

# UMWELTPOLITIK

## PHILOSOPHIE UND WERTE

Die Gateway Real Estate AG verknüpft ihre geschäftlichen Aktivitäten mit einem Bekenntnis, die natürlichen Grundlagen unseres Lebens zu schützen und zu bewahren, eine nachhaltige Entwicklung zu fördern und den Schutz der Umwelt als Selbstverständlichkeit in den Vorstellungen und Handlungen ihrer Mitarbeitenden und Stakeholder zu verankern.

Die Gateway Real Estate AG hat sich in ihren Aktivitäten einer kontinuierlichen Verbesserung des Umweltschutzes verschrieben und legt in diesem Zusammenhang Ziele fest, deren Erreichung regelmäßig überprüft wird. Dabei werden insbesondere auch mögliche unerwünschte ökologische Effekte der Produkte und Dienstleistungen berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund legt die Gateway Real Estate AG als Maxime für ihr wirtschaftliches Handeln und ihre Nachhaltigkeitsziele die Charta für nachhaltige Entwicklung der Internationalen Handelskammer (icc) zugrunde. Das Herzstück der Nachhaltigkeitsbemühungen und vor allem des Umweltmanagements der Gateway Real Estate AG bilden somit die folgenden acht Grundsätze.

- Nachhaltige Entwicklung als Priorität der Geschäftsaktivitäten
- Integratives Wirtschaftswachstum und wirtschaftliche Entwicklung
- Umweltverantwortung und Umweltmanagement
- Verantwortung gegenüber Menschen und der Gesellschaft
- Produkte und Dienstleistungen
- Wertschöpfungskettenansatz
- Transparenz, Kommunikation und Berichterstattung
- Zusammenarbeit und Partnerschaften für eine kontinuierliche Verbesserung

Um negative Umweltauswirkungen zu reduzieren bevorzugt die Gateway Real Estate AG Materialien und Produkte, die mit Blick auf deren Herstellung, Verwendung und Entsorgung eine besonders hohe Umweltverträglichkeit aufweisen. Das Unternehmen achtet auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Verbrauch von Energie, Wasser und anderen natürlichen Ressourcen und sieht von einer übermäßigen Nutzung von Grund und Boden ab. Müll wird vermieden, nicht zu vermeidende Abfälle werden umweltfreundlich recycelt oder entsorgt. Die Gateway Real Estate AG bindet ihre Geschäftspartner und anderen Stakeholder nach Möglichkeit in ihre Umweltschutzmaßnahmen ein.

Im Einklang mit dem Vorsorge- bzw. Vermeidungsprinzip konzipiert die Gateway Real Estate AG ihre Maßnahmen und Prozesse dahingehend, dass die Umwelt schonend genutzt wird und Umweltgefahren und umweltschädigendes Verhalten vermieden werden. Die Gateway Real Estate AG verhindert Entwicklungen, die zukünftig zu Umweltbelastungen führen und die Existenz künftiger Generationen gefährden könnten. In diesem Zusammenhang hat die Gateway Real Estate AG Anforderungen an ihr Umweltmanagementsystem formuliert.

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten
- die Vielfalt von Landschaft, Tier- und Pflanzenwelt erhalten (Biodiversität)
- die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen sichern
- Schäden an Kultur- und Wirtschaftsgütern vermeiden
- den zivilisatorischen Fortschritt und die volkswirtschaftliche Produktivität langfristig gewährleisten

## UMWELTMANAGEMENT

Das Umweltmanagement der Gateway Real Estate AG verknüpft die Umweltpolitik des Unternehmens mit den entsprechenden rechtlichen Anforderungen und leitet daraus die entsprechenden Aufgaben für unternehmensinterne Strukturen und Prozesse ab. Mit ihrem Umweltmanagementsystem überführt die Gateway Real Estate AG diese Aufgaben in den operativen Betrieb.

- Die Umweltbewertung führt in Verbindung mit der Umweltphilosophie und den individuellen Umweltschutzbestimmungen zu den Erwartungen an die Immobilienplanung.
- Im Rahmen der Immobilienplanung werden geeignete Maßnahmen und Verfahren für die Umsetzung dieser Umweltschutzbestimmungen formuliert, darunter auch die erforderlichen Schulungsmaßnahmen.
- Durch die laufende Überwachung mithilfe von Umweltprüfungen und/oder Audits werden Informationen über notwendige und geeignete Korrekturmaßnahmen für die Immobilienplanung bereitgestellt.
- Ab dem Berichtszeitraum 2021 wird die Gateway Real Estate AG detaillierte Informationen zu diesen Anpassungen und der finalen Umweltleistung offenlegen.

Der Vorstand der Gateway Real Estate AG verantwortet die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens. Sämtliche Rechtsvorschriften und Arbeitsabläufe des Umweltmanagementsystems wurden mit dem Vorstand der Gateway Real Estate AG erörtert und abgestimmt. Der Vorstand überprüft dessen Anwendung und Ergebnisse im Hinblick auf die Regelungen.

## UMWELTLEISTUNG

Das Kerngeschäft der Gateway Real Estate AG ist nachhaltiges, umweltfreundliches Bauen. Die Gateway Real Estate AG setzt im Rahmen ihrer Bauprojekte auf nachwachsende Baustoffe und eine hohe Energieeffizienz. Holzbauweise, geringe Treibhausgasemissionen und eine niedrige Menge an Müll sind die Schwerpunkte des Nachhaltigkeitsansatzes der Gateway Real Estate AG.

Darüber hinaus konzentriert sich das Unternehmen auf Digitalisierung und Innovation, erstens zur Reduzierung von Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Materialbedarf, zweitens zur Installation von Technologien, die derzeit den höchsten Grad an Nachhaltigkeit bieten, und drittens zur Steigerung der sozioökonomischen Faktoren/Nutzungswerte der Gebäude und der damit verbundenen Dienstleistungen.

In diesem Sinne fertigt die Gateway Real Estate AG stets ökologische Analysen der Bauprojekte für die gesamte Nutzungsdauer einer Immobilie an. Mit dieser Herangehensweise erfasst die Gateway Real Estate AG sämtliche relevanten Faktoren im Lebenszyklus von Gebäuden und kann somit auch aus Umweltsicht systematisch Optimierungspotenzial identifizieren.

Infolgedessen ist die Gateway Real Estate AG in der Lage, Gebäude zu errichten, die nach den Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) deutlich effizienter sind als der Durchschnitt: Die Effizienzhäuser der KfW-Stufen 40 oder 40 Plus bzw. 40 EE/NH, die sich im Betrieb durch einen sehr niedrigen Primärenergiebedarf und sehr niedrige Treibhausgasemissionen auszeichnen, sind bei der Gateway Real Estate AG die Norm.

Die hierfür ausgewählten Materialien stellen ein nachhaltiges Bauen sowie eine signifikante Verbesserung im System der Kreislaufwirtschaft sicher. Die Digitalisierung von Immobilien und die umfassende Integration in das städtebauliche Umfeld führen in Verbindung mit der Optimierung der angeschlossenen Infrastruktur zu einer weiteren Senkung des Energie- und Ressourcenbedarfs sowie der Treibhausgasemissionen.

### **UMWELTBEWUSTSEIN**

Mit ihren Gebäuden und Bauweisen möchte die Gateway Real Estate AG das Bewusstsein ihrer Kunden und Geschäftspartner mit Blick auf ein höheres Umweltbewusstsein in der Immobilienwirtschaft schärfen. Darüber hinaus hat die Gateway Real Estate AG in ihr Umweltmanagementsystem ein betriebliches Vorschlagswesen integriert, das dazu anregen soll, Vorschläge für eine Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens zu unterbreiten, und entsprechende Belohnungen dafür vorsieht.

### **RESSOURCEN- UND ENERGIEEFFIZIENZ**

Die Gateway Real Estate AG verfolgt das Ziel, so wenig Materialien wie möglich einzusetzen, ohne dabei Projektumfang oder Projektqualität zu gefährden. Jede Verbesserung der Effizienz führt auch zu einer Minimierung von (Bau-)Abfällen.

Die Gateway Real Estate AG legt ein besonderes Augenmerk auf den Energieverbrauch. In diesem Zusammenhang verfolgt das Unternehmen vier Handlungsprinzipien.

- Ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie führt zu einem geringeren Verbrauch.
- Eine höhere Energieeffizienz führt zu einer relativen Minimierung des Energieverbrauchs.
- Der Einsatz von Strom- und Wärmeerzeugungssystemen mit höherer Effizienz führt ebenfalls zu einer relativen Senkung des Energieverbrauchs.
- Der Ersatz von fossilen Brennstoffen durch erneuerbare Energien sorgt für einen Erhalt der natürlichen Ressourcen und verursacht nahezu keinerlei Treibhausgasemissionen.

Die Gateway Real Estate AG nutzt für ihre Büros bereits jetzt schon ausschließlich „grünen Strom“. Die allmähliche Umstellung des Strombezugs aus erneuerbaren Energiequellen gehört zu den Umweltzielen der Gateway Real Estate AG.

### **EMISSIONSMANAGEMENT UND ABFALLWIRTSCHAFT**

Die Gateway Real Estate AG reduziert mithilfe von vier Programmen auf kontinuierlicher Basis die vom Unternehmen verursachten Treibhausgasemissionen.

- Systematische Reduzierung des Energiebedarfs und der damit verbundenen Emissionen
- Kontinuierliche Optimierung des Energiemix (höherer Anteil an erneuerbaren Energien)
- Gezielte Auswahl von Primärprodukten auch auf Grundlage ihrer Energieintensität
- Immobilienkonzepte, die grundsätzlich durch Energieeinsparungen und niedrige Emissionen gekennzeichnet sind

Die Gateway Real Estate AG achtet außerdem darauf, den während der Planungsphase anfallenden Abfall zu minimieren. Wenn, entgegen aller Planungen, auf den von der Gateway Real Estate AG betreuten Baustellen dennoch gefährliche Abfälle erzeugt werden, dann nur in äußerst geringen Mengen. Die übrigen Materialien werden entweder recycelt oder thermisch verwertet oder auf eine andere umweltfreundliche Weise entsorgt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung jeglichen Abfalls durch zertifizierte Unternehmen ist obligatorisch. Die Einhaltung der einschlägigen Rechtsvorschriften ist eine Selbstverständlichkeit. Die Vermeidung einer Bodenkontamination ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Durchführung von Bauarbeiten durch unsere Auftragnehmer.

### ÜBERWACHUNG UND EINBEZIEHUNG VON STAKEHOLDERN

Allein aus geschäftlichen Gründen überwacht die Gateway Real Estate AG kontinuierlich ihre Umwelleistung und optimiert ihren Nachhaltigkeitsansatz im Einklang mit dem Umweltmanagementsystem.

Alle Bauprojekte werden ständig unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten überwacht und dokumentiert. Die Bauprojekte werden nach Abschluss der Gestehungsarbeiten extern unter Umweltgesichtspunkten auditiert und zertifiziert.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG verfolgen diese Prozesse intensiv; Vorschläge und Wünsche der Stakeholder werden hierbei berücksichtigt.

Im Einklang mit dem Grundsatz der Zusammenarbeit bindet die Gateway Real Estate AG sowohl ihre Geschäftspartner als auch staatliche Einrichtungen und soziale Kräfte (Bürger, Gewerkschaften, Kirchen, Umweltorganisationen, Vertreter aus Wissenschaft und Wirtschaft) in die Realisierung der umweltpolitischen Ziele im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und in angemessener Form ein.

### BERICHTERSTATTUNG

Die Gateway Real Estate AG wird erstmals im Jahr 2022 einen speziellen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 herausgeben. Dieser wird auf den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) basieren, aber auch die branchenspezifischen Aspekte der European Public Real Estate Association (EPRA), des Verbands der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen, berücksichtigen. Ferner werden die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden EU-Taxonomie beachtet.

### UMWELTZIELE

Die Gateway Real Estate AG plant, ihre derzeitigen Maßnahmen auszubauen und eine Reihe von umweltrelevanten Entwicklungen anzustoßen, die bis 2045 zu einer weiteren und signifikanten Verbesserung der Umweltbilanz führen werden.

- Höhere Energieeffizienz (Einsatz von Primärenergie im Verhältnis zum Bauvolumen)
- Höhere Materialeffizienz (Einsatz von Materialien und Zwischenerzeugnissen im Verhältnis zum Bauvolumen)
- Senkung der Treibhausgasemissionen zumindest relativ betrachtet und, wenn möglich, auch in absoluten Zahlen
- Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien beim letztendlichen Energieverbrauch
- Reduzierung der Material- und Produkttransportintensität

Die Gateway Real Estate AG wird im Laufe des Jahres 2022 konkrete Zielvorgaben und die entsprechenden Kontrollparameter für diese Zielsetzungen festlegen und veröffentlichen.