

MOMENI

Value  
THROUGH  
Excellence

ESG STRATEGY 2.0

## Ziel dieses Berichts

Mit der Weiterentwicklung unserer ESG-Strategie verfolgen wir das zentrale Ziel, die Nachhaltigkeit im Kern unseres Handelns in der gesamten MOMENI Gruppe zu stärken und dynamisch voranzutreiben. Nachhaltigkeit ist für uns ein Prozess stetiger Anpassung an neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen.

Seit der Veröffentlichung unserer ESG-Strategie im Jahr 2022 haben wir unsere Ansätze und Methoden kontinuierlich überprüft und auf der Grundlage neuer Einsichten und der Rückmeldungen unserer Stakeholder entscheidend weiterentwickelt. Wir betrachten unsere Strategie als einen evolutionären Prozess, in dem wir nicht nur auf den aktuellen Erfahrungen aufbauen, sondern auch unsere Ziele und Maßnahmen mit zunehmendem Erkenntnisgewinn erweitern.

Die kontinuierliche Verbesserung unserer Datenbasis, die Implementierung innovativer Technologien wie Smart Metering für alle Medien und die Integration einer fortschrittlichen ESG-Software verdeutlichen unseren Willen zur Veränderung und Verbesserung. Im Jahr 2022 haben wir wesentliche Grundlagen geschaffen und im Jahr 2023 haben wir unseren Fokus nicht nur auf die Optimierung bestehender Nachhaltigkeitsaspekte, sondern auch auf eine fortwährende Verbesserung unserer Datengrundlagen gelegt.

Die MOMENI Gruppe sieht ihre Nachhaltigkeitsstrategie als eine lebendige und sich entwickelnde Struktur, die das Rückgrat unseres Engagements für eine nachhaltige Zukunft bildet. Wir verpflichten uns dazu, nicht nur unsere Strategie, sondern auch unser gesamtes Unternehmen im Einklang mit den sich wandelnden Anforderungen und Möglichkeiten zu transformieren.

## Liebe Partner, liebe Freunde,

seit der Implementierung unserer umfassenden 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 letzten zwei Jahre waren eine Zeit des intensiven Lernens und der Anpassung. Unsere initiale Strategie ist robust und zukunftsfähig, doch die sich schnell ändernden globalen und politischen Bedingungen, wie beispielsweise die Verschärfung der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD), erfordern, dass wir unsere Ziele kontinuierlich überprüfen. Wir sehen die aktuelle Entwicklung als Chance, unsere Führungsrolle im Bereich des nachhaltigen Developments, Refurbishments sowie Managements von Immobilien weiter auszubauen.

Wir haben unsere Investitionsstrategien verfeinert, um ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit sicherzustellen. Unsere Projekte zeigen, dass finanzieller Erfolg und ökologische Verantwortung Hand in Hand gehen können. Eines unserer Kernprinzipien ist es, nur das zu bauen, was unbedingt notwendig ist, um den Ressourcenverbrauch und die ökologischen Auswirkungen zu minimieren. Das Modernisieren bestehender Gebäude wird zunehmend auch zur wirtschaftlich sinnvollen Alternative für Gebäudeeigentümer.

Wir müssen uns auf einen Ansatz konzentrieren, der den gesamten Lebenszyklus der Immobilie einbezieht. Dazu zählt auch die Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse und Wetterbedingungen. Außerdem ist ein Wandel in der Bewertung von Gebäuden notwendig, um zukünftige physische Risiken zu berücksichtigen. In Randlagen kann es sogar sinnvoll sein, Gebäude vollständig außer Betrieb zu setzen und die Fläche der Natur zurückzugeben. Fragen bezüglich der Biodiversitäts- und Umweltleistung von Immobilien werden uns in den kommenden Jahren intensiv beschäftigen.

Ich bin stolz auf das, was wir erreicht haben, und noch optimistischer im Hinblick auf das, was vor uns liegt. Gemeinsam mit unseren Teams, Partnern und Stakeholdern sind wir auf einem sehr guten Weg, die Branche durch unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft positiv zu beeinflussen.

Herzlichst  
Ihr

*AR. Momeni*

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



Oktober 2024

# Highlights

## Corporate

### ESG-Roundtable

Im Herbst 2022 hat MOMENI erstmals einen ESG-Roundtable initiiert, an dem verantwortliche ESG-Manager der 15 führenden Unternehmen der Immobilienbranche in Deutschland (> 700 Milliarden Euro AuM in Europa) teilnahmen. Seitdem trifft sich diese Initiative regelmäßig, um gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln. Der Roundtable dient als Plattform für einen regen Wissensaustausch, offene Diskussionen und die Integration von ESG-Grundsätzen in der Branche.

### Beitritt zur SBTi

Im Jahr 2023 hat sich die MOMENI Gruppe Science-based Targets gesetzt. Als Teil der Science Based Targets initiative (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. → [mehr auf S. 23](#)

## 20 Jahre MOMENI

Die MOMENI Gruppe, gegründet im Jahr 2004, feiert 2024 ihr 20-jähriges Jubiläum als einer der führenden privaten Fund/ Investment Manager. Über die Jahre hat MOMENI eine führende Position im Immobilienmarkt aufgebaut, mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell und einem Investment Management, das höchste Qualitäts-, Nachhaltigkeits- und Profitabilitätsstandards erfüllt. Dieses Jubiläum markiert zwei Jahrzehnte der Exzellenz und Innovation in der Entwicklung und dem Management von Immobilieninvestments.



## Erstmalige Teilnahme am UN PRI Assessment

Die MOMENI Gruppe ist seit 2021 Unterzeichner der von den Vereinten Nationen unterstützten PRI (Principles for Responsible Investment). Im Rahmen dieser Prinzipien für verantwortliches Investieren binden wir aktiv ESG-Themen in die Unternehmensprozesse und Entscheidungsfindungen ein, um der Verantwortung gegenüber Anlegern und Geschäftspartnern sowie der Gesellschaft gerecht zu werden. Im Jahr 2023 haben wir erstmalig am UN PRI Assessment teilgenommen und eine 4/5 Sterne Bewertung erhalten.

## Leitlinien für CO<sub>2</sub>-optimiertes Immobiliendesign

Anfang 2023 hat die MOMENI Gruppe Leitlinien für ein CO<sub>2</sub>-optimiertes Immobiliendesign veröffentlicht, die darauf abzielen, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck in den gesamten Lebenszyklen der Immobilienprojekte signifikant zu reduzieren. Diese Prinzipien konzentrieren sich auf nachhaltige Baupraktiken sowie auf reduzierte Energiebedarfe und energieeffiziente Lösungen im Betrieb. → [mehr auf S. 30](#)

## Business Areas

### Real Green Award

Die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF) zeichnet das TRINKAUS KARREE mit dem Real Green Award 2024 in der Kategorie „Jury Award Sanierung Nichtwohngebäude“ aus. Die Sanierung qualifizierte sich insbesondere durch den weitgehenden Erhalt und die Wiederverwendung eines großen Anteils der Gebäudesubstanz sowie durch die Kombination einer nachhaltigen Bauweise mit einer ausgeprägten Betriebseffizienz.

→ mehr auf S. 34–35



### Einsatz von alcemy Beton

Die MOMENI Gruppe beteiligt sich an dem Climate Tech Start-up alcemy, welches sich durch fortschrittliche Technologien zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-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

### 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 mündet. Parallel wird die Umsetzung von verschiedenen ESG-Verticals geprüft. Der Prozess wurde intern entwickelt und getestet und wird bereits in Immobilien einiger Kunden erfolgreich umgesetzt. → mehr auf S. 25

### Rollout KI-Betriebsoptimierung

Bei 20 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

### MOMENI Ventures

Gegründet mit dem Ziel, nachhaltige und technologische Lösungen voranzutreiben, hat MOMENI Ventures seit seiner Entstehung zahlreiche Start-ups unterstützt und entscheidend zu deren Wachstum beigetragen. → mehr auf S. 38



01



02



03



## Our Group

- MOMENI im Überblick  
**8**
- Integriertes Geschäftsmodell  
**9**
- ESG Strategy 2.0  
**13**
- Science Based Targets initiative  
**23**

## Our Real Estate

- ESG-Management  
**25**
- Das MOMENI Portfolio auf einen Blick  
**26**
- Leitlinien für CO<sub>2</sub>-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 2.0

**13**

Science Based Targets initiative

**23**

# MOMENI im Überblick

## Unsere Standorte



## Unsere Kennzahlen

>110

Mitarbeiter

>8,5

Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen

>80

Gebäude unter Management

>1 Mio.

m<sup>2</sup> Mietfläche unter 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:**



**Unterzeichner:**



# 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

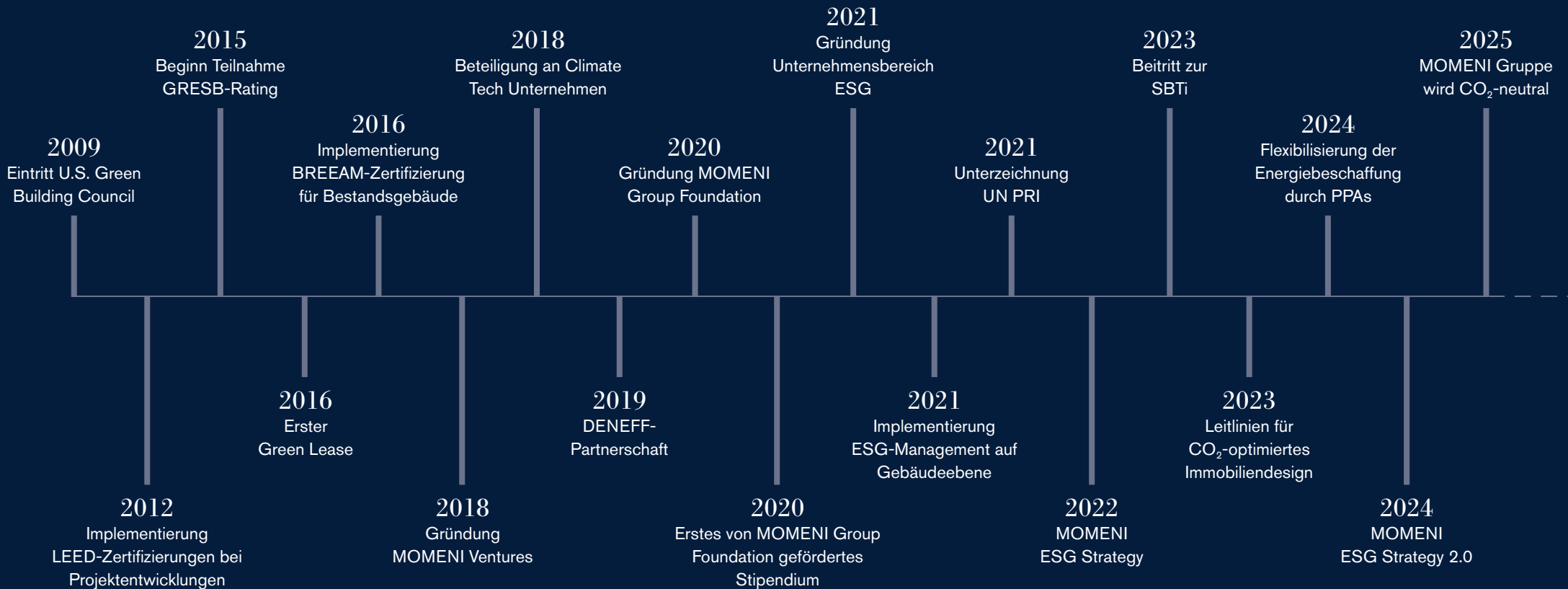
Ansatz, der unsere Mieter als Kunden mit ihren Wünschen und Anforderungen in das Zentrum unseres Handelns setzt. Der stetige Austausch mit Mietern und weiteren Objektbeteiligten sowie die operative Entwicklung und Umsetzung von ESG-Maßnahmen sind wichtige Bestandteile unserer Managementstrategie.

## 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.

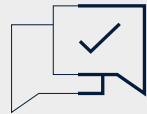
# ESG-Journey

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. 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<sup>c</sup>** enthält Ziele und Maßnahmen, welche die Holding der MOMENI Gruppe betreffen.
- **Managed Assets<sup>m</sup>** 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<sup>d</sup>** beschreibt Ziele und Maßnahmen, die sich auf Immobilien in der Entwicklungsphase beziehen.
- **All Stages<sup>all</sup>** umfasst Ziele und Maßnahmen, die alle genannten Bereiche betreffen.



## E

## ENVIRONMENTAL

**CO<sub>2</sub>-Neutralität und erneuerbare Energien**

- CO<sub>2</sub>-Neutralität bis spätestens 2025<sup>C</sup>
- ⊕ Reduktion von „grauer Energie“ durch Einhaltung eines Grenzwertes von 500 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (A1-A5) ab 2025<sup>D</sup>
- ⊕ Primärenergiebedarf von maximal 85 kWh/m<sup>2</sup>/a ab 2025<sup>D</sup>
- ⊕ Reduktion der Endenergie für 80 Prozent der Bestandsimmobilien auf 85 kWh/m<sup>2</sup>/a bis 2035<sup>M</sup>
- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien<sup>M+D</sup>
- 100 Prozent Green Leases bis 2030<sup>M+D</sup>
- ⊕ 100 Prozent Energieflustransparenz aller Medien durch intelligente Messsysteme bis 2030<sup>ALL</sup>

**Dekarbonisierung**

- ⊕ Entwicklung einer Development-Guideline<sup>D</sup>
- ⊕ Rollout der MOMENI Verticals<sup>M+D</sup>

**Wasser**

- ⊕ Überwachung des Wasserverbrauchs und Festlegung eines Zielwertes bis 2030<sup>C+M</sup>

**Kreislaufwirtschaft**

- Verantwortungsvoller Umgang mit Materialien und Abfall sowie Erhöhung der Recyclingquoten<sup>M+D</sup>

**Biodiversität**

- ⊕ Entwicklung einer Biodiversitätsstrategie für jede Projektentwicklung ab 2025<sup>D</sup>

## S

## SOCIAL

**Kompetenz und Ausbildung**

- Integration von mitarbeiterbezogenen ESG-Maßnahmen im gesamten Unternehmen<sup>C</sup>
- ⊕ Durchführung anonymer Mitarbeiterumfragen alle zwei Jahre<sup>C</sup>

**Menschenrechte**

- Einhaltung international anerkannter Menschenrechtsrahmenwerke in unserer gesamten Geschäftstätigkeit<sup>C</sup>

**Diversität, soziales Engagement und lokale Gemeinschaften**

- Stärkung der Mitarbeitervielfalt<sup>C</sup>
- Unterzeichnung Charta der Vielfalt<sup>C</sup>
- ⊕ Überwachung und Offenlegung relevanter HR-Daten<sup>C</sup>
- Tätigkeiten mit positiver Auswirkung auf lokale Gemeinden<sup>C</sup>
- MOMENI Group Foundation<sup>ALL</sup>

**Einbindung von Mietern und Interessengruppen**

- Austausch mit Mietern und Interessengruppen über Anforderungen und Erwartungen<sup>ALL</sup>
- ⊕ Durchführung einer Mieterumfrage alle drei Jahre<sup>M</sup>

## G

## GOVERNANCE

**Einheitliches Compliance-Verständnis**

- Implementierung einer Antikorruptionsrichtlinie auf allen Unternehmensebenen<sup>ALL</sup>
- ⊕ Einführung eines Cyber Security Programmes für alle Mitarbeiter<sup>C</sup>
- Einhaltung hoher datenschutzrechtlicher Anforderungen<sup>ALL</sup>

**Praktische Umsetzung und Kontrolle**

- Einführung eines Kontrollsystems und regelmäßiges Reporting<sup>ALL</sup>

**Transparente Kommunikation und Berichterstattung**

- Offenlegung aller Mitgliedschaften und Signatories<sup>C</sup>
- Verpflichtung zu den Prinzipien der UN PRI und Berichterstattung<sup>C</sup>
- Jährliches GRESB-Reporting für Fondsimmobiliën<sup>M</sup>
- Regelmäßige ESG-Berichte für Investoren<sup>C+M</sup>

# Environmental (1/4)

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2023/2024	2021	2022	2023	VORHABEN IN 2025/2026
<b>CO<sub>2</sub>-Neutralität und erneuerbare Energien</b>	CO <sub>2</sub> -Neutralität bis spätestens 2025 <sup>C</sup>	● Fortlaufend	Dienstreisen, Dienstwagen und Pendlerverkehr werden jährlich aufgenommen und analysiert. Die Energieverbrauchsdaten der MOMENI Offices werden durch Smart Meter in Echtzeit gemessen. Maßnahmen zur Reduktion der Firmenemissionen werden definiert und umgesetzt.	1,9 t CO <sub>2</sub> /MA	2,5 t CO <sub>2</sub> /MA	2,3 t CO <sub>2</sub> /MA	Entwicklung einer Offsetting-Strategie für Emissionen, die nicht vermieden werden können. Die Entwicklung der Emissionsreduktion wird kontinuierlich gemessen und transparent kommuniziert, um bis spätestens 2025 im Vergleich zum Basisjahr 2021 Net Zero zu erreichen.
	Reduktion von „grauer Energie“ durch Einhaltung eines Grenzwertes von 500 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> (A1–A5) ab 2025 <sup>D</sup>	⊕ Fortlaufend	Die Durchführung von drei CO <sub>2</sub> -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 <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	CO <sub>2</sub> -Lebenszyklusanalysen und Variantenvergleiche werden standardisiert bei jeder Projektentwicklung durchgeführt. Darüber hinaus wird eine Offsetting-Strategie für Emissionen entwickelt, die nicht vermieden werden können.
	Primärenergiebedarf von maximal 85 kWh/m <sup>2</sup> /a ab 2025 <sup>D</sup>	⊕ Fortlaufend	Die Primärenergiebedarfe der Projektentwicklungen wurden analysiert und auf Optimierungspotenziale überprüft.	–	–	75 kWh/m <sup>2</sup>	Das Ziel wird in unsere Development-Guideline integriert und als Vorgabe für Planerteams definiert.
	Einführung eines internen CO <sub>2</sub> -Preises bis 2030 <sup>M+D</sup>	⊕ In Vorbereitung	Erste interne Kalkulationen mit CO <sub>2</sub> -Preisen wurden durchgeführt, um Auswirkungen auf Projektkalkulationen zu betrachten. Bei Ankaufsprüfungen werden CO <sub>2</sub> -Preise in Kalkulationen berücksichtigt.	–	–	200 EUR/t CO <sub>2</sub>	Interne CO <sub>2</sub> -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 <sup>M</sup>	● Fortlaufend	Nach Entwicklung und Etablierung des ESG-Managements wird eine Strategie erarbeitet, um den Betrieb der Immobilien im Portfolio effizienter und CO <sub>2</sub> -ärmer zu gestalten. Darüber hinaus wird untersucht, wie mit den verbleibenden Emissionen umgegangen werden kann.	16,7 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	19,2 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	20,8 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> /a bis 2035 <sup>M</sup>	⊕ Fortlaufend	Kontinuierliche Analyse der Energie- und Emissionsdaten seit Einführung des ESG-Managements.	176,9 kWh/m <sup>2</sup>	157,3 kWh/m <sup>2</sup>	147,7 kWh/m <sup>2</sup>	Erarbeitung von Sanierungsfahrplänen und Langzeit-ESG-Strategien auf Objektebene.

# Environmental (2/4)

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2023/2024	2021	2022	2023	VORHABEN IN 2025/2026
<b>CO<sub>2</sub>-Neutralität und erneuerbare Energien</b>	Scope 1–3: Umfassende Datenerhebung und Überprüfung von Energie- und Emissionsdaten seit 2021 <sup>M</sup>	● Fortlaufend	Beginn des Rollouts für intelligente Messsysteme zur kontinuierlichen Datenerhebung und -überprüfung.	70%	90%	100%	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.
	Einführung einer ESG-Software zur Datenerhebung und -analyse <sup>ALL</sup>	⊕ Abgeschlossen	Durch einen umfangreichen Onboardingprozess wurden alle relevanten Daten in die ESG-Software implementiert.	50%	100%	100%	Durch den steigenden Anteil an intelligenten Messsystemen im Portfolio werden Schnittstellen für verschiedene Plattformen etabliert, um einen automatisierten Datentransfer sicherstellen zu können.
	Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien <sup>M+D</sup>	● Fortlaufend	Die portfolioweite Analyse von Dachflächen hinsichtlich Installation von PV-Anlagen ist ein fester Bestandteil des Onboardingprozesses im Real Estate Management.	70%	80%	90%	Ab dem Jahr 2025 wird die Stromversorgung der Allgemeinflächen über Ökostrom der höchsten Güteklasse durch den Abschluss von Power Purchase Agreements (PPAs) aus einem sortenreinen Bilanzkreis sichergestellt.
	50 Prozent Green Leases bis 2025, 100 Prozent Green Leases bis 2030 <sup>M+D</sup>	● Fortlaufend	Die Green Lease Klauseln wurde im Jahr 2022 grundlegend überarbeitet und werden seitdem bei Neuvermietungen und Nachträgen standardmäßig inkludiert.	17%	36%	40%	Die Entwicklung und Durchführung von Green Lease Webinaren soll dabei helfen, die Green Lease Klauseln in allen Mietverträgen zu verankern und die Vereinbarungen mit Leben zu füllen.
	Energieflustransparenz des Allgemeinstromverbrauches durch intelligente Messsysteme bis 2025 <sup>M+D</sup>	⊕ 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%	Neue Immobilien im Real Estate Management werden strukturiert aufgenommen und in den Allgemeinstromzähler Rollout integriert. Der Fokus für die Bestandsimmobilien liegt auf den Standorten, an denen die Dateninfrastruktur verbessert werden muss.
	Energieflustransparenz aller Energieverbräuche durch intelligente Messsysteme bis 2030 <sup>ALL</sup>	⊕ 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%	Bis 2030 sollen alle Immobilien diesen Prozess erfolgreich durchlaufen haben. Neue Projekte werden analysiert und nachgerüstet.



# Environmental (3/4)

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2023/2024	VORHABEN IN 2025/2026
<b>Green Building Zertifizierungen</b>	BREEAM-DE-Zertifizierung (mindestens "sehr gut") für Bestandsimmobilien <sup>M</sup>	● 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 <sup>D</sup>	● Fortlaufend	Die LEED-Zertifizierung in der Projektentwicklung ist seit vielen Jahren Bestandteil des Anforderungsprofils. In den Jahren 2023/2024 befinden sich acht Projekte im Zertifizierungsprozess.	Auch zukünftige Projektentwicklungen werden die Anforderungen der LEED-Zertifizierung erfüllen und mindestens den Gold-Standard erreichen.
<b>Dekarbonisierung</b>	Entwicklung einer Development-Guideline <sup>D</sup>	⊕ Fortlaufend	Im Februar 2023 hat die MOMENI Gruppe Leitlinien für CO <sub>2</sub> -optimiertes Immobiliendesign im gesamten Lebenszyklus entwickelt und in die Strukturen der Projektentwicklung integriert. Diese Leitlinien werden von einer umfangreichen Development-Guideline begleitet.	Neue Projektentwicklungen werden von einer fortlaufenden Ökobilanzierung begleitet, um die Entscheidungen des Planungsteams mit fundierten Analysen des Emissionslebenszyklusses zu untermauern.
	Entwicklung einer ESG-Vertical-Struktur <sup>M+D</sup>	⊕ 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.
	Entwicklung einer ESG-Due-Diligence Checkliste <sup>M+D</sup>	⊕ 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.
<b>Wasser</b>	Regelmäßige Berichterstattung, Analyse und Offenlegung des Wasserverbrauchs <sup>C+M</sup>	● Fortlaufend	Seit 2021 wird der Wasserverbrauch der Bestandsimmobilien aufgenommen.	Die Datenaufnahme und -analyse soll zukünftig neben Energieeffizienz- und Emissionsgrenzwerten auch um Grenzwerte für den Wasserverbrauch ergänzt werden.
	Festlegung eines Zielwertes für Trinkwassereinsparung bis 2030 <sup>C+M</sup>	⊕ 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 2023/2024	VORHABEN IN 2025/2026
<b>Kreislaufwirtschaft</b>	Regelmäßige Berichterstattung, Analyse und Offenlegung des Abfallaufkommens sowie der Recyclingquote <sup>M+D</sup>	⊕ 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 <sup>M+D</sup>	⊕ 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 <sup>M+D</sup>	⊕ Fortlaufend	Nach der Optimierung des Abfallkonzeptes werden Schulungen für Mieter und Dienstleister angeboten.	Inhalte aus den Waste-Management-Workshops sollen zukünftig in die individuellen Mietergespräche integriert werden.
<b>Biodiversität</b>	Entwicklung eines Biodiversitätsleitfadens für Projektentwicklungen ab 2025 <sup>D</sup>	⊕ In Vorbereitung	Der ESG-Roundtable erarbeitet einen Leitfaden für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien, um Biodiversität zu fördern.	Nach Erstellung des Biodiversitätsleitfadens werden die Erkenntnisse in unsere Prozesse integriert. Ziel ist es, die heimische Flora und Fauna mit unseren Projekten zu unterstützen.

# Social

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2023/2024	VORHABEN IN 2025/2026
<b>Kompetenz und Ausbildung</b>	Integration von mitarbeiterbezogenen ESG-Maßnahmen im gesamten Unternehmen <sup>C</sup>	● 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 <sup>C</sup>	⊕ Fortlaufend	Die letzte Mitarbeiterumfrage wurde Ende 2023 durchgeführt.	Die nächste Umfrage wird 2025 durchgeführt.
<b>Menschenrechte</b>	Einhaltung international anerkannter Menschenrechtsrahmenwerke in unserer gesamten Geschäftstätigkeit <sup>C</sup>	● Abgeschlossen	Entsprechende Klauseln wurden in alle Vertragsbeziehungen integriert.	Die Möglichkeit, die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen zu überprüfen, wird weiterhin untersucht und erweitert.
<b>Diversität, soziales Engagement und lokale Gemeinschaften</b>	Unterzeichnung der Charta der Vielfalt sowie Stärkung der Mitarbeitervielfalt <sup>C</sup>	● Fortlaufend	Die Charta der Vielfalt wurde im Jahr 2022 unterzeichnet. Diversitäts-KPIs werden über das HR-Tool überwacht und in unserer ESG-Strategie veröffentlicht.	Diversität soll im Einstellungsprozess noch stärker gefördert werden.
	Überwachung und Offenlegung relevanter Personaldaten <sup>C</sup>	⊕ Fortlaufend	Im Jahr 2022 haben wir erste HR-Kennzahlen in unserer ESG-Strategie veröffentlicht und kommunizieren diese Kennzahlen seitdem jährlich im Rahmen des GRESB-Reportings.	In regelmäßigen Terminen mit dem HR-Team wird diskutiert, welche weiteren KPIs analysiert werden sollen.
	Tätigkeiten mit positiver Auswirkung auf lokale Gemeinden <sup>C</sup>	● 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 <sup>ALL</sup>	● Fortlaufend	Die MOMENI Group Foundation wurde 2020 als gemeinnütziger Verein gegründet und unterstützt seitdem verschiedene gemeinnützige Non-Profit-Organisationen, insbesondere im Bereich der Kinderhilfe sowie der Förderung von Kunst und Kultur.	Zusätzlich zu der Förderung begabter, engagierter und bedürftiger Schülerinnen und Schüler unterstützt die MOMENI Group Foundation als Partner der ZEITZ-Stiftung nun auch die Kisergei Primary School in Kenia.
<b>Einbindung von Mietern und Interessengruppen</b>	Austausch mit Mietern und Interessengruppen über Anforderungen und Erwartungen <sup>ALL</sup>	● 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.	In Zukunft sollen Green-Lease-Workshops für alle Mieter im Portfolio angeboten werden. Ziel dieser Initiative ist es, den Nachhaltigkeitsdialog in der Praxis zu leben.
	Durchführung einer Mieterumfrage alle drei Jahre <sup>M</sup>	⊕ Fortlaufend	Die erste Mieterumfrage wurde im Jahr 2020 durchgeführt. Die Ergebnisse der Mieterumfrage aus dem Jahr 2023 dienen dem besseren Verständnis der Bedürfnisse der Mieter sowie der Ableitung objektspezifischer Maßnahmen.	Auch in Zukunft sollen die Ergebnisse der Mieterumfrage für die Entwicklung fonds- und objektspezifischer Programme zur Mietereinbindung herangezogen werden.

# Governance

FOKUSBEREICH	VERPFLICHTUNG	STATUS	FORTSCHRITT IN 2023/2024	VORHABEN IN 2025/2026
<b>Einheitliches Compliance Verständnis</b>	Implementierung einer Antikorruptionsrichtlinie auf allen Unternehmensebenen <sup>ALL</sup>	● 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 <sup>ALL</sup>	● 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 <sup>C</sup>	⊕ 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.
<b>Praktische Umsetzung und Kontrolle</b>	Einführung eines Kontrollsystems und regelmäßiges Reporting <sup>ALL</sup>	● Fortlaufend	Ein regelmäßiges Reporting stellt sicher, dass unsere Investoren und Partner transparent alle relevanten Informationen erhalten.	Die Weiterentwicklung der Reportings und Kontrollmechanismen erfolgt kontinuierlich.
<b>Transparente Kommunikation und Berichterstattung</b>	Verpflichtung zu den Prinzipien der UN PRI und Berichterstattung <sup>C</sup>	● Fortlaufend	Seit 2021 ist die MOMENI Gruppe Unterzeichner der UN PRI. Im Jahr 2023 erfolgte die erstmalige Teilnahme am UN PRI Assessment. 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 Fondsimmobilien <sup>M</sup>	● 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 <sup>C+M</sup>	● Fortlaufend	Die Erstellung der ESG-Berichte für alle MOMENI Fonds erfolgt jährlich.	Im Rahmen des ESG-Managements werden regelmäßig ESG-Berichte auf Objekt-/Fonds- und Portfolioebene erstellt. Darüber hinaus erhalten unsere Kunden Zugang zu einer ESG-Software.
	Offenlegung aller Mitgliedschaften und Unterzeichnungen <sup>C</sup>	● 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



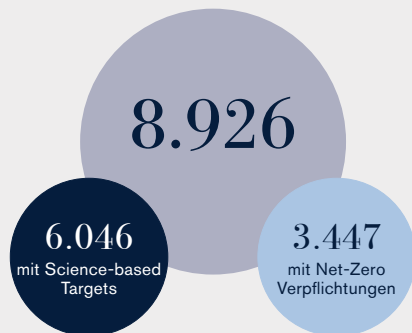
SDG	Unterziele	Aktivitäten bei MOMENI
	<p><b>4.4</b> Bis 2030 die Zahl der Jugendlichen und Erwachsenen wesentlich erhöhen, die über die entsprechenden Qualifikationen einschließlich fachlicher und beruflicher Qualifikationen für eine Beschäftigung, eine menschenwürdige Arbeit und Unternehmertum verfügen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vergabe von Stipendien der MOMENI Group Foundation im Rahmen des Stipendienprogramms MOMENI Master in Real Estate</li> <li>– Förderung von Studierenden mit exzellenten akademischen Leistungen und aus benachteiligten Verhältnissen</li> </ul>
	<p><b>5.5</b> 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anerkennung und Umsetzung der Werte der ICG und INREV als Teil der Unternehmensphilosophie</li> <li>– Unterzeichnung der Charta der Vielfalt als Ausdruck der Förderung von Chancengleichheit</li> <li>– Berücksichtigung von Vielfalt auf allen Ebenen der Organisation</li> </ul>
	<p><b>7.2</b> Bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energien am globalen Energiemix deutlich erhöhen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Machbarkeitsstudien für die Erzeugung erneuerbarer Energien vor Ort bei Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen</li> <li>– Förderung der Nutzung von Ökostrom im Rahmen des Fahrplans zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität</li> </ul>
	<p><b>8.5</b> 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Senior Management fördert Diversität und den Anteil von Frauen in Führungspositionen</li> <li>– Berichterstattung über Mitarbeiterthemen und relevante Kennzahlen, wie zum Beispiel der Geschlechterverteilung (m/w/d), in regelmäßigen Reportings</li> </ul>
	<p><b>8.6</b> Bis 2020 den Anteil junger Menschen, die ohne Beschäftigung sind und keine Schul- oder Berufsausbildung durchlaufen haben, erheblich verringern</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Förderung der Aus- und Weiterbildung mit Ausbildungs- und Traineeprogrammen sowie einem umfassenden Angebot für den Ausbau von Wissen und Kompetenzen</li> <li>– Ausbau der Ausbildungsangebote für verschiedene Positionen und innerhalb verschiedener Fachbereiche unseres Unternehmens</li> </ul>
	<p><b>9.1</b> 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Projektentwicklungen frühzeitig besonderes Augenmerk auf Werthaltigkeit, auf hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie auf individuelle Ansprüche der Nutzer</li> <li>– Förderung digitaler und technologischer Lösungen im Immobilienbereich mit Beteiligungen der MOMENI Ventures</li> </ul>
	<p><b>11.3</b> Bis 2030 die Verstärkung inklusiver und nachhaltiger gestalten und die Kapazitäten für eine partizipatorische, integrierte und nachhaltige Siedlungsplanung und -steuerung in allen Ländern verstärken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklung nachhaltig gestalteter Stadtquartiere mit durchdachten Kombinationen unterschiedlicher Nutzungsformen</li> <li>– Einbindung aller Interessengruppen in Projekte der Stadtentwicklung zur nachhaltigen Aufwertung der Innenstädte</li> </ul>
	<p><b>11.4</b> Die Anstrengungen zum Schutz und zur Wahrung des Weltkultur- und Naturerbes verstärken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Besondere Berücksichtigung des künstlerischen Werts bei Renovierungen und Modernisierungen</li> <li>– Kunstaussstellungen in Bestandsimmobilien, Unterstützung der Arbeit lokaler Künstler und Förderung des Dialogs in den Gemeinden</li> </ul>
	<p><b>13.2</b> Klimaschutzmaßnahmen in die nationalen Politiken, Strategien und Planungen einbeziehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konsequente Berücksichtigung der klimarelevanten Ziele und Maßnahmen unserer ESG-Strategie bei allen Geschäftstätigkeiten</li> <li>– Bevorzugter Einsatz von Fernwärme oder Elektrifizierung der Wärmeversorgung in Form von Wärmepumpen</li> </ul>

# 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.

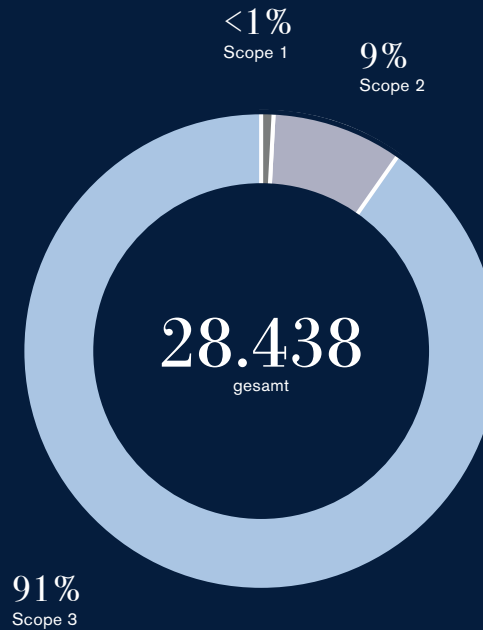
## Unternehmen, die Klimaschutzmaßnahmen ergreifen



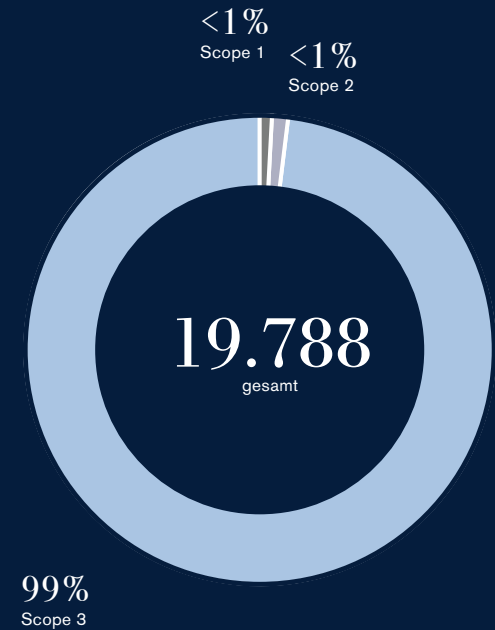
Quelle: <https://sciencebasedtargets.org/>

(Stand: 13.09.2024)

Emissionen nach Scopes und Ebenen (in t CO<sub>2</sub>e – location-based)



Emissionen nach Scopes und Ebenen (in t CO<sub>2</sub>e – 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. Allgemenstrom 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 CO<sub>2</sub>-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.

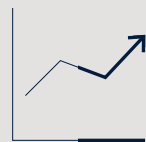


## Datensammlung und -aufbereitung

Häufig stehen wir vor der Herausforderung, dass die Datenlage einer Liegenschaft sehr intransparent ist und es an Aussagekraft zu daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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.

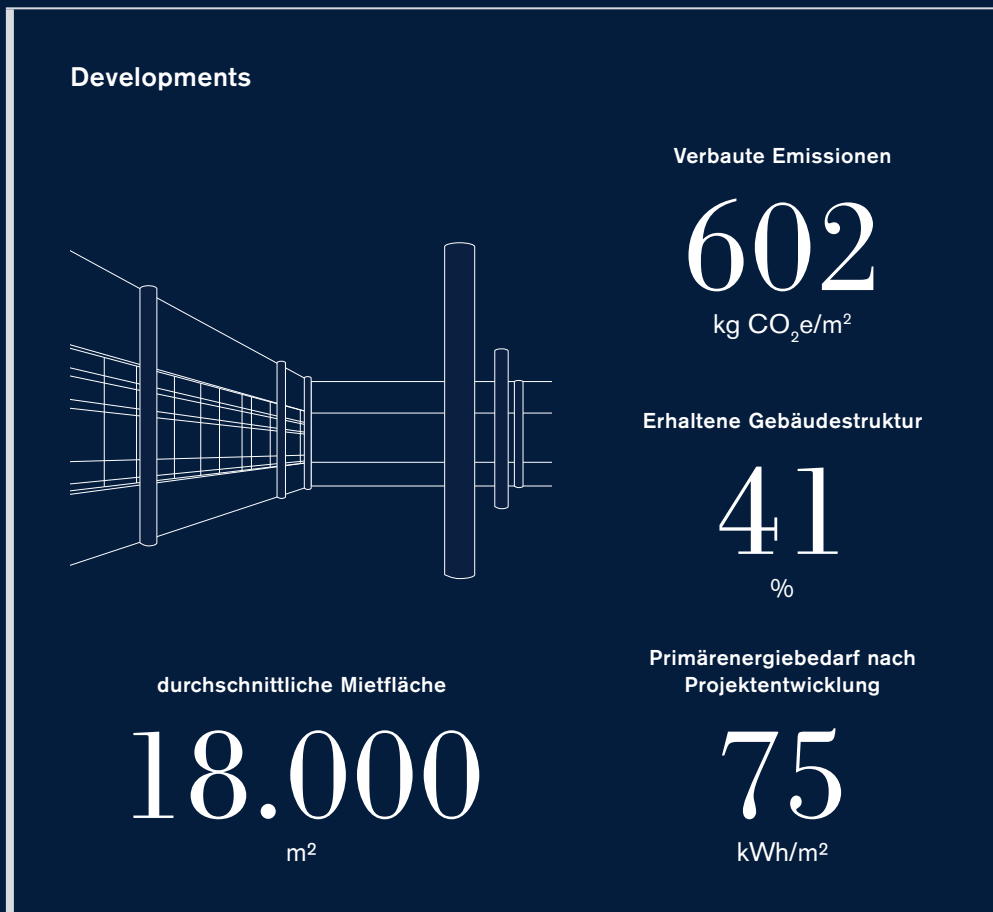


## Langzeitplanung der ESG-Strategie

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 unseres Immobilienportfolios, darunter die energetische Performance und die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Projektentwicklungen sowie die durchschnittlich verbauten Emissionen



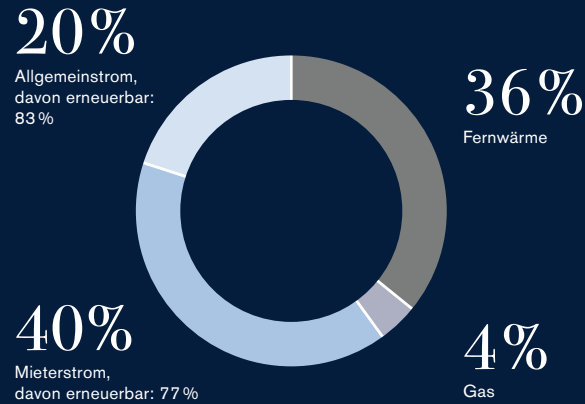
Seit der Veröffentlichung unserer ESG-Strategie im Jahr 2022 haben wir gemeinsam mit unseren Partnern stark in Prozesse und Hardware investiert, um mehr Daten zu sammeln und zu analysieren. Durch die Betriebsdaten unserer Immobilien erlangen wir ein tieferes Verständnis bezüglich der Energieeffizienz und des Ressourcenverbrauchs. Diese datengesteuerte 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**

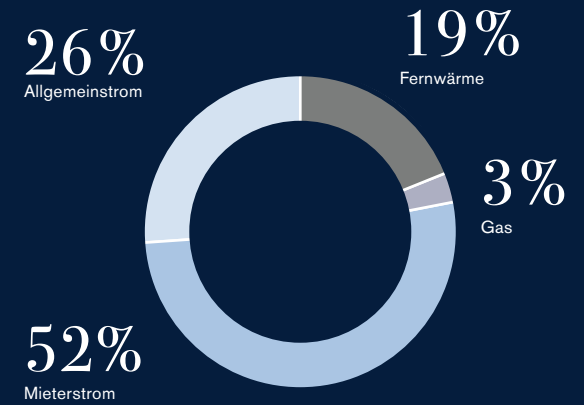
**-6%**  
kWh/m<sup>2</sup>

**+1%**  
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

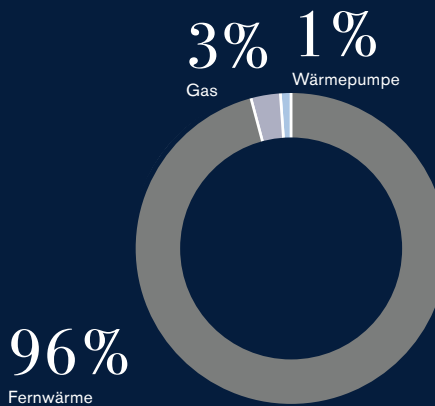
**Aufteilung des Energieverbrauchs 2023**



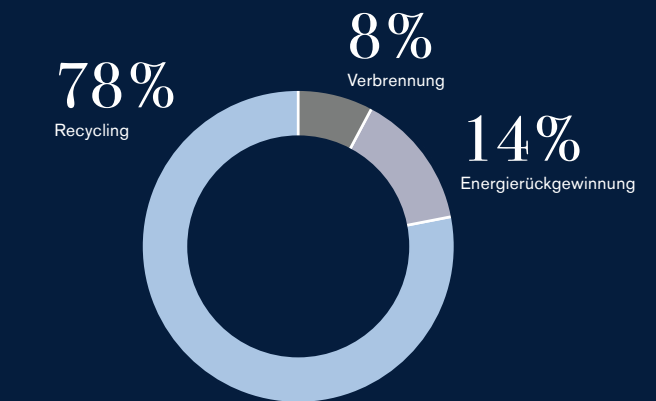
**Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Emissionen 2023 (location-based)**



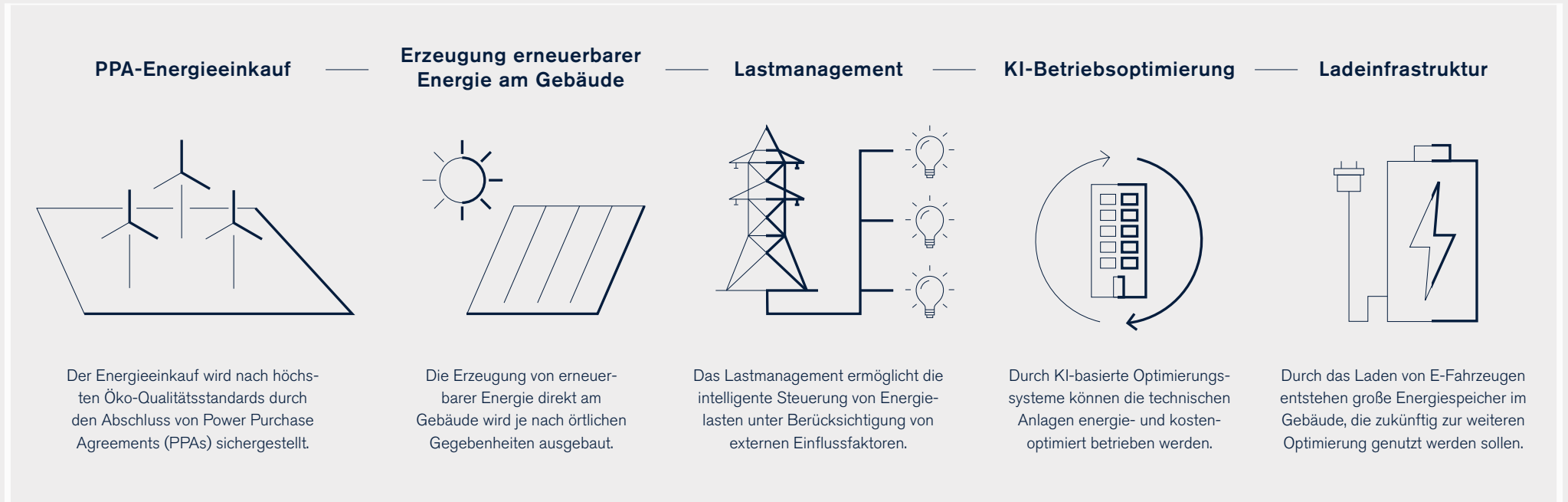
**Aufteilung der Heizungsträger**



**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

123.293  
m<sup>3</sup>

Wasserverbrauch pro m<sup>2</sup>

0,24  
m<sup>3</sup>

Wasserverbrauch MOMENI

569  
m<sup>3</sup>

Wasserverbrauch MOMENI pro m<sup>2</sup>

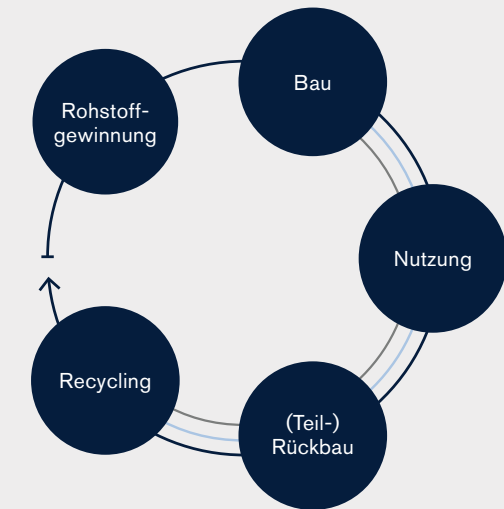
0,19  
m<sup>3</sup>

# Unsere Leitlinien für CO<sub>2</sub>-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
- CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung



### Leitlinie 1: Lebenszyklusorientiertes Planen und Bauen

- Betrachte die CO<sub>2</sub>-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus.
- Erhalte Gebäudesubstanz soweit möglich und plane nur neu, was wirklich sinnvoll und notwendig ist.
- Verbaue so wenig CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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: CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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	Emissionen durch das	Emissionen Abriss/ Neubau t CO <sub>2</sub> e	Vermiedene	Primärenergiebedarf kWh/m <sup>2</sup>
			Bauvorhaben kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Bauvorhaben t CO <sub>2</sub> e		Emissionen durch Refurbishment t CO <sub>2</sub> e	
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	-
Stuttgart	Light Refurbishment	90	115	403	3.500	3.098	193
Düsseldorf	Refurbishment	70	410	5.535	13.500	7.965	78
Düsseldorf	Neubau	0	1.000	30.000	30.000	0	62
Frankfurt am Main	Refurbishment	70	330	6.435 <sup>1</sup>	19.500	13.065	73
Köln	Neubau/Refurbishment	50	393	5.691	14.500	8.809	75
Düsseldorf	Refurbishment	70	431	9.488 <sup>1</sup>	22.000	12.513	66
Stuttgart	Light Refurbishment	90	196	4.416	22.500	18.084	-
Berlin	Refurbishment	60	611	6.724 <sup>1</sup>	11.000	4.276	95
Düsseldorf	Neubau	0	1.000	19.400	19.400	0	93
Stuttgart	Refurbishment	0	1.000	7.500	7.500	0	69
		-	<b>602</b>	<b>151.278</b>	<b>237.900</b>	<b>86.626</b>	<b>75</b>

<sup>1</sup> CO<sub>2</sub>-Lebenszyklusanalyse aus Ökobilanzierung

# Auswahl unserer aktuellen Developments



## FÜRSTENHOF

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

## SACHS

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





**TRINKAUS KARREE**

<b>BGF</b>	40.000 m <sup>2</sup>
<b>Architekt</b>	David Chipperfield Architects
<b>Fertigstellung</b>	2026
<b>Verbaute Emissionen</b>	431 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (A1–A5)
<b>Primärenergiebedarf</b>	66 kWh/m <sup>2</sup> /a
<b>Strombezug</b>	100% Ökostrom/PV: 20 kWp
<b>Heizungsträger</b>	Fernwärme
<b>Außenanlagen</b>	ca. 1.300 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Zertifizierungen</b>	LEED Gold, WiredScore Platinum



**LYGHT**

<b>BGF</b>	21.000 m <sup>2</sup>
<b>Architekt</b>	caspar.
<b>Fertigstellung</b>	2025
<b>Verbaute Emissionen</b>	410 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (A1–A5)
<b>Primärenergiebedarf</b>	78 kWh/m <sup>2</sup> /a
<b>Strombezug</b>	100% Ökostrom/PV: 11 kWp
<b>Heizungsträger</b>	Fernwärme
<b>Außenanlagen</b>	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Zertifizierungen</b>	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 CO<sub>2</sub>-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 2026 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

2026

#### Bruttogrundfläche

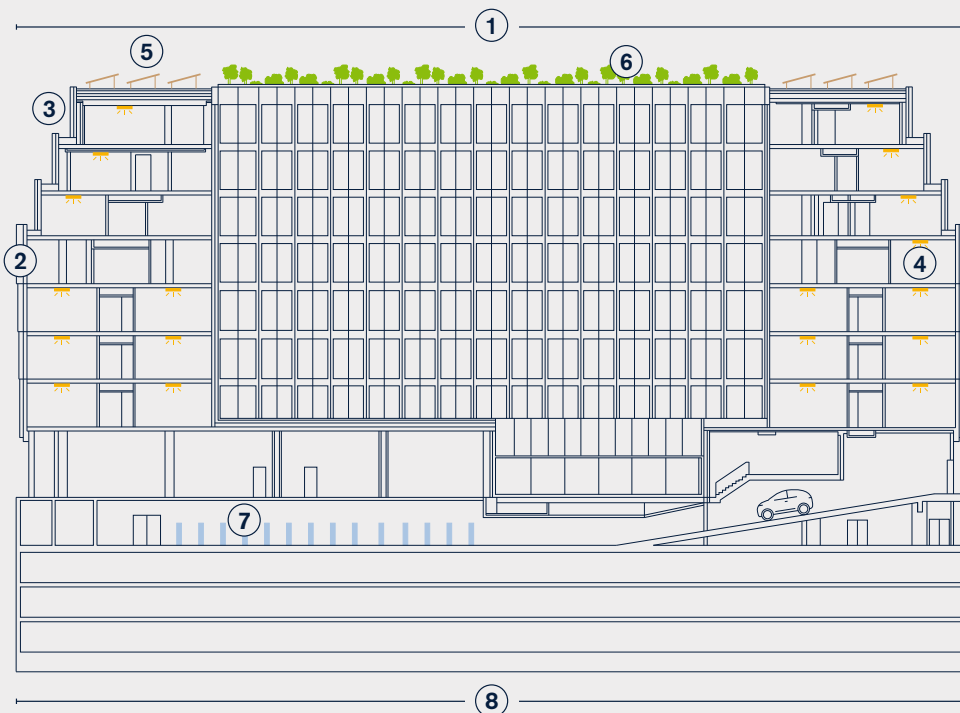
40.000 m<sup>2</sup>

#### Architekt (Refurbishment)

David Chipperfield Architects

# Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und Ressourcenschonung

Unabhängig davon, wie effizient Neubauten entwickelt werden, ist lebenszyklusorientiertes Planen, Bauen und Betreiben der Immobilien unabdingbar, um die CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele zu erreichen. Im TRINKAUS KARREE wurden verschiedene Aspekte der nachhaltigen Bauweise und Betriebseffizienz miteinander kombiniert. Acht dieser Maßnahmen werden im Folgenden erläutert.



Concular

alcemy

aedifion

## ① Variantenvergleich/CO<sub>2</sub>-Lebenszyklusanalyse mit CAALA:

Umfassende Betrachtung der CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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:

CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der Betonherstellung werden durch den Einsatz von KI-basierten Methoden signifikant reduziert. Der neue „CEM X-Beton“ verursacht deutlich weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen als herkömmlicher Beton.

## ④ Effiziente Beleuchtung:

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

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

## ⑤ CO<sub>2</sub>-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

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

Am Nikolaifleet wurde im historischen Zentrum Hamburgs, der Cremon-Halbinsel, bis März 2022 ein hochmodernes Landmarkengebäude mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> 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.

**Nutzungsart**

Büro

**Fertigstellung**

2022

**Bruttogrundfläche**10.000 m<sup>2</sup>**Architekt**

SKAI

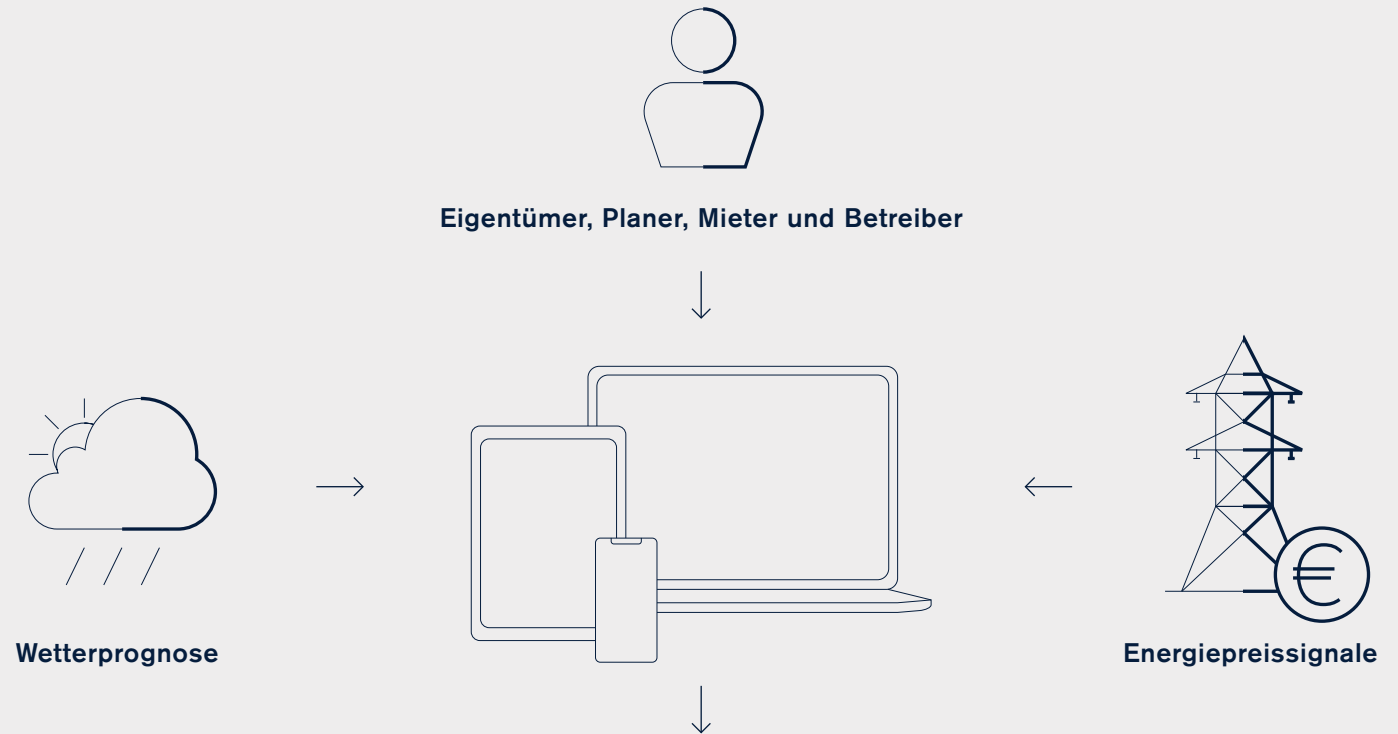
### Netzdienlicher Betrieb von Immobilien

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 befindet sich in der einzigartigen Position, die Lücke zwischen Real Estate und Climate Tech schließen zu können. Durch die Investition in Unternehmen, die den Klimaschutz vorantreiben, ermöglicht MOMENI nicht nur hohe Renditepotenziale, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zum globalen Klimaschutz. MOMENI bietet die perfekten Voraussetzungen dafür, einer der führenden BUILT WORLD CLIMATE TECH VCs in Europa zu werden und den grünen Wandel maßgeblich voranzutreiben.

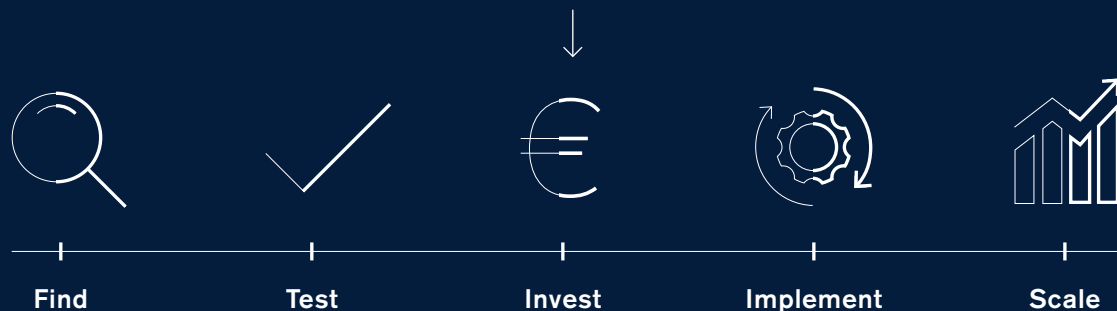
## Verbindung von Real Estate und Climate Tech

### Real Estate

- Stark von „Menschen“ abhängig
- Fragmentiert
- Intransparent
- Langsame Anpassung und Skalierung

### Climate Tech

- Innovative Technologien
- Nachhaltigkeitsziele
- Messung der Auswirkungen
- Investitionen in F&E



»Innovationen im Bau- und Immobiliensektor sind unverzichtbar, um nach Jahren des Stillstands die dringend notwendige Klimawende einzuleiten.«

**DAVID NADGE**  
Director  
MOMENI Ventures



# Auswahl aus unserem erstklassigen Portfolio



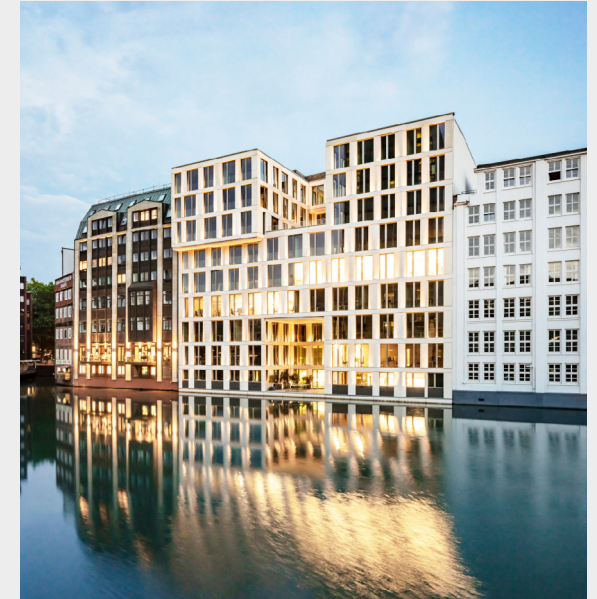
FRIEDRICHSTRASSE



UNIQU 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 | Land Nordrhein-Westfalen | NFL | Norton Rose Fulbright  
Allen & Overy | Heidrick & Struggles | CIP | Stadt Frankfurt am Main | AXA  
BImA | Axel Springer | BNP Paribas Bank | Mulberry | Bottega Veneta | Brioni  
Cinque Moda | GSK Stockmann | Blackstone Group Germany | RTL Television  
Deutsche Pfandbriefbank | Zalando | CMS Hasche Sigle | Deutsche Bahn  
Randstad | Commerzbank | Gleiss Lutz | CTSEventim | Dentsu | Collection BC  
JLL | Raiffeisen Bank | Deutsche Lufthansa | Giorgio Armani | Hapag-Lloyd  
Werner Sobek | Hengeler Mueller | Lacoste | HSBC | FAZ | Latham & Watkins  
Iris von Arnim | Egon Zehnder International | Kearney | Marc Cain | MSIG  
Noerr | Heuking Kühn Lüer Wojtek | 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 Mankind  
LGT Bank | CHECK24 | Charité Berlin | Freshfields Bruckhaus Deringer



03

# Our People

Professionals mit Zukunft

**43**

Unternehmenskultur im Wandel

**44**

Attraktive Unternehmensgruppe

**45**

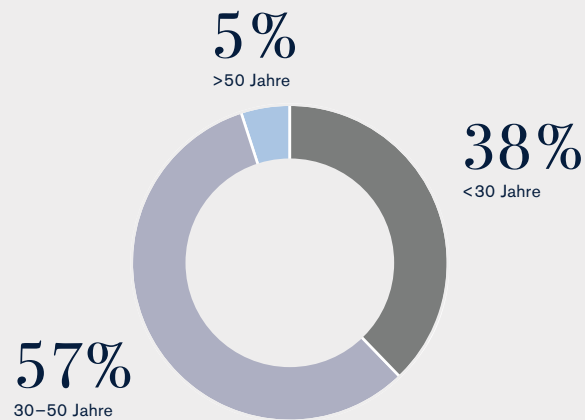
Diversität und Kultur

**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



**34**  
ist das durchschnittliche  
Alter der Mitarbeiter

**100%**  
unbefristet  
Beschäftigte in 2023

**58%**  
Frauen im  
Unternehmen

**<2%**  
Fluktuation seit  
Unternehmensgründung

**1**  
Mitarbeiter in 2004

**>110**  
Mitarbeiter in 2024

┌───┐ Von 1 auf >110 – stetiges ──┐  
Wachstum in 20 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**  
Associate 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

## ★ Individuelle 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.

## ★ Deutschlandticket

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.

## ★ Modernste 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.

## ★ Managementtrainings

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.

## ★ Teamlunch

Regelmäßig finden gemeinsame Teamlunches an allen Standorten statt.

## ★ Firmenevents

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

## Frauenanteil in der Unternehmensgruppe

58%

aller Mitarbeiter

60%

der Neuanstellungen (2023/2024)

20%

der Geschäftsführung

3%

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

Blickt man in die Zukunft, so sind unsere Nachhaltigkeitsziele untrennbar mit unserem Engagement und Innovationsgeist verbunden. Wir sind kontinuierlich bestrebt, Lösungen zu finden und zu skalieren, die nicht nur unser eigenes Unternehmen weiterbringen, sondern auch die Transformation in der Immobilienwirtschaft vorantreiben.

Wir befinden uns an einem entscheidenden Punkt in unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Mit Blick auf die ambitionierten Ziele, die wir uns in den letzten Jahren gesetzt haben, haben wir umfangreiche Programme entwickelt und die Basis für deren Erreichung gelegt. Die Ziele, die wir 2022 verkündet haben, rücken rasch näher – 2025 ist nicht mehr fern. In der Zwischenzeit haben wir uns weiterentwickelt und zusätzliche Ziele festgelegt, um unsere Bestrebungen und Aktivitäten zu intensivieren. Wenn wir die Natur schützen, sichern wir damit auch unsere Lieferketten für die Zukunft.

Als Unternehmen tragen wir eine enorme Verantwortung, weiter und schneller voranzuschreiten. Angesichts der Dringlichkeit ist es nun umso wichtiger, dass unsere gesamte Branche in zirkulären und regenerativen Modellen denkt. Die MOMENTI Gruppe wird weiterhin eine führende Rolle dabei spielen, zu dieser Mission beizutragen und die Zukunft der Immobilienwirtschaft zu formen, mit unseren Kernwerten als Wegweiser 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

t.holtkamp@momeni-group.com

## Offices

Knesebeckstraße 62  
10719 Berlin

Dreischeibenhaus 1  
40211 Düsseldorf

Neue Mainzer Straße 82  
60311 Frankfurt a.M.

Leopoldstraße 23  
80802 München

54 South Molton Street  
W1K 5SG London

## 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, 40), Brick Visual Solutions (S. 40), Carsten Brüggemann (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), Tristan Holtkamp (S. 5), Thomas Riehle (S. 13), vira (S. 39)



[WWW.MOMENI-GROUP.COM](http://WWW.MOMENI-GROUP.COM)