



# Orange goes Green.

Nachhaltigkeitsbericht  
der GRR Group 2023



**GRR**  
BASIC RETAIL EXPERTS



# Inhalt

Vorwort	03
01   Die GRR Group	04
02   Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche	06
03   Nachhaltigkeitsstrategie	10
04   ESG-Handlungsfelder in der GRR und Status quo	13
■ Umwelt (Environment)	14
■ Soziales	17
■ Unternehmensführung (Governance)	20
05   What comes next? Projekte auf Objektebene	22
■ Ladeinfrastruktur (LIS)	23
■ Photovoltaik	24
■ Grüne Energiebelieferung	25
■ Digital Metering	26
■ „Famoose“ Mooswände	26
■ Insektenfreundliche Blühwiesen	27
■ Insektenhäuser	27
■ Projekte	28

# Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Investoren und Geschäftspartner liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

das Berichtsjahr des diesjährigen GRR-Nachhaltigkeitsberichts reicht vom 01.06.2022 bis 31.05.2023 und bedeutet für die Gesamtwirtschaft und den Immobiliensektor in Deutschland sicherlich eine Phase des Umbruchs und der Herausforderung. Zinsanstieg, Zukunftsängste aufgrund von Terror, Kriegen und wirtschaftlichen Sorgen engen die Entscheidungsfreiheit auf privater und unternehmerischer Ebene ein.

Wir stellen trotzdem fest, ESG ist gekommen, um zu bleiben – auch in Zeiten, in denen der gesamtwirtschaftliche Ausblick eingetrübt ist. Es freut uns sehr, dass wir als Asset Manager mit ca. 500 betreuten Nahversorgungsimmobilien trotz der geschilderten Rahmenbedingungen auch in den vergangenen 12 Monaten wieder viele sinnvolle Projekte und Transformationsmaßnahmen umsetzen bzw. einleiten konnten. Es ist ermutigend, dass wir sowohl mit unseren Investoren als auch unserem Gesellschafter Konsens dahingehend haben, den eingeschlagenen Weg der Nachhaltigkeit weiter fortzusetzen. Wie auch in den Vorjahren haben wir bei allen Einzelmaßnahmen einen besonderen Fokus darauf gelegt, ESG-Projekte nicht um ihrer selbst willen umzusetzen. Vielmehr verfolgen wir mit nahezu all unseren Projekten auch ökonomische Ziele im Interesse unserer Investoren und Gesellschafter.

Im Berichtszeitraum lagen die Schwerpunkte unserer Aktivitäten erneut im „E“, also der ökologischen Ertüchtigung unserer Immobilien. Wir haben die vertraglichen Grundlagen geschaffen, alle von uns betreuten Immobilien mittels einer Datenplattform zu analysieren und zu bewerten. Am Ende der Bewertung steht dann ein objektkonkreter CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und CREM-Pfad. Diese sehr kleinteilige Arbeit wird uns helfen, gezielte Verbesserungspotenziale zu identifizieren, die die Nutzungsdauer unserer Immobilien deutlich verlängern. Ebenso hat unser Asset Management wesentliche Voraussetzungen geschaffen, sodass wir künftig auch auf den Dächern vieler Fondsimmobilien Photovoltaikanlagen installieren werden. Parallel dazu sind wir beim Thema E-Mobilität in Form einer leistungsstarken Ladeinfrastruktur auf den Parkplätzen unserer Nahversorgungsimmobilien ein gutes Stück weitergekommen. Beide Maßnahmen werden zusätzliche Erträge für unsere

Fonds generieren und tragen dazu bei, dass unsere Nahversorger-Immobilien noch lange stabil und rentabel vermietbar und gut veräußerbar bleiben. Auch wenn das „E“ dominiert, sind wir bei „S“ und „G“ im Berichtszeitraum ebenfalls erfolgreich vorangeschritten. Mittlerweile fahren die ersten Vollstromer mit dem charakteristischen Kennzeichen „N-GR ...“ auf den Straßen, und die Zahl der von unseren Mitarbeitenden genutzten Jobräder steigt kontinuierlich. So setzen wir unser eigenes Mobilitätskonzept um und schaffen zusätzliche Benefits für unsere Mitarbeitenden. All das sind Einzelbeispiele, auf die wir stolz sind. Über alle Nachhaltigkeitsaktivitäten der GRR Gruppe in den vergangenen 12 Monaten berichten wir auf den folgenden gut 30 Seiten. Wir freuen uns auf Ihr Feedback und jede Anregung (nachhaltigkeit@grr-group.de)!

*Mit herzlichen Grüßen aus Nürnberg*



**Martin Führlein**  
Vorstand  
GRR AG und  
Geschäftsführer  
GRR Real Estate  
Management  
GmbH



**Dr. Astrid Keller**  
ESG- und  
Research  
Managerin  
GRR Real Estate  
Management  
GmbH

# Die GRR Group

Die GRR Real Estate Management GmbH ist Experte für Einzelhandelsimmobilien in der Nahversorgung. Als Investment- und Asset-Managerin hält sie bundesweit, im Eigenportfolio wie auch in Spezialfonds, Immobilien.

2005 wurde die GRR AG, die zunächst einen Eigenbestand an Basic-Retail-Immobilien aufbaute, gegründet. Bereits im darauffolgenden Jahr ist zusätzlich die GRR Real Estate Management GmbH als operative Asset-Management-Gesellschaft gegründet worden. 2009 übernahm die GRR das Asset- und Property-Management für diverse Immobilien eines internationalen Privatinvestors. Bis 2012 folgten weitere Objekt-Akquisitionen wie auch die Übernahme zusätzlicher Asset- und Property-Managements. Im Jahr 2012 wurde zusätzlich der GRR German Retail Fund No. 1, ein Spezial-AIF für institutionelle Anleger in Kooperation mit einer Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft, aufgelegt. Drei weitere Fonds kamen ergänzend in den Jahren 2015, 2018 und 2020 hinzu. Damit bietet GRR German Retail Funds eine außerordent-

lich performancestarke Fondsreihe. Die bisherige Erfolgsgeschichte der GRR wurde jüngst 2022 mit einem neuen Fondsprodukt fortgesetzt. Neben der klassischen Fondsreihe folgte nun der erste Artikel-8-Fonds „GRR Future Retail Properties 1“. Die GRR hat damit eine weitere attraktive Anlagemöglichkeit im systemrelevanten Segment Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung für institutionelle Anleger in ihr Angebot aufgenommen.

Mit der nachhaltigen und zukunftsorientierten Ausrichtung ihrer Investments übernimmt die GRR Verantwortung im Bereich ESG. Somit kommen wir der steigenden Nachfrage unserer Investoren nach ESG-Kriterien ausgelegten Anlageprodukten entscheidend entgegen, indem wir uns aktiv an der schrittweisen nachhaltigen Transformation des Lebensmitteleinzelhandels beteiligen. Ziel hierbei ist, soziale und ökologische Aspekte gleichermaßen miteinzubeziehen.

Das Team der GRR ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und besteht derzeit aus rund 80 Mitarbeitenden, die zusammen für rund 500 Objekte und 1,95 Mrd. Euro Assets under Management verantwortlich sind. Rund 2.000 Mietverträge mit über 1 Mio. Quadratmetern Mietfläche werden einheitlich

## Die GRR Group in Zahlen

500

betreute Immobilien

rund 80

Mitarbeitende

ca. 1,95 Mrd. €

Assets under Management

über 2.000

Mietverträge

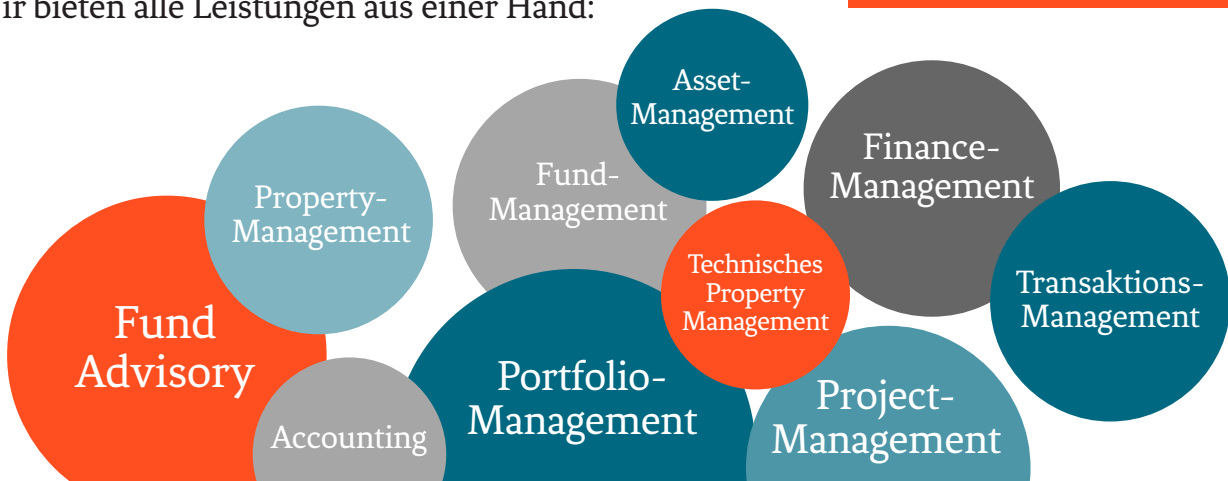
über 1 Mio. m<sup>2</sup>

Mietfläche

5

Immobilienfonds

Wir bieten alle Leistungen aus einer Hand:





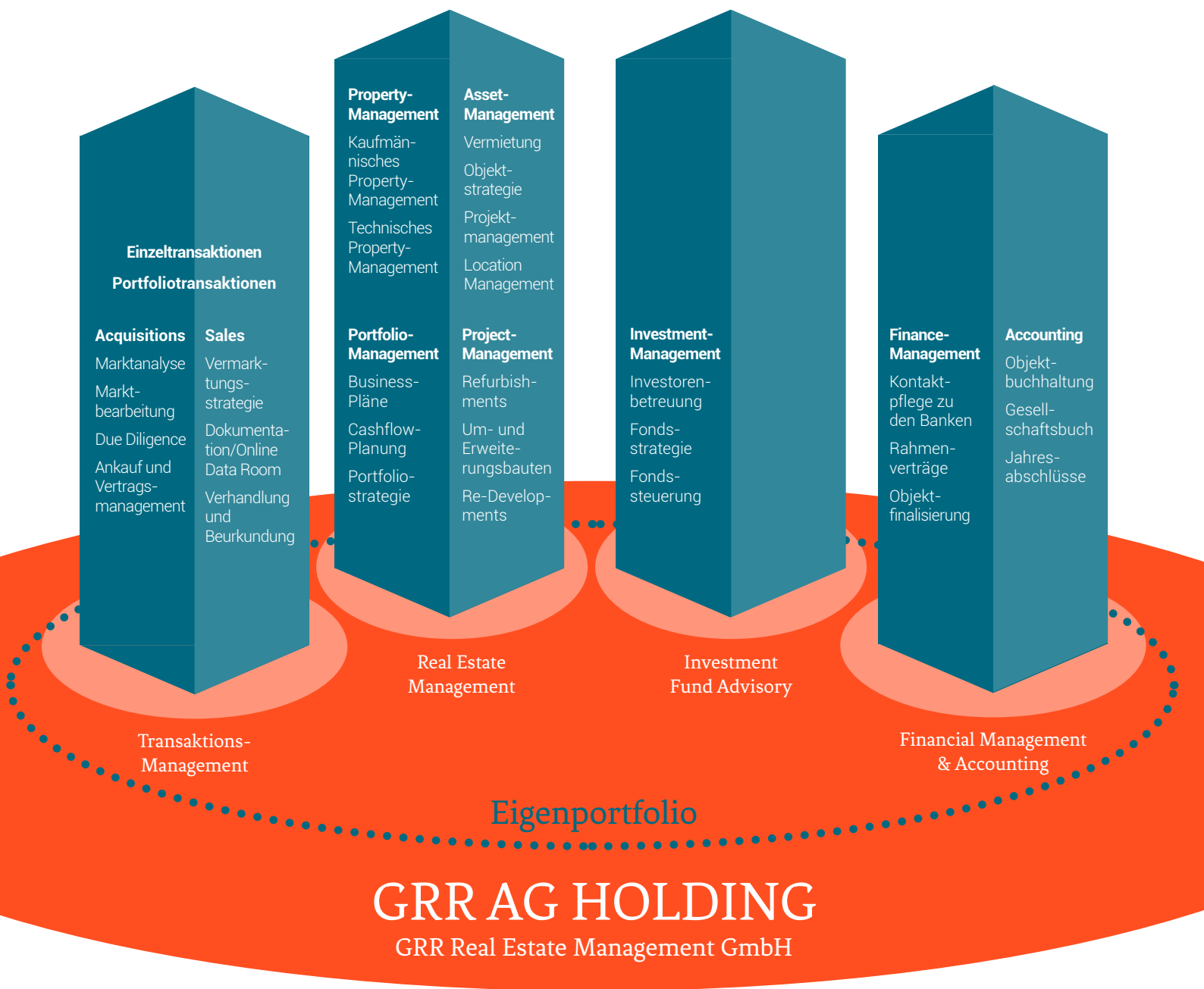
# Die GRR Group

von den eigenen Mitarbeitenden betreut. Die einzelnen Projektteams setzen sich effektiv für die Belange der Investoren und Ankermieter aus den größten deutschen Einzelhandelsketten ein. Sie bieten eine geballte Expertise, die zur vollen Zufriedenheit beider Parteien führt. Das breit gefächerte und fundierte Wissen unserer Mitarbeitenden ermöglicht der GRR Group auch zukünftig ein kontrolliertes und organisches Wachstum, wofür auch die Zahl der verwalteten Assets unter Management kontinuierlich vergrößert wird.

## Wofür wir stehen

Ausschlaggebend für alle Handlungen ist unser Credo „Wir denken wie Eigentümer, weil wir selbst Eigentümer sind, und nicht zuletzt deshalb haben die aufgelegten Fonds die aufgestellten Planungen erreicht oder übertroffen. Die GRR Group steht für Integrität und rechtmäßiges und korrektes Verhalten. Unsere Geschäftsbeziehungen sind sachbezogen, zielführend und frei von unlauteren Methoden. Wir pflegen einen vertraulichen Umgang mit geschäftlichen Infor-

mationen und dulden keinen Missbrauch der eigenen Position. Konflikte zwischen geschäftlichen und privaten Interessen werden vermieden. Die Interessen des Unternehmens und die privaten Interessen der Geschäftsführung, der Führungskräfte und der Mitarbeitenden im Umgang mit unseren Geschäftspartnern (Kunden, Dienstleistern, Nachunternehmern u. a.) und staatlichen Institutionen werden strikt voneinander getrennt. Die Wahrung und Weiterentwicklung unserer unternehmerischen Kompetenz sind für uns essenzielle Grundsätze.





# Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche



# Nachhaltigkeitsverpflichtung und regulatorische Anforderungen

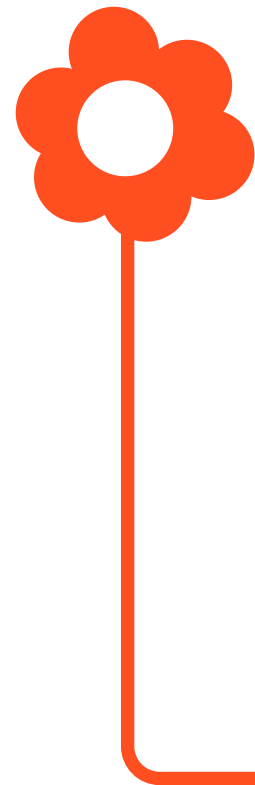
**Entscheidungen, die wir heute treffen, bestimmen unsere Zukunft!**

Der sogenannte Earth Overshoot Day bezeichnet den Tag des Jahres, an dem die Welt die Ressourcen aufgebraucht hat, die die Natur innerhalb eines Jahres regenerieren könnte. Dieser Wert wird jedes Jahr durch das Global Footprint Network (GFN) kalkuliert. 2023 war der 2. August der weltweite Earth Overshoot Day. Wenig ruhmreich erreichte Deutschland den Overshoot Day bereits am 4. Mai 2023. Diese dauerhafte Überbeanspruchung der natürlichen Ressourcen zerstört unsere Lebensgrundlage. Die Folgen sind u. a. in Form eines Rückgangs der Artenvielfalt, eines Anstiegs der schädlichen Emissionen sowie auch bereits an Starkwetterphänomenen deutlich sichtbar.

Das Problem ist seit langer Zeit bekannt. Daher legten auch die Vereinten Nationen in der Agenda 2030 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung fest (Sustainable Development Goals: SDGs). Die SDGs sollen zur Erreichung des Ziels der Nachhaltigkeit beitragen.



Aus den Sustainable Development Goals lassen sich direkte Handlungsbereiche für die Immobilienbranche in den Bereichen Environment, Social und Governance ableiten. Im Umweltbereich handelt es sich hier vorrangig um CO<sub>2</sub>-Emissionen, Energieeffizienz, Wasserverbrauch sowie um Abfälle und Schadstoffe. Unter soziale Aspekte fallen gute Arbeitsbedingungen, Gewährung von Sicherheit, Gleichberechtigung und Menschenrechten sowie Absicherung der Gesundheit. Unter die gute Unternehmensführung bzw. Governance fallen die Einhaltung von Compliance-Richtlinien, Risikomanagement und die Wahrung der Geschäftsethik.



Die gesteigerte Nachfrage nach ESG-Produkten und Themen lässt sich auf ein erhöhtes Bewusstsein innerhalb der Bevölkerung und somit auch im Investoren- und Kundenkreis zurückführen. Die Berücksichtigung von ESG-Themen und auch die damit verbundenen finanziellen Konsequenzen sind somit auch ein Bestandteil der treuhänderischen Verantwortung der Investoren gegenüber ihren Anlegern. Die Schaffung von einzigartigen ESG-Produkten, die die gesetzlichen Anforderungen erfüllen, sich zudem aber auch durch freiwillige Verpflichtungen von denen der Konkurrenz abheben, werden zunehmend erforderlich.

# Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche

In der Offenlegungsverordnung ist die Offenlegungspflicht von Finanzdienstleistern bezüglich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsthemen in ihren Strategien, Prozessen und Produkten geregelt. Mit der Taxonomie-Verordnung wurde das Klassifikationssystem zur Beurteilung ökologisch nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten in Investmentanlagen, Portfolios und Geschäftsbereichen in die Offenlegungsverordnung integriert.

Am 10. März 2021 trat Level 1 der Offenlegungsverordnung in Kraft, wobei seither in Verbindung mit anderen regulatorischen Vorgaben, wie der Taxonomie-Verordnung, das Hauptziel, die Schaffung einer erhöhten Transparenz, verfolgt wird.

Berichtspflichtig sind große Unternehmen, die zwei der folgenden drei Bedingungen erfüllen:

- **Mehr als 250 Mitarbeitende**
- **Mehr als 25 Mio. € Bilanzsumme**
- **Mehr als 50 Mio. € Nettoumsatzerlöse**

Bereits zu Beginn des Jahres 2022 sind die ersten beiden Umweltziele der Taxonomieverordnung in Kraft getreten: Klimaschutz und Anpassung an

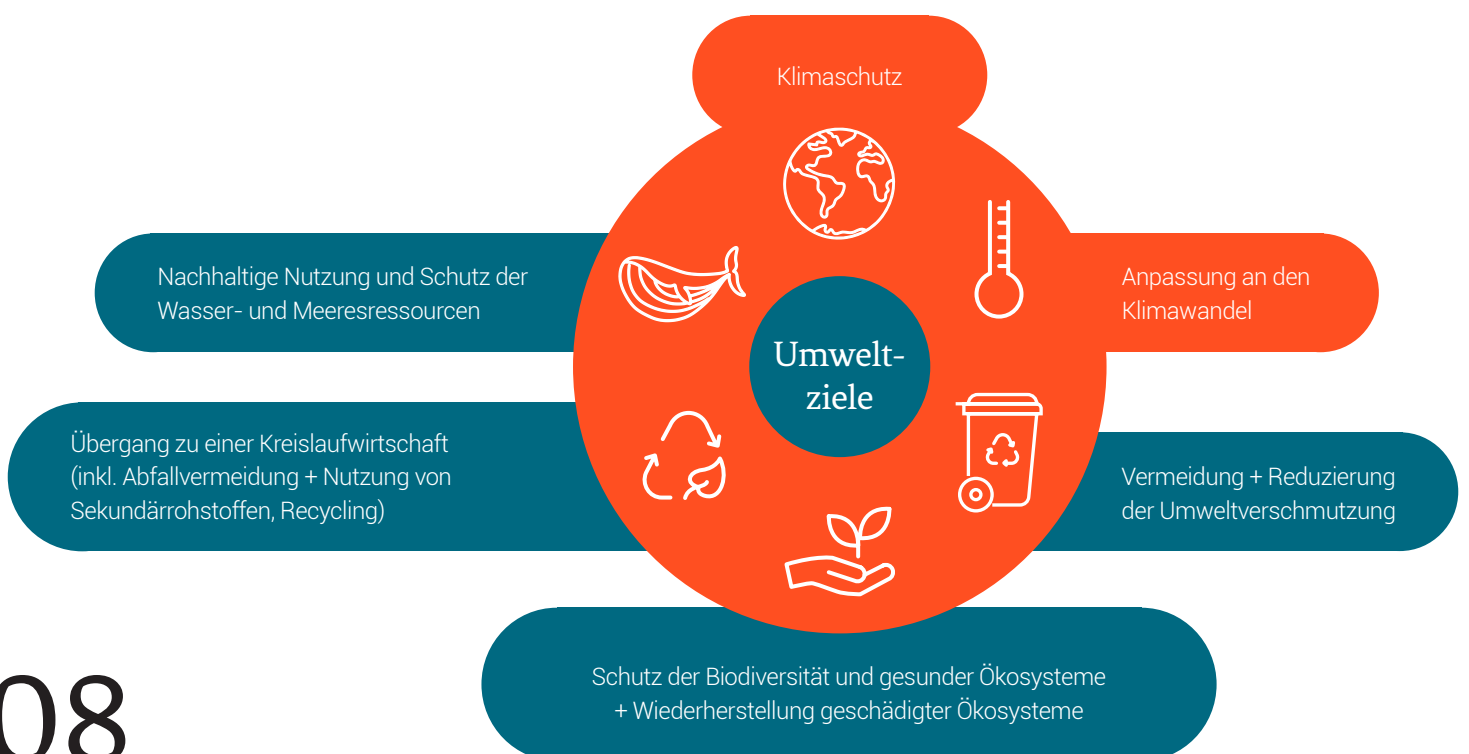
den Klimawandel. Seit 1.01.2023 sind nun vier weitere Umweltziele: Nachhaltige Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen, Wandel zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme, hinzugekommen.

Seit 30.12.2022 greift Artikel 7 der Offenlegungsverordnung: Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Finanzprodukts:

- „klare und begründete Erläuterungen dazu, ob und – wenn ja – wie in einem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden;
- eine Erklärung, dass Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen der gemäß Artikel 11 Absatz 2 offenzulegenden Informationen verfügbar sind.“

Am 14. August 2022 traten zudem die technischen Regulierungsstandards der Offenlegungsverordnung in Kraft. Die sogenannten RTS (Regulatory Technical Standards) sind Teil des Levels 2 der SFDR und seit 1. Januar 2023 Pflicht. In ihnen ist die finale Umsetzung der Offenlegungsverordnung geregelt, es werden also die zu verwendende Methodik, die Darstellungsart und die konkreten Inhalte der offenzulegenden Informationen festgelegt.

Die PAIs (Principal Adverse Impacts) bezeichnen die wesentlichen negativen Auswirkungen einer Investition auf die Nachhaltigkeit. Grundsätzlich sind Finanzunternehmen verpflichtet, anzugeben, ob sie PAIs berücksichtigen oder eben nicht. Im Falle einer Berücksichtigung muss angegeben werden, auf welche Art und Weise.





## Gebäudeenergiegesetz

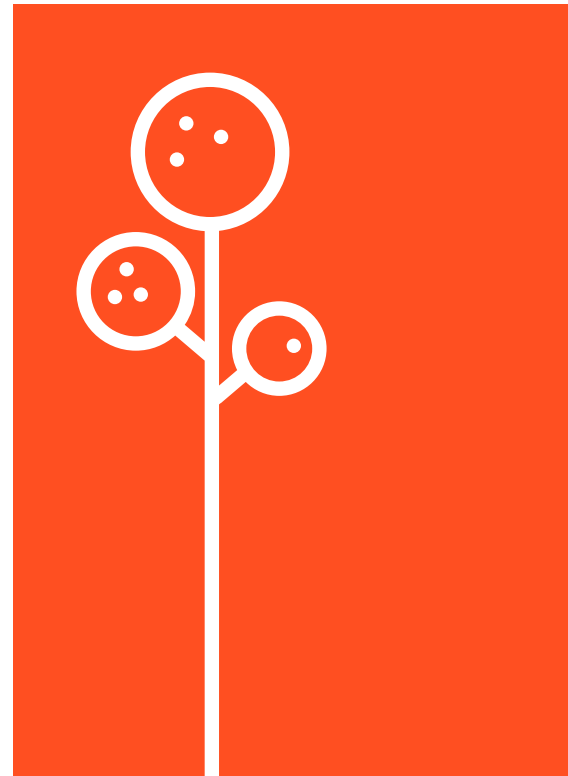
Selten bewegte ein Thema die deutschen Mieter und Hausbesitzer mehr als das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es enthält die „Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz von erneuerbaren Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt“\*.

Bereits vor rund drei Jahren, am 01.11.2020, trat das Gesetz in Kraft. Am 8. September 2023 wurde zuletzt das neue GEG verabschiedet und tritt zum 1. Januar 2024 in Kraft.

Festgelegt ist darin, dass jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Grundsätzlich gilt dies aber vorerst nur für Neubauten in Neubaugebieten. Ab voraussichtlich 2026 ist dies auch außerhalb von Neubaugebieten vorgesehen. Auch die Reduzierung von bisher 75 auf 55 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs für Neubauten wird verpflichtend. Bestehende und funktionsfähige Heizungen müssen zunächst nicht ausgetauscht werden und können weiterverwendet und gegebenenfalls auch repariert werden. Lediglich eine vollständige Heizungshavarie führt zur Austauschpflicht, wobei hier auch Übergangsfristen und -regelungen gelten. So ist der Einbau einer Gasheizung auch in den kommenden Jahren noch möglich, sofern eine professionelle Energieberatung stattgefunden hat, 65 Prozent der Energie aus erneuerbaren Energien stammt und die Heizungen ab 2029 mit Wasserstoff oder klimaneutralem Gas betrieben werden können. Grundsätzlich ist es ratsam, dass Eigentümer prüfen, welche Möglichkeiten mittelfristig bestehen, also ob in der jeweiligen Gemeinde der Anschluss an das Fernwärmenetz gegeben ist bzw. ob die Kommune einen Ausbau plant (verpflichtende Vorlage der Kommunen je nach Größe bis 2026 bzw. 2028) oder ob ein Umstieg der Heizung auf größtenteils erneuerbare Energien, z. B. über eine Wärmepumpe, am jeweiligen Standort möglich ist. Denn ab 2045 ist ein Betrieb mit fossilen Brennstoffen nicht mehr zulässig.

## Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV)

Um der angespannten Lage auf den Energiemärkten entgegenzuwirken und die Sicherung der Energieversorgung zu gewährleisten, wurde vergangenes Jahr von der Bundesregierung die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV) erlassen, die zum 01.09.2022 in Kraft trat. Diese war zunächst bis 28.02.2023 geplant, wurde aber aufgrund der Notwendigkeit, Energie in Deutschland zu sparen, um die Versorgung über den Winter zu sichern, bis zum 15.04.2023 verlängert. Die darin enthaltenen Maßnahmen schlossen die zeitliche Begrenzung bzw. das zeitliche beschränkte Verbot der Beleuchtung von Werbeanlagen, das Verbot, Türen in beheizten Geschäftsräumen offenzuhalten, die Senkung der Mindesttemperatur in Arbeitsräumen wie auch die Informationspflicht über Preissteigerungen sowie Mitteilung voraussichtlicher Energiekosten 2022 bei Wohngebäuden mit ein.



## Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV)

Die zeitgleich zur EnSikuMaV geschlossene Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV), trat einen Monat später, zum 01.10.2022, für zwei Jahre in Kraft. Darin festgelegt ist die obligatorische Prüfung bzw. Optimierung der betriebenen Heizungsanlagen sowie der hydraulische Abgleich der mit Erdgas betriebenen Anlagen bis zum 30.09.2023. Aus der Heizungsprüfung hervorgehende Optimierungen sind bis 15.09.2024 umzusetzen.

\*<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-sa-nieren/gebaeudeenergiegesetz/gebaeudeenergiegesetz-node.html>.



# Nachhaltigkeitsstrategie





# ESGeht noch mehr!

Unter dem Motto „ESGeht noch mehr“ formulierte die GRR die Nachhaltigkeitsstrategie für das Unternehmen und ihre Produkte. Dafür wurden innerhalb der GRR gemeinsam Ziele, Maßnahmen und Indikatoren formuliert sowie ein Umsetzungs- und Monitoring-Rahmen gesetzt.

Grundsätzlich folgen wir bei der GRR den 17 SDGs, die im Rahmen der Agenda 2030, die 2015 von den Vereinten Nationen verabschiedet wurden. Es wird hier unter einer nachhaltigen Entwicklung eben jene verstanden, die auch im Brundtland-Bericht von 1987 der WCED aufgeführt wurde: Dabei sollen die Bedürfnisse der gegenwärtigen Bevölkerung derart befriedigt werden, dass sichergestellt ist, dass die Bedürfnisse zukünftiger Generationen auch befriedigt werden können.

Als Wirtschaftsunternehmen, das Fremdvermögen gewinnbringend in Immobilien investiert, sind wir es unseren Anlegern schuldig, die bestmögliche Rendite aus dem uns anvertrauten Kapital zu erzielen und somit eine hohe Wirtschaftlichkeit (SDG 8) zu gewähren. Dadurch erreichen wir auch eine hohe Kunden- und Investorenzufriedenheit (SDG 8, 13, 15).

Gleichzeitig suchen wir aber auch nach Wegen, dem Klimawandel entgegenzuwirken (SDGs 7, 11, 12, 13, 15), indem wir beispielsweise erneuerbare Energien einsetzen und Programme zur Erhaltung der Ökologie konzipieren und realisieren. Wir schaffen explizit umweltverträgliche und zukunftsorientierte Produkte (SDG 8, 13, 15) für unsere Kunden. Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen, brauchen wir selbstverständlich ein hervorragendes Team. Daher gehen wir sehr engagiert in die Personalakquise und legen großen Wert auf einen guten Umgang mit den Mitarbeitenden (SDG 5, 8).

## Nachhaltigkeitszielbild



### Mission

GRR verschreibt sich dem Grundsatz „ESGeht noch mehr“: im ökologischen, sozialen und im Unternehmungsührungsbereich. Ein Grundsatz steht fest: Wir wollen als Unternehmen auch in unseren Leistungen selbst Nachhaltigkeit leben und die Immobilienbranche zu einem für gegenwärtige und zukünftige Generationen tragfähigen Sektor transformieren. Die GRR Group versteht sich als Bindeglied, das verschiedene Interessen abwägt und in einem modernen und zielgerichteten Prozess realisiert. Dabei bilden Know-how, Netzwerk, Vertrauen und Belastbarkeit die zentralen Werte.

Die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks bei gleichzeitiger Schaffung eines lebenswerten Umfelds in unseren Portfolios wie auch im Unternehmen selbst sowie die Sicherung einer erstrebenswerten Zukunft unter Beibehaltung der Lebensstandards sind dabei zentrale Elemente.



### Vision

Wir wollen einen Raum bieten, in dem Investoren und Mitarbeitende gemeinsam eine lebenswerte, ausschließlich positive und für keinen benachteiligende Zukunft gestalten. Wir glauben fest daran, dass diese Zukunft an öffentlichen Plätzen und Gebäuden lebendig wird; dort wird sich ein relevantes, kulturelles Zentrum entwickeln, wobei wir uns als langfristige Partner in der gesicherten Lebensmittelgrundversorgung der Menschen verstehen.





## Nachhaltigkeitsverständnis

Als Immobilienmanager haben wir großen Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft. Dies haben wir bereits vor Jahren erkannt und seither ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in unserem Handeln fest verankert. Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung haben über die vergangenen Jahre noch mehr an Relevanz in unserem täglichen Geschäftsleben gewonnen. Bereits beim Ankauf unserer Immobilien achten wir insbesondere für unseren neuesten Immobilien-Fonds FRP1 auf die Einhaltung strenger ESG-Kriterien. Innerhalb unseres Portfolios ermitteln wir für all unsere Immobilien den CRREM-Pfad, um unsere Immobilien nachhaltig, effizient und möglichst langfristig in die Zukunft zu bringen. Wir sind uns sicher, dass eine ESG-konforme Ausrichtung unseres Unternehmens wie auch unseres Portfolios Grundstock für den wirtschaftlichen Erfolg der GRR ist, da wir etwaige Risiken minimieren, zufriedene Mitarbeitende und Investoren halten und den Wert unseres Portfolios mittelfristig steigern.


Wir, das Team der GRR, sehen uns als verantwortungsbewussten Teil der Gesellschaft. Daher ist es uns wichtig, ein Angebot von nachhaltigen Produkten als wesentlichen Beitrag zur Zukunftssicherung des Unternehmens bereitzustellen. Wir wünschen uns explizit, dass das Thema Nachhaltigkeit von extern wie von intern auch als Teil des Markenkerns verstanden wird und wir von unseren Mietern und Investoren damit in Verbindung gebracht werden.



Daher wollen wir aktiv in Nachhaltigkeit investieren, um auch zukünftig als starker Partner in der Branche auftreten zu können.

Wir pflegen innerhalb der GRR eine Fehlerkultur mit offener Kommunikation, die durch Werte wie Ehrlichkeit, Offenheit und Innovationsfreude gestärkt wird. Als stabiler und sicherer Arbeitgeber bieten wir unseren Mitarbeitenden eine Führung mit ruhiger Hand.





ESG-Handlungsfelder in der  
GRR und Status quo

# ESG-Handlungsfelder in der GRR und Status quo im Unternehmen

Wie aus dem letztjährigen Report bekannt, setzt sich die GRR in Umweltbelangen in verschiedenen Bereichen sehr engagiert ein.

Dabei hat die GRR die verschiedenen Ebenen – Klimawandel und erneuerbare Energien, Umgang mit Mitarbeitenden, Wirtschaftlichkeit, Zukunftsfähige Produkte / Nachhaltiges Portfolio und Kunden-, Investorenzufriedenheit – in denen Nachhaltigkeit verstärkt Umsetzung finden soll, identifiziert.

## Umwelt (Environment)



### Klimawandel und erneuerbare Energien: Umsetzung einer eigenen Klimastrategie

GRR ist sich ihrer Verantwortung bezüglich des Klimaschutzes bewusst und verfolgt das Ziel GRR goes zero. GRR möchte bis 2035 den Unternehmenssitz klimaneutral gestalten; eine Klimaneutralität unseres Portfolios möchten wir bis spätestens 2050 erreichen. Diese ambitionierten Ziele werden durch verschiedene Einzelmaßnahmen – den SDGs entsprechend – vorangetrieben.

Die menschliche Gesundheit wird massiv durch Luftqualität beeinträchtigt. Insbesondere unser Mobilitätverhalten hat Auswirkungen darauf. Daher stellt GRR einige Maßnahmen bereit, die diesen Faktor positiv beeinflussen:



### Konsequente Zug-statt-Flug-Policy

Im Bereich der Mobilität leben wir eine konsequente Zug-statt-Flug-Policy, was bedeutet, dass wir innerhalb Deutschlands kategorisch auf Flüge verzichten.





## Förderung von Hybrid-Fahrzeugen

Das Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur enthält 78.918 Normalladepunkte und 18.577 Schnellladepunkte, die am 1. Juli 2023 in Betrieb waren. An den Ladepunkten können gleichzeitig insgesamt 3,37 GW Ladeleistung bereit gestellt werden (Bundesnetzagentur).

Laut Kraftfahrt-Bundesamt waren zum Stichtag am 01.01.2022 hierzulande allein 618.460 Pkw mit reinem Elektroantrieb (BEV, ohne Plug-in-Hybride) zugelassen – nahezu fünfmal so viele wie noch zwei Jahre zuvor.

In der aktuellen Marktübersicht reiner Elektroautos befinden sich 120 Fahrzeugbaureihen. Zählt man die Modellversionen mit den unterschiedlichen Karosserien, Batteriegrößen und Antriebsleistungen dazu, sind es in Summe mehr als 260 Modelle. Ausstattungslinien werden hier nicht extra gelistet (ADAC; Frühjahr 2023).

Im vergangenen Jahr konnten wir unseren firmeneigenen Fuhrpark zu 58 Prozent auf Hybrid- und reine Elektrofahrzeuge umstellen (vgl. 2022: 40 Prozent). Durch die innerbetriebliche Umstellung konnte somit der jährliche Treibstoffverbrauch um rund 26.000 Liter (!) und der durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Bestfall um insgesamt ca. 35,2 Tonnen reduziert werden (rein rechnerisch).<sup>1</sup>

Zukünftig soll die Fahrzeugflotte noch verstärkt auf Hybrid- und Elektrofahrzeuge umgestellt werden. Ziel ist es, hier bis 2030 **keine reinen Verbrennerfahrzeuge** mehr als Dienstfahrzeuge anzubieten und bis 2035 eine klimaneutrale Flotte vorzuweisen.



## Jobräder

Zusätzlich zur Umstellung der motorisierten Fahrzeugflotte bietet die GRR ihren Mitarbeitenden seit Beginn des Jahres die Möglichkeit, ein Jobrad zu erhalten. Durch die geleasten Fahrräder/Pedelecs soll die Gesundheit unserer Mitarbeitenden aktiv gefördert werden – bei gleichzeitiger Schonung der Umwelt. Durch eine monatliche Bezuschussung des Leasing-Vertrags durch GRR fallen die Leasingraten sehr gering aus. Bis Ende Mai haben bereits 9 Mitarbeitende die Gelegenheit genutzt, sich ein Fahrrad zu leasen und damit den Arbeitsweg zu bestreiten. Durch aktive Werbung wollen wir die Zahl der Mitarbeitenden, die dieses Angebot in Anspruch nehmen, bis 2025 auf 30 Prozent erhöhen. Dadurch wollen wir gezielt dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß und der Verschmutzung der Umwelt entgegenwirken und somit zur Gesundheit und zum Wohlergehen aller beitragen.

<sup>1</sup> Ein durchschnittlicher Verbrennungsmotor verbraucht ca. 7,7 Liter auf 100 Kilometer und stößt dabei pro Kilometer rund 158 Gramm (Benziner) bzw. 168 Gramm (Diesel) CO<sub>2</sub> aus.



## Deutschlandticket

Auch der Zuschuss zum Deutschlandticket, den die GRR all jenen Mitarbeitenden gewährt, die keinen Zuschuss zum Jobradleasing erhalten, wird bereits von 9 Mitarbeitenden genutzt. Dadurch kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch den Arbeitsweg beträchtlich reduziert werden.



# Ökologisches

bereits aus 2022 bekannt



## Gemeinsam regional Realisieren

- Regionale Partnerschaften bei der Wahl der Dienstleister
- Speisen und Getränke für Veranstaltungen aus der Region



## Innerbetriebliche Abläufe

- Vor allem innerhalb der GRR bemühen wir uns bereits um ressourcenschonende Prozessabläufe, indem wir beispielsweise zum großen Teil auf Papier verzichten.
- Grundsätzlich versucht die GRR, dem Klimawandel durch Einsparung von Energie und Reduktion von CO<sub>2</sub>-Ausstoß am Bürostandort entgegenzuwirken.
- Digitalisierung von Dokumenten



## Neue nachhaltige Räumlichkeiten

- Im Januar 2023 bezog die GRR neue moderne Räumlichkeiten. Auf zwei Stockwerken des insgesamt fünf Etagen umfassenden, nach ESG-Standards realisierten Gebäudes stehen den Mitarbeitenden großzügige Büroräume zur Verfügung.



## Soziales

### Umgang mit Mitarbeitenden und sozialer Zusammenhalt



Innerhalb der GRR wird grundsätzlich das Prinzip der Chancengleichheit gelebt. Aufgrund der Branchenstruktur beschäftigen wir derzeit aber dennoch mehr Männer als Frauen. Zukünftig wollen wir uns darum bemühen, den Frauenanteil im Unternehmen zu erhöhen. Bis 2025 soll dieser bei 50 Prozent liegen.



Als GRR haben wir großes Interesse daran, eine produktive Vollbeschäftigung unter guten Bedingungen zu fördern. Uns liegt die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden am Herzen. Aus diesem Grund steht bei uns die Work-Life-Balance an vorderster Stelle. Mobile Arbeitstage, eine Unfallversicherung, Loungemöbel und ein Grill auf unseren Terrassen sind für uns eine Selbstverständlichkeit. Wir legen großen Wert auf eine wohlüberlegte Personalrekrutierung, um unseren Personalstock langsam und kontinuierlich wachsen zu lassen. Der GRR ist es wichtig, unsere Mitarbeitenden langfristig an unser Unternehmen zu binden. Daher wollen wir zukünftig die Fluktuationsrate der Mitarbeitenden auf 10 Prozent senken und die durchschnittliche Firmenzugehörigkeit bis 2035 um 3 Jahre erhöhen. Um in unserem Wirtschaften gute Qualität gewährleisten zu können, bieten wir unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich laufend fortzubilden. Wir sind bestrebt, das Angebot bis 2025 weiter auszubauen und möchten erreichen, dass insbesondere im Bereich der Nachhaltigkeit und des Teambuilding bis 2024 mindestens einmal jährlich Schulungen implementiert werden, die von allen Mitarbeitenden genutzt werden.



# Soziales — bereits aus 2022 bekannt



## Freiwillige Sozialleistungen

- Zuschüsse zur Altersversorgung / Berufsunfähigkeitsversicherung
- Unfallversicherung für alle Mitarbeitenden
- Sonderurlaubstage für familiäre Anlässe
- Zuschüsse für eine Bildschirmarbeitsbrille

## Verpflegung der Mitarbeitenden

- Bereitstellung von Kaffee, Tee und Wasser
- Wöchentlich frisches Obst
- Zuschuss zum Mittagessen in der öffentlichen Kantine

## Modernes und familienfreundliches Arbeiten

- Verschiedene Arbeitsplatzmodelle
- Schaffung eines angenehmen Arbeitsklimas
- Diversifizierung des Mitarbeiterstabs
- Fünf Tage Lohnfortzahlung im Krankheitsfall des Kindes

## Variable Vergütung

- Festlegung durch Ziel-Leistungsvereinbarungen

## Gesundheitspräventionsmaßnahmen

- Durchführung von Gesundheitstagen (2023: Allergiemobil der BARMER)
- Schulungen zur Arbeitssicherheit
- Begehung der Arbeitsplätze
- Ergonomische Arbeitsplatzausstattungen

## Vielfalt an Arbeitszeitmodellen

- Mobiles Arbeiten
- Dienstfreiheit am 24. und 31.12.

## Arbeitsklima

- Ausschließlich unbefristete Verträge
- Keine Leiharbeiter
- Gelockerte Kleiderordnung
- Teambuilding-Maßnahmen

## Mitarbeitenden-Entwicklung

- Finanzierung von Fortbildungsprogrammen für unsere Mitarbeitenden



## Spenden: Unterstützung der Stadtmission Nürnberg

Wie bereits im vergangenen Jahr hat die GRR Group eine Weihnachtsspende – im Jahr 2022 in Höhe von 5.500 Euro – an die Nürnberger Stadtmission überreicht. Die Spende wird auf die zwei Projekte Stadtteilmütter (2.000 Euro) und Lebenswerte aufgeteilt. Stadtteilmütter unterstützt die Integration zugewanderter Familien, indem überwiegend ehrenamtlich engagierte Mütter den Familien bei den Aufgaben des täglichen Lebens beratend zur Seite stehen. Lebenswerte widmet sich schwerpunktmäßig der psychosozialen Arbeit mit Kindern, wobei Bildung und Wertevermittlung im Vordergrund stehen. „Es ist uns wichtig, soziale Projekte in unserer Stadt zu fördern. Auch liegt uns das Thema Integration am Herzen, da derzeit wieder sehr viele geflüchtete Menschen in Nürnberg Aufnahme und eine neue Lebensperspektive suchen,« betont Martin Führlein, Vorstand und Geschäftsführer der GRR Group.

Weitere Spenden flossen 2022 an Freunde und Förderer der **Grundschule Ziegelstein** (<https://www.grundschule-ziegelstein.de/freunde-und-foerderer>), **Die Arche** (<https://www.kinderprojekt-arche.de>), **SOS Kinderdorf** (<https://www.sos-kinderdorf.de>) und die **Stiftung Bäume für Nürnberg** (<https://www.nuernberg.de/internet/baumstiftung>).

## Wirtschaftlichkeit durch umweltverträgliche und zukunftsorientierte Produkte

Die GRR ist bestrebt, nicht nur im ökologischen und sozialen Bereich nachhaltig zu agieren. Uns ist es auch wichtig, unsere Kunden und Investoren bestmöglich zufriedenzustellen. Die GRR ist sich sicher, dies durch vernünftige zukunftsfähige Produkte und ein nachhaltiges Portfolio zu erreichen. Derzeit hält die GRR neben ihrer klassischen Fondsreihe einen Artikel-8-Fonds: GRR Future Retail Properties 1. Neben diesem Fonds, in dem nur nach strengen Nachhaltigkeitskriterien geprüfte Immobilien platziert werden dürfen, wollen wir zukünftig auch weitere für unsere Kunden und unseren Planeten attraktive Produkte entwickeln. Die GRR plant daher, bis 2030 die Fondsstruktur auszubauen. Auch ist die GRR Group bereits Teil der ECORE-Initiative „ESG Circle of Real Estate“. Sukzessive versuchen wir, unsere Immobilien in dem eigens in Kooperation mit ECORE und der Immobilienbranche entwickelten ESG-Scoring zu raten. Darüber hinaus sind wir Zeichner der UNIPri Initiative, bei der sich die GRR den Prinzipien für verantwortliches Investieren verschrieben hat. Zukünftig werden wir auch das GRESB Rating und UNPRI Reporting mit unseren Fonds durchführen, um bestmöglich Schwachstellen auf dem Weg zu einer klimaneutralen Zukunft zu identifizieren und zu eliminieren. Die Umwandlung

der Mietverträge unserer Hauptmieter in Green-Lease-Verträge ist ein weiteres wichtiges Ziel, um zukunftsorientierte Produkte zu schaffen.

Um die Datenmengen für geforderte ESG-Reportings sammeln, bündeln und analysieren zu können, wurden durch die GRR diverse Softwareanbieter verglichen. Ziel ist die Implementierung einer ESG-Daten-Plattform. Diese soll den Status quo der GRR Immobilien erfassen, Schnittstellen bieten, um mit anderen Systemen vernetzt zu werden, und Fehldaten über Benchmarks bzw. Upscalingmethoden ergänzen können. Wichtig dabei ist, dass die GRR ihre Daten problemfrei analysieren und darauf aufbauend Prognosen erstellen kann. Die GRR entschied sich für eine Zusammenarbeit mit Building Minds. Das Berliner Unternehmen unterstützt die Immobilienbranche durch innovative digitale Lösungen und bietet als SaaS Software neben der strukturierten Datenhaltung aller notwendigen Verbrauchsdaten die integrierte CRREM-Analyse zur Risikobewertung sowie Szenarien zur Planung von Retrofitmaßnahmen und schafft so die Grundlagen, um die Umweltauswirkungen von Immobilien zu reduzieren.



## Unternehmensführung (Governance)



### Nachhaltigkeitsorganisation

Innerhalb der GRR nimmt Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert ein. Daher haben wir den Themenkomplex organisatorisch strategisch verankert. Seit April 2022 haben wir so die Stabsstelle der Nachhaltigkeitsbeauftragten im Unternehmen eingerichtet, die eng an die Geschäftsführung angegliedert ist. Dr. Astrid Keller ist die zentrale Ansprechpartnerin für die interne Koordination der Nachhaltigkeit. Darüber hinaus sorgt sie hausintern für die Sensibilisierung der Mitarbeitenden für das Thema sowie die interne und externe Kommunikation. Zusammen mit einem ESG-Board, bestehend aus den Führungskräften der einzelnen Fachabteilungen, in Verbindung mit den Abteilungen Human Resources und Compliance kümmert sie sich um die regelmäßige Abstimmung zu Zielerreichungsgraden und möglichen Maßnahmen(-anpassungen), die Entwicklung neuer Initiativen sowie um Diskussionen zum Umgang mit Kapazitätsengpässen und eventuell auftretenden Zielkonflikten. Die Fachbereiche wiederum geben nach fachbereichsinternen Abstimmungen Rückmeldung an die Nachhaltigkeitsbeauftragte über die Umsetzbarkeit von Zielen und Maßnahmen. Zudem geben sie Ausarbeitungen zu Umsetzungen konkreter Maßnahmen und Rückmeldungen eventuell auftretender Kapazitätsengpässe an Dr. Astrid Keller weiter. Diese Arbeitsschritte werden basierend auf den durch die Politik vorgegebenen wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen und die hausinterne Nachhaltigkeitsstrategie umgesetzt.





# Organisationsstruktur der GRR



**Dr. Astrid Keller**  
ESG- und  
Research  
Managerin  
GRR Real Estate  
Management  
GmbH

**Geschäftsführung / Bereichsleitung**

1. Gesamtverantwortung
2. Entscheidung über strategische Grundausrichtung
3. Prioritätensetzung bei Kapazitätsengpässen

Zentrale  
Ansprechpartnerin  
und Nachhaltigkeits-  
beauftragte:

- Interne Koordination
- Mitarbeitersensibilisierung
- Controlling
- Interne und externe Kommunikation

**Nachhaltigkeits-  
beauftragte**

**ESG-Board  
(+ HR / Compliance)**

1. Regelmäßige Abstimmung zu Zielerreichungsgraden und möglichen Maßnahmen(-anpassungen)
2. Entwicklung neuer Initiativen
3. Diskussion zum Umgang mit Kapazitätsengpässen und eventuellen Zielkonflikten

**Fachbereiche**

1. Abstimmung zur Umsetzbarkeit von Zielen und Maßnahmen
2. Ausarbeitung und Umsetzung konkreter Maßnahmen
3. Rückmeldung zu möglichen Kapazitätsengpässen

**Nachhaltigkeitsstrategie  
und Nachhaltigkeitsprogramm**

**Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen**



What comes next?  
Projekte auf Objektebene





# Projekte auf Objektebene



Die Installation von erneuerbaren Energien ist zentrales Anliegen der GRR. Die Ausstattung unserer Bestandsimmobilien mit Photovoltaik-Dächern (PV) ist im ökologischen Bereich derzeit unser ambitioniertestes Ziel. Bislang konnten wir bereits 20 Dächer mit PV belegen; weitere folgen noch in diesem und im kommenden Jahr. Ziel ist es hierbei, den Anteil der PV-Dächer größtmöglich zu erhöhen. Bis 2030 sollen alle Dächer im Eigenbestand, die die notwendige Statik aufweisen, mit PV ausgestattet sein. Auch die Installation von Ladeinfrastruktur (LIS) und Wärmerückgewinnungsanlagen in unseren überwiegend an Lebensmitteleinzelhändler vermieteten Immobilien sind weitere Ziele. An all unseren Immobilienstandorten sollen bis 2030 in Abstimmung mit unseren Mietern LIS und, wo möglich, Wärmerückgewinnungsanlagen bereitgestellt werden. Dort, wo an den von uns verwalteten Flächen bislang noch Strom und Gas aus konventionellen Ressourcen bezogen wird, soll zukünftig auch 100%ig auf Grünstrom und Grüngas umgestellt werden. Damit wollen wir insbesondere dem SDG 7 „Bezahlbare und saubere Energie“ wie auch dem SDG 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“ gerecht werden.



## Ladeinfrastruktur (LIS)

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität gilt seit 25. März 2021.

Hierbei regelt § 10, dass der Eigentümer von Nichtwohngebäuden, welche über mehr als 20 Stellplätze innerhalb des jeweiligen Gebäudes oder über mehr als 20 an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, dafür zu sorgen hat, dass nach dem 01.01.2025 mindestens ein Ladepunkt am jeweiligen Objekt errichtet wird.

Ein Ladepunkt ist eine Einrichtung, an der zur gleichen Zeit nur ein Elektromobil aufgeladen werden kann (§ 2 Abs. 6 LSV).

Zum Teil kollidiert diese gesetzliche Vorgabe zur Umsetzung durch den Eigentümer mit den jeweiligen Inhalten der abgeschlossenen Mietverträge, welche teilweise die gewerbliche Nutzung von Außenflächen des Mietobjektes ausschließlich dem Mieter zugesteht. Insofern wurden bereits

seit Langem mit verschiedenen Mietparteien Gespräche geführt, um eine gemeinsame Lösung zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben aus dem GEIG abbilden zu können.

GRR konnte hier verschiedene Umsetzungsoptionen identifizieren und mit den jeweiligen Parteien verhandeln. Neben der Umsetzung durch einzelne Mietparteien ist ebenso die Errichtung von LIS durch den Vermieter innerhalb eines verhandelten Pachtmodells darstellbar.

Durch die Errichtung von Ladeinfrastruktur wird neben der Erfüllung gesetzlicher Auflagen auch die Attraktivität der jeweiligen Einzelhandelsimmobilie gesteigert, sodass der Kunde zusätzliche Bedürfnisse am Standort stillen kann. Nach zahlreichen Diskussionen mit den jeweiligen Stakeholdern liegt die Priorität bei der Ausstattung der Objekte mit Schnellladern, sodass der Kunde innerhalb seines durchschnittlichen Aufenthalts am Standort eine Ladekapazität von dann wieder 80 Prozent erreicht. Dies steht jedoch in Abhängigkeit zur Netzverfügbarkeit und nicht zuletzt aufgrund der Investitionskosten zur erwarteten Kundennutzung. Aufgrund der hohen Standortanzahl im Bundesgebiet und dem sehr nachhaltigen Anspruch der Vertragsparteien kann somit ein wesentlicher Beitrag zur Mobilitätswende geleistet werden.



### Photovoltaik

GRR hat sich als eines der ersten Unternehmen intensiv mit der flächendeckenden Ausstattung ihrer Einzelhandelsobjekte mit Photovoltaik beschäftigt.

Startschuss war ein Umsetzungsvertrag innerhalb des Portfolios der GRR AG. Hier wurden bislang 20 Aufdachanlagen errichtet, weitere 14 Anlagen sollen noch zeitnah entstehen.

Mit dem Wissen aus diesem Projekt konnte die GRR zusammen mit einem passenden Umsetzungspartner eine Photovoltaikstrategie für die weiteren verwalteten Objekte entwickeln.

Photovoltaik-Anlagen (PVA) geraten zunehmend stärker in die Wahrnehmung von Einzelhandelsfonds.

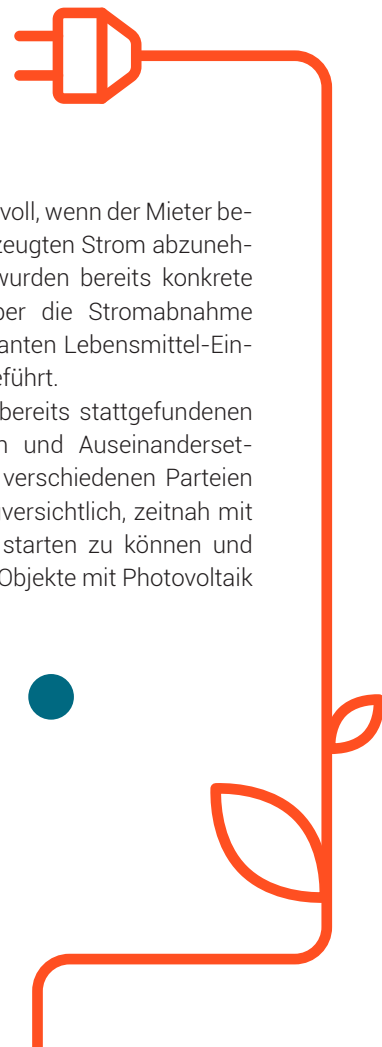
Wurde vor einigen Jahren noch versucht, möglichst keine PV-Anlage bei einer Transaktion erwerben zu müssen, verändert sich dies vor allem unter Betrachtung der ESG-Kriterien nun radikal.

Durch PVA in Verbindung mit einem Strombelieferungsvertrag für den Mieter des Objekts kann der Stranding-Zeitpunkt bezogen auf den CREEM-Pfad entscheidend nach hinten verlagert werden.

Weiterhin wird die Nutzung der Immobilie auch für den Mieter attraktiver, da er vor dem Hintergrund steigender Energiekosten günstige Strombelieferungsverträge abschließen kann. Aus Sicht der GRR ist die Errichtung von

PVA dann sinnvoll, wenn der Mieter bereit ist, den erzeugten Strom abzunehmen. Hierzu wurden bereits konkrete Gespräche über die Stromabnahme mit allen relevanten Lebensmittel-Einzelhändlern geführt.

Aufgrund der bereits stattgefundenen Verhandlungen und Auseinandersetzung mit den verschiedenen Parteien ist die GRR zuversichtlich, zeitnah mit dem Roll-out starten zu können und somit weitere Objekte mit Photovoltaik auszustatten.







### Grüne Energiebelieferung

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 186 Verbrauchsstellen, wovon sich 30 im Eigenbestand befinden, mit Ökostrom beliefert. Dies entspricht im Vergleich zur Prognose aus dem Jahr 2021 einer Erhöhung der Zahl der Verträge um 33,8 Prozent. Der Ökostrom, der zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen stammt, wurde 2022 vom Lieferanten BS-Energy aus Braunschweig bereitgestellt. Die GRR Group konnte durch diese Maßnahme für den Verbrauch von 840.893 kWh rechnerisch 224,52 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen.

Auch im Bereich der Gasversorgung konnte die Zahl der Verbrauchsstellen, die mit Erdgas beliefert werden, im Vergleich zur Prognose aus dem Jahr 2021 um 20 Prozent auf 90 erhöht werden. Davon befinden sich 19 im Eigenbestand. Durch diese Maßnahme konnten für einen Verbrauch von 5.788.036 kWh insgesamt 1,053 Tonnen CO<sub>2</sub> kompensiert werden. Der Lieferant war die ZEAG/GU | Gasversorgung Unterland GmbH.

Die deutliche Abweichung der Prognosewerte zu den Realwerten des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowohl bei der Strom- als auch bei der Gasbelieferung kann sicherlich auf das Sparverhalten der deutschen Bevölkerung aufgrund des Ukrainekrieges zurückgeführt werden.

Die Rahmenverträge für die Belieferung von Strom und Gas mussten mit Vertragsende zum 01.01.2024 neu ausgeschrieben werden. Durch die Zusammenführung aller allgemeinen Verbrauchsstellen erhielten unsere bisherigen Energieversorger dabei wieder den Zuschlag. So wurde der Strombelieferungsvertrag mit der BS-Energy aus Braunschweig über weitere zwei Jahre geschlossen. Die Versorgung der Liegenschaften mit Gas wird auch 2024 über die ZEAG/GU Heilbronn sichergestellt.

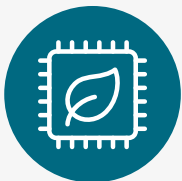


### Digital Metering

Bis 2030 ist die Anbringung von Digital Metering an allen von uns verwalteten Immobilien vorgesehen. Dadurch will sich die GRR in die Lage versetzen, besser identifizieren zu können, welche Immobilien besonders hohe Verbräuche aufweisen, um dann gezielt Gegenmaßnahmen zu veranlassen.



Die GRR möchte einen Beitrag zum SDG 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ und zum SDG 15 „Leben an Land“ leisten. Dabei ist es uns als Immobilienbestandshalter sehr wichtig, unsere Immobilien nachhaltig aufzuwerten, anstatt „Abriss-Neubau“ zu betreiben. Von Relevanz ist dabei, möglichst wenig zusätzlichen Flächenverbrauch einzufordern und auf den bestehenden (z. T. versiegelten) Außenflächen beispielsweise Grünräume zu schaffen, um eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu gewährleisten (Regenwasserrückhalt, Kühlung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Biodiversität). Ziel ist es daher, mit den ersten bereits umgesetzten Maßnahmen, wie Pflanzung von Blumenwiesen und Errichtung von Mooswänden, flächendeckend fortzufahren. Das Einverständnis unserer Mieter vorausgesetzt, planen wir, flächendeckend derartige Maßnahmen bis 2030 zu realisieren.



### „Famoose“ Mooswände in Lutherstadt Eisleben

Der Druck zu handeln steigt und somit sucht auch die GRR gezielt nach innovativen Möglichkeiten, um Nachhaltigkeit an die Immobilien zu bringen. Letztendlich bedeutet Leben in einer globalisierten Welt proaktives und vorausschauendes Handeln. Mit der Firma Green City Solutions errichtet die GRR Ende März die ersten beiden CityBreezes in Lutherstadt Eisleben. Ein Citybreeze wurde in der Außenmall und einer im Innenbereich aufgebaut. Die Installationen sind auf der einen Seite mit einer grünen, vitalisierenden Mooswand und auf der anderen Seite mit einem 75-Zoll-LCD-Screen für Werbeschaltungen ausgestattet.

Durch die verhältnismäßig einfach zu realisierende Maßnahme kann auf kleinem Raum ein wichtiger Beitrag zur Luftqualität an den Immobilien der GRR geleistet werden. Durch die gezielte Filterung werden Schadstoffe und bis zu 82 Prozent des Feinstaubs aus der Luft entfernt. Die Aufenthaltsqualität wird durch die zusätzliche Sitzmöglichkeit erhöht. Somit leistet die GRR einen wichtigen Beitrag zu ökologischen und sozialen Kriterien der Nachhaltigkeit.





## Projekte auf Objektebene



### Insektenfreundliche Blühwiesen

Weltweit sind mittlerweile ca. 40 Prozent aller Insektenarten vom Aussterben bedroht. In den letzten drei Dekaden ging die Biomasse aus Insekten um über 75 Prozent zurück. Diese Zahlen sind alarmierend – nicht zuletzt auch weil über 80 Prozent der in Deutschland angebaute Nutzpflanzen von ihnen abhängig sind.<sup>1</sup>

Es wird deutlich, dass wir und die Insekten in einem Ökosystem leben und wir massiv von ihnen abhängig sind. Der ökonomische Nutzen der Bestäuber wird allein in Deutschland auf 3,8 Milliarden Euro beziffert.<sup>1</sup>

Das bedeutet, anders ausgedrückt, dass wir unser gemeinsames Ökosystem schützen, Monokulturen ver-

meiden und den Einsatz von Pestiziden verringern müssen.

Die GRR hat erkannt, welchen Wert der Erhalt der Insektenwelt auf das Gemeinwohl hat. Daher setzt sie sich seit zwei Jahren aktiv für die Renaturierung von Rasenflächen auf ihren Einzelhandelsgrundstücken ein. Oftmals ist die Bepflanzung an unseren Objekten von den Genehmigungsbehörden vorgeschrieben, allerdings beziehen sich diese Vorschriften oftmals nicht auf die häufig rückwärtig liegenden oder als mögliche Erweiterungsflächen vorgehaltenen Rasenflächen.

Bundesweit hat die GRR seit 2022 ca. 2,5 Hektar insektenfreundliche Blühwiesen an 14 Objekten anlegen lassen.



Einige der im Vorfeld für die Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind bei eingehender Prüfung als nicht geeignet eingestuft worden, da sie beispielsweise mit dichten Bodendeckern bepflanzt waren, die als bewahrenswert klassifiziert wurden. Dennoch hat die GRR in den zum Teil hochverdichteten Stadtteillagen grüne Ausgleichsflächen für Tiere, Pflanzen und nicht zuletzt die Menschen schaffen können.



### Insektenhäuser für unsere GRR-Objekte

Bei der GRR Group steht das Engagement für die Umwelt hoch im Kurs. Gemäß der ESG-Strategie unseres Unternehmens wurden jetzt an einem REWE Markt in Erlangen, der zum Immobilien-Portfolio der GRR gehört, zwei Insektenhotels aufgestellt.

Das Insektenhotel bietet Nützlingen wie Marienkäfern und deren Larven, Florfliegen(-larven) und ähnlichen Insekten eine Nisthöhle. Die natürlichen Fressfeinde von beispielsweise unbeliebten Blattläusen können so überwintern und helfen dann im Frühjahr in der Umgebung als kostenlose biologische Schädlingsbekämpfer und Bestäuber.

Das Asset-Team und die ESG-Beauftragte der GRR Group,

Dr. Astrid Keller, legten in Erlangen selbst Hand an und errichteten das Insektenhotel direkt auf der zum Grundstück des Nahversorgungsmarktes gehörenden Grünfläche, auf der im Vorjahr ein insektenfreundlicher Blührasen ausgesät worden war.

Beide Kampagnen wurden im Rahmen der ESG-Strategie der GRR Group vom Unternehmen gefördert. Die von der GRR Group aufgestellten Insektenhotels wurden in einer nachhaltigen Werkstatt für Behinderte mit einem karitativen Träger gefertigt.

<sup>1</sup> Vgl. Beitrag des WWF: <https://www.wwf.de/themen-projekte/artensterben/insektensterben#:~:text=Weltweit%20sind%20inzwischen%2040%20Prozent,Insekten%20um%2076%20Prozent%20zur%C3%BCckgegangen.>



## Projekte

Wir halten an den Zielen und Projekten, die wir im letztjährigen Nachhaltigkeitsbericht formuliert haben, fest. Hier ein kurzer Überblick dazu:




Projekte bereits aus 2022 bekannt:

- Vertical Gardening  
(Derzeit Angebotsprüfung)
- Nasch- und Kräuterareale  
(Planung im Anschluss an Realisierung der Insektenwiesen)
- Kollaboration mit Imkern – Anbringung von Bienenstöcken auf den Dächern  
(Derzeit Angebotsprüfung)
- Bettierte Fassaden  
(Austausch mit Wissenschaftseinrichtungen für 2024 geplant)
- Umstellung auf LEDs  
(Im laufenden Prozess)
- Beschilderung unserer vorgenommenen Maßnahmen  
(Zum Teil bereits realisiert)
- Kooperationen mit Bildungseinrichtungen  
(Austausch mit Wissenschaftseinrichtungen für 2024 geplant)



# Zusammenfassender Überblick

## Klimawandel und erneuerbare Energien

	Ziele	Maßnahmen	Umsetzung bis wann	Kennzahl
1.	Sauberer Strom	Installation von PV-Anlagen auf allen statisch geeigneten Dächern, Verpachtung unserer Dächer an einen geeigneten Partner	2030	60 Prozent aller Dächer im Bestand bis 2030
2.	Saubere Mobilität	Installation von Ladeinfrastruktur (LIS)	2030	100 Prozent unserer Parkflächen
3.	Klimaneutraler Strom/Gas	Umstellung aller uns möglichen Zulieferverträge für Strom und Gas auf Grünstrom/Grüngas	2025	100 Prozent unserer Verträge
4.	Einsparung von Energie	Einrichtung effizienter Wärmerückgewinnungsanlagen	2035	-
<b>Saubere Energie fördern</b>				
5.	Verbesserung der Aufenthaltsqualität an unseren Standorten/Erhöhung der Biodiversität	Flächendeckende Schaffung von insektenfreundlichen Blühwiesen. Auswahl und Festlegung der Flächen und Bepflanzung(-sart)	2028	80 Prozent der Standorte unseres Eigenbestandes, 20 Prozent der Standorte in Verwaltung
6.	Verbesserung der Luftqualität an den Standorten unserer Immobilien	Installation von Mooswänden an unseren Standorten. Auswahl und Festlegung geeigneter Standorte	2025	Reduktion des Feinstaubs um 30 Prozent und Reduktion der Temperatur um 2 °C vor unseren Installationen
<b>Nachhaltige Städte und Gemeinden</b>				

## Projekte auf Objektebene



### Ziele

7. Reduktion des Papierverbrauchs am GRR-Standort

### Maßnahmen

Monitoring der Papiereinkäufe

### Umsetzung bis wann

2025

### Kennzahl

Reduktion des Papierverbrauchs um 80 Prozent

8. Senkung des Energieverbrauchs

Anbringung von Digital Metering

2030

100 Prozent Ausstattung mit Digital Metering an den uns zugänglichen Standorten – Reduktion des Energieverbrauchs (erwartbare Reduktionsmenge folgt)

## Nachhaltiger Konsum

9. Verbesserung der Luftqualität

s. o.: Mooswände, Umstellung der GRR-Fahrzeugflotte auf Hybrid- bzw. Elektrofahrzeuge

2030

100 Prozent Abschaffung von reinen Verbrennermotoren

10.

Bereitstellung von Jobrädern oder Jobtickets

2025

30 Prozent der Belegschaft nutzen ein Jobrad oder Jobticket

## Gesundheit und Wohlergehen

### Umgang mit Mitarbeitenden



### Ziele

1. Verbesserung der Chancengleichheit

### Maßnahmen

Erhöhung der Frauenquote

### Umsetzung bis wann


2025

### Kennzahl

Mind. 50 Prozent der Belegschaft sind Frauen

## Geschlechtergleichheit

## Projekte auf Objektebene

	Ziele	Maßnahmen	Umsetzung bis wann	Kennzahl KPI
2.	Senkung der Fluktuationsrate der Mitarbeitenden	Verbesserung der internen Kommunikation, Incentivierungen	2030	Weiter auf max. 10 Prozent p. a. senken
3.	Erhöhung der durchschnittlichen Firmenzugehörigkeit		2035	Um 3 Jahre erhöhen
4.	Ausbau der Qualifizierung unserer Mitarbeitenden	Schulungen zu ESG/ Schulungen zu den jeweiligen Fachbereichsthemen/Teambuilding-Events	2024	1 Schulung p.a. für 100 Prozent der Mitarbeiter
5.	Zukunftsfähige Produkte / nachhaltiges Portfolio	Erweiterung um Fondsprodukte	2030	+ 1 Artikel-8-Fonds
		GRESB-Reporting/ UNPri-Reporting/ Ecore-Scoring	2024	1 x p. a.
		Green-Lease-Verträge	2035	100 Prozent unserer Mietverträge

### Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum



#### Monitoring

Die GRR wird regelmäßig und transparent über die Fortschritte bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie berichten und neu hinzugefügte geplante Maßnahmen an dieser Stelle veröffentlichen. Eine Aktualisierung des Nachhaltigkeitsberichts erfolgt einmal pro Jahr.



#### ESG-Konformität und Transparenz

Wie deutlich aus der Aufstellung ersichtlich, hat die GRR viel vor! Unsere Bemühungen gehen dahin, ESG-konform zu sein und unsere Aktivitäten offen darzulegen. In diesem Sinne wenden Sie sich bei Fragen gerne an das Team der GRR und in Fragen der Nachhaltigkeit insbesondere an unsere Nachhaltigkeitsbeauftragte Dr. Astrid Keller ([astrid.keller@grr-group.de](mailto:astrid.keller@grr-group.de)).



**Herausgeber:**

GRR Real Estate Management GbmH  
Marienbergstraße 98  
90411 Nürnberg  
0911 955 126-0  
[www.grr-group.de](http://www.grr-group.de)

**Dr. Astrid Keller**

ESG- und Research Managerin  
[astrid.keller@grr-group.de](mailto:astrid.keller@grr-group.de)

Alle Rechte vorbehalten.  
© GRR Group, Nürnberg  
November 2023

**Gestaltung, Grafik, Satz:**

CMF Advertising Gmbh  
[www.cmf.de](http://www.cmf.de)

**Lektorat:**

CMF Advertising Gmbh