

MOMENI

Value
THROUGH
Excellence

ESG STRATEGY 2.1
KPI-UPDATE

Ziel dieses Berichts

Dieser Bericht gibt einen umfassenden Einblick in unsere ESG-Entwicklung und zeigt den aktuellen Stand unserer ESG-Performance sowie die Fortschritte, die wir seit Veröffentlichung der ESG Strategy 2.0 erzielen konnten. Im Fokus stehen die aktualisierten ESG-Kennzahlen sowie ihre Einordnung im Kontext unserer strategischen Zielsetzungen.

Seit Veröffentlichung der ESG Strategy 2.0 im September 2024 treiben wir deren Umsetzung konsequent voran. Verbesserte Daten und Monitoringprozesse, der gezielte Einsatz digitaler Technologien wie Smart Metering sowie die Weiterentwicklung unserer ESG-Systemlandschaft haben die Qualität unserer Datenbasis deutlich erhöht. Dadurch konnten wir zahlreiche KPIs präzisieren und aktualisieren und unsere Transparenz gegenüber Stakeholdern weiter stärken.

Der Bericht dokumentiert daher keine Neuausrichtung, sondern den messbaren Fortschritt entlang bestehender Ziele. Die aktualisierten Kennzahlen schaffen zugleich die Grundlage für eine noch wirkungsvollere Steuerung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten und unterstützen uns dabei, unsere Ambitionen weiterhin datenbasiert und effizient voranzutreiben.



Dieses Symbol kennzeichnet im Folgenden all unsere Updates.

Liebe Partner, liebe Freunde,

seit der Erstauflage unserer ESG-Strategie im Jahr 2022 haben wir signifikante Fortschritte gemacht. Unser Engagement für Nachhaltigkeit und verantwortungsbewusstes Handeln hat uns nicht nur in unserer Branche, sondern auch in der gesamten Geschäftswelt viele Türen geöffnet.

Die vergangenen Jahre haben uns gezeigt, dass Nachhaltigkeit nicht nur ein Anspruch ist – sie ist ein Transformationsprozess, der Mut, Klarheit und konsequente Entscheidungen verlangt. Mit unserer ESG Strategy 2.1 gehen wir diesen Weg weiter: wir bleiben unseren Werten treu, vertiefen unsere Arbeit und präzisieren unseren strategischen Fokus. Dabei setzen wir stärker auf Wirkung, belastbare Daten und messbare Fortschritte.

Wir haben gelernt, dass nachhaltige Immobilien nicht allein durch Technologien entstehen, sondern durch einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus. Deshalb richten wir unsere Arbeit nun noch konsequenter daran aus, ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Stabilität und gesellschaftlichen Nutzen miteinander zu verbinden. Unsere ESG Strategy 2.1 ist keine Neuausrichtung, sondern eine konsequente Weiterentwicklung – mit klareren KPIs, verbesserter Datenqualität und einer präziseren Steuerung unserer Aktivitäten.

Gleichzeitig bleiben wir unserem Grundsatz treu: Bauen nur dort, wo es sinnvoll und notwendig ist – und Bestehendes transformieren, wo es nachhaltiger ist. Genau darin liegt unsere Stärke und unser Beitrag für eine Branche, die sich tiefgreifend verändert. Durch digitale Monitoringlösungen, verbesserte Datenerfassung und transparentere Reportingstrukturen können wir heute fundierter entscheiden und Fortschritte klarer belegen.

Unser Ziel bleibt unverändert – aber unser Weg wird messbarer, transparenter und wirkungsorientierter. Gemeinsam mit unseren Partnern und Teams blicken wir optimistisch nach vorn. Denn wir wissen: Die Zukunft nachhaltiger Gebäude entsteht nicht durch Vorsicht, sondern durch Verantwortung, Innovation – und den Mut, konsequent voranzugehen.

Herzlichst
Ihr



Ali-Reza Momeni
Gründer und CEO

»Seit der Erstauflage unserer ESG-Strategie im Jahr 2022 haben wir signifikante Fortschritte gemacht.«

ALI-REZA MOMENI

Gründer und CEO
MOMENI Gruppe





Highlights

Biodiversität im Immobiliensektor

Das von der MOMENI Gruppe initiierte Nachhaltigkeitsnetzwerk hat einen praxisnahen Leitfaden zur Biodiversitätsförderung veröffentlicht. Er betont die steigende Relevanz biologischer Vielfalt für die Immobilienwirtschaft und zeigt konkrete Maßnahmen auf, wie Biodiversität in Neubauprojekten und Bestandsimmobilien verankert werden kann – mit klarem Mehrwert für Investoren, Eigentümer und Nutzer. Ziel ist es, neue Lebensräume zu schaffen, ökologische Leistungen zu sichern und die Resilienz der Branche langfristig zu stärken.

→ [mehr Informationen hier](#)

Ökobilanzierung im Projektverlauf

Für zukünftige Projektentwicklungen führt MOMENI eine detaillierte Ökobilanzierung im laufenden Planungsprozess durch. Bereits ab Leistungsphase 0 vergleichen wir relevante Planungsvarianten, um CO₂-Hotspots zu erkennen. Dieses Verfahren schafft eine belastbare Grundlage für nachhaltige Entscheidungen und sorgt dafür, dass ökologische Optimierungen frühzeitig umgesetzt werden können.

Flexible Strompreise aus sortenreinem Bilanzkreis

Seit Januar 2025 bezieht die MOMENI Gruppe Strom aus einem vollständig sortenreinen Bilanzkreis aus erneuerbaren Energien. Dieses Modell ermöglicht es uns, Verbrauchslasten flexibel an die Verfügbarkeit von Wind- und Solarstrom anzupassen und damit Kosten- und CO₂-Einsparpotenziale in unseren Gebäuden zu realisieren. Durch die direkte Kopplung an Echtzeit-Strompreise erhöhen wir zugleich Transparenz und Energieeffizienz in unseren Objekten.



UN PRI Fortschritt 2025

Die MOMENI Gruppe ist seit 2021 Unterzeichner der von den Vereinten Nationen unterstützten PRI (Principles for Responsible Investment). Im Rahmen dieser Prinzipien für verantwortungsvolles Investieren integrieren wir ESG Themen konsequent in unsere Unternehmensprozesse und Entscheidungsfindungen, um der Verantwortung gegenüber Anlegern, Geschäftspartnern und der Gesellschaft gerecht zu werden. Nach unserer erstmaligen Teilnahme im Jahr 2023 konnten wir unsere Performance kontinuierlich verbessern und im Jahr 2025 eine 5/5 Sterne Bewertung erreichen.

MOMENI Ventures

MOMENI Ventures hat gemeinsam mit Bitstone Capital (Partnerunternehmen ZECH Group) auf der Basis seines erfolgreichen Track Records die führende europäische Investmentplattform für frühphasige ConTech und PropTech Investments initiiert - Realyze Ventures. Gemeinsam mit starken Partnern wird die Net Zero Transition der Bau- und Immobilienwirtschaft spürbar beschleunigt. Dafür bringen wir tiefe Domain-Expertise ein, validieren Lösungen in realen Pilotprojekten und beschleunigen skalierbare Roll-outs über unser Partnernetzwerk.

→ [mehr auf S. 38](#)



ESG-Management für Drittmandate und Verticals

Das ESG-Management von MOMENI beginnt mit der detaillierten Erfassung von Energie- und Umweltdaten der Immobilien, gefolgt von einer Analyse, die in eine spezifische Nachhaltigkeitsstrategie je Objekt mündet. Parallel wird die Umsetzung von verschiedenen ESG-Verticals geprüft. Für die langfristige Planung einer ESG-Strategie sowie die Identifikation geeigneter Maßnahmen ist umfassende Datentransparenz entscheidend. Durch die systematische Erhebung der Verbrauchsdaten und deren detaillierte Analyse in unserer ESG-Software wird eine belastbare Grundlage für strategische Entscheidungen geschaffen.

→ mehr auf S. 25

Rollout KI-Betriebsoptimierung

Bei mehr als 25 Objekten mit aktiven KI-Systemen konnte die automatisierte Betriebsoptimierung auf ein neues Level gehoben werden. Die bereits umgesetzten Maßnahmen führen zu einer durchschnittlichen Senkung des Energieverbrauchs um 20 Prozent. Weitere sechs Prozent sind realisierbar.

→ mehr auf S. 37

REALYZE Beteiligung an viboo

Mit der Beteiligung an viboo stärkt REALYZE gezielt sein Engagement für intelligente und energieeffiziente Gebäudelösungen. Gemeinsam mit viboo treibt MOMENI den operativen Rollout lernfähiger Heizkörperthermostate in Bestandsgebäuden voran und ermöglicht damit eine skalierbare Reduktion des Energieverbrauchs. Die Technologie basiert auf einer vorausschauenden, bedarfsgerechten Temperaturregelung und passt sich automatisch an Nutzungsverhalten und Gebäudeeigenschaften an. So werden messbare Effizienz- und Emissionsgewinne erzielt, ohne den Komfort für die Nutzer einzuschränken.



Rollout Demand Side Management

Im KATHARINENKAI setzen wir bereits auf Demand Side Management. Dafür haben wir den Strombezug auf einen sortenreinen Bilanzkreis und flexible Strompreise umgestellt. Die Preissignale nutzen wir aktiv zur Steuerung der zentralen technischen Anlagen – intelligent, netzdienlich und im Einklang mit der Verfügbarkeit erneuerbarer Energien. Nach dem erfolgreichen Pilotprojekt zeigt sich deutlich: Lasten lassen sich wirkungsvoll verschieben, Energiekosten reduzieren und der Gebäudebetrieb bleibt uneingeschränkt stabil. Auf Basis dieser Ergebnisse übertragen wir den Ansatz nun schrittweise auf weitere Objekte unseres Real Estate Management Portfolios.

→ mehr auf S. 36

Einsatz von alcemy Beton

Die MOMENI Gruppe beteiligt sich an dem Climate Tech Start-up alcemy, welches sich durch fortschrittliche Technologien zur Reduzierung von CO₂-Emissionen in der Beton- und Zementherstellung auszeichnet. Diese Investition ist ein strategischer Schritt, um die eigenen Bauprozesse zu optimieren und die verbauten Emissionen signifikant zu verringern.

→ mehr auf S. 35

01



02



03



Our Group

MOMENI im Überblick

8

Integriertes Geschäftsmodell

9

ESG Strategy 2.1

13

Science Based Targets initiative

23

Our Real Estate

ESG-Management

25

Das MOMENI Portfolio auf einen Blick

26Leitlinien für CO₂-lebenszyklusorientiertes
Immobilien-Design**30**

TRINKAUS KARREE | Nachhaltigkeitskonzept

34

KATHARINENKAI | Betriebsoptimierung

36

Our People

Professionals mit Zukunft

43

Unternehmenskultur im Wandel

44

Attraktive Unternehmensgruppe

45

Diversität und Kultur

46



01

Our Group

MOMENI im Überblick

8

Integriertes Geschäftsmodell

9

ESG Strategy 2.1

13

Science Based Targets initiative

23



MOMENI im Überblick

Unsere Standorte



Unsere Kennzahlen

>120

Professionals

>8,5

Mrd. EUR under Management

>95

Gebäude under Management

>1,1 Mio.

m² Mietfläche under Management

Integriertes Geschäftsmodell

Das Fundament unseres integrierten Geschäftsmodells bilden die vier aufeinander abgestimmten Geschäftsbereiche Investment Management, Development, Real Estate Management und Ventures. Mit der ganzheitlichen Aufstellung kann sich die MOMENI Gruppe einen strategischen Wettbewerbsvorteil sichern, der sich in den stetigen Erfolgen unseres Unternehmens widerspiegelt.

Die ESG-Abteilung spielt dabei eine zentrale Rolle, indem sie Nachhaltigkeitskriterien in alle Geschäftsbereiche integriert und sicherstellt, dass diese Kriterien konsequent umgesetzt werden.



Partnerschaften:



GRESB



Unterzeichner:


'NREV **ICG**


Geschäftsbereiche der MOMENI Gruppe

Ganzheitliches Handeln für nachhaltigen Erfolg

Als „Best in Class“-Investment Manager konzentrieren wir uns auf die Entwicklung und das Management erstklassiger innerstädtischer Immobilien. Dabei vereint die MOMENI Gruppe die vier selbstständigen Geschäftsbereiche Investment Management, Development, Real Estate Management und Ventures. Mit dem integrierten Geschäftsmodell bieten wir langjährige Expertise über alle Stufen des Investmentzyklus.

In den vergangenen Jahren haben wir Investments mit einem Volumen von mehr als 8,5 Milliarden Euro getätigt und sind konsequent gewachsen. Basis des Erfolgs sind – neben hoch qualifizierten Mitarbeitern – unsere konzeptionelle Stärke und ein Investmentansatz mit kompromisslosem Anspruch in Bezug auf Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Investment Management

Unser Investment Management richtet sich in erster Linie an internationale und nationale institutionelle Kapitalanleger wie Versorgungseinrichtungen, Pensionskassen und Versicherungen sowie Family Offices und Stiftungen. Mit regulierten Anlageprodukten bieten wir unseren Investoren die Möglichkeit, in hochwertige Immobilien in erstklassigen Lagen zu investieren. Dabei verfolgen wir ein proaktives Asset Management zur nachhaltigen Cashflow-Optimierung. Wir besitzen nicht nur die analytische Stärke, die Anlageziele unserer Kapitalpartner auf lange Sicht zu erfüllen, sondern übertragen auch den hohen Qualitätsanspruch und das Nachhaltigkeitsverständnis der MOMENI Gruppe auf die Anlageprodukte.

Development

Der Geschäftsbereich Development bildet seit der Gründung die DNA der MOMENI Gruppe. Wir gehören zu den

Marktführern für erstklassige Projektentwicklungen in den größten deutschen Wirtschaftszentren. In der Konzeptions- und Planungsphase lässt sich der stärkste Einfluss auf den ökologischen Fußabdruck einer Immobilie nehmen. Daher orientieren wir uns bereits in frühen Projektphasen an fest definierten Nachhaltigkeitskriterien und berücksichtigen diese in den Planungen. Indem wir nach Möglichkeit Fassaden, Fundamente und Grundstrukturen erhalten, bewahren wir nicht nur historisches Erbe. Wir schonen auch Ressourcen und gestalten unsere Immobilien nachhaltig.

Real Estate Management

Im Real Estate Management stellt unser Team eine proaktive und individuelle Betreuung von Immobilienportfolios sicher. Dies umfasst das kaufmännische und technische Management eigener Fondsimmobilen sowie Immobilienportfolios externer Auftraggeber und Partner. Dabei folgen wir einem nutzerzentrierten

Ansatz, der unsere Mieter als Kunden mit ihren Wünschen und Anforderungen in das Zentrum unseres Handelns setzt. Der stetige Austausch mit Mietern und weiteren Objektbeteiligten sowie die operative Entwicklung und Umsetzung von ESG-Maßnahmen sind wichtige Bestandteile unserer Managementstrategie.

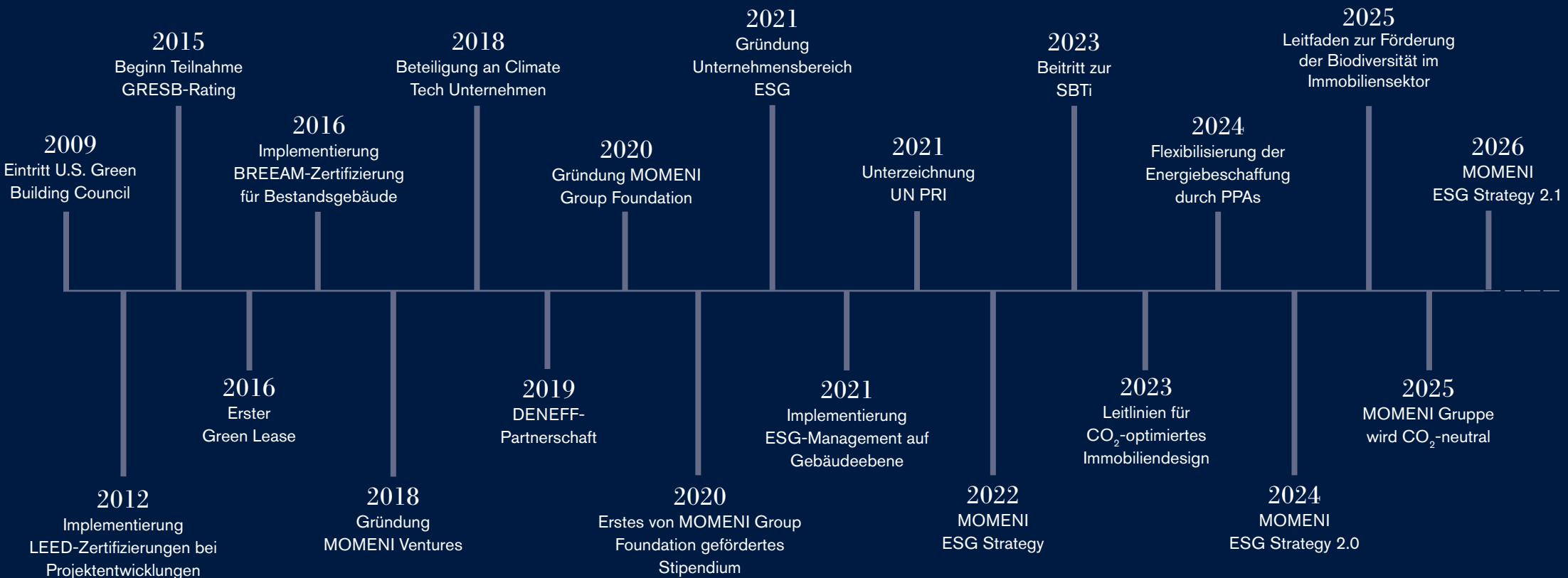
Ventures

Mit dem Geschäftsfeld Ventures unterstreichen wir die Zukunftsorientierung der MOMENI Gruppe. Wir beteiligen uns an jungen Tech-Unternehmen mit vielversprechenden, überwiegend ESG-fokussierten Technologien für die Immobilienwirtschaft. So erkennen wir bereits frühzeitig relevante Trends und integrieren innovative Lösungen in unsere Wertschöpfungskette. Wir sind überzeugt, dass der Digitalisierung eine besondere Bedeutung bei der Erreichung der Klimaziele zukommt.



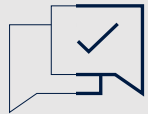
ESG-Journey

Der Kern unserer Unternehmenskultur besteht darin, dass wir nicht aufhören, uns dauerhaft und konsequent weiterzuentwickeln. Von der Einführung von Green-Lease-Verträgen über zahlreiche Zertifizierungen für unsere Immobilien bis zum gemeinnützigen Engagement der MOMENI Group Foundation – wir haben in den vergangenen Jahren viel erreicht. Mit der Überarbeitung der ESG Strategy 2.0 starten wir in das nächste Kapitel.



Nachhaltige Wertschöpfung

Wir sehen nachhaltiges Handeln nicht nur als unsere unternehmerische Verantwortung, sondern auch als Basis für unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Mit einem ganzheitlichen strategischen Ansatz nehmen wir auf vielfältige Weise positiven Einfluss auf die Klimaeffizienz von Immobilien. So erreichen wir eine nachhaltige Wertschöpfung für uns, unsere Investoren und die Gesellschaft.



Acquisition

Die Auswahl vielversprechender Standorte für unsere Objekte ist das Fundament für den nachhaltigen Erfolg unserer Immobilien. Bei der Strukturierung unserer Investments verfolgen wir konsequent unseren Businessplan und durchlaufen ausführliche Due-Diligence-Prozesse. Diese beinhalten strenge ESG-Kriterien, denn nur nachhaltig überzeugende Projekte sichern langfristig attraktive Renditen.

Fund Management

Nachhaltigkeit spielt eine immer zentralere Rolle bei der Gestaltung von Anlageprodukten. Aus diesem Grund strukturieren wir unsere Fondsprodukte zukünftig nach Artikel 8 und 9 der Offenlegungsverordnung und implementieren unsere ESG-Strategie auf Portfolioebene. Damit schaffen wir für unsere Kapitalanleger Transparenz und Orientierung.



Development

Bei unseren Projektentwicklungen haben wir das Ziel, dass sich unsere Gebäude nicht nur gegenüber aktuellen, sondern auch künftigen Beanspruchungen als ausreichend widerstandsfähig erweisen. Daher legen wir besonderes Augenmerk auf Werthaltigkeit, außerordentliche architektonische und städtebauliche Qualität sowie auf die individuellen Ansprüche der Nutzer. Wir richten unsere Development-Aktivitäten grundsätzlich an konkreten Nachhaltigkeitskriterien aus.

Real Estate Management

Beim Management unserer eigenen Fondsimmobilien und als Dienstleister für Dritte steht für uns der Mieter mit seinen Wünschen und Anforderungen im Zentrum unseres Handelns. Die Erwartungen an eine verantwortungsvolle Immobilienbewirtschaftung sind deutlich gestiegen. Mit der Beschaffung erneuerbarer Energien, dem Ausbau vor Ort, einem nachhaltigen Management, Smart-Meter-Rollouts und unserer ESG-Software sind wir bereits stark aufgestellt. Unsere Kunden begleiten wir mit konkreten Lösungen und als proaktiver Sparringspartner bei der Dekarbonisierung ihres Portfolios.



Long-term Perspective

Wir realisieren ausschließlich Businesspläne und Projekte, deren Qualität und Potenziale eingehend analysiert und geprüft wurden. Wir fühlen uns den Immobilieninvestments langfristig verpflichtet und übernehmen regelmäßig auch nach Verkauf weiter das operative Management. Deshalb nimmt Nachhaltigkeit für uns als Werttreiber eine zentrale Rolle ein. Ein frühzeitiger und konsequenter ESG-Fokus ist ein wesentlicher Faktor, um klimaspezifische Übergangsrisiken zu minimieren.

Kontinuierliche Weiterentwicklung unserer ESG-Strategie

Nachhaltigkeitsstrategie mit klaren Selbstverpflichtungen, Zielen und Maßnahmen

Wir bekennen uns zu einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Unternehmensführung. Dies zeigt sich nicht zuletzt an unserer ESG-Strategie. Wir sind davon überzeugt, dass die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in unsere Geschäftsabläufe von zentraler Bedeutung für unseren Unternehmenserfolg und die Zufriedenheit unserer Stakeholder ist.

Eine langfristig erfolgreiche Entwicklung muss auf wissenschaftlich fundierten und anerkannten Zielen gründen. Entsprechend stehen unsere Nachhaltigkeitsanstrengungen im Einklang mit den Zielen der Vereinten Nationen. MOMENI hat sich aus diesem Grund zu den sechs UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) verpflichtet.

Im Einklang mit diesen Verpflichtungen haben wir im Jahr 2022 eine umfassende ESG-Strategie konzipiert und verabschiedet, die wir im Jahr 2024 als ESG Strategy 2.0 weiterentwickelt und geschärft haben. Diese Strategie entwickeln wir kontinuierlich weiter und überprüfen die Ziele und Maßnahmen für die Bereiche Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Ganz bewusst legen wir unseren Fokus auf Ziele im Bereich Environment. Um diese möglichst zielgenau zu erfassen, umzusetzen und zu kontrollieren, differenziert unsere ESG-Strategie vier Einflussbereiche:

- **Corporate Level^C** enthält Ziele und Maßnahmen, welche die Holding der MOMENI Gruppe betreffen.
- **Managed Assets^M** betrifft Ziele und Maßnahmen für Fondsimmobilien sowie für Immobilien, die MOMENI betreut. Die Aktivitäten werden mit unseren Partnern eng abgestimmt und anschließend umgesetzt.
- **Development Projects^D** beschreibt Ziele und Maßnahmen, die sich auf Immobilien in der Entwicklungsphase beziehen.
- **All Stages^{ALL}** umfasst Ziele und Maßnahmen, die alle genannten Bereiche betreffen.



E

ENVIRONMENTAL

CO₂-Neutralität und erneuerbare Energien

- CO₂-Neutralität bis spätestens 2025^C
- ⊕ Reduktion von „grauer Energie“ durch Einhaltung eines Grenzwertes von 500 kg CO₂/m² (A1-A5) ab 2025^D
- ⊕ Primärenergiebedarf von maximal 85 kWh/m²/a ab 2025^D
- ⊕ Reduktion der Endenergie für 80 Prozent der Bestandsimmobilien auf 85 kWh/m²/a bis 2035^M
- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien^{M+D}
- 100 Prozent Green Leases bis 2030^{M+D}
- ⊕ 100 Prozent Energieflustransparenz aller Medien durch intelligente Messsysteme bis 2030^{ALL}

Dekarbonisierung

- ⊕ Entwicklung einer Development-Guideline^D
- ⊕ Rollout der MOMENI Verticals^{M+D}

Wasser

- ⊕ Überwachung des Wasserverbrauchs und Festlegung eines Zielwertes bis 2030^{C+M}

Kreislaufwirtschaft

- Verantwortungsvoller Umgang mit Materialien und Abfall sowie Erhöhung der Recyclingquoten^{M+D}

Biodiversität

- ⊕ Entwicklung einer Biodiversitätsstrategie für jede Projektentwicklung ab 2025^D

S

SOCIAL

Kompetenz und Ausbildung

- Integration von mitarbeiterbezogenen ESG-Maßnahmen im gesamten Unternehmen^C
- ⊕ Durchführung anonymer Mitarbeiterumfragen alle zwei Jahre^C

Menschenrechte

- Einhaltung international anerkannter Menschenrechtsrahmenwerke in unserer gesamten Geschäftstätigkeit^C

Diversität, soziales Engagement und lokale Gemeinschaften

- Stärkung der Mitarbeitervielfalt^C
- Unterzeichnung Charta der Vielfalt^C
- ⊕ Überwachung und Offenlegung relevanter HR-Daten^C
- Tätigkeiten mit positiver Auswirkung auf lokale Gemeinden^C
- MOMENI Group Foundation^{ALL}

Einbindung von Mietern und Interessengruppen

- Austausch mit Mietern und Interessengruppen über Anforderungen und Erwartungen^{ALL}
- ⊕ Durchführung einer Mieterumfrage alle drei Jahre^M

G

GOVERNANCE

Einheitliches Compliance-Verständnis

- Implementierung einer Antikorruptionsrichtlinie auf allen Unternehmensebenen^{ALL}
- ⊕ Einführung eines Cyber Security Programmes für alle Mitarbeiter^C
- Einhaltung hoher datenschutzrechtlicher Anforderungen^{ALL}

Praktische Umsetzung und Kontrolle

- Einführung eines Kontrollsystems und regelmäßiges Reporting^{ALL}

Transparente Kommunikation und Berichterstattung

- Offenlegung aller Mitgliedschaften und Signatories^C
- Verpflichtung zu den Prinzipien der UN PRI und Berichterstattung^C
- Jährliches GRESB-Reporting für Fondsimmobiliën^M
- Regelmäßige ESG-Berichte für Investoren^{C+M}



Environmental (1/4)

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2024/2025	2022	2023	2024	VORHABEN IN 2026/2027
CO₂-Neutralität und erneuerbare Energien	CO ₂ -Neutralität bis spätestens 2025 ^C	● Fortlaufend	Dienstreisen, Dienstwagen, Pendlerverkehr und Energieverbräuche werden systematisch erfasst und ausgewertet. Auf Basis der Daten setzt MOMENI Maßnahmen zur Emissionsreduktion um und finalisiert eine Offsetting-Strategie für unvermeidbare Emissionen. Ziel ist es, Fortschritte transparent zu messen und bis 2025 Net Zero zu erreichen.	2,3 t CO ₂ /MA	2,1 t CO ₂ /MA	1,8 t CO ₂ /MA	Umsetzung und Weiterentwicklung der Offsetting-Strategie für Emissionen, die nicht vermieden werden können. Die Entwicklung der Emissionsreduktion wird auch in Zukunft kontinuierlich gemessen und transparent kommuniziert. Darüber hinaus werden wir weitere Maßnahmen prüfen.
	Reduktion von „grauer Energie“ durch Einhaltung eines Grenzwertes von 500 kg CO ₂ /m ² (A1–A5) ab 2025 ^D	⊕ Fortlaufend	Die Durchführung von vier CO ₂ -Lebenszyklusanalysen und Variantenvergleichen für Projektentwicklungen im MOMENI Portfolio wurde erfolgreich abgeschlossen. Seit dem Jahr 2023 werden verbaute Emissionen flächendeckend ermittelt und veröffentlicht.	–	602 kg CO ₂ /m ²	576 kg CO ₂ /m ²	CO ₂ -Lebenszyklusanalysen und Variantenvergleiche werden bei jeder Projektentwicklung standardisiert durchgeführt, um CO ₂ -Hotspots in allen Planungsphasen zu erkennen. Zusätzlich wird eine Offsetting-Strategie für unvermeidbare Emissionen entwickelt.
	Primärenergiebedarf von maximal 85 kWh/m ² /a ab 2025 ^D	⊕ Fortlaufend	Die Primärenergiebedarfe sowie die Potenziale wurden geprüft. Das Ziel dient nun als verbindliche Vorgabe für unsere Development-Guideline.	–	75 kWh/m ²	88 kWh/m ²	Für zukünftige Projektentwicklungen ist dieses Ziel eine feste Vorgabe im Rahmen der Planung.
	Einführung eines internen CO ₂ -Preises bis 2030 ^{M+D}	⊕ In Vorbereitung	Erste interne Kalkulationen mit CO ₂ -Preisen wurden durchgeführt, um Auswirkungen auf Projektkalkulationen zu betrachten. Bei Ankaufsprüfungen werden CO ₂ -Preise in Kalkulationen berücksichtigt.	–	200 EUR/t CO ₂	200 EUR/t CO ₂	Interne CO ₂ -Preise werden weiterhin sowohl in der Projektentwicklung als auch im Betrieb genutzt, um Low Carbon Technologien zu incentivieren.
	Reduktion der Scope 1+2 Emissionen auf „Netto-Null“ bis spätestens 2035 ^M	● Fortlaufend	Nach Entwicklung und Etablierung des ESG-Managements wurde eine Strategie erarbeitet, um den Betrieb der Immobilien im Portfolio effizienter und CO ₂ -ärmer zu gestalten. Darüber hinaus wurde untersucht, wie mit den verbleibenden Emissionen umgegangen werden kann.	19,2 kg CO ₂ /m ²	17,7 kg CO ₂ /m ²	14,7 kg CO ₂ /m ²	Für jede Immobilie soll ein individueller Fahrplan entwickelt werden, um bis spätestens 2035 Netto-Null-Emissionen erreichen zu können. Der Fortschritt wird kontinuierlich gemessen und transparent kommuniziert.
	Reduktion der Endenergie für 80 Prozent der Bestandsimmobilien auf 85 kWh/m ² /a bis 2035 ^M	⊕ Fortlaufend	Kontinuierliche Analyse der Energie- und Emissionsdaten seit Einführung des ESG-Managements.	157 kWh/m ²	146 kWh/m ²	132 kWh/m ²	Erarbeitung von Sanierungsfahrplänen und Langzeit-ESG-Strategien auf Objektebene.



Environmental (2/4)

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2024/2025	2022	2023	2024	VORHABEN IN 2026/2027
CO₂-Neutralität und erneuerbare Energien	Scope 1–3: Umfassende Datenerhebung und Überprüfung von Energie- und Emissionsdaten seit 2021 ^M	● Fortlaufend	Fortlaufende Umstellung der Objekte auf intelligente Messsysteme in den Bereichen Strom, Wärme, Wasser und Kälte sowie Digitalisierung der Mieterstromzähler. Berücksichtigung der Kosten in den Businessplänen auf Objektebene.	90 %	100 %	100 %	Mithilfe unserer ESG Software Deepki führen wir weitere automatisierte Analysen durch. Außerdem werden wir strukturierte Mietergespräche zu Verbräuchen durchführen und gemeinsame Effizienzmaßnahmen besprechen.
	Einführung einer ESG-Software zur Datenerhebung und -analyse ^{ALL}	⊕ Abgeschlossen	Durch einen umfangreichen Onboardingprozess wurden alle relevanten Daten in die ESG-Software implementiert. Schnittstellen für verschiedene Plattformen wurden etabliert, um einen automatisierten Datentransfer zu gewährleisten.	100 %	100 %	100 %	Weiterentwicklung der ESG-Software, um zusätzliche Funktionen und tiefgreifendere Analysen zu integrieren. Ziel ist es, die Datentransparenz und -qualität weiter zu erhöhen, umfassendere Einblicke in unsere ESG-Leistungskennzahlen zu ermöglichen und datenbasierte Entscheidungen noch effektiver zu unterstützen.
	Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien ^{M+D}	● Fortlaufend	Die Analyse von Dachflächen für mögliche PV-Installationen ist fest im Onboarding des Real Estate Managements verankert. Seit 2025 werden die Allgemeinflächen über Ökostrom der höchsten Güteklasse von Power Purchase Agreements aus einem sortenreinen Bilanzkreis sichergestellt.	80 %	90 %	90 %	Wir etablieren Demand Side Management, nutzen flexible Strompreise und erhöhen den Anteil erneuerbarer Energien aus dem Netz durch zeitliche Optimierung des Verbrauchs. Ergänzend starten wir erste Tests mit Batteriespeichern.
	50 Prozent Green Leases bis 2025, 100 Prozent Green Leases bis 2030 ^{M+D}	● Fortlaufend	Die Green Lease Klauseln wurden 2022 grundlegend überarbeitet und sind seither bei Neuvermietungen und Nachträgen Standard. Durch die Green Lease Webinare wurde das Zwischenziel für 2025 frühzeitig erreicht.	36 %	40 %	60 %	Einführung eines strukturierten Nachhaltigkeitsdialogs mit Mietern. Außerdem suche wir weiterhin nach Wegen, die Green Lease Klauseln in Bestandsmietverträgen zu integrieren.
	Energieflustransparenz des Allgemeinstromverbrauches durch intelligente Messsysteme bis 2025 ^{M+D}	⊕ Fortlaufend	Die Umrüstung der Allgemeinstromzähler ist seit Langem Bestandteil unserer Strategie. Fehlende Verfügbarkeiten sowie Materialengpässe am Markt haben dazu geführt, dass wir uns im Jahr 2023 neu orientieren mussten.	3 %	9 %	42 %	Neue Immobilien im Real Estate Management werden strukturiert aufgenommen und in den Allgemeinstromzähler Rollout integriert.
	Energieflustransparenz aller Energieverbräuche durch intelligente Messsysteme bis 2030 ^{ALL}	⊕ Fortlaufend	Durch einen standardisierten Prozess im Vertical Smart Metering werden alle Immobilien besichtigt und in den Rollout aufgenommen. Unter Berücksichtigung von Vertragslaufzeiten werden die Objekte zu einem angemessenen Zeitpunkt umgerüstet.	–	9 %	23 %	Bis 2030 sollen alle Immobilien diesen Prozess erfolgreich durchlaufen haben. Neue Projekte werden analysiert und nachgerüstet.



Environmental (3/4)

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2024/2025	VORHABEN IN 2026/2027
Green Building Zertifizierungen	BREEAM-DE-Zertifizierung (mindestens "sehr gut") für Bestandsimmobilien ^M	● Fortlaufend	Eine BREEAM-DE-Zertifizierung (oder vergleichbar) soll während der Haltedauer für jedes unserer Fondsobjekte nach Umsetzung des Businessplans durchgeführt werden.	Der Zertifizierungsprozess wird angestoßen, wenn die erforderlichen Maßnahmen aus dem Businessplan umgesetzt wurden.
	LEED-Zertifizierung (mindestens Gold) für Projektentwicklungen ^D	● Fortlaufend	Die LEED-Zertifizierung in der Projektentwicklung ist seit vielen Jahren Bestandteil des Anforderungsprofils. In den Jahren 2024/2025 befinden sich acht Projekte im Zertifizierungsprozess.	Auch zukünftige Projektentwicklungen werden die Anforderungen der LEED-Zertifizierung erfüllen und mindestens den Gold-Standard erreichen.
Dekarbonisierung	Entwicklung einer Development-Guideline ^D	⊕ Fortlaufend	Im Februar 2023 hat die MOMENI Gruppe Leitlinien für CO ₂ -optimiertes Immobiliendesign im gesamten Lebenszyklus entwickelt und in die Strukturen der Projektentwicklung integriert. Diese Leitlinien werden von einer umfangreichen Development-Guideline begleitet.	Die Development Guideline wird durch verschiedene Leistungsbilder, z.B. Ökobilanzierung, Biodiversität und Gebäudeautomation ergänzt, um die ESG-Strategie vollumfänglich in die Projektentwicklungen zu integrieren. Dies soll die Entscheidungen des Planungsteams mit fundierten Analysen untermauern.
	Entwicklung einer ESG-Vertical-Struktur ^{M+D}	⊕ Abgeschlossen	Elementare Bausteine (Verticals) für einen effizienten Gebäudebetrieb sowie für die Zukunftsfähigkeit der Immobilien wurden definiert. Dazu gehören u. a. Ladeinfrastruktur, PV, Smart Metering, Waste-Management, KI-Betriebsoptimierung u. v. m. Die Umsetzung wird von internen Expertenteams überwacht.	Die Verticals werden schrittweise für Projektentwicklungen und Bestandsgebäude ausgerollt. Auf Basis neuer Entwicklungen integrieren wir laufend weitere Verticals, z.B. Biodiversität.
	Entwicklung einer ESG-Due-Diligence Checkliste ^{M+D}	⊕ Abgeschlossen	Gemeinsam mit dem Investmentteam sowie der DENEFF Arbeitsgruppe Immo2.Zero wurde ein Entwurf für eine ESG-Due-Diligence Checkliste erarbeitet.	Die ESG-Due-Diligence Checkliste wird in den Transaktionsprozess eingebettet.
Wasser	Regelmäßige Berichterstattung, Analyse und Offenlegung des Wasserverbrauchs ^{C+M}	● Fortlaufend	Seit 2021 wird der Wasserverbrauch der Bestandsimmobilien aufgenommen.	Die Wasserzähler werden auf Smart Meter mit Leckagewarnung umgerüstet. Außerdem soll die Datenaufnahme und -analyse zukünftig neben Energieeffizienz- und Emissionsgrenzwerten auch um Grenzwerte für den Wasserverbrauch ergänzt werden.
	Festlegung eines Zielwertes für Trinkwassereinsparung bis 2030 ^{C+M}	⊕ In Vorbereitung	Die wachsende Datenbasis ermöglicht die Analyse der Wasserverbrauchsdaten. Durch den Vergleich der Wassereffizienz können Zielwerte gebildet werden.	In den jährlich stattfindenden Mietergesprächen wird zukünftig auch die Wassereffizienz thematisiert. Mieter und Vermieter überlegen gemeinsam, wie der Wasserverbrauch gesenkt werden kann.



Environmental (4/4)

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2024/2025	VORHABEN IN 2026/2027
Kreislaufwirtschaft	Regelmäßige Berichterstattung, Analyse und Offenlegung des Abfallaufkommens sowie der Recyclingquote ^{M+D}	⊕ Fortlaufend	Seit 2021 wird das Abfallaufkommen jährlich analysiert.	Die Einbindung von Mietern soll dazu führen, dass die Abfallmenge sukzessive reduziert werden kann. Durch Schulungen zum Waste-Management soll die Recyclingquote weiter gesteigert werden.
	Abschluss von Abfallmanagementverträgen zur Maximierung der Recyclingquote ^{M+D}	⊕ Fortlaufend	Im Jahr 2021 wurden erste Abfallmanagementverträge für unsere Immobilien abgeschlossen. Dank unserer Partner kann die Recyclingquote verbessert werden. Darüber hinaus werden Mieterworkshops zur Sensibilisierung angeboten.	Aktuell kann ein Großteil des Abfallaufkommens nur über das Volumen der Abfallbehälter abgeleitet werden. Zukünftig soll die Abfallmenge direkt am Müllwagen gemessen werden. Im Zuge der Umsetzung werden Gespräche mit den Entsorgern geführt.
	Workshops für Mieter zu Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement ^{M+D}	⊕ Fortlaufend	Nach der Optimierung des Abfallkonzeptes werden Schulungen für Mieter und Dienstleister angeboten. Darüber hinaus gibt es halbjährliche Workshops zur Auffrischung.	Inhalte aus den Waste-Management-Workshops sollen zukünftig in die individuellen Mietergespräche integriert werden.
Biodiversität	Entwicklung eines Biodiversitätsleitfadens für Projektentwicklungen ab 2025 ^D	⊕ Fortlaufend	Der ESG-Roundtable hat den Leitfaden zur Förderung der Biodiversität im Immobiliensektor veröffentlicht. Darüber hinaus wurde ein Leistungsbild Biodiversität für Projektentwicklungen erstellt.	Nach Erstellung des Biodiversitätsleitfadens werden die Erkenntnisse in unsere Prozesse integriert. Dafür wird ein ESG Vertical mit Fokus auf Biodiversität aufgebaut.



Social

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2024/2025	VORHABEN IN 2026/2027
Kompetenz und Ausbildung	Integration von mitarbeiterbezogenen ESG-Maßnahmen im gesamten Unternehmen ^C	● Fortlaufend	Durch die Organisation von MOMENI Academics werden Mitarbeiter regelmäßig über ESG-relevante Themen informiert. Darüber hinaus werden zweiwöchentliche Deep Dives zu Themen aus dem Real Estate Management organisiert.	MOMENI arbeitet gemeinsam mit anderen Unternehmen an einer unternehmensübergreifenden Schulungsplattform mit frei wählbaren Lerninhalten sowie Lernstandsüberprüfungen.
	Durchführung von Mitarbeiterumfragen alle zwei Jahre ^C	⊕ Fortlaufend	Die letzte Mitarbeiterumfrage wurde Ende 2023 durchgeführt.	Die nächste Umfrage wird in Q1 2026 durchgeführt.
Menschenrechte	Einhaltung international anerkannter Menschenrechtsrahmenwerke in unserer gesamten Geschäftstätigkeit ^C	● Abgeschlossen	Entsprechende Klauseln wurden in alle Vertragsbeziehungen integriert.	Die Möglichkeit, die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen zu überprüfen, wird weiterhin untersucht und erweitert.
Diversität, soziales Engagement und lokale Gemeinschaften	Unterzeichnung der Charta der Vielfalt sowie Stärkung der Mitarbeitervielfalt ^C	● Fortlaufend	Die Charta der Vielfalt wurde im Jahr 2022 unterzeichnet. Diversitäts-KPIs werden über das HR-Tool überwacht und in unserer ESG-Strategie veröffentlicht.	Wir gestalten Stellenanzeigen inklusiver, führen ein einheitliches, bias-sensibles Interviewformat ein und prüfen Gehaltsbänder auf Transparenz. Ergänzend erfassen wir Prozesskennzahlen zur Weiterentwicklung unserer HR-Prozesse.
	Überwachung und Offenlegung relevanter Personaldaten ^C	⊕ Fortlaufend	HR-Kennzahlen wurden in der ESG Strategy 2.0 veröffentlicht und werden jährlich im Rahmen desGRESB-Reportings kommuniziert.	In regelmäßigen Terminen mit dem HR-Team wird diskutiert, welche weiteren KPIs analysiert werden sollen.
	Tätigkeiten mit positiver Auswirkung auf lokale Gemeinden ^C	● Fortlaufend	Seit 2020 finden jährlich zwei Social Days statt.	Mitarbeiter erhalten die Möglichkeit, einen der zwei verfügbaren Social Days in einer Einrichtung ihrer Wahl zu verbringen.
	MOMENI Group Foundation ^{ALL}	● Fortlaufend	Start eines Stipendienprogramms für den neuen Real-Estate-Master an der Frankfurt School und den Bau einer Schulküche mit Dining Hall für 250 Kinder in Kenia. Beide Maßnahmen stärken unser Engagement für nachhaltige Bildungsförderung.	Die MOMENI Group Foundation will diesen Weg fortsetzen. Als seit 2020 gemeinnützig tätiger Verein werden wir weiterhin Organisationen unterstützen, die Kindern bessere Chancen ermöglichen und Kunst sowie Kultur stärken.
Einbindung von Mietern und Interessengruppen	Austausch mit Mietern und Interessengruppen über Anforderungen und Erwartungen ^{ALL}	● Fortlaufend	Es findet ein regelmäßiger Austausch mit Kunden, Mietern und Geschäftspartnern statt. Dazu gehören u.a. der ESG-Roundtable, das Immo2.Zero-Netzwerk der DENEFF sowie Workshops mit Planern und Mietern.	Einführung eines strukturierten Nachhaltigkeitsdialogs mit Mietern.
	Durchführung einer Mieterumfrage alle drei Jahre ^M	⊕ Fortlaufend	Die erste Mieterumfrage erfolgte 2020. Die Ergebnisse der Umfrage 2023 helfen, Mieterbedürfnisse besser zu verstehen und objektspezifische Maßnahmen abzuleiten.	Die nächste Mieterumfrage wird in 2026 durchgeführt.



Governance

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2024/2025	VORHABEN IN 2026/2027
Einheitliches Compliance Verständnis	Implementierung einer Antikorruptionsrichtlinie auf allen Unternehmensebenen ^{ALL}	● Abgeschlossen	Die Antikorruptionsrichtlinie wurden bereits im Jahr 2015 verabschiedet und im Jahr 2021 überarbeitet. Im selben Jahr wurden darüber hinaus Richtlinien zu E, S und G verabschiedet.	Die Bestandteile der Antikorruptionsrichtlinien sowie der ESG-Richtlinien sollen in regelmäßigen Abständen auf den Prüfstand gestellt werden.
	Einhaltung hoher datenschutzrechtlicher Anforderungen ^{ALL}	● Fortlaufend	Richtlinien zu datenschutzrechtlichen Anforderungen wurden erarbeitet und verabschiedet. Alle Mitarbeiter sind verpflichtet, an regelmäßigen Schulungen unseres Partners Arctic Wolf teilzunehmen.	Es werden fortlaufend Schulungen zu diesem Bereich für alle Mitarbeiter angeboten.. Die Schulungen werden von externen Dienstleistern durchgeführt.
	Einführung eines Cyber-Security-Programms für alle Mitarbeiter ^C	⊕ Abgeschlossen	Durch unseren Partner Arctic Wolf wurde ein umfangreicher Cyber-Security-Schutz für alle Mitarbeiter implementiert.	Die regelmäßigen Online-Trainings für alle Mitarbeiter sollen anhand von Interesse und Jobprofilen individualisiert werden.
Praktische Umsetzung und Kontrolle	Einführung eines Kontrollsystems und regelmäßiges Reporting ^{ALL}	● Fortlaufend	Ein regelmäßiges Reporting stellt sicher, dass unsere Investoren und Partner transparent alle relevanten Informationen erhalten.	Die Weiterentwicklung der Reportings und Kontrollmechanismen erfolgt kontinuierlich.
Transparente Kommunikation und Berichterstattung	Verpflichtung zu den Prinzipien der UN PRI und Berichterstattung ^C	● Fortlaufend	Seit 2021 ist die MOMENI Gruppe Unterzeichner der UN PRI. Im Jahr 2023 erfolgte die erstmalige Teilnahme am UN PRI Assessment. Seit 2024 werden die Ergebnisse auf der Website der UN PRI veröffentlicht.	Die Ergebnisse des jährlichen Assessments werden genutzt, um die internen Prozesse weiter zu verbessern und die Grundsätze des verantwortungsvollen Investierens stärker zu integrieren.
	Jährliches GRESB-Reporting für Fondsimmobiliën ^M	● Fortlaufend	Seit 2022 reportet die MOMENI Gruppe jährlich an GRESB, um die Nachhaltigkeitsperformance der Fonds mit der anderer Marktbegleiter zu vergleichen.	Auch in Zukunft wird das GRESB Reporting Bestandteil der Berichterstattung sein.
	Regelmäßige ESG-Berichte für Investoren ^{C+M}	● Fortlaufend	Die Erstellung der ESG-Berichte für alle MOMENI Fonds erfolgt jährlich. Im Rahmen unseres ESG-Managements erstellen wir regelmäßig Berichte auf Objekt-, Fonds- und Portfolioebene. Diese werden als ESG Insights sowie ESG Asset Updates bereitgestellt. Zusätzlich erhalten unsere Kunden Zugang zu einer ESG-Softwareplattform.	Wir entwickeln die ESG-Berichte kontinuierlich weiter und erweitern ESG Insights sowie ESG Asset Updates um zusätzliche Kennzahlen und Analysen.
	Offenlegung aller Mitgliedschaften und Unterzeichnungen ^C	⊕ Abgeschlossen	Die Darstellung aller Mitgliedschaften und Unterzeichnungen erfolgt in transparenter Form auf unserer Website.	Sollte die MOMENI Gruppe sich in weiteren Initiativen engagieren, werden diese ebenfalls transparent kommuniziert.

Sustainable Development Goals

Der Nachhaltigkeitsanspruch von MOMENI folgt den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Diese umfassen 17 Zielsetzungen, die weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen sollen. Die weitreichenden Geschäftsaktivitäten von MOMENI und die Stiftungsarbeit der gemeinnützigen MOMENI Group Foundation ermöglichen es uns, einen positiven Einfluss auf insgesamt sieben SDGs und deren Unterziele zu nehmen.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDG



Unterziele

4.4 Bis 2030 die Zahl der Jugendlichen und Erwachsenen wesentlich erhöhen, die über die entsprechenden Qualifikationen einschließlich fachlicher und beruflicher Qualifikationen für eine Beschäftigung, eine menschenwürdige Arbeit und Unternehmertum verfügen

Aktivitäten bei MOMENI

- Vergabe von Stipendien der MOMENI Group Foundation im Rahmen des Stipendienprogramms MOMENI Master in Real Estate
- Förderung von Studierenden mit exzellenten akademischen Leistungen und aus benachteiligten Verhältnissen



5.5 Die volle und wirksame Teilhabe von Frauen und ihre Chancengleichheit bei der Übernahme von Führungsrollen auf allen Ebenen der Entscheidungsfindung im politischen, wirtschaftlichen und öffentlichen Leben sicherstellen

- Anerkennung und Umsetzung der Werte der ICG und INREV als Teil der Unternehmensphilosophie
- Unterzeichnung der Charta der Vielfalt als Ausdruck der Förderung von Chancengleichheit
- Berücksichtigung von Vielfalt auf allen Ebenen der Organisation



7.2 Bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energien am globalen Energiemix deutlich erhöhen

- Machbarkeitsstudien für die Erzeugung erneuerbarer Energien vor Ort bei Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen
- Förderung der Nutzung von Ökostrom im Rahmen des Fahrplans zur Erreichung der CO2-Neutralität



8.5 Bis 2030 produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle Frauen und Männer, einschließlich junger Menschen und Menschen mit Behinderungen, sowie gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit erreichen

- Senior Management fördert Diversität und den Anteil von Frauen in Führungspositionen
- Berichterstattung über Mitarbeiterthemen und relevante Kennzahlen, wie zum Beispiel der Geschlechterverteilung (m/w/d), in regelmäßigen Reportings



8.6 Bis 2020 den Anteil junger Menschen, die ohne Beschäftigung sind und keine Schul- oder Berufsausbildung durchlaufen haben, erheblich verringern

- Förderung der Aus- und Weiterbildung mit Ausbildungs- und Traineeprogrammen sowie einem umfassenden Angebot für den Ausbau von Wissen und Kompetenzen
- Ausbau der Ausbildungsangebote für verschiedene Positionen und innerhalb verschiedener Fachbereiche unseres Unternehmens



9.1 Eine hochwertige, verlässliche, nachhaltige und widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, einschließlich regionaler und grenzüberschreitender Infrastruktur, um die wirtschaftliche Entwicklung und das menschliche Wohlergehen zu unterstützen, und dabei den Schwerpunkt auf einen erschwinglichen und gleichberechtigten Zugang für alle legen

- Bei Projektentwicklungen frühzeitig besonderes Augenmerk auf Werthaltigkeit, auf hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie auf individuelle Ansprüche der Nutzer
- Förderung digitaler und technologischer Lösungen im Immobilienbereich mit Beteiligungen der MOMENI Ventures



11.3 Bis 2030 die Verstädterung inklusiver und nachhaltiger gestalten und die Kapazitäten für eine partizipatorische, integrierte und nachhaltige Siedlungsplanung und -steuerung in allen Ländern verstärken

- Entwicklung nachhaltig gestalteter Stadtquartiere mit durchdachten Kombinationen unterschiedlicher Nutzungsformen
- Einbindung aller Interessengruppen in Projekte der Stadtentwicklung zur nachhaltigen Aufwertung der Innenstädte



11.4 Die Anstrengungen zum Schutz und zur Wahrung des Weltkultur- und Naturerbes verstärken

- Besondere Berücksichtigung des künstlerischen Werts bei Renovierungen und Modernisierungen
- Kunstaussstellungen in Bestandsimmobilien, Unterstützung der Arbeit lokaler Künstler und Förderung des Dialogs in den Gemeinden



13.2 Klimaschutzmaßnahmen in die nationalen Politiken, Strategien und Planungen einbeziehen

- Konsequente Berücksichtigung der klimarelevanten Ziele und Maßnahmen unserer ESG-Strategie bei allen Geschäftstätigkeiten
- Bevorzugter Einsatz von Fernwärme oder Elektrifizierung der Wärmeversorgung in Form von Wärmepumpen

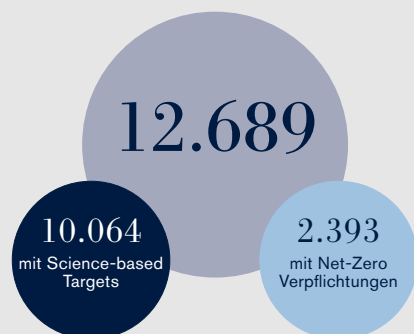


Science Based Targets initiative

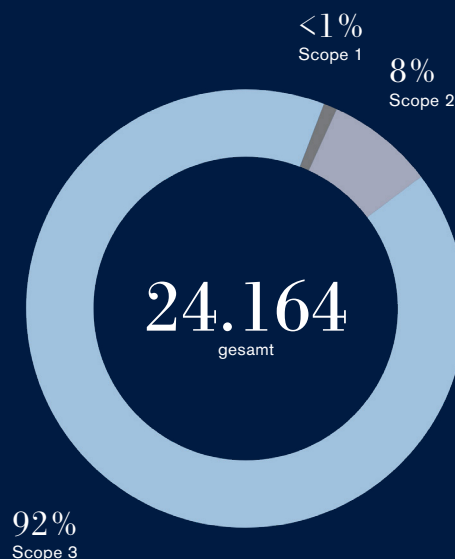
Seit Ende 2022 ist die MOMENI Gruppe Teil der Science Based Targets initiative (SBTi). SBTi ist eine Zusammenarbeit zwischen dem Carbon Disclosure Project (CDP), dem Global Compact der Vereinten Nationen, dem World Resources Institute (WRI) und dem World Wide Fund for Nature (WWF). Sie unterstützt Unternehmen dabei, wissenschaftlich fundierte Ziele zu setzen, um einen Weg zu zukunftsfähigem Wachstum zu definieren und Emissionen zu senken.

Im Rahmen der SBTi verpflichtet sich die MOMENI Gruppe dazu, die direkten und indirekten Emissionen (Scope 1 und 2) bis 2030 um 42 Prozent gegenüber den Ausgangswerten aus dem Jahr 2021 zu reduzieren. Zudem werden die indirekten Emissionen entlang der Lieferketten (Scope 3) gemessen und bestmöglich reduziert.

Unternehmen, die Klimaschutzmaßnahmen ergreifen



Emissionen nach Scopes und Ebenen
(in t CO₂e – location-based)



Emissionen nach Scopes und Ebenen
(in t CO₂e – market-based)



In Anlehnung an das **GHG Protocol** unterteilen wir die Emissionen unseres Unternehmens in direkte und indirekte Emissionen. Direkte Emissionen (Scope 1) resultieren aus Verbrennungsvorgängen (Öl-, Gas-, BHKW- und Kohleheizungen), die direkt am/im Gebäude stattfinden und der MOMENI Gruppe zuzurechnen sind. Dazu gehört auch der Benzin- und Dieselverbrauch der Firmenwagen. Indirekte Emissionen (Scope 2) sind Emissionen aus Verbrennungsprozessen, die nicht direkt am Gebäude stattfinden, jedoch dort emittiert werden. Hierzu zählen z.B. Allgemeinstrom und Emissionen aus der Heizung/Kühlung unserer Büros. Andere indirekte Emissionen (Scope 3) entstehen durch Mieterstrom und Mieterwärme, Geschäftsreisen, Pendelverkehr oder die Errichtung von Gebäuden.



02

Our Real Estate

ESG-Management

25

Das MOMENI Portfolio auf einen Blick

26

Leitlinien für CO₂-lebenszyklusorientiertes
Immobilien design

30

TRINKAUS KARREE | Nachhaltigkeitskonzept

34

KATHARINENKAI | Betriebsoptimierung

36

ESG-Management

Der Prozess des ESG-Managements wurde in den vergangenen Jahren entwickelt, um die energetische Performance sowie die Zukunftsfähigkeit von Bestandsimmobilien strukturiert zu analysieren. Mittlerweile machen wir dieses Wissen auch Dritten zugänglich und bieten die Herangehensweise aktiv als einen Baustein des Real Estate Managements an.

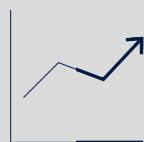


Datensammlung und -aufbereitung

Häufig stehen wir vor der Herausforderung, dass die Datenlage einer Liegenschaft sehr intransparent ist und es an Aussagekraft zu daraus resultierenden CO₂-Emissionen mangelt. Aus diesem Grund sammeln wir im Rahmen des MOMENI ESG-Managements im ersten Schritt Verbrauchsdaten und bereiten diese auf. Hierzu fragen wir die historischen Energie- und Umweltdaten bei den jeweiligen Versorgern ab. Um den Status quo aufzunehmen, benötigt man die Daten für Allgemein- und Mieterstrom, Wärme, Wasser und Abfall. Datentransparenz ist die Basis für die weitere Vorgehensweise des ESG-Managements.

Analyse und Interpretation

Mithilfe unserer ESG-Software können wir die Verbrauchsdaten strukturiert und vollumfänglich erfassen und im nächsten Schritt analysieren und interpretieren. Die Analyse ermöglicht es uns, Muster und Trends im Energie- und Ressourcenverbrauch zu erkennen und die Effizienz der Liegenschaften zu bewerten. Durch die Interpretation der Daten können wir Schwachstellen identifizieren und Potenziale für Optimierungen aufdecken. Dies ist entscheidend für die Entwicklung langfristiger Nachhaltigkeitsstrategien. Unsere Kunden erhalten ebenfalls Zugang zu unserer ESG-Software.



MOMENI Verticals

Parallel wird die Umsetzung von verschiedenen ESG-Verticals geprüft. Diese Verticals repräsentieren spezifische Handlungsfelder innerhalb unseres ESG-Managements und umfassen Bereiche wie Energieeffizienz, Waste Management und Smart Metering. Durch die gezielte Untersuchung und Implementierung dieser Verticals können wir unsere ESG-Ziele auf verschiedenen Ebenen vorantreiben. Jedes Vertical wird dabei individuell bewertet und angepasst. So stellen wir sicher, dass die Maßnahmen effektiv und auf die spezifischen Anforderungen und Gegebenheiten der jeweiligen Liegenschaften abgestimmt sind.

Benchmarking und Priorisierung

Im nächsten Schritt werden die Liegenschaften mit dem Portfolio verglichen und priorisiert. Durch das Benchmarking vergleichen wir die Leistungen der einzelnen Liegenschaften hinsichtlich Verbrauchsdaten und CO₂-Emissionen und können so die Performance der Liegenschaften in einen größeren Kontext stellen und Best Practices identifizieren. Auf Basis der Benchmarking-Ergebnisse können wir die Liegenschaften priorisieren, um gezielt die Bereiche anzugehen, die das größte Verbesserungspotenzial aufweisen. Die Priorisierung hilft uns, unsere Ressourcen effizient einzusetzen und sicherzustellen, dass die Maßnahmen dort umgesetzt werden, wo sie den größten positiven Einfluss haben.



Langzeitplanung der ESG-Strategie

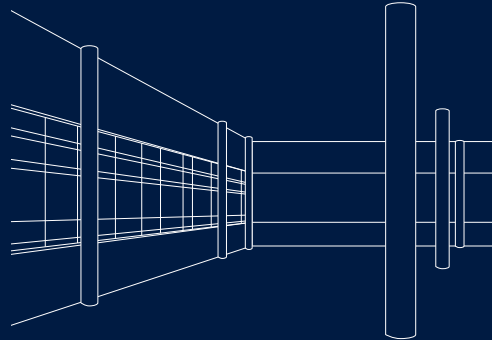
Die gewonnenen Erkenntnisse fließen direkt in unsere Handlungsempfehlungen ein und helfen uns, maßgeschneiderte Maßnahmenpläne zu entwickeln, die auf die spezifischen Bedürfnisse und Herausforderungen jeder einzelnen Liegenschaft zugeschnitten sind. Die Maßnahmen werden kontinuierlich überwacht und an aktuelle Entwicklungen und Erkenntnisse angepasst. Durch diese langfristig angelegte ESG-Strategie stellen wir sicher, dass wir nicht nur die aktuellen Nachhaltigkeitsziele erreichen, sondern auch auf zukünftige Herausforderungen vorbereitet sind.



Das MOMENI Portfolio auf einen Blick

Die wichtigsten ESG-Kennzahlen des durch uns verantworteten Immobilienportfolios für das Berichtsjahr 2024. Dazu zählen die energetische Performance, die CO₂-Emissionen im Betrieb sowie die durchschnittlich verbauten Emissionen unserer Projektentwicklungen.

Developments



Verbaute Emissionen

576
kg CO₂e/m²

Erhaltene Gebäudestruktur

40
%

Primärenergiebedarf nach
Projektentwicklung

durchschnittliche Mietfläche
17.000
m²

88
kWh/m²

Bestandsimmobilien



Energieverbrauch

132
kWh/m²

Betriebsemissionen
(location-based)

46
kg CO₂e/m²

Betriebsemissionen
(market-based)

11
kg CO₂e/m²

durchschnittliche Mietfläche

12.600
m²

Wasserverbrauch

0,28
m³/m²



Seit der Veröffentlichung unserer ESG Strategie 2.0 im Jahr 2024, als Weiterentwicklung der ursprünglichen Strategie von 2022, haben wir gemeinsam mit unseren Partnern stark in Prozesse und Hardware investiert, um mehr Daten zu sammeln und zu analysieren. Durch die Betriebsdaten unserer Immobilien erlangen wir ein tieferes Verständnis bezüglich der Energieeffizienz und des Ressourcenverbrauchs. Diese daten-gesteuerte Herangehensweise ermöglicht es uns, maßgeschneiderte Nachhaltigkeitsstrategien zu entwickeln, die speziell auf die Bedürfnisse jeder Immobilie zugeschnitten sind und sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile bieten.

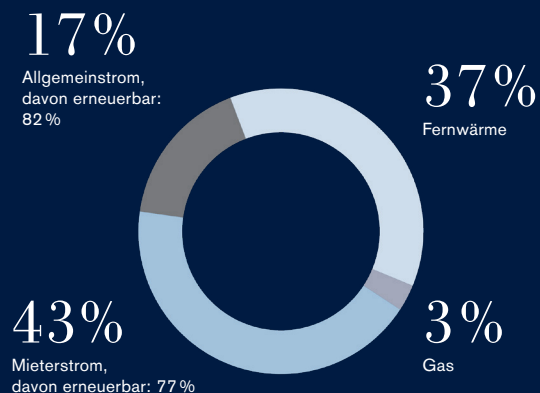
Entwicklung der Energieeffizienz und der Betriebsemissionen 2024

–11%^{*}
kWh/m²

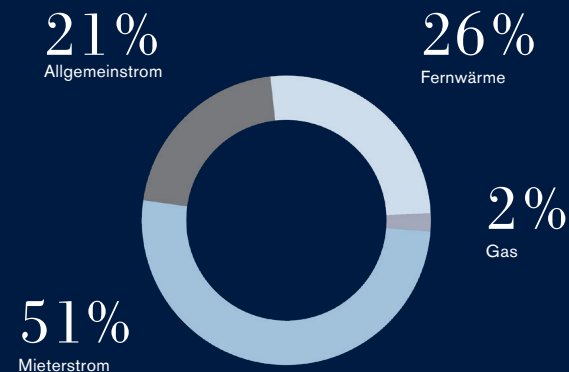
–19%^{*}
kg CO₂/m²

*im Vergleich zum Vorjahr

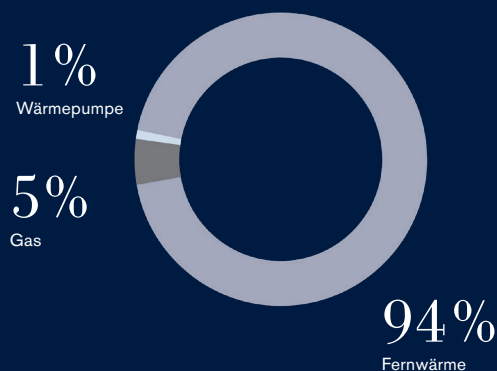
Aufteilung des Energieverbrauchs 2024



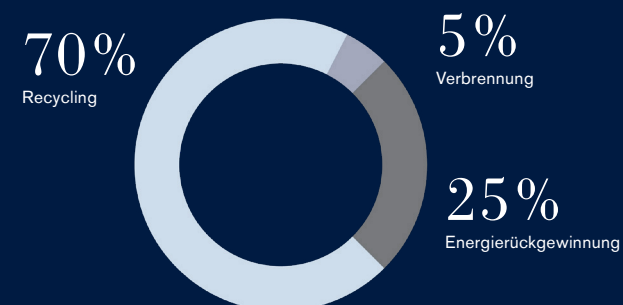
Aufteilung der CO₂-Emissionen 2024 (location-based)



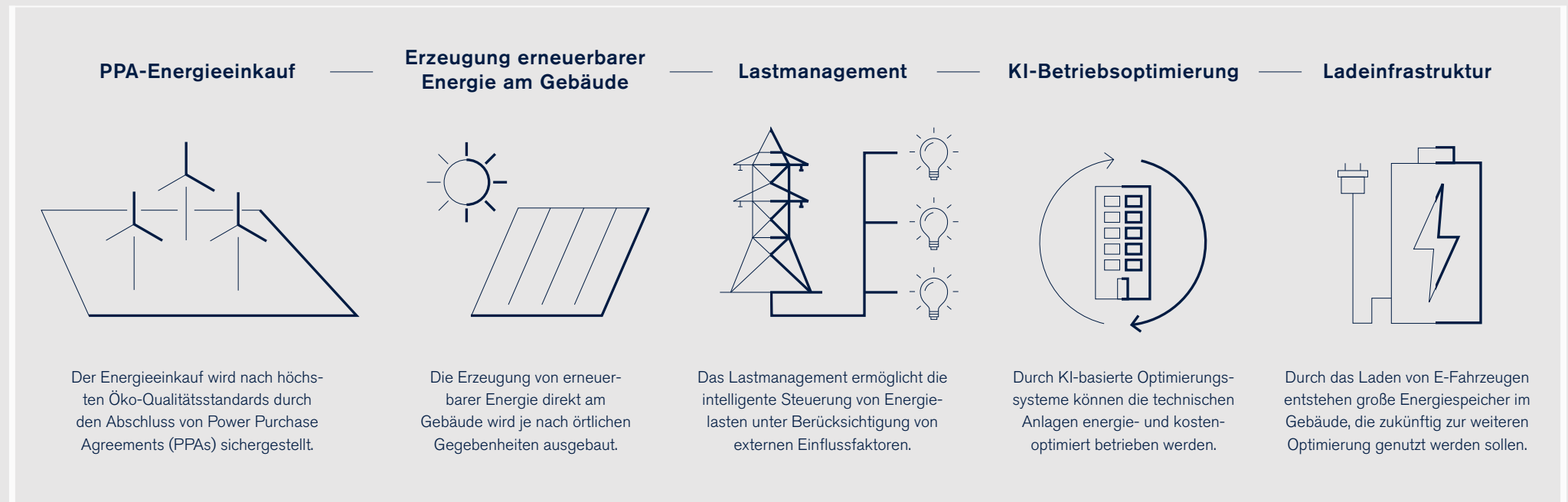
Aufteilung der Heizungsträger



Abfallaufkommen nach Entsorgungsweg



Fortschritt der Emissionsreduzierung



Abschluss von Power Purchase Agreements (PPAs)

Aufgrund unserer Verpflichtung zu nachhaltiger Energieversorgung setzen wir auf den Bezug von Ökostrom durch PPAs. PPAs ermöglichen es uns, Strom von erneuerbaren Energiequellen wie Windparks oder Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu beziehen. Die Besonderheit dieser Verträge liegt in der physikalischen Kopplung, bei der die erzeugte Energie und die dazugehörigen Herkunftsnachweise aus derselben Anlage stammen, was eine direkte

und transparente Herkunft des Ökostroms gewährleistet. Diese Art der Energiebeschaffung gilt nach CRREM V2 als besonders emissionsarm und ermöglicht eine präzisere Bilanzierung gegenüber konventionell beschafftem Grünstrom.

Flexibilisierung von Energiepreisen

Durch die Nutzung von PPAs unterstützen wir aktiv den Ausbau erneuerbarer Energien, da diese langfristigen Verträge den Anlagenbetreibern eine zuverlässige Absatz-

planung bieten. Zudem erwägen wir, die Preisgestaltung unseres Energiebezugs flexibel zu gestalten. Eine Kopplung an die Spotmarktpreise und die intelligente Steuerung unserer technischen Anlagen ermöglichen uns Kosten zu optimieren und die Energieeffizienz unserer Gebäude zu maximieren. Diese Strategie stellt sicher, dass unsere Energieversorgung nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch ökonomisch vorteilhaft ist.

→ mehr auf S. 36–37



Wasser

Durch die Klimakrise wird der nachhaltige Umgang mit der Ressource Wasser zunehmend wichtiger. Wasser stellt nicht nur eine notwendige Lebensgrundlage dar, sondern ist auch ein kritischer Faktor in der Immobilienwirtschaft. Wir legen großen Wert auf die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien und eine effiziente Nutzung von Wasserressourcen. Als integrale Bestandteile unserer Nachhaltigkeitsstrategie implementieren wir Lösungen und Prozesse, die den Wasserverbrauch in allen Geschäftsbereichen und Immobilienprojekten minimieren.

Wasserverbrauch in den MOMENI Developments

In unseren Bauprojekten setzen wir auf wassersparende Techniken und Prozesse, um den Wasserbedarf während der Bauphase signifikant zu reduzieren und Wasserressourcen nachhaltig zu nutzen. Dies schließt die Nutzung von Regenwassersammelsystemen und die Installation von wassersparenden Armaturen ein. Darüber hinaus werden unsere Developments unter Berücksichtigung des potenziellen Wasserverbrauchs geplant, um Ressourceneffizienz

von Beginn an zu gewährleisten. Dadurch schaffen wir es, die Anforderungen der EU-Taxonomie und anderer relevanter Nachhaltigkeitszertifizierungen wie LEED zu erfüllen.

Wasserverbrauch im Immobilienbetrieb

Unser Ziel ist es, den Wasserverbrauch kontinuierlich zu reduzieren und durch innovative Maßnahmen eine nachhaltige Bewirtschaftung zu gewährleisten. Dieser Fokus auf Wasserverbrauchseffizienz ist ein integraler Bestandteil unserer ESG-Strategie. Wir erfassen und analysieren den Wasserverbrauch all unserer Bestandsobjekte regelmäßig und vermehrt digital, um Anomalien umgehend erkennen und entsprechend eingreifen zu können. Dies ermöglicht es uns, Benchmarks zu erstellen und gezielte Maßnahmen zur Effizienzsteigerung abzuleiten. Darüber hinaus fördern wir eine nachhaltige Wassernutzung durch unsere Mieter, indem wir Green Leases einführen, die ressourceneffiziente Maßnahmen fördern. Dies umfasst unter anderem die Sensibilisierung der Mieter für den bewussten Umgang mit Wasser.

Wasserverbrauch gesamt 2024

185.111
m³

Wasserverbrauch pro m²

0,28
m³

Wasserverbrauch MOMENI 2024

729
m³

Wasserverbrauch MOMENI
pro m²

0,27
m³

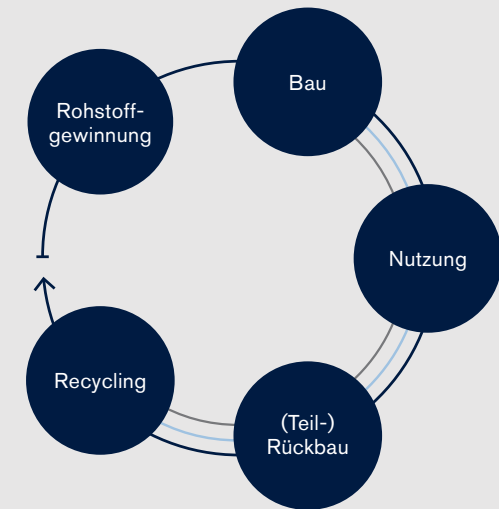


Unsere Leitlinien für CO₂-lebenszyklusorientiertes Immobiliendesign

Während die Nachhaltigkeitsanforderungen im Gebäudesektor stetig steigen, bleibt die Wirtschaftlichkeit der Projekte als zentraler Maßstab bestehen. Die nachfolgenden Leitlinien verbinden die wirtschaftliche Effizienz von Gebäuden mit dem Klimaschutz. Sie bilden die Grundlage für das Immobiliendesign bei MOMENI – denn ohne die zielgerichtete Integration von Nachhaltigkeitsaspekten werden Immobilienprojekte langfristig nicht erfolgreich sein.

Einordnung der Leitlinien in den Immobilienlebenszyklus

- Lebenszyklusorientiertes Planen und Bauen
- Effiziente Nutzung nachhaltiger Energie
- CO₂-arme Energieversorgung



Leitlinie 1: Lebenszyklusorientiertes Planen und Bauen

- Betrachte die CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus.
- Erhalte Gebäudesubstanz soweit möglich und plane nur neu, was wirklich sinnvoll und notwendig ist.
- Verbaue so wenig CO₂-intensives Material wie Beton und Stahl wie möglich.
- Nutze Wege zur Dekarbonisierung des verwendeten Betons.
- Verwende soweit möglich langlebige und widerstandsfähige Materialien.
- Berücksichtige bei der Auswahl der Baustoffe die Wiederverwertung.
- Stelle frühzeitig die bestmögliche Erfassung von Energieverbrauchsdaten und CO₂-Emissionen sicher.

Leitlinie 2: Effiziente Nutzung nachhaltiger Energie

- Bevorzuge Lösungen, mit denen der Energiebedarf langfristig optimiert werden kann.
- Plane die technische Gebäudeausstattung passend und verzichte auf Extras.
- Verwende nur Sensoren, die für den effizienten Gebäudebetrieb benötigt werden.
- Prüfe stetig die zentrale Gebäudetechnik, um Effizienzpotenziale zu heben.
- Verknüpfe das Energiekonzept mit einer zielgerichteten Digitalisierung.
- Beziehe die Mieter über Green Leases in das Energiekonzept mit ein.
- Suche nach effizienten und bedarfsgerechten Lösungen für Dauerverbraucher wie Glühbirnen, Pumpen oder zentrale technische Anlagen.
- Berücksichtige die Installation von Lastmanagementsystemen zur optimalen Verteilung der verfügbaren Energie.

Leitlinie 3: CO₂-arme Energieversorgung

- Stelle die Option zur Elektrifizierung der Wärmeversorgung des Gebäudes sicher.
- Bevorzuge passive Elemente und Sorge für eine optimale Vorkonditionierung der Gebäude.
- Fördere den Ausbau erneuerbarer Energien vor Ort – mit Photovoltaik-Anlagen oder Wärmepumpen.
- Steigere den Autarkiegrad des Gebäudes.
- Prüfe den Bezug von Energie aus sortenreinen, nachhaltigen Bilanzkreisen oder über Power Purchase Agreements (PPAs).



Verbaute Emissionen ausgewählter Developments

Die Bewertung der verbauten Emissionen ist ein entscheidender Baustein für die Bewertung der Nachhaltigkeit unserer Projektentwicklungen. LETI sowie andere verfügbare Benchmarks ermöglichen es uns, Rückschlüsse auf die verbauten Emissionen zu ziehen, ohne die bereits laufenden Projekte detailliert und kostenintensiv bilanzieren zu müssen. Die abgeschlossenen CO₂-Lebenszyklusanalysen von drei Projektentwicklungen offenbaren, dass unsere Schätzungen eng an den tatsächlichen Emissionen liegen. Die Erfassung der verbauten Emissionen ist für die Entwicklung unserer Projekte zentral, da sie uns ermöglicht, den ökologischen Fußabdruck von Anfang an zu steuern und zu optimieren.

Development (Auswahl)	Neubau/ Refurbishment	Erhaltene Gebäudestruktur	Emissionen durch das Bauvorhaben	Emissionen durch das Bauvorhaben	Emissionen Abriss/ Neubau	Vermiedene Emissionen durch Refurbishment	Primärenergiebedarf
		%	kg CO ₂ e/m ²	t CO ₂ e	t CO ₂ e	t CO ₂ e	kWh/m ²
Hamburg	Neubau/Refurbishment	25	838	32.663	39.000	6.338	115
Hamburg	Neubau	0	1.000	7.500	7.500	0	68
Köln	Neubau	0	1.000	14.000	14.000	0	63
Hannover	Refurbishment	80	109	1.523	14.000	12.478	81
Stuttgart	Light Refurbishment	90	115	403	3.500	3.098	193
Düsseldorf	Refurbishment	70	410	5.535	13.500	7.965	85
Düsseldorf	Neubau	0	712	21.366	21.366	0	61
Frankfurt am Main	Refurbishment	70	330	6.435 ¹	19.500	13.065	73
Köln	Neubau/Refurbishment	50	393	5.691	14.500	8.809	75
Düsseldorf	Refurbishment	70	431	9.488 ¹	22.000	12.513	66
Stuttgart	Light Refurbishment	90	196	4.416	22.500	18.084	–
Berlin	Refurbishment	60	611	6.724 ¹	11.000	4.276	95
Düsseldorf	Neubau	0	1.000	19.400	19.400	0	93
Stuttgart	Neubau	0	1.000	7.500	7.500	0	69
		–	562	139.062	229.266	86.626	88

¹ CO₂-Lebenszyklusanalyse aus Ökobilanzierung

Auswahl unserer aktuellen Developments



FÜRSTENHOF

BGF	34.000 m ²
Architekt	holger meyer architektur
Fertigstellung	2026
Verbaute Emissionen	330 kg CO ₂ e/m ² (A1–A5)
Primärenergiebedarf	73 kWh/m ² /a
Strombezug	100% Ökostrom/PV: 52 kWp
Heizungsträger	Fernwärme
Außenanlagen	ca. 1.000 m ²
Geplante Zertifizierungen	LEED Gold, WiredScore Platinum

SACHS

BGF	22.000 m ²
Architekt	caspar.
Fertigstellung	2026
Verbaute Emissionen	393 kg CO ₂ e/m ² (A1–A5)
Primärenergiebedarf	75 kWh/m ²
Strombezug	100% Ökostrom
Heizungsträger	Fernwärme
Außenanlagen	ca. 900 m ²
Geplante Zertifizierungen	LEED Gold, WiredScore Platinum



TRINKAUS KARREE

BGF	40.000 m ²
Architekt	David Chipperfield Architects
Fertigstellung	2027
Verbaute Emissionen	431 kg CO ₂ e/m ² (A1–A5)
Primärenergiebedarf	66 kWh/m ² /a
Strombezug	100% Ökostrom / PV: 20 kWp
Heizungsträger	Fernwärme
Außenanlagen	ca. 1.300 m ²
Geplante Zertifizierungen	LEED Gold, WiredScore Platinum



LYGHT

BGF	21.000 m ²
Architekt	caspar.
Fertigstellung	2025
Verbaute Emissionen	410 kg CO ₂ e/m ² (A1–A5)
Primärenergiebedarf	78 kWh/m ² /a
Strombezug	100% Ökostrom / PV: 11 kWp
Heizungsträger	Fernwärme
Außenanlagen	ca. 3.000 m ²
Geplante Zertifizierungen	LEED Gold, WiredScore Platinum



TRINKAUS KARREE

TRINKAUS KARREE | ein durchdachtes Nachhaltigkeitskonzept als Leitgedanke

Die MOMENI Gruppe startete die Projektentwicklung TRINKAUS KARREE mit dem Ziel, das ehemalige Stammhaus der HSBC an der Königsallee in Düsseldorf umzugestalten. Das Gebäude, ursprünglich 1975 erbaut, stellte aufgrund seiner großen Gebäudetiefe und veralteten technischen Ausstattung eine Herausforderung dar. Ziel war es, eine hohe innenräumliche Aufenthaltsqualität und eine erhöhte Tageslichtqualität durch die Integration eines neuen Lichthofes zu schaffen.

Nachhaltigkeitsziele:

Das Hauptziel besteht darin, die CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes signifikant zu reduzieren und gleichzeitig die Kreislauffähigkeit und Energieeffizienz zu optimieren. Darüber hinaus ist geplant, das Gebäude lebenszyklusorientiert zu bauen und zu betreiben.

Das TRINKAUS KARREE wird voraussichtlich im Jahr 2027 gemäß dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 fertiggestellt und mit einer LEED-Gold-Zertifizierung und WiredScore-Platinum-Zertifizierung ausgezeichnet. Die Maßnahmen führen zu einer Reduktion des Primärenergiebedarfs um 45 Prozent im Vergleich zum Referenzmodell.

Nutzungsart

Büro, Handel, Gastronomie

Baujahr

1975

Geplante Fertigstellung

2027

Bruttogrundfläche

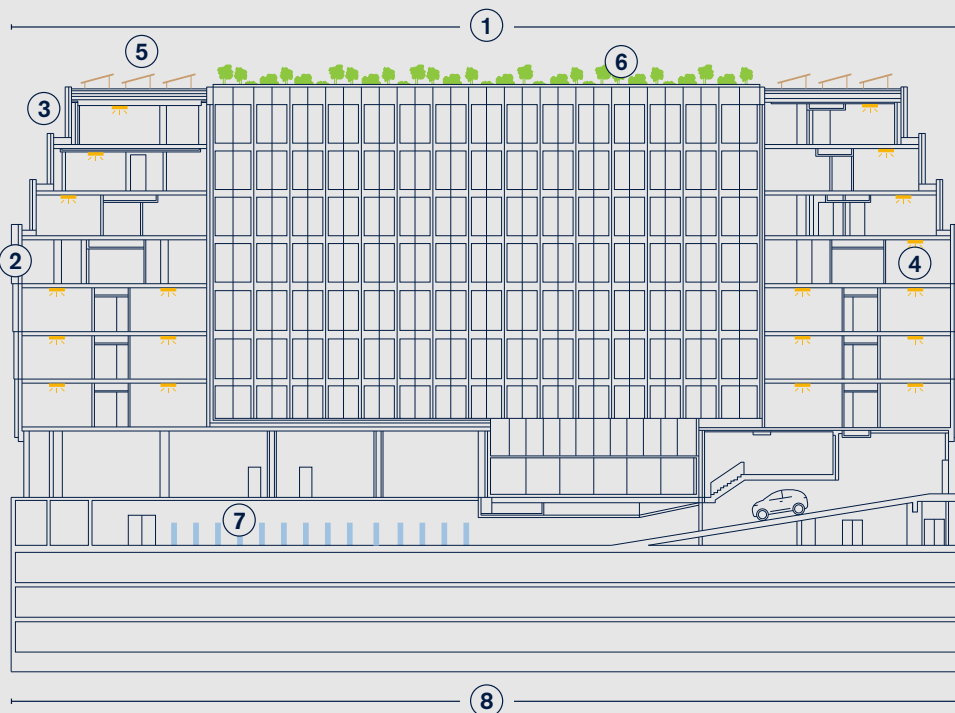
40.000 m²

Architekt (Refurbishment)

David Chipperfield Architects

Maßnahmen zur CO₂-Reduktion und Ressourcenschonung

Unabhängig davon, wie effizient Neubauten entwickelt werden, ist lebenszyklusorientiertes Planen, Bauen und Betreiben der Immobilien unabdingbar, um die CO₂-Reduktionsziele zu erreichen. Im TRINKAUS KARREE wurden verschiedene Aspekte der nachhaltigen Bauweise und Betriebseffizienz miteinander kombiniert. Acht dieser Maßnahmen werden im Folgenden erläutert.



① Variantenvergleich/CO₂-Lebenszyklusanalyse mit CAALA:

Umfassende Betrachtung der CO₂-Emissionen über alle Lebensphasen eines Gebäudes hinweg. Entscheidung für eine Flächenerweiterung und eine Sanierung des Bestandsgebäudes anstelle eines kompletten Neubaus, was zu einer signifikanten Vermeidung von CO₂-Emissionen führt.

② Re-Use von Baumaterialien mit Concular:

Digitale Erfassung und Vermarktung vorhandener Materialien des Bestandsgebäudes. Fördert die Kreislaufwirtschaft und trägt zu einer Verbesserung der Ökobilanz bei.

③ Effiziente Nutzung von Rohstoffen mit alcemy:

CO₂-Emissionen aus der Betonherstellung werden durch den Einsatz von KI-basierten Methoden signifikant reduziert. Der neue „CEM X-Beton“ verursacht deutlich weniger CO₂-Emissionen als herkömmlicher Beton.

④ Effiziente Beleuchtung:

Einsatz von energiesparenden LED-Leuchtmitteln und Bewegungsmeldern in weniger frequentierten Bereichen wie Tiefgaragen und Sanitäranlagen. In Bürobereichen wird

eine Präsenz- und Tageslichtsteuerung verwendet, um eine optimale Lichtversorgung und Energieeffizienz zu gewährleisten.

⑤ CO₂-arme Energieversorgung:

Installation von Photovoltaikmodulen auf der Dachfläche, die einen Teil der elektrischen Energie für das Gebäude erzeugen. Ziel ist es, die zentralen technischen Anlagen zukünftig mit diesem Strom zu versorgen.

⑥ Dachbegrünung/Biodiversität:

Kombination von extensiv und intensiv begrünten Dachflächen zur Förderung der Biodiversität und zur Verringerung der sommerlichen Aufheizung des Gebäudes.

⑦ E-Ladestationen:

Installation eines dynamischen und netzdienlichen Lastmanagementsystems. Circa 100 Stellplätze in der Tiefgarage werden für Elektrofahrzeuge elektrifiziert.

⑧ TGA/GA mit aedifion:

Installation einer hocheffizienten technischen Gebäudeausrüstung, die über ein intelligentes Leitsystem gesteuert wird. Signifikanter Einfluss auf die Reduktion des Energiebedarfs durch optimale Dimensionierung und Steuerung.



KATHARINENKAI

Nutzungsart

Büro

Fertigstellung

2022

Bruttogrundfläche10.000 m²**Architekt**

SKAI

**KATHARINENKAI | Betriebs-
optimierung durch prädiktives
Gebäudemanagement**

Am Nikolaifleet wurde im historischen Zentrum Hamburgs, der Cremon-Halbinsel, bis März 2022 ein hochmodernes Landmarkgebäude mit ca. 10.000 m² BGF in direkter Wasserlage errichtet. An diesem besonderen Standort mit Blick über das historische Fleet hinweg wurde die Planung des Hamburger Architekturbüros SKAI umgesetzt. Es entstanden moderne Büroflächen mit flexiblen Nutzungskonzepten.

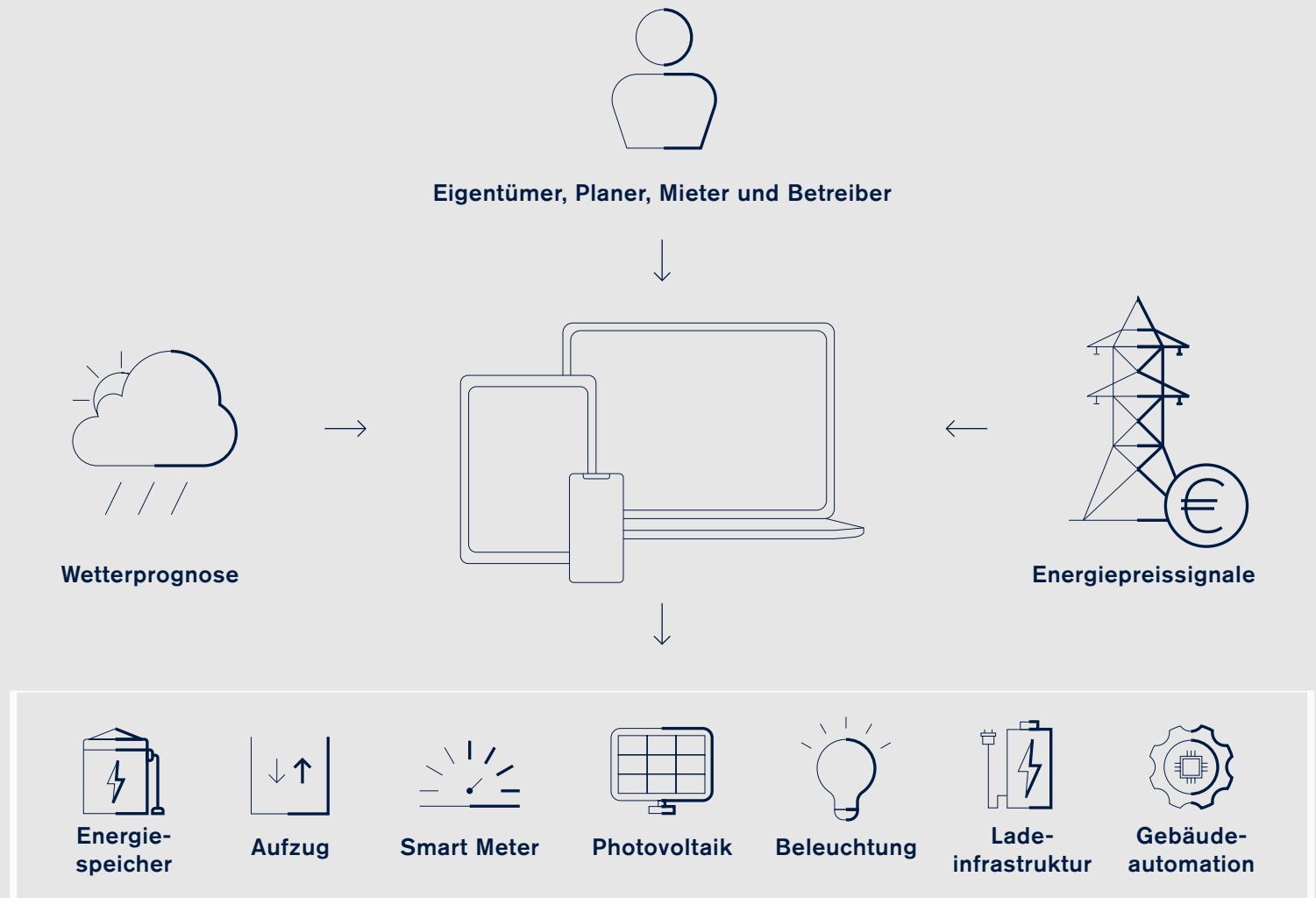
Netzdienlicher Betrieb von Immobilien

Das Gebäude KATHARINENKAI wurde mit einer innovativen Smart-Building-Topologie geplant, die Planer, Eigentümer, Betreiber und Mieter nahtlos integriert. Diese Topologie umfasst:

- Datenpunkte der Fördertechnik,
- intelligente Energiezähler,
- Gebäudeautomation sowie
- zentrale technische Anlagen wie
 - Lüftungs- und Kältetechnik,
 - Raumsensorik,
 - Ladeinfrastruktur,
 - Schließsysteme und
 - Beleuchtung.

Die verschiedenen Systeme werden über eine Einheit kontrolliert, die Wettervorhersagen, Strompreissignale und Komfortdaten berücksichtigt. Diese Steuerung erfolgt vollautomatisch, in Echtzeit und ohne dass manuell eingegriffen werden muss. Das Ziel ist, die Betriebskosten zu optimieren, indem Energie dann bezogen wird, wenn sie günstig im Netz zur Verfügung steht. Damit wird das Energienetz entlastet und das Gebäude wird als thermischer und elektrischer Energiespeicher genutzt. So werden nicht nur die Betriebskosten optimiert, sondern es wird auch der Ausbau erneuerbarer Energien im Stromnetz gefördert.

Smart-Building-Topologie

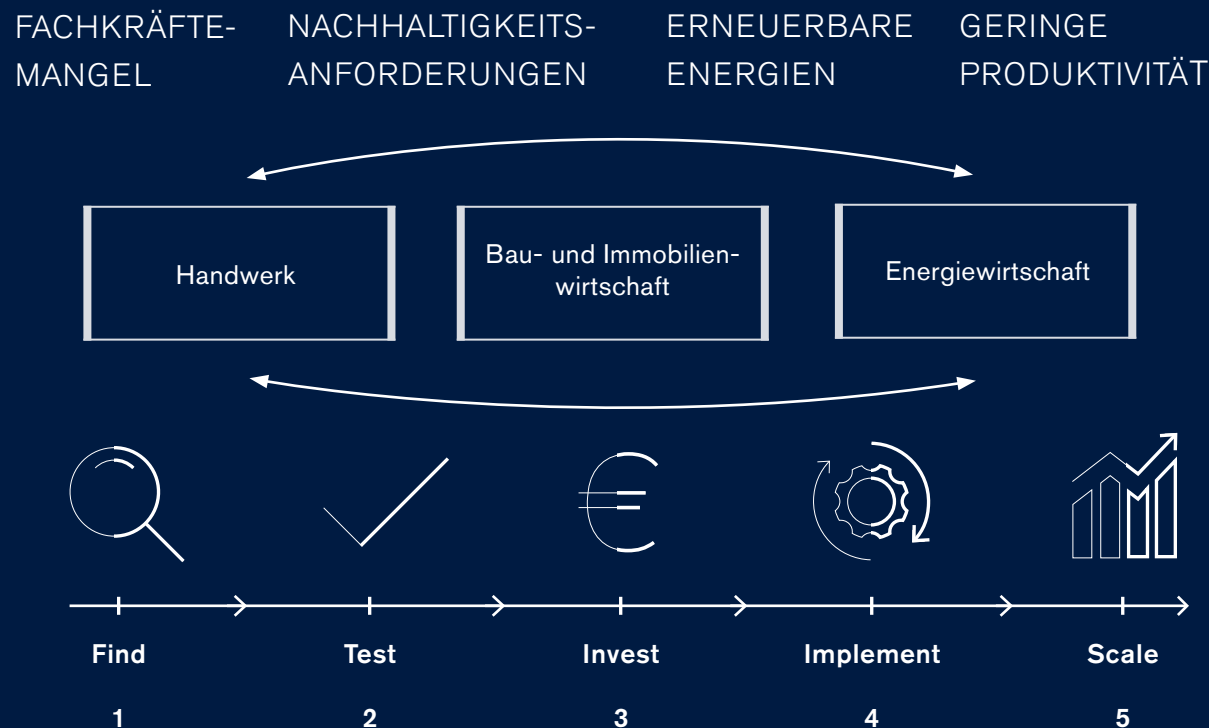




MOMENI Ventures

MOMENI Ventures hat auf der Basis seines erfolgreichen Track Records die führende europäische Investmentplattform für frühphasige ConTech und PropTech Investment initiiert - [Realyze Ventures](#).

Gemeinsam mit starken Partnern wird die Net Zero Transition der Bau und Immobilienwirtschaft spürbar beschleunigt. Dafür bringen wir tiefe Domain Expertise ein, validieren Lösungen in realen Pilotprojekten und beschleunigen skalierbare Rollouts über unser Partnernetzwerk. Unser Fokus liegt auf Technologien, die echten Impact mit messbaren ökonomischen Vorteilen verbinden für Eigentümer, Nutzer und Investoren.



»Die Transformation des Gebäudesektors ist keine ökologische Pflichtübung. Sie ist ökonomisch sinnvoll, erforderlich und schon jetzt Europas größte Investmentchance.«

DAVID NADGE
Managing Partner
MOMENI Ventures &
Realyze Ventures



Auswahl aus unserem erstklassigen Portfolio



FRIEDRICHSTRASSE



UNIQ TOWERS



SPRINGER QUARTIER



KATHARINENKAI



HAUS HUGENDUBEL



HOHE BLEICHEN X1



SACHS



LYGHT



WALLHAUS



FÜRSTENHOF



ONE PLAZA



MAGAZINHÖFE



WALLARKADEN



FOYLES



TRINKAUS KARREE



Auswahl unserer Blue Chip Tenants

KPMG | Moncler | Charité Berlin | NFL | Norton Rose Fulbright | A&O
Shearman | Heidrick & Struggles | CIP | Stadt Frankfurt am Main | AXA
BImA | Axel Springer | IHK | BNP Paribas Bank | Mulberry | Bottega
Veneta | Brioni | Cinque | GSK Stockmann | Blackstone Group | RTL
Deutsche Pfandbriefbank | JAB Anstoetz | Herbert Smith Freehills | Hogan
Lovells | DLA Piper | Zalando | CMS Hasche Sigle | Deutsche Bahn | Randstad
Commerzbank | Gleiss Lutz | CTS Eventim | Kiton | Dentsu | Collection BC
JLL | Raiffeisen Bank | Deutsche Lufthansa | Giorgio Armani | Hapag-Lloyd
Werner Sobek | Hengeler Mueller | Lacoste | HSBC | FAZ | Latham & Watkins
Iris von Arnim | Allianz Global Investors | Egon Zehnder | Kearney | Marc
Cain | MSIG | Noerr | Heuking | FENDI | Robert Half | Roland Berger
Amadeus Fire | Sony Music Entertainment | Stadt Köln | Tiger of Sweden | EY
Clyde & Co | USM Haller | vangard | Berenberg Bank | 7 For All Man-
kind | LGT Bank | CHECK24 | Land Nordrhein-Westfalen | Freshfields



03

Our People

Professionals mit Zukunft

43

Unternehmenskultur im Wandel

44

Attraktive Unternehmensgruppe

45

Diversität und Kultur

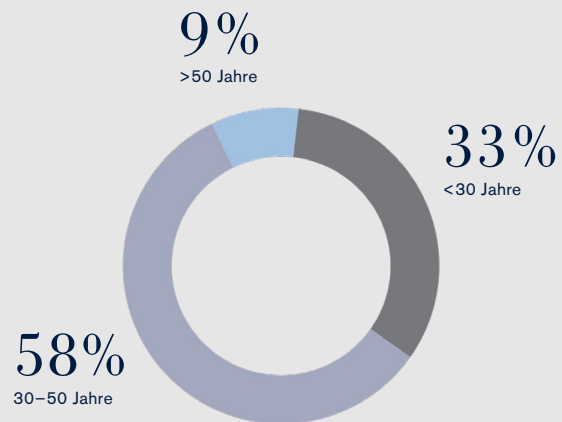
46



Professionals mit Zukunft

Die Kompetenz und das Engagement der Mitarbeiter bilden das Fundament unseres Erfolgs. Wir bieten aufstrebenden Talenten ein attraktives und chancenreiches Arbeitsumfeld mit einer modernen Unternehmenskultur, in der sie ihre individuellen Entwicklungspotenziale bestmöglich entfalten können. So binden wir talentierte Mitarbeiter und stärken die Mitarbeiterzufriedenheit. Dieser Anspruch ist fest in unserer ESG-Strategie verankert und zugleich ein wichtiger Bestandteil unserer Personalentwicklung.

Altersstruktur der MOMENI-Mitarbeiter



35

ist das durchschnittliche
Alter der Mitarbeiter

60

Prozent Frauen im
Unternehmen

1

Mitarbeiter in 2004

>120

Mitarbeiter in 2025



Von 1 auf >120 – stetiges
Wachstum in 21 Jahren



Unternehmenskultur im Wandel

»Durch die Förderung eines inspirierenden und innovativen Arbeitsumfelds wollen wir nachhaltige Werte für unsere Mitarbeiter, Kunden und Partner schaffen.«

MARIE-THERES SCHLEEF

Director | Head of HR
MOMENI Gruppe



Welche Werte und Prinzipien sind in der Unternehmenskultur von MOMENI verankert?

SCHLEEF Wir legen großen Wert auf eine offene Kommunikation und gegenseitigen Respekt, um ein positives und unterstützendes Arbeitsumfeld zu schaffen. Innovation treiben wir durch kontinuierliches Lernen und Mut zu neuen Ideen voran. Integrität ist für uns selbstverständlich, d. h., ehrlich und transparent zu handeln, sowohl intern als auch extern. Vielfalt und Inklusion sind uns wichtig, da sie zu kreativeren Lösungen und einem besseren Arbeitsklima beitragen.

Nachhaltigkeit und soziales Engagement begleiten uns ebenfalls in allen Bereichen.

Was bedeutet „Mut zu neuen Ideen“ in diesem Zusammenhang – wie genau kann man sich das vorstellen?

SCHLEEF Wir sind auch bereit, Fehler zu machen, um neue und kreative Lösungen zu finden. Wir unterstützen unsere Mitarbeitenden dabei, aus Misserfolgen zu lernen und sich weiterzuentwickeln. Außerdem ermutigen wir alle Kollegen, ihre Ideen und Vorschläge über unsere ideas@MOMENI Plattform zu platzieren. So konnten schon viele Vorschläge der Mitarbeiter umgesetzt werden. Wir bieten zudem Freiräume für Pilotprojekte, bei denen neue Ansätze und Technologien getestet werden können. So schaffen wir eine Kultur, in der innovative Ideen nicht nur willkommen sind, sondern aktiv gefördert und umgesetzt werden.

ONE MOMENI, ONE GROUP könnte man als inoffizielles Motto bezeichnen. Was bedeutet das?

SCHLEEF Wir sind ein Team aus ganz unterschiedlichen Persönlichkeiten, aber uns alle treibt die Leidenschaft für Immobilien und die gemeinsame Vision an, innovative und

nachhaltige Lösungen zu schaffen. Uns sind Integrität, offene Kommunikation und echte Nähe wichtig – jeder soll authentisch sein und sich nicht verbiegen! Wir sind hilfsbereit, ziehen an einem Strang und sind am Ende: ONE MOMENI.

2023 wurde zum ersten Mal eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Was waren deine Erfahrungen daraus?

SCHLEEF Anonymes Feedback einzuholen ist immer erst mal eine „Blackbox“ – wird die vom Management wahrgenommene gute Arbeitsatmosphäre auch bei den Kollegen so wahrgenommen? Wir konnten definitiv aufatmen, unsere Ergebnisse waren auch im Branchenvergleich sehr gut. Dazu konnten wir wertvolle Insights gewinnen und haben uns insbesondere den Themenfeldern gewidmet, die nicht ganz so gut abgeschnitten haben, wie zum Beispiel den Schnittstellen zwischen Unternehmensbereichen. Wir sind in den letzten Jahren stark gewachsen und mussten an der einen oder anderen Stelle neu justieren – das hat die Umfrage uns aufgezeigt, wodurch wir handeln konnten! Persönlich habe ich mich sehr über die Teilnahmequote von überragenden 94 Prozent gefreut!

Attraktive Unternehmensgruppe

★ Weiterbildungsangebote

Wir bieten maßgeschneiderte Weiterbildungsprogramme, um die berufliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter zu fördern.

★ Training on the Job

Durch Learning by Doing, praktische Schulungen und die MOMENI Academy erhalten unsere Mitarbeiter die Möglichkeit, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln und neue Fertigkeiten zu erlernen.

★ Flexibles Arbeiten

Wir fördern flexible Arbeitsmodelle wie Halbtagsarbeit, um unseren Mitarbeitern eine bessere Work-Life-Balance zu ermöglichen und die Mitarbeiterzufriedenheit zu steigern.

★ Public Transport

Das von uns zur Verfügung gestellte Deutschlandticket erleichtert unseren Mitarbeitern den Arbeitsweg und fördert eine umweltfreundliche Mobilität.

★ Social Days

Jährlich findet ein Social Day statt, an dem die Mitarbeiter soziale Projekte in der Umgebung für einen Tag unterstützen.

★ Innovative Offices in Innenstadtlagen

Unsere modernen Büros in bester Innenstadtlage bieten eine inspirierende Arbeitsumgebung mit erstklassiger Ausstattung sowie eine optimale Anbindung und Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten.

★ Remote Work

Wir unterstützen Remote Work, damit unsere Mitarbeiter die Möglichkeit haben, von überall aus effizient zu arbeiten.

★ Management Training

Unsere Managementtrainings unterstützen Führungskräfte dabei, ihre Führungsqualitäten zu stärken und ihre Teams erfolgreich zu leiten.

★ Mobility Sharing

Unsere internen Sharing-Räder erleichtern Mitarbeitern, sich innerhalb der Stadt flexibel und umweltbewusst fortzubewegen.

★ Bike Leasing

Wir bieten allen Mitarbeitern das Leasing von E-Bikes und Fahrrädern an.

★ Lunch & Connect

Regelmäßig finden gemeinsame Teamlunches an allen Standorten statt.

★ Company Events

Unsere Firmenevents schaffen gemeinsame Erlebnisse und fördern den Teamgeist unserer Mitarbeiter.



Frauenanteil in der Unternehmensgruppe

60%

aller Mitarbeiter

57%

der Neuanstellungen (2024/2025)

17%

der Geschäftsführung

0,4%

Gender Pay Gap (Real Estate Manager)

Diversität und Kultur

MOMENI fördert Diversität und kulturelle Vielfalt. Ein respektvoller Umgang sowie die Integration verschiedener Generationen stehen dabei im Mittelpunkt. Unsere Mitarbeiter profitieren von kreativen und innovativen Möglichkeiten, ihre Fähigkeiten optimal zu entfalten und beruflich zu wachsen.

Diversität

Diversität ist für uns kein Buzzword. Wir verhindern Diskriminierung im Recruiting und stärken die Toleranz im gesamten Unternehmen. Vielfalt führt auch zu einem klaren Wettbewerbsvorteil: Unterschiedliche Perspektiven und Erfahrungen fördern innovative Lösungen und kreative Ansätze. Ein diverses Team versteht und bedient die Bedürfnisse unserer Geschäftspartner besser. Dazu fördert eine inklusive Unternehmenskultur die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung, wodurch wir talentierte Fachkräfte gewinnen und halten können.

Generationen

Kompetenz hängt nicht vom Alter ab. Entscheidend ist die Kombination von Erfahrung und neuen, innovativen Ideen. Wir bieten ein Arbeitsumfeld, in dem drei Generationen effektiv zusammenarbeiten können. Durch den gezielten Austausch von Wissen und Erfahrungen ermöglichen wir eine erfolgreiche, generationsübergreifende Zusammenarbeit.

Kulturelle Vielfalt

Wir glauben, dass unsere kulturelle Vielfalt unsere Stärke ist. In unserem international agierenden Unternehmen arbeiten Menschen mit unterschiedlichem kulturellen Background zusammen. Dies erfordert täglich interkulturelle Kompetenzen. Eine respektvolle und wertschätzende Arbeitsatmosphäre erreichen wir, weil unsere Mitarbeiter sich als individuelle Personen mit eigenen Wünschen und Präferenzen wahrgenommen fühlen.

Flexible und mobile Arbeitskultur

Herausragende Leistungen erfordern Balance. Aus diesem Grund bieten wir flexible und mobile Arbeitszeitmodelle an, die individuelle Karrierewünsche, unterschiedliche Lebensphasen und persönliche Ziele berücksichtigen. So schaffen wir eine optimale Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben.

Ausblick

Mit der Veröffentlichung unserer ESG Strategy 2.0 im Jahr 2024 haben wir unsere Ambitionen nochmals geschärft und unsere Ziele an die neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse und Marktanforderungen angepasst. Unsere Nachhaltigkeitsziele sind dabei untrennbar mit unserem Engagement und unserem Innovationsanspruch verbunden. Wir arbeiten kontinuierlich daran, Lösungen zu entwickeln und zu skalieren, die nicht nur unser Unternehmen voranbringen, sondern auch die Transformation der gesamten Immobilienwirtschaft unterstützen.

Wir befinden uns an einem entscheidenden Punkt: Aufbauend auf den ambitionierten Zielen, die wir uns gesetzt haben, haben wir in den vergangenen Jahren umfassende Programme etabliert und die strukturellen Voraussetzungen geschaffen, um diese Ziele zu erreichen. Während wir den Meilensteinen aus der ursprünglichen Strategie von 2022 näherkommen, erweitern und präzisieren wir mit der ESG Strategy 2.1 unser Zielbild und intensivieren unsere Aktivitäten – insbesondere dort, wo der Schutz der Natur und die Sicherung zukunftsfähiger Lieferketten Hand in Hand gehen.

Als Unternehmen tragen wir eine wesentliche Verantwortung, schneller und entschlossener zu handeln. Angesichts der Dringlichkeit ist es für unsere Branche entscheidend, zirkuläre und regenerative Ansätze konsequent mitzudenken. Die MOMENTI Gruppe wird weiterhin eine führende Rolle übernehmen, diese Mission aktiv voranzutreiben und die Zukunft der Immobilienwirtschaft verantwortungsvoll mitzugestalten – geleitet von unseren Werten bei jedem Schritt.

Impressum

Headquarter

MOMENI Group
SPRINGER QUARTIER
Kaiser-Wilhelm-Straße 14
20355 Hamburg

info@momeni-group.com

Ansprechpartner

Tristan Holtkamp
Head of ESG

ESG@momeni-group.com

Offices

Magazinstraße 8-11
10719 Berlin

Dreischeibenhaus 1
40211 Düsseldorf

Neue Mainzer Straße 82
60311 Frankfurt a. M.

Brienner Str. 45 a-b
80333 München

54 South Molton Street
W1K 5SG London

32-34 Av. Kléber
75116 Paris

Hinweise für den Leser

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in dieser Publikation bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in den meisten Fällen die männliche Form verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörter gelten gleichermaßen für alle Geschlechter (m/w/d).

Bildnachweise

Ann-Christine Krings (S. 3, 38, 44), beyond visual arts GmbH (S. 6, 24, 25, 32, 33, 34, 39, 40), Brick Visual Solutions (S. 40), Marcus Bredt (S. 39) Carsten Brüggmann (S. 36, 39), Hans-Georg Esch (S. 4, 6, 7, 39, 40, 47), iStock.com/PeopleImages (S. 21), Jan Steinhaus (S. 39), Kirchhoff (S. 6, 26, 28, 35, 37, 42), moka-studio GbR (S. 32, 39), Palladium Photodesign (S. 39), Ralph Richter (S. 2, 40), Tristan Holtkamp (S. 5), Thomas Riehle (S. 13), vira (S. 39)

