



Unsplash

# NACHHALTIGKEIT BEI AURELIS

2025



# Vorwort der Geschäftsführung

Die Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in einem tiefgreifenden Wandel, in dem Nachhaltigkeit ein zentraler Maßstab für unternehmerisches Handeln bleibt. Als eines der führenden deutschen Unternehmen im Bereich Gewerbe- und Industrieimmobilien sind wir uns unserer Verantwortung bewusst und machen diese anhand konkreter Maßnahmen im eigenen Portfolio sichtbar.

Die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen ist und bleibt ein Kernziel unserer ESG-Strategie. Wir analysieren unseren Bestand fortlaufend, mit besonderem Fokus auf energieintensive Immobilien. Gleichzeitig investieren wir gezielt dort, wo wir messbare Effekte für den Klimaschutz realisieren können.

Ein wichtiger Hebel dabei ist die Arbeit der Aurelis Energie GmbH. Mit ihr treiben wir unter anderem den Ausbau von Photovoltaikanlagen und die Nutzung erneuerbarer Energien in unseren Bestandsobjekten systematisch voran. So verbinden wir ökologische Wirkung mit langfristiger Wirtschaftlichkeit.

Darüber hinaus denken wir Nachhaltigkeit weiterhin auch im Quartierskontext. Mit unseren Projekten wollen wir lebenswerte Räume schaffen, die Klima- und Artenschutz ebenso berücksichtigen wie soziale Aspekte und die Einbindung in das jeweilige Umfeld. Wir betrachten wirtschaftlichen Erfolg und Verantwortung für Mensch und Umwelt nicht als Widerspruch, sondern als sich gegenseitig ergänzende Aspekte.

Nachhaltigkeit ist ein fester Bestandteil unsers operativen Handelns. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden arbeiten wir kontinuierlich daran, unsere Prozesse, Projekte und Entscheidungen weiterzuentwickeln. Dieser ESG-Bericht zeigt, wie wir diesen Anspruch Schritt für Schritt in die Praxis umsetzen.

**Dr. Joachim Wieland | CEO**



# Management Summary 2025

**Unser unternehmerisches Handeln** bleibt weiter auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Mit dem Ziel, aktiv zum Klimaschutz beizutragen, haben wir 2025 weitere Maßnahmen auf den Weg gebracht. Der taxonomiekonforme Neubau verbunden mit einer DGNB-Gold-Zertifizierung hat sich dabei als Standard etabliert.

Die zentrale Grundlage für die Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie ist die Schaffung einer **belastbaren Datenbasis der Verbräuche**. Bereits im vergangenen Jahr hatten wir dafür eine zentrale Software eingeführt. Damit werden Objekte transparenter, was uns ein verbessertes Monitoring ermöglicht. Wir konnten in diesem Jahr eine deutliche Zunahme der Datenqualität verzeichnen. Das bestärkt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

2025 haben wir erneut am GRESB Assessment teilgenommen. Unser Ergebnis konnten wir um 9 Punkte steigern, worauf wir sehr stolz sind.

Das langfristige Ziel, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken, gelingt nur mit einer Reduzierung des Verbrauchs von fossilen Energieträgern. Daher arbeiten wir kontinuierlich daran, unsere Objekte weiter mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. Das erfolgt immer in Zusammenarbeit und in Abstimmung mit den Mietern. Und es ist ein guter Anlass sich mit unseren Mietern über Nachhaltigkeitsthemen auszutauschen und diese zu vertiefen.

Unser Fokus liegt neben den technischen Modernisierungen auch auf der **Förderung von Artenvielfalt und Biodiversität**. In diesem Jahr haben wir in allen unseren Regionen Bienenpatenschaften übernommen, um einen weiteren Beitrag zu diesem Thema zu leisten.

# Management Summary 2025

Im Bereich Soziales haben wir unsere Teilnahme am Social Day ausgeweitet und die Ärmel für einen guten Zweck hochgekrempt. Ein Beleg dafür, dass uns die gesellschaftliche Verantwortung am Herzen liegt.

Ebenso legen wir großen Wert auf die Einbindung und Unterstützung unserer Mitarbeitenden. Sie sind der Schlüssel zu unserer erfolgreichen Umsetzung von Nachhaltigkeitsinitiativen und gesellschaftlichem Engagement. Auf kununu wurden wir zum 5. Mal in Folge mit dem Top-Company-Siegel ausgezeichnet. Vertrauen, Wertschätzung und Zusammenhalt werden bei Aurelis tatsächlich und jeden Tag gelebt.

Mit viel Motivation, Offenheit und Teamgeist haben wir in diesem Jahr unser Corporate Influencer Programm gestartet. Markenbotschafter, die Aurelis in der Öffentlichkeit vertreten. Die Beiträge geben einen spannenden Einblick in unseren Alltag und unsere aktuellen fachlichen Themen.

Im Governance-Bereich aktualisieren wir regelmäßig unsere **Unternehmens-Richtlinien**. Sie stellen sicher, dass Abläufe, Entscheidungen und Verhaltensweisen unternehmensweit konsistent und transparent sind. Sie bieten Orientierung auf unserem Weg, Nachhaltigkeit in allen Bereichen unseres Handelns zu verankern – von der Ökologie über die soziale Verantwortung bis hin zur Unternehmensführung.

**Bis 2040 streben wir ein Net-Zero-Carbon-Ziel an und schaffen durch die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Strategien und Maßnahmen die Grundlage für eine nachhaltige Zukunft.**

# Inhaltsverzeichnis 2025

## 01 | Unternehmensbeschreibung

Unternehmensbeschreibung	6
Für unsere Kunden alles aus einer Hand	7
Erfolgsbilanz	8
Leitsätze der Aurelis	9-10

## 02 | ESG bei Aurelis

Unser Ansatz	11
Unsere Aktivitäten sind nachhaltig	12
Exkurs: Sanierung als Schlüssel in der Klimadebatte	13
Taxonomiekonform* und DGNB-Gold zertifiziert bauen	14
Taxonomiekonform bauen	15
DGNB-Zertifizierungssystem	16
Zertifizierungen	17
Einige bereits zertifizierte Leuchtturmprojekte	18
Unser Ziel: Bis 2040 CO <sub>2</sub> -neutral	19
Top-Management mit ESG-Verantwortlichkeit	20
Verantwortung und Zuständigkeiten	21

## 03 | Risiko-Faktoren

Einfluss- und Risikofaktoren in Bezug auf ESG	22
Einfluss- und Risikofaktoren: Environmental	23
Einfluss- und Risikofaktoren: Social	24
Einfluss- und Risikofaktoren: Governance	25

## 04 | Environmental

Environment Ziele	26
Nutzung des zentralen Datenerfassungs-Tools	27
<b>GRESB-Rating: Ergebnisse und Ziele</b>	28
GRESB-Rating 2025	29
Energie Auswertung	30

LED und intelligente Lichtsteuerung	31
Emissionen Auswertung	32
Energieziele auf Unternehmensebene	33
Energieziele auf Asset-Ebene	34
Abfall Auswertung	35
Prüfen der Einführung eines Abfallmanagements	36
Wasser Auswertung	37
Wasserverbrauch Asset Ebene	38
<b>Weitere Maßnahmen im Bereich Environment</b>	39
Maßnahmenplan für Worst Performing Assets (WPA)	40
Die Aurelis Energie GmbH	41
Auswirkungen der Energie GmbH auf den Dekarbonisierungspfad	42
PV- und Ladeinfrastrukturprojekte	43
Sub- und Smart Metering	44
Bepflanzung von ungenutzten Freiflächen	45
Kartierung zum Artenschutz	46
Bienenpatenschaft mit Bee-Rent	47
Biodiversität – Gewerbestandort und grüne Oase	48

## 05 | Social

Social Ziele	49
<b>Was wir im Bereich Social für die Gesellschaft tun</b>	50
Seit 2007 entwickeln wir aus Industriebrachen lebendige Quartiere	51
Aurelis schafft Werte und stärkt die Wirtschaft	52
Social Impact Investing (Frankfurter Europaviertel)	53
Spenden als Teil des Selbstverständnisses	54
Malteser Social Day 2025	55
<b>Was wir im Bereich Social für unsere Mieterinnen und Mieter tun</b>	56

Kooperation mit Kultureinrichtungen	57
Guter Draht zu unseren Mieterinnen und Mietern	58
Mieterumfragen	59
Well-being in unseren Gewerbeparks	60
Veranstaltungen und Service für Mieteraustausch	61
<b>Was wir im Bereich Social für unsere Mitarbeitenden tun</b>	62
Mitarbeitendenbefragung	63
Arbeitnehmerbewertung	64
Fairness, Zuverlässigkeit und Transparenz	65
Stärkung des Austauschs	66
Corporate Communications	67
Onboarding neuer Mitarbeitenden	68
Sport und Bewegung	69
Unser Umgang mit Dienstleistern	70
<b>06   Governance</b>	71
Governance Ziele	72
ESG-Richtlinie minimiert Übergangsrisiken	73
Verbindliche ESG-Richtlinie für alle verpflichtend	74
Unternehmensrichtlinien	75
Green-Lease-Verträge	76
Aktualisierung des Green-Lease-Mustervertrags	77
Hinweisgebersystem und Vertrauensperson	78
Compliance intern und extern	79
Anpassung von Verträgen mit Dienstleistern	80
ESG-Due-Diligence für unsere Ankaufsobjekte	81
Auszeichnungen	82
Mitglied in Initiativen: Eine Auswahl	83
	84
	85
	86
	87
	88
	89

A hand holding a glowing lightbulb with a rocket icon inside, symbolizing innovation and business ideas. The background is a blurred blue-toned image of a person's torso.

# UNTERNEHMENS- BESCHREIBUNG

# Unternehmensbeschreibung

## Privates Immobilienunternehmen seit 2007

Gegründet 2002 als Tochterunternehmen der Deutschen Bahn

## In ganz Deutschland tätig

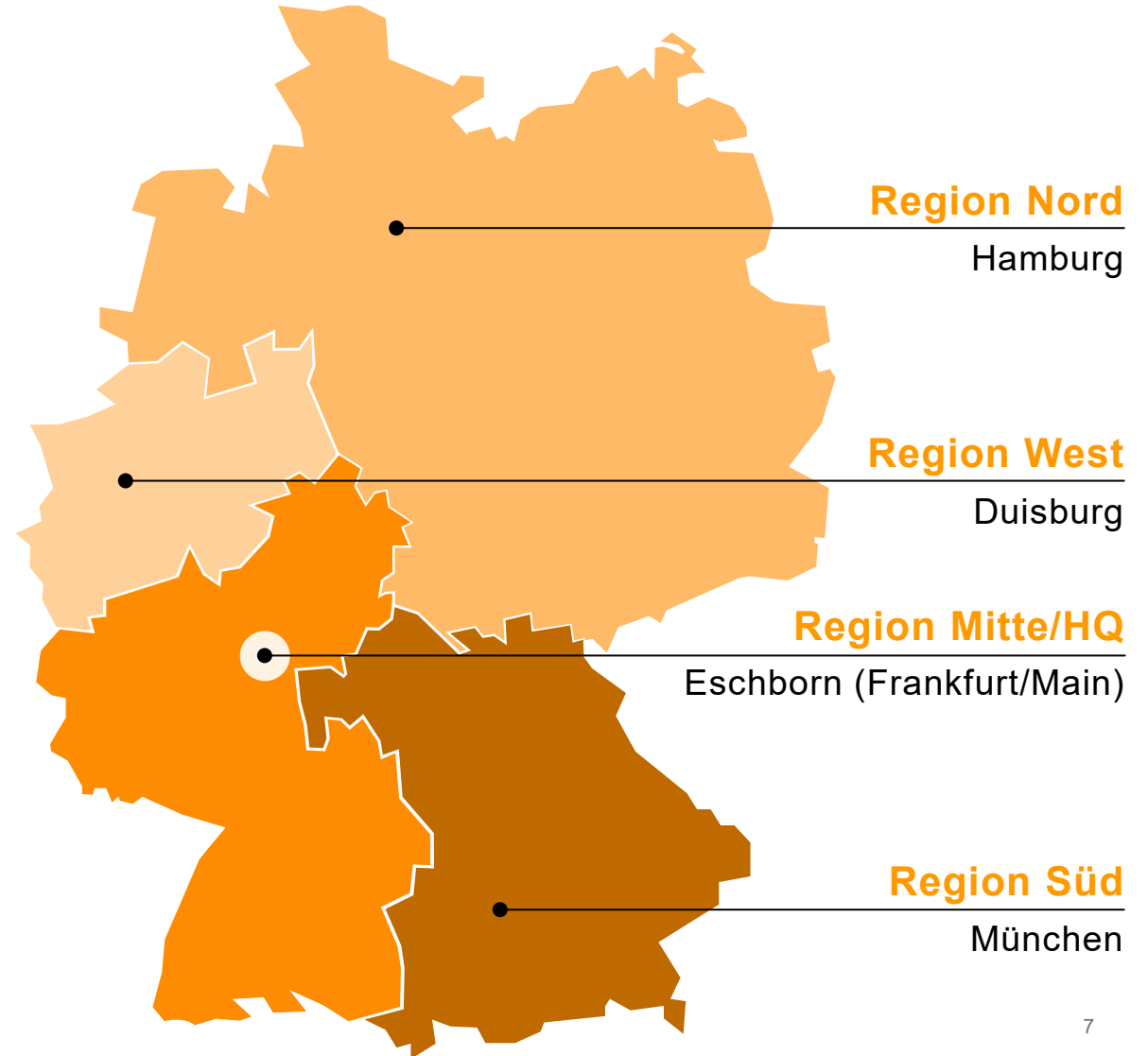
in Metropolregionen und industriellen Zentren

## Ca. 200 Experten für alle Immobiliendienstleistungen

Acquisition | (Re) Development  
| Asset + Property Management | Sales

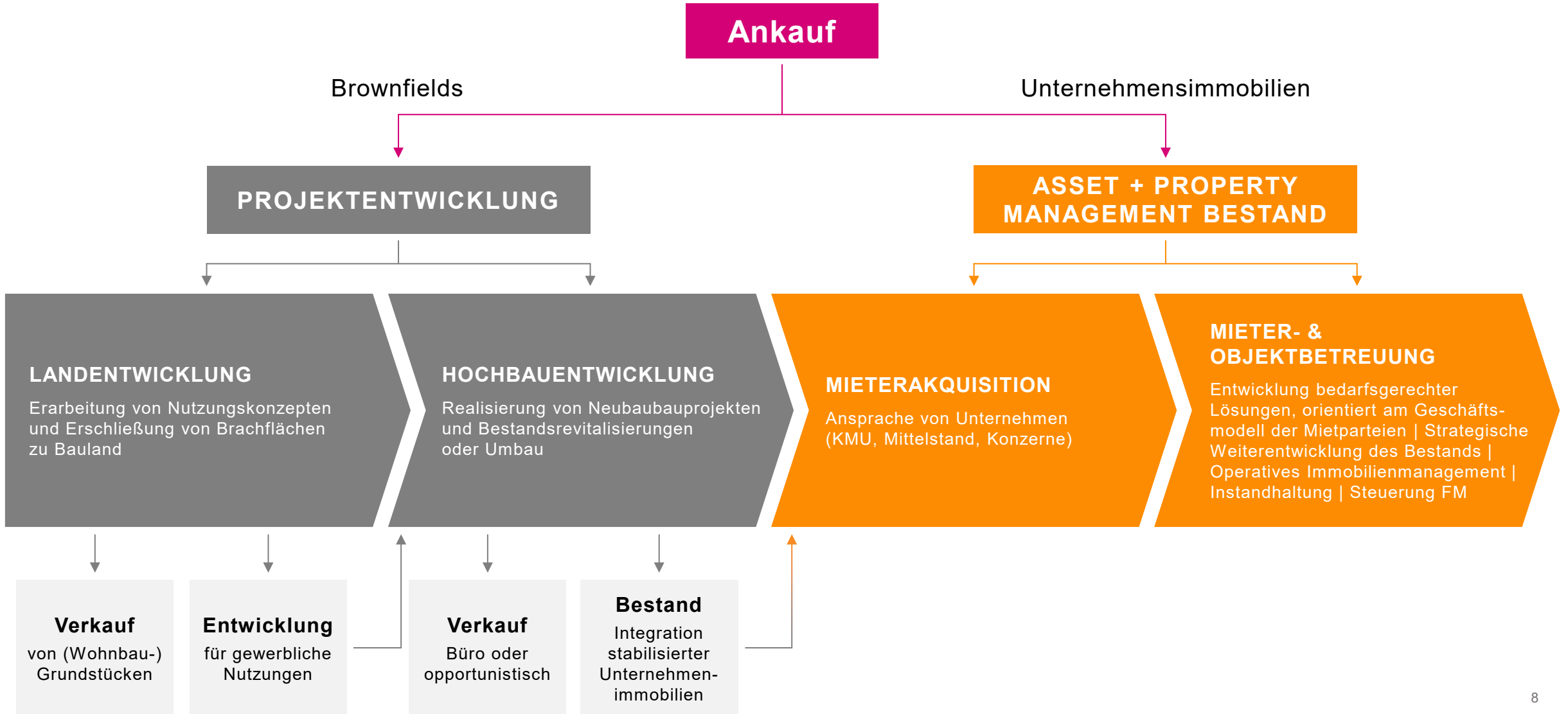
## Das Portfolio besteht aus 134\* Assets

von gemischt genutzten Gewerbeimmobilien:  
Gewerbe- und Industrieparks, Lagerhallen, Logistik- und Produktionsimmobilien



\*Stand Q4/2025

# Für unsere Kunden alles aus einer Hand



# Erfolgsbilanz

2007



€ 1,8 Mrd. GAV



1.455 Assets



Ca. € 1,25 Mio.  
Ø-Wert pro Asset



Ca. 27 Mio. m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche



Ca. 1%  
davon mit Baurecht



Berny Meyer

2025



€ 1,8 Mrd. GAV



134 Assets



Ca. € 13,7 Mio.  
Ø-Wert pro Asset



Ca. 5,2 Mio. m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche



Ca. 97%  
davon mit Baurecht

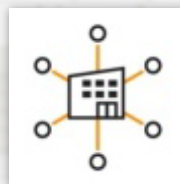


Elbe Söhnlecken

# Erfolgsbilanz



**88 Mio. €\*  
Mieterlöse pro Jahr  
(ca. Angabe)**



**208 Mio. €\*  
Verkaufserlöse pro Jahr  
(ca. Angabe)**



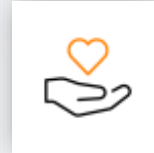
**198 Mio. €\*  
Investitionen ins Bestandsportfolio  
(ca. Angabe)**

# Leitsätze der Aurelis



## Verantwortung

Aus Alt mach Neu – dieses Motto haben wir Aurelistinnen und Aurelisten mit unserer täglichen Arbeit verinnerlicht.



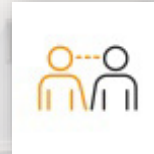
## Code of Conduct

Wie wir uns als Aurelistinnen und Aurelisten in unterschiedlichen Situationen verhalten, welche ethischen Werte wir vertreten und welche Umgangsformen wir pflegen – all das haben wir in unseren bestehenden Code of Conduct festgehalten.



## Seite an Seite

Die Menschen, mit denen wir zusammenarbeiten, behandeln wir respektvoll und freundschaftlich – und begegnen Ihnen mit jeder Menge Expertise. Wir sind zuverlässig und schnell zur Stelle, halten aktiv Kontakt und bleiben miteinander im Gespräch, auch über den Abschluss von Transaktionen hinaus.



## Vertrauen schaffen

Was es bei Aurelis nicht gibt: Fragezeichen im Kopf. Denn bei uns herrscht das Gebot der Transparenz. Das heißt konkret: Wir formulieren Aufgaben präzise und legen alle relevanten Informationen offen, damit Projekte reibungslos umgesetzt werden können.



## Gemeinsame Spitze

Wir sind selbstbewusst, ehrgeizig, lösungsorientiert – vor allem aber auch versierte Teamplayer. Denn wer sich gegenseitig unterstützt, kommt weiter und zu besseren Resultaten.



## Open-Minded

Die besten Lösungen entstehen im Diskurs. Und der sollte immer offen geführt werden, damit Meinungen, Ideen und Vorschläge frei eingebracht werden können. So sorgen wir alle für ein Betriebsklima, das geprägt ist durch ein lösungsorientiertes, respektvolles und positives Miteinander.

A glowing lightbulb hangs in the center of the frame, casting a warm light. The background is a blurred office environment with several people working at desks. The overall atmosphere is professional and focused.

# ESG BEI AURELIS

# Unser Ansatz



Düsseldorf | Le Quartier Central



**Wir verwandeln Brachflächen in nachhaltige und dynamische Standorte,** indem wir bestehende Strukturen integrieren, Baubestand wiederverwenden, Anforderungen von potenziellen Nutzerinnen und Nutzern aufnehmen und auf dieser Basis moderne Projekte entwickeln – zum Nutzen der lokalen Wirtschaft und Gesellschaft.

# Unsere Aktivitäten sind nachhaltig



## Keine neue Flächenversiegelung

da ehemalige Industriebrachen und Bestandsobjekte nachgenutzt werden



## Analyse und Sanierung

von Verunreinigungen und Altlasten gemeinsam mit den kommunalen Umweltbehörden



## Umsiedlung geschützter Flora und Fauna

unter Berücksichtigung aller Belange des Umwelt- und Naturschutzes



## Anlage von Biotopen und Ausgleichsflächen

um die klimatischen Auswirkungen von Neubauprojekten zu kompensieren



## Definiertes Recycling-Konzept

Materialien von Abbruch- und Sanierungsarbeiten werden anderweitig genutzt oder fachgerecht entsorgt

# Exkurs: Sanierung als Schlüssel in der Klimadebatte



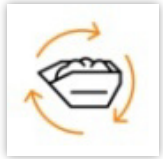
## Neubauten

mit ehrgeizigen Klimazielen sind wichtig.



## Aber: Der Anteil an Bestandsimmobilien ist höher

(im Vergleich zu Neubauten) und wird daher einen viel entscheidenderen Einfluss auf die Klimafrage haben.



## Graue Emissionen entstehen beim Transport

und Abriss von Baumaterialien. Diese CO<sub>2</sub>-Emissionen werden bei der Bewertung des Lebenszyklus einer Immobilie meist nicht angemessen berücksichtigt.



## In vielen Fällen

kann es Jahrzehnte dauern, bis eine effizient betriebene Neubaufäche den Effekt der verbrauchten grauen Energie wieder ausgleichen kann.



## Der Nachhaltigkeitsansatz

ist jedoch nicht auf die Bauphase beschränkt. Auch im späteren Betrieb können und sollten immer wieder Optimierungspotenziale erkannt und umgesetzt werden.

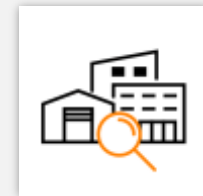


# Taxonomiekonform und DGNB-Gold zertifiziert bauen



## Neubauten + Bestandsobjekte

Taxonomiekonform\*, kosten-  
sparend und energieeffizient  
bauen bzw. umbauen



## Alle Projekte

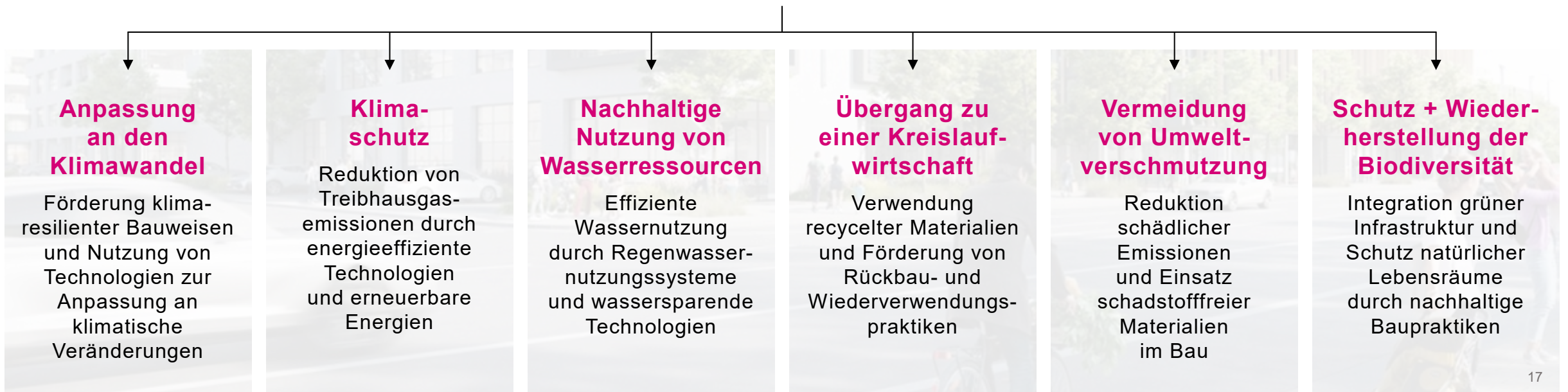
sollen künftig mindestens  
DGNB-Gold zertifiziert werden

\*Neubauten insbesondere 10% besser als der EH 55 Standard

# Taxonomiekonform bauen

Um die Anforderungen der **EU-Taxonomie** zu erfüllen, müssen Bauprojekte mindestens eines der **sechs Umweltziele** unterstützen, ohne dabei die anderen erheblich zu beeinträchtigen ("**Do No Significant Harm**"-Prinzip).

Für uns liegt der Fokus auf **Klimaschutz mit Reduktion von Treibhausgasemissionen**, wobei wir sicherstellen, dass die anderen Ziele nicht gefährdet werden.



# DGNB-Zertifizierungssystem



## Beitrag zur Entwicklung des DGNB-Systems für Stadtquartiere

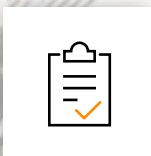
Aurelis hat im Jahr 2010/2011 an der Test- und Evaluierungsphase des Systems mit dem Projekt Europaviertel in Frankfurt (Quartier, Mischung) teilgenommen und sich so aktiv an der Erprobung des Zertifizierungssystems beteiligt.

## Für alle Neubauprojekte gilt die Vorgabe, mindestens die DGNB-Gold-Zertifizierung zu erreichen

Die DGNB-Gold-Zertifizierung signalisiert einen klaren Fokus auf nachhaltiges Bauen. Dies umfasst Aspekte wie Energieeffizienz, ökologische Verträglichkeit, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Rentabilität.

# Zertifizierungen

## DGNB-Zertifikate



23 zertifizierte Gebäude



36 Gebäude/Projekte  
derzeit im  
Zertifizierungsprozess



**21** erreicht  
**35** projektiert

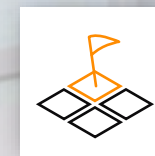


**1** erreicht  
**1** projektiert



**1** erreicht

## Weitere Zertifikate



3 zertifizierte Objekte



**1** erreicht



**2** erreicht

# Einige bereits zertifizierte Leuchtturmprojekte

Europaviertel | Frankfurt



**DGNB  
PLATIN**

Marienzeile: Wilhelm | Nürnberg



**DGNB  
GOLD**

Le Quartier Central | Düsseldorf



**DGNB  
SILBER**

La Tête | Düsseldorf



**DGNB  
GOLD**

LANUV | Duisburg



**DGNB  
GOLD**

Elektronikzentralwerk DB AG | München



**DGNB  
GOLD**

# Unser Ziel: Bis 2040 CO<sub>2</sub>-neutral

## Geplante Maßnahmen Unternehmensebene

- **Analyse von Emissionen**  
Erhebung aller Emissionen, die direkt an den Aurelis Standorten und durch Aurelistinnen und Aurelisten entstehen. Diese sollen jährlich geprüft und verglichen werden. Ziel soll es sein, auf dem Pfad des Pariser Abkommens zu bleiben.
- **Verträge**  
Abschluss von grünen Strom- und Green-Lease-Verträgen für unsere angemieteten Büros, um unsere Vermieter zu einem nachhaltigen Miteinander zu verpflichten.
- **Schulungen**  
Mitarbeitende für die ESG-Themen sensibilisieren und zu nachhaltigem Verhalten verpflichten.
- **Firmenwagen**  
Aufbau eines firmeninternen Ladesäulensystems, um die Umstellung des Fuhrparks auf E-Autos voranzutreiben.

## Geplante Maßnahmen Asset-Ebene

- **Schaffung einer vollständigen Datenabdeckung**  
für alle Verbrauchsdaten
- **Erfassung, Analyse und Verarbeitung**  
von Verbrauchsdaten im Überwachungs- und Planungstool (Daten zur Klimarisikoanalyse und zur Gebäudesubstanz)
- **Sub und Smart Meter**  
für jedes Objekt bis 2027 implementieren, um Verbrauchsdaten zu messen und Maßnahmen abzuleiten
- **Green-Lease-Verträge**  
Erhöhung der Quote von Green-Lease-Verträgen, um Mieterschaft stärker in ESG-Themen einzubinden
- **Erstellung konkreter Maßnahmenpläne**  
mit Zeitplänen für jedes Asset

**Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass das Unternehmen auf dem richtigen Kurs ist, um das ehrgeizige Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2040 zu erreichen, und dabei eine klare Struktur und Strategie für die Umsetzung hat.**

# Top-Management mit ESG-Verantwortlichkeit



## Dr. Joachim Wieland

CEO seit 2007

Verantwortlich für die Umsetzung der ESG-Strategie innerhalb der Aurelis-Gruppe

*"ESG kommt allen Beteiligten zugute, vor allem aber denjenigen, die in den Immobilien leben oder arbeiten."*



## Dr. Christian Schütz

CFO seit 2015

Stellvertreter von Herrn Dr. Wieland | Begleitet die Umsetzung der ESG-Strategie

*"ESG ist nicht nur wichtig, es rechnet sich auch für die Immobilie und die Mieterinnen und Mieter."*



## Gordon Althoff

Leiter Portfoliomanagement & ESG

Leitet das Tagesgeschäft in Bezug auf ESG und formuliert Strategien in Zusammenarbeit mit dem CEO/CFO

*"Wir entwickeln und verwalten Arbeits- und Lebensräume für heutige und künftige Generationen im vollen Bewusstsein unserer Verantwortung."*

# Verantwortung und Zuständigkeiten



***Wir übernehmen Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft.***

*Dazu haben wir uns klare Ziele gesetzt, die uns als Orientierung dienen.*

*Darüber hinaus ermutigen wir alle im Unternehmen, sich aktiv daran zu beteiligen, denn echte Veränderung beginnt mit kleinen Anpassungen im täglichen Verhalten.*

**Britta Ostückenberg**  
Teamleiterin ESG



**ESG**

**RISIKOFAKTOREN**

# Einfluss- und Risikofaktoren in Bezug auf ESG

**Als Immobilienentwickler und Bestandshalter im Bereich Light Industrial haben wir uns zunächst aktiv darum bemüht, unsere Einflussmöglichkeiten auf ESG-Faktoren zu identifizieren.**

Dies soll es uns ermöglichen, langfristige Ziele und Strategien für jeden dieser Faktoren festzulegen und umzusetzen.



## Environmental

Energie für Strom und Wärme, Baustoffe und -weise, Wasserverbrauch, Abfall und Umwelt



## Social

Unsere Mieter, unser Team, unsere Dienstleister und die Gesellschaft



## Governance

Verantwortung und Zuständigkeiten, Richtlinien, Kommunikation, Prozesse und Berichterstattung

# Einfluss- und Risikofaktoren: Environmental

Risikofaktoren	Risiken	Erläuterung
<b>Erderwärmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artensterben von Pflanzen und Tieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gefährdung weltweiter Ökosysteme</li> </ul>
<b>Energieverbrauch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sinkende Mieternachfrage</li> <li>Erhöhte CO<sub>2</sub>-Steuerlast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mieter könnten Objekte mit hohen Emissionen meiden = es drohen Leerstände</li> <li>Hohe Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Besteuerung = hohe Mieten und hohe Nebenkosten</li> </ul>
<b>Wasserverbrauch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserknappheit</li> <li>Wasserregulierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risiko von Wasserknappheit kann zu Betriebsunterbrechungen führen</li> </ul>
<b>Erhöhter und nicht recycelbarer Abfall</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strafzahlungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Steigende Kosten bei unsachgemäßer Abfallentsorgung</li> </ul>
<b>Zerstörung oder Gefährdung von Biodiversität und Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strafzahlungen</li> <li>Bauverbote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rechtsrisiken: Mögliche rechtliche Konsequenzen bei Verstößen gegen Umweltschutzgesetze</li> </ul>

# Einfluss- und Risikofaktoren: Social

Risikofaktoren	Risiken	Erläuterung
<b>Zunahme von Flüchtlingsströmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Klimaschutzanpassungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch fehlende Investitionen werden mehr Menschen, durch Hitzewellen, Überschwemmungen und Stürme, in die Armut getrieben.</li> </ul>
<b>Fluktuation Mieter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mieterverluste</li> <li>▪ Imageverlust</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drohende Leerstände wenn Nachhaltigkeitsstandards nicht eingehalten und Wünsche und Anforderungen der Mieter nicht berücksichtigt werden.</li> </ul>
<b>Fluktuation und Ausfälle Mitarbeiter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unzufriedenheit</li> <li>▪ Ausfälle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kosten durch Fluktuation und Neueinstellungen bei mangelnder Mitarbeiterzufriedenheit</li> <li>▪ Risiko von Betriebsunterbrechungen durch soziale und gesundheitliche Risiken</li> </ul>
<b>Unzufriedenheit Dienstleister</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausfälle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risiko von Unterbrechungen oder negative Auswirkungen durch nicht nachhaltige Lieferketten</li> <li>▪ Imageverlust durch Verbindung mit nicht nachhaltigen Dienstleistern</li> </ul>
<b>Soziale Isolation durch Gesellschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imageverlust</li> <li>▪ Proteste</li> <li>▪ Klagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risiko von negativen Auswirkungen auf das Geschäft = durch lokale Proteste oder Widerstand</li> <li>▪ Mögliche rechtliche Konsequenzen bei Nichteinhaltung von Sozialstandards</li> </ul>

# Einfluss- und Risikofaktoren: Governance

Risikofaktoren	Risiken	Erläuterung
<b>Geschäftsrisiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Störungen der Lieferketten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Politische, ökologische und technologische Faktoren können die Versorgungsketten und Wertschöpfungsprozesse stören</li> </ul>
<b>Fehlende klare Verantwortungen und Zuständigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Management Gap</li> <li>Unzureichende Unternehmensstrategie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risiko von Fehlern und Nichteinhaltung von ESG-Praktiken ohne klare Verantwortlichkeiten</li> <li>Potenzieller Imageverlust bei mangelnder Übernahme von sozialer und ökologischer Verantwortung</li> </ul>
<b>Undefinierte Richtlinien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klagen</li> <li>Imageverlust</li> <li>Misstrauen bei Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rechtsrisiko bei fehlenden oder nicht eingehaltenen Richtlinien</li> <li>Reputationsrisiko bei Nichteinhaltung von vereinbarten Standards</li> </ul>
<b>Fehlen klarer Prozesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ineffizienz</li> <li>Unstrukturiert</li> <li>Unzufriedenheit bei Stakeholdern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ineffiziente Prozesse Risiko von Fehlern und Verzögerungen bei der Umsetzung von ESG-Praktiken</li> <li>Negative Auswirkungen bei Missmanagement von ESG-Prozessen</li> </ul>
<b>Fehlende oder geringe Kommunikation und Berichterstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Vertrauen der Stakeholder in Expertise des Unternehmens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risiko von Skepsis und Misstrauen bei fehlender oder unvollständiger Berichterstattung</li> <li>Mögliche rechtliche Konsequenzen bei fehlender Einhaltung von Berichtspflichten</li> </ul>

# Die Eckpfeiler der Nachhaltigkeit



**Environment**

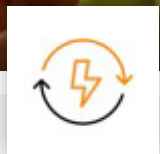


**Social**



**Governance**

# Environment Ziele

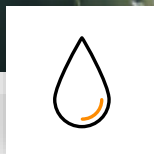


## Energie

**Energiebezug der Aurelis** und der Mieterschaft auf nachhaltige Quellen umstellen und den Verbrauch reduzieren

**Emissionen** senken

**Einbau von Technik** für bessere Steuerung und Überwachung



## Wasser

**Wasserwiederverwertung** steigern

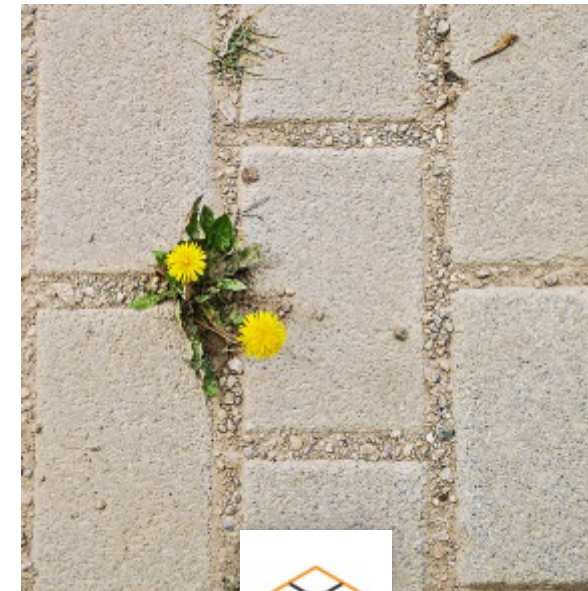
**Wasserverbrauch** durch effizientere Technik reduzieren



## Abfall

**Abfallmanagement** prüfen

**Erhaltung** der Abfallwiederverwertung

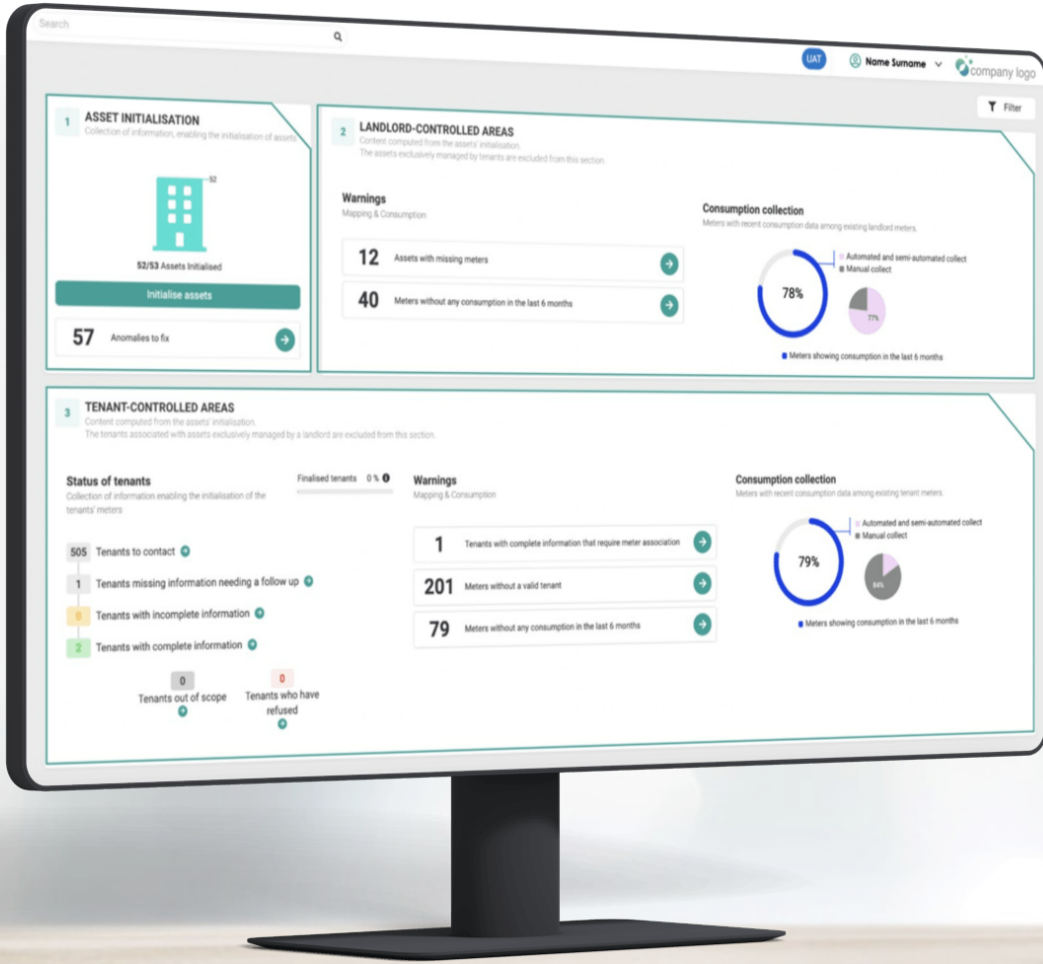






## Biodiversität und Habitation


**Flächenversiegelung** niedrig halten

**Biodiversität** fördern

# Nutzung des zentralen Datenerfassungs-Tools



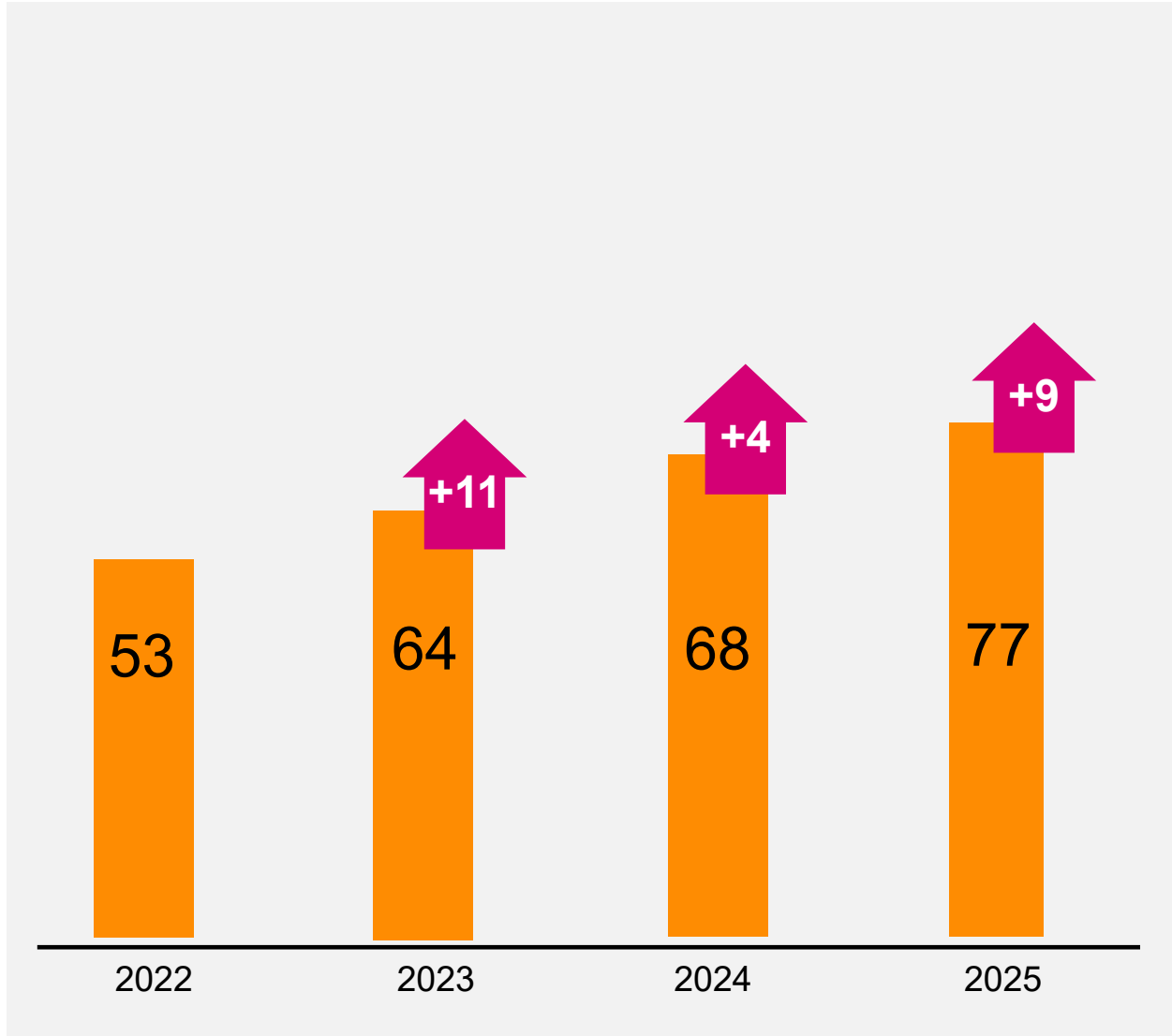
-  **Datenerfassung**  
Erfassung und Verarbeitung von Verbrauchsdaten zur Überwachung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieintensität.
-  **GRESB-Assessment**  
erleichtert die Aufbereitung von Performance-Daten
-  **Konformität zu Emissionsreduktionszielen**  
Abbildung des CRREM-Pfads für jedes Objekt
-  **Erstellung/Überwachung validierter Aktionspläne**  
zur Senkung von Emissionen und Steigerung der Energieeffizienz



GRESB-RATING

**ERGEBNISSE**  
**UND ZIELE**

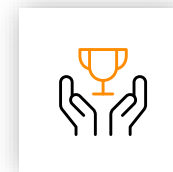
# GRESB Rating 2025\*



**Das GRESB Rating ist eine international anerkannte Bewertung** die die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) misst:



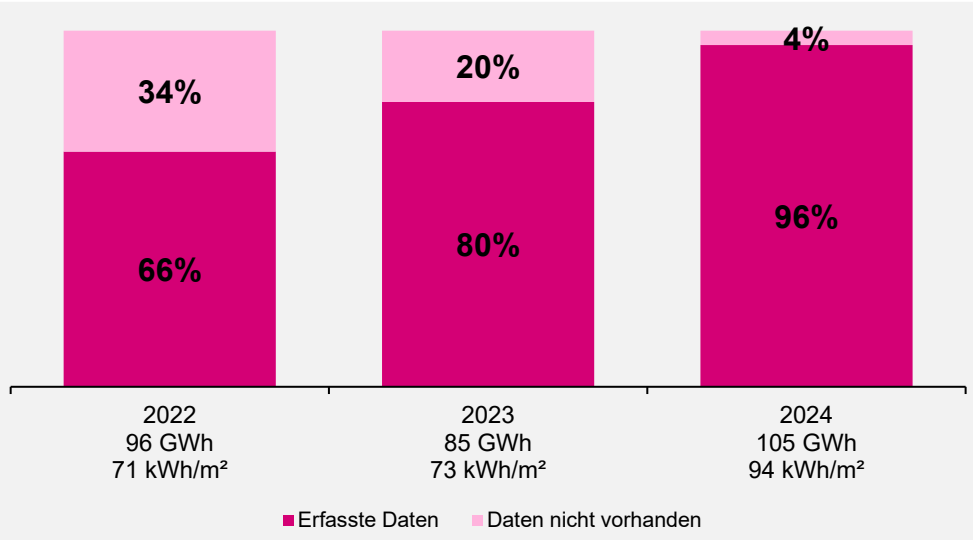
**Aurelis hat sich erneut verbessert** im diesjährigen GRESB-Rating und konnte im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um neun Punkte erzielen



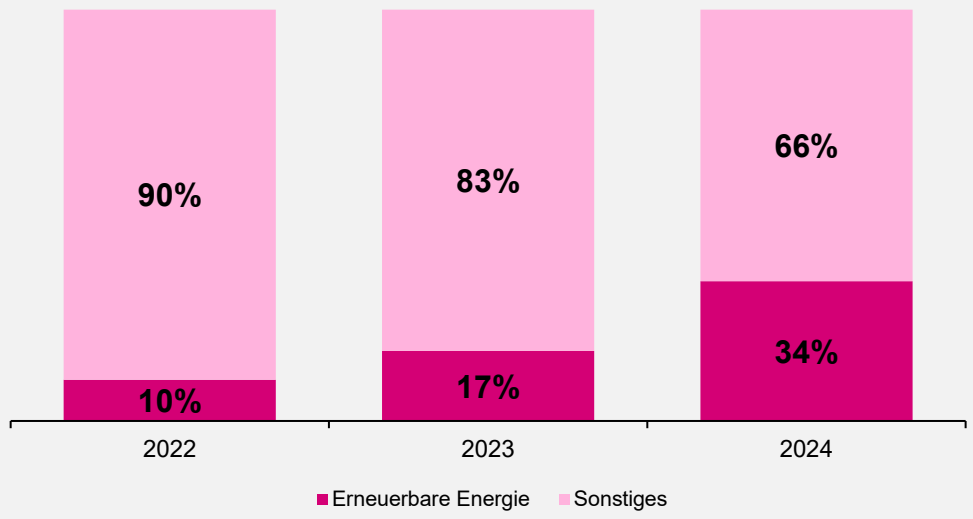
**Die Bewertung** wurde mit einem **zweiten Green Star** ausgezeichnet

\*Für das Berichtsjahr 2023/24

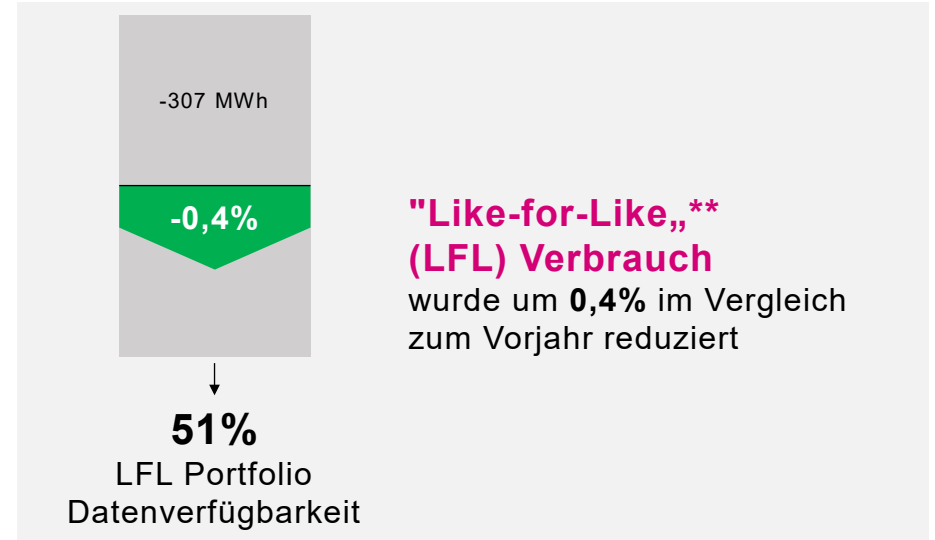
# Energie Auswertung



**Im Vergleich zum Vorjahr** konnte die Datenqualität um **16%** erhöht werden



**Anteil der erneuerbaren Energie** konnte im letzten auf **34%** verdoppelt werden



**"Like-for-Like,\*\* (LFL) Verbrauch** wurde um **0,4%** im Vergleich zum Vorjahr reduziert

## Ziele

- Verbesserung der Datenabdeckung
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie, z. B. durch Installation von Photovoltaikanlagen und Verpflichtung der Mieter zur Nachhaltigkeit durch Green-Lease-Verträge

\*\*LFL berücksichtigt nur Assets mit konsistenter Datenabdeckung (Abweichung < 1 %); Objekte mit unvollständigen Vorjahresdaten fließen lediglich in den absoluten Gesamtverbrauch ein.

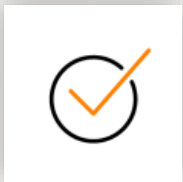
# LED und intelligente Lichtsteuerung

## Beispiel Gewerbepark Berlin



### LED-Beleuchtung umstellen

- Austausch aller herkömmlichen Leuchtmittel durch energieeffiziente LED-Beleuchtung
- Weitere Reduzierung des Energieverbrauchs durch den Einsatz von automatisierten Beleuchtungssystemen (intelligente Lichtsteuerung)



### Intelligente Lichtsteuerung

- Austausch der veralteten Neonröhren in den Logistikhallen durch moderne LED-Beleuchtung
- Einsatz von automatischer Lichtsteuerung
- Integration der Flucht- und Rettungswegbeleuchtung
- Fernzugriff für die Überwachung und Wartung der Leuchtanlage über Webportal
- 15% Förderung, da Bestandsanlage ausgetauscht wurde

**Start** \_\_\_\_\_ **237.980 kWh**

Vor Beginn der Maßnahmen lag der Stromverbrauch durch die Beleuchtung bei 237.980 kWh/p.a.



**Austausch LED** \_\_\_\_\_ **108.609 kWh**

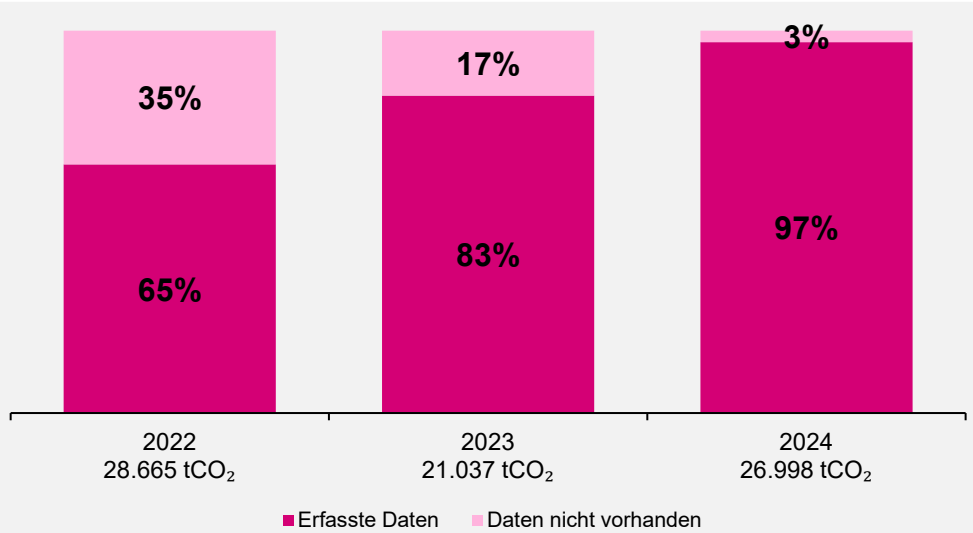
Durch den Einbau von LED-Beleuchtung konnte der Verbrauch um rund 54% gesenkt werden



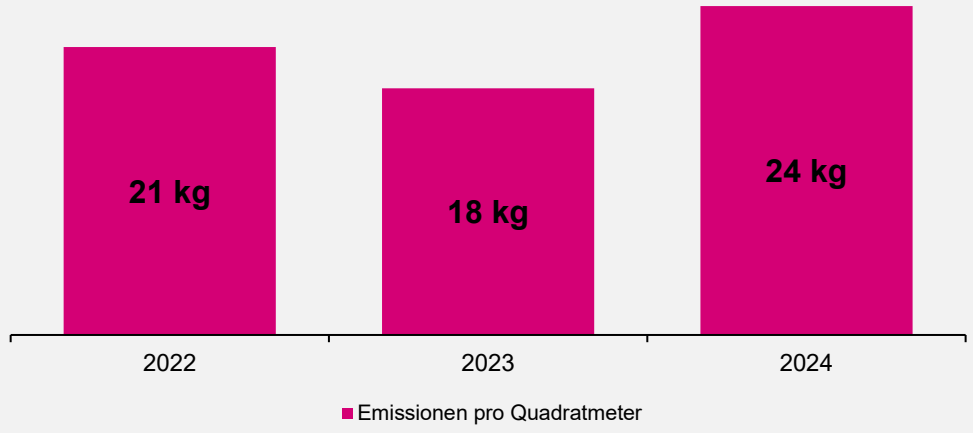
**LED und Intelligente Lichtsteuerung** \_\_\_\_\_ **13.680 kWh**

Nach dem Einbau der intelligenten Lichtsteuerung konnte der Gesamtbedarf um ca. 94% reduziert werden, im Vergleich vor Maßnahmenbeginn

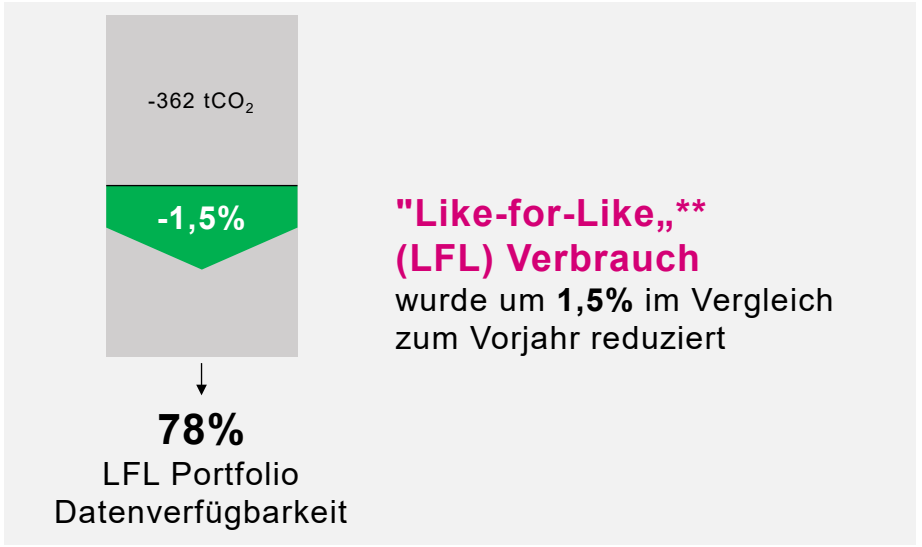
# Emissionen Auswertung



**Im Vergleich zum Vorjahr** konnte die Datenqualität um **14%** erhöht werden



**Emissionen pro Quadratmeter** haben sich um **6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** erhöht



## Ziele

- Verbesserung der Datenabdeckung
- Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter

\*\*LFL berücksichtigt nur Assets mit konsistenter Datenabdeckung (Abweichung < 1 %); Objekte mit unvollständigen Vorjahresdaten fließen lediglich in den absoluten Gesamtverbrauch ein.

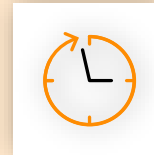
# Energieziele auf Unternehmensebene

	Maßnahme	Beschreibung	Verantwortung	Messung
E.U 1	Energieverträge umstellen	Umstellung aller bestehenden Stromverträge auf nachhaltige Quellen	Regionale Vertragsverantwortliche & Zentrale	Jährlicher Vergleich der bestehenden Verträge und Emissionen
E.U 2	Green-Lease-Verträge abschließen	Green-Lease-Verträge für unsere Bürostandorte verhandeln	Regionale Vertragsverantwortliche	Regelmäßiger Abgleich der bestehenden Verträge
E.U 3	Ladesäuleninfrastruktur ausweiten	Aufbau einer firmenweiten Ladeinfrastruktur	Aurelis Energie GmbH	Vergleich Anzahl Ladesäulen mit der Zahl aus 2023
E.U 4	Fuhrpark umstellen	Firmenwagen mit Plug-In-Hybrid oder vollelektrisch	Fuhrparkmanagement	Jährliche Bestandsanalyse und Prüfung der Neuzulassungen
E.U 5	Intelligente Licht-, Wärme und Kühltechnik verwenden	Installation intelligenter Technik, um die Verbräuche zu reduzieren und eine effektivere Nutzung herbeizuführen	Regionale Vertragsverantwortliche	Jährliche Messung der Flächen mit verbauter Technik
E.U 6	ESG-Schulung	Regelmäßige Schulung, um nachhaltiges Verhalten der Mitarbeitenden zu fördern	Zentrale & regionale Verantwortliche	Überprüfung der Teilnahmequote
E.U 7	ESG-Richtlinien	Richtlinien zu Umweltfragen und Übergangsrisiken etabliert	Zentrale & regionale Verantwortliche	Abgleich von KPIs, Berichten, Audits und Bewertungen

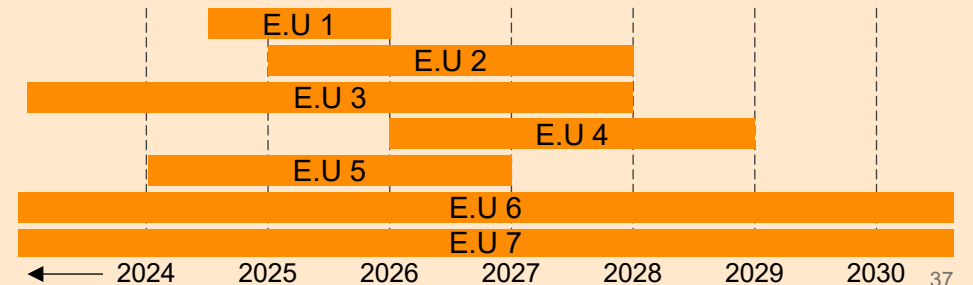


## Ziel

- Reduzierung von Emissionen für Scope 1 um 50% bis 2030\*
- Erhöhung der Energieeffizienz um 20% bis 2030\*



## Zeitplan



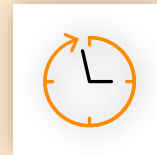
# Energieziele auf Asset-Ebene

	Maßnahme	Beschreibung	Verantwortung	Messung
E.A 1	Auf grüne Energie umstellen	Abschluss von Rahmenverträgen für die Versorgung der Allgemeinflächen aus erneuerbaren Energien	Zentrale	Jährlicher Vergleich der Flächen mit abgeschlossenen Verträgen
E.A 2	Grüne Energie-Verpflichtung für alle Mieter	Verpflichtung der Mieter zur Nutzung von grüner Energie durch Green-Lease-Verträge	Regionale Asset Manager	Jährlicher Vergleich der Flächen mit Green-Lease-Verträgen.
E.A 3	Objekte mit Photovoltaik-Anlagen ausstatten	Aufbau von Photovoltaik-Anlagen auf allen Neubauten und Bestandsbauten entsprechend der Nutzungsdauer	Aurelis Energie GmbH	Jährlicher Vergleich der Dach-flächen mit PV-Anlagen
E.A 4	Gebäudeautomatisierung einführen	Gebäudeautomatisierung zur Reduzierung von Verbräuchen z.B. durch Einsatz intelligenter Lichtsteuerung	Regionales Asset & Property Management	Jährlicher Vergleich der Flächen mit Technik mit Gebäudeautomatisierung
E.A 5	Vorgabe Neubauten taxonomiekonform** und DGNB-Gold zertifiziert zu errichten	Alle Neubauten sollen taxonomiekonform** errichtet und DGNB GOLD zertifiziert werden	Regionales Development	Keine Baufreigabe ohne Beleg der Standards
E.A 6	Bestandsoptimierung	Maßnahmenplanung nach Taxonomievorgaben	Zentrale/Regionale ESG-Teams	Jährlicher Vergleich im zukünftigen CRSD-Reporting

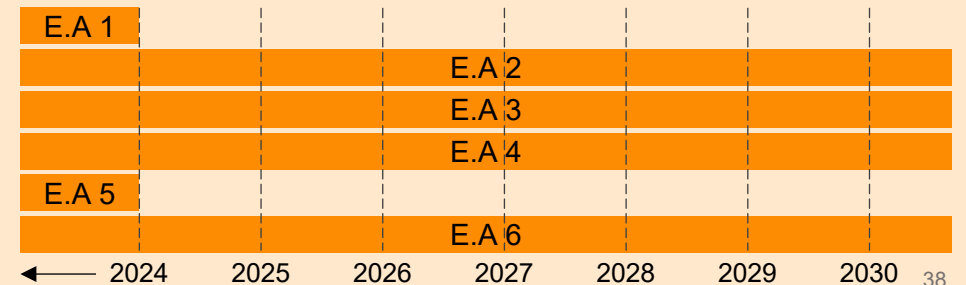


## Ziel

- Reduzierung von Emissionen für Scope 1 um 50% bis 2030\*
- Net Zero Carbon bis 2040
- Erhöhung der Energieeffizienz um 20% bis 2030\*



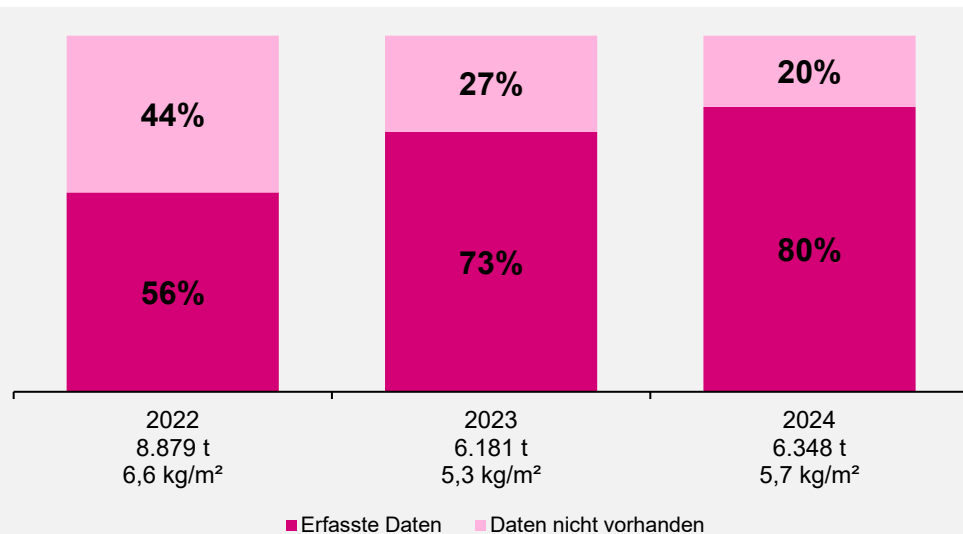
## Zeitplan



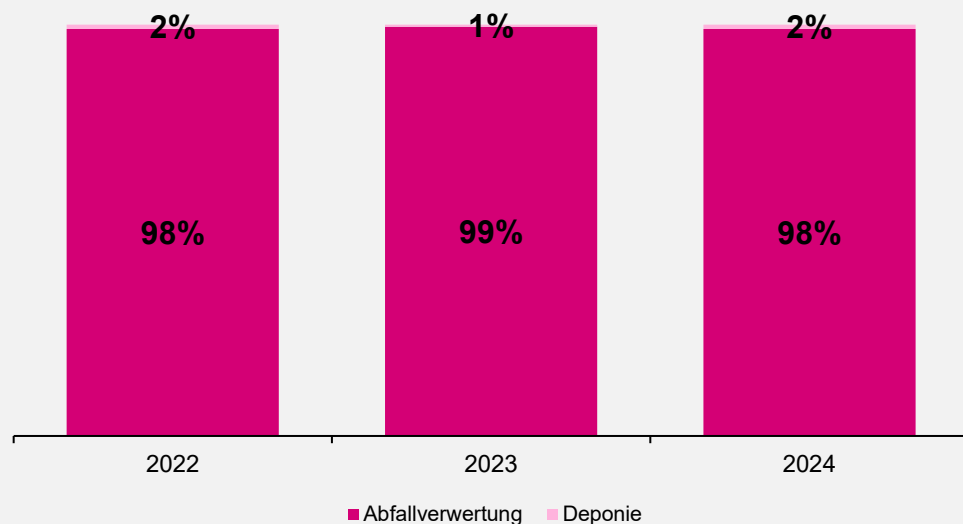
\*Basisjahr 2020 \*\*Insbesondere 10% besser als EH 55 Standard.

E.A: Energie Asset-Ebene

# Abfall Auswertung



**Im Vergleich zum Vorjahr** konnte die Datenqualität um **7%** erhöht werden



**Abfallverwertung**  
 Die Abfallwiederverwertungsquote hat sich um **1%** reduziert



## Ziele

- Erhöhung der Datenqualität
- Aufrechterhaltung der Abfallverwertungsquote

\*\*LFL berücksichtigt nur Assets mit konsistenter Datenabdeckung (Abweichung < 1 %); Objekte mit unvollständigen Vorjahresdaten fließen lediglich in den absoluten Gesamtverbrauch ein.

# Prüfen der Einführung eines Abfallmanagements



## Abfallanalyse

- Umfassende Untersuchung der Abfallströme und -arten
- Erfassung der Abfallmengen



## Ziel

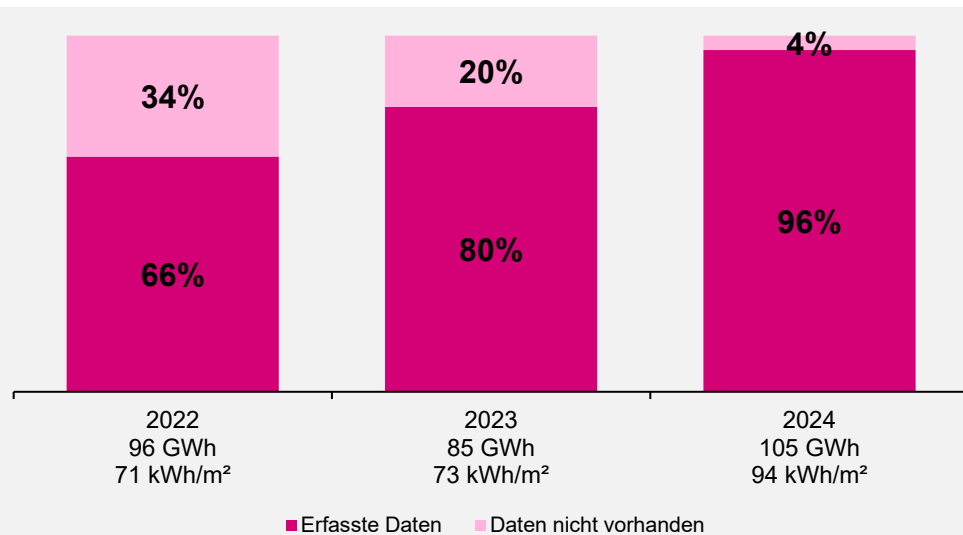
- Reduzierung von Abfallmengen
- Aufrechterhaltung der Recyclingquoten im gesamten Portfolio



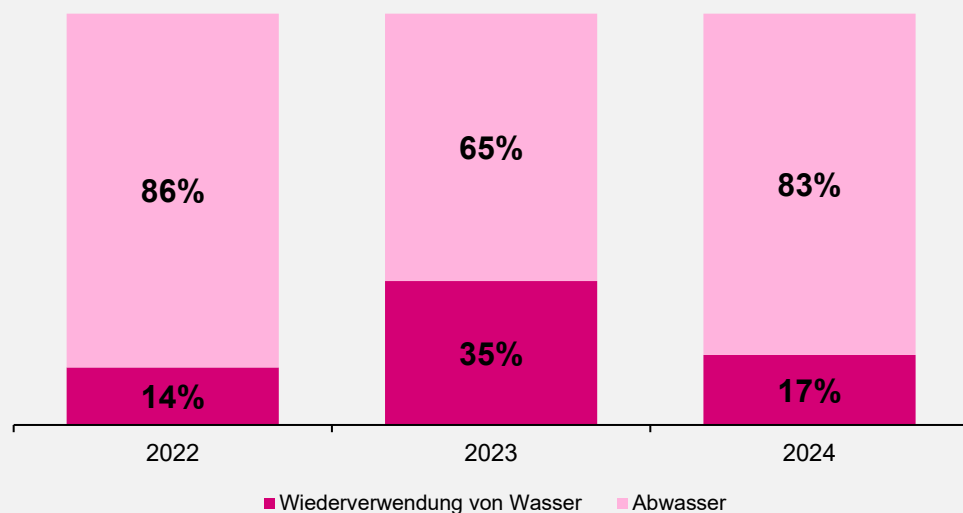
## Mietereinbindung

- durch Green-Lease-Verträge und Informationsaustausch

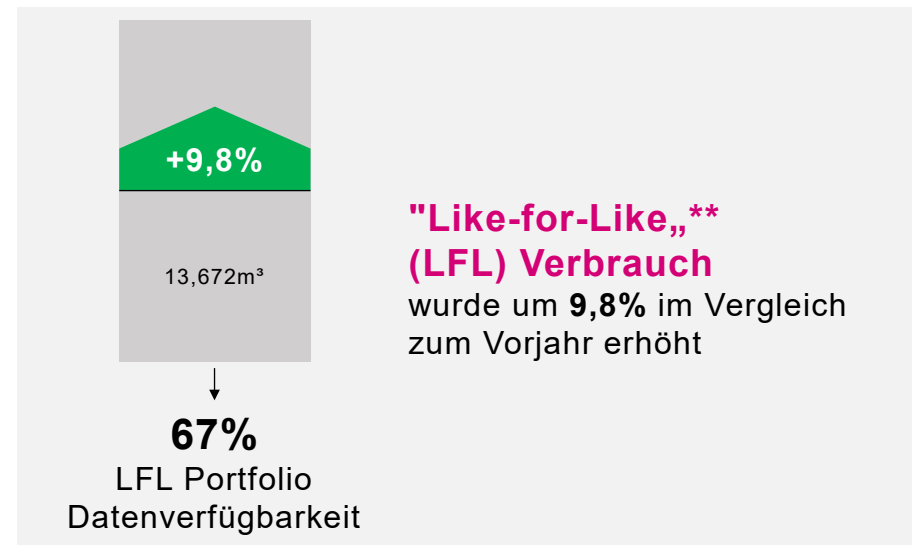
# Wasser Auswertung



**Im Vergleich zum Vorjahr** konnte die Datenqualität um **27%** erhöht werden



**Wiederverwertung von Wasser** Hat sich um **18%** reduziert



**"Like-for-Like,\*\* (LFL) Verbrauch** wurde um **9,8%** im Vergleich zum Vorjahr erhöht

## Ziele

- Verbesserung der Datenerfassung
- Reduzierung des Verbrauchs pro Quadratmeter

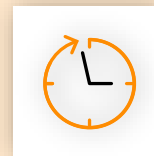
# Wasserverbrauch Asset-Ebene

	Maßnahme	Beschreibung	Verantwortung	Messung
W.A 1	<b>Digitalisierung von Zählern</b>	Einbau von smarten Zählern	Zentrale (ESG-Team) & Regionale Property Manager & Development	Jährlicher Vergleich der Zähler im Gesamtverhältnis
W.A 2	<b>Implementierung der Taxonomievorgaben bei Neubauten und umfassenden Sanierungen</b>	Einbau wassersparender Armaturen in Neubauten und Überprüfung der Armaturen bei Sanierungsprojekten nach den Vorgaben der Taxonomie	Development	Prüfung bei Freigabe der Projekte

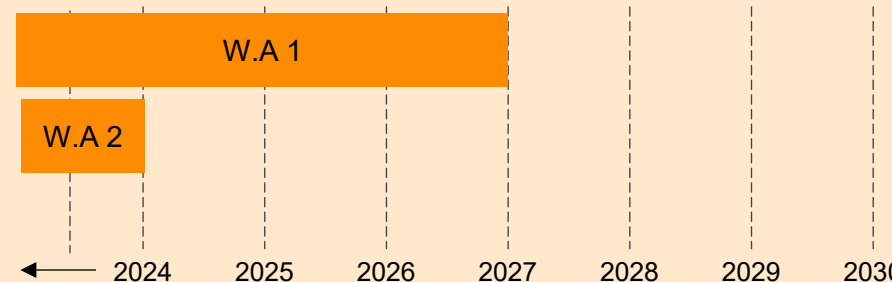



## Ziel

- Wasserverbrauch bis 2030 um 20% reduzieren\*



## Zeitplan



A woman with long brown hair in a ponytail, wearing a light blue short-sleeved shirt and a blue and white striped skirt, stands with her back to the camera in a lush green forest. Her arms are outstretched to the sides. The background is filled with tall trees and bright sunlight filtering through the leaves, creating a bokeh effect.

WEITERE MAßNAHMEN

**IM BEREICH  
ENVIRONMENT**

# Maßnahmenplan für Worst Performing Assets (WPA)



## Unsere WPA im Portfolio

Analyse der Bestandsobjekte anhand von Bedarfsausweisen anstelle von Verbräuchen



## Transparenz über Scope-Klassen

Welchen Anteil hat Aurelis an den Emissionen der Energieverbräuche und welchen die Mieterinnen und Mieter?



## Fokus auf beeinflussbare Verbräuche

Aktionsplan für das Gebäude erstellen und Gespräche mit dem jeweiligen Mieter führen, um auch das Nutzerverhalten zu optimieren

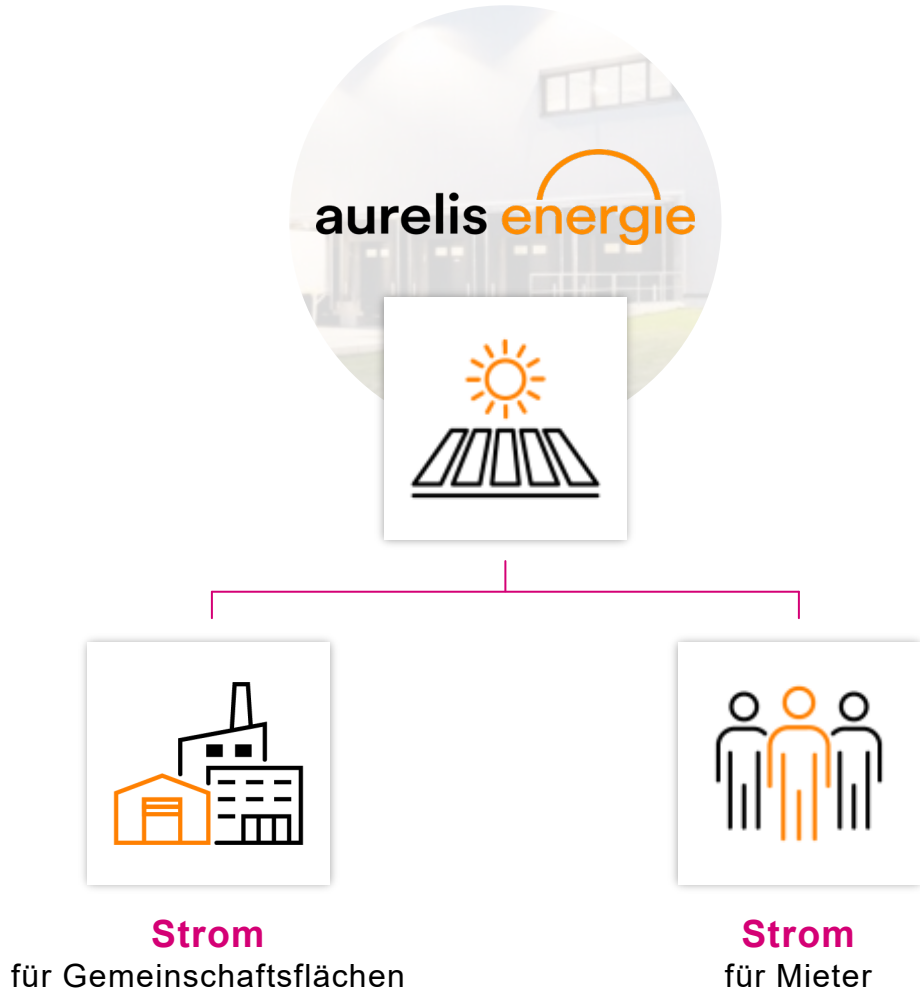


## Aktionsplan für ineffizienteste Objekte

unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Machbarkeit

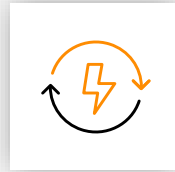


# Die Aurelis Energie GmbH



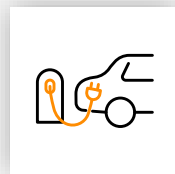
## Gründung im Jahr 2022

als wichtiger Schritt zur Verringerung von Emissionen  
Ziel: Bestandsobjekte mit Photovoltaikanlagen und Ladesäulen ausstatten



## Erneuerbare Energie

Durch PV-Anlagen produzierter Strom wird für Gemeinschaftsflächen genutzt und den Mietern für die eigenen Flächen zu einem günstigen Preis in Teilversorgung angeboten



## Potenzial für Elektromobilität

zum Aufbau klimaneutraler Lieferketten

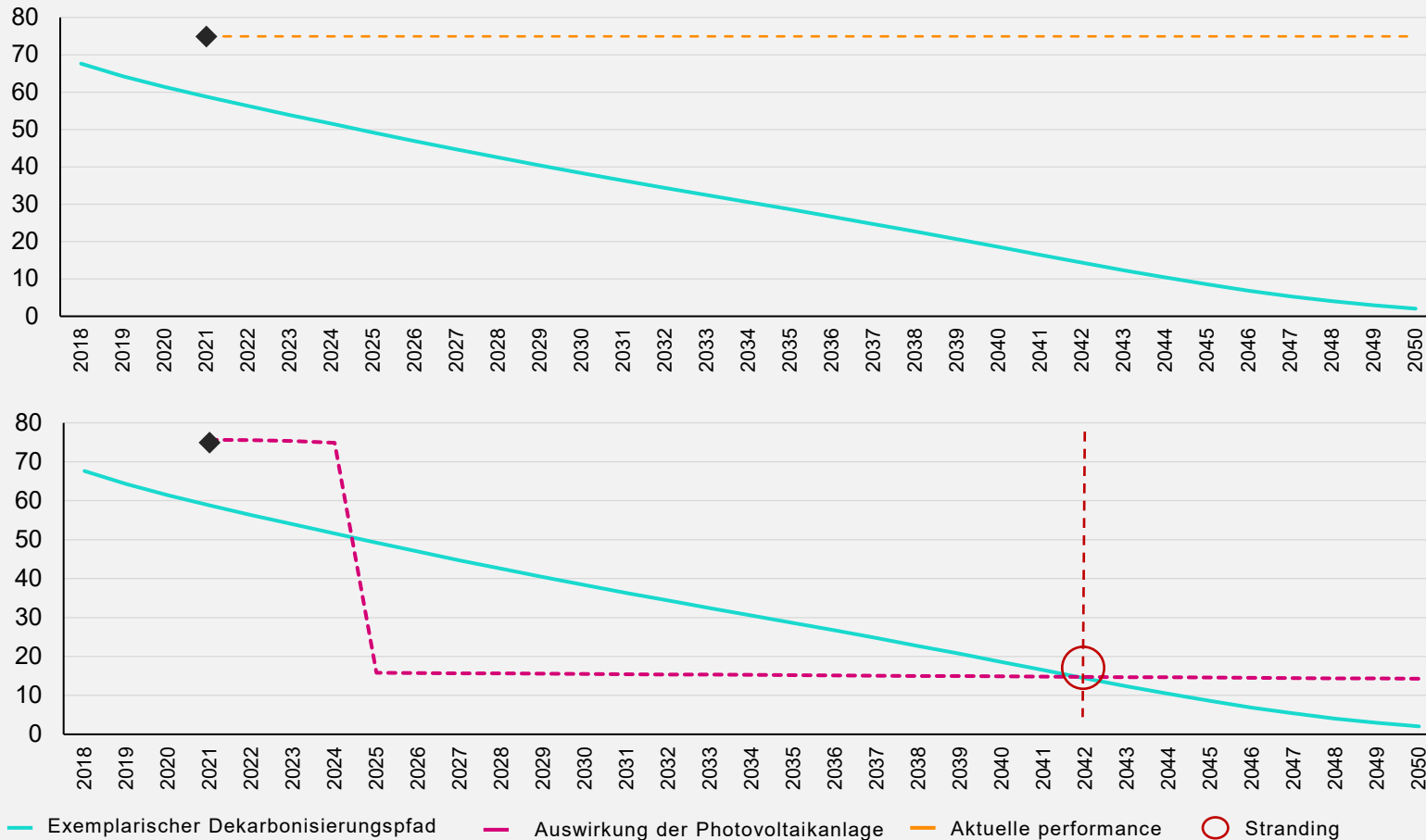


## Mehr Nachhaltigkeit in unserem Portfolio

und sinkendes Risiko, dass Immobilien zu Stranded Assets werden

# Auswirkungen der Energie GmbH auf den Dekarbonisierungspfad

## Treibhausgasintensität [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a]



### Aktuelle Situation

- Das Objekt Duisburg war bereits im Jahr 2021 ein Stranded Asset

### Auswirkungen der Energie GmbH

- Im Jahr 2025 wird eine Photovoltaikanlage in Betrieb genommen
- Werden die Mietflächen und die Gemeinschaftsflächen durch die PV-Anlage und Ökostrom versorgt, reduziert dies die Emissionen um ca. 78%\*
- Auch ohne weitere Maßnahmen würde die Immobilie damit nicht vor 2042 (ca. + 24 Jahre) zu einem Stranded Asset

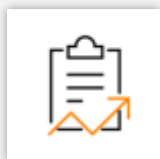
# PV- und Ladeinfrastrukturprojekte

In Betrieb	Errichtet und kurz vor Inbetriebnahme	Im Bau	Weitere Projekte in Planung
<p><b>PV-Anlagen</b></p> <p><b>2 x München</b> 447 kWp</p> <p><b>2 x Mannheim</b> 501 kWp</p> <p><b>2x Duisburg</b> 676 kWp</p> <p><b>Berlin Schönefeld</b> 850 kWp</p> <p><b>Potsdam</b> 740 kWp</p> <p><b>Hannover</b> 455 kWp</p> <p><b>2 x Heilbronn</b> 172 kWp</p> <p><b>Summe</b> <b>3.841 kWp</b></p>	<p><b>PV-Anlagen</b></p> <p><b>Laatzen</b> 2.714 kWp   Inbetriebnahme Q4 2025</p> <p><b>München</b> 686 kWp   Inbetriebnahme Q1 2026</p> <p><b>Summe</b> <b>3.400 kWp</b></p>	<p><b>PV-Anlagen</b></p> <p><b>Groß-Rohrheim</b> 3.110 kWp</p> <p><b>Offenbach</b> 750 kWp</p> <p><b>Duisburg</b> 366 kWp</p> <p><b>Summe</b> <b>4.226 kWp</b></p>	<p><b>PV-Anlagen</b></p> <p><b>Barsinghausen</b></p> <p><b>Berlin-Marzahn</b></p> <p><b>Berlin-Schönefeld</b></p> <p><b>Duisburg</b></p> <p><b>Dortmund</b></p> <p><b>Essen</b></p> <p><b>Hamburg</b></p> <p><b>Krefeld</b></p> <p><b>Mannheim</b></p> <p><b>München</b></p> <p><b>Neuss</b></p> <p><b>Ca.</b> <b>12.000 kWp</b></p>
<p><b>Ladeinfrastruktur</b></p> <p><b>Parkhaus Mannheim (76 Ladepunkte)</b></p> <p><b>Frankfurt (4 Ladepunkte)</b></p>	<p><b>Ladeinfrastruktur</b></p> <p><b>Schönefeld (1 Ladepunkt)</b></p>		

# Sub- und Smart Metering



Shutterstock



## Intelligentes Monitoring

Bis 2027 soll das gesamte Portfolio mit Sub- und Smart Metern ausgestattet werden, um Verbrauchsdaten von Strom, Wärme, Kühlung und Wasser in allen Flächen zu erfassen



## Nachhaltigkeit

Anhand der Auswertungen werden objekt-spezifische Maßnahmen identifiziert und implementiert

# Bepflanzung von ungenutzten Freiflächen

- **Identifikation**  
von ungenutzten Freiflächen, für die langfristig keine Bauvorhaben vorgesehen sind
- **Biodiversitätsförderung**  
Auswahl von Pflanzen mit Fokus auf lokale Biodiversität, die Lebensraum für verschiedene Arten bieten
- **Insektenfreundliche Pflanzen**  
Integration von blühenden Pflanzen, die Nektar und Pollen für Bienen, Schmetterlinge und andere bestäubende Insekten bieten
- **Dürretolerante Pflanzen**  
Einbeziehung von Pflanzen, die wenig Wasser benötigen, um die Wassereffizienz zu fördern und den Bewässerungsbedarf zu minimieren
- **Ökologische Ausgleichsflächen**  
in Projektnähe schaffen



# Kartierung zum Artenschutz



## Arteninventar

Umfassende Dokumentation der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten vor Bauvorhaben

## Lebensraumkartierung

Identifikation und Kartierung verschiedener Lebensräume

## Populations-trends

Überwachung und Dokumentation von Populationsgrößen und -trends

## Biotopvernetzung bei Umsiedlung

Entwicklung von Maßnahmen zur Vernetzung von Biotopen, um die genetische Vielfalt zu fördern und isolierte Populationen zu vermeiden

# Bienenpatenschaft mit Bee-Rent

## Unterstützung eines Bienenprojekts

mittels Bienenpatenschaften durch alle Regionen und die Zentrale

## Durch die Patenschaft "mieten"

wir Anteile an Bienenvölkern, die auf Streuobstwiesen in Ganderkesee leben

## Aktiver Beitrag

gegen das Bienensterben und Unterstützung der bedrohten Wildbienen

## Möglichkeit

in den Regionen Bienenstöcke oder Wildbienenhotels aufzustellen



# Biodiversität - Gewerbestandort und grüne Oase



Das schließt sich im Triebwerk München nicht aus. Mitten im urbanen Umfeld bietet das Triebwerk München einen besonderen Blick ins Grüne, denn das Areal beherbergt ein echtes Biotop. Es bietet wertvolle Lebensräume für seltene Pflanzen und Tiere und zeigt, wie sich Nachhaltigkeit und Stadtentwicklung verbinden lassen.

Die Biotopfläche umfasst rund 110.000 m<sup>2</sup> – von kiesigen Böden mit seltenen Arten wie dem Trauben-Gamander bis hin zu Rückzugsorten für geschützte Tiere wie die Zauneidechse oder den Himmelblauen Bläuling. Durch aktiv angelegte Vernetzungskorridore bleiben diese ökologisch wertvollen Flächen dauerhaft wirksam und tragen so zur Förderung der Biodiversität bei.

Neben den Biotopflächen gehört auch ein größtenteils bewaldetes Grundstück mit rund 71.000 m<sup>2</sup> zum heutigen Triebwerk München. Auch dieser Wald wird von uns bewirtschaftet.

Im Triebwerk lohnt sich also der Blick aus dem Fenster. Und wer genau hinschaut, kann die ein oder andere seltene Art, oder auch mal ein Reh entdecken.

# Die Eckpfeiler der Nachhaltigkeit



**Environment**



**Social**



**Governance**

# Social Ziele

01

## Zum Wohle der Gesellschaft

- Social Impact Investing
- Lokale Wirtschaft stärken
- Unterstützung von lokalen gemeinnützigen Vereinen

02

## Zum Wohle unserer Mieterschaft

- Unterstützung/Förderung von Kultureinrichtungen
- Austausch mit den Mieterinnen und Mietern fördern
- Kommunikation mit der Mieterschaft intensivieren

03

## Zum Wohle unserer Mitarbeitenden

- Well-Being fördern
- Austausch/Interaktion zwischen den Mitarbeitenden fördern

04

## Zum Wohle unserer Dienstleister

- Regionale Wirtschaft fördern
- Verpflichtung zu nachhaltigen Geschäftspraktiken und fairen Arbeitsbedingungen





WAS WIR IM BEREICH

**SOCIAL FÜR DIE  
GESELLSCHAFT TUN**

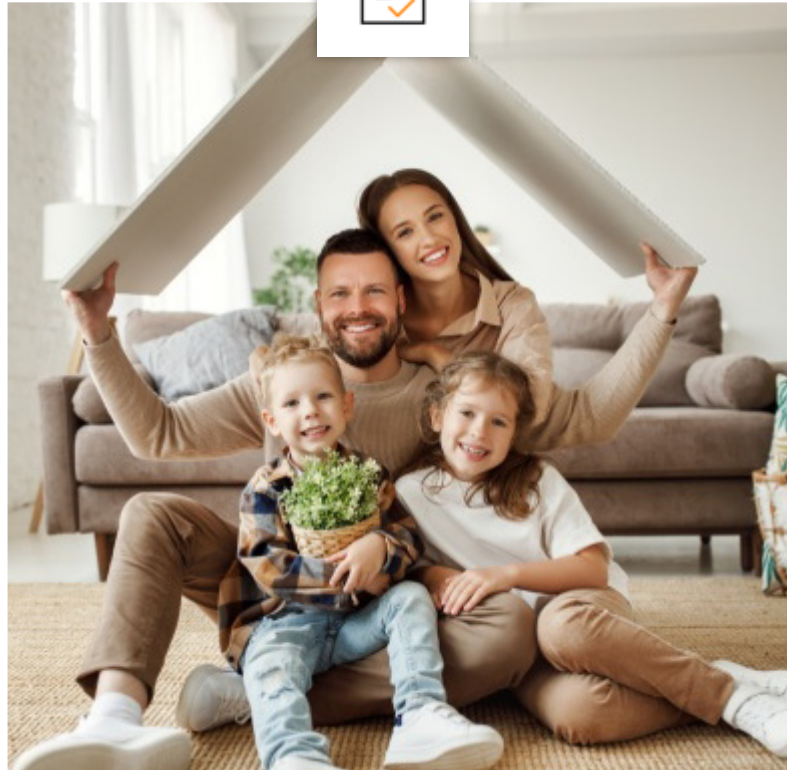
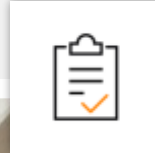
# Seit 2007 entwickeln wir aus Industriebrachen lebendige Quartiere



**Entstanden sind  
Wohnraumflächen**  
für ca. 209.000 Menschen

**Davon geförderter  
Wohnungsbau**

ca. 30%



**Soziale Infrastruktur**  
Grünanlagen, Sport- und Spielplätze,  
an die Stadt übertragene Flächen  
für Schulen, Kitas etc.

# Aurelis schafft Werte und stärkt die Wirtschaft



## Revitalisierungen

werten Bestandsgebäude auf



## Förderung

der lokalen Wirtschaft, sodass Unternehmen langfristig gehalten bzw. neue hinzugewonnen werden können



## 161.500 Arbeitsplätze

sind seit 2007 auf Aurelis-Flächen entstanden



## Auslösen von Folgeinvestitionen

durch die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbequartiere

Investitionen → Gewerbesteuereinnahmen → Konsum

# Social Impact Investing am Beispiel des Frankfurter Europaviertels



## Grundstücksgröße

ca. 670.000 m<sup>2</sup>



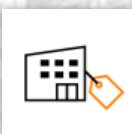
## Nettobauland

ca. 314.000 m<sup>2</sup>



## Wohnraum und Arbeitsplätze

für ca. 13.000 Menschen



## Geförderter Wohnungsbau

ca. 30%



## Soziale Infrastruktur

1 Schule, 4 öffentliche Kitas



## Grünfläche

ca. 219.000 m<sup>2</sup>



2020

Dirk Laubner



2004

Uwe Nölke



2020

Ingo Fischer

# Social Impact Investing am Beispiel des Frankfurter Europaviertels



## Stadtreparatur

Ein gemischt genutztes Quartier verbindet ehemals getrennte Stadtteile



## Attraktiver öffentlicher Raum

sowie zahlreiche Orte für Freizeit, Sport und Spiel wurden geschaffen



## Begegnungs- und Kommunikationsorte

wurden von Aurelis während der Bauphase geschaffen und betrieben (Minigolfanlage und Restaurant als Zwischennutzung)



## Soziale Aktivitäten im benachbarten Stadtteil (Gallus)

Aurelis stellte Flächen für Open-Air-Gottesdienste zur Verfügung und unterstützte lokale Vereine und Initiativen



## Verschiedene Ideenwettbewerbe

mit lokalen Schulen wurden von Aurelis durchgeführt



## “Betreten erlaubt – Misch mit in deinem Viertel”

Aktuelles Projekt: 10.000 m<sup>2</sup> Grünfläche wurden gemeinsam mit Jugendlichen gestaltet

# Spenden als Teil des Selbstverständnisses



## Bildung

Kinderstadt Freiburg e.V., Jugendhilfe,  
Heilpädagogische Einrichtungen  
und Lernbegleitung



## Aktuelle Krisen

Spenden für die Flutkatastrophe im  
Ahrtal, Spenden und humanitäre Hilfe  
an der ukrainischen Grenze,  
Bereitstellung von Wohnraum  
für ukrainische Flüchtlinge.

# Social Day 2025

- **Kolleginnen und Kollegen**  
Aus den Regionen haben auch am Social Day 2025 teilgenommen
- **Frankfurt**  
Klassenzimmer wurden neu gestrichen, mehrere Umkleiden erhielten einen neuen Anstrich und einen ganzen Treppen-aufgang wurde ebenfalls verschönert
- **Duisburg**  
Verschönerung der Räume und der Küche einer Kinder- und Jugendeinrichtung
- **Hamburg**  
Garten- und Außenarbeiten sowie einige Klientenzimmer in einer Übergangseinrichtung für drogenabhängige oder substituierte obdachlose Männer verschönert



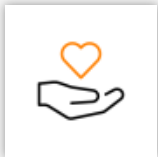


WAS WIR IM BEREICH

**SOCIAL FÜR UNSERE  
MIETERINNEN UND  
MIETER TUN**

# Kooperation mit Kultureinrichtungen

Kulturzentrum „Backstage“ | München



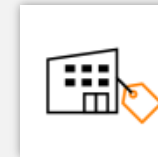
## Aurelis unterstützte die Kulturschaffenden

von 2008 bis zur Findung, Erwerb und Genehmigung des finalen Standortes



## Regelmäßige Mietverlängerungen

des temporär nutzbaren Areals verhinderten die Zwangsräumung, die Einrichtung konnte geöffnet bleiben



## Verkauf einer Fläche an den Betreiber

zu 1/3 des Verkehrswertes ermöglichte die Umsiedlung und Weiterführung des Betriebs

# Guter Draht zu unseren Mieterinnen und Mietern



## Unser Anspruch

ist es, auf Augenhöhe zusammenzuarbeiten und so die bestmögliche Mietererfahrung zu schaffen



## Unsere Geschäftsbeziehung

ist mit der Unterschrift unter dem Vertrag nicht beendet



## Regelmäßige Events

um den Gemeinschaftsgedanken zu fördern und die Mietenden untereinander zu vernetzen

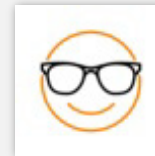
**Der ständige Dialog mit unseren Mietern, auch über wirtschaftliche Fragen – ermöglicht es uns, in Krisenzeiten gegebenenfalls Lösungen zu finden.**  
z. B. der Erlass und die Stundung von Mietzahlungen.

# Mieterumfragen



## Kontinuierlicher Austausch mit den Mietparteien

Mieterinnen und Mieter erhalten regelmäßig die Möglichkeit, Feedback zu ihrem Mietvertrag und zur Zusammenarbeit mit Aurelis zu geben



## Die Zufriedenheit der Mietparteien wird erhöht

Entscheidungen und Optimierungen basieren auf dem Feedback von Mieterinnen und Mietern



## Loyalität der Mietparteien

Leerstände oder häufige Mieterwechsel werden reduziert

# Well-being in unseren Gewerbeparks



## Unser Ziel

ist es, Gewerbegebiete zu schaffen, die hohe Funktionalität mit Lebensqualität verbinden



## Win-Win-Situation

Annehmlichkeiten sorgen dafür, dass Mietende langfristig am Standort bleiben. Für Aurelis bedeutet dies weniger Mieterwechsel oder Leerstände

# Veranstaltungen und Service für Mieteraustausch



**Aurelis stellt regelmäßig Food Trucks vor den eigenen Liegenschaften zur Verfügung, um die soziale Interaktion der Mieterschaft zu fördern.**



WAS WIR IM BEREICH

**SOCIAL FÜR UNSERE  
MITARBEITENDEN TUN**

# Mitarbeitendenbefragung



TOP  
JOB

- **Basiert auf wissenschaftlichen Ansätzen** der Uni St. Gallen
- **Ziel**  
Messung der Zufriedenheit der Mitarbeiter
- **Auszeichnung des Unternehmens** mit dem Top-Job-Siegel
- **Nutzung der Ergebnisse für Maßnahmen** zur weiteren Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit
- **Fokus auf Ableitung konkreter Maßnahmen** aus den Befragungsergebnissen
- **Ganzheitlicher Ansatz** zur kontinuierlichen Verbesserung der Arbeitszufriedenheit

# Employee survey



**Top 2026  
Company**

**kununu**

- Aurelis wurde **zum 5. Mal in Folge** mit dem kununu-Top-Company-Siegel ausgezeichnet.
- Die ehrlichen Bewertungen auf kununu zeigen, dass bei Aurelis nicht nur Projekte, sondern auch Zusammenarbeit wächst. Dass **Wertschätzung, Vertrauen und Zusammenhalt** keine leeren Worte sind, sondern jeden Tag gelebt werden.
- Nur rund 5 % aller Arbeitgeberprofile auf kununu erhalten dieses Siegel. Dass wir erneut dazugehören, zeigt, dass Aurelis ein Ort ist, an dem man sich wohlfühlt, Ideen einbringen kann und gerne Teil des Teams ist.

# Fairness, Zuverlässigkeit und Transparenz

## Gleichberechtigung & Inklusion

- **Code of Conduct**  
verweist auf die Akzeptanz und den Respekt gegenüber allen Mitarbeitenden
- **Zusätzlicher Code of Conduct für Geschäftspartner**  
der sich auf Korruption, faire Arbeitsbedingungen und Umweltschutz bezieht

## Well-being

- **Regelmäßige regionale und unternehmensweite Teamevents**  
zur Förderung der Teamkultur
- **Coachings und Trainings**  
für alle Mitarbeitenden möglich
- **Durchschnittliche Mitarbeitenden-Fluktuationsrate**  
lag zwischen 2012 und 2024 bei 14% und war damit halb so hoch wie der  $\emptyset$  in Deutschland
- **Kostenlose Getränke und frisches Obst**  
für alle Mitarbeitenden

## Männer-/Frauenquote

52% | 48%

## Stabilität & Transparenz

- **Top-Management-Funktionen**  
seit mehr als 10 Jahren stabil besetzt
- **Mitarbeitende werden regelmäßig**  
über Strategie und Unternehmensziele informiert
- **Jährliche Innovationsworkshops**  
mit der Geschäftsführung und Mitarbeitenden zur Identifizierung strategischer Potenziale
- **Auszeichnung als Top Company**  
durch Arbeitgeberbewertungsplattform kununu

## Dialog

**Verschiedene Dialogformate**  
wie Team-Workshops, Social Intranet oder formelle/informelle Veranstaltungen stärken Kommunikation und Austausch unter den Mitarbeitenden

## Gesundheit

- **Finanzielle Unterstützung**  
für Fitness-Studios oder Kurse
- **Verpflichtende Gesundheitsschulungen**  
für alle Mitarbeitenden

## Fairness

- **Marktübliche Gehälter**  
und Teilhabe am Unternehmenserfolg
- **Teilzeitmodelle**  
und Homeoffice möglich
- **Sonderzahlung in Krisenzeiten**
- **Messung der Zufriedenheit**  
und Unternehmensbindung durch Mitarbeitendenbefragungen zu verschiedenen Schwerpunkten
- **System zur Bottom-up-Bewertung**  
der Geschäftsführung

# Stärkung des Austauschs



## Workshops

Plattform für Austausch und **gemeinsames Lernen**, um Standards zu definieren und voneinander zu profitieren

## Innovation Days

Möglichkeit für Mitarbeitende, **neue Ideen einzubringen**, der Geschäftsführung vorzustellen und sich besser kennenzulernen

## Alumni-Treffen

Auch nach der Zeit bei Aurelis, halten wir bei regelmäßigen Alumni-Treffen den **Kontakt** zu ehemaligen Mitarbeitenden

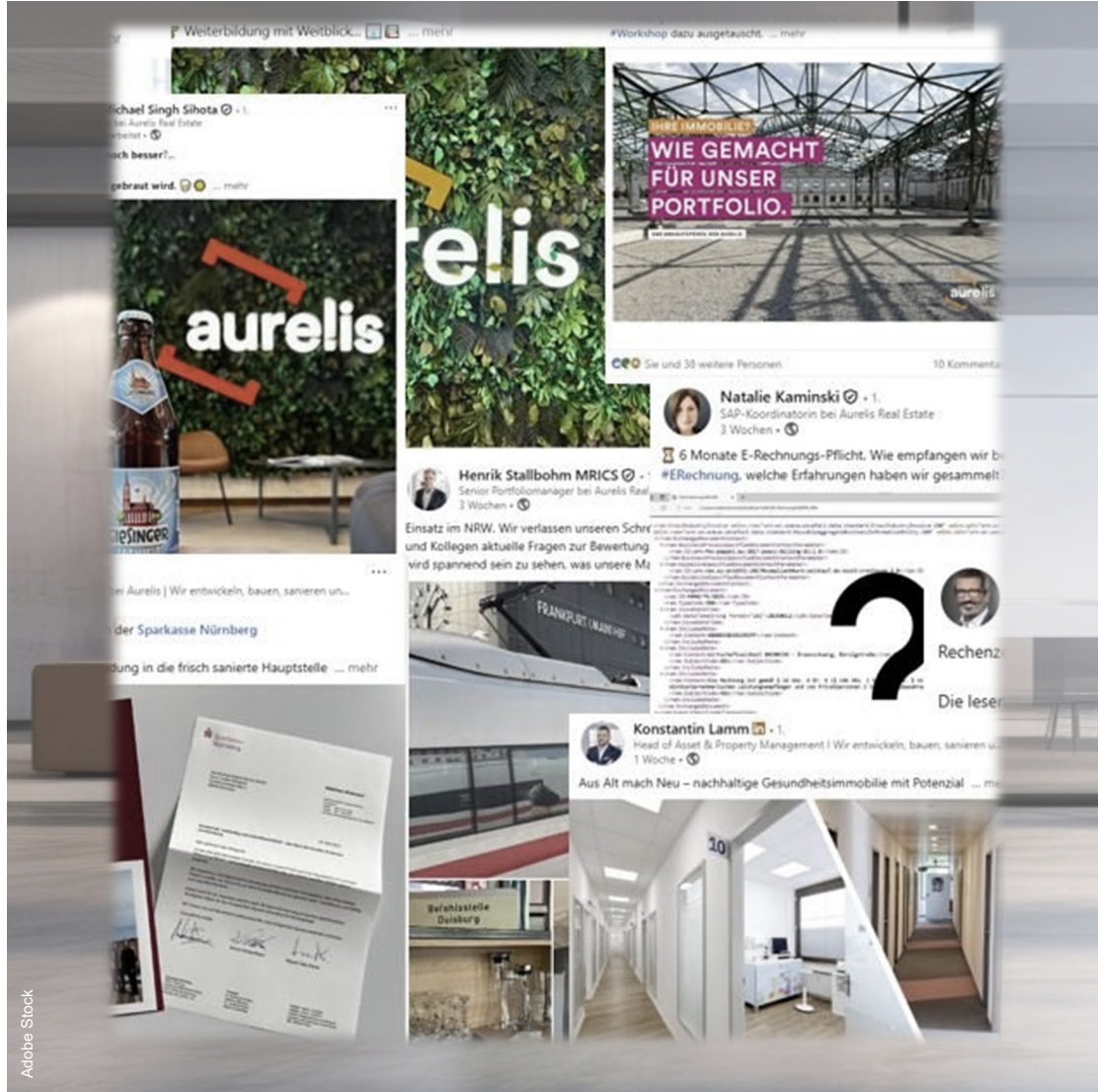
## ESG-Frühstück

Plattform zur Besprechung von ESG-Zielen und zum **Brainstorming**, wo wir im Bereich ESG noch besser werden können

## Afterwork

Regelmäßige Treffen in den **Aurelis-Büros**, bei denen sich die Mitarbeitenden nach Feierabend austauschen können

# Coporate Communications



- Mit viel **Motivation, Offenheit und Teamgeist** haben wir Mitte des Jahres unser Corporate Influencer Programm gestartet. Und es zeigen sich bereits die ersten Erfolge
- Seit dem Start werden **regelmäßig Beiträge auf LinkedIn** veröffentlicht. Mit spannenden Einblicken in den Aurelis-Alltag, persönlichen Erfahrungen und Fachthemen
- Auch die Zahl der Follower aller Botschafter zusammengefasst ist **um mehr als 2.500 gestiegen**
- Gemeinsam haben unsere Botschafterinnen und Botschafter rund **246.200 Impressions erzielt**. Die Impressions geben an, wie oft Beiträge auf LinkedIn angezeigt wurden.

# Onboarding neuer Mitarbeitenden



**Format**  
für neue  
Mitarbeitende



**Förderung**  
des Miteinanders



**Vermittlung**  
der Unternehmens-  
strategie/Leitlinien



**Erleichterung**  
des Einstiegs



# Sport und Bewegung



## Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden

Aurelis unterstützt die Mitarbeitenden beim Thema **Fitness mit der Teilnahme bei Wellpass**, um die körperliche, mentale Gesundheit langfristig zu stärken.

## Nachhaltige Mobilität

Angebote wie **Firmen-fahrradleasing** tragen zur Förderung umweltfreundlicher Mobilitätslösungen bei.

## Soziale Verantwortung

Teilnahme an **Sportveranstaltungen für wohltätige Zwecke**, z. B. **regelmäßiger JP Morgan Lauf**, unterstreicht das Engagement für gesellschaftliche Themen.

## Stärkung des Teamgeists

Durch gemeinsame Sportaktivitäten und Veranstaltungen wird der Zusammenhalt und die **Zusammenarbeit im Team** gefördert.

# Unser Umgang mit Dienstleistern



## Regionale Förderung

- **Bevorzugung regionaler Partner** zur Unterstützung der lokalen Wirtschaft

## Fairness und Verantwortung

- **Respektvoller Umgang** und verlässliche Zusammenarbeit
- **Förderung** nachhaltiger und umweltfreundlicher Lösungen

## Verpflichtung durch unseren Code of Conduct

- **Arbeitsbedingungen** sicher und fair
- **Vertragsbedingungen** transparent und fair

# Die Eckpfeiler der Nachhaltigkeit



**Environment**



**Social**



**Governance**

# Governance Ziele

01

## Verantwortung und Zuständigkeiten

- Klare Aufgaben und Verantwortlichkeiten
- ESG-Zielvereinbarungen mit allen Mitarbeitenden

02

## Richtlinien und Prozesse

- Einführung von ESG-Richtlinien für alle Bereiche
- Definition interner Prozesse

03

## Grundsätze

- Die Grundsätze des ethischen und ökonomischen Verhaltens sind für alle Vertragspartnern verpflichtend

04

## Kommunikation und Berichterstattung

- Regelmäßiger aktiver Austausch mit allen Mitarbeitenden
- Aktive Beiträge zur ESG-Debatte



# ESG-Richtlinie minimiert Übergangsrisiken



Für Aurelis können durch den Klimawandel verschiedene Risiken entstehen, die unser Geschäftsmodell beeinflussen:



## CO<sub>2</sub>-Besteuerung

Wir müssen uns auf steigende Betriebskosten durch höhere CO<sub>2</sub>-Abgaben einstellen



## Gesetzliche Vorgaben

Neue Berichtspflichten und veränderte regulatorische Anforderungen könnten Risiken für unsere Geschäftstätigkeit darstellen



## Emissionsreduktion

Unsere Immobilien werden zunehmend höhere Anforderungen zur Emissionsreduzierung erfüllen müssen









## Kundenverhalten

Auch das Verhalten unserer Kundschaft könnte sich ändern, da Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle spielt

Um **Übergangsrisiken** sowie **physische Risiken** des Klimawandels zu identifizieren und ihre Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell zu bewerten, setzen wir auf klare Richtlinien zur Risikoanalyse, um Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

# Verbindliche ESG-Richtlinie für alle verpflichtend

## Einführung einer neuen ESG-Richtlinie zur Erreichung der folgenden Umweltziele:

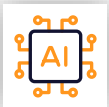
-  Umwelt- und Biodiversitätsschutz erhöhen
-  Energieverbrauch senken und Effizienz steigern
-  Treibhausgasemissionen senken und erneuerbare Energien erhöhen
-  Nachhaltige Materialbeschaffung
-  Wasserverbrauch und Umweltverschmutzung reduzieren
-  Nachhaltigen Einkauf gewährleisten



# Unternehmensrichtlinien



Die Überprüfung der bestehenden Richtlinien erfolgt regelmäßig und unter Berücksichtigung gesetzlicher, organisatorischer und technischer Änderungen. Aus diesem Grund haben wir die Richtlinie zum Wertemanagement und den Code of Conduct angepasst.



Neu erstellt haben wir eine Richtlinie zur Nutzung von KI-Tools. Als Ideengeber, Inspirationsquelle oder zur Unterstützung bei der Vorstrukturierung und Formulierung von Texten sind diese für uns inzwischen Alltagswerkzeuge. Die Nutzung ist mit rechtlichen und organisatorischen Anforderungen verbunden. Um deren Einhaltung u. a. der datenschutzrechtlichen Vorgaben, dem Schutz des geistigen Eigentums und weiterer Verpflichtungen, haben wir dies in einer Richtlinie zusammengestellt.



# Green-Lease-Verträge



## Ein gemeinsames Ziel

verpflichtet Mieterschaft zur ESG-konformen Nutzung und Aurelis zur ESG-konformen Bewirtschaftung der Immobilien. Zudem sollen Green-Lease-Verträge helfen, Verbrauchsdaten der Mietparteien für Optimierungsmaßnahmen einzuholen und diesen zur Nutzung von Ökostrom zu bewegen.

## Beispiel: Auszug Green-Lease-Vertrag

***Um die nachhaltige Bewirtschaftung und Benutzung [ ] zu ermöglichen, um Einsparpotentiale zu identifizieren, aber auch um die Einhaltung bestehender und künftiger gesetzlicher Bestimmungen und Verordnungen überprüfen zu können, wird die Mieterin der Vermieterin 1x jährlich folgende Informationen / Auskünfte [ ] übermitteln:***

- *Verbrauchsdaten, insbesondere den Elektrizitäts- und Wärmeenergieverbrauch (in MWh) sowie Wasserverbrauch (in m<sup>3</sup>);*
- *Nachweise zum Bezug von Energie aus erneuerbaren Energiequellen [ ]*
- *Art und Menge des angefallenen Abfalls und sonstiger Entsorgungsgüter sowie von Verbrauchsstoffen [ ]; und*
- *soweit eine Partei selbst Maßnahmen umgesetzt hat, um die Energie- und Wassereffizienz der Nutzung des Mietgegenstands zu verbessern, Daten zu den hierdurch eingesparten MWh Energie bzw. m<sup>3</sup> Wasser.*

***Auch die Vermieterin wird der Mieterin Nachhaltigkeitsinformationen 1x jährlich [ ] mitteilen, soweit diese in der Heiz-, Betriebs- und Nebenkostenabrechnung aufgeführt werde.***

# Aktualisierung des Green-Lease-Mustervertrags



## Stärkere Orientierung und Verpflichtung

- **Verstärkte Ausrichtung** auf die Vorgaben der EU-Taxonomie
- **Verbindliche Einhaltung** von umwelt- und klimapolitischen Standards

## Green-Lease-Verträge

- **Durch Green-Lease-Verträge** binden wir unsere Mietparteien stärker in Nachhaltigkeitsthemen ein
- **Insgesamt wurden 211 Green-Lease Verträge unterzeichnet** mit einer kombinierten Fläche von 326.247 Quadratmetern, was etwa 42% der vermieteten Gesamtfläche entspricht

# Hinweisgebersystem und Vertrauensperson



## Hinweisgebersystem

- Mitarbeiter können sich bei Verstößen gegen geltendes Recht und interne Richtlinien der Aurelis an den Compliance Officer oder den Compliance-Ombudsmann als externen und unabhängigen Ansprechpartner, auch anonym, wenden.



## Vertrauensperson

- Vertrauensperson für einen vertrauensvollen Austausch
- Vermittlung bei Konflikten falls erwünscht

# Compliance intern und extern



## Corporate Governance



- Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Compliance-Management-System (CMS) wird regelmäßig überwacht und aktualisiert
- Compliance- und Geldwäsche-Beauftragter
- Hinweisgebersystem

## Jährliche Schulungen für alle Mitarbeitenden



- Mitarbeitende sind arbeitsvertraglich zur Einhaltung der Compliance-Richtlinien verpflichtet und erhalten regelmäßige Compliance-Schulungen
- Interner "Code of Conduct" und "Grundsätze des Wertemanagements" schärfen das Bewusstsein für nachhaltiges Handeln

## Dienstleister und Geschäftspartner



- Richtlinien zur Geldwäscheprävention und Geschäftspartnerprüfung regeln "Third Party Due Diligence"
- Aurelis-Partner verpflichten sich zur Einhaltung des Verhaltenskodex

# Anpassung von Verträgen mit Dienstleistern



**Ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz**  
beginnt bereits bei der Auswahl der Dienstleister



**ESG-Konformität**  
aller Dienstleisterverträge soll sicher gestellt werden



**Auswahl regionaler Dienstleister**  
Falls möglich, um die Region zu stärken



**Kriterien**  
sind beispielsweise die Verwendung nachhaltiger Produkte und das gewissenhafte Handeln gegenüber der Umwelt



# ESG-Due-Diligence für unsere Ankaufsobjekte



**Bei jedem Ankauf** soll eine ESG-Due-Diligence (DD) durchgeführt werden.

Erarbeitung eines Maßnahmenplans je Asset auf Basis der DD, um Capex zu ermitteln



**Neben der Bestandsaufnahme** sollen auch Entwicklungspotenziale aufgezeigt werden

## Environmental



### Objektdaten

Energieausweis, energetische Bewertung, Gebäudehülle und Klimarisiken (Hitze, Hagel, Sturm, etc.)

### Technik

Heizung, Kühlung, Beleuchtung und weitere Technik (Smart-Metering & -Building, PV-Anlage etc.)

### Ressourcenverbrauch

CRREM Auswertung, Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch, Abfall

### Außenfläche

Flächenversiegelung, Biodiversität und Artenschutz

## Social



### Mobilitätsangebote

Verkehrsinfrastruktur und Barrierefreiheit

### Infrastruktur

Mikro- und Makrolage mit Auswirkung auf die Nutzerinnen und Nutzer

## Governance



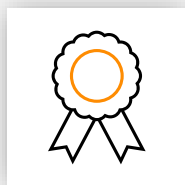
### Verkäufer

Third Party Due Diligence

### Mieter

Third Party Due Diligence  
Green-Lease-Vertrag und Nutzung

# Auszeichnungen



## **Brownfield Award**

Silber für Revitalisierungen:

Hauptgüterbahnhof | Hannover (2020)  
Kesselhaus | Triebwerk München (2024)



## **Bauwerk des Jahres 2019**

Kranbauten Hamburg



## **Best Workspaces 2024**

Turbinenwerk Mannheim

# Mitglied in Initiativen: Eine Auswahl

Industrie



Nachhaltigkeit



Forschung



# Kontakt

## Aurelis Real Estate GmbH

### Zentrale

#### Mergenthalerallee 15-21

65760 Eschborn

+49 6196 5232-0

Info@aurelis.de

---

*Diese Präsentation wurde nur zu allgemeinen Informationszwecken erstellt. Sämtliche Inhalte der Präsentation sind unverbindlich und stellen insbesondere keine fachliche oder inhaltliche Beratung und kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages dar. Obwohl diese Inhalte mit Sorgfalt erstellt wurden, ist es nicht auszuschließen, dass sie unvollständig sind oder Fehler enthalten. Die Aurelis Real Estate GmbH und die mit ihr verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 Aktiengesetz sowie deren jeweilige Geschäftsführer, leitende Angestellte oder Mitarbeiter geben keine Garantie oder Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und übernehmen keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument. Die Inhalte dieser Präsentation werden nicht automatisch von uns aktualisiert, können aber jederzeit (auch ohne Benachrichtigung der Empfänger) geändert werden.*

*Diese Präsentation und die darin enthaltenen Angaben, Bilder, etc. können urheber-, marken- und wettbewerbsrechtlichen Schutzrechten unterliegen. Jegliche Veränderung oder sonstige Bearbeitung der Präsentation sowie die Vervielfältigung oder Verbreitung dieser Präsentation oder einzelner Teile daraus ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Aurelis Real Estate GmbH gestattet.*