziell.

Teamgeist, hoher Anspruch an das eigene Tun, Verantwortungsbewusstsein, gemeinsame Freude am guten Resultat, Sachorientierung, Offenheit und Transparenz sind für uns alle der Handlungsmaßstab. Fairness spielt in unserer Kultur eine wichtige Rolle, wodurch in erster Linie immer eine Lösung angestrebt wird, die für alle Beteiligten die beste ist.

Potenzielle Mitarbeitende müssen uns erst fachlich, dann aber auch auf der zwischenmenschlichen Ebene überzeugen.

Art-Invest Real Estate Headquarter in Köln-Mülheim

Unsere Werte-DNA.

Unsere DNA setzt sich aus verschiedenen Werten zusammen, die von all unseren Mitarbeitenden repräsentiert und gelebt werden sollten. Daher bildet sie ein wichtiges Auswahlkriterium bei unseren Bewerbungsverfahren. Dabei achten wir auf Diversität: Jeder Mensch ist unterschiedlich und hat andere Stärken, so dass sich die Mitarbeitenden gegenseitig optimal unterstützen können.

Treuhänder

Unsere Arbeit basiert auf dem Vertrauen unserer Stakeholder. Um dem gerecht zu werden, handeln wir ehrlich und sind integer.

Vordenker

Wir realisieren Innovationen sowie kreative Lösungen und zeigen Weitblick. Dabei bedenken wir den unternehmerischen Mehrwert und entwickeln Visionen – und uns stetig weiter.

Leistungssportler

Gesunder Ehrgeiz und unser eigener Anspruch treiben uns an. Wir schaffen nachhaltige Mehrwerte mit Engagement und Expertise. Dabei denken wir mit, packen an und beweisen Ausdauer, wenn es einmal schwieriger wird.

Charakterkopf

Wir sind eine lernende Organisation und nicht perfekt. Deshalb brauchen wir authentische Köpfe, die auch ihre Ecken und Kanten haben und mit uns gemeinsam wachsen.

Teamplayer

Wir sind eins! Deshalb sind wir offen, kommunizieren wertschätzend und begegnen uns immer auf Augenhöhe.

Wichtigste Ressource: unsere Mitarbeitenden.

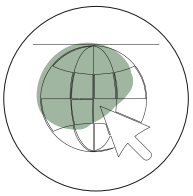
Grundlage für erfolgreiches Recruiting ist ein passgenaues Stellenprofil, das bei der Art-Invest Real Estate direkt von der Personal- und der Fachabteilung erarbeitet wird und somit allen Interessenten einen detaillierten Überblick über die Aufgaben und Anforderungen bietet.

Die Stellenausschreibung wird auf der Unternehmensseite, in Stellenbörsen, digitalen Anzeigen auf Hochschulseiten sowie Fachzeitschriften veröffentlicht, um eine möglichst hohe Reichweite zu erlangen.

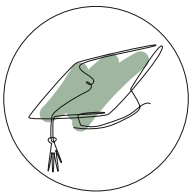
Nichtsdestotrotz ist aktives Netzwerken unabdingbar, wenn es um die Recruiting-Kanäle geht. Wir setzen auf:

- unser **Mitarbeitenden-Empfehlungsprogramm,**
- die **Repräsentation der Art-Invest Real Estate** auf Absolventenmessen und Karrieretagen sowie auf
- langfristige **Hochschulkooperationen.**

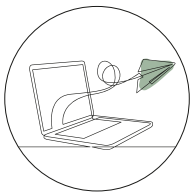
RECRUITING-WEGE



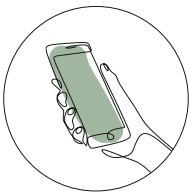
Unternehmenseigene Website
Art-Invest Real Estate Karriere



Zusammenarbeit mit Partnerhochschulen:
IREBS, EBS, RWTH, IU, TU Darmstadt, HAWK, HfWU

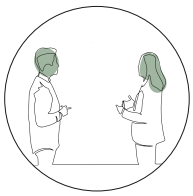


Stellenbörsen
stepstone, stellenanzeigen.de, monster, hotelcareer etc.



Anzeigen
Veröffentlichung von Anzeigen auf Jobteaser in Verbindung mit deutschen und ausländischen Hochschulen

Personalmessen
an Hochschulen, IZ Karriereforum

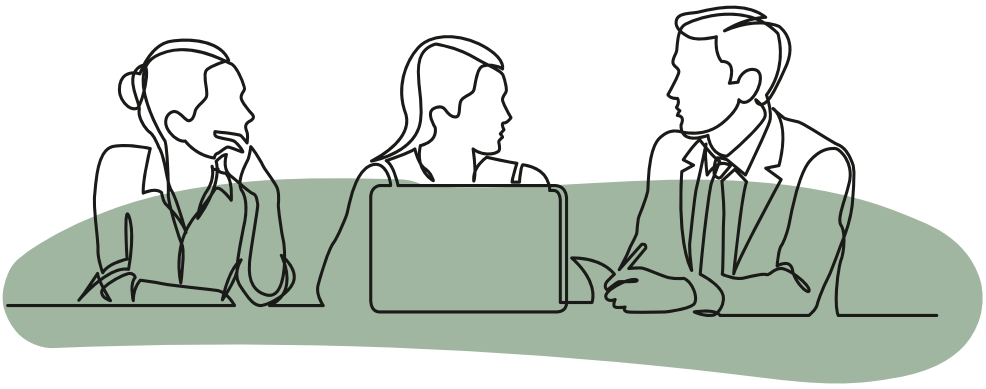


Personalvermittler und -beratungen
zur gezielten Besetzung von einzelnen Schlüsselpositionen

Die Zusammenarbeit mit fünf ausgewählten Partnerhochschulen und weiteren Hochschulen, zum Beispiel im Rahmen von Messen, Projektarbeiten oder durch die Betreuung von Masterarbeiten, geben uns die Möglichkeit, uns als attraktives, zukunftsorientiertes Unternehmen zu präsentieren. Durch die Förderung von Praktikanten und Werkstudierenden leisten wir einen guten und wichtigen Beitrag in der Nachwuchsförderung, der sich am Ende für uns beziehungsweise die Marke Art-Invest Real Estate auszahlt.

Geht es dann um die konkret zu besetzenden Vakanzen, sind für uns ein partnerschaftliches Verhältnis und eine hohe Wertschätzung vom ersten Tag an von zentraler Bedeutung. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, haben wir uns für das Bewerbungsverfahren eigene Standards gesetzt. Wichtig ist uns, dass Bewerbungsgespräche als lebendiges, persönliches Kennenlernen stattfinden und nicht starr nach Vorgabe ablaufen. Neben der fachlichen Qualifikation legen wir großen Wert darauf, dass das bestehende Team und der neue Mitarbeitende sich jeweils einen Eindruck vom Persönlichkeitsprofil des Gegenübers verschaffen können. Deshalb werden, je nach zu besetzender Funktion, in der zweiten Runde mehrere zukünftige Teamkollegen hinzugezogen. Abgerundet wird der Einstellungsprozess durch Interviews mit den geschäftsführenden Gesellschaftern.

Durch diesen Prozess streben wir eine langfristige Zusammenarbeit mit den neuen Mitarbeitenden an – das Ziel bleibt die Beibehaltung der geringen Fluktuation.



Allem Anfang wohnt ein Zauber inne: das Onboarding.

Das Onboarding unserer Mitarbeitenden beginnt bereits einige Wochen vor dem eigentlichen Eintrittstermin und endet einige Monate nach dem Eintritt. Ziel ist es, einen optimalen Start zu bieten und den neuen Mitarbeitenden in den ersten Monaten aktiv zu begleiten.

Traineeprogramm	**Junior-Positionen** in der Projektentwicklung, im Asset-Management, in der Transaktion, im Fondsmanagement, im Controlling, am Empfang und in der Assistenz

EINSTIEGSMÖGLICHKEITEN

Die Art-Invest Real Estate erhält jährlich etwa 2.000 Bewerbungen für die Nachbesetzung bestehender Aufgaben, Besetzung neu geschaffener Stellen und für die rollierende Besetzung von Stellen für Werkstudierende, Praktikanten und Trainees.

Ca. 4 Wochen vor dem ersten Arbeitstag

- **IT-Zech-Management**
  Access/Account und Einrichtung Arbeitsplatz inkl. Hardware
- **Teamassistenz/Office-Management (NL):** Visitenkarten, Hardware, Welcome-Box, Infomappe, Vorstellung der Neuzugänge, Schlüssel/Zugangskarte, Jobticket/Auto/Parkplatz, Arbeitsplatz vorbereiten etc.
- **HR:** Informationen einstellen, Einholung Personalbogen und aller relevanten Unterlagen

Innerhalb der ersten Arbeitstage

- Begrüßung
- Organisation/Vorstellung im Team durch Führungskraft
- Optionaler Team-Lunch
- Compliance-Erklärung

Innerhalb der ersten 3 Monate

- Einführungstage (2–3 Tage) und Fotoshooting
- Einarbeitung in den Arbeitsbereich
- Probezeit-Zwischenbeurteilung
- Zielvereinbarungsgespräch mit der zuständigen Führungskraft

Nach 6 Monaten

- Mitarbeitendengespräch zum Ende der Probezeit
- Feste Verankerung in dem zuständigen Bereich
- Check Weiterbildungsbedarf, vermögenswirksame Leistungen

Grundsatz: Wir lernen fürs Leben!

WEITERBILDUNGSANGEBOTE

Da uns die persönliche und fachliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden sehr am Herzen liegt, können diese aus einem vielseitigen Weiterbildungsangebot wählen, das stetig evaluiert und angepasst wird. In Absprache mit der Führungskraft und der Personalabteilung wird das Weiterbildungsvorhaben der Mitarbeitenden zu Beginn eines Jahres geplant, wobei wir auf unterjährig entstehenden Weiterbildungsbedarf sehr flexibel reagieren. So können wir optimal auf aktuelle Bedürfnisse und Entwicklungen eingehen.

Das Feedback, das die Teilnehmenden ihrer Führungskraft und der Personalabteilung im Anschluss an die Weiterbildungsmaßnahme geben, hilft uns maßgeblich, die Qualität und Effektivität des Anbieters beziehungsweise der Maßnahme besser einzuschätzen und potenzielle Teilnehmende zukünftig gezielter zu beraten.

> Die moderne Arbeitswelt verlangt es längst – wir unterstützen es: lebenslanges Lernen mit praxisnahen Lösungen.

Neben zahlreichen offenen externen Seminaren bieten wir kontinuierlich interne Schulungen und Workshops zur sozialen Kompetenz an. Diese Seminare werden durch ein externes Trainerteam begleitet, mit dem wir eine langjährige Kooperation pflegen. Durch diese Partnerschaft ist es den Trainern möglich, die Workshops auf die Unternehmens- und Führungskultur der Art-Invest Real Estate auszurichten, sofern dies hilfreich ist. Einen weiteren großen Vorteil bei diesen Workshops bietet der bereichs- und niederlassungsübergreifende Austausch der Mitarbeitenden untereinander. Im Jahr 2020 war ein Stresspräventions-Workshop fest in unserem Angebot verankert, 2021 wurde der Weiterbildungskatalog um ein reines Frauenseminar erweitert und 2022 wurde ein speziell für die Art-Invest Real Estate entwickeltes Training zum Thema erfolgreiche Vermietung eingeführt.

Darüber hinaus werden individuell bei Neigung, Interesse und Bereitschaft im Rahmen eines Fortbildungsvertrages zum Beispiel Kosten eines berufsbegleitenden Studiums übernommen.

AIRE ACADEMY

Anfang 2020 haben wir unser internes Weiterbildungsprogramm, die AIRE Academy, ins Leben gerufen. Jeden zweiten Freitag im Monat findet eine 60-minütige virtuelle Academy-Session statt.

Jeder Mitarbeitende, ganz gleich aus welcher Abteilung, kann die virtuelle Bühne nutzen, um seinen Kollegen ein spannendes Thema vorzustellen und sein Wissen zu teilen. So wird zum einen das vermittelte Know-how in den Academy-Sessions für die Zuhörenden zum Mehrwert, zum anderen kommt das Wissen über das Wissen dem gesamten Unternehmen zugute.

Auf diese Weise können wir identifizieren, wer für ein bestimmtes Thema als Experte herangezogen werden kann. Das Engagement aus dem Mitarbeitendenkreis ist nach wie vor sehr hoch. 2022 durften wir 26 spannenden Vorträgen folgen und die Termine für das erste Quartal 2023 stehen bereits fest. Nicht selten dürfen wir neben unseren Mitarbeitenden, die Vorträge halten, auch externe Referenten in der AIRE Academy begrüßen.

Wir sind gerne ein Great Place to Work®.

GESPRÄCHE MIT MITARBEITENDEN

Der Identifikation von Weiterentwicklungsperspektiven dienen diverse Gespräche zwischen Mitarbeitenden und ihrer Führungskraft:

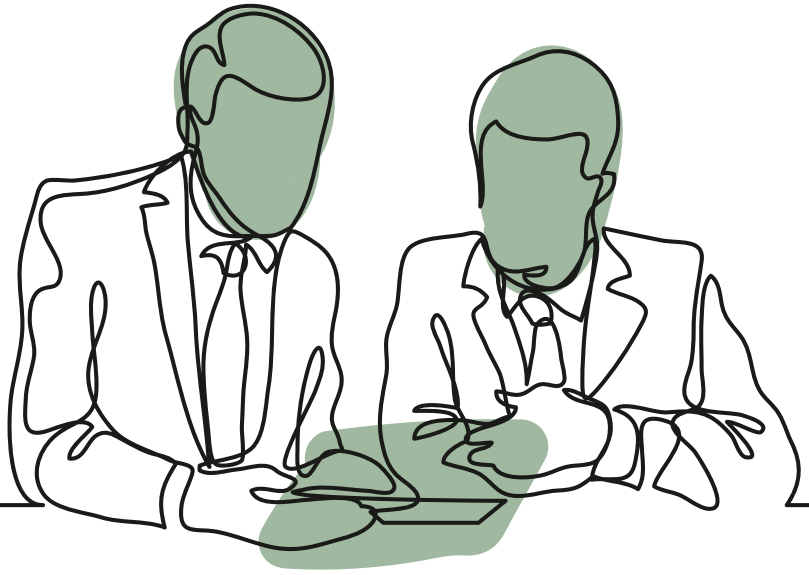
- Probezeitbeurteilungsgespräch
  > Nach drei Monaten: Zwischenbeurteilung → bietet beiden Seiten eine erste Einschätzung der Zusammenarbeit
  > Nach sechs Monaten: Endbeurteilung
- Sommergespräch (informell) → dient dem gegenseitigen „Pulsmessen" und der Verbesserung der Zusammenarbeit
- Zielvereinbarungsgespräch und Zielerreichungsgespräch → Wurden alle Ziele wie geplant erreicht?
- Zudem stehen die Türen der Geschäftsführung und der Führungskräfte immer offen.

AUSZEICHNUNG ALS ARBEITGEBER

Als moderner Arbeitgeber nehmen wir regelmäßig an der Initiative Great Place to Work® teil. Dies dient uns als Pulsmesser, um unsere Arbeitsplatzkultur stetig weiterzuentwickeln. Im Jahr 2022 konnten wir als Arbeitgeber Top-Auszeichnungen verschiedener Labels für uns verzeichnen und damit an die Auszeichnungen der Vorjahre (2018, 2019, 2020 und 2021/22) anknüpfen.

Beim Wettbewerb „Deutschlands Beste Arbeitgeber 2022" von Great Place to Work® belegte die Art-Invest Real Estate den 11. Platz in der Kategorie der Unternehmen mit 251 bis 500 Mitarbeitenden und beim Wettbewerb „Deutschlands bester Arbeitgeber NRW" den 4. Platz. Grundlage der Bewertung war eine detaillierte anonyme Befragung der Mitarbeitenden von Art-Invest Real Estate zu zentralen Arbeitsplatzthemen wie Vertrauen in den Arbeitgeber, Qualität der Zusammenarbeit, Wertschätzung, Identifikation mit dem Unternehmen, berufliche Entwicklungsmöglichkeiten, Vergütung, Gesundheitsförderung und Work-Life-Balance.

Resultate beziehungsweise Learnings aus der vergangenen Befragung waren unter anderem die Erhöhung des Urlaubsanspruchs sowie die Einführung unseres internen Weiterbildungsprogramms, der AIRE Academy.



SOCIAL

Gesundheitsmanagement

Gesundes Wachstum – mit gesunden Mitarbeitenden.

Der Erhalt und die Förderung der Gesundheit aller Mitarbeitenden ist ein wesentlicher Faktor im Rahmen unseres Unternehmensverständnisses. Folglich finden regelmäßig Audits zur Gesundheitssicherheit durch ein Dienstleistungsunternehmen statt, wodurch das gemeinsame Bewusstsein für ein gesundes Arbeiten geschaffen wird.

Wir bieten unseren Mitarbeitenden verschiedene medizinische Maßnahmen an. So besteht die Möglichkeit einer jährlichen Grippeimpfung und im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen bieten wir Unterstützung bei dem Erhalt einer Covid-19-Impfung an. Zudem können unsere Mitarbeitenden die G37-Untersuchung nach der DGUV-Verordnung in Anspruch nehmen. Die Mitarbeitenden werden für medizinische Leistungen auf Antrag finanziell von uns unterstützt und haben zudem die Möglichkeit, von unserem Kooperationsvertrag mit Fielmann zu profitieren. Die physische Fitness und der psychische Ausgleich sind eng miteinander verknüpft, weshalb wir mit einem Sportclub kooperieren. Dies ermöglicht es unseren Mitarbeitenden, aus einer Vielzahl von Sportangeboten zu wählen. Gemeinsam fit zu werden, fällt vielen leichter. Damit sich unsere Mitarbeitenden gegenseitig motivieren können, haben wir 2021 die app-basierte B2Fit-Challenge ins Leben gerufen. Zudem bieten Mitarbeitende eigeninitiativ für ihre Kollegen Betriebssportgruppen an. Auch direkt im Arbeitsalltag möchten wir die Gesundheit unserer Mitarbeitenden fördern. In die Büros haben wir eine ergonomische Arbeitsausstattung integriert, die durch Anregungen regelmäßig ergänzt wird. Höhenverstellbare Tische und Lampen, die sich dem Tageslicht gesundheitsfördernd anpassen, sind Beispiele hierfür.

Zudem steht jedem Mitarbeitenden ein Headset zum Telefonieren zur Verfügung und alle können die Anzahl der Bildschirme nach eigenen Bedürfnissen auswählen.

Art-Invest Real Estate Headquarter in Köln-Mülheim

Zudem gibt es Duschen und Spinde, so dass vor der Arbeit und in den Pausen Sport getrieben werden kann. Jede Büroetage hat einen Ersthelfer, der gegebenenfalls eingreifen kann. Rückzugsräume mit Entspannungs- und Konzentrationsgadgets stehen allen Mitarbeitenden im Arbeitsalltag zur Verfügung.

Die Stärkung der psychischen Gesundheit aller Mitarbeitenden prägt viele Prozesse innerhalb unseres Unternehmens. Eckpfeiler ist eine wertschätzende Unternehmenskultur, die allen die notwendigen Werkzeuge an die Hand gibt, um gesund zu arbeiten.

Wir machen ein gesundes Arbeitsumfeld wahr: von der Ergonomie am Arbeitsplatz bis zu praxisnaher Vereinbarkeit von Job und Familie.

Ein vielseitiger Weiterbildungsplan sowie ein enger Austausch zwischen Mitarbeitenden, Führungskräften und der Personalabteilung ermöglichen es, individuell auf die Bedürfnisse einzugehen und die richtigen Schulungen und Entwicklungsangebote für den einzelnen Mitarbeitenden zu gewährleisten. Vertrauensarbeitszeit und die flexible Möglichkeit des mobilen Arbeitens gewährleisten ein Joballtag im eigenen Rhythmus und tragen zur Stressminimierung bei.

Alle Mitarbeitenden verfügen über eine Arbeitsausstattung, die es ihnen ermöglicht, ortsungebunden tätig zu werden. So gewährleisten wir eine Flexibilität, um den unterschiedlichen Anforderungen im Leben begegnen zu können. Die Wahl einer Teilzeit- oder Vollzeitbeschäftigung ist in allen Positionen möglich. Zudem gewähren wir nach Wunsch Sabbaticals sowie ein zeitlich begrenztes ortsungebundenes Arbeiten aus dem Ausland. Kinder gehören zu unserer Unternehmens-DNA – manchmal benötigt das Privatleben der Mitarbeitenden mehr Raum und manchmal das Berufsleben, dafür hat von der Geschäftsführung bis zum Praktikanten jeder Verständnis. Durch unsere Kooperation mit dem pme Familienservice haben alle Mitarbeitenden die Möglichkeit, anonym Beratung und Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Zudem wird hierüber auch ein Kinderbetreuungsservice während der Ferienzeiten oder der Schließtage des Kindergartens angeboten.

SOCIAL

Diversität

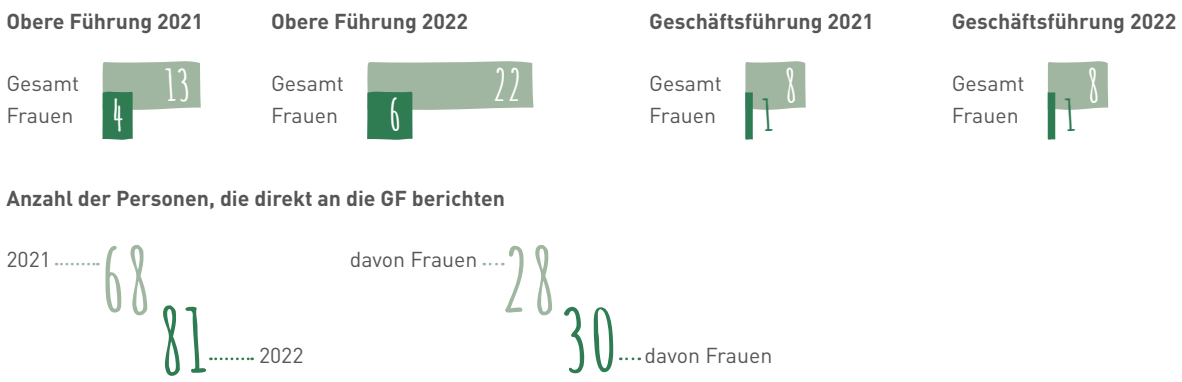
Vielfältig an Vielfältigkeit interessiert.

Wir haben ein sehr offenes und aufgeschlossenes Arbeitsumfeld, in dem Respekt und Wertschätzung gelebte Werte darstellen, sowie eine Unternehmenskultur, in der Vielfalt als Erfolgsfaktor verstanden wird. Das beinhaltet auch, die Entwicklung von Mitarbeitenden hin zu Führungspersönlichkeiten zu fördern. Beispiele sind:

- Recruiting von Führungskräften, (FK)-Nachwuchs aus den Hochschulen
- Weiterbildung/Personalentwicklung: Stärkung der Skills für Führungsaufgaben durch: Führungskräfteseminare, Schulungen in sicherem Auftreten, Verhandlungstraining, Rhetorikseminare, Unterstützung bei Netzwerkbildung (branchenweit) etc.
- „Training on the Job" durch Einbindung in Führungsaufgaben (Projektleitung, Verhandlungsführung, Management-Meetings)
- Besetzung von Führungspositionen mit besonderem Augenmerk auf dem internen weiblichen Nachwuchs beziehungsweise bei der Besetzung mit externen Kräften sowie die Berücksichtigung von qualifizierten Kandidatinnen
- Offenheit für Teilzeitmodelle in allen Positionen
- Ein genderunabhängiges Vergütungssystem

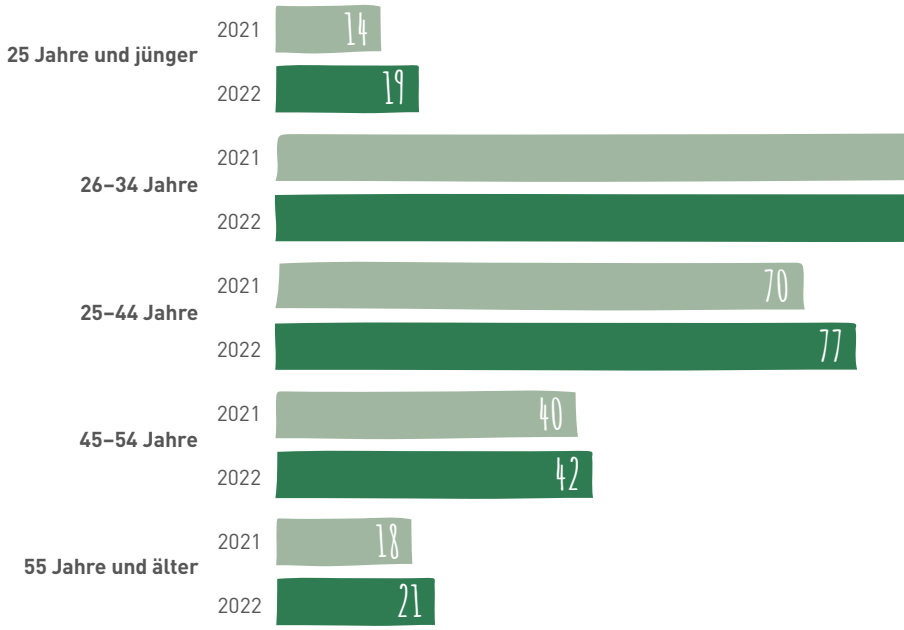
BELEGSCHAFT IN ZAHLEN

AUF DER FÜHRUNGSEBENE*



** 1. Führungsebene: Geschäftsführung; 2. Führungsebene: Partner / „Head of" / Prokuristen*

ALTERSSTRUKTUR

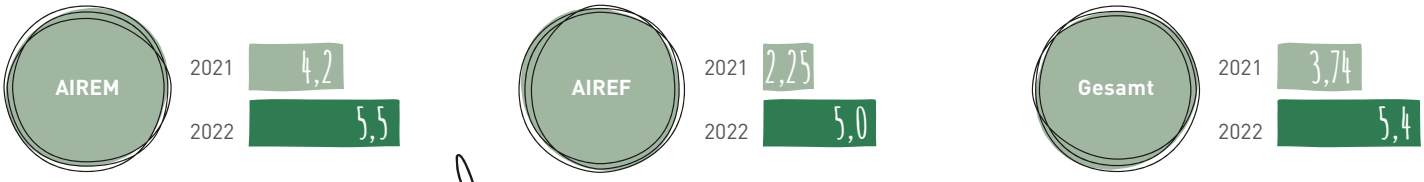


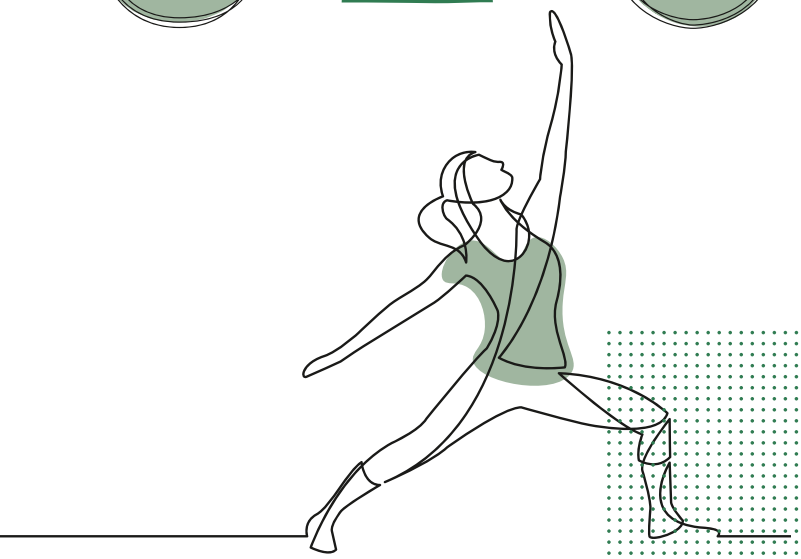
DURCHSCHNITTSALTER

Unser Weg aus der Pandemie.

Nach nunmehr drei Jahren mit Covid-19 können wir sagen, dass die Maßnahmen unseres Pandemiekonzepts sehr gut funktioniert haben. Es ist zu keinen bekannten Ansteckungen innerhalb unserer Büros gekommen. Selbstverständlich liegen auch weiterhin kostenlose Tests, Masken und Desinfektionsmittel für die Mitarbeitenden sowie unsere externen Besucher aus.

Nach Lockerung der gesetzlichen Corona-Regelungen sind auch in unserem Hause viele Prozesse wieder normalisiert worden und wir freuen uns nun darüber, Meetings und Events wieder in persona erleben zu können. Der verantwortungsvolle Umgang und die erfolgreiche Bewältigung dieser Herausforderung hat uns als Unternehmen gestärkt.





Die Krankheitstagequote (Krankheitstage pro Mitarbeitenden im Zeitraum Januar bis Dezember: Trotz des Anstiegs liegen wir weit unter dem Branchendurchschnitt von 13,8 Tagen (Berufe in Finanzdienstleistungen, Rechnungswesen und Steuerberatung, 2022).*

** Quelle: Techniker Krankenkasse, 2023, Gesundheitsreport 2023 – Arbeitsunfähigkeiten*

SOCIAL

Work-Life-Balance

Wir wollen nachhaltig attraktiv für Team und Bewerbende sein.

Um ein Arbeitsklima zu schaffen, in dem sich unsere Mitarbeitenden unabhängig von Geschlecht, Identität und Familienstand wohlfühlen, verbessern wir unsere Rahmenbedingungen durch die Auseinandersetzung mit wichtigen gesellschaftlichen Entwicklungen und Bedürfnissen kontinuierlich.

KOMMUNIKATION

- Pflege einer vertrauensvollen Kommunikationskultur, um eventuelle Missstände aufzudecken und ein Umfeld zu schaffen, in dem beispielsweise Frauen der Einstieg in eine Führungskarriere erleichtert wird

FAMILIE

- Familienkompatible, flexible Arbeitszeiten und Arbeitsbedingungen (unter anderem Offenheit für das Arbeiten im Homeoffice)
- Entlastung durch den pme Familienservice, der für alle Mitarbeitenden und ihre Angehörigen angeboten wird

FÜHRUNG

- Förderung einer integrativen Führungskultur, wobei auch der partizipative Führungsstil anerkannt und gefördert wird
- Prüfung von alternativen Besetzungsmodellen (beispielsweise Teilzeit- und Tandemmodelle), ob diese auch im Zusammenhang mit Führungsaufgaben hilfreich sein können

GESCHLECHTERGERECHTIGKEIT

- Auseinandersetzung mit und Bekämpfung von unbewussten Vorurteilen („unconscious bias“)
- Fokussierung auf Geschlechtergerechtigkeit, da Chancengleichheit ein wichtiges Thema ist, das längst nicht nur Frauen betrifft
- Bewusste Auseinandersetzung mit dem Rollenverständnis von Führungskräften; kritisches Hinterfragen, ob die Rollenbilder nach patriarchal geprägten Wertmaßstäben beurteilt werden

MOBILITÄT

- Acht Säulen der Mobilität: Jobticket, Bahncard, Pool-Fahrräder, Bike-Sharing (Call a bike), E-Bikes (Swapfiets), Car-Sharing, Kfz-Pool-Wagen, Parkplätze (regional)

ARBEITSPLATZ

- Moderner Arbeitsplatz, Terrassen, Besprechungsräume, Rückzugsmöglichkeiten, G37-Untersuchung, Arbeitsplatzbrille (bei Bedarf)
- Essenszuschuss, gesunde Snacks, kostenfreie Getränke (kalt und warm), frisches Obst, Wasser, Naschereien
- Vertrauensarbeitszeit
- Möglichkeit für mobiles Arbeiten
- Massagen (regional)
- Flipper, Dart, Kicker (regional)
- Schuhputzservice (regional)
- Duschen (regional)

SONSTIGE BENEFITS

- 30 Tage Urlaub pro Jahr
- Angebot der BAV und VL
- Bezuschussung von Fitnessangeboten
- Corporate Benefits Zech-Management: Rabatte bekannter Marken und Anbieter für viele Bereiche wie Auto, Reisen, Freizeit und Sport
- Weiterbildungs- und Fortbildungsmöglichkeiten für alle Mitarbeitenden (eine Fortbildung pro Jahr)
- Finanzielle Unterstützung bei Masterstudiengängen (individuell)
- Kleine saisonale Aufmerksamkeiten (Osterhasen, Nikoläuse etc.)
- Würdigung von privaten Ereignissen (Geburtstag, Hochzeit, Geburten, Jubiläum)
- Jahrbuch der Art-Invest Real Estate (per Post nach Hause geschickt)
- Persönliche, handgeschriebene Weihnachtskarte, Weihnachtsgeschenk

VERANSTALTUNGEN

- Corporate Events: Jahresauftaktveranstaltung, Karneval (regional), Sommerfest, Oktoberfest (regional), Grill-Events (regional), Firmenläufe (regional), Weihnachtsfeier (regional)
- Zweitägige Einführungsveranstaltung für neue Mitarbeitende – Förderung kultureller Angebote: freier Eintritt zum Beispiel in Sonderausstellungen im Museum Ludwig in Köln
- Social Days (regional unterschiedlich)

SOCIAL

Soziales Engagement

Erkennen und handeln: unsere Herzensprojekte.

SOCIAL DAYS

Alle Niederlassungen haben im Jahr 2022 Social Days durchgeführt. An diesen Tagen widmen sich unsere Mitarbeitenden ehrenamtlich sozialen Tätigkeiten – ein schöner Beitrag zum guten Zweck und nebenbei auch eine gute Teambuilding-Maßnahme.

In diesem Jahr haben unsere Mitarbeitenden im Rahmen eines Social Days in Dernau beispielsweise die Opfer des Hochwassers an der Ahr unterstützt.

Um die Flüchtlingswelle aus dem ukrainischen Kriegsgebiet abzufedern, hat die Art-Invest Real Estate der Stadt Hamburg eine Immobilie (ehemaliges Sofitel) für die Unterbringung von rund 800 Flüchtlingen zur Verfügung gestellt. Für die 300 Flüchtlingskinder organisierten unsere Mitarbeitenden an ihrem Social Day ein Sommerfest.

WEIHNACHTSBAUM DER WÜNSCHE

Jedes Jahr werden in den Niederlassungen unterschiedliche Organisationen, meistens Kinderheime, Kinderkliniken oder Seniorenheime, unterstützt. Es ist üblich, dass uns die Organisationen die Wünsche der Kinder beziehungsweise der Senioren mitteilen, die wir dann erfüllen. Eine Woche vor Weihnachten werden die Geschenke zur betreffenden Organisation gebracht und an die Kinder beziehungsweise Senioren verteilt. Im Rahmen der Aktion gestalten die Kinder zudem weihnachtliche Karten, die an den Weihnachtsbäumen in den Büros der Art-Invest Real Estate ihren Platz finden. 2022 unterstützte die Niederlassung NRW mehrere Flüchtlingsheime der Caritas, in denen Kinder untergebracht sind, die ihr Heimatland und ihre Familien verlassen mussten.

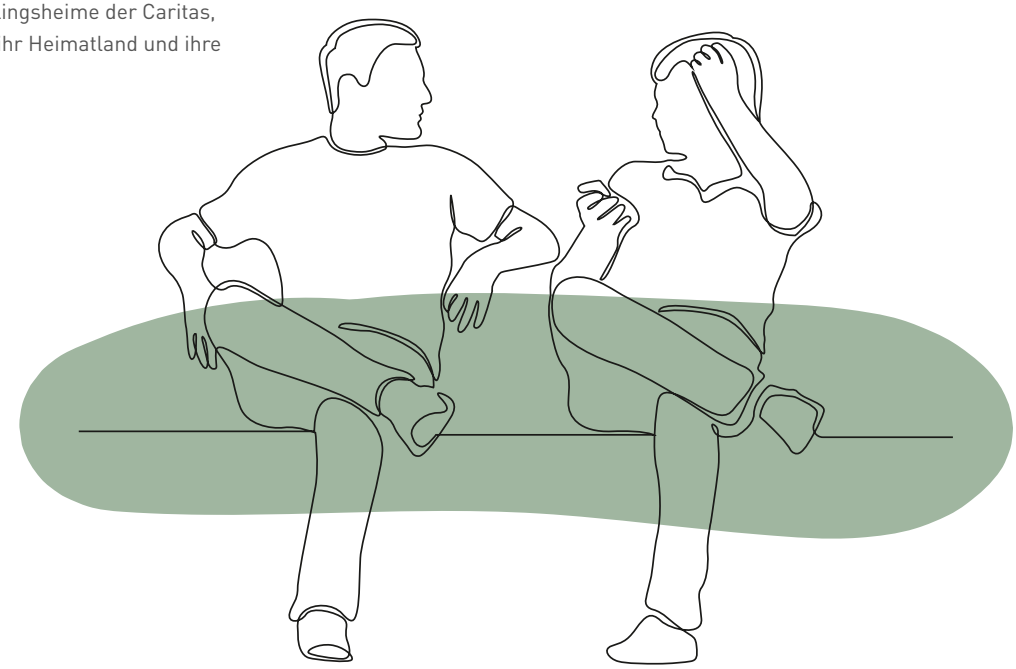
SPONSORINGS

Die Art-Invest Real Estate unterstützt die Gesellschaft für Moderne Kunst e. V. jährlich mit einem festen Betrag. Im Rahmen einer Kooperation wird zudem das Museum Ludwig in Köln gefördert. Als Gegenleistung erhalten wir als Unternehmen die Möglichkeit, einen Abend mit allen Mitarbeitenden und ihren Familien in diesem Museum zu verbringen und uns bei Fingerfood und Getränken die aktuelle Ausstellung anzusehen.

Darüber hinaus bestehen weitere Sponsorings zugunsten unterschiedlicher sozialer Organisationen und Einrichtungen sowie im Rahmen von Hochschulkooperationen.

Wir stehen mit unseren Mitarbeitenden regelmäßig im Austausch, um weitere Ideen für das soziale Engagement der Art-Invest Real Estate zu generieren. Die Vorschläge reichen von Familienevents über Geschenkaktionen für Krankenhäuser bis hin zur Geldspende für Mahlzeiten.

Wir freuen uns darauf, auch 2023 wieder mit Tatkraft einige soziale Aktionen mitgestalten zu dürfen.



EINFÜHRUNG

ENVIRONMENT

SOCIAL

GOVERNANCE

Compliance und ethische Grundsätze

Regulierung

APPENDIX

GOVERNANCE

Compliance und ethische Grundsätze

Wir handeln integer und verantwortungsbewusst.

Im Kern geht es um die Integrität der Art-Invest Real Estate, den Schutz der Anleger, der Kunden und des Marktes. Die Art-Invest Real Estate handelt stets im besten Interesse ihrer Anleger und Kunden. Die Mitarbeitenden der Art-Invest Real Estate stellen ihr Eigeninteresse nicht durch Ausnutzung ihres besseren Zugangs zu Informationen in den Vordergrund. Sie stellen sicher, dass sie in ihrer Objektivität nicht durch das Eingehen eigener spekulativer Geschäfte beeinträchtigt werden.

Das Compliance-System der Art-Invest Real Estate ist darauf ausgerichtet, dass:

- die Art-Invest Real Estate ihre geschäftlichen Aktivitäten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und der aufsichtsrechtlichen Bestimmungen auf Basis fairer Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchführt.
- die Art-Invest Real Estate keine Handlungen vornimmt oder Erklärungen abgibt, die darauf abzielen, im Markt oder bei Kunden falsche Wert- oder Preisvorstellungen zu erwecken.
- das Erscheinungsbild der Art-Invest Real Estate von allen Mitarbeitenden – gleich an welchem Arbeitsplatz – geprägt wird. Jeder trägt eine besondere Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit, unseren Anlegern, Kunden, Gesellschaftern und Kollegen.

Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, gelten für die Mitarbeitenden der Art-Invest Real Estate die folgenden Verhaltensgrundsätze:

- Wer davon lebt, dass ihm Kunden ihre finanziellen Angelegenheiten anvertrauen, muss durch Integrität überzeugen. Die Mitarbeitenden achten daher konsequent auf die Einhaltung der gesetzlichen und sonstigen rechtlichen Bestimmungen. Sowohl das Auftreten gegenüber Anlegern und Kunden als auch der Umgang mit Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und Behörden ist gekennzeichnet durch Fairness und Korrektheit. Alle Mitarbeitenden verhalten sich auch privat so, dass die Interessen und das Ansehen der Art-Invest Real Estate gewahrt bleiben.
- Regelverstöße schaden nachhaltig allen Mitarbeitenden selbst und der Art-Invest Real Estate insgesamt. Niemand beteiligt sich an unlauteren Geschäften und riskiert den Ruf der Art-Invest Real Estate. Unlautere Geschäftspraktiken gehen alle an. Niemand schaut weg, sondern steht zu seiner Verantwortung.
- Der Einsatz aller ist ein maßgeblicher Faktor für den Erfolg der Art-Invest Real Estate. Nebenbeschäftigungen oder sonstige geschäftliche Aktivitäten, die die Arbeitsleistung für die Art-Invest Real Estate oder die Loyalität beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Jede Art von Nebenbeschäftigung ist vorab genehmigungspflichtig. Niemand geht daher eine Beteiligung ein oder nimmt sich eines Mandates an, wenn Anlass zu der Sorge besteht, dass diese eine Gefährdung der Interessen der Art-Invest Real Estate oder der professionellen Unabhängigkeit zur Folge haben könnten.
- Darüber hinaus verpflichten sich alle Mitarbeitenden zur Einhaltung der Compliance-Leitsätze.

Code of Conduct (CoC).

Zech Code of Conduct
Mit dem Code of Conduct (CoC) werden Regelungen getroffen, welche sich die Zech Group im Rahmen einer freiwilligen Selbstbindung auferlegt. Der CoC dient dabei als verpflichtende grundlegende Handlungsorientierung für die Mitarbeitenden, um erwünschtes Verhalten zu kanalisieren bzw. unerwünschte Handlungen zu vermeiden. Das Compliance-Konzept der Art-Invest Real Estate steht im Einklang mit dem Code of Conduct der Zech Group. Wo gesetzliche Regelungen für die Art-Invest Real Estate als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) bereits eigene Anforderungen enthalten, sind diese vorrangig zu beachten. Als fester Bestandteil des Compliance-Regelwerks der Art-Invest Real Estate umfasst der CoC folgende Regelungsbereiche:

I. Die Mitarbeitenden im Mittelpunkt

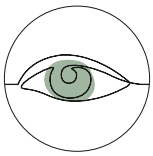
- **Menschenrechte:** Wir achten, schützen und fördern weltweit die geltenden Vorschriften zum Schutz der Menschen- und Kinderrechte als fundamentale und allgemeingültige Vorgaben.
- **Chancengleichheit und Vielfalt:** Wir leben Vielfalt, setzen uns aktiv für Inklusion ein und schaffen ein Umfeld, das die Individualität jedes Einzelnen im Unternehmensinteresse fördert.
- **Persönlichkeitsrechte und Privatsphäre:** Wir erwarten von Führungskräften und Mitarbeitenden in unserem Unternehmen Kollegialität und Respekt gegenüber Kollegen und Geschäftspartnern sowie deren Mitarbeitenden.
- **Datenschutz:** Wir erheben, verarbeiten, nutzen und speichern personenbezogene Daten nur im Einklang mit den aktuellen gesetzlichen Vorgaben.
- **Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz:** Diese sind integraler Bestandteil aller betrieblichen Abläufe und werden von Anfang an, auch schon in der Planungsphase, in die technischen, ökonomischen und sozialen Überlegungen einbezogen.
- **Umwelt- und Ressourcenschutz:** Wir arbeiten am Umweltschutz innerhalb unseres Unternehmens und entwickeln gemeinsam mit unseren

Compliance und ethische Grundsätze.

Diese Maßnahmen sorgen bestmöglich dafür, dass geschäftliche Aktivitäten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und der aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und auf Basis fairer Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchgeführt werden.

ORGANISATION

- Einrichtung einer unabhängigen Compliance- und Anti-Geldwäsche-Funktion
- Überprüfung sonstiger strafbarer Handlungen
- Wahrnehmung Hinweisgeberstelle
- Jährliche Schulung der Mitarbeitenden

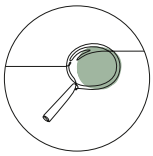


ÜBERWACHUNG

- Interne risikobasierte Überwachungshandlungen
- Monitoring Dienstleistungsunternehmen
- Risikoanalyse
- Interne und externe Prüfungen
- Überwachung durch die BaFin

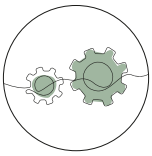
MANAGEMENT

- Umgang mit Interessenkonflikten
- Regelung von Annahme und Gewährung von Zuwendungen
- Regelung von Mitarbeitendengeschäften
- Festgelegte Vergütungsgrundsätze
- Durchführung KYC-Prozess
- Definierte Prozesse zu Transaktionen, Vergabe, Vermietung



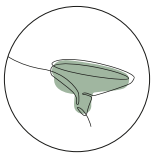
PRÜFUNG

- Mindestens jährliche Überprüfung und Anpassung der Grundsätze
- Ad-hoc-Prüfung compliance-relevanter Sachverhalte/Verdachtsmomente
- Einholung Bestätigung über Mitarbeitendengeschäfte
- Prozessintegrierte Prüfung zur Aufdeckung (potenzieller) Interessenkonflikte und sonstiger strafbarer Handlungen



DOKUMENTATION

- Dokumentation der für die Art-Invest Real Estate spezifischen Compliance-Grundsätze
- Anerkennung dieser Grundsätze durch Mitarbeitende der Art-Invest Real Estate



TRANSPARENZ

- Transparenter Umgang/Kommunikation compliance-relevanter Sachverhalte, zum Beispiel Offenlegung von (potenziellen) Interessenkonflikten

Kunden Lösungen, Produkte und Gebäude, für die wir die Energie- und Ressourceneffizienz ständig optimieren, um so für unsere Kunden und die Gesellschaft nachhaltige Werte zu schaffen.

II. Verpflichtung zu ethischem und integrem Verhalten

- **Wir halten die Regeln des fairen Wettbewerbs ein.**
- **Wir setzen uns aktiv gegen Korruption ein.**
- **Wir bewahren Unternehmensgeheimnisse und schützen das Vermögen des Unternehmens.**
- **Wir befolgen die Gesetze zur Bekämpfung der Geldwäsche.**

Code of Conduct für Geschäftspartner

Unser Code of Conduct für Geschäftspartner dient dazu, auch unsere Vertragspartner auf Werte zu verpflichten, die der Art-Invest Real Estate wichtig sind. Insbesondere vor dem Hintergrund der Einhaltung unserer ESG-Standards erlangen derartige Regelungen immer mehr an Bedeutung. Die Art-Invest Real Estate hat sich dazu entschlossen, einen eigenen Code of Conduct zu schaffen, der in (wesentliche) von uns geschlossene Verträge einbezogen werden soll. Der Code of Conduct wird auf der Homepage der Art-Invest Real Estate veröffentlicht, sodass er auch von Dritten jederzeit eingesehen werden kann.

Wirtschaftlicher Erfolg und gesellschaftliche Verantwortung lassen sich nicht voneinander trennen.

Verantwortungsvolles und ethisches Verhalten sind fester Bestandteil des Wertesystems der Art-Invest Real Estate. In unserem Handeln orientieren wir uns stets an den folgenden Aspekten, um auf allen Ebenen ethisch wertvoll agieren zu können.

Menschen-rechte

Als international tätiges Unternehmen tragen wir globale Verantwortung. Hierbei setzen wir auf ein Arbeitsumfeld des gegenseitigen Vertrauens zwischen den Organen, Führungskräften und den Mitarbeitenden. Im Umgang miteinander und auch mit anderen an unseren unternehmerischen Aktivitäten beteiligten Personen pflegen wir eine Kultur, die von Offenheit und Toleranz, von Respekt und Höflichkeit sowie von Fairness geprägt ist.

Der Umgang miteinander basiert auf gegenseitiger Achtung und Vertrauen. Alle Mitarbeitenden sorgen deshalb dafür, dass bei der Art-Invest Real Estate niemand sexuell belästigt oder wegen seiner Abstammung, sexuellen Orientierung, Religion, Nationalität, Herkunft, politischen oder gewerkschaftlichen Betätigung oder Einstellung diskriminiert wird.

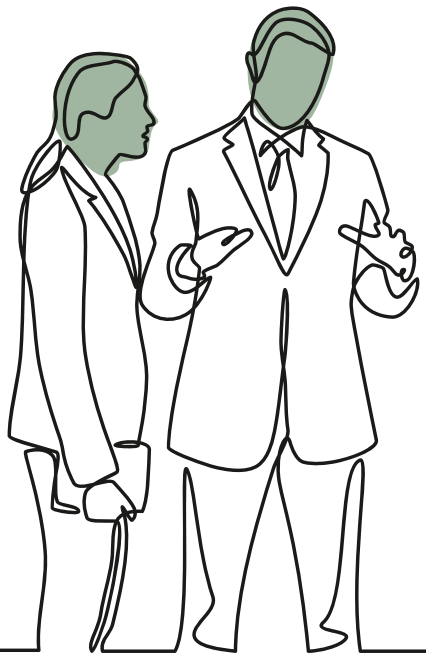
Wir achten, schützen und fördern weltweit die geltenden Vorschriften zum Schutz der Menschen- und Kinderrechte als fundamentale und allgemeingültige Vorgaben. Wir lehnen jegliche Nutzung von Kinder-, Zwangs- und Pflichtarbeit sowie jegliche Form von moderner Sklaverei und Menschenhandel ab. Die Einhaltung sämtlicher arbeits- und sozialrechtlichen Vorschriften und Normen ist in unserem Unternehmen eine Selbstverständlichkeit. Das gilt nicht nur für die Zusammenarbeit innerhalb unseres Unternehmens, sondern selbstverständlich auch für das Verhalten von und gegenüber Geschäftspartnern.

Gegen Korruption und Bestechung

Allein der Anschein möglicher Korruption und Bestechung kann das Ansehen der Art-Invest Real Estate nachhaltig schädigen. Ihre aktive Bekämpfung und Verhinderung sind daher Aufgabe aller Mitarbeitenden der Art-Invest Real Estate.

Die Regelungen der Art-Invest Real Estate zur Annahme und Gewährung von Einladungen und Geschenken ist darauf ausgerichtet, dass die professionelle Unabhängigkeit und die Integrität unserer Entscheidungen nicht durch die Gewährung oder Annahme von Zuwendungen und Vorteilen gefährdet werden.

Die Bewahrung der professionellen Unabhängigkeit ist die Grundlage des Erfolgs der Art-Invest Real Estate. Persönliche Abhängigkeiten oder Verpflichtungen gefährden sachgerechte Entscheidungen und damit den Erfolg der Art-Invest Real Estate. Niemand verbindet daher seine persönlichen Belange mit Kundeninteressen zum Nachteil der Art-Invest Real Estate oder mit vermeintlichen Interessen der Art-Invest Real Estate zum Nachteil unserer Kunden. Niemand fordert Vorteile für sich selbst oder Dritte. Niemand akzeptiert Vorteile für sich selbst oder Dritte, die über geschäftsübliche kleinere Aufmerksamkeiten hinausgehen. Niemand gewährt oder bietet solche Vorteile an. Die Mitarbeitenden vermeiden schon den Anschein einer unlauteren Beeinflussung oder Beeinflussbarkeit.



Interessen-konflikt-politik

Die Prozesse der Art-Invest Real Estate sind so gestaltet, dass alle Mitarbeitenden dafür sensibilisiert sind, potenzielle Interessenkonflikte möglichst frühzeitig zu erkennen und die zuständigen Stellen, insbesondere den Compliance-Beauftragten, einzubeziehen. Nach Möglichkeit sollen Interessenkonflikte vermieden und bei Unvermeidbarkeit unbedingt fair und transparent gehandhabt werden.

Geschäfte von Mitarbeitenden für eigene Rechnung dürfen nur in Übereinstimmung mit den Regeln für Mitarbeitendengeschäfte erfolgen. Diese verhindern, dass Interessen von Kunden und der Art-Invest Real Estate durch Mitarbeitendengeschäfte verletzt werden können, und zielen darauf ab, unsere Mitarbeitenden und die Art-Invest Real Estate gegen Anschuldigungen des Insiderhandels oder des Missbrauchs vertraulicher Informationen zu schützen.

Vertrauen genießt auf Dauer nur, wer sich fair verhält. Alle Mitarbeitenden vermeiden Interessenkonflikte zwischen Kunden, zwischen Kunden und der Art-Invest Real Estate oder innerhalb der Art-Invest Real Estate. Dies wird nicht immer möglich sein. Alle Mitarbeitenden achten darauf, dass potenzielle Konflikte rechtzeitig erkannt und fair gelöst werden. Die Interessen der Kunden der Art-Invest Real Estate genießen dabei Vorrang.

Beschwerde-management

Der wirtschaftliche Erfolg der Art-Invest Real Estate ist wesentlich von der Kundenzufriedenheit abhängig. Für den Fall, dass Kunden mit der Dienstleistung unzufrieden sind, hat sich die Art-Invest Real Estate Regeln auferlegt, um Kundenbeschwerden zügig, angemessen und unter Berücksichtigung der für die Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben zu behandeln.

Für das Beschwerde- und Kommunikationsmanagement gegenüber den Kunden der Art-Invest Real Estate bestehen entsprechende Vorgaben. Kunden im Sinne dieser Vorgaben sind zum einen die Investoren der Investmentvermögen, zum anderen die Mieter der in den Investmentvermögen befindlichen Immobilien.

Als Beschwerde gilt jede Äußerung der Unzufriedenheit, die eine natürliche oder juristische Person (Beschwerdeführer) an die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit deren Erbringung einer nach dem Kapitalanlagegesetzbuch beaufsichtigten Dienstleistung beziehungsweise eines entsprechenden Geschäfts richtet. Der Begriff „Beschwerde“ muss nicht zwingend verwandt werden. Eine Beschwerde bedarf keiner bestimmten Form. Die Art-Invest Real Estate verfolgt dabei das Ziel, entsprechenden Anfragen mit der angemessenen Aufmerksamkeit zu begegnen und zeitnah sachgerechte Lösungen herbeizuführen.

Anti-Geldwäsche

Art-Invest Real Estate hat zur Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstiger strafbarer Handlungen sowie zur Vermeidung von Risiken aus unerwünschten Geschäftsbeziehungen die erforderlichen Maßnahmen zur Identifizierung von Kunden und Geschäftspartnern im Rahmen der Umsetzung des Know-Your-Customer-Prinzips getroffen.

Auf Basis einer regelmäßig aktualisierten Risikoanalyse nimmt die Art-Invest Real Estate für Anleger und sonstige Geschäftspartner mit erhöhter Risikoeinstufung (auch zum Beispiel für auf Grund von Faktoren wie eine angesichts der Art der Geschäftstätigkeit ungewöhnlich oder übermäßig kompliziert erscheinende Unternehmenseigentumsstruktur; Vertragspartner oder deren wirtschaftlich Berechtigte, die sich als politisch exponierte Personen qualifizieren) ihre verstärkten Sorgfaltspflichten wahr.

Die eingerichteten Sicherungsmaßnahmen umfassen neben entsprechenden Geldwäschegesetz-Richtlinien unter anderem auch:

- Regelmäßige Schulung der Mitarbeitenden, so dass gewährleistet ist, dass Informationen, die auf das Vorliegen von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen hinweisen, intern weitergeleitet und ausgewertet werden
- Regelmäßige Überprüfung von Mitarbeitenden auf Zuverlässigkeit
- Ad-hoc-Prüfungen (bei Bedarf)
- Prüfung der Bereiche Geldwäsche und Compliance durch die interne Revision
- Einrichtung eines internen Whistleblowing-Verfahrens
- Einrichtung eines Verdachtsmeldeprozesses

Informationssicherheit

Der Erfolg der Art-Invest Real Estate beruht auf dem Vertrauen ihrer Kunden sowie auf der Leistungsfähigkeit und dem Engagement ihrer Mitarbeitenden. Die Geschäftstätigkeit ist gekennzeichnet von einer nahezu vollständigen Abhängigkeit von Daten, IT-Systemen und deren Vernetzung. Informationen, die relevant für unseren Geschäftserfolg sind, sind somit eine der wichtigsten betriebswirtschaftlichen Ressourcen und stellen bedeutende Unternehmenswerte dar.

Eine Bedrohung der Informationen und Informationssysteme bedeutet auch eine Bedrohung für die Gesellschaft. Der Umgang mit Informationen und Informationssystemen folgt daher festgelegten Grundsätzen der Informationssicherheit.

Durch die Einrichtung und die aktive Ausgestaltung funktionierender Datenschutz- und Informationssicherheitsmanagement- und Cybersecuritysysteme werden die Informationen und Informationssysteme in angemessener Form geschützt.

Das Zusammenspiel aufmerksamer, regelmäßig geschulter Mitarbeitender mit den Beauftragten für Datenschutz und Informationssicherheit und die Umsetzung prozessualer und technischer Sicherungsmaßnahmen bilden die Grundlage für eine wirksame Sicherheitsorganisation. Darüber hinaus gewährleistet die Art-Invest Real Estate durch entsprechende Mitarbeitendenverpflichtungen eine Geheimhaltung, die dem Bankgeheimnis entspricht, interne Verschwiegenheitspflichten und die Wahrung des Datenschutzes.

Insbesondere vertrauliche preissensitive Informationen, wie sie die Mitarbeitenden bei ihrer Geschäftstätigkeit erhalten können, dürfen intern und extern nur im Rahmen der Aufgabenstellung genutzt oder weitergegeben werden.

Vergütungs-policy

Auszüge aus der Vergütungspolicy der Art-Invest Real Estate Funds (November 2021) mit Bezug zu ESG:

Die übergeordneten Unternehmensziele, die Abteilungsziele sowie die persönlichen Ziele sollen derart ausgestaltet sein, dass keine Anreize gegeben sind, Nachhaltigkeitsrisiken einzugehen. Ein „Nachhaltigkeitsrisiko" im Sinne der Offenlegungsverordnung ist als ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte, definiert.

In den Unternehmenszielen werden grundsätzlich Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt und es muss mindestens ein explizites Nachhaltigkeitsziel enthalten sein. Nach Möglichkeit soll auch ein persönliches Nachhaltigkeitsziel mit jedem Mitarbeitenden vereinbart werden.

Die bei den Mitarbeitendenbeurteilungen dokumentierte Leistung wird nachverfolgt und überwacht. So hat die Verfehlung der persönlichen oder unternehmensbezogenen Ziele, in denen auch ein Nachhaltigkeitsziel enthalten sein muss, finanzielle Konsequenzen in der variablen Vergütung für den Mitarbeitenden. Auch nicht finanzielle Konsequenzen, zum Beispiel bei der Berücksichtigung von Beförderungen, können als Sanktionsinstrument genutzt werden.

Soziales und Arbeits-bedingungen

Die Art-Invest Real Estate beschreibt in ihrer Social Policy, neben den separat aufgeführten Themen „Achtung und Einhaltung von Menschenrechten" und der „Vergütungspolicy", folgende grundlegende Prinzipien im Umgang mit ihren Mitarbeitenden:

- Unser Grundverständnis und den Grundsatz von Gleichbehandlung und Diversität
- Die Einstellung neuer Mitarbeitenden in einem transparenten und festgelegten Prozess
- Die Unterstützung, Weiterentwicklung und Förderung von Mitarbeitenden
- Die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden als eine wesentliche Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung
- Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie
- Den Schutz vor Belästigung und Mobbing
- Unsere Arbeitsstandards und Arbeitsbedingungen sowie unser Verständnis einer wertschätzenden Unternehmenskultur
- Die Sicherstellung der Mitarbeitendenzufriedenheit durch regelmäßig durchgeführte Umfragen

Seit 2021 offizieller Unterzeichner der UN PRI.

Art-Invest Real Estate steht für langfristige Wertschöpfung im Bereich der zukunftsorientierten Immobilien. Dabei wollen wir neben dem wirtschaftlichen Erfolg auch unserer Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitenden und Geschäftspartnern, der Gesellschaft und natürlich der Umwelt gerecht werden. Zu diesem Zweck haben wir ein ganzheitliches Viersäulenmodell der Nachhaltigkeit entwickelt, das alle relevanten Faktoren in Bezug auf ökonomische, ökologische, soziale und gesellschaftliche Fragestellungen berücksichtigt.

Darüber hinaus hat sich die Art-Invest Real Estate als Unterzeichner der UN PRI dazu verpflichtet, ihre Verantwortung und ihr Engagement für den Schutz der Umwelt, der Gesellschaft und der treuhänderischen Dienstleistungen gegenüber ihren Kunden transparent zu machen, und Grundsätze für die konsequente Einbeziehung von ESG-Themen in alle Entscheidungen festgelegt.

UN PRI – SECHS GRUNDSÄTZE

PRI Principles for Responsible Investment

1. **Wir werden ESG-Aspekte in die Investitionsanalyse und die Entscheidungsprozesse einbeziehen.**
2. **Wir werden aktive Aktionäre sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.**
3. **Wir werden die Unternehmen und Einrichtungen, in die wir investieren, dazu ermutigen, angemessene Informationen zu ESG-Themen zu veröffentlichen.**
4. **Wir werden die Akzeptanz und Umsetzung der Grundsätze in der Investmentbranche fördern.**
5. **Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Grundsätze zu erhöhen.**
6. **Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten.***

SCHLÜSSELZIELE DER ART-INVEST REAL ESTATE

- **Umwelt:** ressourcenschonende Entwicklung neuer Projekte und Effizienzsteigerung bei der Bewirtschaftung bestehender Objekte. Erreichen der Zertifizierung „nachhaltiges Gebäude" als grundlegendes Ziel bei neuen und bestehenden Investitionen.
- **Soziales:** Entwicklung und Verwaltung von Immobilien mit höchst möglichem sozialen Nutzen. Verantwortungsvoller Umgang mit dem anvertrauten Kapital sowie mit den Interessen und Rechten der Anleger. Schaffung von nachhaltigen Werten für Investoren, Mieter, Partner und Standorte.
- **Wirtschaft:** Investitionen erfolgen ausschließlich in guten Lagen in Metropolen und Wirtschaftszentren, da nur diese eine nachhaltige Wertschöpfung ermöglichen. Aktives Management im Rahmen des „Manage to Core"-Ansatzes zur Verbesserung der Qualität und des Wertes einer Immobilie.
- **Nachhaltige Unternehmensführung:** Sicherung der Kontinuität in der persönlichen Betreuung der Investoren durch eine inhabergeführte Unternehmensstruktur mit langfristig vereinbarter Zusammenarbeit sowie durch die stete Beteiligung der Mitarbeitenden am Unternehmenserfolg.
- **Attraktive Einstellungsbedingungen:** zahlreiche Weiterbildungsmöglichkeiten und flexible Arbeitszeitmodelle für alle Mitarbeitenden, um die Weiterentwicklung und den Erhalt des Fachwissens sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie im Sinne einer ausgewogenen Lebensführung zu ermöglichen.
- **Unternehmensführung:** Erweiterung der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen um den BVI-Verhaltenskodex, der einen Standard für den guten und verantwortungsvollen Umgang mit dem Kapital sowie den Rechten und Interessen der Anleger vorgibt.

** Vgl. UN PRI, 2022*

Industrie-Benchmark.

Die Art-Invest Real Estate verpflichtet sich zu hohen Standards der Unternehmensführung und des Risikomanagements gegenüber Investoren und Stakeholdern.

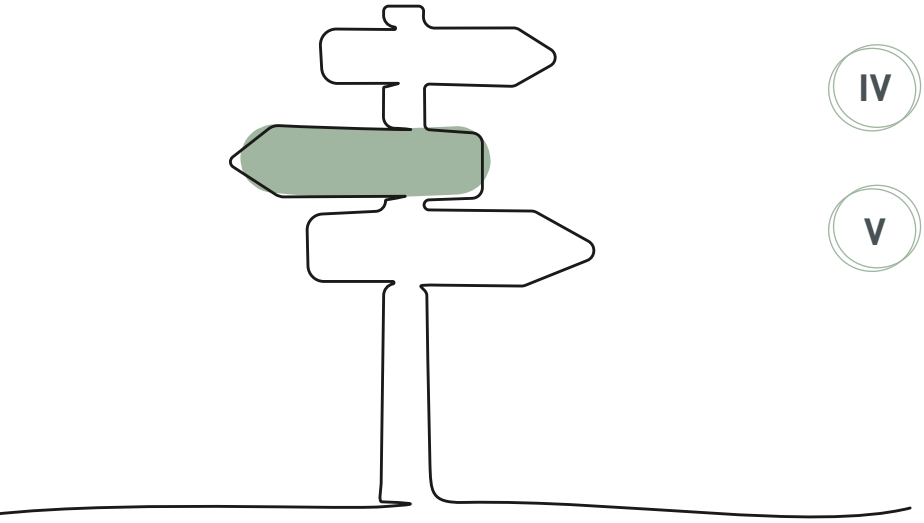
UNTERNEHMENSFÜHRUNG

- Wir weisen Zuständigkeiten und Befugnisse klar zu.
- Art-Invest Real Estate hält sich an die Verhaltensregeln des BVI und des BAI.
- Als Mitglied von INREV verfügt Art-Invest Real Estate auch über einen angemessenen Rahmen, in dem die Entwicklungen im Bereich der ESG-Themen überwacht werden und die Berücksichtigung in der Unternehmensführung gewährleistet ist.
- Wir haben transparente Berichterstattungsstrukturen zur Etablierung eines Rahmens für Berichterstattungsstrukturen zu Nachhaltigkeitsthemen (zum Beispiel GRESB), Risikomanagement von Nachhaltigkeitsaspekten.

INDUSTRIESTANDARDS

Die Art-Invest Real Estate legt besonderen Wert auf eine zuverlässige, genaue und transparente Kommunikation im Einklang mit internationalen Standards.

- Unterzeichner der UN PRI
- GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), Teilnehmer
- INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles), Mitglied
- BVI (Bundesverband Investment und Asset Management), Mitglied
- BAI (Bundesverband Alternative Investments), Mitglied



BVI-Wohlverhaltensregeln.

Art-Invest Real Estate verpflichtet sich zu hohen Standards der Unternehmensführung und des Risikomanagements gegenüber Investoren und Stakeholdern.

I Die Art-Invest Real Estate erhebt keine unangemessenen Kosten und Gebühren und schädigt die Interessen der Anleger nicht durch missbräuchliche Marktpraktiken.

II Die Art-Invest Real Estate hält sich an klare Ausführungsgrundsätze, die eine marktgerechte Abwicklung und eine faire Behandlung der Anleger gewährleisten.

III Die Art-Invest Real Estate informiert klar, umfassend und kohärent.

IV Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der Art-Invest Real Estate arbeiten auf eine gute Unternehmensführung hin.

V Die Art-Invest Real Estate übernimmt Verantwortung in ökologischen und sozialen Fragen sowie für eine gute Unternehmensführung.

GOVERNANCE

Regulierung

Taxonomie.

Die EU hat die Förderung von nachhaltigen Investitionen zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens als Schlüsselelement ihrer Klimapolitik identifiziert. Die EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18.06.2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088) ist seit dem 01.01.2022 als wichtiger Teil des European Green Deals als Rahmenwerk zur Klassifizierung von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten anzuwenden. Für die meisten Branchen, auch für die Immobilienbranche, stellt sie genaue Anforderungen, was unter „Taxonomiekonformität" zu verstehen ist und welche negativen Auswirkungen, „Do no significant harm", zu vermeiden sind.

Die Taxonomie adressiert die EU-Mitgliedstaaten sowie die EU selbst, Finanzmarktteilnehmer und Unternehmen, die verpflichtet sind, nicht finanzielle Erklärungen zu veröffentlichen.

In Artikel 9 der Verordnung sind sechs Umweltziele festgelegt:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Um als Unternehmen mit einer Aktivität eine Taxonomiekonformität zu erreichen, muss die Aktivität mindestens einem dieser Ziele dienen und darf keine „Do no significant harm"-Kriterien der weiteren Umweltziele verletzen.

Für Neubau und Bestandsgebäude werden unterschiedliche Anforderungen, zum Beispiel an die Energieeffizienz im Betrieb durch den Primärenergiebedarf, gestellt. Um diesen Zielen in unseren Projektentwicklungen (Bestand sowie Neubau) gerecht zu werden, haben wir eine Checkliste entwickelt, die Transparenz schafft und unseren Projektentwicklern einen Leitfaden bietet. Nicht nur in der Projektentwicklung hat man sich mit der Taxonomie auseinandergesetzt. 2021 wurden im Asset-Management auch erste Analysen bezüglich der Taxonomiekonformität der Bestandsgebäude durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden zur Umsetzung von Maßnahmen genutzt.*

** Vgl. Europäische Union, 2020*

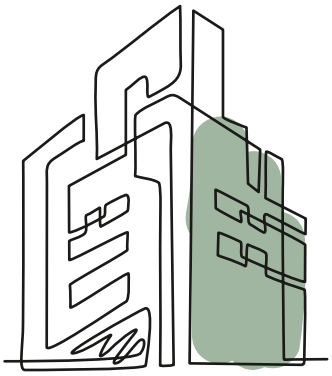
Offenlegungsverordnung.

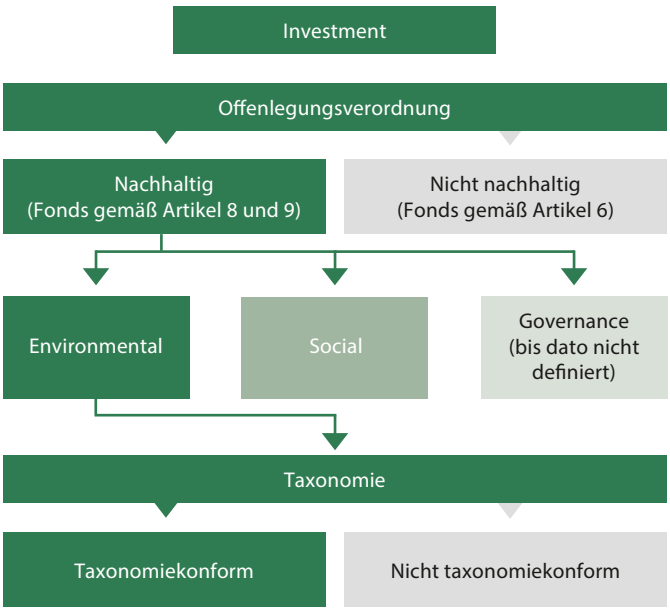
Die Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor) regelt die Transparenzanforderungen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsaspekte auf der Unternehmens- und Produktebene.

Ziel: mehr Transparenz über Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen sowie über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten

Diese definiert gemeinsam mit der Taxonomie-Verordnung Standards für:

- Reporting auf Unternehmens- und Produktebene
- Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken (inklusive PAI)
- Bewerbung von sozialen oder ökologischen Aspekten





Unternehmensebene

Die Art-Invest Real Estate Funds GmbH wird ihre Auslastung für die folgenden in den technischen Regulierungsstandards definierten und auf Immobilien anwendbaren Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen zukünftig berechnen, wie gefordert ab 2022 veröffentlichen sowie darauf hinwirken, die aktuelle Auslastung zu verbessern.

1. Die Gesellschaft investiert grundsätzlich nicht in Immobilien, die der Gewinnung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe dienen.

2. Die Gesellschaft überwacht kontinuierlich die Energieeffizienz der von ihr verwalteten Immobilien. Sie wird den Anteil ineffizienter Immobilien veröffentlichen und aktiv auf eine Verbesserung hinwirken. Investitionen auch in weniger energieeffiziente Immobilien sind ausdrücklich erlaubt, wenn dies mit dem Ziel erfolgt, diese Immobilien durch geeignete Maßnahmen hinsichtlich ihrer Energieeffizienz kurz- bis mittelfristig maßgeblich zu verbessern.

3. Die Gesellschaft wird für die von ihr verwalteten Immobilien die Treibhausgasemissionen sowie die Energieverbrauchsintensität berechnen.

Produktebene

Durch die Offenlegungsverordnung werden Kapitalverwaltungsgesellschaften seit 2022 in die Pflicht genommen, ihre Fonds in eine von drei Kategorien (Artikel 6 beziehungsweise 8 oder 9) einzustufen. Ab Januar 2023 tritt sodann Level II der Verordnung, mit der Vorgabe, die tatsächlichen nachteiligen Nachhaltigkeitswirkungen der Fondsanlagen transparent und nachvollziehbar offenzulegen, in Kraft. Die Bandbreite reicht von den Artikel-6-Fonds, die keine Nachhaltigkeitsaspekte explizit berücksichtigen, über die nachhaltigeren Artikel-8-Fonds bis hin zu Artikel-9-Fonds. Diese Unterscheidung gibt Auskunft darüber, ob und wie Nachhaltigkeitsrisiken im Investmentprozess berücksichtigt werden. Sollten sie nicht berücksichtigt werden, muss dies erwähnt und begründet werden.

Ein Artikel-8-Fonds bewirbt Nachhaltigkeitsaspekte (ökologisch und/oder sozial). Die beworbenen Merkmale müssen messbar und überprüfbar sein, da sie auch in den regelmäßigen Berichten ausgewiesen werden müssen. Umgangssprachlich werden Fonds als Artikel 8+ bezeichnet, die einen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17, Offenlegungsverordnung, im Rahmen ihrer Anlagestrategie vorgesehen haben.

Mit einem Artikel-9-Fonds geht man einen Schritt weiter – denn nachhaltige beziehungsweise zukunftsfähige Investitionen werden angestrebt. Inwieweit Artikel-8- oder Artikel 9-Fonds bestimmte Mindestquoten an nachhaltigen oder taxonomiekonformen Investments erfüllen müssen, ist noch nicht final geklärt.*

ARTIKEL-6-FONDS

Keine expliziten Nachhaltigkeitsziele oder ökologische beziehungsweise soziale Merkmale

ARTIKEL-8-FONDS

Bewerben soziale und/oder ökologische Merkmale gemäß einer ESG-Strategie

Messbar

Nachvollziehbar

Langfristige Festlegung und Überwachung

ARTIKEL-8+-FONDS

ESG-Strategie mit einem Anteil nachhaltiger Investitionen: Mindestanteil nachhaltiger Investitionen (**Umwelt**- oder soziale Ziele) im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 SFDR als Bestandteil der Anlagestrategie

Bei **Umweltziel**: Artikel 6 Taxonomie-Verordnung

ESG-Strategie mit einem Anteil **taxonomiekonformer** Investitionen: Mindestanteil ökologisch nachhaltiger Investitionen nach EU-Taxonomie als Bestandteil der Anlagestrategie

ARTIKEL-9-FONDS

Verfolgen eine „nachhaltige" Anlagestrategie beziehungsweise halten nachhaltige Vermögenswerte mit einem positiven Beitrag zu einem ökologischen oder sozialen Ziel

** Vgl. Europäische Union, 2019*

EINFÜHRUNG

ENVIRONMENT

SOCIAL

GOVERNANCE

APPENDIX

Impressum

Rechtliches

IMPRESSUM

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT UND KONTAKT

Art-Invest Real Estate
Management GmbH & Co. KG
Art-Invest Real Estate Funds GmbH
Am Kabellager 11–13
51063 Köln

T +49 221 270 579-00
F +49 221 270 579-01

info@art-invest.de
www.art-invest.de

ANSPRECHPERSONEN

Philipp Schedler
Senior Sustainability Manager

T +49 221 845 884-42
PSchedler@art-invest.de

Melina Braxator
Sustainability Manager

T +49 221 845884-63
MBraxator@art-invest.de

Köln/Cologne 2023 ©
All rights reserved

DISCLAIMER

Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt; sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit der Art-Invest Real Estate oder mit Teilen davon stehen.

NACHHALTIGE PRODUKTION

Auch die kleinen Dinge zählen! Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde natürlich mit Blick auf die Umwelt produziert. Bei den Papieren vertrauen wir auf das Siegel des „Forest Stewardship Council" (FSC), das seit 1993 die umweltgerechte, soziale und ökonomisch tragfähige Bewirtschaftung von Wäldern sicherstellt. Durch unabhängige Kontrollen wird gewährleistet, dass Forstbestände erhalten und faire Arbeitsbedingungen geschaffen werden. Indigene Völker und alle anderen Waldbewohner werden respektvoll behandelt; ihre Rechte bleiben gewahrt.

Wir produzieren auf:
Heaven 42 absolutweiß – FSC-Mix-COC 001203/IGEPA 150 g/m² (Inhalt)

Außerdem haben wir der Umwelt zuliebe auf Druckveredelungen aller Art verzichtet.

HINWEISE FÜR LESERINNEN UND LESER

Zum Zweck der besseren Lesbarkeit findet in dieser Veröffentlichung gendergerechte Sprache nicht durchgehend Anwendung. Sofern möglich, wurden jedoch geschlechtsneutrale Formen verwendet. An den Stellen, an denen das generische Maskulinum angewendet wurde, gilt: Alle personenbezogenen Bezeichnungen und Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung.

QUELLENVERZEICHNIS

Bulwiengesa (2022); RIWIS Datenbank
Europäische Union (2019); Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor; https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088&rid=1
Europäische Union (2020); Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088; https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852
Techniker Krankenkasse (2023); Gesundheitsreport 2023 – Arbeitsunfähigkeiten; https://www.tk.de/resource/blob/2146912/b3da7656eefb503fd4f836b2fc75974c/gesundheitsreport-au-2023-data.pdf
Umweltbundesamt (2019); Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus; https://www.re-source.com/wp-content/uploads/2019/11/UBA-2019-Energieaufwand-Gebaeudekonzepte.pdf (Stand: 2022)
UN PRI (2022); What are the Principles for Responsible Investment?; https://www.unpri.org/about-us/what-are-the-principles-for-responsible-investment (Stand: 2022)

Design und Layout: Counterpart Group GmbH

ART INVEST

REAL ESTATE

ART INVEST
REAL ESTATE