



RESPONSIBLE BUILDINGS

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2021
SIGNA PRIME SELECTION AG

01/ Über die
SIGNA Prime



02/ Nachhaltigkeits-
management



03/ Nachhaltige
Gebäude



04/ Starke
Gemeinschaften



05/ Attraktiver
Arbeitgeber



06/ Verantwortungsvolle
Unternehmensführung



07/ Über diesen
Bericht



08/ Impressum
und Kontakt



Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, liebe Stakeholder,

der Klimawandel ist einer der stärksten Treiber für gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Entwicklungen der kommenden Jahrzehnte. Als eines der führenden Immobilienunternehmen Europas spielt die SIGNA Prime eine wichtige Rolle dabei, der globalen Erwärmung durch gezielte Maßnahmen entgegenzuwirken. Menschen verbringen heute rund 85 % ihrer Lebenszeit in Gebäuden.¹ Daher ist uns die nachhaltige Entwicklung von Orten des täglichen Lebens, des Arbeitens und der Begegnung besonders wichtig. Dies bringt das Motto unseres diesjährigen Nachhaltigkeitsberichts – „Responsible Buildings“ – zum Ausdruck.

Mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie „**Our sustainable SIGNAture 2025**“ haben wir verantwortungsvolles Handeln fest in unserem Unternehmen verankert – mit Erfolg: Die SIGNA Prime steht für außerordentlich hohe Standards bei der Entwicklung zukunftsweisender und schadstoffarmer Gebäude und für die Umsetzung ganzheitlicher Konzepte, um die Innenstädte als gesellschaftliche Zentren zu stärken. Dabei denken wir in Generationen und schöpfen das gesamte Spektrum an Möglichkeiten aus, um für unsere Stakeholder Immobilien in höchster Qualität zu verwirklichen.

Um die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele sicherzustellen, haben wir 2021 das ESG Council

eingerrichtet. Im Rahmen dieses Gremiums werden quartalsweise Meetings abgehalten, in denen wir unsere laufenden Ergebnisse evaluieren und kommende langfristige Maßnahmen festlegen. Bei der Umsetzung unseres ambitionierten Nachhaltigkeitsprogramms haben wir im vergangenen Jahr weitere wichtige Meilensteine erreicht wie die Einführung von Green-Lease-Verträgen, die Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien in unsere Due-Diligence-Prozesse oder die Veröffentlichung des Green-Finance-Frameworks. Diesen Weg werden wir konsequent weitergehen.

Auch als Arbeitgeber haben wir uns im Berichtsjahr stärker positioniert und unser Engagement für Vielfalt und Gleichstellung bei SIGNA weiter ausgebaut. Unsere Unternehmenskultur fördert und fordert **Chancengleichheit ohne Vorbehalte**. Deshalb sind wir anerkannten Initiativen wie der „Charta der Vielfalt“ beigetreten und haben die „Women’s Empowerment Principles“ unterzeichnet.

Durch unser unternehmerisches Handeln haben wir jedoch nicht nur eine Wirkung auf unsere Mitarbeiter, sondern auch auf die Innenstädte und damit auf die Gesellschaft. Deshalb haben wir im Berichtsjahr erneut alle Interessengruppen in die Planungsprozesse unserer Projekte mit Informations- und Beteiligungsformaten systematisch involviert. So fließen ihre Ideen, Anregungen und Wünsche in die Konzeption mit ein. Doch nicht nur die Einbeziehung der Kommunen, Städte und Anwohner liegt uns am Herzen: Wir wollten

darüber hinaus wissen, wie unsere Stakeholder unser Engagement im Bereich Nachhaltigkeit wahrnehmen.

Die Ergebnisse der Ende 2021 durchgeführten **Stakeholderbefragung** zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Die Mehrheit der Befragten gab an, unser nachhaltiges Engagement deutlich stärker als das von anderen Unternehmen in der Branche wahrzunehmen. Wir begreifen dieses Ergebnis als Ansporn und werden auch weiterhin gewissenhaft daran arbeiten, Nachhaltigkeit stark in unserem Unternehmen zu verankern und unserer Verantwortung gerecht zu werden.

Auch die Kapitalbeschaffung wird nachhaltiger. Unser **Green-Finance-Framework** regelt die Erlösverwendung aus grünen Finanzierungen. Auf dieser Basis haben wir im vergangenen Jahr einen ersten Grünen Schuldschein mit einem Volumen von 150 Mio. € und einen Grünen Genussschein in Höhe von 100 Mio. € begeben. Künftig werden wir den Anteil von grünen Finanzierungen weiter ausbauen.

Im laufenden Jahr werden wir intensiv daran arbeiten, unser Portfolio noch nachhaltiger zu gestalten. Wir werden die Energieeffizienz unseres Immobilienbestands weiter erhöhen und Einsparungspotenziale nutzen – unter anderem mit der Verwendung schadstoffarmer Materialien und innovativen Ansätzen in der Planungs-, Bau- und Betriebsphase. Neben dem Ausbau der Umweltdatenerhebung haben wir beispielsweise einen Nachhaltigkeitsleitfaden für unsere

Projektentwicklungen erstellt, der Wissen zum Thema nachhaltiges Bauen aus langjähriger Erfahrung bündelt.

Wir wollen unseren Teil dazu beitragen, die Ziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen. Das Fundament hierfür bildet die Erarbeitung einer umfassenden Klimabilanz und die Grundlagen für eine Dekarbonisierungsstrategie für unser Portfolio bis 2050. Dieses Vorhaben steht für uns im Geschäftsjahr 2022 im Vordergrund. Dabei verfolgen wir den Anspruch, CO₂-Emissionen unserer baulichen Aktivitäten soweit möglich zu vermeiden und derzeit noch nicht vermeidbare Ausstöße zu reduzieren. Für Emissionen, die wir trotz nachdrücklicher Anstrengungen nicht verhindern oder reduzieren können, wollen wir Ansätze entwickeln, mit denen wir einen nachhaltigen Mehrwert schaffen.

Im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht „Responsible Buildings“ erfahren Sie mehr über unseren Fortschritt auf dem Weg in eine nachhaltige Zukunft, die gesetzten Ziele und aktuellen Maßnahmen. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Vorstand der
SIGNA Prime Selection AG

Timo Herzberg
Manuel Pirolt

Tobias Sauerbier
Claus Stadler

¹ WHO (2013): Combined or multiple exposure to health stressors in indoor built environments

01



ÜBER DIE SIGNA PRIME





UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die SIGNA Prime Selection AG ist Teil der SIGNA Gruppe, ein Verbund privat geführter, selbstständig agierender Gesellschaften, die jeweils in unterschiedlichen Sektoren tätig sind. Schwerpunkte sind die Bereiche Real Estate und Retail.

Der Bereich SIGNA Real Estate umfasst vier selbstständige Konzerne bzw. Einzelgesellschaften. Hierzu zählen die SIGNA Prime Selection AG, SIGNA Development Selection AG, SIGNA RFR US Selection AG sowie SIGNA Luxury Hotels. Innerhalb jedes Bereichs entwickeln wir ein umfassendes Portfolio an außergewöhnlichen Immobilienprojekten sowie innovativen Konzepten. Standortschwerpunkte sind die DACH-Region und die wirtschaftlich stabilen Ballungsräume Norditaliens.

Die SIGNA Prime Selection AG verfügt über ein Portfolio exklusiver Immobilien in innerstädtischen Beständen von Großstädten und Metropolen in Deutschland,

Österreich, der Schweiz und Norditalien. Unser Fokus liegt darauf, unsere einzigartigen Gebäude mit einem Gross Asset Value von 18,8 Mrd. € (31.12.2021) langfristig zu halten und für kommende Generationen zu bewahren.

Unser Bestandsportfolio umfasst derzeit 33 Objekte, darunter Ikonen wie das Luxuswarenhaus KaDeWe und das UPPER WEST in Berlin, das Goldene Quartier sowie die Postsparkasse in Wien und den Oberpollinger in München.

Die Wertschöpfungskette der SIGNA Prime umfasst sämtliche Stufen der Immobilienentwicklung bzw. -bestandshaltung: von der Akquisition über die Konzeption, Planung und Errichtung bis hin zur Vermarktung. Insbesondere bei unseren historischen Bestandsimmobilien stehen der denkmalgerechte Umbau bzw. die Sanierung und Modernisierung im Fokus. Soweit im konkreten Einzelfall möglich, geschieht dies entsprechend den Kriterien für Green Buildings.

Die langfristige Denkweise, unsere Überzeugung hinsichtlich der Bedeutung zentraler, krisenresistenter Innenstadtlagen und unsere Begeisterung für Immobilien bilden das Fundament unseres Handelns.

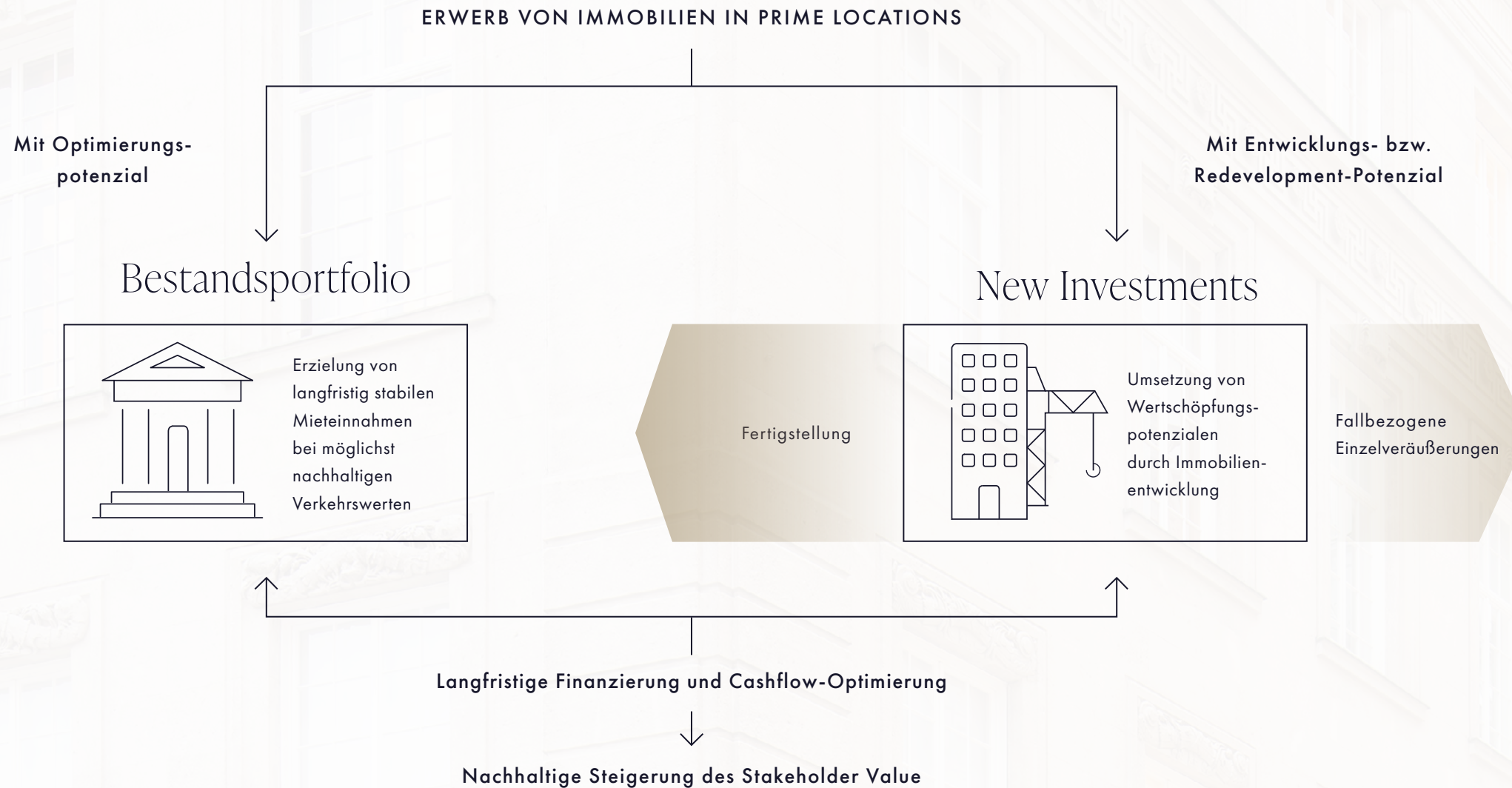
Die Innenstädte werden aus unserer Sicht immer eine herausragende Rolle in den Metropolen spielen: als Zentrum für Dienstleistungen, Einzelhandel, Arbeit, Bildung, Wohnen, Tourismus und Kultur sowie als zentraler Ort für Begegnungen.

Ein wesentlicher Teil der Erfolgsgeschichte der SIGNA Prime basiert auf dem vertrauensvollen und engen Austausch mit ihren Stakeholdern. Als Partner der Städte liegt unser Fokus darauf, die einzigartigen Immobilien für kommende Generationen zu bewahren und einen gesellschaftlichen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten. Dabei konzentrieren wir uns nicht nur auf die einzelne Immobilie, sondern denken Themen wie Innenstadtentwicklung, Nachhaltigkeit, Nutzungsvielfalt, Vernetzung und Mobilität neu. Wir arbeiten für lebenswerte Städte – für uns alle.

SIGNA PRIME IMMOBILIENSTANDORTE



UNSERE WERTSCHÖPFUNGSKETTE



Bestandsportfolio

Gebäudeikonen nachhaltig umbauen, sanieren und langfristig halten

Das Herzstück unseres Geschäftsmodells und unserer dauerhaften Stabilität ist unser langfristig orientiertes Bestandsportfolio. Die nahezu ausschließlich gewerblich genutzten Objekte liegen in zentralsten Frequenzlagen der wirtschaftlich attraktivsten Städte im deutschsprachigen Europa. Teil des exklusiven Portfolios sind beispielsweise das Berliner Luxuswarenhaus KaDeWe, das neue Bürohochhaus UPPER WEST am Kurfürstendamm, die Österreichische Postsparkasse sowie weitere hochwertige Innenstadtimmobilien in Metropolen wie Berlin, Hamburg, München, Wien oder Zürich. Im Bestandsportfolio denkt die SIGNA Prime in Generationen. Nachhaltiges Wirtschaften ist die Voraussetzung für die Realisierung dieser langfristigen Vision.

New Investments

Wertschöpfungspotenziale von Immobilien und Portfolios verwirklichen

Die Erweiterung unseres Bestandsportfolios findet durch eigene Entwicklungs- und Redevelopment-Tätigkeit statt. Wir erwerben Innenstadtimmobilien oder -portfolios, wenn sich diese aufgrund ihrer ausgezeichneten Lage für das Bestandsportfolio eignen und sich in diesen Projekten ausreichende Wertschöpfungspotenziale heben lassen. Diese diversifizierte Pipeline an Entwicklungs- und Optimierungsprojekten stellen wir innerhalb der nächsten Jahre fertig. Anschließend übernehmen wir die Immobilien im Regelfall in das Bestandsportfolio. Wir achten bei unseren Projekten stets auf Wirtschaftlichkeit und Umweltfreundlichkeit entlang des Lebenszyklus – von der Planungsphase bis zur Betriebsphase. Aktuell errichtet die SIGNA Prime beispielsweise das EU-Taxonomie-konforme Projekt ↻ Elbtower als künftig höchstes Gebäude Norddeutschlands, das → MYND am Alexanderplatz in Berlin und revitalisiert die historische ↻ Alte Akademie in der Münchener Fußgängerzone. Weitere Projekte befinden sich in Berlin, Frankfurt, Stuttgart, Wien, Basel und Bozen.

Trading-Portfolio

Verwertung einzelner Immobilien

Sofern wir im Rahmen von Portfolioankäufen auch nicht strategische Objekte miterworben haben, streben wir aktiv danach, diese wieder zu verkaufen. Diese Gebäude gehören zu unserem Trading-Portfolio.

Zusammensetzung des Immobilienvermögens¹

56 %
BESTANDSPORTFOLIO

39 %
NEW INVESTMENTS

1 %
TRADING-PORTFOLIO

¹ gemäß Marktwerten zum 31.12.2021

770.000

Quadratmeter Mietfläche + 900.000 Quadratmeter
geplante Mietfläche

18,8

Milliarden Euro
Gross Asset Value

730

Millionen Euro
Net Profit
(+36 %)

65

außergewöhnliche Immobilien

11,3

Geringes Risiko. Die SIGNA Prime
zählt im ESG-Rating von Sustainalytics zu den
top 3 % der Unternehmen weltweit

341

Mitarbeiter

Die SIGNA Prime ist an zwölf Standorten in Österreich, Deutschland,
der Schweiz, Norditalien und Luxemburg vertreten

18

Jahre WALT

im Bestandsportfolio (gewichtete
durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit)

02



NACHHALTIGKEITS- MANAGEMENT

Rund $\frac{1}{3}$ der weltweiten Emissionen fallen in der Immobilienbranche – beim Bauen und im Betrieb – an.¹

Als Immobilienunternehmen tragen wir große Verantwortung gegenüber Menschen und Umwelt. Unsere Absicht ist es, zukunftsfähige Gebäude und damit Lebens-, Arbeits- und Erlebnisorte zu schaffen, die Antworten auf nachhaltigkeitsbezogene Themen geben. Die Klimawende erreichen wir nur gemeinsam mit unseren Stakeholdern. Wir nehmen unseren Teil der Aufgabe an und setzen uns dort, wo wir können, mit vollem Engagement für eine Veränderung ein.

Unsere Ziele und Maßnahmen haben wir in unserer Nachhaltigkeitsstrategie „Our sustainable SIGNature 2025“ zusammengefasst. Wir verpflichten uns den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und dokumentieren als Mitglied im UN Global Compact mit diesem Bericht jährlich unseren Fortschritt.

¹ IEA/UNEP 2021 Global Status Report for Buildings and Construction, S. 6



ESG-Risk-Rating:

11,3 (gering)

In unserem ersten Nachhaltigkeitsrating steht die SIGNA Prime im weltweiten Ranking auf Platz 45 der 953 von Sustainalytics bewerteten Immobilienunternehmen. Damit zählen wir zu den top 3 % weltweit¹.

② Company ESG-Risk-Rating



¹ Stichtag: 25. Februar 2021

Mitglied im UN Global Compact und bei respACT

Als Mitglied im UN Global Compact – dem Wertebündnis der Vereinten Nationen – bekennen wir uns zum Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung. Wir engagieren uns für die Umsetzung der zehn universellen Prinzipien des UN Global Compact in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Klima sowie Korruptionsbekämpfung.

Seit 2021 sind wir darüber hinaus Mitglied in dem Unternehmensnetzwerk respACT. Innerhalb der Plattformen setzen sich zahlreiche Unternehmen für eine verantwortungsvolle Wirtschaft in Österreich ein.



respACT

Unser Geschäft ist auf dauerhafte Wertschöpfung und den langfristigen Erhalt außergewöhnlicher Gebäude ausgerichtet. Nachhaltig entwickelte und gemanagte Immobilien schonen nicht nur die Umwelt, sondern erzielen langfristig überdurchschnittliche Renditen für unsere Aktionäre. Es ist für uns daher wesentlich, dem Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung zu folgen. Bei unseren unternehmerischen Entscheidungen und

Prozessen spielen umweltbezogene, soziale und gesellschaftliche Aspekte eine ebenso tragende Rolle wie wirtschaftliche Überlegungen.

Eine nachhaltige Entwicklung erfordert die Betrachtung des gesamten Wirtschaftskreislaufs. Dazu gehört auch das Thema Finanzierung. Aus diesem Grund unterstützen wir den Green Deal

der EU und die Lenkung von Kapital hin zu einer nachhaltigeren Wirtschaft. Entsprechend richten wir unsere Finanzierung nachhaltig aus und nutzen Green-Finance-Instrumente. Die Erlöse daraus fließen ausschließlich in nachhaltige Projekte. Unsere Leistung lassen wir regelmäßig durch externe Ratings messen.



» WIR MÖCHTEN MIT GANZHEITLICHEN, MODERNEN UND ANSPRUCHSVOLLEN KONZEPTEN EINEN NACHHALTIGEN BEITRAG ZU LEBENSWERTEN INNENSTÄDTEN LEISTEN. *Dabei nehmen wir unsere Verantwortung wahr, die CO₂-Emissionen der Bauprojekte so weit wie möglich zu senken. Das erreichen wir durch gezielte und langfristige Maßnahmen.* «

TIMO HERZBERG Chief Executive Officer

UNSERE WESENTLICHEN THEMEN

Die SIGNA Prime setzt bereits seit mehreren Jahren Nachhaltigkeitsthemen im Geschäftsmodell um. Das bedeutet, dass wir in allen unseren Projekten Grundsätze nachhaltiger Entwicklung berücksichtigen.

Mithilfe einer systematischen Wesentlichkeitsanalyse haben wir 2019 unsere Berichtsinhalte und die zu erhebenden Kennzahlen festgelegt. Dabei haben wir anhand von Benchmarks, Peergroup-Berichten und Mitarbeiterbefragungen analysiert, ob diese Themen für die verschiedenen Stakeholder der SIGNA Prime, wie beispielsweise Investoren, Mieter, Behörden und Mitarbeiter, von Relevanz sind. Im Berichtsjahr haben wir die Ergebnisse einer weiteren internen sowie externen Bewertung unterzogen. Die bestehenden wesentlichen Themen wurden in ihrer Bedeutung bestätigt und für das Berichtsjahr 2021 als Kernthemen für die SIGNA Prime identifiziert. Im Jahr 2022 werden wir die Wesentlichkeitsanalyse aktualisieren. Damit bereiten wir uns auf die künftige nationale Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vor.

¹ Stakeholderbefragung 2021

65 %

UNSERER STAKEHOLDER SIND DER MEINUNG, DASS UNSERE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT EINEN STARKEN ODER MITTELSTARKEN EINFLUSS AUF DAS GESELLSCHAFTLICHE ENGAGEMENT HAT.¹



NEUES HANDLUNGSFELD „STARKE GEMEINSCHAFTEN“

Als Eigentümerin und Entwicklerin stadtbildprägender Gebäude sind wir Teil der Gesellschaft. Die Immobilien, die wir sanieren oder in die wir neu investieren, prägen das Stadtbild wesentlich und wirken sich auf viele Menschen sowie unsere Umwelt nachhaltig aus. Der Verantwortung, die damit einhergeht, sind wir uns bewusst. Auch die Ergebnisse unserer Stakeholderbefragung 2021 zeigen: Unsere Stakeholder messen dem Thema „Gesellschaftliches Engagement“ eine hohe Bedeutung bei.

Um zukünftig das Thema „Gemeinschaften“ gleichwertig mit unseren bisherigen drei Handlungsfeldern zu behandeln, haben wir im ersten Quartal 2022 das neue Handlungsfeld → Starke Gemeinschaften etabliert. Neben dem „Gesellschaftlichen Engagement“ wurden die wesentlichen Themen „Regionale Wertschöpfung“ sowie „Gesundheit und Sicherheit der Endnutzer“ in das neue Handlungsfeld „Starke Gemeinschaften“ verschoben. Im Zuge der Erweiterung der Handlungsfelder haben wir zudem das Kapitel „Corporate Governance und Compliance“ in → Verantwortungsvolle Unternehmensführung umbenannt. Die Maßnahmen des ESG-Strategieprogramms werden wir im Laufe des Jahres 2022 entsprechend neu kategorisieren.

Die für die SIGNA Prime wesentlichen Themen lassen sich in vier strategische Handlungsfelder zusammenfassen:

Unsere Handlungsfelder

<div>  <div>Nachhaltige Gebäude</div> </div> <div> <ul style="list-style-type: none"> / Energie und Emissionen in Planung, Bau und Betrieb / Recyclingfähigkeit & Langlebigkeit der Baumaterialien / Nachhaltige Mobilität </div> <div> <div>7</div> <div>BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE</div>  <div>9</div> <div>INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR</div>  <div>11</div> <div>NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</div>  <div>13</div> <div>MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ</div>  </div>	<div> <div>NEUES HANDLUNGSFELD</div> <div>  <div>Starke Gemeinschaften</div> </div> <div> <ul style="list-style-type: none"> / Gesellschaftliches Engagement / Gesundheit & Sicherheit der Endnutzer / Regionale Wertschöpfung </div> <div> <div>8</div> <div>MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</div>  <div>9</div> <div>INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR</div>  <div>11</div> <div>NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</div>  <div>17</div> <div>PARTNER-SCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE</div>  </div> </div>
<div>  <div>Attraktiver Arbeitgeber</div> </div> <div> <ul style="list-style-type: none"> / Aus- und Weiterbildung & Wissensmanagement / Mitarbeiterzufriedenheit / Diversität und Chancengleichheit </div> <div> <div>3</div> <div>GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN</div>  <div>5</div> <div>GESCHLECHTER-GLEICHHEIT</div>  <div>8</div> <div>MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</div>  <div>10</div> <div>WENIGER UNGLEICHHEITEN</div>  </div>	<div> <div>Verantwortungsvolle Unternehmensführung</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> / Business Compliance inklusive Antikorruption und Geldwäscheprävention </div> <div> <div>8</div> <div>MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</div>  <div>13</div> <div>MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ</div>  <div>17</div> <div>PARTNER-SCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE</div>  </div> </div>



STAKEHOLDERDIALOG

Der kontinuierliche und systematische Austausch mit unseren internen und externen Stakeholdergruppen ist ein wichtiges Element bei der Bestimmung künftiger Schwerpunkte unserer Unternehmensaktivitäten sowie unserer ESG-Strategie.

Der partnerschaftliche Dialog stellt für die SIGNA Prime einen zentralen Erfolgsfaktor für das operative Geschäft dar. Deshalb gehen wir bei der Einbindung unserer Interessengruppen weit über die üblichen Standards hinaus. So erzielen wir einen Konsens über unsere Projekte und Gebäude, der alle Stakeholder

zufriedenstellt. Diesen Konsens erreichen wir nur durch einen vertrauensvollen, transparenten und regelmäßigen Dialog.

Zu unseren Stakeholdergruppen zählen insbesondere Städte und Kommunen, Geschäftspartner und Kunden, die Financial Community und Investoren, Mitarbeiter und Bewerber sowie Medien. Zum Dialog nutzen wir verschiedene Kommunikationskanäle – von (Online-) Konferenzen bis Social-Media-Plattformen. Im Austausch mit unseren Stakeholdern nehmen wir deren Interessen und Erwartungen an die SIGNA Prime auf.

Unsere Stakeholder

Diese erreichen wir über folgende Kanäle:

STÄDTE UND KOMMUNEN

- / Veranstaltungen
- / Bürgerbeteiligung
- / Persönliches Gespräch
- / Baustellenbesichtigungen
- / Print- und Onlinepublikationen
- / Social Media
- / Pressearbeit

GESCHÄFTS-PARTNER/KUNDEN

- / Persönliche Kommunikation
- / Veranstaltungen und Meetings
- / Print- und Onlinepublikationen
- / Umfragen Mieterzufriedenheit
- / Pressearbeit
- / Social Media
- / Teilnahme an Indizes

(POTENZIELLE) MITARBEITER

- / ESG-Präsentation
- / Interne Medien
- / Umfragen
- / Social Media
- / Schulungen
- / Events

FINANCIAL COMMUNITY/INVESTOREN

- / Investorenveranstaltungen
- / Telefonkonferenzen
- / Imagebroschüren und Booklets
- / ESG-Reporting
- / Pressearbeit
- / Website
- / Social Media
- / Veranstaltungen

MEDIEN-VERTRETER

- / Persönliches Gespräch
- / Pressearbeit
- / Onlinepublikationen
- / Veranstaltungen



Stakeholderbefragung
zu ESG-Themen
durchgeführt

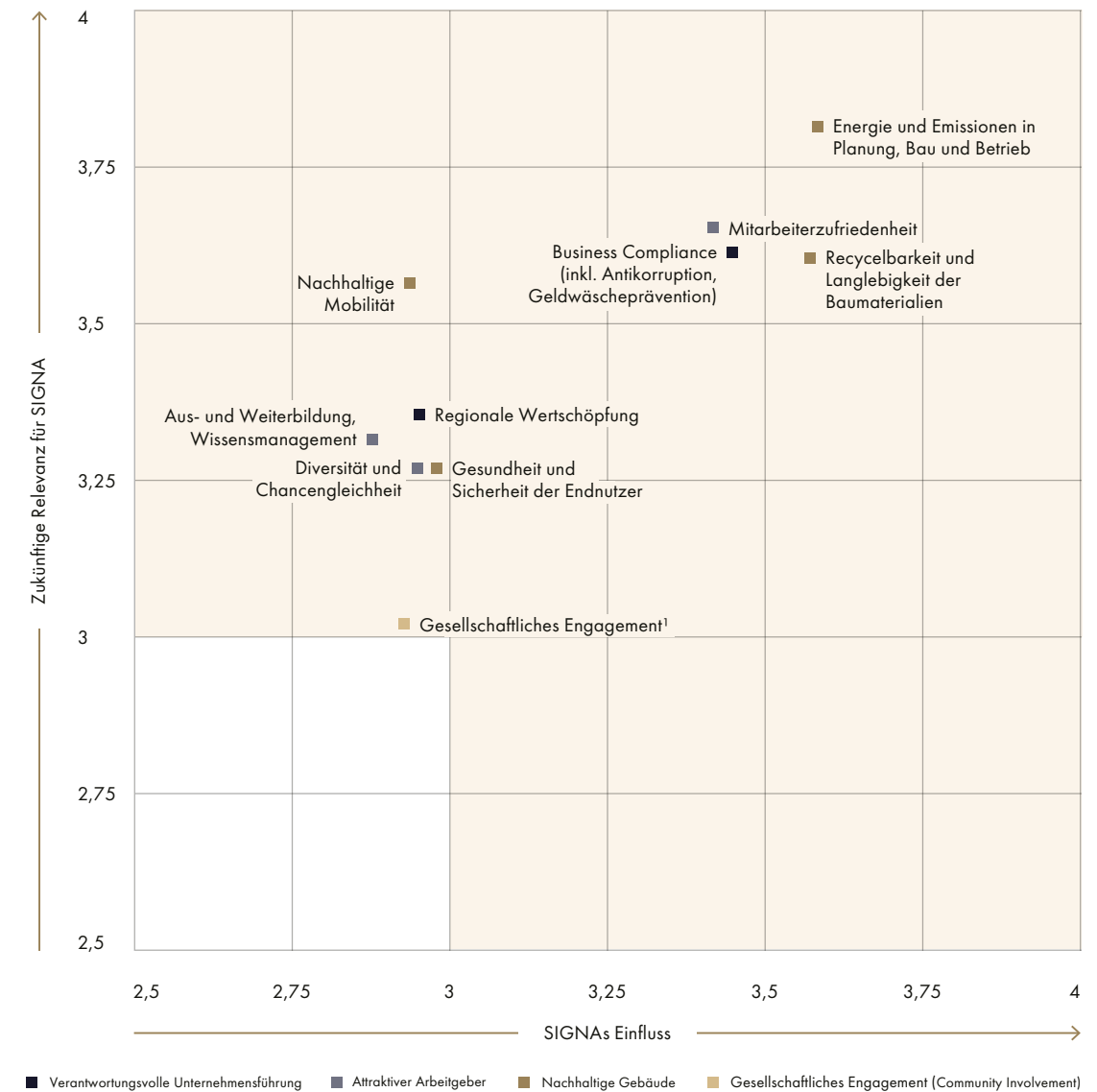
STAKEHOLDER- BEFRAGUNG 2021

Im Berichtsjahr haben wir mithilfe einer Onlinebefragung und durch persönliche Interviews erhoben, wie unsere Stakeholder unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten einschätzen. Stakeholder aus allen relevanten Interessengruppen haben an der Befragung teilgenommen – bei einer hohen Rücklaufquote von über 50%.

Zentrale Zukunftsthemen für unsere Stakeholder sind: *Klimastrategie, CO₂-Emissionen, Diversität und Corporate Governance.*

Die Interviewpartner gaben mehrheitlich an, dass sie unser Engagement deutlich stärker als das von anderen Unternehmen in der Branche wahrnehmen. Als besonders relevant nannte die Mehrheit der befragten Stakeholder den Einfluss unserer Geschäftstätigkeiten auf das künftige Stadtbild und den Charakter der Innenstädte. Damit gehen die Förderung von historischer Bausubstanz, Denkmalschutz und Baukultur einher. Aus diesem Grund sehen sie den Dialog mit Politik, Kommunen, Verbänden, Bürgern und anderen lokalen Gemeinschaften als unerlässlich.

Wesentlichkeitsmatrix aus Sicht der Stakeholder

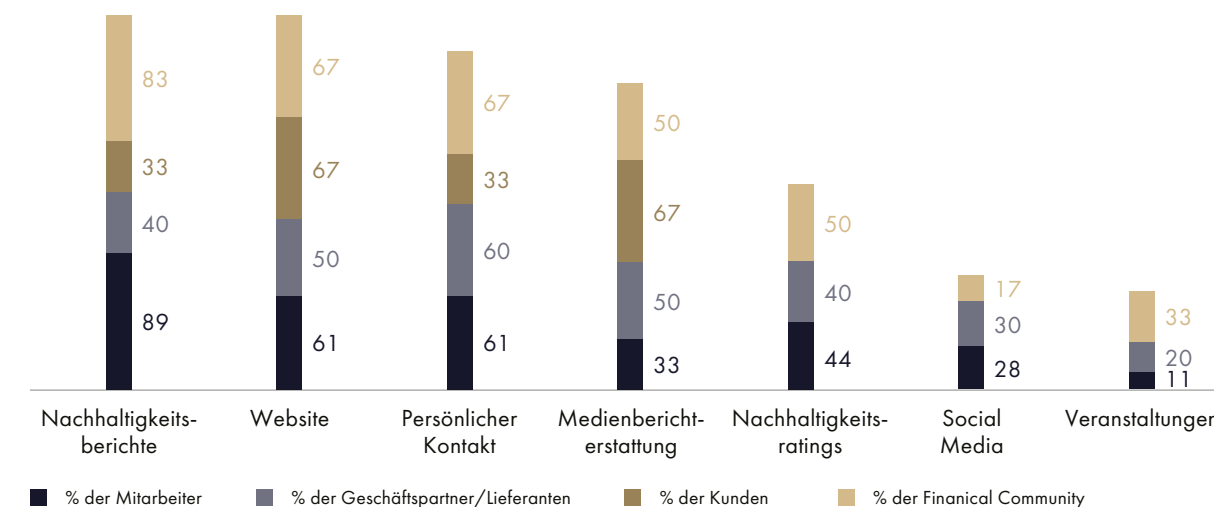


¹ Die zukünftige Relevanz des Gesellschaftlichen Engagements (Community Involvement) wurde anhand der qualitativen Befragung eingeordnet.

Die Stakeholderbefragung 2021 hat unsere Wesentlichkeitsanalyse bestätigt. Ein Update der wesentlichen Themen ist für 2022 geplant.



Meistgenutzte Informationskanäle unserer Stakeholder in Bezug auf unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten (Angaben in %¹)



¹ Mehrfachnennungen waren möglich.

Unsere Stakeholder schätzen den persönlichen Kontakt, und rund 65 % der Befragten finden unser ESG-Informationsangebot umfangreich. Sie nutzen neben dem persönlichen Kontakt insbesondere unseren Nachhaltigkeitsbericht sowie unsere Website. Dennoch möchten rund 70 % unserer Stakeholder noch häufiger über Nachhaltigkeit bei SIGNA informiert werden.

Intensiver Dialog entlang des Lebenszyklus

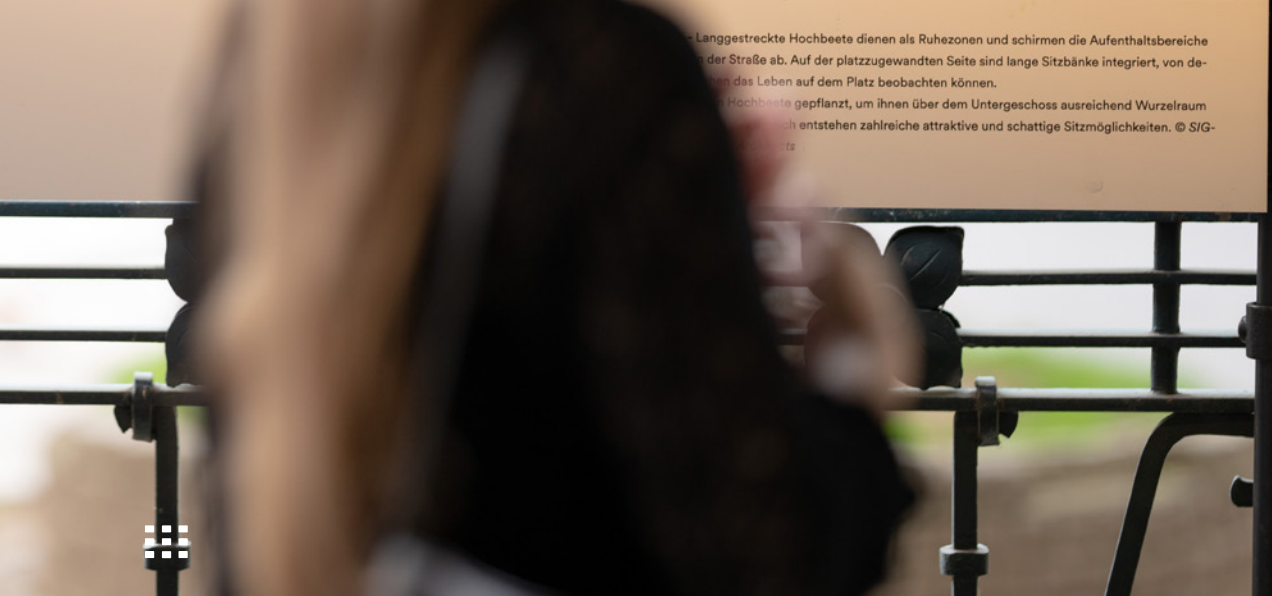
Eine besondere Rolle in diesem Stakeholderdialog spielen die *Kommunen*, in denen wir agieren, sowie deren *Anrainer*. Daher beziehen wir diese bereits in der Planungsphase mit ein. In jedem unserer Bauvorhaben gibt es unabhängige Interessenvertreter, die direkte Ansprechpartner für Stakeholder sind. Mehr Informationen erhalten Sie im Kapitel [→ Starke Gemeinschaften](#).

Wichtige Stakeholder sind auch unsere *Geschäftspartner und Kunden*, zum Beispiel Bauunternehmen. Diese sensibilisieren und informieren wir in unserem Code of Conduct for Business Partners und sorgen damit dafür, dass sie angemessen mit sozialen und ökologischen Risiken, umweltgefährdenden Stoffen und Abfällen umgehen. Mehr dazu erfahren Sie im Kapitel [→ Nachhaltige Gebäude](#).

Unsere (potenziellen) *Mitarbeiter* sind ebenfalls von hoher Bedeutung. Sie wohnen in der Regel in der Region, in der wir unsere Projekte durchführen. Vor

allem aber planen und koordinieren sie unsere Leistungen und sind verantwortlich dafür, dass alles zur Zufriedenheit unserer Stakeholder abläuft. Mehr Informationen zu unseren Mitarbeitern finden Sie im Kapitel [→ Attraktiver Arbeitgeber](#).

Mit unseren Immobilien (-projekten) tragen wir eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Hohe unternehmerische Standards und Werte sowie Compliance-Richtlinien stellen die Grundpfeiler unseres Handelns dar. Wie wir dies gewährleisten, lesen Sie im Kapitel [→ Verantwortungsvolle Unternehmensführung](#).



CARSCH-HAUS

STAKEHOLDER- BETEILIGUNG BEI ENTWICKLUNG DES HEINRICH- HEINE-PLATZES



GEPLANT
PLATIN



GEPLANT
GOLD



GEPLANT
GOLD

An unsere Immobilie Carsch-Haus in Düsseldorf grenzt der zwischen Königsallee und Altstadt gelegene Heinrich-Heine-Platz. Im Dezember 2020 hat der Rat der Stadt das Planungskonzept zur Gestaltung des Platzes beschlossen. Daran geknüpft war der Auftrag, folgende Themen zu überarbeiten: Verkehrskonzept, Begrünung, Aufenthaltsqualität und Sicherheit, besonders in den Nachtstunden. Zahlreiche Bürger haben sich an dem Planungsprozess beteiligt.

Bürger bringen Wünsche zu Heinrich-Heine-Platz ein

Die Wünsche der Bürger zur Gestaltung des Heinrich-Heine-Platzes wurden aufgenommen und berücksichtigt. So hat das Amt für Verkehrsmanagement

vor Ort über das aktuelle Verfahren informiert und stand auch per E-Mail für Fragen zur Verfügung. Zudem wurden die Wünsche und Anregungen der Düsseldorfer im Rahmen von Workshops miteinbezogen.

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zeigen, dass eine Nutzung des Platzes für zum Beispiel Konzerte, Gastronomie, Karneval, ein Open-Air-Kino oder eine Eisbahn im Winter gewünscht ist. Zudem stand die Verkehrsführung auf der Heinrich-Heine-Allee und am Heinrich-Heine-Platz im Fokus. Die Erschließung für Fußgänger sowohl über die Allee als auch über den Platz soll großzügiger und übersichtlicher gestaltet und Radwege als separate, ablesbare Rads Spuren umfunktioniert werden.



WALTHERPARK

EIN REFERENDUM ALS START FÜR DAS NEUE TOR ZUR BOZNER INNENSTADT



GEPLANT
GOLD



GEPLANT

Das Viertel rund um den ehemaligen Busbahnhof ist der Eingang zur geschichtsreichen Altstadt von Bozen in Südtirol, Italien. In der Vergangenheit hat sich dieser Bereich zunehmend wenig attraktiv präsentiert. Bereits 2013 hat SIGNA daher eine Neugestaltung des gesamten Areals ins Gespräch gebracht und wenig später einen umfangreichen Plan vorgelegt, das Quartier in der Südtiroler Landeshauptstadt neu anzulegen und zu requalifizieren.

Die städtebaulichen Planungen für das Ensemble beinhalten eine adaptierte Einteilung und Realisierung, neue Verkehrswege und Infrastruktur, ein Hotel, zahlreiche Wohnungen, Büros, Gastronomiebetriebe, soziale Einrichtungen, Räume für Jugendliche sowie ein attraktives innerstädtisches Kaufhaus, um so einen entscheidenden Impuls für das beschauliche Bozen und Südtirol liefern



Von rechts: René Benko und Niki Lauda im Gespräch mit Einheimischen

zu können. Mittlerweile sieht man auf dem Gelände zwischen Bahnhofsallee, Perathoner-, Südtiroler- und Garibaldistraße bereits zahlreiche Bauarbeiten. Hier entsteht bis 2024 mit dem WaltherPark das neue Eingangstor zur Innenstadt.

Moderne Architektur und innovative Technologie

Bei dem Development, das Bozens Positionierung als Vorzeigestadt in Italien stärkt, handelt es sich um die größte private Investition, die jemals in Südtirol getätigt wurde – hier wird ein Viertel aktiv gestaltet, das über Jahrzehnte dem Verfall preisgegeben war. Das Stadtzentrum wird völlig neu erschlossen – optisch durch die Architektur von David Chipperfield und logistisch mit einem neuen Mobilitätskonzept, das neue Fahrrad- und Fußgängerwege rund um das heutige Bauareal sowie

rückgebaute und verkehrsberuhigte Straßen vorsieht. Das Herzstück wird ein neuer Tunnel, der die Südtiroler Straße und die Innenstadtgaragen für den Autoverkehr erschließt.

Bei der Kühlung des Gebäudekomplexes wurde eine Lösung umgesetzt, die gleichermaßen wirtschaftlich und ökologisch ist: Diese erfolgt durch das Wasser des Flusses Eisack, welches durch die Bozner Innenstadt fließt und die Kältepumpen des WaltherParks versorgt. Für das Projekt werden sowohl eine LEED-Gold- als auch eine KlimaHaus-Zertifizierung angestrebt.

Breit angelegte Informationskampagne

Auf dem Weg zum Baustart gab es insbesondere im Hinblick auf den Stakeholderdialog einige Anforderungen zu meistern, die aufgrund ihrer erfolgreichen Bewältigung bis heute positiv nachwirken. In einer allgemeinen Bevölkerungsbefragung konnten die Bewohner von Bozen abstimmen, ob sie für die Requalifizierung und die Aufwertung ihrer Stadt sind. Im Rahmen dieses Referendums, das von Ende März bis Anfang April 2016 stattgefunden hat, haben sich zwei Drittel der Wähler dafür ausgesprochen, dass SIGNA das Projekt bauen soll.

Mitverantwortlich für das gute Ergebnis war ein von SIGNA professionell geführter Mobilisierungswahlkampf in Bozen. Dabei wurden sämtliche Medien-



Projektpräsentation im SIGNA Showroom Bozen, Palais Menz

kanäle mit zielgruppenrelevanten Informationen bespielt. Auch klassische Wahlkampfauftritte, etwa mit SIGNA Gründer René Benko und der österreichischen Formel-1-Legende Niki Lauda (†), waren Teil der breit angelegten Initiative, um die Bevölkerung für das Projekt zu gewinnen. Der Einsatz hat sich ausgezahlt: Insgesamt haben mehr als 34.000 von rund 93.000 Wahlberechtigten abgestimmt – für ein freiwilliges Referendum ein außergewöhnlich hoher Wert.

SIGNA legt in allen Phasen eines Projekts großen Wert darauf, als verlässlicher Ansprechpartner jederzeit zur Verfügung zu stehen. Eine Möglichkeit, sich über den WaltherPark Kenntnis zu verschaffen und in Dialog

zu treten, war ein Showroom im Palais Menz, der sich in unmittelbarer Nähe zur Baustelle befand und bis Ende 2019 für alle zugänglich war. Dort konnten Interessierte auch vor Ort alle Informationen zur Parkentwicklung einholen und so im Austausch bleiben. Darüber hinaus werden Anrainer, unter anderem im Rahmen verschiedener Printpublikationen, über den aktuellen Stand der Bauarbeiten und die damit einhergehenden, vorübergehenden Beeinträchtigungen auf dem Laufenden gehalten. Über einen Newsletter, der jeweils alle zwei Wochen an Kaufleute und Unternehmen der Umgebung versendet wird, werden ebenfalls Informationen zu den relevanten nächsten Bauschritten geteilt.



17 BESCHÄFTIGTE SORGEN
FÜR DIE KOMMUNIKATION
UND UMSETZUNG UNSERER
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE
IM UNTERNEHMEN.

ORGANISATORISCHE VERANKERUNG

Wir berücksichtigen bereits seit mehreren Jahren Grundsätze der Nachhaltigkeit in der Entwicklung unseres Unternehmens – sowohl in Projekten als auch als Arbeitgeber.

Die SIGNA Prime verfügt über ein umfassendes Nachhaltigkeitsmanagementsystem mit klar definierten Rollen, Verantwortlichkeiten und Auditprozessen. Wir sind davon überzeugt, dass die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in unsere Geschäftsabläufe von großer Bedeutung für unseren Unternehmenserfolg und die Zufriedenheit unserer Stakeholder ist. Letztere ist wesentlich: Denn erst durch unsere partnerschaftlichen Beziehungen mit Investoren, Mietern, Geschäftspartnern und Kommunen können wir neue Herausforderungen und Chancen wirksam priorisieren und nachhaltig erfolgreich gestalten.

Nachhaltigkeit sehen wir als Aufgabe des gesamten Unternehmens. Der Vorstand der SIGNA Prime trägt hierfür die Gesamtverantwortung, legt die Strategie sowie Ziele fest und integriert Nachhaltigkeit in die Geschäftsstrategie. Unterstützt wird er vom ESG Council, das die operativen Maßnahmen und Verantwortlichkeiten

festlegt und verabschiedet. Dieses setzt sich aus dem Gesamtvorstand sowie Vertretern aus den operationalen Workstreams und dem Aufsichtsrat zusammen. Erstmals fand pro Quartal ein ESG-Council-Meeting statt.

Die Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie obliegt der Abteilung ESG Strategy & Sustainable Finance. Sie hat die strategiebegleitenden Maßnahmen und die KPIs zur Messung des Erfolgs der Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt sowie die Integration in Finanzierungsprozesse definiert. Um unsere ESG-Strategie tief in das operative Geschäft zu verankern, legen wir in fünf operationalen ESG-Workstreams nochmals bewusst einen Schwerpunkt auf das Thema Nachhaltigkeit. Dadurch fördern wir die Transformation in allen Bereichen unserer Unternehmenstätigkeit.

Nachhaltige Gebäude (Asset Management, Projektentwicklung, Transactions), Attraktiver Arbeitgeber, Corporate Governance und Compliance, Public Relations und Sustainable Finance: In diesen Gremien planen und realisieren wir die Umsetzung unserer Maßnahmen; hier erfolgt die Berichterstattung über abteilungs- und segmentspezifische Themen, sodass der Informationsfluss über alle Unternehmensbereiche gewährleistet ist.

MONITORING

SUPERVISORY BOARD

MANAGEMENT BOARD¹

Timo Herzberg

STRATEGIE & CONTROLLING

ESG COUNCIL

HEAD OF ESG STRATEGY &
SUSTAINABLE FINANCE

IMPLEMENTIERUNG

OPERATIONALE ESG-WORKSTREAMS

/ NACHHALTIGE GEBÄUDE

Bestandsgebäude

Projektentwicklung

Transactions

/ ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

/ CORPORATE GOVERNANCE
UND COMPLIANCE

/ PUBLIC RELATIONS

/ SUSTAINABLE FINANCE

¹ Im Zuge seines Ausscheidens aus dem Vorstand übergab Christoph Stadlhuber 2021 das Nachhaltigkeitsmonitoring an Timo Herzberg, CEO SIGNA Prime. Christoph Stadlhuber übernimmt im Rahmen seiner neuen Funktion die Schnittstelle zum Aufsichtsrat.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie „Our sustainable SIGNature“ definiert Ziele und Maßnahmen bis 2025 sowie Kennzahlen und Zeithorizonte für unser Engagement im Bereich ESG.

Im Berichtsjahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent verfolgt und zahlreiche operative Maßnahmen mit den Fachabteilungen in unseren bisherigen drei Handlungsfeldern ➔ Nachhaltige Gebäude, ➔ Attraktiver Arbeitgeber und ➔ Verantwortungsvolle Unternehmensführung umgesetzt. Von den insgesamt 73 Maßnahmen unseres Programms haben wir bereits 45 realisiert.

Die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie wird durch das im Berichtsjahr gegründete ESG Council, unter Beteiligung des Vorstands, überwacht.

Den größten Einfluss auf die Umwelt haben wir als SIGNA Prime im Bereich unserer Gebäude. Hier konnten wir wichtige Meilensteine erreichen: von ersten Nachzertifizierungen unserer Bestandsgebäude nach Green-Building-Standards über die Umstellung der Stromversorgung auf Ökostrom, die Implementierung eines internen Leitfadens für nachhaltiges Bauen für unsere Projektentwicklungen bis hin zur Entwicklung und die erstmalige Einführung von Green-Lease-Klauseln in gewerblichen Mietverträgen.

Als Arbeitgeber leben wir Verantwortung: Mit regelmäßigen Schulungen zum Thema Compliance unterstützen wir das regelkonforme Verhalten unserer Mitarbeiter. Darüber hinaus setzen wir uns für Vielfalt und Gleichberechtigung bei SIGNA ein. So sind wir der „Charta der Vielfalt“ beigetreten und haben Diversitätsbeauftragte ernannt, die das Thema konsequent verfolgen.

➔ [Our sustainable SIGNature 2025](#)

STATUS QUO UNSERER ESG-ZIELE BIS 2025





» UNSERE AKTIVITÄTEN AUF ÖKOLOGISCHER, SOZIALER UND WIRTSCHAFTLICHER EBENE SIND TIEF IN DER DNA UNSERES KERNGESCHÄFTS VERANKERT UND BILDEN ZUNEHMEND DIE BASIS FÜR INVESTITIONS- UND KAUF-ENTSCHEIDUNGEN. *SIGNAs ESG-Strategie dient dabei als Leitlinie für unser Handeln und wird regelmäßig überprüft und an aktuelle Entwicklungen angepasst.* «

NATALIE WIERZBICKI | Head of ESG Strategy & Sustainable Finance

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsleistungen haben wir unsere interne und externe Berichterstattung ausgebaut und erfüllen seit dem Geschäftsjahr 2020 die Anforderungen der GRI-Standards in der „Kern“-Option. Eine Übersicht der berichteten GRI-Angaben finden Sie im [GRI-Inhaltsindex](#) im Anhang. Unser Ziel ist es, die Berichterstattung stetig auszuweiten und somit den steigenden Transparenzanforderungen gerecht zu werden.

Zur besseren Messung unserer Nachhaltigkeitsperformance haben wir die Erhebung der Emissionen unseres Portfolios sowie unserer betrieblichen Emissionen erweitert. Hierzu wurde eine Software implementiert, mit der wir die wichtigsten Daten unserer Immobilien systematisch erfassen und analysieren können.

Den aktuellen Status der Umsetzung unserer ESG-Strategie finden Sie in den folgenden Kapiteln. Eine Detailübersicht über unsere [Nachhaltigkeitsstrategie](#) finden Sie im Bereich Nachhaltigkeit auf unserer Website.

Unsere Prioritäten für 2022



EU-TAXONOMIE

Konformitätsprüfung unserer Immobilien und Projekte



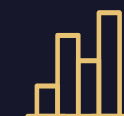
SIGNA KLIMASTRATEGIE: ROAD TO NET-ZERO CARBON

Erarbeitung einer wissenschaftlich fundierten Klimabilanz basierend auf „Science-based Targets“



KLIMA- UND NACHHALTIGKEITSRISIKEN

Risikobewertung und Management von Klimarisiken des Geschäftsmodells



AUSBAU UMWELTDATEN

Ableitung des Datenbedarfs aus regulatorischen Vorgaben und kontinuierliche Verbesserung der Datenqualität

Emission grüner Finanzierungsinstrumente im Volumen von 250 Mio. €

Als erste von mehreren geplanten Emissionen begab die SIGNA Prime im Herbst 2021 einen Grünen Schuldschein mit einem Volumen von 150 Mio. €. Zudem zeichnete ein bereits seit Gründung der SIGNA Prime engagierter institutioneller Investor aus Deutschland unseren ersten Grünen Genussschein mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Volumen von 100 Mio. €. Das Neufinanzierungsvolumen der SIGNA Prime, inklusive Prolongationen, betrug im Jahr 2021 rund 2,8 Mrd. €, somit wurden rund 9 % der Neufinanzierungen mit Green-Finance-Produkten finanziert.


9 %

DER NEUFINANZIERUNGEN 2021
SIND GRÜNE FINANZIERUNGS-
INSTRUMENTE.

SUSTAINABLE FINANCE

Im Zuge unserer umfassenden Nachhaltigkeitsaktivitäten unterstützen wir den Aktionsplan der EU für nachhaltiges Wachstum, der den Übergang der EU-Wirtschaft zu einer umweltfreundlicheren und widerstandsfähigeren Kreislaufwirtschaft beschleunigt.

Im Einklang mit der im Juli 2020 in Kraft getretenen EU-Taxonomie-Verordnung fördert die SIGNA Prime die Umlenkung der Kapitalströme in nachhaltige Investitionen und leistet auch selbst einen Beitrag.

Zu diesem Zweck haben wir ein  Green-Finance-Framework entwickelt und im Mai 2021 veröffentlicht. Das Rahmenwerk dient dazu, Finanzmittel für nachhaltige Investitionen aufzunehmen. Auf dieser Grundlage kann die SIGNA Prime unterschiedliche grüne Finanzierungsinstrumente ausgeben, darunter grüne Anleihen, grüne Privatplatzierungen und grüne (syndizierte) Darlehen.

Das Green-Finance-Framework wurde einer externen Prüfung, einer Second Party Opinion, der Ratingagentur Sustainalytics unterzogen. Die Kriterien für förderfähige grüne Projekte orientieren sich an den aktuellen Vorgaben der EU-Taxonomie (Technical Experts Group) und leisten einen positiven Beitrag zu den Zielen „Bezahlbare und saubere Energie“ (7), „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ (11) und „Maßnahmen zum Klimaschutz“ (13) der Sustainable Development Goals (SDGs).

Unser mittelfristiges Ziel ist es, bei mindestens 50 % der Neufinanzierungen nachhaltige Finanzierungsinstrumente zu verwenden. 2021 hat die SIGNA Prime bereits zwei grüne Finanzierungsinstrumente begeben – einen Grünen Schuldschein sowie einen Grünen Genussschein.

Die SIGNA Prime wird jährlich Allokations- und Impact-Berichte zu den grünen Finanzierungen veröffentlichen. Darüber hinaus gewährleistet eine externe Prüfung die Einhaltung der Investitionskriterien und die Validität der berichteten Umweltdaten.

7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE



11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN



13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ



» MIT EINEM KLAREN BEKENNTNIS
ZU NACHHALTIGKEIT UND UNSEREM
AUSGEZEICHNETEN ESG-RATING
*wollen wir mittelfristig 50 % unserer
neuen Finanzierungen über grüne
Instrumente decken. «*

MANUEL PIROLT Chief Financial Officer



03



NACHHALTIGE GEBÄUDE



Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand müssen die direkten CO₂-Emissionen von Gebäuden bis 2030 um mehr als 50 % sinken.¹

Entsprechend bestehen in der Immobilienwirtschaft große Einsparpotenziale und die Verantwortung, zur nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft beizutragen. Unsere grünen Gebäude leisten einen entscheidenden Beitrag zur CO₂-Reduktion und wir streben die Klimaneutralität unseres Immobilienportfolios an. Dabei betrachten wir den gesamten Lebenszyklus ausgehend von der Projektentwicklung.

Mit einem ganzheitlichen strategischen Ansatz nehmen wir auf vielfältige Weise positiven Einfluss auf die Klimaeffizienz von Immobilien. Wir stellen unsere Stromverträge auf Strom aus regenerativen Quellen um und steigern mit dem Einsatz modernster Technologien die Energieeffizienz unseres Portfolios. Zudem setzen wir bei der Sanierung unserer Bestandsgebäude und unseren New Investments verstärkt auf wiederverwertbare sowie schadstoffarme Materialien.

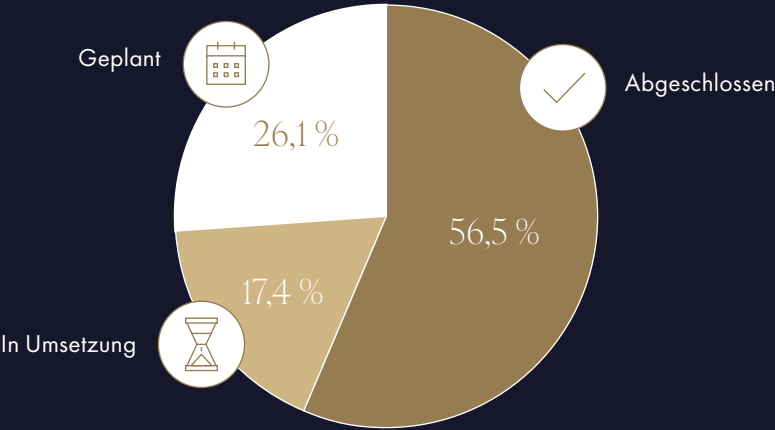
¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Mai 2021. Die Zahlen beziehen sich auf den deutschen Gebäudebestand. Referenzjahr 1990



STATUS QUO ESG-STRATEGIE

Um dem Anspruch als umweltbewusstes Unternehmen gerecht zu werden, hat sich SIGNA in diesem Handlungsfeld **10 Ziele mit 23 dazugehörigen Maßnahmen** gesetzt. So wird eine zukunftsfähige Bauweise zum strategischen Treiber beim Thema Nachhaltigkeit.

UNSERE ZIELE BIS 2025



ÜBERSICHT DER MASSNAHMEN 2021



Weitere Details finden Sie in unserer [Nachhaltigkeitsstrategie](#).

NACHHALTIGE IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

Das Pariser Klimaabkommen umfasst den globalen Aktionsplan, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C gegenüber dem Stand vor der Industrialisierung zu begrenzen.

Folglich hat die Europäische Union (EU) sich mit dem European Green Deal das Ziel gesetzt, den Ausstoß von Treibhausgasen in der EU bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber dem Ausstoß im Jahr 1990 zu reduzieren. Damit soll Europa bis 2050 klimaneutral werden. Das sogenannte „Fit for 55“-Abkommen gilt dabei als wegweisend für die europäische Immobilienbranche. Vor diesem Hintergrund übernehmen wir als ein führendes Immobilienunternehmen – und als Partnerin der Städte und Kommunen – aktiv Verantwortung für den Klima- und Umweltschutz.

CO₂-Reduktionsziele

ÖSTERREICH

Österreich nimmt unter den europäischen Staaten eine Vorreiterrolle bei der Energiewende ein. Bis zum Jahr 2040 soll Klimaneutralität erreicht werden. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, setzt Österreich eine Reihe von regulatorischen Maßnahmen um. Ein Schwerpunkt liegt auf der Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Bis zum Jahr 2030 sollen im Gebäudebereich sozial- und wirtschaftsverträglich rund drei Millionen Tonnen CO₂e gegenüber 2016 eingespart werden.¹

DEUTSCHLAND

Durch den hohen Energieverbrauch und die starke Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas sind Immobilien ein Schlüsselement, um eine nachhaltigere Energieversorgung zu implementieren. Deutschland plant die Emissionen bis zum Jahr 2030 um 65 % zu reduzieren und bis 2045 klimaneutral zu sein. Im Zuge der Dekarbonisierung der Gebäude sollen die Digitalisierung der Gebäude und die Kreislaufwirtschaft gestärkt werden – unter anderem mit der Einführung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses.²

SCHWEIZ

Die Schweiz soll bis 2050 unter dem Strich keine Treibhausgase mehr ausstoßen. Dieses Netto-Null-Ziel hat der Bundesrat 2019 beschlossen. Am 27. Januar 2021 hat er die dazugehörige „Langfristige Klimastrategie der Schweiz“ verabschiedet. Diese präsentiert die Leitlinien für die Klimapolitik bis 2050 und legt strategische Ziele für die verschiedenen Sektoren fest. Die Strategie knüpft an die Maßnahmen und Ziele des revidierten CO₂-Gesetzes an. Es führt zu einer Senkung der Treibhausgase um 50 % bis 2030 und bringt die Schweiz auf Kurs für das Klimaziel bis 2050.³

ITALIEN

Italien verfolgt den europäischen Plan, die Emissionen bis zum Jahr 2030 um 45 % gegenüber 1990 zu reduzieren. Damit bleibt das Land hinter dem europäischen Durchschnitt zurück. Dennoch ist auch der italienische Gebäudesektor stark von der Energiewende geprägt. Bei Neubauten bzw. grundlegender Gebäudesanierung gilt eine „Solarpflicht“. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtverbrauch soll bis zum Jahr 2030 auf mindestens 40 % steigen – eine Verdoppelung der heutigen Kapazität.⁴

¹ Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus: Langfriststrategie 2050 – Österreich

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, Mai 2021

³ Schweizerische Eidgenossenschaft: Langfristige Klimastrategie der Schweiz, Januar 2021

⁴ Ministry of Economic Development: Integrated national energy and climate plan, December 2019

WERTE FÜR GENERATIONEN

Der Klimawandel ist der stärkste Treiber für alle gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen der kommenden Jahrzehnte. Weltweit stehen Gesellschaften vor der Herausforderung, ihre Lebens- und Wohlstandsmodelle an den Klimawandel anzupassen. Wir bei der SIGNA Prime denken in Generationen und agieren im Zentrum dieser Veränderungen.

Daher optimieren wir unseren langfristigen ökologischen Fußabdruck mit einem konsequenten Nachhaltigkeitsmanagement. Das Bauen und Sanieren nach Green-Building-Standards und die möglichst effiziente Bewirtschaftung der Bestandsgebäude und Neuentwicklungen in den Landeshauptstädten Österreichs und den urbanen Zentren Deutschlands, Norditaliens und der Schweiz stehen für die SIGNA Prime im Vordergrund. Ein erheblicher Anteil der ökologischen Auswirkungen ergibt sich aus dem Bedarf an Elektrizität und Raumwärme während der Nutzungsphase der Immobilien. In der Konzeptionsphase lässt sich der größte Einfluss auf den ökologischen Fußabdruck der Objekte nehmen. Wir legen daher einen besonderen Fokus auf eine ganzheitliche Betrachtung der ökologischen und sozialen Auswirkungen entlang ihres Lebenszyklus.

Zudem optimieren wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten stetig, um den ökologischen Fußabdruck unserer Immobilien weiter zu verringern.

Mit unserem Bestands- und Entwicklungsportfolio von Trophy Assets in innerstädtischen Bestlagen nehmen wir eine wichtige Rolle in einer integrierten Stadtentwicklung ein. Soll diese nachhaltig erfolgreich sein, bedingt dies die Beteiligung und Zustimmung aller involvierten Stakeholder. Hierfür identifizieren wir für jedes einzelne Projekt die relevanten Interessengruppen und binden sie frühzeitig bis zur Projektfertigstellung konsequent und transparent ein (siehe Abschnitt → [Stakeholder-dialog](#) im Kapitel „Nachhaltigkeitsmanagement“ sowie Kapitel → [Starke Gemeinschaften](#)).

Die Städte beginnen, sich an den Klimawandel anzupassen. Mit unseren Entwicklungen tragen wir maßgeblich zur Umsetzung der Anpassungsstrategien bei und können diese erheblich beeinflussen. Wir schaffen Lebens-, Arbeits-, Erlebnis- und Transiträume an Orten, die dem Klimawandel Rechnung tragen müssen. Mit unseren Projekten stellen wir uns der Verantwortung, unseren Teil zur Bekämpfung des Klimawandels zu erfüllen. Mit unserem Anspruch, Werte für Generationen zu schaffen, setzen wir auf die langfristige Betrachtung



jeder unserer Immobilien und auf zukunftssichere Konzepte für deren Nutzer.

Damit unsere Gebäude auch in der nächsten Generation den Ansprüchen unserer Stakeholder optimal entsprechen, analysieren wir die Veränderung der Innenstädte und passen die Nutzung unserer Immobilien durch smarte Konzepte an. So schaffen wir eine langfristige Mieterbindung und -zufriedenheit und ermöglichen eine flexible Nutzungsänderung als Antwort auf den Strukturwandel von Innenstädten. Daraus ergibt sich

oftmals eine Mischnutzung, wo zum Beispiel in den unteren Etagen Einzelhändler und darüber Büro-, Wohn- oder Hotelflächen angesiedelt werden. Im Rahmen der Neupositionierung von Immobilien achten wir stets auf eine hohe Flächeneffizienz – sowohl bei den Bestandsgebäuden als auch bei New Investments. Wir können hierbei auf umfangreiche Erfahrungen in der Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten zurückgreifen. Darüber hinaus stellen wir der Bevölkerung öffentliche Flächen zur Verfügung, auf denen wir uns für den Erhalt der Biodiversität einsetzen, beispielsweise mit Dachgärten.

In 2021 erfasste Immobilien¹



68
Immobilien²

besitzt die SIGNA Prime, davon
33 im Bestandsportfolio
22 New Investments
13 im Trading-Portfolio



Qualitative
Berichterstattung

100 % erfasste Daten
(+33 % gegenüber 2020)



Quantitative
Berichterstattung

100 % erfasste Daten³
(+254 % gegenüber 2020)

Datenmanagement per Software

Im Jahr 2021 haben wir ein Softwaresystem eingeführt, mit dem wir quantitative und qualitative Umweltdaten erfasst haben. Mithilfe der Software war es uns erstmalig möglich, alle Gebäude der SIGNA Prime zu erfassen und auszuwerten.

Verglichen mit dem Vorjahr konnte dadurch die quantitative Datenerhebung um 254 % erhöht, die Gesamtabfrage ermöglicht und die Ausweitung der Kennzahlen gemäß GRI und EPRA ausgebaut werden.

Der Ausbau der Software ist ein laufender Prozess, dessen stetige Verbesserung zur Erweiterung der Datenbasis beiträgt. Alle uns bisher vorliegenden Datenpunkte werden im Rahmen der Berichterstattung erfasst.

Ausbau des Datenerhebungs-
prozesses durch ESG-Software
umgesetzt



¹ Genauere Informationen dazu, nach welchen Prinzipien die Datenerhebung erfolgt ist, sind im Kapitel [Über diesen Bericht](#) aufgeführt.

² Inklusive unterjährig veräußelter Objekte

³ Bestandsportfolio und Trading-Portfolio

Organisation und Prozesse

Drei operationale ESG-Projektteams sind für die Umsetzung der Maßnahmen im Handlungsfeld „Nachhaltige Gebäude“ verantwortlich: Asset Management, Projektentwicklung und Transactions. Diese werden durch die Abteilung ESG Strategy & Sustainable Finance koordiniert. Unsere Projektteams sind entsprechend dem jeweiligen Thema interdisziplinär besetzt, sodass sich alle Mitarbeiter mit ihrem spezifischen Wissen einbringen können. Durch die Aufgabenverteilung können wir unsere Ziele und Maßnahmen für die Nachhaltigkeit der Bestandsgebäude und der New Investments

optimal umsetzen. Über die Fortschritte berichten wir regelmäßig in unseren ESG-Council-Meetings und damit auch direkt an den Vorstand. In unseren Projekt-reports berichten wir außerdem quartalsweise über den Status in Bezug auf unsere Nachhaltigkeitsziele.

Wir sensibilisieren unsere Mitarbeiter stetig für die Nachhaltigkeit unserer Immobilien, etwa durch Schulungen oder die Darstellung von Best-Practice-Beispielen im Intranet sowie im Rahmen von regelmäßigen Briefings bei Managementveranstaltungen.



Wissensmanagement

Der renommierte Architekt und Ingenieur Werner Sobek hielt im Rahmen einer internen Veranstaltung einen Vortrag zum Thema „Emissionseinsparungen und das Bauen von Morgen“.

WERNER SOBEK Architekt und Ingenieur



ZUKUNFTSSICHERE BESTANDSIMMOBILIEN



Unser Geschäft ist auf dauerhafte Wertschöpfung und den langfristigen Erhalt außergewöhnlicher Gebäude ausgerichtet. Historische, oft denkmalgeschützte Altbauten, die das Stadtbild prägen, machen dabei einen Großteil unseres Portfolios aus.

Für den Betrieb und Erhalt dieser Gebäude tragen wir daher eine große Verantwortung. Bei unseren Bestandsimmobilien liegt der Fokus auf einer effizienten Bewirtschaftung sowie der Erhöhung der Energieeffizienz. Um den Dekarbonisierungspfad einzelner Objekte zu verbessern, werden wir in den kommenden

Jahren eine Vielzahl definierter Einzelmaßnahmen umsetzen. Um den CO₂-Ausstoß weiter zu senken, wurde 2021 die Anzahl der Bestandsgebäude mit Grünstromverträgen erhöht. 51,5% der Bestandsgebäude werden mit Grünstrom versorgt (2020: 38,7%). Bei der Revitalisierung unseres Bestandsportfolios von historischen und denkmalgeschützten Bauwerken achten wir stets auf die Verbindung der historischen Bedeutung der Immobilie mit modernen Nachhaltigkeitsstandards. Entsprechend analysiert unser Team die Chancen und Grenzen einer umweltschonenden Revitalisierung dieser Immobilien und eruiert die Maßnahmen mit unseren Stakeholdern.

» FÜR MICH IST BESONDERS WICHTIG, DASS DIE BAUSUBSTANZ ERHALTEN WIRD. SO WIRKT SIGNA AM ZIEL MIT, DAS WELTKULTURERBE ZU ERHALTEN. *Zusätzlich tragen klimafreundliche, grüne Erholungsflächen dazu bei, die bewohnte Innenstadt zu fördern.* «

STAKEHOLDERSTIMME

ENERGIE UND EMISSIONEN

Immobilien spielen eine wesentliche Rolle bei der Nutzung von natürlichen Ressourcen, beim Verbrauch von Energie und bei der Emission von Treibhausgasen wie Kohlendioxid (CO₂).

Der Energieverbrauch unseres Bestandsportfolios betrug im Geschäftsjahr 2021 164.519 MWh (2020: 152.783 MWh). Like-for-Like (Vergleich exklusive Fluktuationen im Portfolio) konnte eine Reduktion von 4,2 % zwischen den Jahren 2021 und 2020 erreicht werden.

Um im Betrieb die Energieeffizienz zu erhöhen, setzen wir Energiespartechnologien ein. Dazu gehören unter anderem Anlagen zur Wärmerückgewinnung,

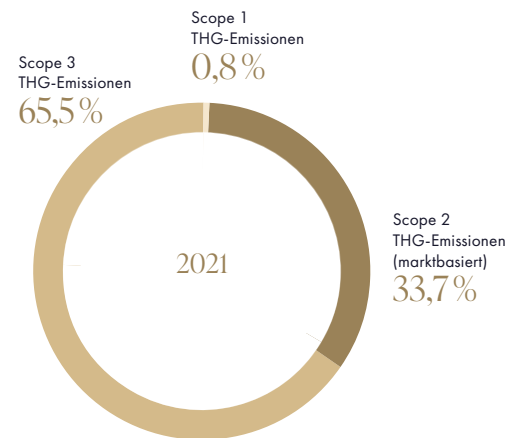
Wärmepumpen, Effizienzpumpen oder LED-Lampen. Wir evaluieren laufend die Möglichkeit, alternative Energiequellen zu verwenden, und setzen sie bei positiver Bewertung ein.

Umstellung auf Grünstrom

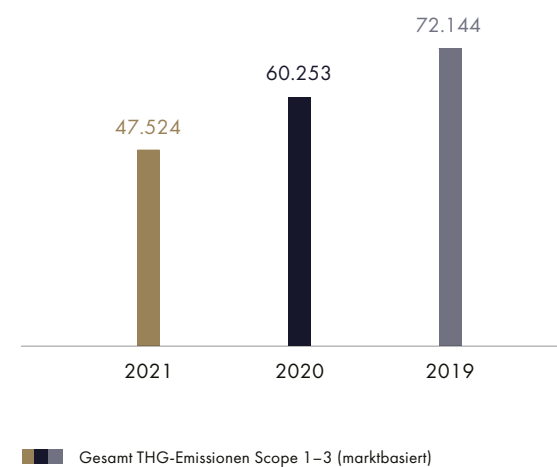
Die Stromversorgung unserer Bestandsgebäude wird schrittweise auf Strom aus erneuerbaren Energiequellen umgestellt. Hierzu haben wir unser Portfolio im Jahr 2021 evaluiert und erste Bestandsverträge auf Ökostrom umgestellt. In Deutschland beziehen bereits zwölf Gebäude Strom aus erneuerbaren Energien. Zudem wird der Großteil unserer österreichischen Objekte bereits mit Ökostrom versorgt. Zum Jahresende 2021 wurden 17 unserer 33 Immobilien im Bestandsportfolio mit grünem Strom versorgt.

✓
Prüfung aller Stromverträge im Immobilienbestand und Umstellung auf Grünstrom zum nächstmöglichen Datum

THG¹-Emissionen des Bestandsportfolios



Gesamte THG¹-Emissionen (t CO₂e)



¹ Treibhausgase (THG)

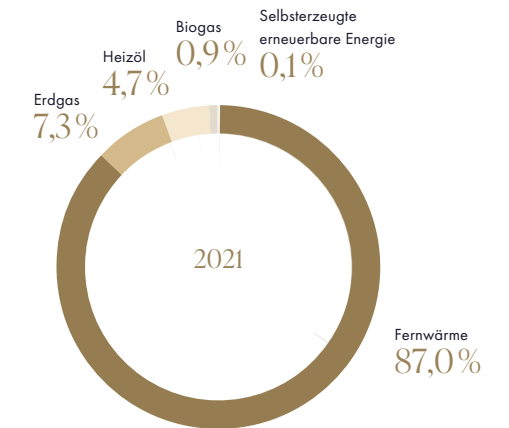




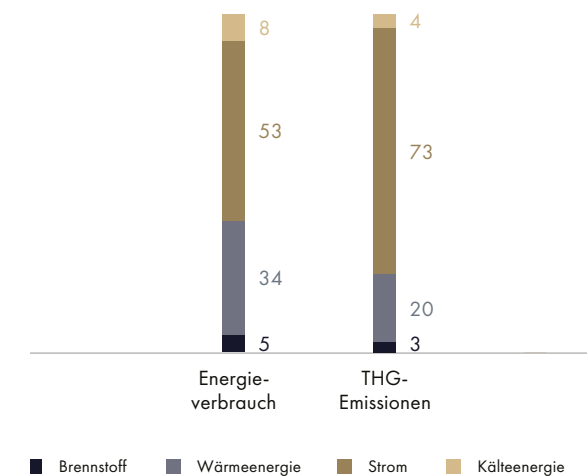
Nutzung von Fernkälte und Fernwärme in Wien

Unsere Immobilien in Österreich zählen zu den größten Beziehern von Fernkälte in Wien. Von insgesamt 160 Megawatt Leistung entfallen mehr als 30 Megawatt auf von der SIGNA Prime entwickelte Projekte. Bis dato wurden bereits sieben Objekte umgesetzt oder befinden sich aktuell in Umsetzung – darunter das Kunstforum Renngasse, Tuchlauben oder künftig Mariahilfer Straße 10–18. Mit dem Einsatz von Fernkälte spart die SIGNA Prime etwa 50 % CO₂ und 70 % Energie im Vergleich zu herkömmlicher Klimatisierung. Auch im Bereich der umweltfreundlichen Fernwärme zählt die SIGNA Prime – insbesondere im Gewerbebereich – zu den größten Kunden.

Quellen der Wärmeerzeugung



Verteilung von Energiearten und THG-Emissionen (in %)





Green-Lease-Komponenten
bei neuen gewerblichen
Mietverträgen der
New Investments evaluiert
und eingeführt



Green-Lease-Empfehlungshandbuch

Im Jahr 2021 haben wir ein Green-Lease-Empfehlungshandbuch erstellt, das wir seit Beginn des Jahres 2022 einsetzen. Mit diesem Handbuch wollen wir unseren Mietern aufzeigen, in welchen Bereichen wir bei SIGNA auf nachhaltige Bewirtschaftung achten. Um das gemeinsame Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, bieten wir unseren Mietern konkrete Empfehlungen für eine bewusste Nutzung ihrer Immobilien. So lassen sich die Bereiche Energie/Emissionen, Abfall, Reinigung, Mobilität und Umbaumaßnahmen/ Inventar nutzen, um einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Ziele des europäischen Green Deal zu leisten.

Green Leases – auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Mietverträge

Unser Ziel ist es, den Betrieb der Immobilien zukunfts-
fähig zu gestalten. Für unsere Bestandsobjekte liegt
diese Verantwortung oftmals in den Händen unserer
Mieter. Daher haben wir im Jahr 2021 in unserem
Portfolio auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Mietverträge
eingeführt – sogenannte „Green Leases“. Im Rahmen
dieser Verträge treffen wir gemeinsam mit unseren

Mietern Vereinbarungen, um die Immobilien mit ver-
eintem Engagement nachhaltig, ressourcenschonend
und ökologisch zu nutzen. Mit unseren Bestandsmietern
ist hierfür ein intensiver Dialog nötig, da bei jedem
Objekt die Mieterbedürfnisse, die Besonderheiten der
Immobilie und die Zertifizierungsanforderungen aufei-
nander abgestimmt und ein Reporting etabliert werden
müssen. Green-Lease-Vertragsklauseln sind inzwischen
Bestandteil aller neuen gewerblichen Mietverträge.



EFFIZIENTE NUTZUNG UMWELTFREUNDLICHER ENERGIE



NACHZERTIFIZIERUNG
LAUFEND

Kaum ein Projekt verkörpert die Verbindung von Tradition und Moderne so sehr wie das [Kaufhaus Tyrol](#) in Innsbruck. Das erste Großkaufhaus Tirols blickt auf eine bewegte und langjährige Geschichte zurück. Im Jahr 2004 erwarb SIGNA die traditionsreiche Immobilie und leitete in Zusammenarbeit mit dem englischen Stararchitekten David Chipperfield eine neue Ära des Ensembles ein. Heute bietet das Kaufhaus Tyrol mitten in der Fußgängerzone um die Maria-Theresien-Straße gelegen auf rund 33.000 m² eine moderne Shoppingwelt mitten im Herzen von Innsbruck.

GEBÄUDEKÜHLUNG MIT GRUNDWASSER UND WÄRMEPUMPEN

Auch beim Umweltschutz sollte das neue Kaufhaus Tyrol Maßstäbe setzen. Mit der Einführung eines innovativen Systems zur effizienten Energienutzung hat SIGNA neue Standards für die Nachhaltigkeit in der Innsbrucker Innenstadt gesetzt. Es ist das erste Shoppingcenter, das mit einem System der Betonkernaktivierung ausgestattet wurde. Damit wird die Gebäudestruktur zum Speichern thermischer Energie genutzt. Bei Bedarf wird die gespeicherte Energie zum Heizen oder Kühlen



» DURCH DIE NUTZUNG DER WASSERENERGIE DES NAHE GELEGENEN INNS SPAREN WIR JÄHRLICH 5.000 TONNEN CO₂ EIN, DAS DEM AUSSTOSS VON CA. 3.500 PKWS ENTSPRICHT. *Wir sind stolz, mit diesem innovativen System einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.* «

SEBASTIAN SCHNEEMANN Center Manager, Kaufhaus Tyrol

freigesetzt. Das gesamte Kühl- und Heizungssystem des Gebäudes wird durch Grundwasser aus dem Inn und durch Wärmepumpen bewerkstelligt. So wird der jährliche CO₂-Ausstoß um etwa 5.000 Tonnen reduziert. Mit dem niedrigen Energieverbrauch können auch die Betriebskosten deutlich reduziert werden.

Entsprechend wurde das Gebäudekonzept mit dem „Prime Property Award“ für eine optimale Verbindung von wirtschaftlichem Erfolg mit ökologischer und sozial-kultureller Nachhaltigkeit ausgezeichnet.

Auch im Betrieb achten wir auf die laufende Umsetzung von Maßnahmen zur Reduktion der Emissionen und Optimierung der Energieeffizienz.

Das Center Management arbeitet laufend an Energie-sparmaßnahmen und der Reduktion von Emissionen aus dem Betrieb der Immobilie. Dafür beziehen wir 100 % Strom aus erneuerbaren Energieträgern und haben 2021 die Beleuchtung der Allgemeinflächen auf LED umgerüstet.

Im Rahmen der SIGNA Prime Zertifizierungsstrategie befindet sich das Kaufhaus Tyrol zurzeit im Nachzertifizierungsprozess mit BREEAM – ein finales Ergebnis wird im Jahr 2022 erwartet.

5.000
TONNEN CO₂-REDUKTION
PRO JAHR



UNSERE NEW INVESTMENTS

Der langfristige Investitionsansatz der SIGNA Prime erfordert auch für unsere New Investments eine ganzheitliche Betrachtung des Projektlebenszyklus. Immer wieder stehen unsere Projekte im Zentrum städtebaulicher Diskussionen, die in der Regel positive Effekte auf deren Wahrnehmung und Wertschöpfung haben. Wir schenken daher der Planungsphase eine besondere Aufmerksamkeit.

Im Vordergrund steht hierbei die schadstoffarme Entwicklung, die Senkung der Umweltbelastung sowie die möglichst effiziente Bewirtschaftung der Neuentwicklungen. Unser Ziel ist, den Energieverbrauch und die Emissionen unserer New Investments so sparsam zu gestalten, dass sie nicht nur den aktuellen, sondern auch den künftigen Ansprüchen an Energieeffizienz und Werthaltigkeit gerecht werden.

Im Carsch-Haus in Düsseldorf nutzen wir Fernwärme, die in einem Prozess mit hohem Anteil an Kraft-Wärme-Koppelung entsteht. Im geplanten Hamburger Elbtower wird die Hauptenergiequelle ein Abwasserwärmetauscher sein, ergänzt um Abwärme aus einem nahe gelegenen Industriebetrieb (siehe auch [🔗 Nachhaltigkeitsbericht 2020](#)).

Beitrag zu den SDGs in der Projektentwicklung



Eine belastbare Infrastruktur aufbauen, inklusive und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.



Allgemeines Ziel ist es, Städte inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu machen. Konkret beinhaltet das unter anderem:

- / Nachhaltige Nutzung der Flächen
- / Sichere, leistbare und nachhaltige Mobilität in der Stadt und auf dem Land
- / Senken der Umweltbelastung durch Städte
- / Gesicherte Grundversorgung und digitale Anbindung ländlicher Gemeinden
- / Leistbarer Wohnraum für alle



Das Nachhaltigkeitsziel 13 ruft zu umgehenden Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen auf.



Der CO₂-Fußabdruck im Lebenszyklus eines Gebäudes

(Treibhausgasemissionen anteilig am Gesamtausstoß von Gebäuden)¹



¹ Quellen: BBSR-Onlinipublikation Nr. 17/2020, Abb. 3, und DGNB-Publikationen

Betrachtung des gesamten Lebenszyklus

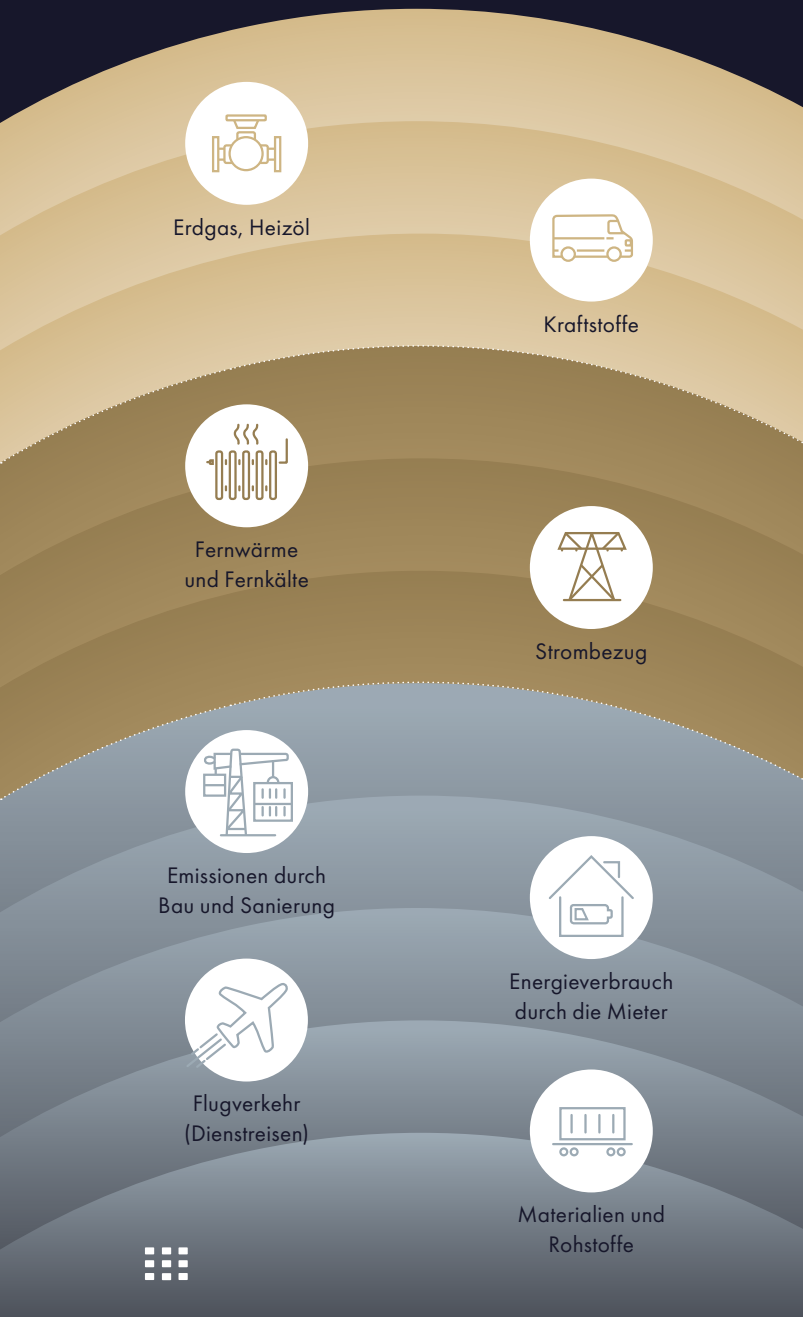
Treibhausgasemissionen entstehen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – drei Viertel davon während ihres Betriebs. Daher ist es unser Ziel, den Energiebedarf der Gebäude und seiner Nutzer soweit möglich zu verringern, die Versorgungssysteme zu optimieren und erneuerbare Energie einzusetzen. Erste Lebenszyklusanalysen wurden 2021 durchgeführt – etwa bei unseren nachhaltigen Projektentwicklungen in der [Mariahilfer Straße 10–18](#), Wien oder am [Hermannplatz](#) in Berlin.

Da Klimaneutralität in der Phase der Errichtung einer Immobilie nicht erreichbar ist, streben wir für unsere New Investments – wo möglich – einen CO₂-neutralen Betrieb an. Das erreichen wir durch den Einsatz erneuerbarer Energien wie Geothermie, Fernwärme- und -kälte, Photovoltaikanlagen und den Einsatz von zertifiziertem Grünstrom.

Um die Zukunftssicherheit und Werthaltigkeit langfristig gewährleisten zu können, werden eine hohe Nutzungsqualität und gleichzeitig eine klimaneutrale Bilanz angestrebt. Ausgehend von diesen beiden Zielsetzungen dient der Planungsprozess dazu, die wirtschaftlichste Umsetzung für das jeweilige Projekt zu ermitteln.

Mit der Einführung einer Datenerhebungssoftware im Berichtsjahr 2021 erheben wir Verbräuche systematisch, um anschließend Effizienzmaßnahmen zielgerichtet implementieren zu können.

Scope-Emissionen in unserer Wertschöpfungskette



SCOPE 1

Direkte Emissionen

SCOPE 2

Indirekte Emissionen durch Energiezukauf

SCOPE 3

Indirekte Emissionen innerhalb der Wertschöpfungskette

KREISLAUFWIRTSCHAFT ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Im Auf- und Ausbau der Kreislaufwirtschaft haben wir zwei Handlungsfelder: Bauen im Bestand und Neubau.

Aufgrund unserer strategischen Ausrichtung mit Fokus auf Innenstadtlagen entwickeln wir den Großteil unserer Projekte im Bestand. Wir sehen die Bestandsmasse als große Chance für das Thema Nachhaltigkeit. In jedem Projekt prüfen wir die Möglichkeit einer Sanierung des Bestands. Dabei werden funktionale, technische, ökologische, wirtschaftliche und gestalterische Aspekte abgewogen.

Sofern wir komplett neu bauen, ist es uns wichtig, im Neubau besser zu werden. Das bedeutet: gesünderes, schadstoffarmes und energieeffizientes Bauen. Dies ermöglicht die Emissionen aus dem laufenden Betrieb signifikant zu reduzieren.

Wichtig beim Neubau sind die vier Ansätze:


- / Neu, aber zirkulär
- / Neu, aber fair
- / Neu, aber sehr schadstoffarm
- / Neu, aber mit mehr Holz

Zielsetzung ist die Sicherstellung eines geringen Energiebedarfs und einer effizienten, zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Versorgungsstrategie, die die Zielsetzung eines klimaneutralen Gebäudes beinhaltet.

Der Prozess der nachhaltigen Projektplanung hin zur Klimaneutralität erfordert eine Reihe von Maßnahmen auf mehreren Ebenen. Dazu zählt die Optimierung des Städtebaus für die Nutzung von Tageslicht und Solarenergie im Rahmen der Planung. Zur Maximierung der Energieeffizienz werden Energieversorgungskonzepte in frühen Stadien der integralen Planung berücksichtigt. Ziel ist es, den Energiebedarf im Betrieb so gering wie möglich bzw. klimaneutral zu gestalten.

HERMANNPLATZ

INNOVATIVES LEUCHTTURMPROJEKT – NEUGESTALTUNG OHNE ABRISS

Das ehemalige  Karstadt-Gebäude am Hermannplatz ist ein traditionsreiches Gebäudeensemble in bester Innenstadtlage Berlins. Die identitätsstiftende Kubatur des 1929 erbauten, zur damaligen Zeit größten Kaufhauses Europas, diente als Ausgangspunkt für das Entwicklungskonzept von SIGNA. Es folgt dem Anspruch, den historischen Charme des Gebäudes zu erhalten und den CO₂-Fußabdruck deutlich zu reduzieren. Nach intensiver Auseinandersetzung mit der bestehenden Bausubstanz können wir bei Neugestaltung des Projekts den Bestandsrohbau erhalten und somit einen Abriss vermeiden. Die bestehende Immobilie wird dabei entkernt und das Stahlbeton-Rohbauskelett saniert.



GEPLANT
GOLD



70 %

CO₂-EINSPARUNG
IM VERGLEICH
ZU EINEM ABRISS UND
EINEM KONVENTIONELLEN
STAHLBETONNEUBAU



03 NACHHALTIGE GEBÄUDE



» ICH FINDE ES VORBILDICH, DASS DER BAUHERR ENTSCIEDEN HAT, DEN ROHBAU AUS DEN 1970ER JAHREN ZU ERHALTEN. *So geht zukunftsweisendes und integriertes Planen. Wir müssen Dinge möglich machen und uns auch beim Bauen ökologisch und nachhaltig verhalten.* «

PROF. PETRA KAHLFELDT | Senatsbaudirektorin, Berlin



HERAUSRAGENDE CO₂e-BILANZ DURCH BESTANDSERHALT

Ein Highlight bildet die Aufstockung des Gebäudes in innovativer Holzbauweise. Im Vergleich zu einem Abriss und einem konventionellen Stahlbetonneubau können allein in der Bauphase bis zu 70 % CO₂e-Emissionen eingespart werden. Darüber hinaus verkürzt sich die lärmintensive Phase der Baustelle um rund ein Jahr. Zudem ist die Holzbauweise durch einen hohen Vorfertigungsgrad schneller und weniger

lärmintensiv als die konventionelle Bauweise mit Stahlbeton. Das Verkehrsaufkommen durch Lkws wird durch den geringeren logistischen Aufwand um 60 % verringert. Dadurch können auch die Einschränkungen und Belastungen für die Anwohner durch Baustellenlärm, Verschmutzung und Verkehr erheblich reduziert werden. Damit wird das Projekt Karstadt am Hermannplatz zu einem internationalen Leuchtturmprojekt, das den Umgang mit Bestandsgebäuden prägen wird und damit auch zukunftsweisend für den Städtebau ist.

Karstadt am Hermannplatz

1

Das Fragment (1929)

Denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung

Nutzung: 100 % gemeinwohlorientiert
Eine neue Kita auf dem Dach mit einem lokalen Träger, Räume für Soziales, Kunst und Kultur

Architekt: Philipp Schäfer (1929), Sanierung durch David Chipperfield



2

Das Karstadt-Gebäude

Neugestaltung ohne Abriss, in Anlehnung an das historische Warenhaus

Nutzung: GALERIA-Warenhaus, Büros, eine öffentliche Dachterrasse

Architekt: David Chipperfield Architects



3

Wohnen

Der Altbau wird saniert und ergänzt. Schaffung von 5.000 m² bezahlbaren Wohnraum für die degewo

Architekt: FAR frohn&rojas Berlin



RE-USE
FENSTER
BETONTRÄGER

HOLZAUFBAU

BETONERHALT

4

Gewerbehöfe

Erhalt und Aufstockung des Parkhauses, maximale Wiederverwendung der Bestandsbauteile und Schaffung flexibler Räume für Büros, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und den Kiez

Architekt: Lendager Group





Jurysitzung Re-use-Wettbewerb Karstadt am Hermannplatz mit Projektteam und Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt

RE-USE-WETTBEWERB

Neben dem Erhalt des Rohbaus und Aufstockung mit Holz haben wir es uns zum Ziel gesetzt, Materialien aus dem Bestandsbau und dem Parkhaus wiederzuverwenden. Unter dem Leitgedanken „Form follows availability“ wurde ein Re-use-Wettbewerb mit neun international renommierten Planungsbüros gestartet.

Dabei diskutierten wir Ideen und Impulse zur innovativen Wiederverwendung und den intelligenten Einsatz von Bauteilen und Baumaterialien. Dadurch eröffneten wir ästhetisch und architektonisch hochwertige Lösungen.

Die Themen Nachhaltigkeit, Re-use, Recycling und Urban Mining nahmen einen besonders hohen Stellenwert ein.

Über das vorhandene Material wurden unterschiedlichste Lösungen der Planungsbüros für die neue Hofbebauung erarbeitet und dem Preisgericht mit Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt präsentiert. Das Büro Lendager Group aus Kopenhagen konnte mit einer identitätsstiftenden Architektur und außergewöhnlichen Raumqualitäten mit herausragender Ökobilanz und intelligentem Einsatz von wiederverwendbaren Materialien und Bauteilen überzeugen. Das Konzept von Lendager sieht eine ganzheitliche Weiternutzung und Wiederverwendung von Baumaterialien und Bauteilen in den zukünftigen Gewerbehöfen vor.



UNSER ANSATZ FÜR SCHADSTOFFARME PROJEKTENTWICKLUNGEN

Der globale Energiebedarf und die damit zusammenhängenden Emissionen zeigen die Bedeutung unseres Sektors sehr eindrücklich. Deswegen wird jedes unserer Projekte konsequent im Hinblick auf seine ökologische Nachhaltigkeit geplant und ausgeführt.

Die Standortmerkmale jeder einzelnen Immobilie sind sehr unterschiedlich. So sind auch unsere Nachhaltigkeitsziele für jedes Gebäude maßgeschneidert. Ein entscheidender Hebel dafür ist der Materialeinsatz bei den Baustoffen. Ein wichtiges Schlagwort innerhalb der Branche ist die „Ressourcenwende“. Bei dieser geht es darum, den Ressourcenverbrauch zu verringern, um CO₂-Emissionen zu vermeiden und die Natur-/

Grünflächen zu schützen. Wir bei SIGNA möchten die Ressourcenwende vollziehen und zum Auf- und Ausbau der Kreislaufwirtschaft beitragen. Dabei achten wir in all unseren Projekten auf die Verringerung des Ressourcenverbrauchs, um CO₂-Emissionen zu vermeiden, den Einsatz „besserer“ Baustoffe zu erhöhen und die Gesundheit der Nutzer zu schützen.

Leitfaden für nachhaltige Projektentwicklungen

Jeder unserer Mitarbeiter trägt dazu bei, dass neben ökonomischen Interessen systematisch ökologische und soziale Aspekte in unser unternehmerisches Handeln einfließen. Im Jahr 2021 haben wir einen internen Leitfaden für nachhaltige Projektentwicklungen erstellt und eingeführt. Dieser gilt als Rahmenwerk und ist für alle bei SIGNA beschäftigten Personen bindend.

Hierbei ist uns wichtig, dass unsere Mitarbeiter in der Projektentwicklung dennoch Freiheiten haben sollen und müssen, um auf die lokalen Gegebenheiten eingehen und ihre Kreativität einbringen zu können. In unserem Leitfaden haben wir sieben strategische Handlungsfelder festgelegt, die unseren Mitarbeitern hierbei als Richtschnur dienen. Um unsere Kollegen auf dem neuesten Stand zu halten, ist eine jährliche Überarbeitung und eine Erweiterung des Leitfadens vorgesehen.



RECYCLINGFÄHIGKEIT UND LANGLEBIGKEIT DER BAUMATERIALIEN

Die Herstellung der Baumaterialien verursacht gut ein Fünftel der Emissionen im Lebenszyklus einer Immobilie. Daher streben wir einen optimierten oder reduzierten Materialverbrauch an und wollen möglichst viele Bauteile und Materialien nutzen, die weniger CO₂-intensiv sind. Wir sind der festen Überzeugung, dass in der Projektentwicklung die Frage der Weiterverwendung von bestehenden Ressourcen immer am Anfang zu stellen ist. Wir müssen den Eintrag der grauen Energie in der Anfangsphase des Lebenszyklus einer Immobilie möglichst gering halten und verantwortlich mit den Ressourcen umgehen. Um nach Green-Building-Standards zu bauen und zu sanieren, achten wir bewusst auf den Einsatz der Baumaterialien. Dazu gehört die Reduktion der Menge des verwendeten Materials durch Designoptimierungen, da vor allem bei der Herstellung von Stahl und Beton viel CO₂ entsteht. Deshalb prüfen wir im Vorfeld unserer Sanierungen und New Investments die Wiederverwendbarkeit vorhandener Rohbaubsubstanz bzw. die Integration von Teilen der Bebauung. Sofern technisch und funktional möglich, ist dies das wirkungsvollste Recycling. Im Falle eines Neubaus erstellen wir keine baulichen Anlagen, die nicht recycelbar sind. Grundsätzlich beachten wir

bei all unseren Projekten das Kreislaufwirtschaftsgesetz (für Deutschland) bzw. das Abfallwirtschaftsgesetz (für Österreich).

Außerdem berücksichtigen wir bereits in der Planungsphase den Einsatz umweltfreundlicher und langlebiger Baustoffe und Materialien. Die Bodenbeläge, Abdichtungen, Farben und Lacke wählen wir so aus, dass die VOC-Emissionen (flüchtige organische Verbindungen) möglichst gering sind. Damit gewährleisten wir insbesondere eine hohe Innenraumluftqualität in der späteren Nutzungsphase. Beim Einsatz von Beton- und Stahlprodukten spielt deren spätere Recyclingbarkeit eine wichtige Rolle. Bei der Verwendung von Holz achten wir auf die Herkunft aus nachhaltiger, FSC-zertifizierter Forstwirtschaft.



Unsere übergeordneten Ziele

- / Wir möchten die Weiternutzung des Bestands maximieren.
- / Wir möchten die Recyclingquote maximieren.
- / Wir möchten sehr schadstoffarm bauen.
- / Wir möchten mehr mit Holz bauen.
- / Wir möchten nach dem Cradle-to-Cradle-Ansatz planen und bauen.



ALTE BAUSUBSTANZ
NUTZEN



UMWELTFREUNDLICHE
BAUSTOFFE BEVORZUGEN



BETON UND STAHL
RECYCELBAR EINSETZEN



MÖGLICHST FSC-ZERTIFIZIERTES
HOLZ VERWENDEN



MYND

MODERNES UND SCHADSTOFFARMES BAUEN AM ALEX



GEPLANT
PLATIN



GEPLANT
GOLD



GEPLANT
PLATIN

Das MYND am Berliner Alexanderplatz mit rund 32.000 m² Bürofläche gilt als ein Musterbeispiel für modernes und umweltschonendes Bauen:

Das MYND verbindet

- / ressourcenschonende Bauweise,
- / den Einsatz ökologischer Baustoffe,
- / einen behutsamen Umgang mit Emissionen bei Planung und Bau,
- / einen geringen Energieverbrauch im Laufe des Betriebs mit
- / modernem Gebäudedesign.

Die Zielsetzung liegt in der Realisierung eines möglichst klimaneutralen Gebäudes im Betrieb mit hohem Nutzerkomfort. Dabei führt der Weg über folgende Eckpfeiler: Nachhaltigkeitszertifizierungen, Reduzierung des Energiebedarfs, effiziente Energieerzeugung und -nutzung und Nutzerkomfortkomponenten.

Als erstes Projekt der SIGNA Prime wurde beim MYND die EU-Taxonomie-Konformität des Projekts durch ein unabhängiges Ingenieurbüro bestätigt.



» IM MYND SORGT DER ANSATZ DES SEHR SCHADSTOFFARMEN BAUENS IN KOMBINATION MIT QUELLLÜFTUNG FÜR EINE HERVORRAGENDE LUFTQUALITÄT. *Der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinflüssen ist eines der zentralen Ziele.* «

PROF. JAN KLEIHUES Partner und CEO, Kleihues + Kleihues

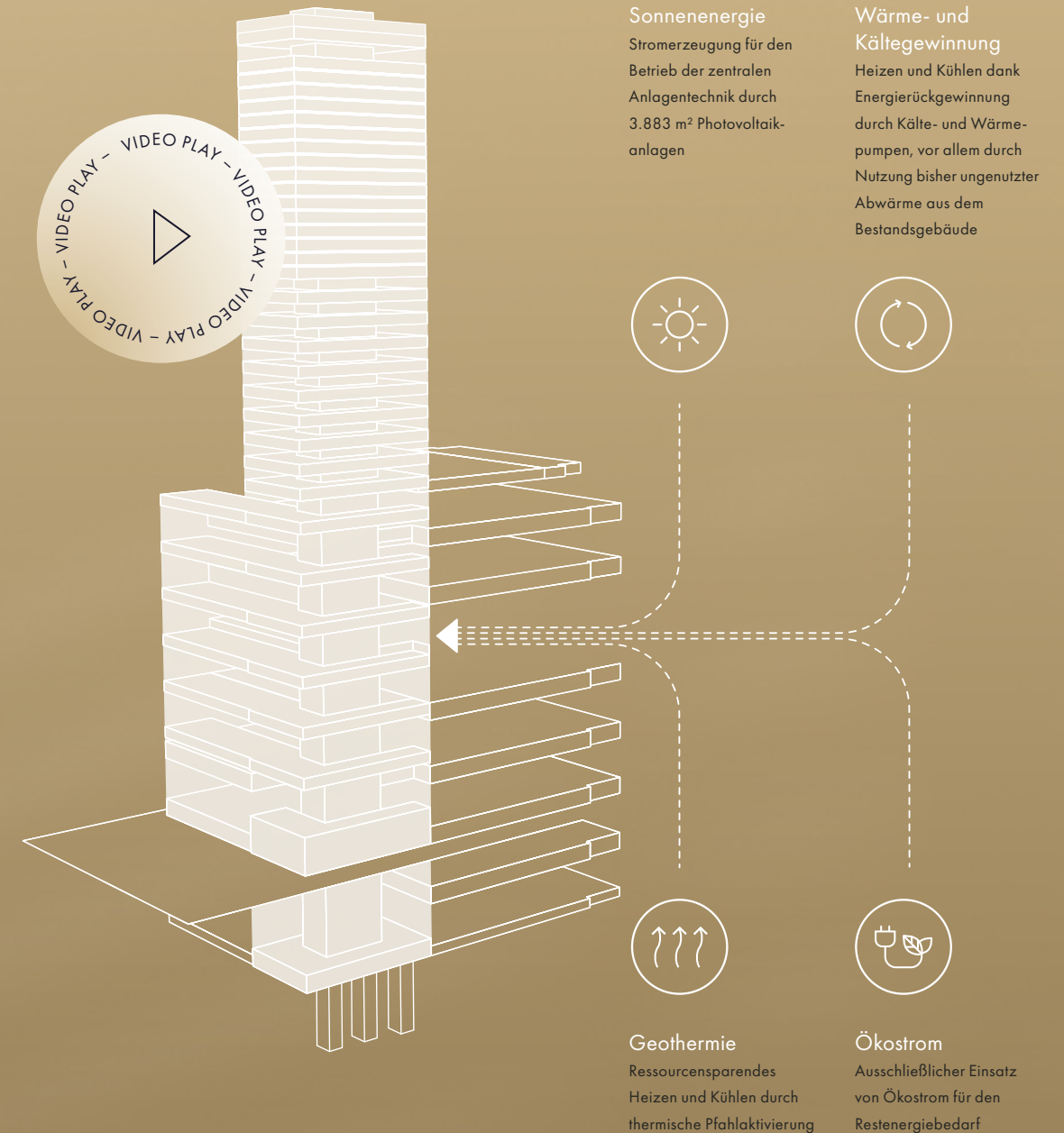
BEST-IN-CLASS-NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNGEN

SIGNA strebt für das Projekt die Zertifizierung LEED Platin an. LEED steht für „Leadership in Energy and Environmental Design“ und bewertet acht Themenfelder. SIGNA setzt mit dem Projekt MYND am Alexanderplatz Maßstäbe für „Green Buildings“ in sieben Kategorien. Zu ihnen gehören Lage und Verkehr, Standort, Wassereffizienz, Energie und Atmosphäre, eingesetzte Materialien und Rohstoffe sowie Innenraumqualität und Komfort. Auf dieser Zertifizierung aufbauend ist für das MYND das [WELL-Building-Standard-Gold-Zertifikat](#) geplant – eine Auszeichnung, die den positiven Einfluss auf den Komfort, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer verdeutlicht. Im Weiteren wird für das Neubauprojekt der SIGNA das [WiredScore-Platin](#) für die fortschrittliche digitale Konnektivität des Gebäudes verfolgt.

EINSPARUNG GRAUER ENERGIE DURCH HOCH-EFFIZIENTES TRAGSYSTEM

Neben der wirkungsvollen Nutzung eines gemeinsamen Energieversorgungskonzepts aus dem Nutzungsmix Warenhaus und Büro berücksichtigt das Projekt eine ganzheitliche Planung im Rahmen der Nachhaltigkeit.

Ein besonderes Highlight ist das hocheffiziente Tragsystem des MYND. Es ist so ausgelegt, dass durch alternative Deckenkonstruktionen (Korbbogendecken und Hohlkörperdecken) signifikante Einsparungen von Baumaterial (bis zu 30%) erzielt werden können. Die Reduzierung grauer Energie trägt maßgeblich zur Nachhaltigkeit bei, da hier nicht nur knappe Rohstoffe eingespart werden können, sondern auch die Lieferketten entsprechend verkürzt werden.



GREEN-BUILDING-ZERTIFIZIERUNGEN

Im Rahmen der Green-Building-Zertifizierungen lassen wir die Gebäude nach einem umfangreichen Punktesystem entlang aller Phasen ihres Lebenszyklus bewerten.

Hierzu nutzen wir überwiegend internationale Zertifizierungen nach LEED oder BREEAM. Teilweise sind unsere Immobilien auch zusätzlich nach renommierten nationalen Standards wie DGNB und ÖGNI zertifiziert.

Folgende Objekte aus unserem Bestandsportfolio entsprechen den höchsten Nachhaltigkeitsstandards: der Bürotower UPPER WEST am Berliner Kurfürstendamm (LEED Platin, DGNB Gold), das UpperZeil in der Frankfurter Innenstadt (LEED Gold), das für das Hotel Park Hyatt Vienna sanierte, klassizistische Gebäude Am Hof in Wiens Zentrum (BREEAM „Very Good“) und das ursprünglich 1909 erbaute Büro- und Geschäftshaus Tuchlauben (BREEAM „Good“).

Ein besonderes Augenmerk legen wir auf die Revitalisierung unseres Bestandsportfolios mit historischen

Bauwerken – beispielsweise im → [Goldenen Quartier](#) in Wien. Hier ist für jedes dieser denkmalgeschützten Objekte ein individuelles Konzept notwendig, das die historische Bedeutung der Immobilie mit modernen Nachhaltigkeitsstandards verbindet. Entsprechend analysiert unser Team die Chancen und Grenzen einer Revitalisierung dieser Immobilien und eruiert die entsprechenden Möglichkeiten mit unseren Stakeholdern.

Konsequente Nachzertifizierung von Bestandsgebäuden

Um den grünen Fußabdruck unseres Bestandsportfolios weiter zu optimieren, lassen wir alle Bestandsimmobilien prüfen und wo möglich nachzertifizieren. Der Nachzertifizierungsprozess begann im vergangenen Jahr. Die Analyse unserer Bestandsgebäude in Deutschland ist bereits abgeschlossen und erste Nachzertifizierungen für unsere Trophy Assets UPPER WEST (LEED Platin) und UpperZeil (LEED Gold) sind umgesetzt. Die Gesamtprüfung unseres Immobilienbestands wurde auf unsere Objekte in Österreich und der Schweiz ausgeweitet. So ist in Österreich bereits der Nachzertifizierungsprozess für das → [Kaufhaus Tyrol](#) eingeleitet worden.

Vorzertifizierungen unserer New Investments

Bei der schadstoffarmen Entwicklung und Sanierung unserer Projekte stehen Green-Building-Standards im Vordergrund. Das schließt die Senkung der Umweltbelastung sowie die möglichst effiziente Bewirtschaftung der Neuentwicklungen ein. Im Rahmen unserer umfangreichen Planungen erstellen wir bereits frühzeitig projektbezogene Energiekonzepte für unsere gebäudetechnischen Anlagen. Zur Dokumentation dieser Anstrengungen nach außen haben wir uns das Ziel gesetzt, sämtliche Neubauten einer internationalen Green-Building-Vorzertifizierung zu unterziehen.



Prüfung und erste
Umsetzung von
Nachzertifizierungen

100 %

UNSERER NEW INVESTMENTS
SOLLEN ALS GREEN
BUILDINGS ZERTIFIZIERT
WERDEN.



Verwendete Zertifizierungen



Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ist ein weltweit verwendetes System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen. Bei der freiwilligen Zertifizierung werden Gebäude nach einem umfangreichen Punktesystem entlang aller Phasen ihres Lebenszyklus in folgenden Kategorien bewertet: nachhaltige Baustellen, Wassereffizienz, Energie und Atmosphäre der Innenräume, Materialien und Ressourcen, Luftqualität im Gebäude und Innovation und Designprozess.

Das LEED-Zertifikat kann als Basis-Zertifikat sowie in den Stufen Silber, Gold und Platin erworben werden.



Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) ist ein weltweit verwendetes Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden, das ökologische und soziokulturelle Aspekte umfasst. Es wurde in Großbritannien entwickelt. Es gibt jeweils eigene Bewertungssysteme für Bestandsimmobilien, Modernisierung, Neubau, Stadtquartiere oder maßgeschneiderte Systeme.

Die Bewertungsstufen reichen von akzeptabel über durchschnittlich, gut, sehr gut und ausgezeichnet bis herausragend.



Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. möchte nachhaltiges Planen, Bauen und Nutzen von Immobilien entwickeln und fördern. Ihr Gütesiegel gibt es in den Qualitätsstufen Bronze (nur für Bestandsimmobilien), Silber, Gold und Platin. Bewertet werden die ökologische, ökonomische, soziokulturelle, technische und Prozessqualität über den gesamten Lebenszyklus sowie die Standortqualität, die allerdings nicht in die Gesamtbewertung einfließt. Die Zertifizierung erfolgt, abhängig von der Nutzung, als Bestandsgebäude, Neubau, Gebäude im Betrieb oder als Quartier.

Das Zertifikat kann an länderspezifische Unterschiede angepasst werden (wie zum Beispiel ÖGNI).



Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) tritt für die Förderung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Bau- und Immobilienwirtschaft in Österreich ein. Bei einem ÖGNI-zertifizierten Gebäude – Blue Building genannt – werden Nachhaltigkeitsaspekte über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes berücksichtigt: ökologische, ökonomische und soziokulturelle Faktoren, die Prozessqualität, die technische Qualität und der Standort. Das Siegel gibt es in den Qualitätsstufen Silber, Gold und Platin.

SIGNA ist eines der 125 Gründungsmitglieder der ÖGNI.



WiredScore ist ein globaler Standard für digitale Konnektivität in Gebäuden. Als Bewertungssystem für Gewerbeimmobilien ermöglicht es Eigentümern, die digitale Infrastruktur ihrer Gebäude genauer zu verstehen, zu verbessern und zu bewerten. Die Zertifizierungskriterien umfassen fünf wesentliche Aspekte der digitalen Konnektivität eines Gebäudes: Ausfallsicherheit, Zukunftssicherheit, Mobilfunk, Auswahloptionen und Nutzererlebnis.

Die Bewertung erfolgt nach einem Punktesystem (Credits) und wird in Relation gesetzt zu „Best-in-class“-Referenzen.

NACHHALTIGE MOBILITÄTSKONZEPTE

Nach Jahrzehnten der autogerechten Stadt setzen Städte in hohem Tempo neue Akzente und fordern eine Mobilitäts- bzw. Verkehrswende. Das Ziel ist es, höhere Lebens- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig komfortabler und zügiger Mobilität zu gewährleisten.

Nachhaltige Gebäude spielen hier eine wichtige Rolle. Denn die ganzheitliche Betrachtung des Nutzungskonzepts der Immobilien schließt nachhaltige Mobilitätskonzepte mit ein. Neben der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind beispielsweise die Verfügbarkeit von allwettertauglichen Fahrradabstellmöglichkeiten, Parkplätze für Elektrofahrzeuge in Tiefgaragen bzw. eine entsprechende Ladeinfrastruktur für die nachhaltige Mobilität wichtige Bausteine. Um den Übergang zur E-Mobilität zu ermöglichen, kooperieren wir mit E-Fahrzeugherstellern und Carsharing-Anbietern.

Bei unseren New Investments achten wir im Rahmen einer vollumfänglichen Betrachtung des Nutzungskonzepts bereits im Ankauf auf die Zugänglichkeit zu bestehenden oder sich in Planung befindlichen Verkehrssystemen.

Unser Projekt → Hermannplatz in Berlin bietet beispielsweise einen Mobilitätshub mit zahlreichen innovativen Mobilitätsangeboten wie Car- und Bikesharing, Drop-off-Zonen, einer Fahrradwerkstatt, Lieferdiensten und vielem mehr. Für die GALERIA in Kassel haben wir mit einer Supercharger-Schnelladesäule von TESLA und Carsharing dafür gesorgt, dass Kunden und Mitarbeiter sich für nachhaltige Mobilität entscheiden können. Zusätzlich gibt die Mobilitätssoftware von VEOMO, über einen Monitor im Gebäude, in Echtzeit einen Überblick aller verfügbaren Mobilitätsangebote, einschließlich des ÖPNV, an.

Unser Projekt → Carsch-Haus am Heinrich-Heine-Platz, einem Knotenpunkt entlang der meistbesuchten Straßen in der Düsseldorfer Innenstadt, soll für alle Verkehrsteilnehmer – insbesondere zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer – neu gestaltet werden. Das Konzept sieht einen neuen Fahrradweg entlang der alten Pkw-Verschwenkung in die Kasernenstraße vor. Damit gehen rund 1.000 neue Fahrradstellplätze an den U-Bahn-Abgängen sowie vor den Gebäuden einher. Neben der Integration von Bikesharing-Systemen an der entstehenden Verkehrsinsel sind zusätzliche Selfservice-Stationen, E-BikeLadestellen und Boxen

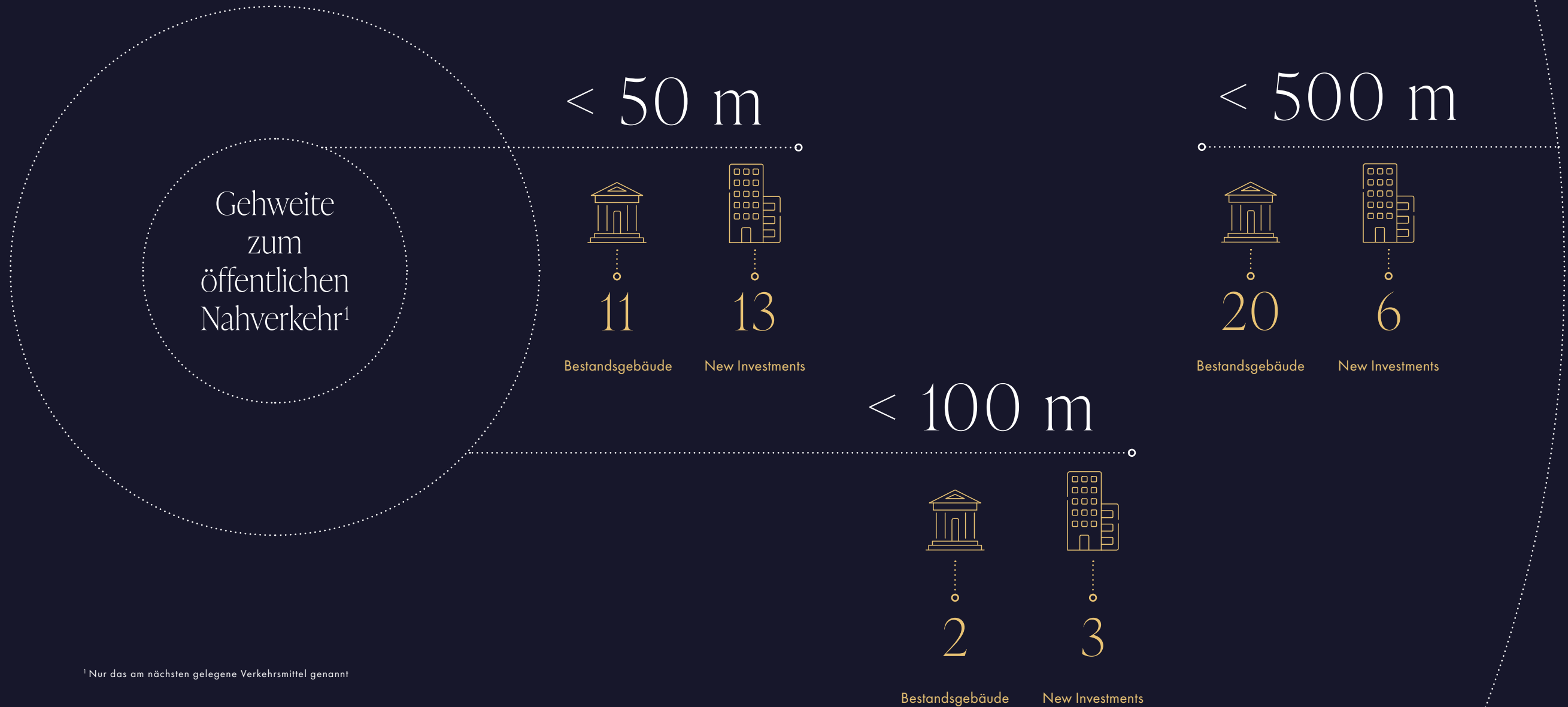
denkbar. Die bestehende Tiefgarage wird durch SIGNA modernisiert und Ladestationen für E-Autos sowie das Carsharing-Angebot bereitgestellt. Für Pkws liegt der Gesamtbedarf bei insgesamt 1.186 Stellplätzen. Aufgrund des Mobilitätskonzepts und der besonders zentralen Lage kann eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs um 30 % erreicht werden.



89 m

DURCHSCHNITTliche
ENTFERNUNG UNSERER
GEBÄUDE ZUM
NÄCHSTGELEGENEN
ÖPNV-ANGEBOT

Anbindung unserer Immobilien an öffentliche Verkehrssysteme



WESENTLICHER BEITRAG ZUR VERKEHRSWENDE IN BAYERNS HAUPTSTADT



» MITHILFE DURCHDACHTER KONZEPTE DER NACHHALTIGKEIT UND MOBILITÄT WOLLEN WIR MIT DIESEM PROJEKT BEWUSST *einen Impuls für das Bahnhofsviertel, aber auch die Stadtentwicklung im weiteren Umfeld, geben.* «



DANIEL SCHREYER Managing Director und Mitglied der Geschäftsleitung, Hendricks & Schwartz GmbH

München ist in Bewegung und verändert sich. Um die hohe Lebensqualität in die Zukunft zu überführen, müssen wir unsere Innenstädte bereits heute auf die hohen Ansprüche von morgen ausrichten und sie neu denken – insbesondere im Hinblick auf die Verkehrswende. Mit der Entwicklung an der Schützenstraße schaffen wir einen innovativen Standort mit einem modernen Mobilitätskonzept im Bahnhofsviertel. Die Neugestaltung des Areals zwischen dem Münchner Hauptbahnhof und dem Karlsplatz (Stachus) ist ein wichtiger Bestandteil des Mobilitätsplans der Landeshauptstadt für einen umweltfreundlichen, nachhaltigen und platzsparenden Verkehr.

Heute setzt sich der Gebäudekomplex aus einem in die Jahre gekommenen Erweiterungsbau und dem historischen Warenhaus von Hermann Tietz zusammen. Die Entwicklung beinhaltet sowohl die denkmalgerechte Sanierung des imposanten Warenhauses am Bahnhofplatz sowie eine Neuentwicklung für das östlich gelegene Areal. Nutzungsmix, Nachhaltigkeit, Mobilität und Klimaschutz bilden dabei die Grundlagen für eine moderne und gesellschaftlich verantwortungsvolle Gestaltung, die auf ihre Umgebung Rücksicht nimmt.



GEPLANT
GOLD PLATIN
(Bestand) (Neubau)



Orientierung an Nutzererfahrungen

Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist der stetige Dialog mit der Münchner Stadtgesellschaft, den Anwohnern und Berufstätigen neben ausgewiesenen Experten. Die Entwicklung des Mobilitätskonzepts wird von den eng verknüpften Prämissen der Verkehrswende und den Nutzererfahrungen geleitet. Fünf Handlungsfelder bilden das neue zukunftsorientierte Mobilitätsangebot: Gehen, Fahrrad, Mobilitätsdienstleistungen, Auto und Logistik. Diese Handlungsfelder fügen sich auch in die bereits existierenden Mobilitätsangebote der direkten Umgebung ein.

Handlungsfelder Mobilitätsangebot am Hauptbahnhof München



MOBILITÄTS-DIENSTLEISTUNGEN

Wir möchten jedem Nutzer Zugang zum passenden Service ermöglichen. Dabei möchten wir sowohl Flächen für Sharingangebote als auch verschiedene Mitarbeiteranreize einplanen.



AUTO

Auch zukünftig wird es in unserem Areal mit der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen ein Angebot für den motorisierten Individualverkehr geben. Dieses wird konsequent auf zukünftige Erfordernisse ausgerichtet und Sharing sowie E-Mobilität beinhalten.



FAHRRAD

Wir möchten die Leistungen des zentralen Knotens Hauptbahnhof mit sinnvollen Angeboten für Fahrradfahrer ergänzen. Dies beinhaltet vielschichtige Lösungen von Infrastruktur bis zu ergänzenden Services.



GEHEN

Wir möchten im und am Gebäude eine Aufenthalts- und Gehqualität erreichen, die für alle Gäste gut funktioniert. Wegebeziehungen möchten wir gezielt auf die spezifischen Bedürfnisse ausrichten.



LOGISTIK

Das Karstadt-Gebäude wird heute und auch in Zukunft stark durch logistische Verkehre versorgt. Wir sehen uns auch hier in der Verantwortung, innovative Lösungen vorzuschlagen.

SCHUTZ DER BIOLOGISCHEN VIELFALT

Ein wichtiges Handlungsfeld in der nachhaltigen Immobilienwirtschaft bildet der Schutz der Biodiversität. So führt die Bebauung von Flächen unweigerlich zu Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt.

Unmittelbare Folgen von Bauaktivitäten sind beispielsweise die Einschränkung der Lebens- und Bewegungsräume von Tieren, erhöhte Lufttemperaturen in Ballungsräumen sowie weniger Neubildung von Grundwasser. Daher wollen wir in unseren Projekten Flächenversiegelungen reduzieren und die Artenvielfalt schützen.

Unser wichtigster Beitrag zum Schutz der biologischen Vielfalt liegt darin, dass die SIGNA Prime nicht an der Entwicklung von Gewerbeimmobilien auf der grünen Wiese beteiligt ist.

Unterstützung der Artenvielfalt in den Städten

In jedem unserer Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien analysieren wir, wie wir einen positiven Beitrag zur Biodiversität leisten und Tieren sowie Pflanzen Entfaltungsspielraum bieten können. Zur Erhöhung der Artenvielfalt arbeiten wir mit Konzepten tiergestützter Planung. Im Sinne dieses Planungsansatzes werden die Bedürfnisse von ausgewählten Tierarten über den gesamten Lebenszyklus hindurch bedacht. Die Tiere benötigen artspezifische Angebote wie Trink- und Bademöglichkeiten, entsprechende Nahrungsquellen sowie Nist- und Brutmöglichkeiten, um sich dauerhaft anzusiedeln. Auf unseren Gebäuden werden dementsprechend unterschiedliche Vegetations- und Habitatsstrukturen, Totholz, Nistkästen sowie artenreiche Krautschichten und andere Grundlagen zur Ernährung unterschiedlicher Arten geschaffen. Wir wollen unser Engagement für die Unterstützung der Artenvielfalt in den Innenstädten weiter ausbauen.



» BIENEN PROFITIEREN VON DER STADT ALS LEBENSRAUM, DENN IM GEGENSATZ ZU LÄNDLICHEN REGIONEN GIBT ES KEINE MONOKULTUREN *und keinen großflächigen Einsatz von Pestiziden. Die vielfältige Auswahl an Blüten stärkt das Immunsystem der Bienen.* «

PAUL HARTMANN Head of Business to Business, Stadtbienen

Bienen auf den Dächern der Stadt

Im Jahr 2021 sind neue Mieter in unseren Bestandshäusern Kaufhaus Tyrol in Innsbruck und UPPER WEST in Berlin eingezogen: Bienen.

Im Kaufhaus Tyrol wurden gemeinsam mit dem regionalen Imkerverein vier Bienenvölker angesiedelt. Der Honig soll ab dem Jahr 2022 verkauft und das eingenommene Geld gespendet werden. In Kooperation mit den *Stadtbienen* beheimatet auch das UPPER WEST zwei Bienenvölker mit rund 30.000 Bewohnern auf dem Dach des Riegelgebäudes.

Weitere Projekte, mit denen wir nicht nur die Bienen unterstützen, sondern auch die lokale Artenvielfalt, sollen in Zukunft auf weitere Standorte ausgeweitet werden.



Holz aus dem eigenen Wald

Wir denken in Generationen – auch bei unserer gesellschaftlichen Verantwortung des Unternehmens in Bezug auf den Klimawandel.

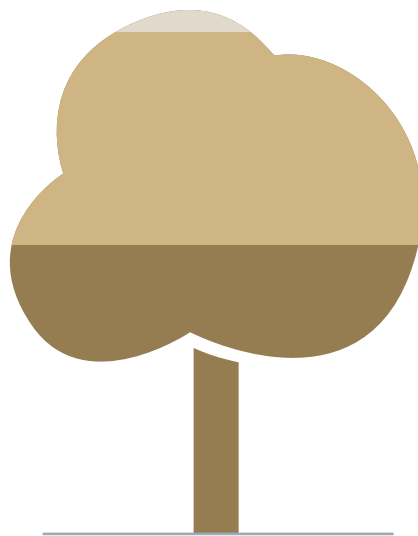
Im Rahmen unserer langfristigen Veranlagungsstrategie und unseres Nachhaltigkeitsbekenntnisses wurde bereits im Jahr 2020 ein Wald mit einer Gesamtfläche von 1.280 ha in der österreichischen Steiermark erworben. Ein eigenes Team aus Forstwirten und Experten gewährleistet die fachgerechte Pflege und Bewirtschaftung der Wald- und Forstflächen. Denn ein aktiv

bewirtschafteter Wald bindet mehr CO₂ als ein unbewirtschafteter Wald. Somit bedeutet aktive Forstwirtschaft auch aktiven Klimaschutz.

Damit verfolgen wir das Ziel, den langfristigen Zugang zum ökologischen Baumaterial Holz zu sichern und langfristig in die Rohstoffbeschaffung für die Bauaktivitäten der SIGNA Gruppe zu integrieren. Die Planung der weiteren Zukäufe von Liegenschaften soll einerseits das Gesamtrisiko des Unternehmens in Abhängigkeit gesamtwirtschaftlicher Rohstoffentwicklungen reduzieren und andererseits langfristige finanzielle Planbarkeit sicherstellen. Zusätzlich leisten wir damit einen Beitrag zum Aufbau klimaplastischer Wälder, nachhaltiger Forstwirtschaft, Schutz von Kohlenstoffsinken und der biologischen Vielfalt.

Wir arbeiten daran, die Grünflächen in unserem Portfolio zu erhöhen. Aktuell planen wir begrünte Dachflächen an 11 Gebäuden mit einer Fläche von 35.358 m².

Grünflächen im Portfolio¹

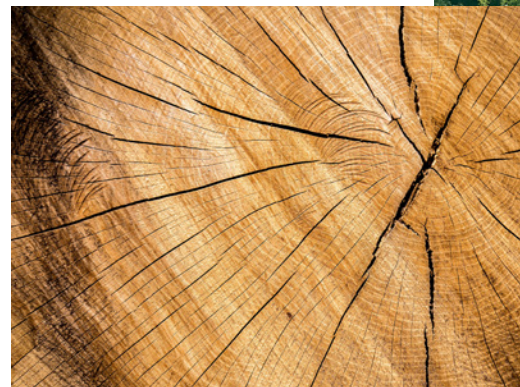


Fassadenbegrünung
1.300 m²
(1,0 %)

Dachbegrünung
41.300 m²
(47,0 %)

Außenfläche
46.000 m²
(52,0 %)

¹Die Gesamtfläche der Begrünungen beträgt rd. 89.000 m² und entspricht 12,5 Fußballfeldern.





MAHÜ 10-18

ÖFFENTLICHER PARK ÜBER DEN DÄCHERN WIENS



GEPLANT
GOLD

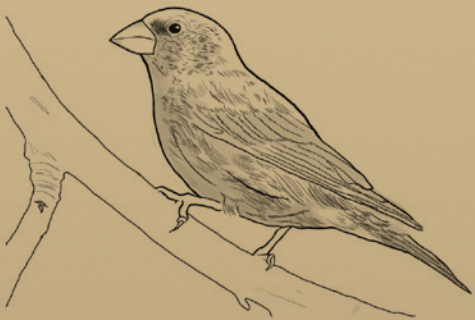


GEPLANT
GOLD

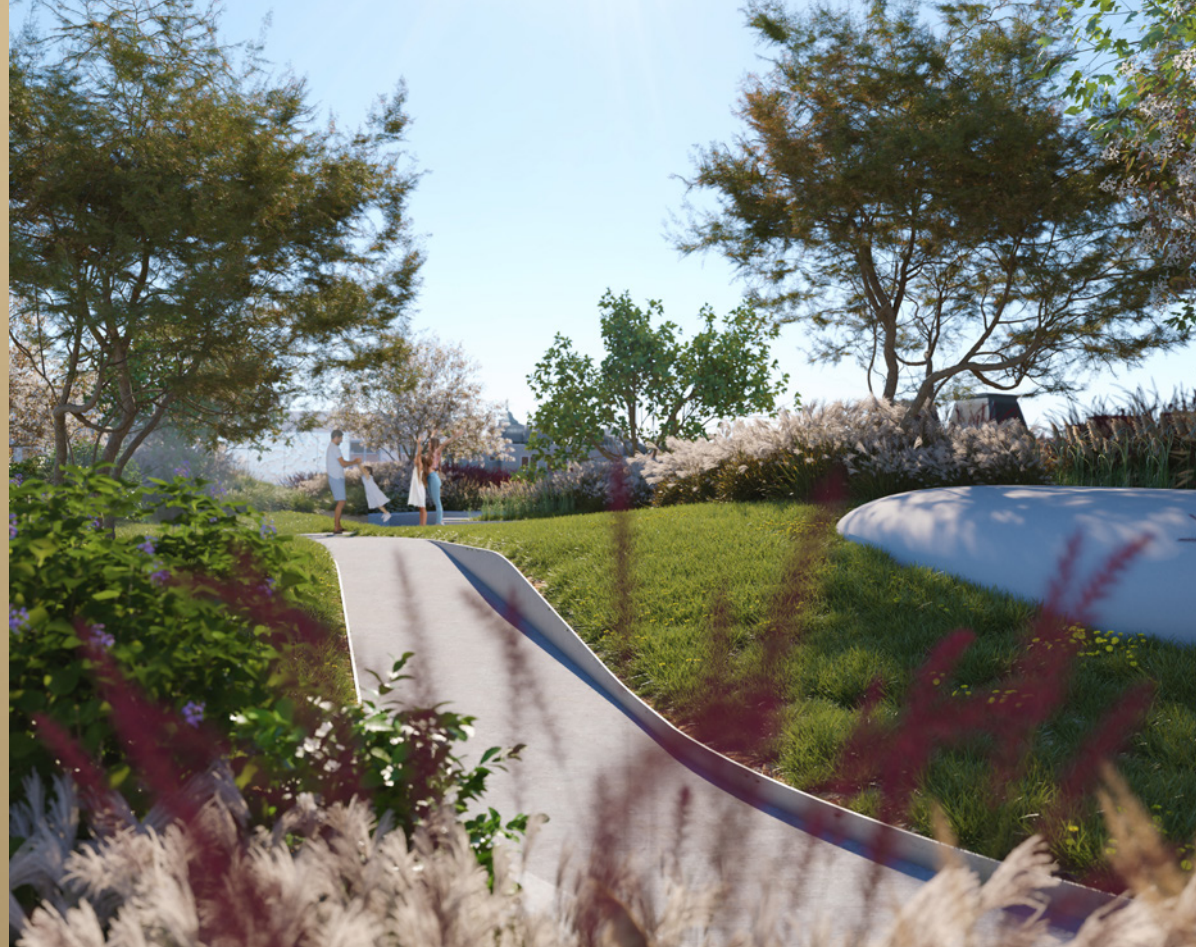
Tiergestützte Planung

Unser Projekt MAHÜ 10-18 verbindet moderne Architektur mit Ökologie und Landschaftsplanung. Dabei geht es für uns auch darum, einen neuen Lebensraum für Wildtiere zu schaffen. Diese Entwicklung fördern wir gezielt durch einen spezifischen Planungsansatz.

Am Gebäudeensemble MAHÜ 10-18 werden daher auf ca. 3.000 m² neue Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität für Mensch und Tier geschaffen. Diese entstehen auf unterschiedlichen Ebenen und reichen von der Straße bis auf das Dach des Warenhaus- und Hotelgebäudes.



Rund 2.000 m² Dachfläche mit integrierter Photovoltaikanlage sind allein der wilden Natur vorbehalten. Das Biodiversitätsgründach befindet sich rund 30 Meter über dem Straßenniveau. Die extensiv begrünte Dachlandschaft gliedert sich in zwei Zonen. Eine öffentlich zugängliche Zone – der Dachpark – ist den Besuchern gewidmet, die zweite Zone über dem Dach des Warenhauses dient der Biodiversität für Wildpflanzen und -tiere. Der neu geschaffene Grünraum soll sich zu einem Sammelpunkt der Artenvielfalt entwickeln. Um diese auf dem Dach zu ermöglichen, werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, mehrere verschiedene Wildtiere anzusiedeln. So wird neben dem Segelfalter beispielsweise auch der Russische Bär – ein Nachfalter – dort beheimatet sein. Des Weiteren wird für die Sandbiene und die Steinhummel ein neuer Lebensraum geschaffen.



Innerstädtische Grünoase

In Summe werden ca. 3.000 m² Grünflächen geschaffen – mehr als doppelt so viele als zuvor. Darunter auch die Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung. Darüber hinaus werden rund 50 neue Bäume gepflanzt – so viele wie normalerweise auf fast ¼ Hektar Naturwald stehen – darunter auch Großbäume bis zu einer Höhe von 6 Metern, die direkt ihre volle Ästhetik und klimatische Wirkung entfalten. Zusammengerechnet ergeben die Blätter eine Fläche von ca. 2 Hektar – so viel wie ca.

2,5 Fußballfelder. Neben standortgerechten und heimischen Arten werden auf dem Gebäude auch unterschiedliche Vegetations- und Habitatsstrukturen geschaffen.

Die extensiven Freiflächen werden mit Arten der pan-nonischen Trockenrasengesellschaften wie Federgras, Küchenschelle und Gelb-Skabiose bepflanzt. Es wird Gebüschrflächen mit wärmeliebenden Gehölzen des Wiener Beckens wie Zwergmandel, Donau-Mehlbeere und Flaumeiche geben. An den Rändern

der Gebüschrflächen werden sich Saumgesellschaften ausbilden. An der sonnenexponierten Seite werden thermophile Arten wie Groß-Windröschen, Quirlblättriger Salbei, Salbei-Gamander und Blutroter Storchschnabel wachsen. Im schattigen Saum werden Arten wie Wasserdost, Seifenkraut und Wald-Witwenblume gedeihen.

Wertvoller Beitrag zum Klimaschutz

Das „wilde“ Dach wird durch seine Begrünung kühlend wirken und so den Urban-Heat-Island-Effekt vermindern. Zur heißesten Tageszeit um ca. 15 Uhr wird die direkte Umgebung des Gebäudes aufgrund des thermischen Abluftstroms bereichsweise um bis zu –0,4 °C Lufttemperatur auf Bodenniveau gekühlt. MAHÜ 10–18 trägt somit aktiv und positiv zum Stadtklima bei. Die grünen Infrastrukturen funktionieren dabei wie Schwämme und können im Vergleich zu vorher 33 % mehr Regenwasser speichern. Oder anders ausgedrückt, insgesamt mehr als 2.500 m³ Wasser – so viel wie ca. 14.000 befüllte Badewannen. Bei MAHÜ 10–18 kann an einem typischen Hitzetag auch dreimal mehr CO₂ gespeichert werden als zuvor.

Im Vergleich zum mittlerweile abgebrochenen Bestand wird die Versiegelung durch die Neugestaltung von MAHÜ 10–18 um ca. 25 % reduziert.



ca.
3.000 m²
neue Grünflächen

(+100% im Vergleich zu vorher), davon
rund 1.000 m² öffentlicher Park am Dach

50
neue Bäume,
so viele wie normalerweise auf
ca. ¼ ha Naturwald stehen

ca.
2 ha
Blattfläche
= 2,5 Fußballfelder

bis zu
– 0,4 °C
Umgebungstemperatur
an einem typischen Hitzetag im Vergleich zu vorher



– 25 %
versiegelte Fläche
im Vergleich zu vorher

5
Bienen- und Vogelarten
können hier ein neues Zuhause finden

3x mehr
CO₂-Speicherung
an einem Hitzetag durch Vegetation und
Boden im Vergleich zu vorher

+ 33 %
mehr Regenwasserspeicherung
als vorher – entspricht 14.072 Badewannen

04



NEUES HANDLUNGSFELD

STARKE GEMEINSCHAFTEN



Menschen verbringen > 85 % ihrer Lebenszeit in Gebäuden.¹

Wir verstehen uns als Partnerin der Städte. Mit unseren ganzheitlichen Konzepten setzen wir gemeinsam Impulse in Innenstädten und steigern so die regionale Wertschöpfung nachhaltig.

Wir sehen unsere Aufgabe darin, in den Innenstädten, in denen wir Bestandshäuser halten oder neue Immobilien

entwickeln, einen langfristigen Mehrwert für alle Stakeholder zu schaffen: Uns ist es besonders wichtig, die richtige Mischung aus Wohn- und Arbeitsräumen, Kulturen, Gastronomie, Geschäften und Dienstleistungen am jeweiligen Ort umzusetzen. Die Wünsche und Ideen unserer Stakeholder sind für uns ein wertvoller Input, den wir nach Möglichkeit in unsere Projekte einbeziehen.

¹ WHO (2013): Combined or multiple exposure to health stressors in indoor built environments





Als eines der größten Immobilienunternehmen Europas prägt die SIGNA Real Estate in zahlreichen Metropolen und urbanen Zentren im DACH-Raum das Stadtbild wesentlich mit. In dieser Rolle tragen wir große Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern, Partnern und Investoren, aber auch allen Menschen, die unsere Immobilien nutzen, sowie gegenüber unserer Umwelt. Unsere Absicht ist dabei immer gleich: qualitativ hochwertige, durchdachte und langlebige Projekte zu verwirklichen, um die Attraktivität von Städten zu erhalten und zu erweitern. Dazu nehmen wir uns viel Zeit, in der wir eingehend analysieren, in einen intensiven Dialog mit allen Beteiligten eintreten und die Projektarbeit konsequent umsetzen.

Gestaltung des Stadtbilds

Wir glauben an die Zukunft der Innenstädte und haben es uns zum Ziel gesetzt, mit unseren Projekten einen nachhaltigen Beitrag zu leisten und Orte aktiv zu gestalten. Aus unserer Sicht ist und bleibt die Innenstadt baulich sowie auch gesellschaftlich die Mitte des Geschehens. Unsere Projekte, die sich in attraktiven zentralen Lagen befinden, gestalten das Stadtbild maßgeblich mit. Die Verantwortung, die wir in diesem Zusammenhang haben, nehmen wir mit maximaler Sorgfalt wahr.

Bei unseren Bestandsimmobilien, die in städtischen Zentren verortet sind, geht es vorwiegend um behutsame Revitalisierungen und Sanierungen von einzigartigen Häusern, die nach höchsten Standards durchgeführt werden.

Wenn wir Projektentwicklungen in der Innenstadt umsetzen, ist es uns ein Anliegen, nach Möglichkeit einen Teil der Flächen öffentlich zugänglich zu machen und so den Menschen Lebensraum zurückzugeben. Unser intensiver Austausch mit den Communities vor Ort ermöglicht es uns, ein genaues Bild von den Bedürfnissen und Ansprüchen an den neu zu gestaltenden Ort zu bekommen und sie in die Planung miteinzubeziehen.

In der Regel geht unser Denken und Handeln bei unseren Projekten über unsere Liegenschaftsgrenze hinaus und umfasst auch beispielsweise Neugestaltungen und Begrünungen von angrenzenden Begegnungszonen oder auch Lösungen für nachhaltige Mobilität, von der auch indirekt betroffene Nachbarn profitieren.

» WIR STREBEN EINE BEWOHNTTE INNENSTADT AN. DESHALB IST DER KLIMAASPEKT WICHTIG – *mehr Grünflächen, nachhaltiges Bauen sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern.* «

STAKEHOLDERSTIMME



Gespräche bei Ausstellung Architekturwettbewerb Bahnhofplatz München

GEMEINSAM DIE NACHBARSCHAFT ENTWICKELN



Wir sind Eigentümer vom Gebäudeensemble → [Karstadt am Hermannplatz](#). Wir glauben an die Zukunft von Karstadt am Hermannplatz und haben daher eine Vision entwickelt, um diesen Standort langfristig zu sichern.

Unsere Vision für das Bauvorhaben Karstadt am Hermannplatz haben wir der Öffentlichkeit erstmals vor etwa drei Jahren präsentiert. Seitdem haben wir unsere Projektidee den verschiedenen Gremien Berlins vorgestellt und mit vielen Menschen gesprochen.

ABGESTIMMTES MIXED- USE-ENSEMBLE

Das Entwicklungskonzept sieht eine ausgewogene Mischnutzung vor. In den Etagen über dem Warenhaus entstehen Gewerbe- und Büroflächen. Darüber hinaus ist eine öffentlich zugängliche Dachterrasse mit Gastronomie sowie Kunst- und Kulturangeboten geplant.

Das historische Fragment wird denkmalgerecht saniert und steht zukünftig zu 100% für gemeinwohlorientierte Nutzungen, wie zum Beispiel für lokale Initiativen und Vereine, für Sozial- und Bildungsangebote, für Familien und Kinder, zur Verfügung. Diese Flächen – insgesamt 3.600 m² Nutzfläche – werden zu bezahlbaren Mieten angeboten.

SIGNA CEO Timo Herzberg mit der regierenden Bürgermeisterin von Berlin, Franziska Giffey



GEMEINSAM ENTWICKELN

Mit der Initiative [🔗 Nicht ohne Euch](#) hat sich das Projektteam gezielt an die Öffentlichkeit gewendet, um die Nachbarschaft transparent zu informieren und in einen Beteiligungsprozess miteinzubeziehen: auf Social Media, in Sprechstunden in der HERMANN-BOX oder direkt vor Ort an der Fahrradstraße. Dadurch konnten wir wichtige Einblicke gewinnen, die wir in die Überarbeitung des Projektkonzepts aufgenommen haben.

Das neu eröffnete [🔗 Café Pala](#) lädt zum gemütlichen Austausch im Innenhof. Durch das Café entstand ein Ort der Begegnung, in dem gemeinsam darüber nachgedacht werden kann, wie alle zusammen den Kiez verschönern können. Ziel ist es, den Kiez lebenswerter zu gestalten und alle einzuschließen – auch

diejenigen, die keine Kaufkraft haben. So können beispielsweise Wohnungslose kostenlos Kaffee genießen. Geplant sind zudem verschiedenste Veranstaltungen: Lesungen, Workshops zu Pflanzenkunde, Konzerte und ein kleiner Hofmarkt.

KINDERSTIMMEN AM HERMANNPLATZ

Wir haben mit dem Betreiber der Kindertagesstätten Sprache Verbindet IB aus Neukölln eine Zusammenarbeit vereinbart, um eine Kita miteinzuplanen. Gemeinsames Ziel ist es, eine Kita für bis zu 100 Kinder zu schaffen. Damit tragen wir dazu bei, den akuten Mangel an Kitaplätzen in Berlin zu reduzieren.

LANGFRISTIG BEZAHLBARER WOHNRAUM

Mit unserem Vorhaben wollen wir auch auf die akuten Bedürfnisse der wachsenden Stadt eingehen und Wohnungen integrieren. Unter Einbeziehung einer Sanierung und Modernisierung des bereits vorhandenen Wohnungsbestands im Altbau an der Hasenheide sollen insgesamt 3.000 bis 5.000 m² Wohnfläche entstehen. SIGNA hat hierfür im September 2020 eine Absichtserklärung mit dem kommunalen Wohnungsbauunternehmen degewo abgeschlossen. Die beiden Unternehmen arbeiten bei der Konzeption der Wohnungen eng zusammen. Gemeinsames Ziel ist die Planung und Realisierung von bezahlbaren Mietwohnungen und alternativen Wohnkonzepten.



» MIT DEM GEMEINSAMEN PROJEKT SCHAFFEN WIR EINEN BEGEGNUNGORT FÜR DIE MENSCHEN IM KIEZ, *um die Entwicklung unserer Kinder mitzugestalten. Das ermöglicht die Teilhabe aller Familien und ist zukunftsorientiert.* «

TAYFUN AKBAS Geschäftsführer, Sprache Verbindet IB gGmbH



Dialog von Anfang an

Wir entwickeln Großprojekte, die das Leben vieler Menschen auf verschiedenste Arten beeinflussen. Bei jedem unserer Developments sind wir in ein Netz von Akteuren eingebettet, die unterschiedliche Erwartungen, Sichtweisen und Wünsche einbringen. Wir nehmen diese für uns wertvollen Inputs aus verschiedensten Dialogformaten auf und fusionieren sie mit unseren städtebaulichen und baukulturellen Vorstellungen zu den jeweils bestmöglichen und realitätstauglichsten Entwürfen.

Ein großer Teil unseres Erfolgs liegt darin begründet, dass wir – unabhängig davon, ob es sich um eine behutsame Wandlung, einen großen Umbau oder eine komplette Neugestaltung handelt – unsere Stakeholder bereits in der Planungsphase miteinbeziehen und mit ihnen einen intensiven Austausch pflegen. Wir sehen uns im Kommunikationsprozess mit unseren Stakeholdern als Vermittler und Impulsgeber, der schon vor Beginn bis über das bauliche Ende des Projekts hinaus ein verlässlicher Ansprechpartner ist.

Durch die bevorzugte Zusammenarbeit mit regionalen und lokalen Unternehmen tragen wir mit unseren Projekten dazu bei, die Wertschöpfung vor Ort zu steigern. Auf Basis dieser Vorgehensweise entstehen Bauwerke für Generationen, die soziale Strukturen berücksichtigen, übersetzen und stärken. Für uns ist dabei wichtig, mit den Städten und Kommunen und für sie Orte zu verwirklichen, die lebendig sind, den Grundlagen des Zusammenlebens Rechnung tragen und eine inklusive Gesellschaft fördern. So entwickeln wir stabile Konzepte für die Zukunft und leisten unseren gesellschaftlichen Beitrag.

Darüber hinaus setzen wir bei all unseren Immobilien auf moderne Mobilitätskonzepte und eine exzellente Anbindung an den ÖPNV. Der Mensch und eine umweltverträgliche Bau- und Nutzungsweise stehen dabei im Fokus. → [Nachhaltige Gebäude](#)

Das gesellschaftliche Miteinander im Zusammenspiel der Rubriken „Gesellschaftliches Engagement“, „Gesundheit und Sicherheit der Endnutzer“ und „Regionale Wertschöpfung“ haben uns im Berichtsjahr dazu veranlasst, unseren Einsatz in diesem Bereich zu fokussieren und das neue Handlungsfeld „Starke Gemeinschaften“ zu etablieren.



BEI 100 %
UNSERER PROJEKTE

BETEILIGEN UND INFORMIEREN WIR DIE
BETROFFENEN ANRAINER VOR, WÄHREND
UND NACH DER UMSETZUNG.



GOLDENES QUARTIER

DIE WIENER INNENSTADT WIRD NEU BELEBT

Nach einer umfassenden, anspruchsvollen Generalsanierung, die insgesamt fünf Jahre in Anspruch genommen hat, wurde 2015 mit dem Goldenen Quartier ein Stadtviertel fertiggestellt, das Vielseitigkeit, Ästhetik und Lebensqualität in einer Destination vereint.


In dem geschichtsreichen Komplex im Herzen Wiens laden erstklassige Marken zum Einkaufen in exklusiver Atmosphäre. Attraktive Gastronomieangebote bringen das italienische Lebensgefühl direkt ins Zentrum. Exklusive Wohnungen erlauben einen Blick über die ganze Stadt. Ein ehemaliges Bankgebäude hat sich in ein zeitlos elegantes Luxushotel verwandelt. Zusätzlich stehen geschmackvolle Büroräumlichkeiten an einer der besten Adressen der Stadt zur Verfügung. Die Entwicklung eines vollständigen Teils der Wiener Innenstadt gilt weltweit als Referenzprojekt – und Tourismusmagnet.

UMFASSENDE TRANSFORMATION

Das Goldene Quartier mit seinem Mittelpunkt, den Tuchlauben, ist – wie es das Magazin Forbes nennt – „Vienna’s new tourism highlight“. Wer heute durch die Straßenzüge spaziert, ahnt kaum, wie viel Planungs-, Abstimmungs- und Renovierungsarbeiten notwendig waren, um diesen Begegnungsort in der Wiener Stadtmitte zu kreieren.

Die Seitergasse vor dem Umbau im Jahr 2008



» DAS  PARK HYATT IN WIEN IST EIN GUTES BEISPIEL.
*Die sensible Sanierung des großen Saals hat den Kritikern
den Wind aus den Segeln genommen. «*

STAKEHOLDERSTIMME

Ein Blick in die Gasse im Jahr 2018





Vergleich der Immobilie Tuchlauben 3–7 in den Jahren 2008 und 2019



Begonnen hat das Ausnahmeprojekt im Jahr 2008 mit zwei historischen und zentral gelegenen Bankzentralen und einer Vision: die denkmalgeschützten Häuser und ein Fünf-Sterne-Hotel behutsam zu einem hochwertigen Quartier – in Anlehnung an das Pariser Vorbild, den Place Vendôme – umzugestalten. Geplant war darüber hinaus eine völlig neue Fußgängerzone, in der das gesamte Quartier eingebettet werden sollte. Sie hat die hohe Qualität des Projekts auch außerhalb des Gebäudeensembles manifestiert und das historische Erbe zusätzlich zur Geltung gebracht.

Sechs Jahre später fand die Entwicklung mit der Eröffnung des Hotels Park Hyatt Vienna ihren Abschluss. Dazwischen lagen eine Vielzahl an Stunden der Abstimmung und des Dialogs mit zahlreichen Stakeholdern, um den aus drei verschiedenen Epochen stammenden Häuserblock in den Tuchlauben – der älteste Part aus dem 17. Jahrhundert – und Am Hof in einen neuen Anziehungspunkt der Stadt zu transformieren.

Dabei wurde, wie auch bei vielen weiteren SIGNA Projekten, über die gesetzlichen und baulichen Verpflichtungen hinaus agiert und das gesamte Areal attraktiviert. Die seit 2015 BREEAM-zertifizierten Häuser Tuchlauben und Am Hof wurden unter Wahrung des Denkmalschutzes gänzlich neu adaptiert und die Fassaden in ihrer ursprünglichen historischen Form wiederhergestellt. Die Quartiersentwicklung forciert die Anwendung höchster Nachhaltigkeitsstandards und Planung energiesparender Sanierungsmaßnahmen, die bei SIGNA seit jeher fester Bestandteil der Arbeitsweise sind. Die umliegende Bognergasse sowie die Seitzergasse wurden zu einer Fußgängerzone umgewidmet – ein Plan, der bereits seit den 1970er Jahren diskutiert und nun mit SIGNA Realität wurde.



TRAGFÄHIGE PARTNERSCHAFTEN

Der Stakeholderdialog war im Rahmen der Durchführung entscheidend: In der gesamten Phase vom Ankauf bis zur Fertigstellung wurden intensive Gespräche mit der Stadt, den Behörden, dem Denkmalamt und den Planern geführt. Durch die umfassende Kommunikation, die für ein Development dieser Größe von hoher Bedeutung ist, sind vertrauensvolle und tragfähige Partnerschaften mit allen Dialoggruppen entstanden, die auch nach Fertigstellung des Projekts weiter bestehen und bis heute nachwirken. Die langjährigen Verbindungen haben das Klima des Austauschs zusätzlich gestärkt, das als Basis für weitere gemeinsame, kontinuierliche Verbesserungen des Quartiers dient.

LANGFRISTIGER MEHRWERT FÜR WIENER UND IN- UND AUSLÄNDISCHE GÄSTE

Mit hohem Aufwand wurde das gesamte innerstädtische Areal zu einem Ort entwickelt, der zum Flanieren, Einkaufen und Essen einlädt und an dem man einzigartige Architektur genießen kann – für Wiener und für in- und ausländische Gäste gleichermaßen.

Die Eröffnung des Hotels Park Hyatt Vienna zog ein neues, internationales Publikum an, das alle Angebote der Umgebung intensiv nutzt. Die Auslastungszahlen des Hauses konnten seit der Eröffnung kontinuierlich gesteigert werden. Insgesamt ist die Neugestaltung ein wesentlicher Faktor für die ökonomische Stabilität

des Standorts: Das Quartier mit dem Hotel, den Büros, der Gastronomie und den Shops bietet aktuell Arbeitsplätze für mehr als 500 Menschen.

Damit ist ein Raum des Netzwerkers und der sozialen Kontakte ins Leben gerufen worden, der ein verbindendes Element innerhalb des ganzen Viertels darstellt und letztlich das bekannte Goldene U, bestehend aus Kärntner Straße, Graben und Kohlmarkt, nachhaltig erweitert hat.



» FÜR MICH GEHT ES IN DER GASTRONOMIE DARUM, EINEN ORT ZUM ANKOMMEN ZU KREIEREN. *Mit der 2016 neu geschaffenen Fußgängerzone wird dieses Konzept gestützt. Es ist ein Mehrwert für die ganze Nachbarschaft entstanden.* «

PETER FRIESE Gastronom, Inhaber Schwarzes Kameel, Bar Campari



GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT



Eröffnung der Otto-Wagner-Ausstellung im Wiener MAK im Rahmen einer Kooperation mit SIGNA

Gebäude erfüllen neben grundlegenden menschlichen Bedürfnissen wie Schutz und Sicherheit auch immer soziale und gesellschaftliche Ansprüche. Unsere Verantwortung als Bestandhalter und -entwickler geht daher weit darüber hinaus, Immobilien zu erneuern oder vollständig neu zu erschaffen.

Wir sehen es als unsere Pflicht als Unternehmen, gegenüber den Menschen, die unsere Gebäude aktuell oder zukünftig nutzen, sowie auch gegenüber den unmittelbaren Nachbarschaften, die Werte und Haltungen der Gemeinschaft möglichst umfassend abzubilden und zu integrieren. Unser großes Ziel dabei ist es, einen nachhaltigen Beitrag zu lebenswerten Städten und starken Gemeinschaften zu leisten.

Im Rahmen ihrer gesellschaftlichen Verantwortung unterstützt die SIGNA Prime mit Spenden oder Sponsoring insbesondere karitative Projekte, die gemäß der internen Richtlinien als förderungswürdig erachtet werden. Zu diesem Zweck haben wir einen Prozess für Spenden und Sponsoring eingerichtet, außerhalb dessen keine Spenden getätigt oder Sponsoringverträge abgeschlossen werden dürfen. Dabei sind insbesondere Spenden an politische Parteien ausdrücklich untersagt. Im Geschäftsjahr 2021 hat die SIGNA Prime rund 560.000 € für Spenden und Sponsoring aufgewendet.

Flächen für Kunst und Kultur

Bei vielen unserer Immobilien handelt es sich um historische Bauten in zentraler Lage. Dabei halten auch Flächen für Kunst und Kultur Einzug in unseren Gebäuden, so wie im Erdgeschoss und Souterrain unserer Immobilie Renngasse, Wien, wo Ausstellungsräume des zeitgenössischen Museums „Bank Austria Kunstforum“ beherbergt werden. Auch die Wiener Architekturikone [Postsparkasse](#) diente unterschiedlichen Nutzungen und Kooperationen im Kunstbereich. Darüber hinaus sind wir Mitglied in der Initiative [WerkStadtForum](#), initiiert von der Stadt Berlin, der Arbeitsgemeinschaft City Berlin, der

IHK Berlin und dem Deutschen Werkbund Berlin e. V. In diesem Projekt setzen sich Vertreter der Stadtgesellschaft, Vereine und Verbände, Verwaltung und Politik, Bürger und verschiedenste Akteure der City West in Berlin für eine neuartige Stadtentwicklung ein: Neuartige Kulturformate sollen die Stadtentwicklung in der City West in Berlin künstlerisch erlebbar machen. Ab Frühjahr 2022 treffen Wissenschaft und Kunst, Laborarbeit und Alltag, Wissbegier, Erfindergeist, Kreativität, Konzept und Schaulust beim temporären Kulturort [POP KUDAMM](#) aufeinander. So wird Stadtentwicklung gemeinsam künstlerisch interpretierbar und kreativ erfahrbar. Dafür stellen wir unser Grundstück am Ku'damm zur Verfügung.

Das WAGNER:WERK Museum im Postsparkassengebäude





Forschung und Innovation

Viele Herausforderungen für die heutige Gesellschaft, Kultur, Politik und Wirtschaft können an der Thematik unseres zukünftigen Lebens in den Städten festgemacht werden. Der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt in Städten bzw. Stadtregionen. Diese zunehmenden Urbanisierungsprozesse stellen komplexe Anforderungen an urbane Strukturen und zukünftige Neuplanungen. Wir beteiligen uns an Diskussionen rund um die Stadt der Zukunft und unterstützen entsprechende Initiativen.

Ein gutes Beispiel für einen umfangreichen Stakeholderdialog ist das Projekt „Shaping Our Urban Phuture“ (S.O.U.P.) an der Frankfurter Hauptwache. In diesem Projekt wird urbanes Leben der Zukunft entworfen, diskutiert und entwickelt: S.O.U.P. schafft ein genreübergreifendes Wirkungsfeld zwischen Wissenschaft, Forschung, Politik, Architektur, Design, Kultur, Kunst sowie Zeitgeist und setzt sich mit aktuellen und existenziellen Fragestellungen von Städten und ihren Bewohnern auseinander.

Warme Mahlzeiten für Bedürftige und Wohnungslose

Der Winter – sicherlich die schwerste Jahreszeit für Einwohner, die sich in einer sozialen Notlage befinden. Gerade durch die andauernde Pandemie hat sich die Situation für bedürftige Menschen verschärft. Gemeinsam mit Hilfsorganisationen wie der Caritas München und der evangelischen Sankt-Katharinen-Gemeinde in Frankfurt haben wir damit begonnen, Bedürftigen und Wohnungslosen tagsüber eine warme Umgebung anzubieten. Hier werden sie mit Mahlzeiten und Sachspenden wie Grundnahrungsmittel versorgt. Dafür haben wir in Frankfurt im Januar unentgeltlich das Gebäude der früheren Sportarena der Immobilie Frankfurt Hauptwache zur Verfügung gestellt. In München haben wir ab November 2021 im Rahmen der Aktion [Münchner Korbinian-Küche](#) wieder Flächen unserer Immobilie Bahnhofplatz bereitgestellt.

Mit tragfähigen Hygiene- und Ablaufkonzepten konnten wir die Hilfsmaßnahmen für die Bedürftigen, aber auch im Interesse aller Nachbarn und Anrainer, so effizient und reibungslos wie möglich gestalten. Geplant ist, dass die Hilfsprojekte bis Frühjahr 2022 andauern.



» DANK DER ÜBERLASSUNG DER GROSS-FLÄCHIGEN RÄUME – DIREKT GEGENÜBER UNSERER KIRCHE – KÖNNEN WIR TROTZ DER AKTUELLEN HYGIENE- UND ABSTANDSVORGABEN *Menschen einen warmen Ort zum Verweilen und Ausruhen, etwas zu essen und Gemeinschaft bieten.* «

DR. OLAF LEWERENZ Pfarrer, St.-Katharinen-Gemeinde

Gastbeitrag zur Fachexkursion zu Erd- und Grundbau der Universität für Bodenkultur Wien



Projektleiterin Ingrid Hebenstreit gibt den Studierenden Einblicke in die Bauweise von MAHÜ 10–18.

Im Rahmen der Vorlesung „Fachexkursion zu Erd- und Grundbau“ unter der Leitung von Dipl.-Ing. Dr. Preindl hatten wir Studierende am 20. Januar 2022 die Gelegenheit, an einer Begehung der Baustelle MAHÜ 10–18 teilzunehmen. Bei einer kurzen Einleitung im Vorfeld der Besichtigung haben Vertreter der SIGNA sowie der PORR das Projekt und seine Besonderheiten vorgestellt und uns einen Eindruck vom Alltag auf der Baustelle vermittelt.

Der Fokus der Begehung lag auf den Spezialtiefbauarbeiten sowie der Baustellenlogistik. Aufgrund der

innerstädtischen Lage und der damit verbundenen beschränkten Zufahrtsmöglichkeiten sowie der großen Anzahl an Anlieferungen ergeben sich für die ausführenden Firmen in sämtlichen Gewerken große logistische Herausforderungen.

Durch diese speziellen Umstände ergeben sich im Bauablauf – häufiger als bei anderen Bauvorhaben – kurzfristige Veränderungen. Der professionelle Umgang der Projektleitung sowie der ausführenden Gewerke mit derartigen Herausforderungen entscheidet über den reibungslosen Ablauf dieser Baustelle.

Diese Kompetenz ist eine der wichtigsten Qualifikationen, die im Hörsaal nur bedingt vermittelt werden kann. Aus diesem Grund ist es für Studierende besonders wichtig und höchst interessant, die Universitätsmöglichkeiten für eine Baustellenbesichtigung wie diese verlassen zu können.

Besonders spannend für uns Kulturtechniker waren die Fundierungsarbeiten mittels Düsenstrahlverfahren (Hochdruck-Bodenvermörtelung) sowie die Baugrubensicherung mittels aufgelöster Bohrpfahlwand mit Zwickelsicherung.

An dieser Stelle möchte ich mich bei SIGNA und den ausführenden Baufirmen für die Möglichkeit bedanken, die Baustelle besichtigen zu können sowie Einblicke in die Planung und Überlegungen des Bauträgers zu erhalten.

DANIEL LANDSTETTER

Student am Institut für Geotechnik der Universität für Bodenkultur Wien – Studienrichtung Kulturtechnik und Wasserwirtschaft





MAHÜ 10-18

EIN STIEGENGELÄNDER FINANZIERT EIN SOZIALPROJEKT



GEPLANT
GOLD



GEPLANT
GOLD



Seit Frühling 2021 wird intensiv am Projekt MAHÜ 10-18 in Wien gearbeitet. An der Adresse des ehemaligen Möbelhauses Leiner wächst ein einzigartiges Gebäudeensemble, bestehend aus zukunftsweisendem Traditionswarenhause und modernem Lifestylehotel – eine neue Destination für Einheimische und Gäste aus aller Welt.

Die Abbrucharbeiten an drei Bauteilen mit unterschiedlichen Baujahren und einer Gesamtnutzfläche von 58.000 m² liefen insgesamt fünf Monate lang und sorgten für vielseitiges Interesse – von Anrainern, Passanten bis zu Geschäftsleuten. Ein Hauptmerkmal des ehemaligen Leiner-Hauses war das bekannte Stiegenhaus. Mit über 300 Laufmetern und an den Jugendstil angelehnten Ornamenten war das Geländer zwar aus Sicht des Denkmalamts nicht erhaltenswert, dennoch für viele eine Besonderheit. Gebaut wurde die Stiege ursprünglich 1895; die ersten fundamentalen Eingriffe in den Bereich des Treppenhauses wurden bereits in



» DIE HILFSWERK-NACHBARSCHAFTSZENTREN SIND EIN ORT DES ZUSAMMENKOMMENS UND SCHLIESSEN NIEMANDEN AUS. *Durch den Einsatz der Spende wird dieser Gedanke auch baulich manifestiert. Eine Grundvoraussetzung für Chancengerechtigkeit und Selbstbestimmtheit. «*

KARIN PRANIESS-KASTNER Präsidentin, Wiener Hilfswerk

den darauffolgenden Jahren vorgenommen. Um den gebrauchsfähigen Zustand des Geländers zu erhalten, musste es während der Abbrucharbeiten von spezialisierten Handwerkern schrittweise und fachgerecht abgebaut werden.

ERLÖS ALS SPENDE FÜR GUTEN ZWECK

Im Sinne des nachhaltigen Handelns hat sich SIGNA im Frühling 2021 dazu entschieden, das Stiegengeländer nicht zu entsorgen. Stattdessen sollten die Einzelteile nach einer Versteigerung neu genutzt und der Erlös für einen guten Zweck gespendet werden. Als Partner für die Benefizaktion wurde die Auktionsplattform aarena.at ausgesucht, mit der bereits zuvor eine Zusammenarbeit

stattgefunden hatte. Nach einer genauen Evaluierung unterschiedlicher Wohltätigkeitsvereine, an die die erzielte Summe übergeben werden sollte, fiel die Wahl auf das Wiener Hilfswerk, eine Organisation, die in vielfältigen sozialen Bereichen tätig ist. Aus mehreren Gesprächen war bekannt, dass eine barrierefreie Umgestaltung der sogenannten Nachbarschaftszentren in Planung war – ein Vorhaben, das SIGNAs soziale Verantwortung mit ihrer Expertise und Haupttätigkeit in der Immobilien- und Baubranche verbindet.

In einem aufgrund der bevorstehenden Bauarbeiten sehr kurz angelegten Zeitfenster konnten insgesamt 320 Laufmeter der gusseisernen Elemente auf aarena.at ersteigert werden. Das besondere Flair, der einmalige Charakter

und die hohe Qualität der Stiege waren für viele Bieter sehr attraktiv: Insgesamt gab es 200 Interessenten für das Geländer, zehn davon bekamen Zuschläge. Die Teile wurden abgeholt und von den Eigentümern neu verbaut.

BARRIEREFREIE GESTALTUNG AUSGEWÄHLTER EINRICHTUNGEN

Exakt 121.068 € konnten im Rahmen der Benefizauktion erzielt und an das Wiener Hilfswerk gespendet werden. SIGNA wurde damit zur größten Einzelspenderin in der Geschichte des Vereins und unterstützt ein wichtiges Vorhaben in den Grätzeln der Hauptstadt: die Nachbarschaftszentren. Sie sind Orte des Aus-

tauschs und der Vernetzung und ein Kommunikationsknotenpunkt für viele Stadtbewohner. Sie sind ein wichtiger Anhaltspunkt in der Stadt und bieten einen lebenswerten Raum für das Miteinander sowie die Möglichkeit, einen lebendigen Stadtteil mitzugestalten. Ein Ziel, das SIGNA mit ihren vielseitigen Aktivitäten und Quartiersentwicklungen sowie unterschiedlichen Stakeholderdialogen ebenfalls verfolgt.

Nun haben die Umbauarbeiten in den zehn Einrichtungen des Wiener Hilfswerks zur barrierefreien Gestaltung begonnen, angefangen von Eingangstüren über Rollstuhlrampen bis zu sanitären Anlagen. Die Fertigstellung des Nachbarschaftszentrums Mariahilf ist für Ende des Sommers 2022 geplant.



Von links: Michael Eibensteiner (Abteilungsleiter Hilfswerk-Nachbarschaftszentren), Sylvia Pirchegger, Christoph Stadlhuber (Geschäftsführer SIGNA Holding), Jutta Rentmeister (Leiterin Nachbarschaftszentrum Mariahilf)

GESUNDHEIT UND SICHERHEIT DER ENDNUTZER

Die Sicherheit, die gesundheitliche Unversehrtheit und das Wohlbefinden der Immobiliennutzer haben für uns höchste Priorität.

Jeden Tag beherbergen unsere Gebäude Mitarbeiter, Besucher, Mieter, Lieferanten und Dienstleister. Um potenziellen Gesundheits- und Sicherheitsrisiken vorzubeugen, führen wir vor jeder wesentlichen Akquisition eine eingehende Due-Diligence-Prüfung durch. Bezogen auf die Tatsache, dass ein Mensch den Großteil seiner Lebenszeit in einer Immobilie verbringt, ergibt sich die umfassende Bedeutung der Qualität verbauter Materialien. Daher orientieren wir uns an dem Grundsatz, möglichst hochwertige, recycelbare und langlebige Ressourcen beim Bau und der Erneuerung unserer Gebäude einzusetzen.

PLANUNG O BAU O NUTZUNG



- / Welche potenziellen Gesundheits- und Sicherheitsrisiken könnten bestehen?
- / Frühzeitig mit Facility Managern und/oder Projektmanagern zusammenarbeiten
- / Gefahrenpunkte und Angsträume vermeiden
- / Mieter und Nachbarn über Bautätigkeiten und Zeitpläne informieren




- / Konflikte und Nachteile durch die Baustelle für Betroffene aktiv vermeiden
- / Auf der Baustelle mit Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren für Einhaltung der geltenden Standards sorgen



- / Optimierte Abläufe bereits im Vorfeld ausarbeiten
- / Anpassungen im laufenden Betrieb vermeiden



WELL-Building-Zertifikat

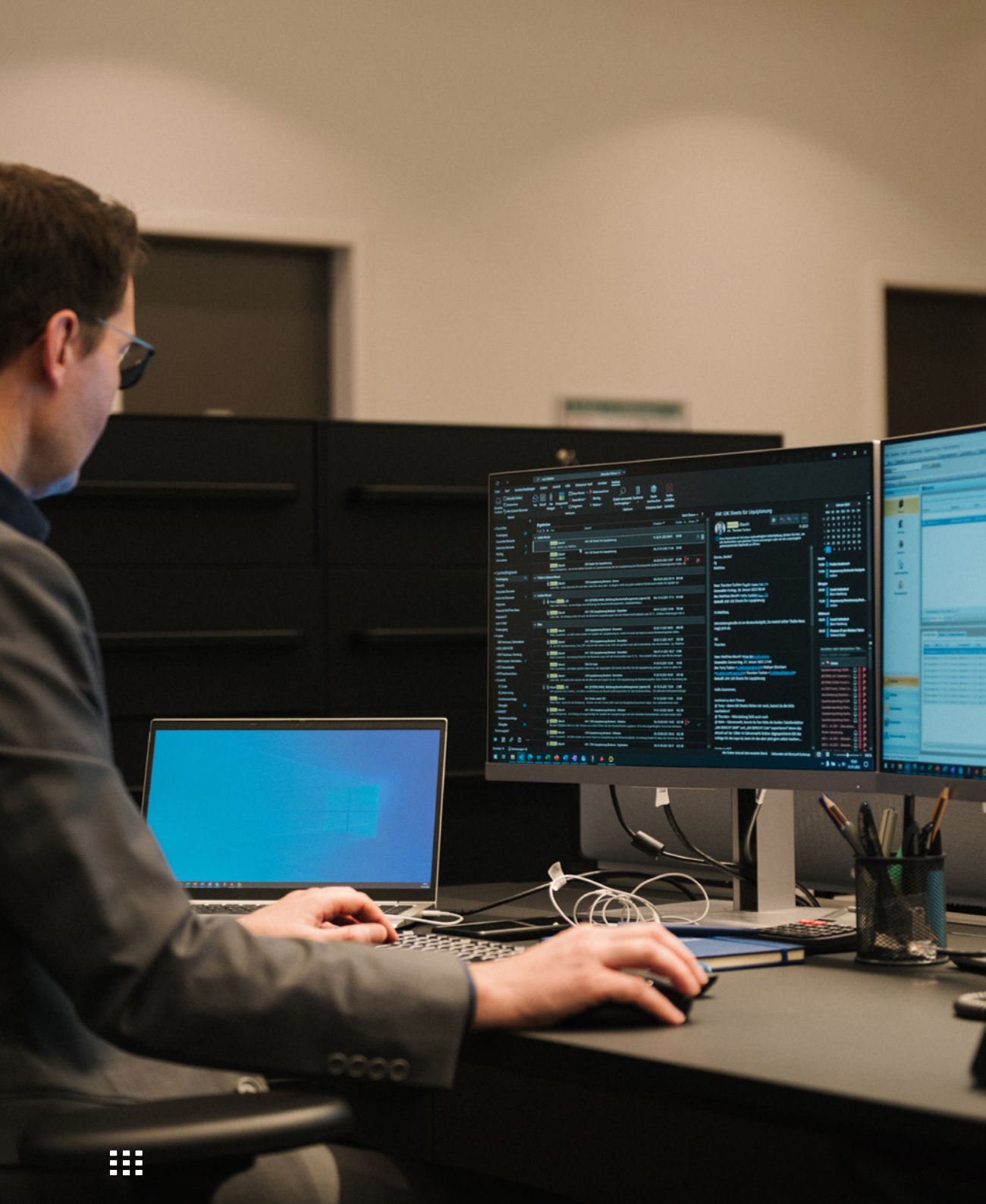
Mit dem  WELL-Building-Zertifikat des International WELL Building Institute (IWBI) werden Gebäude zertifiziert, deren Gestaltung einen positiven Einfluss auf den Komfort, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer hat. Dabei werden unterschiedliche Aspekte betrachtet:

- / Raumluf
- / Wasserqualität
- / Ernährung
- / Visueller Komfort
- / Bewegung
- / Thermischer Komfort
- / Raum- und Bauakustik
- / Emissionsarme und ressourcenschonende Baumaterialien
- / Zufriedenheit, Ausgeglichenheit
- / Gemeinschaft
- / Innovationsansätze



Bei unseren Projektentwicklungen versorgen wir Anrainer während der gesamten Projektumsetzung regelmäßig mit relevanten Informationen. Darüber hinaus organisieren wir alle Aktivitäten auf der und rund um die Baustelle in unserem Einflussbereich so, dass Bewohner möglichst wenig von Verkehr und Lärm belastet werden. Diesen Dialog pflegen wir während der gesamten Projektlaufzeit.

Auch bei unseren Bestandsgebäuden stehen wir im regelmäßigen Austausch mit unseren Mietern. Wir wollen wissen, wie zufrieden sie sind und daraus ableiten, in welchen Bereichen wir uns verbessern können. So haben wir im Berichtsjahr gemeinsam mit einem externen Dienstleister damit begonnen, eine digitale Mieterumfrage zu konzipieren, die im ersten Quartal 2022 durchgeführt wurde. Diese Befragung soll weiterhin regelmäßig durchgeführt werden.



Gefahrenpunkte frühzeitig ermitteln

Im Rahmen einer Projektentwicklung kommunizieren wir unsere Bautätigkeiten und Zeitpläne vorher an die betroffenen Mieter und die unmittelbaren Nachbarn. Auch die Facility Manager und die Projektmanager beziehen wir frühzeitig ein. So stellen wir optimierte Abläufe in den Immobilien sicher und vermeiden mögliche Gefahrenpunkte oder öffentliche Räume, an bzw. in denen Menschen sich bedroht oder erheblich gestört fühlen könnten. Im Falle eines Interessenkonflikts, wie unvermeidbarer Baulärm, suchen wir im Dialog mit den Anwohnern nach Lösungen, um die negativen Auswirkungen zu minimieren.

Rechtliche Sicherheitsprüfungen

Die jeweiligen strengen gesetzlichen Sicherheitsbestimmungen in Österreich, Deutschland, Italien und der Schweiz, beispielsweise hinsichtlich des Brandschutzes oder der Schadstoffentsorgung, befolgen wir strikt. Wir beauftragen Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren für unsere Baustellen, die für die entsprechende Einhaltung der geltenden Standards bei den beauftragten Unternehmen und Dienstleistern sorgen.

Objektsicherheit über gesetzliche Verpflichtungen hinaus

Um die Sicherheit der Objekte zu gewährleisten, kommen wir den gesetzlichen Verpflichtungen nach und erfüllen zahlreiche Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten. Darüber hinaus ist es unsere Priorität, die gefahrlose Nutzung der Gebäude sicherzustellen.

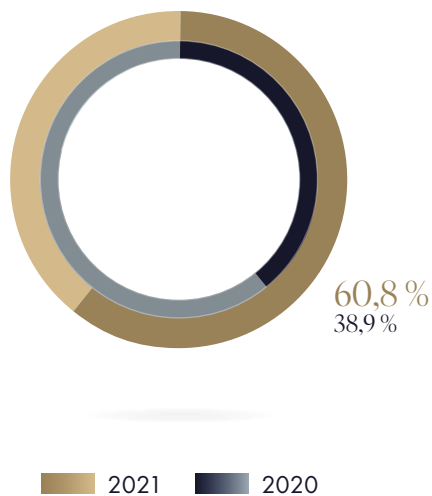
Zusätzlich nehmen wir in einem jährlichen Prüfintervall in Österreich Audits nach den freiwilligen österreichischen Normen für Wohngebäude (ÖNORM B 1300) und für Nicht-Wohngebäude (ÖNORM B 1301) vor. Bei den Standards handelt es sich um Empfehlungen für diverse Objektsicherheitsprüfungen. 2021 haben wir die ÖNORM B 1301 für alle Gebäude in Österreich geprüft. Ausnahmen bilden Objekte, bei denen wir unseren Prüfpflichten durch regelmäßige Kontrollbegehungen (wöchentlich oder monatlich) durch das Facility Management nachkommen.

Im Berichtsjahr sind keine Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen unserer Aktivitäten auf die Gesundheit oder Sicherheit im Baubetrieb aufgetreten, die zu einem Bußgeld oder einer Verwarnung geführt haben oder eine Verletzung sonstiger freiwilliger Sicherheitsverhaltensregeln darstellen.

REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

Nachhaltigkeit bedeutet für uns unter anderem, dass die Regionen, in denen wir aktiv sind, von unseren Aktivitäten profitieren. Wir schaffen und erhalten Arbeitsplätze, wir sind Auftraggeber für lokale Unternehmen und prägen das Stadtbild mit. Im städtebaulichen Sinn verstehen wir uns als Konservator und Restaurator von architektonischen Ikonen.

Ausgaben für lokale Lieferanten



Wir sorgen dafür, dass Gebäude mit Geschichte ihre historische Einzigartigkeit bewahren und dabei gleichzeitig auf Grundlage von zeitgemäßen Nutzungsansprüchen weiterentwickelt werden – etwa das Alsterhaus in Hamburg oder das KaDeWe in Berlin.

Unsere Arbeit hat an jedem Ort, an dem wir tätig werden, weitreichende Auswirkungen. Durch unsere Bauprojekte schaffen wir über die Gebäudegrenzen hinaus einen Mehrwert für die gesamte Umgebung und beleben die Wirtschaft. Im Zuge unserer Bauvorhaben werden während der gesamten Umsetzung Arbeitsplätze gesichert sowie auch neue im vollendeten Projekt geschaffen. Dazu kommen weitere Partner aus dem Baugewerbe wie Zulieferer, Produzenten etc., die mit uns gemeinsam arbeiten und davon profitieren.

Lokale Partner mit lokaler Marktkennntnis

Ein historisches Gebäude, das oft einen hohen Identifikationswert für die Bewohner eines Orts darstellt, sollte so weit möglich durch lokale Unternehmen umgebaut oder saniert werden. Denn regionale Wertschöpfung ist uns ein Anliegen. Nicht nur, weil dies die

Transportemissionen senkt und Arbeitsplätze sichert. Heimische Lieferanten und Dienstleister haben in der Regel die beste lokale Marktkennntnis und Erfahrung; sie verfügen über Wissen zu lokalen Anforderungen, potenziellen Hindernissen und Lösungsmöglichkeiten. Dies ist gerade aufgrund der zentralen Innenstadtlage und Größe unserer Immobilienprojekte notwendig. Daher verfügen wir für unsere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen über eine vielfältige und breit diversifizierte Lieferkette, die von multinationalen Bauunternehmen über Dienstleister bis hin zu lokalen kleinen Handwerksbetrieben und Lieferanten reicht. Dabei setzen wir auf unser jahrelanges Know-how. Wir vergeben alle Leistungen unserer Bautätigkeiten in Einzelvergabe und nicht durch einen Generalunternehmer.

In den kommenden Jahren werden wir unsere Lieferanten zum Beispiel durch Audits und den Einsatz eines Lieferantenbewertungssystems für einen verantwortungsvollen Umgang mit Menschen und Umwelt sensibilisieren. Regelungen dazu haben wir in unserem Supplier Code of Conduct festgehalten. Mehr dazu im Kapitel → Verantwortungsvolle Unternehmensführung.

05



SIGNA

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Menschen verbringen rund $\frac{1}{3}$ ihres Tages bei der Arbeit.¹

Wir wollen ein attraktiver Arbeitgeber sein, mit dem sich unsere Mitarbeiter gern identifizieren und bei dem sie lange am gemeinsamen Erfolg mitwirken. Es sind unsere Mitarbeiter, die einen nachhaltigen Unternehmenserfolg ermöglichen. Mit ihrer Kompetenz und Einsatzfreude können wir außergewöhnliche Immobilienprojekte verwirklichen und unsere ambitionierten Wachstumsziele erreichen. Deshalb nehmen wir unsere Rolle als Arbeitgeber sehr ernst.

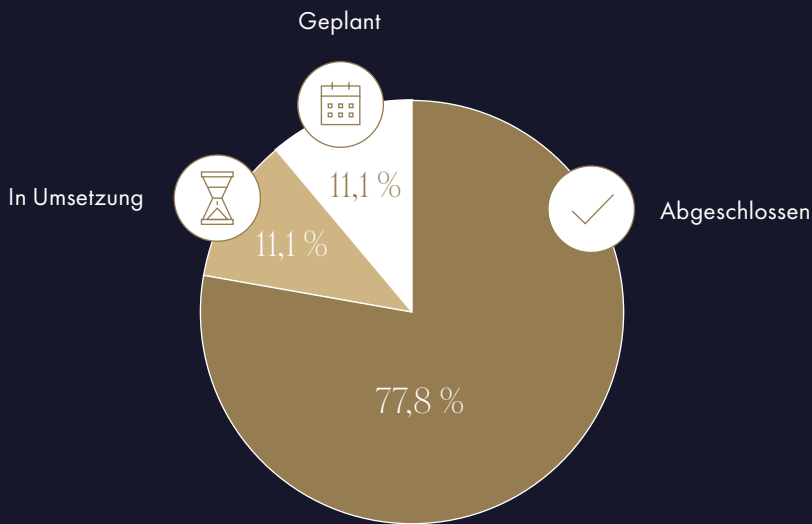
Unsere Firmenkultur stellt den Menschen in den Mittelpunkt. Unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung und -initiative sowie den Gestaltungswillen unserer Mitarbeiter schätzen und unterstützen wir ausdrücklich. Für uns stehen dabei die Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Aus- und Weiterbildung und Wissensmanagement sowie Diversität und Chancengleichheit ganz oben auf der Agenda. Denn wir sind davon überzeugt, dass es Diversität und Teamgeist für erfolgreiches Wachstum benötigt. Indem wir eine systematische und stetige Personalarbeit betreiben, wollen wir die richtigen Arbeits- und Nachwuchskräfte am Markt ansprechen und sie bei uns halten.

¹ Schätzung, bei 8 Stunden Arbeit pro 24-Stunden-Tag

STATUS QUO ESG-STRATEGIE

Um dem Anspruch als „Attraktiver Arbeitgeber“ gerecht zu werden, hat sich SIGNA in diesem Handlungsfeld **6 Ziele mit 18 dazugehörigen Maßnahmen** gesetzt. So wird HR zum strategischen Treiber beim Thema Nachhaltigkeit und rückt dadurch in die Rolle des Mitgestalters einer nachhaltigen Unternehmenskultur.

UNSERE ZIELE BIS 2025



ÜBERSICHT DER MASSNAHMEN 2021




Weitere Details finden Sie in unserer [Nachhaltigkeitsstrategie](#).

PERSONALARBEIT

Für die gesamte Personalarbeit der SIGNA Prime ist unsere Abteilung Human Resources verantwortlich. Sie besteht aus HR Operations und HR Controlling und berichtet direkt an den Vorstand der SIGNA Prime.

Moderne Personalarbeit widmet sich allen Aufgaben, die für unsere Mitarbeiter wichtig sind. In der Abteilung Human Resources werden die Personalpolitik und die Konzepte für die Personalstrategie initiiert und eine moderne Personalarbeit entwickelt, gesteuert und umgesetzt. Aufgrund unseres starken Wachstums arbeiten wir daran, zentrale Verantwortlichkeiten zu minimieren und Agenden dezentral aufzuteilen.

Nachdem wir Ende 2019 unsere Employer Brand  Leave your SIGNature allen Mitarbeitern der SIGNA Unternehmensgruppe vorgestellt haben, wurden 2020 erste Maßnahmen verwirklicht – dazu gehörten öffentliche Stelleninserate, Mitarbeitervideos und eine neue Karriereseite. Seit 2021 bieten wir unseren Mitarbeitern in Deutschland zudem eine betriebliche Altersvorsorge über eine Direktversicherung an.



Wir möchten fachkundige Bewerber bereits so früh wie möglich entdecken. Durch gezieltes Employer Branding erhöhen wir die Zahl passender Bewerber und steigern die Effizienz unseres Recruitingprozesses. Deshalb haben wir 2021 beispielsweise an der Karrieremesse der International Real Estate Business School (IREBS) in Deutschland teilgenommen. Diese ermöglicht uns einen direkten Austausch und ein erstes Kennenlernen mit interessierten Kandidaten. Zusätzlich haben wir im Berichtsjahr ein digitales Recruiting-tool eingeführt, mit dem wir den Bewerbungsprozess professionalisieren konnten.

Unsere Erfahrungen aus Recruitings zeigen, wie wichtig ein klares Commitment zu Nachhaltigkeit für Bewerber ist. Eine ESG-Strategie, in der entsprechende Ziele des Arbeitgebers Berücksichtigung finden, ist mitunter ein wesentliches Entscheidungskriterium für oder gegen eine Vakanz.

Für uns gilt es, die ESG-Ziele in die Tätigkeiten von Führungskräften und Mitarbeitern zu verankern, um Nachhaltigkeit sowohl in der Gesamtorganisation sichtbar zu machen als auch alle Mitarbeiter langfristig zu einem Teil dessen werden zu lassen.



» ZUR ERHÖHUNG DER TRANSPARENZ HABEN WIR DEN UMFANG UNSERER HR-INFORMATIONEN WEITER AUSGEBAUT und das Datenmanagement gleichzeitig in unsere IT-Systeme integriert. «

ADRIJANA WUCHERER Head of HR Controlling

Leave your SIGNature – Our Driving Values



GameChanger

- / Visionäres Denken
- / Viele Gestaltungsmöglichkeiten
- / Große Entscheidungsfreiräume
- / Hohe Verantwortung
- / Persönliche Wirkkraft



TeamPlayer

- / Motivierte Menschen
- / Starker Zusammenhalt
- / Lohnender Einsatz
- / Laufende Förderung
- / Ungezwungene Du-Kultur

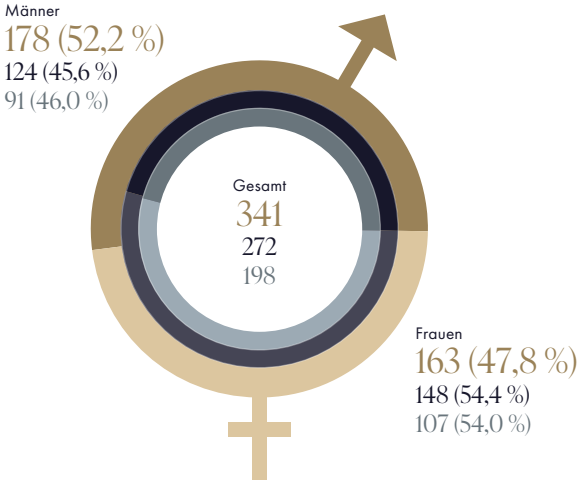


MatchWinner

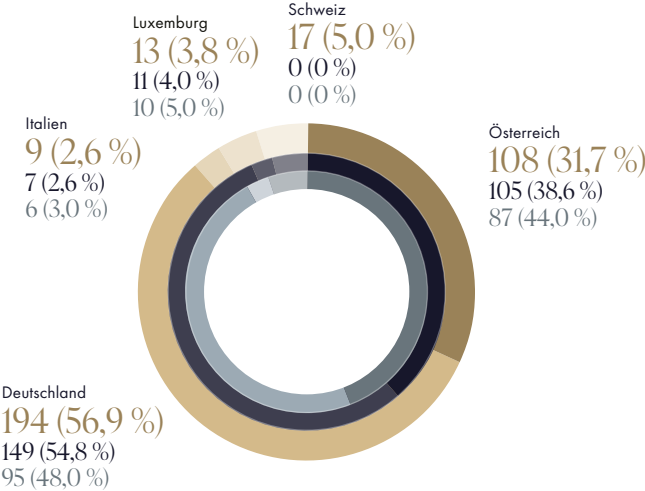
- / Einzigartige Erfolgsgeschichte
- / Herausragende Arbeit
- / Hohe Durchsetzungsfähigkeit
- / Starke Ressourcen
- / Persönliche Handschrift

Mitarbeiterzahlen

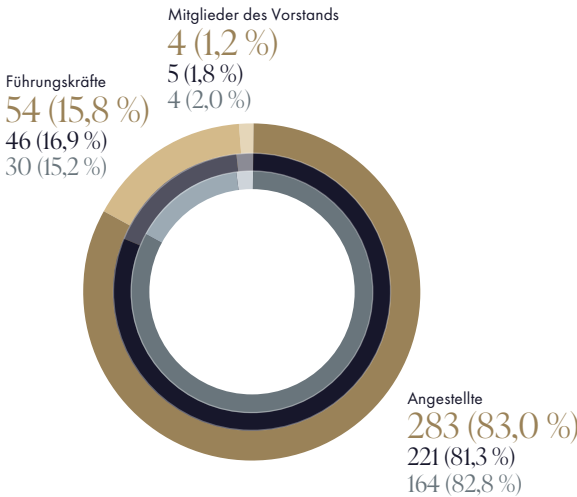
Nach Geschlecht



Nach Region



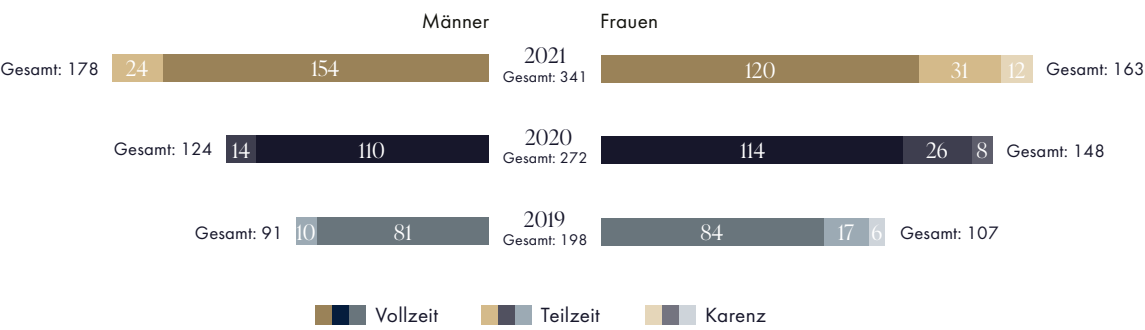
Nach Angestelltenkategorie



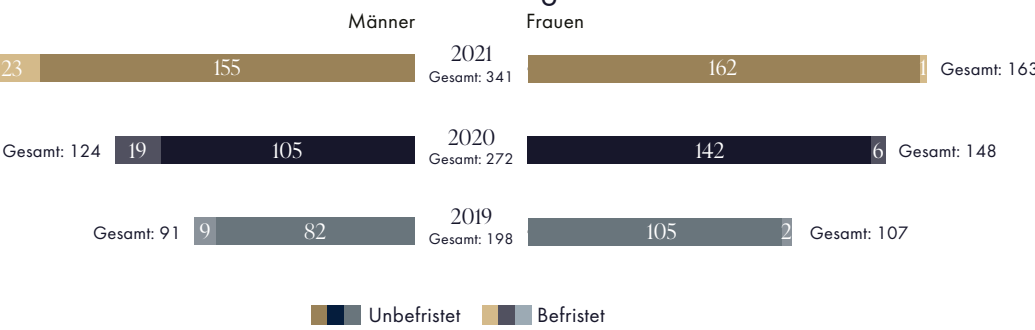
2021 2020 2019

Mitarbeiter nach ...

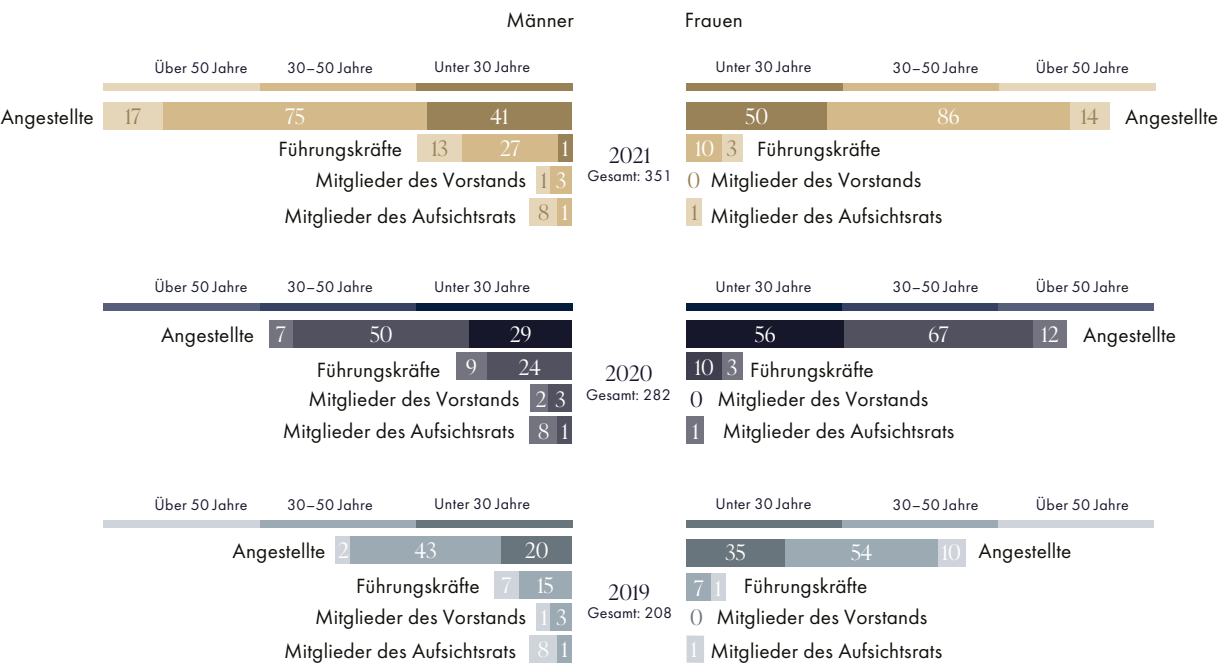
Beschäftigungsverhältnis



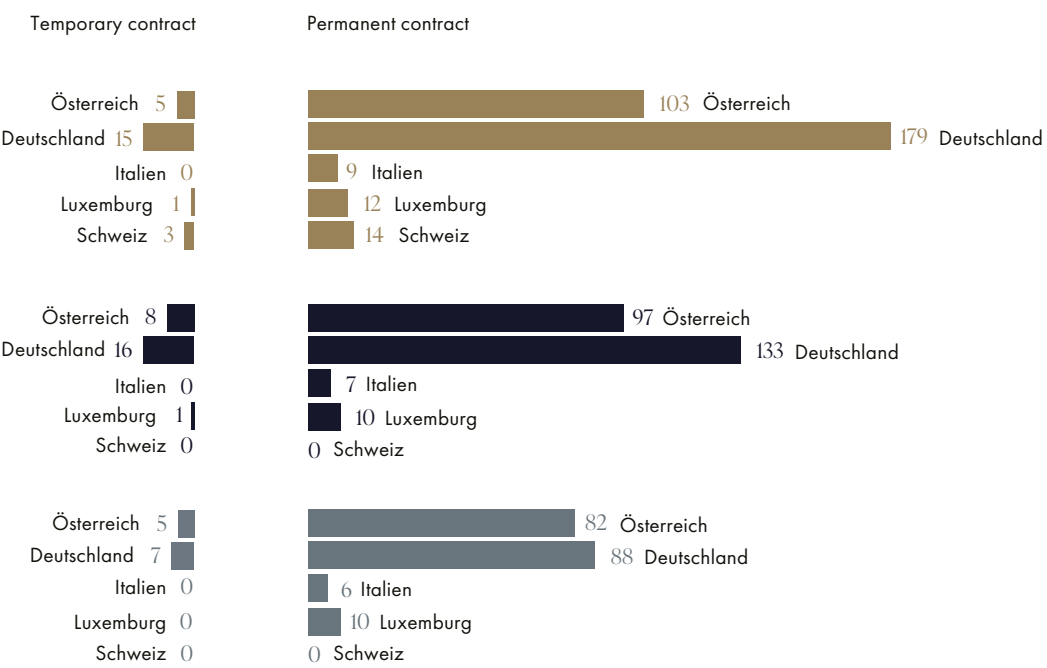
Arbeitsvertrag



Altersstruktur¹



Arbeitsverhältnis je Region



¹ Absolute und prozentuale Angaben der Vorjahre weichen von den Daten aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2020 ab, da erstmals auch die Aufsichtsräte berücksichtigt werden.



WISSENSMANAGEMENT

Die zielgerichtete Entwicklung unseres gesamten Teams ist Voraussetzung für unseren Erfolg. Wenn wir die richtigen Mitarbeiter am richtigen Ort und mit den richtigen Aufgaben einsetzen, sichern wir unsere Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig.

Aus- und Weiterbildung erfolgt zum einen durch gezielte Veranstaltungen. Aber sie ist auch integraler Bestandteil der täglichen Arbeit, da wir Lernen auch im Sinne von „Learning by Doing“ verstehen – verbunden mit Feedback oder Retrospektiven.

Neue Mitarbeiter strukturiert einarbeiten

Wir sorgen von Anfang an dafür, dass unsere Mitarbeiter sich schnell zurechtfinden, ihre Kollegen kennenlernen und alsbald ihre Kompetenz einsetzen können. Da wir stark wachsen, wird ein strukturierter und integrativer Onboardingprozess immer wichtiger. Jeder Mitarbeiter erhält ein Willkommenspaket, das zum Beispiel eine Unternehmensbrochure, standort-spezifische FAQs, Organigramme und die Kontaktdaten von Ansprechpersonen enthält, und durchläuft seine individuelle Einschulungsphase. Zusätzlich führen die

direkten Ansprechpartner in den Fachabteilungen und Vertreter von Human Resources in den ersten Wochen regelmäßige Zwischengespräche mit den neuen Kollegen. Seit 2021 stellen wir unseren neuen Kollegen an einigen Standorten einen sogenannten „Buddy“ als Mentor zur Seite. Ziel ist es, neue Mitarbeiter möglichst schnell einzuarbeiten, zu integrieren und beim Aufbau eines Netzwerks zu unterstützen. Das zweimonatige Programm sieht unter anderem regelmäßige Abstimmungstermine und Treffen zur Vernetzung vor. Wir integrieren laufend Schulungen in den Onboardingprozess, beispielsweise zu relevanten IT-Systemen und zur SIGNA Unternehmenskultur.

Um den Onboardingprozess stetig zu optimieren, fragen wir unsere neuen Kollegen nach ihren Erfahrungen zu ihrem Start bei SIGNA. Seit September 2021 erfolgt diese Abfrage mithilfe eines digitalen Fragebogens und wird allen neuen Mitarbeitern rund einen Monat nach Eintritt übermittelt. Erste Umfrageergebnisse zeigen, dass die Eingliederung bei SIGNA bereits als sehr strukturiert wahrgenommen wird. Gleichzeitig konnten wir Optimierungspotenzial identifizieren und erste Themen, wie die Zusammenarbeit mit anderen Abteilungen, verbessern.



Wir haben unseren Onboardingprozess bewertet.





Wir werden ein
Mentoring-Programm für
Führungskräftenachwuchs
einführen.



Talente gezielt entwickeln und einsetzen

Unsere Personalentwicklung identifiziert und fördert mit viel Engagement unseren Führungs- und Fachkräftenachwuchs.

Im Rahmen von formellen, mindestens einmal jährlich stattfindenden Personalgesprächen zwischen Mitarbeiter und Vorgesetztem werden individuelle Entwicklungsziele und Schulungsmaßnahmen festgelegt sowie Potenzialträger auf weiterführende Aufgaben vorbereitet und für diese qualifiziert. Somit können wir langfristig Führungs- und Fachpositionen bei gleicher

Qualifikation vorrangig mit Mitarbeitern aus den eigenen Reihen besetzen. SIGNA befindet sich auf einem Wachstumskurs, wodurch eine hohe Anzahl zu besetzender Stellen verfügbar ist. Um dem Wachstum gerecht zu werden, werden vorhandene Ressourcen intern benötigt und zusätzliche Stellen durch externe Bewerber besetzt.

Der beständige Wachstumskurs von SIGNA und das stetig wachsende Aufgabenspektrum führen zu einer hohen Anzahl von neu zu besetzenden Stellen. Diese werden soweit möglich intern mit erfahrenen und im Unternehmen etablierten Mitarbeitern besetzt. Gleichwohl sucht das Unternehmen stetig nach qualifizierten und passenden Bewerbern, um die zusätzlichen Stellen zu besetzen.

Zudem finden halbjährlich Feedbackgespräche statt. Im Berichtszeitraum haben alle Mitarbeiter eine Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Laufbahn erhalten. 2021 haben wir außerdem die Einführung von 360-Grad-Feedbackgesprächen für unsere Führungskräfte beschlossen. Diese werden 2022 erstmalig durchgeführt.

Systematische Aus- und Weiterbildung

Durch eine systematische Aus- und Weiterbildung wollen wir unsere Mitarbeiter darin unterstützen, ihre Aufgaben auch zukünftig bestmöglich zu meistern. Daher vermitteln wir ihnen in regelmäßigen Abständen das nötige Wissen, die erforderlichen Fähigkeiten

sowie Sozial- und Führungskompetenzen auf internen oder externen Veranstaltungen. Im Jahr 2021 fanden Schulungen sowohl online als auch vor Ort – unter der Einhaltung von Hygienemaßnahmen – statt.

Auch nach dem Ende der Pandemie planen wir im Rahmen unserer Digitalisierungsoffensive für HR-Prozesse eine zunehmende Anzahl an Online-schulungen. Langfristig wollen wir auch die Evaluierung der Lernerfolge und der Kompetenzentwicklung online abwickeln. Die Pandemie hat die Bedeutsamkeit unserer Digitalisierungsinitiative bestätigt und durch die allgemeine Notwendigkeit zweifellos vorangetrieben.

OFFENE POSITIONEN, DIE DURCH INTERNE KANDIDATEN BESETZT WURDEN¹

	2021
Offene Positionen im Verlauf des Jahres	126
Besetzt durch interne Kandidaten	3
Davon Angestellte	2
Davon Führungskräfte	0
Davon Mitglieder des Vorstands	1
Davon Mitglieder des Aufsichtsrats	0
Anteil	2,38 %

¹ Angaben wurden erstmals für 2021 erhoben, daher kann kein Vergleich mit den Vorjahren dargestellt werden.

Aufgabe unserer Führungskräfte ist es, aus den strategischen Unternehmenszielen und dem Bedarf ihres Fachbereichs abzuleiten, welche Kompetenzen gebraucht und ausgebaut werden müssen. Sie unterstützen die individuellen Talente und Entwicklungsziele der Mitarbeiter. Die HR-Abteilung stellt ein umfangreiches Portfolio an Trainingsangeboten und Tools für die Erweiterung ihrer Fachkenntnisse, Kompetenzen und Qualifikationen bereit. Wir haben 2021 begonnen, unsere Führungskräfte in Deutschland durch ein spezielles Training zu schulen, damit sie ihre Aufgaben gut erfüllen können. Eine Ausweitung der Führungskräfte trainings auf weitere Standorte ist geplant. Entsprechend unserer Nachhaltigkeitsstrategie planen wir zudem ein internes Mentoring-Programm mit verschiedenen Zielgruppen und Formaten, über das Teilnehmer von den Erfahrungen erfolgreicher Mentees profitieren können.

Wo sinnvoll, beteiligen wir uns an Fortbildungskosten für berufsbegleitende Studiengänge oder ermöglichen auch Bildungsfreistellung nach gesetzlichen Vorgaben. So können wir beispielsweise über eine Kooperation mit der International Real Estate Business School der Universität in Regensburg auf deren Ausbildungsinhalte zurückgreifen. Zusätzlich ermöglichen wir unseren Mitarbeitern Langzeitfortbildungen, zum Beispiel zu Immobilienstudiengängen der TU Wien und der Donau-Universität Krems. In Österreich sind auch wir es, die Wissen weitergeben – in Form von Mentorings und Vorträgen an Universitäten.



Unsere Schulungen und Weiterbildungen 2021

2021 boten wir folgende Schulungen digital per Video und unter Einhaltung aktueller Sicherheitsmaßnahmen aufgrund der Covid-19-Pandemie vor Ort an:

/ Zeitmanagement & Resilienz

/ Präsentationstechnik

/ Rhetorik & Gesprächsführung
(zwei Termine)

/ Rhetorik & Konfliktmanagement
(Fokus Assistenz)

/ Verhandlungsführung Basis

/ Sprachkurse (Englisch, Italienisch)

/ Arbeitsschutzschulung für alle
Mitarbeiter (jährlicher Turnus)

/ Diverse Schulungen im Bereich
Project Development, wie etwa
Bauprojektmanagement

/ Schulungen rund um das Thema Gesundheit, wie
etwa Ernährung, Ergonomie, Erste Hilfe usw.

/ Schulungen zu digitalen HR-Modulen in SAP

/ IT-Schulungen (Excel, InDesign, PowerPoint,
Word, facheinschlägige Tools usw.)

/ IT-Security-Schulung, Compliance-Schulung

/ Schulungen, um die Arbeit im Homeoffice effizient
zu gestalten – einerseits unsere IT-Infrastruktur
betreffend, wie etwa die Nutzung von WebEx
oder den Zugriff auf Systeme, andererseits in
Bezug auf Themen wie beispielsweise
„Remote führen“

/ Außerdem erhielten einzelne Mitarbeiter
individuelle Fortbildungen, unter anderem in
Projektentwicklung, Steuer- und Finanzthemen.

MITARBEITERZUFRIEDENHEIT

Nur zufriedene Mitarbeiter können uns dauerhaft und nachhaltig dabei unterstützen, weiter erfolgreich zu wachsen. Zufriedenheit erwächst vor allem durch den Zusammenhalt im Team. Mit besonderen Teambuilding-Events und -Erlebnissen schaffen wir eine gute Ausgangsbasis für eine langfristige und emotionale Bindung zwischen Mitarbeiter und Unternehmen. In den Ausnahmejahren der Covid-19-Pandemie erfolgte dies durch eine Vielzahl von Maßnahmen.

Regelmäßige Personalentwicklungs- und Feedbackgespräche fördern die Zufriedenheit mit der Arbeit und uns als Arbeitgeber – ebenso wie laufende Informationen über interne Kommunikationskanäle. Bei etwaigen Fragen stehen unsere Führungskräfte und die HR-Abteilung jederzeit für die Mitarbeiter zur Verfügung.

Die Fluktuation unserer fest angestellten Mitarbeiter betrug 2021 19,4 % (Vorjahr: 11,8 %). Dies zeigt, dass es der SIGNA Prime gelingt, Mitarbeiter zu finden und zu halten, die die Werte des Konzerns teilen.

Es ist uns wichtig, Mitarbeiter langfristig zu halten und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund haben wir es uns zum Ziel gesetzt, im Jahr 2022 regelmäßige Mitarbeiterbefragungen durchzuführen. Pandemiebedingt fanden diese Befragungen im Berichtsjahr nicht statt.

Hybrides Arbeitsumfeld

Die Sicherheit unserer Beschäftigten hat für uns höchste Priorität. Um unsere Mitarbeiter vor einer Infektion mit dem Coronavirus zu schützen, haben wir sie zu Beginn der Coronapandemie 2020 mit technischem Equipment ausgestattet. Dadurch ermöglichten wir die Arbeit im Homeoffice, insbesondere während der Lockdowns. Im Rahmen unserer Digitalisierungsinitiative hatten wir in allen Niederlassungen bereits Videotools wie Bildschirme oder Videokonferenzsoftware installiert und eingeführt. Damit konnten wir unseren Mitarbeitern hybride Arbeitsformen schaffen. Dies erfolgte in enger Zusammenarbeit mit unseren IT-Experten und der HR-Abteilung.



Im Berichtsjahr hat sich gezeigt, dass das Arbeiten im Homeoffice während der Lockdowns sehr gut funktioniert hat. Dank unseres umfassenden Hygienekonzepts und aller Sicherheitsmaßnahmen konnten wir den Bürobetrieb im Berichtsjahr zudem erhalten. Dadurch ermöglichten wir Mitarbeitern, die aufgrund ihrer persönlichen Situation nicht von zu Hause arbeiten konnten, eine ruhige Arbeitsumgebung. Den persönlichen – auch informellen – Austausch im Büro erachten wir auf Dauer weiterhin als unverzichtbar. Denn mit unseren zentral gelegenen und großflächigen, ergonomisch ausgestatteten Büros schaffen wir Orte der Begegnung.

Variable Arbeitszeitmodelle

Flexible Arbeitszeiten sind für viele unserer Kollegen Teil ihrer Lebensqualität und Voraussetzung für ihre große Leistungsbereitschaft. Arbeitszeitbeginn und -ende können, individuell in Absprache mit Vorgesetztem und Team, flexibel gestaltet werden.

Durch individuelle Vereinbarungen wollen wir erreichen, dass bei uns beschäftigte Eltern Familie und Beruf gut vereinbaren können, auch wenn zum Beispiel die Kindergärten oder Schulen aufgrund von Covid-19 zeitweise geschlossen waren. Wir sind überzeugt, dass Leistungsfähigkeit und Motivation steigen,



Wir werden unsere Mitarbeiter zu ihrer Zufriedenheit bei SIGNA befragen.

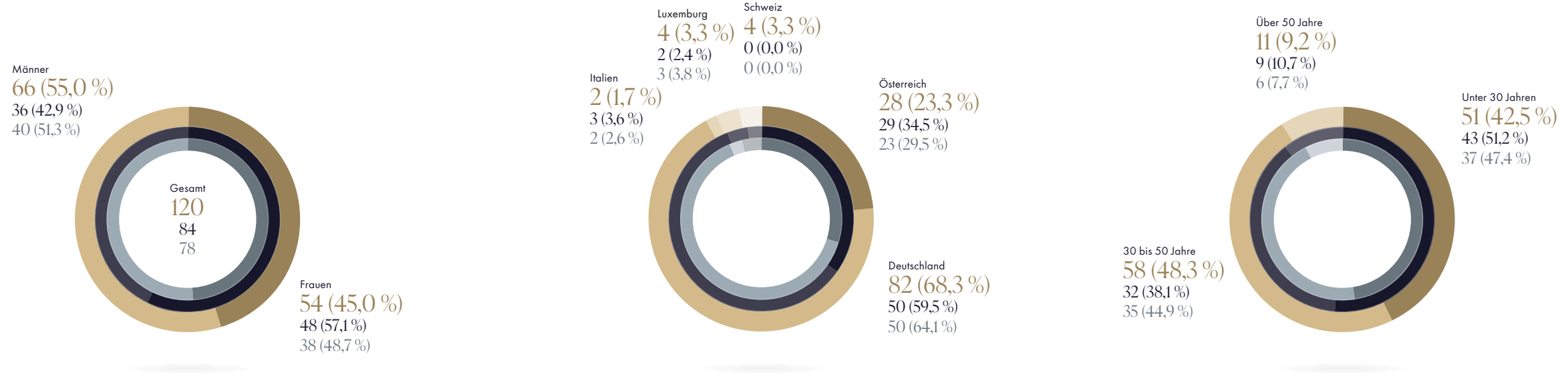
wenn Berufsleben und Freizeit in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. So bieten wir Eltern beispielsweise flexible Arbeitszeiten und Teilzeitmodelle. Zusätzlich ermöglichen wir Elternzeiten. Diese wurden im Berichtsjahr sowohl von Müttern als auch von Vätern in Anspruch genommen.

Gemeinsam wachsen

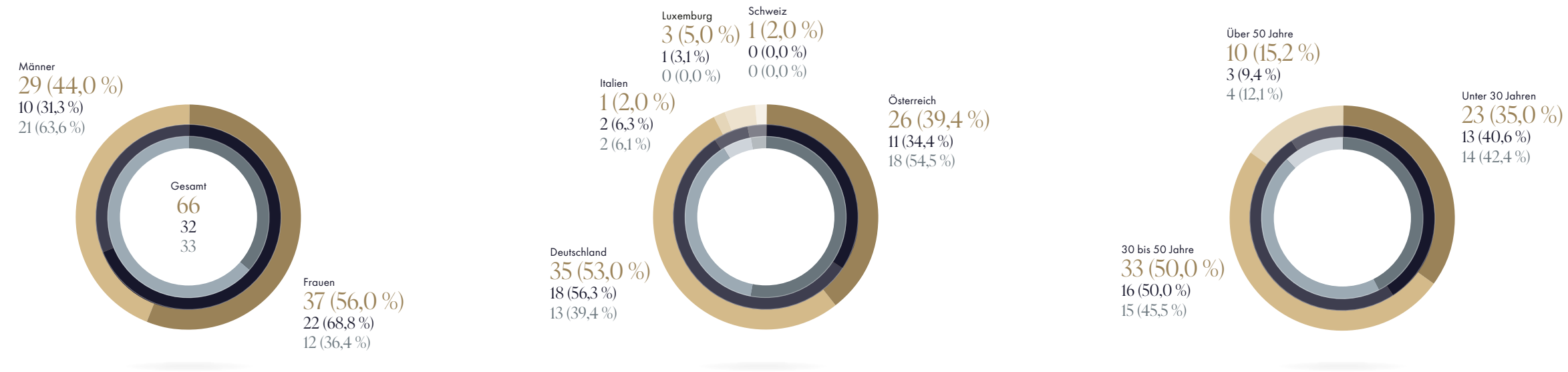
Wir bieten den Kollegen weiterhin die Möglichkeit, Mitarbeiteraktien zu erwerben. So beteiligen wir unsere Mitarbeiter am Erfolg und machen sie zu Mitunternehmern.



Zugänge Mitarbeiter nach Geschlecht, Land und Alter



Abgänge Mitarbeiter nach Geschlecht, Land und Alter



2021 2020 2019





Zukunftsorientierte Mobilität

Klimaschutz in Unternehmen hat viele Facetten – eine davon ist unser täglicher Dienstweg. Wir wollen unseren Mitarbeitern alternative Mobilitätslösungen abseits von Kraftfahrzeugen zur Verfügung stellen und ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten fördern. Dabei wollen wir zukunfts- und bedarfsorientiert agieren.

Wo es nötig und sinnvoll ist, erhalten unsere Beschäftigten einen Zuschuss zur Bahncard oder für den ÖPNV. Für Mitarbeiter, denen Dienstfahrzeuge zur Verfügung stehen, haben wir im Berichtsjahr beschlossen, unsere Flotte ab 2021 ausschließlich durch Hybrid- oder E-Fahrzeuge zu erweitern.

Im Jahr 2021 haben wir an unseren Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart zudem je vier E-Bikes als Poolräder angeschafft. Diese können von allen Mitarbeitern genutzt werden, um beispielsweise Baustellen oder berufliche Termine zu erreichen. In Berlin und Wien prüfen wir derzeit zusätzlich die Zusammenarbeit mit Anbietern moderner Mobilitätskonzepte, wie die Ausleihe von E-Bikes oder E-Scootern. Darüber hinaus bieten wir seit 2021 in Kooperation mit einem Onlinefahrradhändler unseren Mitarbeitern in Deutschland die Möglichkeit, E-Bikes – auch privat – zu leasen: mit exklusiven Konditionen über das Bruttogehalt und einem Zuschuss von SIGNA in Höhe von 25 € monatlich.

UMWELTFREUNDLICH UNTERWEGS

»SIGNA MOBILITY 360«



» MIT DIESEM VORHABEN ZEIGT SIGNA INITIATIVE, MACHT EINEN WICHTIGEN SCHRITT IN RICHTUNG *nachhaltige Mitarbeitermobilität und liefert damit einen wertvollen Beitrag zur Verkehrswende.* «

FABIAN MAIER ÖBB 360



An unserem Standort in Wien starteten wir in Zusammenarbeit mit Österreichs größtem Mobilitätsanbieter – den ÖBB – ein innovatives Vorhaben im Bereich Mitarbeitermobilität: Im Rahmen des Programms „ÖBB 360“ wurde das gemeinsame Pilotprojekt „SIGNA Mobility 360“ ins Leben gerufen. Die von den ÖBB entwickelte App Wegfinder ermöglicht es den Mitarbeitern, Verkehrsmittel wie E-Scooter und E-Bikes sowie Zug- und ÖPNV-Tickets für Dienstwege und -reisen zu buchen und zu bezahlen. Eine Privatnutzung der App ist ebenfalls möglich. Die Wegfinder-App bietet außerdem einen Überblick über alle möglichen Routen und berechnet den jeweils schnellsten Weg. Die digitalisierte Abrechnung erfolgt automatisch über die App zwischen SIGNA und ÖBB, wodurch die Nutzer von der Abrechnungsbürokratie entlastet werden.

Die eingesparten CO₂-Emissionen werden im sechsmonatigen Testzeitraum des Projekts berechnet, mit Pkw-Emissionen verglichen und in einem Report zusammengefasst. Um wesentliche Erkenntnisse für die weitere Projektplanung zu gewinnen, erfolgt während des Pilotprojekts eine laufende Evaluierung mit Feedback zum Mobilitätsverhalten der Teilnehmer.

Ein vergleichbares Pilotprojekt startet in Deutschland im Jahr 2022. In Zusammenarbeit mit der Mobilitäts-App RYDES erhalten Mitarbeiter die Möglichkeit, in einem Zeitraum von zwei Monaten alle Dienstreisen über die App zu buchen. Die App erleichtert die Buchung, da sämtliche Mobilitätsangebote wie Bahn, Bike- und Carsharing, Flugzeug oder Taxi über einen zentralen Kanal erhältlich sind. Die Abrechnung erfolgt monatlich und erfordert keine weitere Aktion durch den Mitarbeiter. Jede zurückgelegte Strecke wird individuell auf ihre CO₂-Belastung hin analysiert. Das durch die zurückgelegte Strecke freigesetzte CO₂ wird durch nachhaltige Projekte kompensiert. Bei erfolgreichem Testverlauf werden wir die App an allen Standorten in Deutschland einführen.



GESUNDHEIT UND SICHERHEIT UNSERER MITARBEITER

Die Gesundheit und Sicherheit unserer Mitarbeiter am Arbeitsplatz haben für uns höchste Priorität, da sie die Voraussetzung für Zufriedenheit und Produktivität sind. Wir legen den Schwerpunkt dabei auf die Förderung des Gesundheitsbewusstseins und der Gesundheitsvorsorge.

Die Verantwortung liegt im Bereich HR, der wiederum direkt an den Vorstand berichtet. Neue Mitarbeiter

unterweisen wir stets in Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir Schulungen zu gesundheitsrelevanten Themen wie Ernährung, Bewegung, Stressbewältigung und Resilienz angeboten. Dazu gehörten unter anderem Informationsangebote in Zusammenarbeit mit dem arbeitsmedizinischen Dienst zu Covid-19, Erste-Hilfe-Kurse, aber auch Untersuchungen wie Seh- oder Hörtests sowie Koordinationstrainings. An einigen Standorten planen wir für das Jahr 2022 sogenannte Gesundheitswochen mit spezifischen Themen und Vorträgen, beispielsweise zu Gesundheitsthemen im Büroalltag.

ARBEITSSICHERHEIT UND -GESUNDHEIT

	2021	2020	2019
Arbeitsbedingte Verletzungen	1	0	0
Verletzungen mit schweren Folgen	0	0	0
Verletzungen tödlich	0	0	0
Arbeitsbedingte Erkrankungen	0	0	0
Erkrankungen tödlich	0	0	0

Wir weiten das Angebot von Gesundheitsschulungen zu Themen wie Ernährung, Bewegung und Stressbewältigung aus.



UNFALLRATE LIEGT
DREI JAHRE IN FOLGE
NAHEZU BEI

0 %





Unsere Maßnahmen zum Covid-19-Management

- / Covid-19-Testungen aller Mitarbeiter an allen Standorten, um größtmögliche Sicherheit herzustellen; Bereitstellung von Mund-Nasen-Schutz, Desinfektion usw.
- / Kostenfreie Antigen- und PCR-Tests
- / Koordination und Organisation von Impfterminen für Mitarbeiter
- / Umfassendes Hygienekonzept an allen Standorten
- / Eröffnung einer eigenen Covid-19-Teststation zusammen mit dem Hotel Park Hyatt Vienna

Sicherheitsmaßnahmen während der Covid-19-Pandemie

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter und ihrer Familien ist gerade in Zeiten der Covid-19-Pandemie sehr wichtig. Deshalb haben wir im Berichtsjahr ein aktives Covid-Management verfolgt und ein betriebliches Hygienekonzept an unseren Standorten eingeführt. Als Arbeitgeber waren wir Anlaufstelle für Covid-Meldungen und haben bei auftretender Erkrankung eine interne Kontaktverfolgung unter datenschutzrechtlichen Bestimmungen vorgenommen. Darüber hinaus informierten wir unsere Mitarbeiter stetig über aktuelle rechtliche Regelungen – via MS Teams, zentrale Mails, standortspezifische Aussendungen und das Intranet.

Zusätzlich haben wir unseren Mitarbeitern flächendeckend kostenfreie Antigentests und PCR-Tests ermöglicht, unter anderem durch unseren arbeitsmedizinischen Dienst direkt an unseren Bürostandorten. In Wien haben wir beispielsweise gemeinsam mit dem Hotel Park Hyatt Vienna eine eigene Teststation in unserer Immobilie Am Hof eröffnet. Unsere HR-Abteilungen leisteten Unterstützung bei der Koordination und Organisation von Covid-Impfterminen, um so die bestmögliche Versorgung unserer Mitarbeiter sicherzustellen. Das Angebot wurde von vielen Kollegen angenommen.

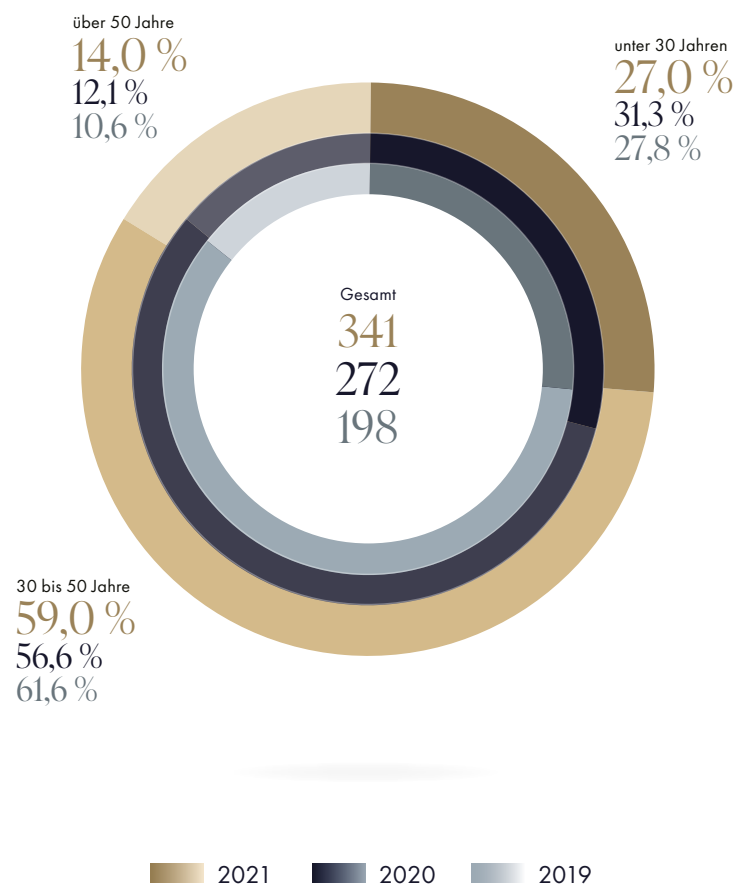
Arbeitsunfällen vorbeugen

Wir achten auf eine strikte Einhaltung der Arbeitsschutzgesetze. Das bedeutet, dass wir arbeitsbedingte Gefahren regelmäßig evaluieren, um Arbeitsunfälle jeglicher Art zu vermeiden. Dafür definieren wir Sicherheitsbeauftragte, Brandschutzhelfer und betriebliche Ersthelfer. Die ernannten Personen erhalten regelmäßige Schulungen. Aufgrund der Tätigkeitsbereiche in unserem Unternehmen gibt es nur wenige arbeitsbedingte Gefahren und somit auch nur wenige Unfälle.

Sollte dennoch ein Unfall passieren, wird dieser erfasst und analysiert. Im Geschäftsjahr 2021 hatten wir keine arbeitsbedingten Unfälle mit schweren Folgen. An unseren Standorten bieten wir arbeitsmedizinische Dienste an: Dazu gehört unter anderem die Möglichkeit, einen psychologischen Dienst in Anspruch zu nehmen. Das Angebot werden wir langfristig ausweiten und an allen Standorten zur Verfügung stellen.

DIVERSITÄT UND CHANCENGLEICHHEIT

Altersstruktur der Mitarbeiter¹



¹ Prozentuale Angaben der Vorjahre weichen ab von den Daten aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2020, da erstmals auch die Aufsichtsräte berücksichtigt werden.

Heterogenität, Vielfalt und Chancengleichheit tragen zum Erfolg unseres Unternehmens bei und sind ein Spiegelbild der Anspruchsgruppen, mit denen wir täglich interagieren. Daher stellen sie wesentliche Elemente unserer Personalstrategie dar – sowohl im Recruiting als auch bei Mitarbeitergesprächen und in der Mitarbeiterentwicklung. Seit 2021 wird das Thema von zwei Diversitätsbeauftragten verantwortet.

In unserem [Code of Conduct](#) haben wir klare Antidiskriminierungsvorschriften, Verhaltensrichtlinien, Werte und Normen formuliert. Etwaige Verstöße können die Mitarbeiter direkt an den Chief Compliance Officer bzw. an eine anonyme Anlaufstelle melden.

Diversität zeigt sich bei uns in den unterschiedlichen Persönlichkeiten, die sich auf Augenhöhe begegnen – unabhängig von Geschlecht, Alter oder etwa Nationalität und Religion. Wir fördern eine offene Unternehmenskultur, die von Vielfalt, Respekt und Fairness geprägt ist. Vielfältige Hintergründe, Perspektiven und Kompetenzen sind uns wichtig, denn für unseren Auftrag stellen wir die besten Teams zusammen – chancengleich. Jeder Mitarbeiter ist einzigartig,

Wir haben die »Charta der Vielfalt« unterzeichnet.

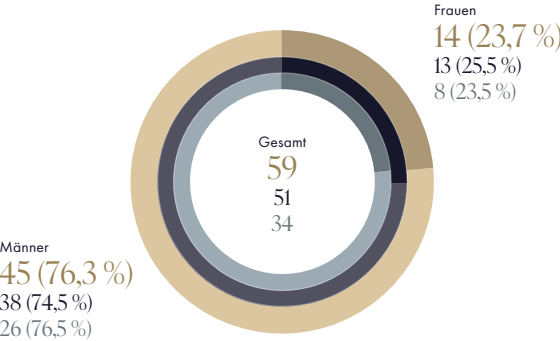
bereichert die SIGNA Prime mit seinen individuellen Stärken und Fähigkeiten und arbeitet Hand in Hand in einem integrativen Team. Dies wird auch von der Führungsebene vorgelebt. Im Berichtsjahr wurden alle Führungskräfte zu Antidiskriminierung und Diversität sowie weiteren Compliance-Themen geschult.

In einem diskriminierungsfreien Umfeld erhalten alle die gleichen Chancen und Wertschätzung – das gilt für langjährige Mitarbeiter, berufliche Neueinsteiger und interessierte Bewerber.

Die SIGNA Prime ist offen für Menschen mit den unterschiedlichsten nationalen, ethnischen, religiösen und persönlichen Hintergründen und unterschiedlichen Alters

ebenso wie für Menschen mit und ohne Behinderung und unterschiedlicher sexueller Orientierung. Wir setzen uns für Chancengleichheit am Arbeitsplatz ein und fördern Mitarbeiter über alle Hierarchieebenen hinweg. In diesem Zusammenhang streben wir auch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Frauen und Männern an. Unser Frauenanteil liegt bei rund 50 %; fast jede vierte Führungsposition ist von einer Frau besetzt. Im Berichtsjahr ist die Anzahl der Führungskräfte um acht Personen gestiegen. Dabei haben wir eine Stelle mit einer Frau besetzt. Hier sehen wir uns weiter in der Verantwortung, alle notwendigen Rahmenbedingungen für ein geschlechterneutrales und leistungsorientiertes Umfeld zu schaffen. Im Rahmen unserer ESG-Strategie haben wir uns für Führungspositionen das Ziel gesetzt, eine Frauenquote von 35 % zu erreichen.

Führungskräfte nach Geschlecht (inkl. Vorstand)¹



¹ Angabe wurde korrigiert und weicht entsprechend von den Daten aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2020 ab.


✓
Frauenquote für Führungspositionen
von 35 % bis 2025 festgelegt




Mit einem Mentoring-Programm und einer gezielten Talentförderung unterstützen wir unsere Mitarbeiter dabei, Führungsrollen zu ergreifen. Chancengleichheit für alle Beschäftigten gilt bei uns als Selbstverständlichkeit. Unsere Diversität soll die unserer Stakeholder widerspiegeln.

Wir haben die
»Women’s Empowerment
Principles« unterzeichnet.




Seit August 2021 sind wir Mitglied der weltweiten Initiative  UN Women’s Empowerment Principles. Mit dem Beitritt haben wir uns dazu verpflichtet, die sieben Grundsätze zur Gleichstellung von Frauen in unsere Unternehmenspraxis zu integrieren.

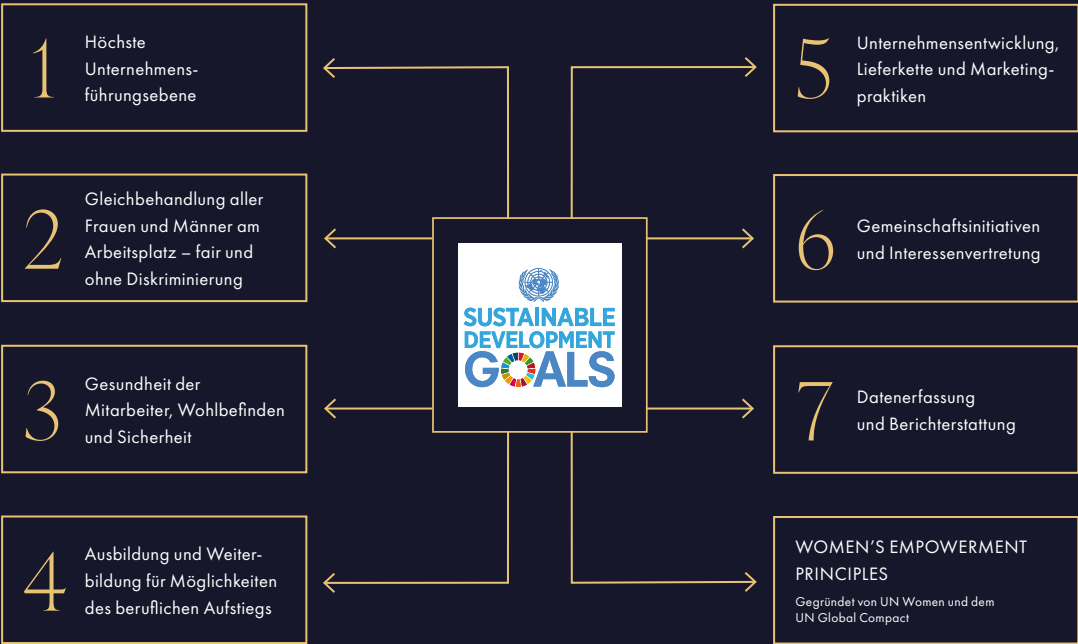
Die Sustainable Development Goals (SDGs) und die entsprechenden Zielvorgaben können mit jedem der sieben Prinzipien verknüpft werden. Hierzu zählen mehrere geschlechterspezifische Ziele der SDGs 1 (Keine Armut), 5 (Geschlechtergleichheit) und 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum).

Im Berichtsjahr haben wir zudem an dem Accelerator-Programm „Target Gender Equality“ des UNGC teilgenommen. Mit unserem Beitritt in die deutsche Initiative  Charta der Vielfalt unterstreichen wir unsere Haltung zur Förderung von Diversität und Inklusion.



UN Women’s Empowerment Principles

Die  Women’s Empowerment Principles (WEPs)¹ umfassen sieben Grundsätze zur Stärkung von Frauen in Unternehmen. Beruhend auf internationalen Arbeits- und Menschenrechtsstandards wurden sie 2010 als gemeinsame Initiative von UN Women und dem Global Compact der Vereinten Nationen ins Leben gerufen. Die Prinzipien sind ein wichtiges Instrument für die Umsetzung der Gleichstellungsdimensionen der Agenda 2030 und der Ziele der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung. Mit dem Beitritt zur WEP-Gemeinschaft unterstreichen wir unser Engagement für diese Agenda, um Geschäftspraktiken zu fördern, die Frauen stärken.



¹ Equality Means Business: Gender Specific Sustainable Development Goals and Targets, United Nations Entity for Gender Equality and the Empowerment of Women, 2021



06



VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Grüne Gebäude machen bereits 23 % des Transaktionsvolumens bei Gewerbeimmobilien in Deutschland aus.¹

Nachhaltigkeit ist zu einem zentralen Thema der Immobilienbranche geworden. Experten gehen davon aus, dass die Nachfrage nach grünen Immobilien weiter spürbar steigen wird. Und auch bei der Finanzierung haben nachhaltige Gebäude meist einen Vorteil – das sogenannte „Greenium“ reduziert die Zinskosten und wird sich langfristig auf Marktwerte von Immobilien auswirken.

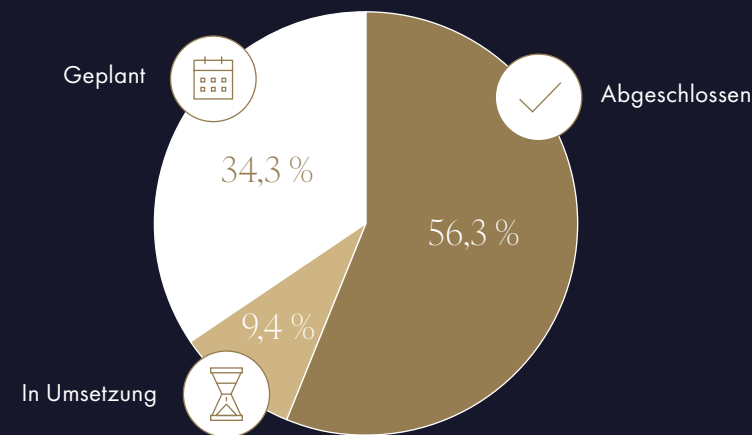
¹ Studie Deutsche Hypo „Green Buildings – Nachhaltige Investments in Gewerbeimmobilien“, Mai 2021



STATUS QUO ESG-STRATEGIE

Um der Rolle als verantwortungsvolles Unternehmen gerecht zu werden, hat sich SIGNA in diesem Handlungsfeld **11 Ziele mit 32 dazugehörigen Maßnahmen** gesetzt. So wird verantwortungsvolle Unternehmensführung zum strategischen Treiber beim Thema Nachhaltigkeit.

UNSERE ZIELE BIS 2025

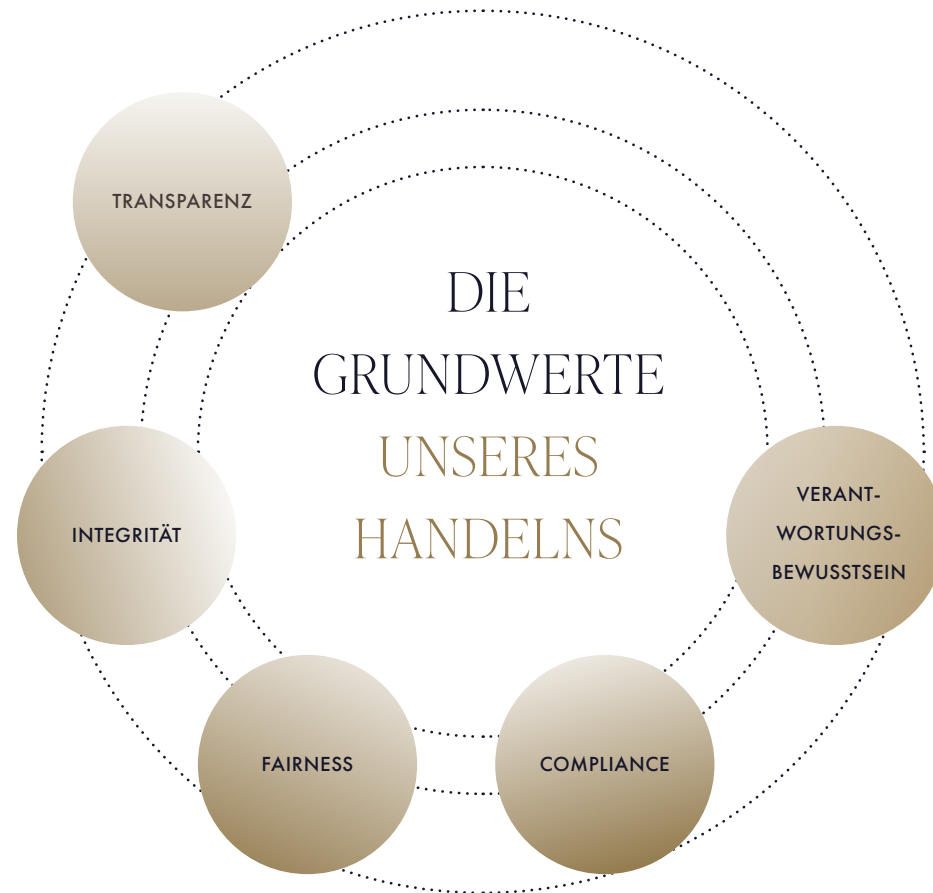


ÜBERSICHT DER MASSNAHMEN 2021



Weitere Details finden Sie in unserer [Nachhaltigkeitsstrategie](#).

UNSERE UNTERNEHMENSWERTE



Als Immobilieninvestor verändern wir Gebäude nachhaltig. Aber auch unsere Handlungen und die Entscheidungen aller für uns tätigen Personen hinterlassen

bleibende Eindrücke bei ihrem Gegenüber. Unsere Grundwerte und Verhaltensregeln geben vor, welche Wahrnehmung wir als SIGNA Prime hinterlassen wollen.

Vertrauen durch Wertemanagement

Wir haben ein Wertemanagement für uns definiert. Es dient dazu, das Vertrauen, das man uns entgegenbringt, zu erhalten und weiter auszubauen. Unsere darin dargestellten Werte und Grundsätze sind die Basis unserer Richtlinien und Weisungen. Alle Mitarbeiter, Mitglieder der Führungsebene und Organmitglieder sind verpflichtet, diese Regelungen einzuhalten. Sie sind die Säulen unseres langfristigen Unternehmenserfolgs sowie unabdingbarer Kompass im Umgang miteinander. Mit unserem [Code of Conduct](#) verpflichten wir uns zu einer ethisch integren Handlungsweise, der Einhaltung international anerkannter gesellschaftlicher Normen und der Berücksichtigung von ökologisch und sozial relevanten Aspekten im Geschäftsalltag.

Unser [Code of Conduct for Business Partners](#) beinhaltet unsere Erwartungen und Anforderungen an Geschäftspartner, sich an ethischen Grundprinzipien zu orientieren und nachhaltig zu wirtschaften.



Höchste Standards und Werte

Als einer der führenden Immobilieninvestoren in Europa tragen wir Verantwortung. Unsere Compliance-Richtlinien und Governance-Strukturen entsprechen den Best Practices börsennotierter Unternehmen. Unsere ethischen und leistungsbezogenen Grundwerte sowie unser vertrauensvoller Dialog haben – neben unserem hochwertigen Portfolio – wesentlich zu unserer Erfolgsgeschichte beigetragen.

Wir haben den Ehrgeiz, für unsere Kunden einen hohen Mehrwert zu schaffen, für unsere Investoren eine attraktive Rendite zu erzielen, für unsere Mitarbeiter ein bevorzugter Arbeitgeber und ein konstruktiver Partner unserer Städte zu sein. Um dies zu erreichen, ist ein Höchstmaß an Compliance, Fairness, Integrität und Transparenz erforderlich. Dies verstehen wir unter verantwortungsvoller Unternehmensführung.

BUSINESS COMPLIANCE

Compliance ist für die SIGNA Prime ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur und fest im täglichen Handeln verankert.

In der Immobilienwirtschaft ist im Rahmen der Bauvorhaben ein ethisch integriertes, gesetzeskonformes Verhalten eine Grundvoraussetzung für die Teilnahme an öffentlichen Vergabeverfahren. Und nur mit diesem Verhalten ist die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit allen Anspruchsgruppen möglich – von der Stadtverwaltung über die bauausführenden Gesellschaften bis hin zu Nutzern oder Anrainern.

Grundpfeiler unseres Compliance-Verständnisses sind der Schutz von Vertrauen in das Unternehmen, die Vermeidung von Reputationsrisiken und die Vorgabe von verbindlichen Richtlinien für die Mitarbeiter. Wir erreichen Compliance durch ein offenes und vertrauensvolles Arbeitsklima und durch ein effizientes Management mit klar definierten Rollen und Verantwortlichkeiten.

Das innerhalb der SIGNA Gruppe implementierte Compliance-Management-System (CMS) umfasst auch die SIGNA Prime. Das CMS dient der systematischen

Auseinandersetzung mit Compliance-Risiken und gibt klare Prozessschritte für das Monitoring sowie Weiterentwicklungsmaßnahmen vor. Ein Datenschutzbeauftragter ist für die Überwachung und Überprüfung der Einhaltung der Datenschutzvorschriften sowie zur Entwicklung von Strategien für den Schutz personenbezogener Daten verantwortlich.

Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und internen Richtlinien wird durch den Chief Compliance Officer (CCO) der unter SIGNA firmierenden Unternehmen unter Mitwirkung des Compliance-Beauftragten der SIGNA Prime regelmäßig überprüft. Die Ergebnisse werden dem Aufsichtsrat jährlich detailliert berichtet.

Der CCO ist in seiner Funktion gegenüber dem Vorstand nicht weisungsgebunden. Er wird unmittelbar durch einen Compliance-Beauftragten der SIGNA Prime unterstützt, der bei der Umsetzung des CMS als Anlaufstelle bei Fragen der Mitarbeiter bzw. für die Dokumentation von Compliance-relevanten Meldungen verantwortlich ist, und kooperiert zudem mit einer unabhängigen externen Ombudsstelle. Im Vorstand ist der CEO für die Einhaltung des CMS verantwortlich. Auch möglichen Interessenkonflikten und deren Neutralisierung wird im CMS Rechnung getragen.

Der Wirtschaftsprüfer überprüft das CMS mindestens alle zwei Jahre. Darüber hinaus wurde das CMS der SIGNA Holding im laufenden Jahr nach der internationalen Compliance-Norm ISO 37301 zertifiziert.

ISO-37301-Zertifizierung des Compliance-Management-Systems in der SIGNA Holding durchgeführt





Leitlinien zu den Themen
Nachhaltigkeit, Umwelt und
Energie sowie Gesundheit und
Sicherheit veröffentlicht

NULLTOLERANZ

Wir dulden keine Korruption, Schwarzarbeit, Bestechung oder Geldwäsche und haben dagegen entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Die SIGNA Prime verfolgt eine Nulltoleranzpolitik gegenüber Compliance-Verstößen jedweder Art. Die Mitarbeiter sind verpflichtet, ihren Vorgesetzten, dem Compliance-Beauftragten oder dem CCO etwaige Verstöße gegen geltendes Recht, den Code of Conduct, interne Richtlinien oder einen möglichen Interessenkonflikt unverzüglich zu melden. Darüber hinaus existiert auch eine unabhängige externe Ombudsstelle (signa_ombudsstelle@vivacis.de), die von den Mitarbeitern anonym kontaktiert werden kann. Hinweisen auf ein etwaiges Fehlverhalten wird ausnahmslos und unparteiisch nachgegangen; kein Hinweisgeber hat Sanktionen, Einschüchterungsversuche oder Repressalien zu befürchten. Wir wollen unsere Mitarbeiter ermutigen, für ihre Überzeugungen einzutreten und etwaige Missstände offen anzusprechen.

Richtlinien bei der SIGNA Prime

Um eine erfolgreiche Compliance im Tagesgeschäft zu gewährleisten, stellt die Compliance-Organisation ethisches und gesetzeskonformes Verhalten auf allen Ebenen sicher. Dieses umfasst neben unserem Verhaltenskodex zahlreiche Richtlinien.

/ [Code of Conduct](#)

/ [Code of Conduct
for Business Partners](#)

/ Antikorruption

/ Kartell- und Wettbewerbsrecht

/ Interessenkonfliktmanagement

/ Spenden und Sponsoring

/ Öffentlichkeit und Social Media

/ Umgang mit Insider- und sonstigen
vertraulichen Informationen

/ Know-Your-Customer-(KYC-)
Prüfungen und Vorkehrungen
zur Prävention von Geldwäsche

/ Antidiskriminierung

/ Whistleblower

/ [Nachhaltigkeit](#)

/ [Umwelt und Energie](#)

/ [Gesundheit und Sicherheit](#)

/ Übersicht Compliance-
Ansprechpartner

Besondere Sorgfalt gilt bei uns im Umgang mit Amtsträgern sowie bei der Annahme und Vergabe von Geschenken und Einladungen. Sponsoring oder Spenden an politische Parteien lehnen wir zur Vermeidung von Korruptionsrisiken ganz bewusst ab und vergeben Spenden nur an soziale Organisationen.

Sämtliche Mitarbeiter müssen schriftlich bestätigen, dass sie das Welcome-Paket zu Beginn ihrer Tätigkeit bei SIGNA entgegengenommen haben, und sich verpflichten, die darin enthaltenen Vorschriften einzuhalten. Die Regeln sind auch im Intranet jederzeit einsehbar.

2021 wurden keine Korruptionsfälle bekannt. Auch waren keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbe-

werbswidrigem Verhalten oder durch Verstöße gegen das Kartell- und Monopolrecht anhängig.

Den Weiterentwicklungen der relevanten ISO-Standards für Compliance-Management-Systeme einerseits und Qualitätsmanagementsysteme andererseits wurde durch die abgeschlossenen Zertifizierungen des CMS nach ISO 37301 sowie der Immobilienprojekte Bozen GmbH nach ISO 9001 Rechnung getragen.

Verpflichtende Compliance-Schulungen

Damit alle Mitarbeiter mit unserem Kodex vertraut sind, schulen wir sie systematisch. Unser Compliance-Onlinetraining durchlaufen ausnahmslos alle Mitarbeiter der SIGNA Prime.

Dazu haben wir eigens einen E-Learning-Kurs entwickelt, der auf die spezifischen Gegebenheiten unseres Geschäftsmodells eingeht. Neue Mitarbeiter der SIGNA Prime sind verpflichtet, dieses Compliance-Training – das auch die Themen Wirtschaftsethik und Menschenrechte umfasst – innerhalb der ersten sechs Wochen nach Arbeitsbeginn zu absolvieren. In diesem Rahmen unterzeichnen alle neuen Mitarbeiter den Verhaltenskodex. Sämtliche bestehenden Mitarbeiter haben den Verhaltenskodex unterschrieben. Für sie ist eine jährliche Auffrischung der Compliance-Schulung vorgesehen.

Die Compliance-Schulungen werden regelmäßig erweitert und aktualisiert. 2021 haben wir beispielsweise die Themen Antikorruption, Kartell- und Wettbewerbsrecht, Spenden und Sponsoring und Antidiskriminierung sowie Nachhaltigkeit ergänzt. Zudem wurde im Berichtsjahr eine Datensicherheitsschulung für alle Mitarbeiter durchgeführt.

Unsere E-Learning-Kurse haben wir um Präsenz- bzw. Videoschulungen erweitert. So fanden Ende 2021 zusätzliche Veranstaltungen für Compliance-Funktionsträger und Führungskräfte statt – diese werden ab sofort jährlich aufgefrischt. Zudem wurde das Programm 2021 durch vertiefende Fokusschulungen zu „Know-Your-Customer-(KYC-)Prüfungen“ sowie „Anti-Money-Laundering-(AML-)Vorkehrungen“ verstärkt.

Interne Schulungen zu Compliance, Wirtschaftsethik und ESG über neues E-Learning-System durchgeführt

100 %

UNSERER MITARBEITER
HABEN EINE SCHULUNG
ZU COMPLIANCE ERHALTEN
UND DIE DAZUGEHÖRIGE
WISSENSÜBERPRÜFUNG
ERFOLGREICH BESTANDEN.



INTENSIVES LIEFERKETTENMANAGEMENT

Wir sind uns bewusst, dass ein erheblicher Teil unserer ökologischen und sozialen Verantwortung aus Prozessen resultiert, die unseren Baumaßnahmen vor- oder nachgelagert sind – und damit außerhalb unserer Kontrolle liegen. Unsere Leistung ist daher in erheblichem Maße von unseren Lieferanten und Geschäftspartnern abhängig. Unser Ziel ist es, dass ihre Handlungen unseren hohen Ansprüchen an die Nachhaltigkeit gerecht werden. Hierzu haben wir unsere Lieferanten und Geschäftspartner durch die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in unseren Code of Conduct für Business Partners sensibilisiert. Zudem haben wir ein Hinweisgebersystem für sie installiert, um Compliance Verstöße melden zu können ([🔗 signal_ombudsstelle@vivacis.de](mailto:signal_ombudsstelle@vivacis.de)).

80 %

UNSERER GESCHÄFTSPARTNER
FINDEN NACHHALTIGKEIT IN
DER IMMOBILIENBRANCHE
SEHR WICHTIG.¹

¹ Stakeholderbefragung 2021



Für die kommenden Jahre haben wir es uns zum Ziel gesetzt, auch unsere Lieferanten, zum Beispiel durch Audits und den Einsatz eines Lieferantenbewertungssystems, weiter zu sensibilisieren.

Von besonderer Bedeutung ist für die SIGNA Prime die Umsetzung der lokalen Bauarbeitenkoordinationsgesetze. Es hat die Aufgabe, das Unfallrisiko und die hohen Belastungen der Bauarbeiter durch eine geordnete Sicherheitskoordination mit den darin vorgesehenen Maßnahmen herabzusetzen. Um dem zu entsprechen, erstellen wir beispielsweise für alle Baustellen einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan, der alle Arbeitnehmer der verschiedenen Zulieferunternehmen vor Ort abdeckt. Für sämtliche unserer Baustellen bestellen wir Koordinatoren, die wiederum durch eine externe Baustellenaufsicht überwacht werden.



GOVERNANCE UND RISIKOMANAGEMENT

Gute und transparente Corporate Governance gewährleistet eine verantwortliche, auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle des Unternehmens. Unsere Corporate-Governance-Architektur geht über die bloße Einhaltung aller geltenden Regulierungsvorschriften, Gesetze und internen Standards hinaus. Wir orientieren uns an den höchsten internationalen Standards für börsennotierte Unternehmen.

Mitgliedschaft im
UN Global Compact und
bei respACT

Orientierung an nationalen und internationalen Standards

Wir verpflichten uns freiwillig zur Einhaltung der Vorgaben des Corporate-Governance-Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft und der Corporate-Governance-Richtlinien der INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles). Darüber hinaus bekennen wir uns freiwillig zum umfassenden Regelwerk des Österreichischen Corporate-Governance-Kodex (ÖCGK). Außerdem unterstützen wir den UN Global Compact, die weltweit größte und wichtigste Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung. Wir sind dem Wertebündnis der Vereinten Nationen beigetreten und bekennen uns zum Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung. Seit 2021 sind wir darüber hinaus Mitglied in dem Unternehmensnetzwerk respACT. Innerhalb der Plattformen setzen sich zahlreiche Unternehmen für eine verantwortungsvolle Wirtschaft in Österreich ein.

Wirtschaftlicher Erfolg, Klimaschutz, Integrität und gesellschaftliche Verantwortung sind für die SIGNA Prime langjährig gelebte Werte. Wir engagieren uns für die Umsetzung der zehn universellen Prinzipien des UN Global Compact in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Klima sowie Korruptionsbekämpfung.

Die SIGNA Prime Selection AG und ihre Tochtergesellschaften erklären, die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, die Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und die Internationale Menschenrechtskonvention im Zusammenhang mit dem Erwerb oder Besitz von Immobilien zu beachten.



respACT

INREV

Österreichischer Arbeitskreis für Corporate Governance



DUALE FÜHRUNGSSTRUKTUR

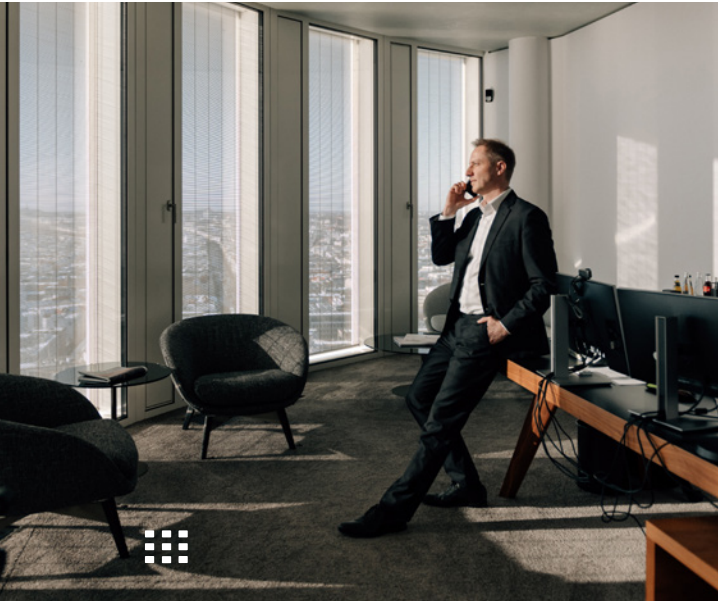
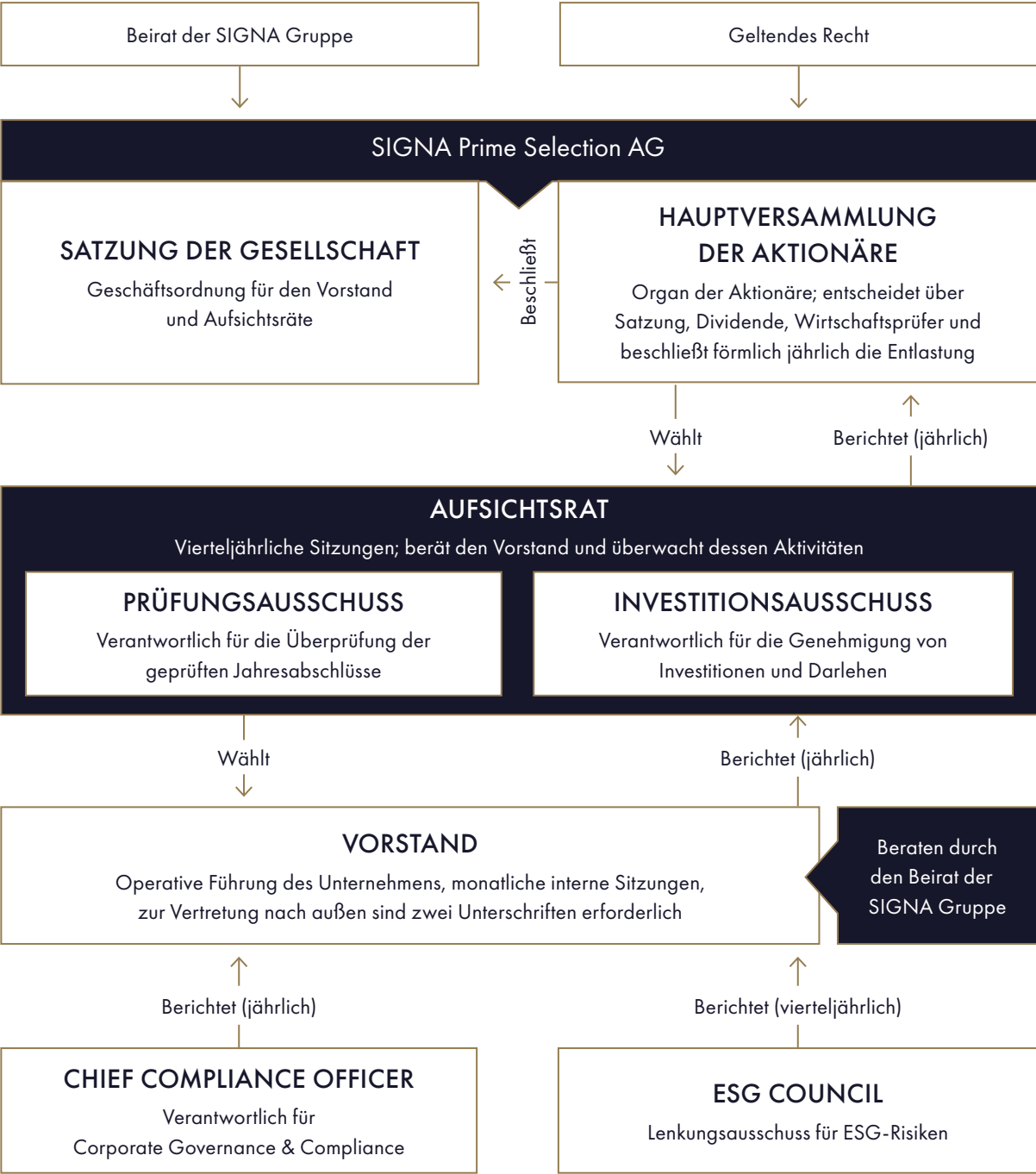
Als österreichische Aktiengesellschaft hat die SIGNA Prime Selection AG ein duales Führungssystem mit Vorstand und Aufsichtsrat. Diese sind durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet und mit jeweils eigenständigen Kompetenzen ausgestattet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten bei der Steuerung und Überwachung des Unternehmens eng und vertrauensvoll zum Wohle des Unternehmens zusammen.

Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit ergeben sich aus dem Gesetz, der Satzung und den Geschäftsordnungen. Die darin definierten zustimmungspflichtigen Geschäfte sowie die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen sämtliche Tochtergesellschaften.

Für die Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat gilt das Prinzip „gleiche Chancen bei gleichen Qualifikationen“ – unabhängig von Geschlecht, Alter, Nationalität, Religion oder anderen Diversitätskriterien. Diversität auf allen Führungsebenen gilt bei der SIGNA Prime als optimale Voraussetzung für Innovation, funktionierende Kontrollsysteme und damit wirtschaftlichen Erfolg. Bei der Erweiterung bzw. Nachbesetzung wird darauf geachtet, eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Expertisen und Kompetenzen herbeizuführen.

Der *Vorstand* trägt die Gesamtverantwortung für das Erreichen der Unternehmensziele. Basierend auf der verabschiedeten Geschäftsverteilung werden operative Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen diskutiert und abgestimmt. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, längstens vierteljährlich, über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. Der Vorstand der SIGNA Prime besteht derzeit aus vier Mitgliedern.

Aufgabe des *Aufsichtsrats* ist es, den Vorstand zu überwachen und hierdurch die Interessen der Aktionäre zu vertreten. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 vier Sitzungen abgehalten, in denen Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung besprochen und entschieden wurden. Der Aufsichtsrat der SIGNA Prime besteht derzeit aus zehn Mitgliedern.





Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat übt seine Aufgaben darüber hinaus durch zwei fachlich qualifizierte Ausschüsse aus:

- / Der Investitionsausschuss (fünf Mitglieder) befasst sich im Wesentlichen mit Fragen zu anstehenden Liegenschaftsankäufen, Liegenschaftsveräußerungen und damit verbundenen Finanzierungsfragen.
- / Der Prüfungsausschuss (drei Mitglieder) befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, der Prüfung und Überwachung der Abschluss- und Konzernabschlussprüfung, der Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung sowie der Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrats für die Auswahl des Wirtschaftsprüfers.

BERICHTERSTATTUNG UND PRÜFUNG

Die SIGNA Prime erstellt Konzernabschlüsse und Einzelabschlüsse nach internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS). Diese werden gegenwärtig von dem Wirtschaftsprüfungsunternehmen KPMG geprüft. Die Bewertung der Immobilien erfolgt jährlich durch externe internationale Gutachter.

BESCHAFFUNGSPRAKTIKEN

	2021	2020
Gesamt		
Anteil an lokalen Lieferanten	78,8 %	76,6 %
Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	60,8 %	38,9 %
Österreich		
Anteil an lokalen Lieferanten	75,3 %	76,0 %
Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	66,2 %	67,8 %
Luxemburg		
Anteil an lokalen Lieferanten	16,6 %	23,5 %
Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	2,4 %	1,3 %
Deutschland¹		
Anteil an lokalen Lieferanten	93,0 %	94,6 %
Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	85,3 %	87,8 %
Italien		
Anteil an lokalen Lieferanten	82,3 %	80,7 %
Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	89,5 %	85,4 %

¹ Datenbasis SAP-System; ein Großteil der Gesellschaften wird erst seit Juli 2020 oder seit 2021 in SAP geführt

KUNDENGESUNDHEIT UND SICHERHEIT

	2021	2020	2019
Prozentsatz der maßgeblichen Assets, deren Auswirkungen auf die Gesundheit und Sicherheit im Hinblick auf Verbesserungspotenziale überprüft wurden	0	0	0
Gesamtzahl der Verstöße gegen Vorschriften und/oder freiwillige Verhaltensregeln im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit im Berichtszeitraum	0	0	0
Verstößen gegen Vorschriften, die ein Bußgeld oder eine Sanktion zur Folge hatten	0	0	0
Verstößen gegen Vorschriften, die eine Mahnung zur Folge hatten	0	0	0
Verstößen gegen freiwillige Verhaltensregeln	0	0	0

GREMIEN UND KONTROLLORGANE¹

	2021	2020	2019
Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	14	15	14
Anzahl der Vorstandsmitglieder	4	5	4
Anzahl der unabhängigen Aufsichtsräte	10	10	10
Durchschnittliche Amtszeit in Jahren im Kontrollorgan (Vorstand)	5,27	3,96	3,66
Durchschnittliche Amtszeit in Jahren im Kontrollorgan (Aufsichtsrat)	4,95	4,81	4,56

¹ Die Definition der Gremien und Kontrollorgane folgt dem GRI Universal Standard 2: General Disclosures 2021



UNSER STEUERRECHTLICHES VERSTÄNDNIS

Die SIGNA Prime Selection AG und ihre Tochterunternehmen (zusammen die SIGNA Prime) sind in Österreich, Deutschland, Italien, der Schweiz und Luxemburg tätig.

Die SIGNA Prime ist sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung auch in Bezug auf ihren finanziellen Beitrag zur Gemeinschaft bewusst und setzt sich dafür entsprechend ein. Gleichzeitig hat die SIGNA Prime gegenüber ihren Aktionären und anderen Stakeholdern die Verantwortung, die Steuer- und Abgabenlast auf das gesetzlich vorgeschriebene Maß zu begrenzen.

Um all diese Ziele zu erreichen, verfolgen wir einen konservativen steuerlichen Ansatz, der sich in den folgenden Fakten widerspiegelt:

- / Beste Ausbildung und Qualifikation sowie langjährige Erfahrung der zuständigen Personen (sowohl intern als auch bei unseren Beratungsunternehmen)
- / Gewährleistung einheitlicher, hoher Qualitätsstandards in allen Prozessen durch Schulungen der zuständigen Personen und standardisierte Abläufe (Checklisten, Richtlinien, Arbeitsanweisungen)
- / Beauftragung von führenden Steuerberaterkanzleien in allen relevanten Ländern
- / Sorgfältig erstellte Steuererklärungen durch namhafte externe Berater sowie deren abschließende Überprüfung durch die SIGNA Steuerabteilung
- / Durchführung von prozessintegrierten Kontrollen (z. B. Vieraugenprinzip, gelegentliche und stichprobenartige Überprüfungen von Sachverhalten)
- / Vermeidung von Steuerrückständen gegenüber den Finanzbehörden durch sorgfältige Buchführung und Bereitstellung ausreichender Liquidität für die Unternehmen der Gruppe
- / Abstimmung von Steuerfragen mit den Finanzbehörden in Fällen, in denen die Behörde zu einem Sachverhalt anderer Auffassung sein könnte
- / Offenlegung von Sachverhalten gegenüber den Finanzbehörden, bei denen die Einschätzung der Behörde nicht eindeutig ist oder wir begründet anderer Meinung sind
- / Vorbereitung und Einhaltung von Steuerterminplänen
- / Erstellung und Einführung eines internen Steuerkontrollsystems

Die folgenden, für steuerliche Gestaltungsfragen bei Immobilienunternehmen besonders relevanten Aspekte machen deutlich, dass die SIGNA Prime einen sehr konservativen steuerlichen Ansatz verfolgt.

- / In Anbetracht der Bilanzsumme und der Größe der Gruppe werden Steuerprüfungen von den österreichischen Finanzbehörden überwiegend ohne (wesentliche) Feststellungen abgeschlossen.
- / Kein Unternehmen der SIGNA Prime ist in einem Niedrigsteuerland ansässig.
- / Die Abschreibungsdauer entspricht dem Lebenszyklus des jeweiligen Immobilienobjekts und ist daher zum Teil deutlich länger als die nach österreichischem Steuerrecht mögliche Abschreibungsdauer.
- / Umsichtige Herangehensweise bei der Sofortabschreibung und Aktivierung von Instandhaltungskosten von Gebäuden.



Für den Vorstand der SIGNA Prime ist es von größter Bedeutung, dass die Steuerstrategie (die auch die steuerliche Compliance abdeckt) mit dem klaren Ziel im Einklang steht, die steuerlichen Risiken für die Gruppe zu minimieren.

Als multinationale Gruppe haben wir Tochterunternehmen in verschiedenen Ländern. Alle diese Vehikel sind für unsere operative Geschäftstätigkeit in diesen Ländern notwendig. Die SIGNA Prime nutzt keine Vehikel in Niedrigsteuerländern („Steuerparadiese“). Steuerhinterziehung und Steuerbetrug sind inakzeptabel und werden nicht geduldet.

Wir haben uns zu einer transparenten Compliance- und Offenlegungspolitik gegenüber den Finanzbehörden verpflichtet und sind bestrebt, professionelle Beziehungen zu diesen Behörden zu pflegen und als vertrauenswürdiger Partner zu agieren.

LEITUNG DER STEUER- ABTEILUNG, KONTROLLE UND RISIKOMANAGEMENT

Der Vorstand der SIGNA Prime Selection AG ist für die Geschäftsstrategie der Gruppe und damit auch für unsere Steuerstrategie als wesentlichen Bestandteil der Gesamtstrategie verantwortlich.

Der Chief Financial Officer (CFO) der SIGNA Prime Selection AG wird vom Leiter der Steuerabteilung (Head of Tax) regelmäßig über alle wichtigen steuerlichen Belange und deren gegenwärtige und zukünftige Auswirkungen auf die Finanzzahlen der Gruppe informiert. Der CFO der SIGNA Prime Selection AG informiert den Aufsichtsrat der SIGNA Prime Selection AG regelmäßig über die wichtigsten Steuerthemen und die Bewertung steuerlicher Risiken.

Die SIGNA Prime führt derzeit ein internes Steuerkontrollsystem ein, das der zentralen Steuerung und Überwachung von Steuerrisiken dient. Der Head of Tax informiert den CFO regelmäßig (bei Bedarf auch ad hoc) über den Stand der Risikobewertung und die Umsetzung von risikobegrenzenden Maßnahmen bzw. Kontrollen. Für das steuerliche Tagesgeschäft sind namhafte Steuerberatungsunternehmen verant-

wortlich, die vom Group Tax Department beaufsichtigt und überwacht werden. Diese Abteilung fungiert auch als Steuerabteilung für Österreich, Deutschland, Luxemburg, die Schweiz und Italien und koordiniert gegebenenfalls vorhandene ausländische Steuerabteilungen der Gruppe.

Der Steueraufwand der SIGNA Prime belief sich 2021 auf 160,8 Mio. €. Davon entfielen 146,7 Mio. € auf latente Steuern und 14,1 Mio. € auf laufende Steuern.

Zusammenarbeit mit Finanzbehörden

Die SIGNA Prime legt großen Wert auf eine vertrauensvolle und transparente Kommunikation mit den Finanzbehörden und folgt dabei klaren Prozessen. Wir sind bestrebt, sämtliche Steuererklärungen und sonstige erforderlichen Unterlagen ordnungsgemäß, vollständig und pünktlich einzureichen. Wir verschaffen uns regelmäßig Gewissheit bezüglich unserer steuerlichen Situation und holen interne oder externe Expertise ein, um unsere Steuerposition zu überprüfen und zu validieren.



RISIKOMANAGEMENT

Die SIGNA Prime verfügt konzernweit über ein angemessenes und auf die jeweiligen Anforderungen zugeschnittenes internes Kontrollsystem (IKS), das die wesentlichen Prozesse und Risiken definiert und entsprechende Entscheidungsmatrizen bereitstellt. Die Prozessrisiken werden entsprechend bewertet, und die bestehenden Kontrollaktivitäten sowie die Informations- und Kommunikationspflichten werden von den zuständigen Teams bzw. Personen wahrgenommen. Die gesamte Prozessablaufdokumentation einschließlich der Risikomanagement- und Compliance-Prozesse wird regelmäßig aktualisiert. Der Gesamtvorstand ist für das Risikomanagement verantwortlich, Nachhaltigkeits-themen liegen im Verantwortungsbereich des CEO.

Wir wenden den Grundsatz der Wesentlichkeit an, um wichtige Themen, Risiken und Chancen im Rahmen unseres Geschäftsmodells zu ermitteln.

ESG-Risiken

Interne Experten und externe Stakeholder haben die verschiedenen Nachhaltigkeitsthemen unseres Unternehmens bewertet. Wir werden unsere Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2022 als Teil einer umfassenden ESG-Risikobewertung aktualisieren. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sowie dem Aufkommen neuer Gesetze, die spezielle Umweltziele beinhalten, wie der EU-Taxonomie-Verordnung.

Um diese Risiken zu identifizieren, zu überwachen und zu bewerten, haben wir ein ESG Council eingerichtet. Dieser Prozess umfasst eine sorgfältige Analyse des Markts und der Chancen, die mit den im Portfolio gehaltenen Immobilien verbunden sind. Das ESG Council beschließt im Rahmen der ESG-Strategie entsprechende Maßnahmen zur Risikominimierung. Die Analyse und Umsetzung erfolgt durch die verantwortlichen Senior Manager des ESG Council.

Die Head of ESG Strategy & Sustainable Finance ist für die laufende Überwachung klimarelevanter Themen zuständig und setzt das Nachhaltigkeitsprogramm des Unternehmens um. Sie berichtet direkt an den Vorstandsvorsitzenden und informiert den Vorstand sowie das ESG Council regelmäßig über die Umsetzung unserer ESG-Strategie.

Im Geschäftsjahr 2022 werden wir Nachhaltigkeitsrisiken für die SIGNA Prime evaluieren und in Zukunft systematisiert überwachen. Nach jetzigem Stand gibt es keine wesentlichen und berichtspflichtigen Themen. Transitorische und physische Klimarisiken stehen im Zusammenhang mit rechtlichen Risiken, wie die Umlagefähigkeit der CO₂-Umlage sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Immobilien, beispielsweise infolge von Trockenrissen an Gebäuden durch Klimaveränderungen.



Potenzielle Nachhaltigkeitsrisiken

- / Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer
- / Nichteinhaltung von gesetzlich geregelten Arbeitsbedingungen wie Mindestlohn- und Sicherheitsstandards sowie von Menschenrechten in der Lieferkette
- / Nichteinhaltung der Emissionsreduktionsziele
- / Auswirkungen von Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben und Extremwetterereignissen
- / Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement
- / Nichteinhaltung sich ändernder bautechnischer Regularien
- / Verstöße gegen den SIGNA Verhaltenskodex und die Compliance-Richtlinien



Klimarisiken

Als Immobilienunternehmen sind wir grundsätzlich Klimarisiken ausgesetzt. Der Klimawandel hat Auswirkungen auf die Innenstädte sowie unsere Gebäude und Projekte.

Physische Risiken für das Immobilienportfolio bestehen vor allem durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen wie Sturm, Hagel und Überschwemmungen durch den Klimawandel. Diesen Risiken wird unter anderem durch einen entsprechenden Versicherungsschutz und die gezielte Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung von besonders exponierten Immobilien im Portfolio begegnet.

Transitorische Risiken stehen im Zusammenhang mit rechtlichen Risiken, wie die gesetzliche Pflicht zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden oder die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung. Diesen Risiken wirken wir unter anderem durch das Bauen nach internationalen Green-Building-Standards oder die laufende Überwachung von Energieverbräuchen entgegen.

Wir stellen uns der Herausforderung, unseren CO₂-Fußabdruck über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg zu verringern, von den Bereichen, die unter unserer Kontrolle sind, bis zu den Bereichen, die

von unseren Mietern kontrolliert werden, sowie bei vorgelagerten Prozessen. Wir sind davon überzeugt, dass wir den effektiven Umgang mit Klimarisiken in einen Wettbewerbsvorteil verwandeln können
→ Nachhaltige Gebäude.

Marktbezogene Risiken liegen vornehmlich in dem sich verändernden Verhalten der Mieter infolge des Klimawandels begründet. Diese fragen zunehmend flexible Büro-, Laden- und Wohnungsflächen nach, die zudem energieeffizient und nach Green-Building-Standards zertifiziert sein sollen. Wenn die SIGNA Prime diese wachsende Nachfrage nicht bedient, kann dies zu einer mangelnden Attraktivität der Mietflächen und zur Verringerung des Mietpotenzials führen. Diesen Risiken wird präventiv durch das Bauen nach internationalen Green-Building-Standards, dem Anbieten von Hilfestellungen für den energieeffizienten Betrieb der Mietflächen und das systematische Durchführen von Gebäudemodernisierungen begegnet.

Durch die Geschäftstätigkeit der SIGNA Prime besteht das potenzielle Risiko, dass Aktivitäten ausgelöst werden oder sich Auswirkungen ergeben, die eine Verletzung der Menschenrechte zur Folge haben. Dies könnte beispielsweise der Fall bei der Herstellung von Produkten und Dienstleistungen oder durch unwürdige Arbeitsbedingungen auf Baustellen sein. Diesen Risiken wird durch das strikte Befolgen von nationalen Gesetzen, einer effizienten Compliance-Organisation sowie dem Bekenntnis zum UN Global Compact und der Einhaltung hoher ethischer Standards begegnet.

TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

Die Erfassung und Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken nehmen für Investoren und Analysten einen immer größeren Stellenwert ein. Ausdruck findet dies beispielsweise in den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), mit denen die durch den Klimawandel verursachten direkten und indirekten finanziellen Auswirkungen auf das Unternehmen abgebildet werden.

Im Geschäftsjahr 2022 planen wir den Aufbau eines systematischen Managements von Klimarisiken und die Implementierung einer Klimastrategie. Dies dient auch dazu, die Anforderungen der TCFD zunehmend zu erfüllen. Als Grundlage hierfür wurde 2021 eine ESG-Datensoftware aufgesetzt, um belastbare Daten für die Strategieentwicklung zu generieren. → [Nachhaltigkeitsmanagement](#) und → [Nachhaltige Gebäude](#)

Die diesjährige Berichterstattung enthält bereits einige Informationen innerhalb der von der TCFD empfohlenen Kernbereiche Unternehmensführung, Strategie, Risikomanagement sowie Kennzahlen und Ziele. Eine Tabelle im Kapitel → [Über diesen Bericht](#) verweist auf entsprechende Inhalte.



ESG Due Diligence bei der SIGNA Prime



✓

Gruppenweite
ESG-Due-Diligence-
Prozesse für
Ankäufe
implementiert

ESG-Kriterien im Due-Diligence-Prozess

Vor dem Erwerb durchlaufen Immobilien, Projekte oder Grundstücke einen detaillierten Due-Diligence-Prozess. Dieser beinhaltet eine strenge Prüfung nach ESG-Kriterien, denn nur nachhaltig überzeugende Objekte sichern uns und unseren Investoren langfristig attraktive Renditen. Im Berichtsjahr 2021 haben wir einen Kriterienkatalog erarbeitet, eine entsprechende Checkliste erstellt und diese in unseren Akquisitionsprozess integriert. Seit dem Geschäftsjahr 2022 werden unsere Zukäufe anhand konkreter Nachhaltigkeitskriterien geprüft, die alle Bereiche unserer ESG-Strategie umfassen.



BETRIEBLICHER UMWELTSCHUTZ

Nicht nur im Portfolio, sondern auch bei unseren eigenen Büros achten wir auf Umweltschutz. Dieser Impact ist zwar gering im Vergleich zu unseren Immobilien und Projekten, dennoch wollen wir ihn nicht außer Acht lassen.

Als nicht produzierendes Unternehmen liegt unser größter Hebel für den betrieblichen Umwelt- und Klimaschutz bei unserem eigenen Energieverbrauch. Entscheidend sind dabei der Energiebezug selbst und, wo möglich, der damit einhergehende Umstieg auf Strom aus erneuerbaren Energiequellen.

Die SIGNA Real Estate verfügt über insgesamt zwölf Bürostandorte in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Italien und der Schweiz, die wir als SIGNA Prime gemeinsam mit unserer Schwestergesellschaft SIGNA Development nutzen. In diesen wird Energie, Wasser und Papier verbraucht, wobei der Verbrauch von Energie und Material durch das Verhalten jedes einzelnen Mitarbeiters mitgesteuert wird. Der betriebliche Umweltschutz ist dezentral an den jeweiligen Standorten organisiert.



Erstmalige Erfassung
der betrieblichen
Emissionen

Für das Jahr 2021 haben wir erstmals eine umfassende Datenerhebung unserer betrieblichen Verbräuche durchgeführt.

ENERGIE UND EMISSIONEN

Für die Reduktion von Energie und Emissionen an unseren Standorten sind zwei Faktoren besonders relevant: Der Einkauf von erneuerbarem Strom und die Mobilität der Mitarbeiter (→ [Attraktiver Arbeitgeber](#)). Wir versorgen unsere Büros bereits zu 99,8 % mit Grünstrom und wollen dies mittelfristig ausweiten. Bei Firmenfahrzeugen fördern wir die Nutzung von E-Fahrzeugen, und wo möglich verzichten unsere Mitarbeiter auf Flugreisen. 2021 haben wir unsere Firmenwagen-Policy aktualisiert. Seitdem werden nur noch Hybrid- und E-Fahrzeuge in unseren Fuhrpark aufgenommen.

10 t

PAPIERVERBRAUCH

Durch den intensivierten Einsatz der digitalen Kommunikation konnten wir den Papierbedarf an unseren Standorten über die vergangenen Jahre reduzieren. Wenn wir dennoch Papier nutzen, besteht dies überwiegend aus Recyclingpapier.

WASSER

An unseren Standorten beziehen wir Wasser aus der kommunalen und städtischen Wasserversorgung. Das Abwasser entspricht in etwa dem Wasserverbrauch, fließt dem kommunalen Entwässerungsnetz zu und wird auf herkömmlichen Wegen aufbereitet. Unsere Büros befinden sich in modernen Immobilien, in denen innovative und wasserschonende Technologien eingesetzt werden.

07

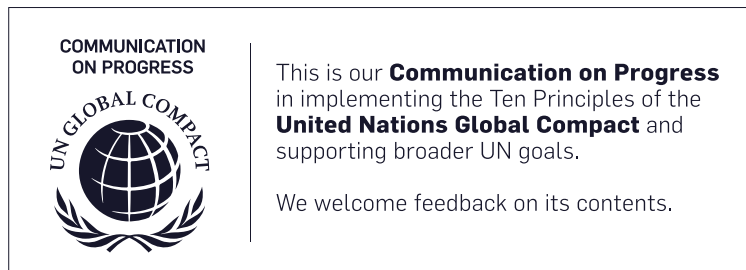


ÜBER DIESEN BERICHT



RAHMENWERKE

Der vorliegende Bericht ist der dritte Nachhaltigkeitsbericht der SIGNA Prime. Bei der Erstellung haben wir uns am international anerkannten Berichterstattungsrahmenwerk „Global Reporting Initiative Standards“ orientiert. Dies betrifft unsere Wesentlichkeitsanalyse, die Beschreibung der Managementansätze sowie die dahinterliegende Einteilung in allgemeine und spezifische Angaben.



Zudem haben wir gängige Prinzipien der Berichterstattung beachtet: Genauigkeit, Ausgewogenheit, Verständlichkeit, Vergleichbarkeit, Zuverlässigkeit sowie Aktualität. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit der „Kern“-Option der GRI-Standards erstellt. Den GRI-Inhaltsindex finden Sie auf den folgenden Seiten. Der Bericht dient zudem als Fortschrittsbericht im Rahmen unserer Mitgliedschaft beim UN Global Compact. Die zehn Prinzipien haben wir im GRI-Inhaltsindex den verschiedenen Standards und Angaben zugeordnet.

Der Berichtszeitraum entspricht dem Geschäftsjahr, das vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 reicht. Über unsere Fortschritte informieren wir im jährlichen Rhythmus. Redaktionsschluss für den vorliegenden Bericht war der 30. Juni 2022. Die Angaben beziehen sich grundsätzlich auf die gesamte SIGNA Prime mit ihren Geschäftsfeldern.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt.

Die zukunftsbezogenen Aussagen, die wir hier treffen, beruhen auf internen Einschätzungen über künftige Entwicklungen, die Unsicherheiten unterliegen und nicht unter der Kontrolle der SIGNA Prime stehen. Die Veröffentlichungssprachen des Berichts sind Deutsch und Englisch. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung verbindlich.

In diesem Nachhaltigkeitsbericht berichten wir erstmals zu Risiken des Klimawandels auf unser Geschäftsmodell und folgen damit den Anforderungen der TCFD.






Daneben folgt die Berichterstattung zum ersten Mal den immobilienpezifischen Leitlinien der European Public Real Estate Association Sustainability Best Practice Recommendations (EPRA sBPR).







Die Indizes (GRI, EPRA sBPR, TCFD) werden im separaten [Anhang](#) veröffentlicht.

WESENTLICHE THEMEN UND IHRE ABGRENZUNG

Die für uns wesentlichen Themen haben wir mithilfe einer Wesentlichkeitsanalyse ermittelt (siehe Kapitel → [Nachhaltigkeitsmanagement](#)), die sich an den Grundsätzen der GRI-Berichterstattung orientierte. Die folgende Tabelle zeigt die Abgrenzung der wesentlichen Themen gemäß GRI 103-1 sowie die zugehörigen GRI-Standards.

Auswirkungen innerhalb und/oder außerhalb der Organisation

WESENTLICHES THEMA	RELEVANZ INNERHALB DES UNTERNEHMENS	RELEVANZ AUSSERHALB DES UNTERNEHMENS	ENTSPRECHENDER GRI-STANDARD
NACHHALTIGE GEBÄUDE			
Energie und Emissionen in Planung, Bau und Betrieb			GRI 302 2016 – Energie GRI 305 2016 – Emissionen
Recyclingfähigkeit und Langlebigkeit der Baumaterialien			GRI 301 2016 – Materialien GRI 306 2020 – Abfall
Nachhaltige Mobilität			→ Seite 53
STARKE GEMEINSCHAFTEN			
Gesundheit und Sicherheit der Endnutzer			GRI 416 2016 – Kundengesundheit und -sicherheit
Gesellschaftliches Engagement			→ Seite 62
Regionale Wertschöpfung			GRI 202 2016 – Marktpräsenz GRI 204 2016 – Beschaffungspraktiken

WESENTLICHES THEMA	RELEVANZ INNERHALB DES UNTERNEHMENS	RELEVANZ AUSSERHALB DES UNTERNEHMENS	ENTSPRECHENDER GRI-STANDARD
ATTRAKTIVER ARBEITGEBER			
Mitarbeiterzufriedenheit			GRI 401 2016 – Beschäftigung GRI 402 2016 – Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis GRI 403 2018 – Gesundheit und Arbeitsschutz GRI 407 2016 – Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen
Aus- und Weiterbildung und Wissensmanagement			GRI 404 2016 – Aus- und Weiterbildung
Diversität und Chancengleichheit			GRI 405 2016 – Diversität und Chancengleichheit GRI 406 2016 – Nichtdiskriminierung
CORPORATE GOVERNANCE UND COMPLIANCE			
Business Compliance inklusive Antikorruption und Geldwäscheprävention			GRI 205 2016 – Korruptionsbekämpfung GRI 206 2016 – Wettbewerbswidriges Verhalten GRI 207 2019 – Steuern GRI 307 2016 – Umwelt-Compliance GRI 308 2016 – Umweltbewertung der Lieferanten GRI 408 2016 – Kinderarbeit GRI 409 2016 – Zwangsarbeit GRI 412 2016 – Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte GRI 414 2016 – Soziale Bewertung der Lieferanten GRI 415 2016 – Politische Einflussnahme GRI 419 2016 – Sozioökonomische Compliance

DATENERHEBUNG

Das quantitative Nachhaltigkeitsreporting der SIGNA Prime befindet sich weiterhin im Aufbau. Wir haben eine eigene Software entwickelt, um die Daten und Verbräuche in unseren Portfolios sowohl im Bestand als auch in der Projektentwicklung systematisch erheben zu können. Nach wie vor arbeiten wir daran, umfangreiche Daten zu erhalten, um langfristig die Vergleichbarkeit und die Transparenz in unserer Berichterstattung zu steigern.



Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Daten wurden mit größter Sorgfalt erhoben und verarbeitet. Dennoch können wir Abweichungen nicht vollständig ausschließen.

Als Erhebungszeitraum der veröffentlichten Daten ist der 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 zugrunde gelegt. Wo notwendig, wurden die Daten extrapoliert. Durch die kaufmännische Rundung von Beträgen und Prozentangaben können Differenzen zu den tatsächlichen Werten auftreten.

NACHHALTIGE GEBÄUDE

Mit der Einführung der ESG-Software können alle Daten des Portfolios und der betrieblichen Verbräuche gesammelt und verarbeitet werden. Die Erhebung von umweltbezogenen Kennzahlen ist in der Praxis dennoch eine Herausforderung und ein stetiger Prozess.

Aus Gründen der Transparenz sind wir bestrebt, alle vorhandenen Kennzahlen zu berichten, auch wenn keine Vollständigkeit vorliegt. Wir nehmen keine Schätzungen vor, um Datenlücken zu schließen. Die gemeldeten Verbrauchsdaten von unseren Mietparteien können von uns nicht kontrolliert oder verifiziert werden.

Die quantitativen Angaben zu den Verbräuchen beziehen sich auf Daten aus den Segmenten *Bestandsportfolio* und *Trading-Portfolio* und berücksichtigen Immobilien, die sich während des Jahres 2021 im Portfolio befunden haben. Unterjährige An- oder Verkäufe werden anteilig in die Datenauswertung aufgenommen.

Im Rahmen der diesjährigen Nachhaltigkeitsberichterstattung haben wir zum einen die Abdeckung des Portfolios stark erweitert und zum anderen erstmalig die Daten der *betrieblichen Verbräuche* erfasst. Aus diesem Grund weichen die Daten aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2020 ab.

Wir berichten dieses Jahr erstmalig über Wasserverbräuche und über ausgewählte Scope-3-Emissionen:

- / Kategorie 3.6: Geschäftsreisen
- / Kategorie 3.7: Pendeln der Arbeitnehmer
- / Kategorie 3.13: Vermietete oder verleaste Sachanlagen

Unsere *New-Investment-Projekte* sind in allen Kennzahlen mit Ausnahme der Verbrauchsdaten enthalten.

Um die Transparenz weiterhin zu steigern, arbeiten wir aktuell an einer umfassenden Berechnung der Treibhausgasbilanz von SIGNA.

Die Scope-2-Emissionen ermitteln wir „market based“. Hierfür legen wir, wenn vorhanden, die Emissionsfaktoren aus unseren Stromverträgen zugrunde. Darüber hinaus geben wir die Emissionen auch „location based“ unter Berücksichtigung des standortbezogenen Energiemix an.

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Die Daten zu unseren Beschäftigten erfassen wir konzernweit. Neben Festangestellten zählen wir auch Praktikanten und Werkstudenten dazu. Die Mitarbeiteranzahl der SIGNA Prime umfasst neben den vollumfänglich konsolidierten Unternehmensbeteiligungen auch Mitarbeiter der SIGNA Real Estate Management (REM), die für die Entwicklungs- und Verwaltungsleistungen der einzelnen Projektentwicklungen zuständig sind.

Wo die Tätigkeit unserer Mitarbeiter nicht klar einer Gesellschaft zuzuordnen ist, werden Generalistenfunktionen in Kopfanzahl-Angaben berichtet und können zu Doppelzählungen in anderen Konzernen der SIGNA Gruppe führen.

Diese Methodik haben wir 2020 erstmalig angewendet und für eine Vergleichbarkeit auch die Daten aus 2019 rückwirkend angepasst. Somit kommt es zu Abweichungen zu den veröffentlichten Mitarbeiterdaten im Nachhaltigkeitsbericht 2019. Die Angaben beziehen sich auf den Stichtag 31. Dezember 2021.

VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die personenbezogenen Daten in diesem Bereich erfassen wir konzernweit. Daten außerhalb des Unternehmens, wie der Lieferkette, erheben wir seit der Berichtsperiode 2020 und erweitern sie stetig.





IMPRESSUM UND KONTAKT



Für weitere Informationen
stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

SIGNA Prime Selection AG
Freyung 3, Palais Harrach
1010 Wien

Natalie Wierzbicki, MSc
Head of ESG Strategy & Sustainable Finance

Tel +43 1 53 29 848-0
Fax +43 1 53 29 848-2023
nachhaltigkeit@signa.at

Unternehmenskommunikation
Tel +43 1 53 29 848-0 | presse@signa.at

Disclaimer

Der vorliegende Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, und die Daten wurden überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Bedingt durch die Rechenautomatik sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt.

Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version.

Impressum

HERAUSGEBER

SIGNA Prime Selection AG
Freyung 3, Palais Harrach
1010 Wien
www.signa.at

PROJEKTLEITUNG

Natalie Wierzbicki

ESG-KOMMUNIKATION

Miriam Daill

REDAKTION

Miriam Daill, Ernst Eichinger,
Sebastian Schmidt

BILDREDAKTION

Chiara Marrocu

ESG-BERATUNG
UND LAYOUT

Kirchhoff Consult AG

ÜBERSETZUNG UND
SPRACHBERATUNG

ASI GmbH – Austria
Sprachendienst International

FOTOGRAFIE

Allmann Sattler Wappner (25); Anna Rauchenberger (74, 78); Bar Campari (73); CHIARAMILO (2, 11, 12, 14, 17, 18, 22, 33–35, 37, 47, 56, 62–64, 73, 79–84, 86, 87, 90–94, 96–98, 101, 103, 106–111, 113, 114, 116, 117, 119–122, 127, 128); DCA (51, 55, 56, 104); DnD (60); Emanuel Kaser (39, 57); Franz Brück (2, 4, 5, 7, 38, 39, 69, 71, 72, 112, 118, 123); Frederik Ferschke (67); Hendricks & Schwartz GmbH (55); Hierner (77); K18 (2, 27, 59, 60, 61); Kai Weissenfeld (19); Kleihues + Kleihues Gesellschaft von Architekten mbH (50); Marie Fröhlich (57); Mario Pampel (70); Mark Feigmann (67); Martin Krauß (75); ÖBB/Marek Knopp (97); René Müller (33); SIGNA (1, 2, 21, 23, 24, 26, 36, 40, 43–45, 47, 49, 53, 70, 71, 129); Stefan Gabsch (44); Stefan Seelig (31, 74, 76); Sven Steinke (75); Tatjana Hazagordzian (78); TECMA (2, 10, 20, 28), Ulf Büschleb (13, 46); www.wildlights-photography.com (66, 68); Yves Krier (16, 65); shutterstock (48, 56, 58, 99); unsplash (52, 58)

Stand: 30. Juni 2022
© SIGNA Prime Selection AG