

#FUTURE FOR WARD

ECE

2024/25

Veränderungen
gestalten

CREATING SPACE.
INSPIRING PEOPLE.

Liebe Leserin, lieber Leser!



Panta rhei – alles fließt. Das war das Lebensmotto von ECE-Gründer Werner Otto (1909–2011). Die Veränderungen, die er erlebt hat, relativieren manche Aufregtheit von heute.

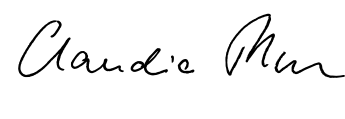
Dennoch: Wir leben in einer Zeit mit hoher Veränderungsdynamik. Entscheidend ist nicht, ob man dies begrüßt oder bedauert, sondern wie man damit umgeht. Lässt man sich von der Strömung treiben und mitreißen? Oder versucht man, den Kurs zu bestimmen, Segel zu setzen und die Chancen zu nutzen, die einem geboten werden?

Wir haben in den letzten Jahren vieles verändert, um die Zukunft mitzugestalten: Geschäftsmodelle, Strukturen, Prozesse und IT-Systeme. Die Ergebnisse, unsere geplanten Vorhaben sowie die Strategien dahinter stellen wir Ihnen auf den kommenden Seiten vor.

Nur eines haben wir nicht verändert: unseren Wertekanon. Denn gerade in stürmischer See und bei schlechter Sicht braucht es einen Leuchtturm, der verlässlich Orientierung gibt.



Alexander Otto
CEO der ECE Group



Claudia Plath
CFO der ECE Group



INHALT

4	ECE GROUP
4	Kapitalstarke Immobilien- & Investmentgruppe
7	Interview mit Alexander Otto
10	Finanzierungen mit Kompetenz und Weitblick
12	Partnerschaftlichkeit in Planung und Bau
14	ESG@ECE GROUP
14	Zukunft voraus!
16	Klarer Kurs: Klimaneutralität
18	Engagierte Verbandsarbeit
19	Governance@ECE Group
20	ECE ALS ARBEITGEBER

74
TIDE HAFENCITY
HAMBURG



24	ECE MARKETPLACES
24	Interview mit Joanna Fisher
28	Erfolgsgarant Shopping-Center
30	Besuchermagnet Retail!
32	Shopping & Gastronomie
36	Shopping & Entertainment
40	Perfekte Ergänzung: Non-Retail
42	Digitalisierung & Automation
44	ESG-Lösungen für Investoren
46	ESG-Pflichtenheft für nachhaltigen Aus- und Umbau
47	Green Lease
48	Soziale Verantwortung
52	ECE Türkiye auf Erfolgskurs
56	Erfolgreich in China
58	INVESTMENT BUSINESS
58	ECE Real Estate Partners
62	Nachhaltige Investments
64	ECE Living

28	ERFOLGSGARANT SHOPPING-CENTER
66	ECE WORK & LIVE
66	Interview mit Henrie W. Kötter
69	Umnutzung von Gebäuden
69	Düsseldorf: Wohnen statt Büros
70	Rom: Vom Büro zum Hotel
73	Hotel-Projekte Kopenhagen und Venedig
74	TIDE HafenCity Hamburg
77	Wohnprojekte Rom
78	Logistik & Gewerbeparks
82	MesseCity Köln
84	GEMEINWOHL IM FOKUS
88	LEISTUNGSTEIL NACH GRI-STANDARDS

KAPITALSTARKE IMMOBILIEN- & INVESTMENTGRUPPE

Stabil, finanzstark und unabhängig: Mit großer Leidenschaft gestaltet die ECE die Veränderungen in der Immobilienwirtschaft. 1965 von Versandhauspionier Werner Otto als Einkaufs-Center-Entwicklungsgesellschaft gegründet, hat sich das Unternehmen zu einer breit aufgestellten Immobilien- und Investmentgruppe transformiert. Heute entwickelt, realisiert und betreibt die ECE als finanzkräftiges Familienunternehmen unter CEO Alexander Otto Immobilien in allen Assetklassen – von Retail Real Estate über Hotels, Wohnen und Logistik bis hin zu Büros. Seinen Kunden bietet das Unternehmen mit den spezialisierten Gesellschaften ECE Marketplaces, ECE Work & Live sowie ECE Living und ECE Real Estate Partners Immobiliendienstleistungen und Fondsmanagement aus einer Hand. Zudem verfügt die ECE über umfangreiches Know-how im Bereich ESG – und bietet zahlreiche Lösungen und Produkte auf dem Weg zum angestrebten Ziel der Klimaneutralität.

100 % FAMILIENUNTERNEHMEN

Als inhabergeführtes Familienunternehmen ist die ECE eine sichere, verlässliche und langfristig orientierte Partnerin für ihre Stakeholder. Für ihre Kunden schafft

sie einen deutlichen Mehrwert, indem sie ihr gesamtes Know-how und ihre jahrzehntelange Erfahrung bei der Realisierung komplexer Projekte in allen Assetklassen unter einem Dach bündelt. Als Mitglied in zahlreichen Verbänden und Organisationen engagiert sich die ECE für Nachhaltigkeit, Stadtentwicklung und Einzelhandel.

ECE-KONZERNSTRUKTUR

Die ECE Group, geführt von Alexander Otto (CEO) und Claudia Plath (CFO), verantwortet die Strategie und die Steuerung des Gesamtkonzerns. Die beiden Marktbereiche ECE Marketplaces (Shopping-Center) und ECE Work & Live (Wohnen, Hotel, Logistik, Büro) bieten ihre Dienstleistungen eigenverantwortlich an. Hinzu kommen die Fondsgesellschaft ECE Real Estate Partners als unabhängiger, regulierter Alternative Investment Fund Manager (AIFM) sowie die ECE Living als strategische Partnerin für Wohninvestments nationaler und internationaler institutioneller Investoren. Sämtliche Dienstleistungen innerhalb des Konzerns erbringt die ECE Group Services. >

ECE GROUP



ECE MARKETPLACES

Europas führender Dienstleister für Shopping-Center-Management



ECE WORK & LIVE

Projektentwicklung und -realisierung in den Assetklassen Wohnen, Hotel, Logistik und Büro



ECE LIVING

Strategischer Partner nationaler und internationaler Investoren für Build-to-Rent-Neubau-Wohnquartiere



ECE REAL ESTATE PARTNERS

Eine der führenden Plattformen für Immobilieninvestitionen und Fondsmanagement in Europa



ECE GROUP SERVICES

Interner Full-Service-Dienstleister

3,9 Mrd. €

BAU- UND PLANUNGSVOLUMEN

65 %

EIGENKAPITALQUOTE

31 Mrd. €

ASSETS UNDER MANAGEMENT

1,14 Mrd. €

EIGENKAPITAL

1965

GEGRÜNDET

3.100

MITARBEITENDE

12

IN LÄNDERN AKTIV



ECE GROUP

FAMILIE OTTO ALS INVESTOR

Die ECE denkt und handelt stets wie ein Investor. An vielen ihrer Projekte ist zudem die Familie Otto beteiligt. Die internationale Vernetzung der Familie und ihre starke Finanzkraft verschaffen der ECE eine hohe Flexibilität und ermöglichen erhebliche Wachstumschancen. Mit einem eigenen Hotelimmobilien-Portfolio und einer 25-Prozent-Beteiligung am Lean-Luxury-Hotel-Betreiber Ruby Hotels ist die Familie Otto unter anderem auch im Hotelbereich aktiv. Davon profitiert die ECE, indem sie Entwicklungsexpertise, Investitionserfahrung und Betreiberkompetenz für den Ausbau ihrer Hotelaktivitäten vereint.

WELTWEIT VERNETZT

Über ihre Investitionen in die weltweit aktive Otto Group und verschiedene Immobiliengesellschaften in Nord- und Südamerika ist die Familie Otto global vernetzt. Sie verfügt über Know-how und Expertise aus den verschiedensten Märkten und ist gefragte Ansprechpartnerin rund um Retail- und Real-Estate-Themen in Europa, Amerika, China und darüber hinaus. Dieses internationale Netzwerk fördert auch den Austausch von Best-Practice-Beispielen.

„UNSERE KOMBINATION AUS KNOW-HOW UND KAPITAL IST DERZEIT SEHR GEFRAGT“

Das Familienunternehmen ECE ist auch in stürmischen Zeiten international erfolgreich unterwegs. Im Interview erklärt Alexander Otto, CEO der ECE Group, warum Krisen positive Effekte haben, wie wertvoll starke Partnerschaften sind und weshalb die Politik mehr Vertrauen in die Menschen haben sollte.

Die Immobilienwirtschaft steckt in einer schweren Krise. Die ECE auch?

Alexander Otto: Natürlich hat uns die völlig veränderte Marktsituation nach dem Zinsanstieg getroffen. Unmittelbar zuvor hatte die Pandemie ganz erhebliche Auswirkungen auf unser Geschäft und auf das unserer Kunden. Dennoch haben wir 2023 ein ordentliches Ergebnis voll im Plan abgeliefert und werden dieses Jahr vermutlich sogar besser abschneiden als geplant.

Woran liegt das?

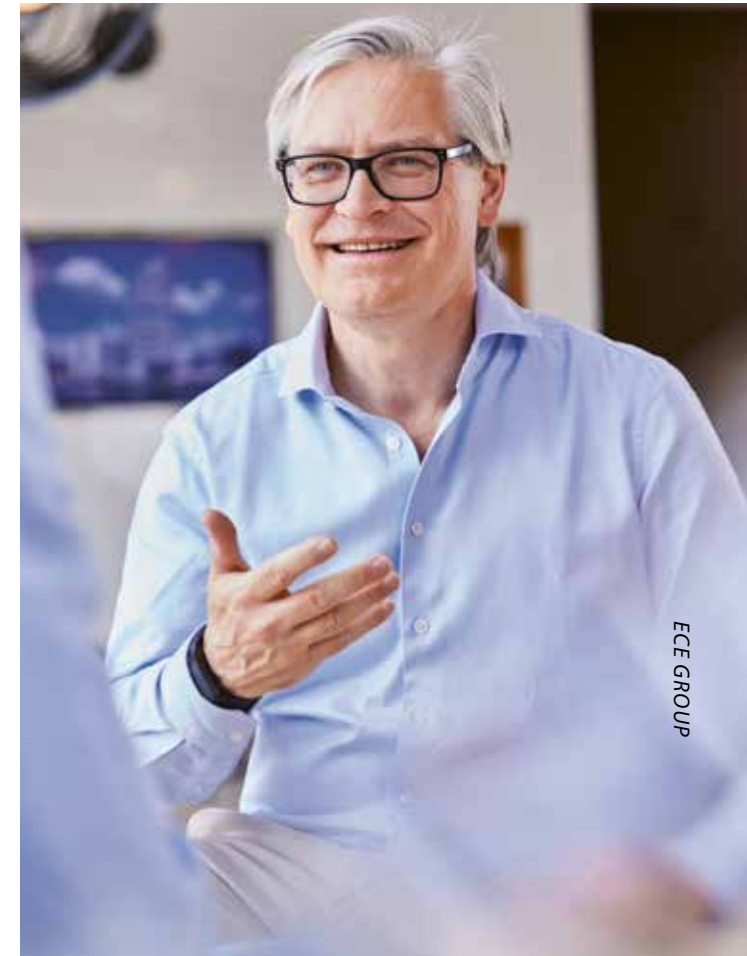
Zum einen waren wir auch in den Boomjahren immer nachhaltig und konservativ unterwegs. Vermutlich haben wir dabei den einen oder anderen Euro liegen lassen, aber dafür haben wir heute auch keine Projekte im Bau, die uns wie Blei nach unten ziehen. Zum anderen haben wir den großen Vorteil, dass wir über eine sehr solide Kapitalausstattung mit einem Eigenkapital von mehr als 1 Mrd. Euro verfügen. Meine Familie hat in den letzten Jahren mehrfach auf Ausschüttungen verzichtet, um die ECE noch weiter zu stärken. So können wir derzeit allein im Development Business eine von unserem Beirat freigegebene Projektpipeline in Höhe von 1,3 Mrd. Euro stemmen.

Haben die Krisen trotz allem auch positive Effekte?

Eindeutig ja. Es trennt sich gerade die Spreu vom Weizen und es wird klar, wer die komplexe Materie unserer Branche wirklich beherrscht und wer nur auf der Welle steigernder Immobilienpreise mitgesurft ist. Die aktuelle Lage führt zudem dazu, dass die Kombination aus Know-how und Kapital, die wir anbieten können, derzeit sehr gefragt ist. Denn wir können in steckengebliebene Projekte wie in Kopenhagen (→ S. 73) einsteigen und diese doch noch zu einem guten Ende führen, wovon am Ende alle profitieren.

Welche Konsequenzen haben Sie als Unternehmer aus den Krisen gezogen?

Wir haben schmerzhaft gelernt, dass politische Entscheidungen und andere exogene Faktoren jede Wirtschaftsrechnung stärker und schneller umwerfen können, als Sensitivitätsanalysen oder Risikobewertungen es für möglich halten. Das ist gerade für die Immobilienwirtschaft, die auch aufgrund der langen Genehmigungsverfahren sehr langfristig denken muss, eine erhebliche Herausforderung. >



ECE GROUP

Die ECE hält 130 Shopping-Center im Management sowie weitere über 65 Fachmarktzentren im Management des Joint-Ventures MEC.



Mixed-Use-Gebäudeensemble mit 600 Miet- und Eigentumswohnungen in der Hamburger HafenCity.

Wir investieren daher nur in Projekte, von denen wir nachhaltig überzeugt sind und die wir notfalls auch länger auf den eigenen Büchern halten können. Zudem hat sich in den Krisen gezeigt, wie wertvoll starke Partnerschaften sind – ob mit unseren Investoren, mit unseren Retail-Mietern oder mit der Bauwirtschaft.

Hat sich auch die ECE in der Krise verändert?

Wir können als Familienunternehmen zwar schnell Entscheidungen treffen, aber wir hatten eine Größe erreicht, die uns manchmal ge-

bremst hat. Deshalb haben wir schon während der Corona-Pandemie unser Development, unser Management großer Retail-Immobilien und unser Fondsgeschäft jeweils eigenständig mit Fokussierung auf die jeweiligen Kunden aufgestellt und die ECE Group darüber als Holding organisiert. Parallel haben wir einen dreistelligen Millionenbetrag in unsere IT investiert und unsere internen Prozesse und Strukturen professionalisiert. Das war eine ziemliche Herausforderung, aber inzwischen sehen wir die Erfolge, auch wenn noch einiges zu tun ist.

Neben den akuten Krisen gibt es sehr grundlegende Herausforderungen wie den Klimawandel. Wie gehen Sie damit um?

Uns war immer klar, dass große Immobilien auch eine große Verantwortung mit sich bringen. Nicht nur ökologisch, sondern auch als sozialer Treffpunkt und nicht zuletzt als wesentliche Grundlage für den Lebensunterhalt vieler Menschen. Wir sind bei weitem noch nicht perfekt, aber wir haben uns schon immer mit diesen Themen beschäftigt, konkrete Lösungen erarbeitet und implementiert. In der Immobilienwirtschaft ist am Ende entscheidend, dass man für die einzelne Immobilie einen ökologisch wie ökonomisch verantwortbaren Weg zur Klimaneutralität findet. Hier tummeln sich inzwischen leider viele Anbieter von Pseudolösungen auf dem Markt, für eine

echte Lösung muss man aber tief und mit sehr viel Sachverstand in die Komplexität des jeweiligen Gebäudes einsteigen. Dafür haben wir die „ECE map2zero“, unseren energetischen Sanierungsfahrplan, entwickelt, den wir seit einigen Jahren sukzessive in unserem Portfolio ausrollen (→ S. 44).

Stehen Sie bei Ihren Aktivitäten in Übersee vor vergleichbaren Herausforderungen?

Der Klimawandel macht nicht am Atlantik halt. Man geht in Amerika viele Probleme aber grundlegend anders an. In Deutschland haben wir die Anforderungen an die Gebäude in den letzten Jahren immer weiter erhöht, sodass das Bauen immer teurer geworden ist, bezahlbarer Wohnraum kaum noch geschaffen wird und die Erstellung eines Gebäudes sehr viel CO₂ erzeugt, was aber in den Ökobilanzen oft gar nicht erfasst wird. Wenn wir uns an Residential Developments in den USA beteiligen, geht es häufig um hochwertige, aber baulich einfachere Holzhäuser, was beim Bau nicht nur Geld, sondern auch CO₂ spart. Und die Energie für Licht, Heizung und Kühlung wird per Solaranlage erzeugt, sodass der Energieverbrauch zwar manchmal höher ist, der CO₂-Ausstoß aber eben nicht. Wenn wir den Klimawandel erfolgreich bekämpfen wollen, müssen wir aus meiner Sicht viel mehr darauf achten, wie viel CO₂ ein Gebäude in seinem Lebenszyklus insgesamt erzeugt und wie und wo man mit einem Euro Investition den weltweiten CO₂-Ausstoß am effizientesten reduzieren kann.

Setzt die Politik in Europa hier die falschen Prioritäten?

Die Politik hat in Europa oft zu wenig Vertrauen in die Menschen, möchte zu viel regeln und verkennt dabei, dass die Welt inzwischen zu komplex und zu dynamisch für detaillierte Regelungen ist. Oft sind die Absichten gut, die Umsetzung ist es aber leider nicht. Die Politik

ist allerdings auch nur Teil einer Gesellschaft, die vermeintliche Regelungslücken anprangert und Mut zu neuen Wegen nicht gerade belohnt – darunter leiden wir auch in der Genehmigungspraxis vor Ort. Es ist daher unsere Aufgabe als Unternehmer und als Bürger, die Politik bei ihrer schwierigen Aufgabe zu unterstützen und uns wenn möglich sogar aktiv einzubringen. Dazu gehört auch die klare Aussage, dass bei allem verständlichen Unmut Populisten und Extremisten unsere Probleme ganz sicher nicht lösen werden.

Sie bringen sich nicht nur als Unternehmer und Bürger, sondern auch als Mäzen vielfältig ein. Weshalb?

Meine Familie hat viel Glück gehabt. Unser unternehmerischer Erfolg war und ist nur in einer freien, rechtsstaatlichen und friedlichen Gesellschaft und mit der Unterstützung ganz vieler engagierter Menschen in unseren Unternehmen, aber auch vieler wichtiger Stakeholder von außerhalb möglich. Mein Vater Werner Otto wollte der Gesellschaft daher etwas von diesem Erfolg zurückgeben. Und dieser Tradition folgen meine Frau und ich aus vollem Herzen. //



Über ihre Investitionen wie z. B. in die Park Property Management oder Ruby Hotels ist die Familie Otto global vernetzt.



PARKPROPERTY CAPITAL

Das private Investment-Management-Unternehmen ParkProperty Capital konzentriert sich ausschließlich auf institutionelle Mehrfamilienhäuser in den USA und akquiriert Assets mit großen Family Offices. Mit einer fachkundigen, lokalen Präsenz auf beiden Seiten des Atlantiks bietet das Unternehmen europäischen Investoren ein Tor zu den Vereinigten Staaten. ParkProperty Capital ist in Atlanta und Hamburg ansässig.

1,9 Mrd. \$
INVESTMENTVOLUMEN

6.428
WOHNEINHEITEN

PROJEKTE IN
11
BUNDESSTAATEN
IN US-WACHSTUMS-
MÄRKTEN

Gebäudeensemble der ParkProperty Capital in Atlanta.



FINANZIERUNGEN MIT KOMPETENZ UND WEITBLICK

Die ECE hat die Phase niedriger Zinsen genutzt, um frühzeitig Darlehensverlängerungen bis weit in die 30er Jahre vorzunehmen. Dadurch standen und stehen in der angespannten Situation der Finanzmärkte in den Jahren 2023 und 2024 nur vergleichsweise geringe Darlehensvolumina zur Prolongation an. In enger Abstimmung mit den Anforderungen der jeweiligen Investoren entwickelt die ECE zudem frühzeitig individuelle Prolongationsstrategien, die auch die ESG-Anforderungen der potenziellen Fremdkapitalgeber berücksichtigen.

Ob kurzfristige Development-Finanzierungen, langfristige Bestandsfinanzierungen oder Refinanzierungen – als weltweit vernetzte Gesellschaft verfügt die ECE über eine umfassende internationale Finanzierungserfahrung und -expertise. Aktuell

betreut die ECE ein Darlehensvolumen von 8 Mrd. Euro bei rund 60 institutionellen Fremdkapitalgebern. Bei einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit von 4,4 Jahren stehen jährlich im Schnitt 1 Mrd. Euro zur Prolongation an – mit einem durchschnittlichen Darlehensbetrag pro Objekt von 76 Mio. Euro. Hinzu kommen Finanzierungen für neue Projekte.

Auf der Eigenkapitalseite nutzt die ECE sowohl die Finanzkraft der eigenen Gruppe mit einem Eigenkapital von über 1,1 Mrd. Euro als auch die Kooperation mit großen institutionellen Anlegern wie beispielsweise namhaften Versicherungen, Immobilien-AGs, Versorgungswerken, Staatsfonds sowie Pensions- und Immobilienfonds, unter anderem über die eigenen Fondsmanagementgesellschaften ECE Real Estate Partners und ECE Living.

8 Mrd. € | **1 Mrd. €**

AKTUELLES DARLEHENSVOLUMEN

JÄHRLICHES ABSCHLUSSVOLUMEN

**Ca. 4,4
Jahre**

GEWICHTETE
DURCHSCHNITTliche
RESTLAUFZEIT

**Rund 60
Kreditgeber**

BANKEN, VERSICHERUNGEN,
REGIONALE SPARKASSEN
UND VOLKSBANKEN

2,5 %

DURCHSCHNITTSZINS

TOP-5-BANKEN:

- DZ HYP
- LBBW/BERLINHYP
- HELABA
- MÜNCHNER HYP
- NORD LB/DEUTSCHE HYPO



„Wir profitieren gerade jetzt von einer weitsichtigen und stark diversifizierten Finanzierungsstrategie“, sagt Claudia Plath, CFO der ECE Group. So können sowohl erforderliche Investitionen im Bestand finanziert werden – etwa für die Erreichung des CRREM-Pfads oder für Anpassungen an die Entwicklungen im Einzelhandel – als auch neue oder von Dritten übernommene Projektentwicklungen. //

„Unsere weit überdurchschnittliche Eigenkapitalquote von mehr als 65 Prozent sorgt für Unabhängigkeit und Flexibilität. So können wir für die Finanzierung von Großprojekten eine Vielzahl von Möglichkeiten nutzen.“

CLAUDIA PLATH, CFO DER ECE GROUP

PARTNERSCHAFTLICHKEIT IN PLANUNG UND BAU

Arndt Schwerdtfeger leitet bei der ECE alle planerischen und baulichen Aktivitäten im Shopping-Center-Bestand sowie in den Bereichen Wohnen, Hotel, Logistik und Büro. Er ist Managing Director Architecture & Construction bei der ECE Group Services und Chief Technical Officer bei der ECE Work & Live. Im Interview erklärt er, warum Partnerschaftlichkeit am Bau wichtig ist, wie Digitalisierung und Künstliche Intelligenz (KI) die Baubranche verändern und welche Rolle gutes Fördermittelmanagement spielt.



„Die Zusammenarbeit mit der ECE zeichnet sich durch ein hohes Maß an Professionalität und Partnerschaftlichkeit aus – so haben wir bereits zahlreiche Projekte budget- und termingerecht gemeinsam realisiert.“

NILS WENDLER
GESCHÄFTSFÜHRER OTTO WULFF BAUUNTERNEHMUNG GMBH

Die Baubranche befindet sich derzeit in schwerer See. Was sind die Gründe und wie begegnet die ECE diesen Herausforderungen?

Arndt Schwerdtfeger: Die schwere See entsteht dadurch, dass durch die Veränderung des Zinsniveaus kaum noch Finanzierungen herausgegeben werden und der Transaktionsmarkt fast zusammengebrochen ist. Dementsprechend wird in allen Bereichen sehr viel weniger gebaut. Dies führt zu massiven Auftrags-einbrüchen in der Bauindustrie. Wir sehen intensive preisliche Veränderungen am Markt. Für uns ergeben sich dadurch aber auch Chancen. Und die werden wir nutzen!

Bei der ECE herrscht also kein Stillstand?

Nein, ganz im Gegenteil. Wir realisieren Projekte in den Bereichen Wohnen, Hotellerie sowie Logistik und halten gleichzeitig unseren Shopping-Center-Bestand durch bauliche Maßnahmen immer auf dem neuesten Stand. Dabei setzen wir auf partnerschaftliche Zusammenarbeit und innovative Vergabemodelle. So bauen wir unser Netzwerk mit Baupartnern aus dem Mittelstand und Großbauunternehmen ständig aus. Denn: Effizienz entsteht auch durch Partnerschaftlichkeit in Planung und Bau, weil wir damit auf Basis einer hohen Vertrauensebene sehr schnell ins Arbeiten kommen.

Welche Bedeutung hat die Digitalisierung für den Baubereich?

Es gibt mittlerweile viele Tools, die Einzelaspekte des Plans und Bauens digitalisieren. Wir erstellen über verschiedene Tools Visualisierungen und lassen uns dabei von KI unterstützen. Es gibt erste Ansätze am Markt für Kostenermittlungen bis hin zu Bauüberwachungsprogrammen über Roboter vor Ort. Aber da steckt vieles noch in den Kinderschuhen. Die Baubranche hat diesbezüglich einen großen Nachholbedarf. Heute werden noch viele Gebäude manufakturartig und individuell gebaut.

Welche Möglichkeiten gibt es noch, Bauprojekte effizienter umzusetzen?

Stichwort BIM – das Building Information Modeling. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst. Im Shopping-Center-Bestand kommt es kaum zur Anwendung, da fast kein Center digital vermessen ist. Die Vermessung wäre inhaltlich und preislich sehr aufwändig. Aber bei vielen unserer Projekte im Bereich der ECE Work & Live verwenden wir BIM-Modelle. Da liegen große Möglichkeiten, weil durch die Anwendung von BIM Transparenz entsteht: Welche Massen und Materialien werden geplant und ausgeschrieben? Was kostet was? Neben der transparenten Koordination liegen in diesen Modellen enorme Stärken – gerade auch mit Blick auf die ESG-Kriterien.

Welche Bedeutung haben Nachhaltigkeit und ESG?

Für uns ist das Teil der DNA geworden. Das bedeutet, dass wir in der Frühphase der Konzeptionierung viele Nachhaltigkeitsthemen schon mitdenken. Das zieht sich durch die Entwurfsplanung und die Bauantragsplanung bis in die Vergaben. Nachhaltigkeit ist jedoch nicht kostenneutral. Es entstehen zusätzliche Aufwände, weil teilweise andere Materialien eingesetzt werden müssen, andere Prozesse erforderlich sind, aufwändigere Dokumentationen gefordert sind. Die Anwendung von Nachhaltigkeitsaspekten wegzulassen, ist keine Option, da ESG für alle Investoren von Relevanz ist

Welche Fördermittel gibt es und welche nutzt die ECE?

Kommunen, Länder und die Bundesregierung fördern unterschiedliche Maßnahmen, unter anderem auch nachhaltige Baumaßnahmen. Für uns sind die Programme des Bundes, also die Bundesförderung für effiziente Gebäude, die sinnvollsten. Wir prüfen genau, welche Förderungen wir für die Umsetzung energetischer Sanierungen im Shopping-Center-Bereich oder für Neubauprojekte der ECE Work & Live einsetzen können. Häufig sind auch Kombinationen von Förderungen möglich. Zum Beispiel werden modulares Bauen, der Einsatz von modernen Heizungsanlagen oder der Einsatz von Photovoltaik ge-

fördert. So scannen wir jedes Projekt auf Förderfähigkeit und beantragen, wenn möglich, die Fördermittel. Das machen wir mit einem kleinen, feinen Team inhouse sowie in Kooperation mit externen Partnern.

Welche Rolle spielt Lean Management?

Die großen Baufirmen haben ihre Baustellen so durchgetaktet, dass sie schneller und besser bauen können. Das ist sehr ressourcenschonend, wenn es funktioniert. Die größte Stellschraube für die Anwendung von Lean Management hat jedoch der Bauherr. Er setzt die Rahmenbedingungen und macht die entsprechenden Vorgaben. Lean Management bedeutet für uns einen kompletten Fokus auf den Kunden. Wir strukturieren zum Beispiel die Planung in Teilaspekten, für die Planungssicherheit besteht. Dieses Vorgehen ermöglicht uns, möglichst wenig Planung doppelt oder sogar umsonst zu machen.

Wann kommen Mehrparteienverträge zum Einsatz?

Der Mehrparteienvertrag führt die bisher vielen bilateralen Verträge der Baubeteiligten in einem Vertrag zusammen. Wenn man das schafft, rücken Planung und Bau dichter zusammen. Wir erleben das gerade beim „Life Hamburg“, einem Bildungsprojekt von Benjamin Otto, wo über den Mehrparteienvertrag sehr früh die gemeinsamen Ziele fixiert und ausgearbeitet worden sind. Dort haben wir in einer starken Kooperation mit

„Als langjährige Baupartner realisieren GOLDBECK und die ECE gemeinsam Gebäude, bei denen Nachhaltigkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit in Einklang stehen. Dank unserer systematisierten Bauweise nutzen wir dabei die Potenziale des materialschonenden und emissionsarmen Bauens.“

RENÉ KALDENHOVEN
GESCHÄFTSFÜHRER GOLDBECK NORD GMBH

den Planungs- und Baupartnern einen Bauantrag eingereicht und gehen demnächst in den Bau. Eine solche Art von Partnerschaften ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn die Anforderungen an das Gebäude in einer sehr frühen Phase unbestimmt sind oder das Gebäude sehr komplex ist. Dann helfen solche Methoden, sich sehr partnerschaftlich dem Ziel zu nähern. Für ein Wohnungsprojekt wäre dieses Vertragsmodell jedoch zu aufwändig. Hierfür gibt es bewährte Vertragsmethoden – angereichert um verschiedene Formen der Digitalisierung –, um ein gutes Projekt aufzusetzen und die Projektziele zu erreichen. //



Arndt Schwerdtfeger •

ESG@ECE GROUP

ZUKUNFT VORAUSS!

ESG@ECE GROUP

ESG@ECE GROUP

132

GREEN-BUILDING-
ZERTIFIZIERUNGEN

50 %

DER AKTUELLEN MIETVERTRÄGE
VERFÜGEN ÜBER EINEN
GREEN LEASE

35 %

FRAUEN IN OBEREN FÜHRUNGS-
POSITIONEN

„Wir geben der Zukunft Raum“, lautet die Unternehmensvision der ECE Group, denn nachhaltiges Handeln hat für die ECE einen zentralen Stellenwert und ist fester Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Das Ziel: Die ECE möchte als Unternehmen bis 2045 klimaneutral sein und setzt sich dafür ein, dass auch die von ihr betriebenen und entwickelten Immobilien bis spätestens 2050 CO₂-neutral sind.

Alle Geschäftstätigkeiten der ECE sind konsequent auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtet und basieren auf einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie. Denn das Familienunternehmen übernimmt Verantwortung für die Gesellschaft, in der sie wirtschaftet: für die Mitarbeitenden, für die Immobilien, die sie entwickelt und managt, für die Städte, in denen sie aktiv ist, sowie für einen effizienten und schonenden Einsatz der von ihr verwendeten Ressourcen. >

NACHHALTIGKEITSVERSPRECHEN

Unsere langjährige Expertise macht uns zum Wegbereiter nachhaltiger Stadtentwicklung in allen Facetten. Als Familienunternehmen übernehmen wir Verantwortung dafür, eine lebenswerte und zukunftsfähige Welt für kommende Generationen zu schaffen.

DOPPELTE WESENTLICHKEITSANALYSE

Mehrstufiger Prozess zur Ermittlung der relevanten nachhaltigen Handlungsfelder:

- Risk-and-Opportunities-Perspektive
- Impact-Perspektive
- Stakeholder-Perspektive

ECE-HANDLUNGSFELDER

- | | |
|--|---|
| 
Energie | 
Ressourcen |
| 
Nachhaltige Mobilität | 
Wohlbefinden |
| 
Mitarbeitende | 
Nachhaltige Trends |

WESENTLICHE ECE-NACHHALTIGKEITSZIELE



- Environmental**
CO₂-Reduktion um 40 Prozent in den Shopping-Centern und am ECE-Campus bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019.
- Social**
Entwicklung einer Social-Impact-Strategie.
- Governance**
ECE-Kodizes mit ESG-Selbstverpflichtungen für alle Nutzungsklassen in der Immobilienentwicklung.

KLARER KURS: KLIMANEUTRALITÄT

Verantwortlich für die strategische ESG-Ausrichtung der ECE Group sind ein Nachhaltigkeitsteam und der Director Sustainability & Corporate Communications. Sie entwickeln die Nachhaltigkeitsstrategie der Gruppe kontinuierlich weiter, basierend auf den sich stets verändernden regulatorischen und marktspezifischen ESG-Anforderungen. In Verbänden und im Dialog mit relevanten Stakeholdern beobachten sie das gesellschaftliche, wirtschaftliche sowie politische Umfeld und entwickeln daraus strategische Ableitungen für die ECE. Sie dokumentieren kontinuierlich die

Fortschritte in Hinblick auf ESG und berichten an die Geschäftsführung. Darüber hinaus wurden 2023 in den Gesellschaften ECE Marketplaces, ECE Work & Live sowie ECE Group Services ESG-Komitees gegründet, mit denen das Nachhaltigkeitsteam das strategische Vorgehen zu den ESG-Fokusthemen bespricht und die ESG-Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich weiterentwickelt. Gemeinsam mit der Serviceeinheit Sustainable Operations & ESG werden darüber hinaus nachhaltige Produkte und Dienstleistungen für die Eigentümer der Shopping-Center entwickelt (→ S. 44).

ECE-ESG-STRUKTUR



„Das Thema ESG ist essenziell für unser weiteres Handeln. Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir daher anspruchsvolle Standards und konkrete Lösungen entwickelt, um die Immobilien, für die wir verantwortlich sind, fit für die Zukunft zu machen und somit zum Erreichen der europäischen Klimaziele beizutragen.“

MARIA HILL, DIRECTOR SUSTAINABILITY & CORPORATE COMMUNICATIONS, ECE GROUP SERVICES



LÖSUNGEN FÜR ALLE ASSETKLASSEN

Klimaneutrale Shopping-Center – das geht!

Zum Erreichen der Klimaziele hat die ECE klare Strategien und konkrete, umsetzbare Lösungen für die Eigentümer der Shopping-Center entwickelt. Da ihre ESG-Strategien sehr unterschiedlich sind, bietet die ECE nicht die eine Lösung für alle, sondern unterstützt mit unterschiedlichen ESG-Produkten. Diese reichen vom energetischen Pre-Check über eine PV-Strategie bis zur „ECE map2zero“, dem energetischen Sanierungsfahrplan, mit dem Shopping-Center je nach Strategie bis spätestens 2045 klimaneutral werden können.

Unser Ziel:

nachhaltige Projektentwicklung

Auch bei allen Projektentwicklungen der ECE Work & Live in den Assetklassen Wohnen, Logistik, Hotel und Büro werden individuelle Maßnahmen für die Errichtung, den Umbau und den Betrieb klimafreundlicher Gebäude geprüft. Verankert sind die klaren Vorgaben und Standards in den Bereichen Environment, Social und Governance in konkreten Kodizes, wie dem ESG-Wohnungs- und -Logistikkodex. Ziel ist es, über die gesetzlichen Standards hinauszugehen und den CO₂-Ausstoß in der Entwicklung und im späteren Betrieb zu minimieren. Ein etablierter Expertenkreis bei der ECE kümmert sich zudem um die kontinuierliche Weiterentwicklung der Kodizes.

Die EU-Gebäuderichtlinie

Eine hohe Relevanz für die Immobilienwirtschaft besitzt die novellierte Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), die unter anderem das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) umfasst. Bereits im Vorwege zur Umsetzung der EPBD wurde in Deutschland das GEG novelliert. Im ersten Schritt wurde der Neubaustandard erhöht und im zweiten Schritt wurde festgelegt, dass der Anteil von erneuerbaren Energien in den Heizungen von Bestandsimmobilien und Neubauten auf mindestens 65 Prozent erhöht werden muss. Bei Bestandsimmobilien prüft die ECE für die Center, die noch über eine reine Gasheizung verfügen, ob und wann ein Anschluss an das kommunale Fernwärmenetz möglich ist oder ob der Einsatz von Wärmepumpen sinnvoller wäre.

ENGAGIERTE VERBANDSARBEIT

Die Anforderungen von Gesetzgebern, Stakeholdern und auch der Gesellschaft insgesamt an den nachhaltigen Betrieb von Immobilien ändern sich rasant. Die ECE monitort die Entwicklungen eng und begleitet sie frühzeitig und im engen Zusammenspiel mit Investoren und Retailern in Verbandsausschüssen. So engagiert sie sich zum Beispiel im ZIA, HDE und Urban Land Institute (ULI) sowie im European Council of Shopping Places (ECSP), der aktuell von Joanna Fisher, CEO ECE Marketplaces, als Chairwoman geleitet wird.



AUSWAHL AN VERBÄNDEN, IN DENEN DIE ECE AKTIV IST



- Entwicklung eines Green Lease-Branchenstandards
- Begleitung der Umsetzung von europäischem Recht in den Nationalstaaten
- Austausch mit wichtigen ESG-Playern



- Erarbeitung konkreter Positionierung mit Lösungsansätzen für den Ausbau der E-Ladeinfrastruktur und PV-Anlagen im Einzelhandel
- Erarbeitung von konkreten Ansätzen zur Lösung der Netzanschlussproblematik im Bereich E-Mobilität



Energie- und Gebäudetechnik

- Erarbeitung von praktischen Lösungen für die Immobilienwirtschaft bei der Novellierung der Energy Performance of Building Directive (EPBD)
- Konstruktive Begleitung der Umsetzung der EPBD in nationales Recht
- Erarbeitung einer Positionierung für sinnvollere Energieausweise im Einklang mit den Vorgaben der MEP (Minimum Energy Performance) für Gewerbecommercial Immobilien für Deutschland

Corporate Responsibility

- Begleitung von praktischen Lösungen zur Erfüllung der Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive für die Immobilienbranche
- Konstruktive Begleitung der Umsetzung eines nationalen ZIA- Green Lease



- Ganzheitliche Integration von ESG in die Stadtentwicklung
- Stärkung der urbanen Resilienz
- Verknüpfung von Gebäudeeffizienz und finanzieller Performance

- Präsentation des Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen 2024 (v. l. n. r.): ZIA-Präsident und langjähriger ECE-Geschäftsführer Dr. Andreas Mattner, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Prof. Dr. Dr. h. c. Lars P. Feld, Vorsitzender des Rates der Immobilienweisen.

GOVERNANCE@ ECE GROUP

Als verlässliche, integre und faire Partnerin im Geschäftsleben hat die ECE ein umfassendes Compliance-Management-System (CMS) aufgebaut, das fortlaufend an die sich wandelnden Geschäftsaktivitäten und die sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst wird. Es umfasst unter anderem die Themen Korruptionsbekämpfung, Geldwäscheprävention, Geschäftspartner-Compliance, Geschäftspartner-Screenings (inklusive Sanktionslistenprüfung) und Kartellrecht. Das CMS basiert auf dem Code of Conduct der ECE (Verhaltenskodex), der den Mitarbeitenden Anleitung und Orientierung im Hinblick auf die entsprechenden Themengebiete liefert. Das Gegenstück zum Code of Conduct sind die ECE-Geschäftspartnerstandards, zu deren Einhaltung sich die von der ECE beauftragten Geschäftspartner verpflichten.

Seit 2014 lässt die ECE ihr CMS vom Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) regelmäßig zertifizieren. Die letzte Zertifizierung fand 2023 statt.

ESG, LKSG UND DATENSCHUTZ

Die ECE strebt eine kontinuierliche Weiterentwicklung ihres CMS an. Nicht nur für das „G“, sondern auch für das „E“ und „S“ in „ESG“ ist die Umsetzung der Vorgaben des für die ECE Marketplaces seit 1. Januar 2024 geltenden Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) relevant. Zudem hat die ECE ein umfassendes Datenschutz-Management-System entwickelt. Schwerpunkte des Datenschutzes sind der Kundendatenschutz in den Shopping-Centern (insbesondere bei Marketingaktionen vor Ort und digitalen Angeboten) und der Schutz von Geschäftspartner- und Mitarbeiterdaten sowie die Begleitung von IT-Projekten. Insofern gehen mit ESG auch Anforderungen an die Informationssicherheit einher. Diese wachsen durch gesetzliche Bestimmungen, Investoren und Versicherer ständig, deswegen baut die ECE derzeit ein Informationsmanagementsystem (ISMS) auf, das marktfähig und zukunftssicher ist. Die Herausforderungen reichen von der Abwehr von Cyberangriffen über die Implementierung von KI-Anwendungen bis hin zur Erneuerung von technischer IT-Infrastruktur (Firewall).

ECE ALS ARBEITGEBER

DER ZUKUNFT RAUM GEBEN

17%

GERINGERE KRANKENQUOTE
2023 (3,9 %) VS. 2022 (4,7 %)

MEHR ALS

110

YOUNG TALENTS SIND
BEI DER ECE BESCHÄFTIGT
(STAND: JAN. 2024)

MEHR ALS

16.000

ECE-SPORTPLATZ-BESUCHE 2023

AUSZEICHNUNGEN



Talenten den Raum zur Entfaltung geben, den sie brauchen. Das ist die Mission der ECE als Arbeitgeber. Denn nur mit den passenden Rahmenbedingungen und individuellen Entfaltungs- und Fördermöglichkeiten lassen sich in einem herausfordernden Arbeitsmarkt die besten Talente nachhaltig überzeugen und bestmöglich einsetzen.



- 2024 wurde die ECE zum wiederholten Mal als Top Employer ausgezeichnet.

Ob für Studierende, Berufseinsteiger oder Professionals und Führungskräfte: Die ECE ist ein begehrter Arbeitgeber in der Immobilienbranche. Dies belegen immer wieder zahlreiche Auszeichnungen. So wurde die ECE 2024 zum wiederholten Mal als **Top Employer** gekürt. In einem Audit des unabhängigen Top Employers Institutes wurde dabei die Mitarbeiterorientierung der ECE überprüft. Dabei haben das Institut vor allem die Angebote in den Bereichen Talentstrategie, Onboarding, berufliche Weiterentwicklung sowie soziale Verantwortung überzeugt. Zu den weiteren Auszeichnungen als Arbeitgeber, die die ECE auch 2024 führen darf, zählen die

Trainee-Auszeichnung von Trendence für ihre karrierefördernden Trainee-Programme, das **Fair Company**-Siegel, das faire und attraktive Bedingungen für Praktikanten auszeichnet sowie die Zertifizierung zum Audit **berufundfamilie**.

Auf kununu, der führenden Arbeitgeberbewertungsplattform im deutschsprachigen Raum, darf die ECE das Siegel **kununu Top Company** führen. Die Auszeichnung, die auf Basis von unabhängigen, authentischen Mitarbeiterbewertungen nur besonders empfehlenswerten Arbeitgebern verliehen wird, bestätigt die Mitarbeiterzufriedenheit, die bei der ECE höher als im Durchschnitt der Immobilienbranche ist. >



PERFEKTE RAHMENBEDINGUNGEN

Creating Space. Inspiring People. Die ECE steht dafür, Räume zu erschaffen, die Menschen inspirieren. Als Arbeitgeber definiert die ECE für ihre Mitarbeitenden Räume zur kontinuierlichen persönlichen und fachlichen Weiterentwicklung sowie vielfältige Angebote zur Gesundheitsförderung und zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. So entsteht ein passendes Arbeitsumfeld für die Mitarbeitenden entsprechend den Anforderungen des Marktes und ihrer jeweiligen Lebensphase.

„RAUM FÜR ENTWICKLUNG“

Individuelle Weiterbildung und Möglichkeiten zur persönlichen Entwicklung haben bei der ECE seit jeher einen hohen Stellenwert. Im Bereich des betrieblichen Lernens setzt die ECE verstärkt auf selbstgesteuerte Lernformate mit einem Mix aus Live-Elementen und E-Learning-Formaten. Für Praktikanten, Werkstudenten, Azubis, Trainees und duale Studierende bietet die ECE das „Young Talents@ECE“-Programm an, mit dem die Vernetzung in die Fachbereiche sowie die Weiterbildung gefördert werden.

„RAUM FÜR FAMILIE“

Für eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben bietet die ECE ihren Mitarbeitenden ein Beratungs- und Vermittlungsangebot vom pme Familienservice, einen Kinderbetreuungszuschuss, ein Kinderferienprogramm sowie Sabbatical-Möglichkeiten.

„RAUM FÜR GESUNDHEIT“

Ob mit dem kostenfreien Fitness-Studio „Unser Sportplatz“ am Hamburger Campus, mit Vergünstigungen in ausgewählten Fitness-Studios bundesweit, mit dem Fahrradleasing „JobRad“ oder mit regelmäßigen Wellbeing-Befragungen – das Gesundheits- und Sportangebot der ECE ist vielseitig und wird durch spezielle Förderprojekte ergänzt. So können sich Mitarbeitende zum Beispiel als Team für Firmenläufe bewerben.



„FIT IN 2024“

Ein neues Angebot zur Verbesserung der Gesundheit der Center-Mitarbeitenden macht die ECE im Rahmen des DAK-Gesundheitsprojektes mit der Ausschreibung „Fit in 2024 – das Center-Gesundheitsprojekt“, auf die sich Anfang 2024 alle interessierten Center bewerben konnten. Ziel der Ausschreibung ist es, die Arbeitssituation im Center aus gesundheitlicher Perspektive zu verbessern und passgenaue Maßnahmen zur Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden zu entwickeln.

Darüber hinaus hat die ECE in fünf verschiedenen Regionen Analyseworkshops für Mitarbeitende über 55 Jahre durchgeführt, um die Bedarfe speziell von älteren Mitarbeitenden in technischen Center-Berufen genau zu verstehen und ihnen passende Gesundheitsangebote unterbreiten zu können.

VIELFALT IM FOKUS

Diversität hat bei der ECE einen hohen Stellenwert, denn diverse Teams führen nicht nur zu mehr Mitarbeiterzufriedenheit, sondern machen Unternehmen auch erfolgreicher. So setzt das Familienunternehmen im Rahmen seines Diversity-Managements auf Chancengerechtigkeit, Toleranz und Talentförderung.



- Die neuen Diversity-Managerinnen der ECE seit Frühjahr 2024 im Jobsharing: Tanja Ćirić-Ritter und Christiane Fenle.



Center-Managerin Cindy Häßlein gehörte als Mitbegründerin und Vorstandsvorsitzende von Wichtel Challenge Deutschland e. V. zu den Gewinnern des letzten Wettbewerbs „Du und dein Ehrenamt“ 2022.

FÖRDERUNG VON SOZIALEM ENGAGEMENT

Als gesellschaftlich engagiertes Unternehmen fördert die ECE das ehrenamtliche Engagement ihrer Mitarbeitenden. So hat sie Anfang 2024 bereits zum dritten Mal zum internen Wettbewerb „Du und dein Ehrenamt“ aufgerufen. Bewerben können sich alle Mitarbeitenden mit Projekten, für die sie sich im Rahmen eines gemeinnützigen Vereins, einer Organisation oder Institution ehrenamtlich engagieren. Eine ECE-Jury wählt bis zu fünf Botschafter aus, die jeweils 1.000 Euro für ihr Projekt gewinnen. //

Shopping-Center machen mit ihrem vielfältigen Mieter- und Branchenmix Städte lebendig, denn sie sind mehr als reine Einkaufsstätten: Sie sind Erlebnisorte und Community-Hubs, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Im Interview spricht Joanna Fisher, CEO der ECE Marketplaces, über aktuelle Trends und Herausforderungen. Zudem berichtet sie über die Herausforderungen der EU-Politik und ihre Ziele als Chairwoman des European Council of Shopping Places (ECSP).

Wie ist das Jahr 2023 gelaufen und wie entwickelt sich 2024?

Joanna Fisher: Shopping-Center haben sich in den Krisen der vergangenen Jahre insgesamt einmal mehr als sehr resilient erwiesen, und auch unser Center-Portfolio hat sich weiter positiv entwickelt, wie die Zahlen zeigen: So konnten wir unsere Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorjahr um fast 50 Prozent auf 800.000 m² steigern, mit vielen Bestandsmieter weitere Mietverträge abschließen und viele neue, attraktive Mieter für unsere Center gewinnen. Auch die Frequenzen sind gegenüber 2022 um 7,4 Prozent gestiegen. Die Umsätze haben sich mit 9,7 Prozent im Plus sogar noch besser entwickelt und auch die ersten Ergebnisse, die uns für 2024 vorliegen, sind positiv. Ebenfalls erfreulich: Unsere Landesgesellschaft ECE Türkiye konnte ihr Management-Portfolio erfolgreich erweitern (→ S. 52).

Vor welchen Herausforderungen stehen Sie aktuell?

Die Herausforderungen sind sehr unterschiedlich. In Deutschland haben die Krisen der letzten Jahre das Eigenkapital vieler Retailer erheblich geschwächt, die Konsequenz sind leider deutlich zunehmende Insolvenzen. Uns gelingt es zwar gut, neue passende Konzepte zu akquirieren, sodass die Leerstandsquote für unser Portfolio nur leicht



gestiegen ist. Aber die viel zu langen Genehmigungsprozesse verzögern leider oft unnötig die Eröffnung der neuen Shops. Wichtig ist daher, dass wir sehr proaktiv agieren und zum Beispiel bereits im Zuge der ersten Insolvenzwelle von Warenhäusern Konzepte für eine mögliche Nach- und Neunutzung aller betroffenen Flächen entwickelt haben, um möglichst schnell handeln zu können. International ist es für uns eine sehr positive Herausforderung, das deutlich wachsende Cross-Border-Geschäft zu managen und Retailer gezielt bei der Expansion in verschiedenen Ländern zu begleiten. >

ZUKUNFT SHOPPING-CENTER DIE TRANSFORMATION GESTALTEN





Welche Beispiele gibt es für solche Nutzungskonzepte?

Ein gutes Beispiel ist der neue Food Garden im Main-Taunus-Zentrum in Frankfurt am Main mit attraktiven Restaurants. Er wird gerade an der Stelle eines ehemaligen Warenhaus-Gebäudes gebaut (→ S. 34). Und auch im Linden-Center Berlin ist es uns nach der Warenhaus-Schließung gelungen, den Gebäudeteil zu modernisieren, umzugestalten und neu zu vermieten. Die unteren Etagen sind wieder mit Retail belegt, in den oberen Etagen ist ein neues Gesundheitszentrum entstanden. Beispiele wie diese zeigen, dass Herausforderungen gleichzeitig auch Chancen bieten – für die Weiterentwicklung sowie die Umsetzung neuer Konzepte und die weitere Diversifizierung des Mietermix.

Was zeichnet ein erfolgreiches Shopping-Center aus?

Ein gutes und damit in der Regel auch erfolgreiches Einkaufszentrum muss passend zu seinem Standort

ein klares Profil besitzen – entweder als Nahversorgungs- oder als Destination-Center. Hinzu kommen ein passender Mietermix mit attraktiven Ankermietern sowie eine hohe Service- und Aufenthaltsqualität. Auch besondere Aktionen und Events erhöhen die Besucherfrequenz und sorgen dafür, dass Shopping-Center nicht als reine Einkaufsstätten, sondern als Community-Hubs wahrgenommen werden.

Welche Entwicklungen und Trends beobachten Sie aktuell?

Wir sehen, dass die Rolle der Gastronomie für die Aufenthalts- und Erlebnisqualität in Shopping-Centern immer wichtiger wird. Dabei zeichnet sich ein verstärkter Trend zu Casual-Dining-Konzepten in den Centern ab, wozu zum Beispiel Konzepte wie L'Osteria, The Ash oder Alex zählen (→ S. 32). Darüber hinaus zeigt sich, dass das Thema Mixed Use zunehmend relevanter wird. Es kommt zwar stark auf den Standort und die Positionierung eines Centers an, aber für viele Center sind Freizeit- und Entertainmentangebote wie etwa im Rhein-Neckar-Zentrum oder in The Playce ein wichtiges Element, wenn es darum geht, ihr bisheriges Angebot zu erweitern und so die Anziehungskraft zu steigern (→ S. 36).

Ein Blick in die Zukunft: Wie werden sich Einkaufszentren künftig verändern?

Die alte Weisheit, dass Handel Wandel ist, gilt heute mehr denn je. Unsere wichtigste Aufgabe ist es, diesen ständigen Transformationsprozess aktiv und standortspezifisch zu gestalten. Einkaufszentren werden sich daher sehr unterschiedlich entwickeln. Aber es gibt auch Gemeinsamkeiten: Trends sind immer kurzfristiger – dafür machen wir entsprechende Flächenangebote. Die Digitalisierung der Customer Journey wird immer ausgereifter. Investoren, Banken, Retailer und auch Besucher verlangen nach ESG-konformen Centern. Und der gesamte Non-Retail-Bereich wird immer relevanter. Das gilt insbesondere für den Wellness- und Gesundheitssektor, aus dem wir bereits attraktive Konzepte gewonnen haben (→ S. 40).

Welchen Einfluss hat die EU auf die weitere Entwicklung der Center? Und welchen Einfluss hat der von Ihnen geführte ECSP auf die EU?

Die Auswirkungen der Entscheidungen in Brüssel auf die Shopping-Center-Branche, aber auch auf Retailer und Investoren, sind immer größer geworden. Aktuelle

„Die alte Weisheit, dass Handel Wandel ist, gilt heute mehr denn je. Unsere wichtigste Aufgabe ist es, diesen ständigen Transformationsprozess aktiv und standort-spezifisch zu gestalten.“

JOANNA FISHER, CEO
ECE MARKETPLACES

Beispiele sind etwa die Taxonomie oder das Lieferkettengesetz. In der Vergangenheit wurden dabei die Besonderheiten der Shopping-Center nicht immer angemessen berücksichtigt. Ich freue mich daher sehr, dass die größten Unternehmen unserer Branche sowie die erfolgreichen nationalen Verbände sich entschieden haben, das zu ändern. Wir haben jetzt mit dem European Council of Shopping Places (ECSP) eine starke Stimme in Brüssel. Das bedeutet natürlich nicht, dass alles nach unseren Wünschen läuft. Aber wir bekommen frühzeitig mit, was in Brüssel geplant wird. Und wir haben die Chance, unsere Perspektive in die Gesetzgebungsprozesse einzubringen. Das halte ich für sehr wertvoll. //

9,7%

UMSATZPLUS 2023 VS. 2022 IN
EUROPÄISCHEN CENTERN

+7,3%

Ø TAGESFREQUENZ 2023 VS. 2022
IN EUROPÄISCHEN ECE-CENTERN

3,4 Mio.

BESUCHER TÄGLICH IN DEN CENTERN



ERFOLGS- GARANT SHOPPING- CENTER

Die Zahlen der ECE Marketplaces
beweisen einmal mehr, wie stark und
resilient Shopping-Center sind.



21,4 Mrd. €

Ø EINZELHANDELSUMSATZ P. A. IN DEN ECE-CENTERN

800.000 m²

VERMIETETE FLÄCHE 2023

200

NEUE MIETKONZEPTE 2023
IN DEUTSCHLAND

38 %

IN DER INSOLVENZFÄLLE
KONNTEN 2023 MIET-
VERTRÄGE FORTGEFÜHRT
WERDEN

2.600

ABGESCHLOSSENE
MIETVERTRÄGE 2023

+20 %

LÄNGERE MIETVERTRAGSLAUF-
ZEITEN 2023 VS. 2022

HERZSTÜCK UND ZUGPFERD

BESUCHER- MAGNET RETAIL!

Seit 2021 wächst der stationäre Einzelhandel stärker als der Online-Handel, was sich in dem hervorragenden Vermietungsergebnis der ECE Marketplaces widerspiegelt. Ob große internationale Brands oder regionale Händler: Zahlreiche Retailer setzen auf die attraktive Mischung aus kaufkräftiger Klientel, starken Besucherfrequenzen und der Anziehungskraft der sich gegenseitig belebenden Angebote aus Retail, Gastronomie und Entertainment, die Shopping-Center bieten. Zudem profitieren sie von der flexiblen Hülle für skalierbare Unternehmenserfolge.

BESTANDSMIETER AUF EXPANSIONSKURS

Zu den bekannten Retailern, die 2023 mit der ECE teils zahlreiche Mietverträge neu geschlossen oder verlängert haben, gehören beispielsweise H&M, Only, New Yorker, Rituals, TK Maxx, Deichmann oder die Marken der spanischen Inditex-Gruppe. Diese feierte 2023 mit ihrer Marke Stradivarius Deutschlandpremiere mit der ECE: Im November eröffnete im Milaneo in Stuttgart der erste Store von Stradivarius in Deutschland überhaupt.

ECE MARKETPLACES



Dank des internationalen Center-Netzwerks der ECE haben Mieter neben Expansionsmöglichkeiten innerhalb eines Landes auch die Chance, grenzüberschreitend zu expandieren. Allein im Jahr 2023 konnten 72 verschiedene Mieterkonzepte erfolgreich in ECE-Centern in anderen Ländern expandieren. So eröffnete beispielsweise im italienischen Center Adigeo in Verona 2023 eine Rituals-Filiale.

Auch der Lebensmitteleinzelhandel gewinnt im Branchenmix zunehmend an Bedeutung, was sich in Neueröffnungen und Vertragsverlängerungen etwa von Aldi Nord und Süd sowie von Edeka und Rewe widerspiegelt.

NEUE MIETERKONZEPTE IM RETAIL-MIX

Dank engagierter Akquise kann die ECE ihr Mieter- und Branchenportfolio auch stets um neue Konzepte erweitern – 2023 waren es in Deutschland rund 200 neue Mieter mit mehr als 220 Mietverträgen. Dazu zählen zum Beispiel die Tattoo-Studio-Kette Glorious Art, der Energieversorger Vattenfall mit zwei Showrooms rund um nachhaltige Energielösungen oder die hochwertige dänische Marke Lakrids By Bülow. Deutschlandpremiere feierte EGLO mit der ECE: 2023 eröffnete der österreichische Lampen- und Leuchtenhersteller in den Centern Schlosshöfe Oldenburg und Elbe-Einkaufszentrum in Hamburg seine ersten B2C-Stores unter der Marke Eglo Living.

Auch international konnte sich die ECE über neue Mieter freuen, zum Beispiel über Victoria's Secret. Die bekannte Lingerie-Brand aus den USA eröffnete 2023 im Adigeo den ersten Vollsortimentsstore im gesamten ECE-Portfolio. Ein wichtiger Bestandteil von Shopping-Centern sind zudem lokale Händler, die mit kreativen Ideen und Lokalkolorit den Mietermix bereichern. Die ECE unterstützt diese „Local Heroes“ seit jeher, indem sie Existenzgründer nicht nur zu Beginn, sondern während der gesamten Mietlaufzeit begleitet. ➔



ECE MARKETPLACES

EINE GUTE MISCHUNG

SHOPPING & GASTRONOMIE

Gastronomische Angebote sind aus Shopping-Centern nicht wegzudenken. Sie spielen eine wichtige Rolle für die Aufenthalts- und Erlebnisqualität. Dabei stehen für Kunden heute Qualität und Ambiente mehr im Fokus als noch vor einigen Jahren. Dies spiegelt sich in der verstärkten Ansiedelung verschiedener Casual-Dining-Konzepte wider.

92 %

NUTZEN GASTRONOMISCHE ANGEBOTE IM SHOPPING-CENTER*

70 %

ERWARTEN MEHR ALS FAST FOOD-KETTEN IN SHOPPING-CENTERN*



L'Osteria & ECE

EINE KULINARISCHE ERFOLGSGESCHICHTE

Frische italienische Küche, lässiges Ambiente, Pizzen, die über den Tellerrand hinausragen und ein hervorragendes Preis-Leistungsverhältnis – damit überzeugt L'Osteria, die 2024 ihr 25-jähriges Jubiläum feiert, ihre Gäste und das seit einigen Jahren auch in ECE-Centern. So wird sie 2025 im Food Garden des Main-Taunus-Zentrums bereits das sechste Restaurant in einem ECE-Center eröffnen.

Nach der ersten Eröffnung Ende September 2018 im Allee-Center Magdeburg folgten die Standorte Milaneo Stuttgart, Marstall Ludwigsburg und MyZeil Frankfurt am Main. Zuletzt feierte L'Osteria Anfang Februar 2024 große Eröffnung im Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim in einem komplett neuen, freistehenden Restaurantgebäude. Auf mehr als 1.000 m² befinden sich 233 Plätze im Innenbereich sowie eine Außenterrasse mit Spielplatz in Pizza-Form. //



3 FRAGEN AN



CLAUS HUMMEL
Vice President
Expansion, FR
L'Osteria SE

#1

Was ist Ihr Erfolgskonzept?

L'Osteria ist mehr als nur ein gastronomisches Konzept rund um Pizza und Pasta. Das Ziel ist es, unseren Gästen ein besonderes Erlebnis zu bieten: Dabei legen wir großen Wert auf Liebe zum Detail und Qualität. Unsere Speisen werden frisch und aus qualitativ hochwertigen Zutaten in unserer offenen Küche, der Cucina, zubereitet. Ebenso viel Wert legen wir auf die Einrichtung unserer Restaurants: Das Interieur wird individuell auf den jeweiligen Standort angepasst. Hierbei setzen wir bewusst nicht auf Gleichheit, sondern Wiedererkennungswert. Maßgeblich für unseren Erfolg sind zudem unser gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und unser herzlicher Service.

#2

Warum sind Shopping-Center attraktiv für Sie?

Shopping-Center sind für uns besonders attraktiv, da es sich hierbei um frequenzstarke Standorte mit einer hohen Verweildauer handelt – und besonders vor, während oder nach einer ausgedehnten Einkaufstour benötigen die Besucher eine Stärkung. Was gibt es da Passenderes als eine leckere Pizza oder Pasta. Durch unsere „Casual Dining“-Experience können wir das gastronomische Konzept in den Centern erweitern und Gäste können sich über eine Extraportion Dolce Vita freuen.

#3

Was zeichnet die Zusammenarbeit mit der ECE aus und welche Pläne haben Sie für die Zukunft?

In den vergangenen Jahren hat sich die ECE immer wieder als ein zuverlässiger Partner bewiesen und meine Erfahrungen waren durchweg positiv. Während unserer langjährigen Zusammenarbeit konnten wir so bereits viele gemeinsame Projekte verwirklichen und auch in Zukunft möchten wir weiterhin mit der ECE zusammenarbeiten. Besonders interessant sind für uns stark frequentierte Center mit einem vielfältigen Mietermix. Wenn dann noch die Lage innerhalb der Center unseren Anforderungen entspricht, schließen wir eine weitere Expansion mit der ECE nicht aus.

MAIN-TAUNUS-ZENTRUM

NEUER FOOD GARDEN

Warenhausfläche, neu gedacht: Dort, wo bis vor kurzem ein Karstadt-Gebäude stand, finden die Besucher des Main-Taunus-Zentrums in Sulzbach bei Frankfurt am Main künftig auf rund 7.000 m² Grundstücksfläche einen neuen Food Garden, bestehend aus fünf freistehenden Restaurantgebäuden mit teils überdachten, teils offenen Terrassen, attraktiv begrünten Außenflächen und anspruchsvoller Architektur.

Bereits kurz nach Baustart war er voll vermietet. So konnte die ECE namhafte Konzepte wie das Restaurantkonzept Alex, das Pizza- und Pastakonzert L'Osteria, das Steakhouse-Konzept The Ash sowie das beliebte Nudelbar-Konzept MoschMosch als neue Mieterpartner gewinnen. Als Eigentümer investieren die Deutsche EuroShop sowie ein geschlossener Immobilienfonds rund 28 Mio. Euro in den neuen Food Garden, der im April 2024 Richtfest feierte. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2025 geplant. //

7.000 m²

FOOD GARDEN MIT ABWECHSLUNGSREICHEM ANGEBOT

ESG-SPOTLIGHT

Besonders hervorzuheben ist das umfassende Nachhaltigkeitskonzept, das die ECE in Zusammenarbeit mit namhaften Partnern wie ATP sustain und Werner Sobek entwickelt hat, um einen annähernd klimaneutralen Bau und anschließend einen weitestgehend CO₂-neutralen Betrieb sicherzustellen. Neben der Verwendung klimafreundlicher Baumaterialien – alle Gebäude werden in Holzbauweise errichtet – kommen auch energiesparende Techniken zum Einsatz.

Ausgehend von der umweltfreundlichen Bauweise und dem Design des neuen Food Garden soll in einem nächsten Schritt auch das übrige Center, das 2024 sein 60-jähriges Jubiläum feiert, in einzelnen Bereichen modernisiert und weiterentwickelt werden.

Das Main-Taunus-Zentrum wird um einen neuen Food Garden erweitert, bestehend aus fünf freistehenden Restaurantgebäuden, verteilt auf 7.000 m² Grundstücksfläche.

3 FRAGEN AN

HANS-PETER KNEIP

Vorstand der Deutsche EuroShop AG



#1

Warum ist das Main-Taunus-Zentrum (MTZ) ein perfektes Beispiel für ein gutes Center-Management?

Beim MTZ stimmt die Kombination aus operativem und innovativem Center-Management und der Weiterentwicklung des Centers im Sinne eines nachhaltigen Werterhalts. Mit dem neuen Food Garden wird das MTZ zu einem Ort, an dem nicht nur eingekauft, sondern auch gemeinsam genossen wird – ein wichtiger Aspekt, besonders angesichts des großen Einzugsgebiets und der langen Verweildauer der Kunden.

#2

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit?

Wir sind überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sowie Shopping-Erlebnis und Umweltbewusstsein keine Gegensätze darstellen. Daher investieren wir im Bestand und bei Neubauten wie im Food Garden signifikant in Nachhaltigkeit – weil es sich lohnt.

#3

Was zeichnet die Zusammenarbeit mit der ECE aus?

Es ist eine vertrauensvolle und verlässliche Partnerschaft – seit mehr als 23 Jahren. Wir als Deutsche EuroShop schätzen die Erfahrung und das umfassende Know-how der ECE im In- und Ausland, die uns bei der Weiterentwicklung unseres Portfolios zugutekommen.



PERFECT MATCH

SHOPPING & ENTERTAINMENT

Neben Gastronomieangeboten bereichern auch Freizeit- und Entertainmentkonzepte den Branchen- und Mietermix in Shopping-Centern und können für deutliche Frequenzsteigerungen sorgen – insbesondere, wenn sie wie im Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim auch Kunden von weiter her anziehen. Zudem werden Freizeitangebote in der Regel von mehreren Personen besucht, wie etwa von der ganzen Familie, Freunden oder anderen Gruppen, wovon schließlich das gesamte Center profitiert.

Jeder Zweite

HÄLT ENTERTAINMENT-ANGEBOTE FÜR EINE GUTE ERGÄNZUNG IM SHOPPING-CENTER*

+16 %

MEHR FLÄCHE DURCH FREIZEIT- UND ENTERTAINMENTKONZEPTE BELEGT IN DEUTSCHEN ECE-CENTERN IN DEN LETZTEN 5 JAHREN

The Playce, Berlin

LET'S GAME, GAME, GAME!

The Playce im Herzen Berlins zeigt die Verschmelzung von Retail und Entertainment zu einem zukunftsweisenden Mix aus innovativen, einzigartigen Stores mit einer gastronomischen urbanen Vielfalt und internationalen Entertainment-Playern. So können Besucher zum Beispiel in der Gaming- und Erlebniswelt Gamestate auf 1.100 m² beliebte Game-Klassiker und abenteuerliche Spiele-Neuheiten erleben. 2024 werden mit dem ersten europäischen Family-Entertainment-Center „Mission:Play!“ von Mattel und dem Boutique-Bowling-Konzept „Lane7“ zwei weitere attraktive Entertainment-Angebote hinzukommen. >



1.100 m²

ERLEBNISWELT „GAMESTATE“



Rhein-Neckar-Zentrum

NEUE FOOD- UND ENTERTAINMENT-ANGEBOTE

Neupositionierung des Rhein-Neckar-Zentrums in Viernheim: Mit neuen Mietern und Konzepten vergrößert das Center aktuell sein Entertainment-, Sport- und Gastronomieangebot und damit auch sein Einzugsgebiet. Neben L'Osteria, die Anfang 2024 in einem Freestander auf dem ehemaligen Baumarkt-Parkplatz eröffnete, konnte die ECE als neue Mieter für das ehemalige Baumarkt-Gebäude den Fahrradfachhändler B.O.C., der seit April das Angebot des Centers bereichert, das Erlebniskonzept JUMP House sowie einen weiteren

Indoor-Entertainment-Anbieter gewinnen, wobei die beiden Letzteren voraussichtlich im Herbst/Winter 2024 ihre Pforten öffnen werden. Diese attraktiven Konzepte stellen eine perfekte Ergänzung zu den bestehenden Freizeitangeboten des Centers dar. Zu diesen zählen das Kinopolis-Multiplex-Kino sowie ein Windkanal von Indoor Skydiving, der seit seiner Eröffnung im Herbst 2021 zahlreiche Besucher aus der Region und darüber hinaus anzieht und die Erwartungen des Betreibers deutlich übertroffen hat.



ESG-SPOTLIGHT



Neben neuen E-Ladestationen für Autos und Fahrräder hat das Rhein-Neckar-Zentrum 2024 auch eine PV-Anlage erhalten.

702.000 kWh

JÄHRLICHER STROMERTRAG

6.224 m²

PV-FLÄCHE

323 t

JÄHRLICHE CO₂-EINSPARUNG

778 kWp

ANLAGENLEISTUNG

Angaben laut Machbarkeitsstudie.



ECE MARKETPLACES

2.300 m²

FÜR LASERTAG, GO-KART UND VIELE WEITERE
ATTRAKTIONEN IM ROSENGÄRDCENTRET

Rosengårdcentret, Odense LET'S FLIP OUT!

Ob Lasertag, Go-Kart fahren oder einen Hindernisparcours bestreiten – auf 2.300 m² eröffnete im Oktober 2023 im Rosengårdcentret im dänischen Odense der erste Flip Out in Europa außerhalb Großbritanniens. Der besondere Indoor-Abenteurpark des britischen Unternehmens bietet mit seinen zahlreichen Attraktionen Action und Erlebnis pur und ist damit eine perfekte Bereicherung des bisherigen Branchen- und Mietermixes. Für seine weitere Expansion in Europa steht Flip Out in engem Austausch mit der ECE – insbesondere für den deutschen Markt.



G3 Shopping Resort, Gerasdorf LET'S GET WILD!

Seit Juni 2023 laden auf einer Fläche von 5.000 m² im Center sowie weiteren 3.000 m² im Außenbereich zahlreiche neue Retail-, Produkttest- und Erlebnisflächen zum Ausprobieren und Erleben von Produkten ein – darunter ein Pumptrack für Bikes, Skates und Boards, eine Boulder-Kletterwand, ein Trail-Wanderweg, Fahrrad-Teststrecken sowie Motorik- und Spielebereiche für Kinder.

8.000 m²

ERLEBNISFLÄCHE

3 FRAGEN AN

RICKI MOSS
CEO Flip Out

#1

Was zeichnet Ihr Konzept aus?

Unser Fokus liegt darauf, unseren Besuchern mit mehr als 50 verschiedenen Attraktionen von der ersten Minute an ein unterhaltsames Familienerlebnis zu bieten und ihnen unvergessliche Momente zu beschern.

#2

Wie zufrieden sind Sie mit der Eröffnung im Rosengårdcentret und was zeichnet das Center aus?

Die Eröffnung war sehr erfolgreich. Allein im ersten Monat konnten wir 6.000 Besucher in unserem ersten Flip Out in Däne-

mark begrüßen. Das Rosengårdcentret war die perfekte Wahl: Es ist ein Community-Hub für die ganze Familie mit einem attraktiven Mietermix, den wir ideal ergänzen. Ein Shopping-Center ist zudem der beste Ort für unsere Kunden, da sie unser Angebot mit einem Einkaufsbummel und dem Besuch von Restaurants perfekt verbinden können. Und natürlich profitieren wir von den hohen Besucherfrequenzen.

#3

Was zeichnet die Zusammenarbeit mit der ECE aus und was sind Ihre weiteren Pläne?

Die Zusammenarbeit ist sehr partnerschaftlich. Die ECE hat uns in der Planungs- und Vorbereitungsphase perfekt unterstützt.



Aufgrund der positiven Resonanz im Rosengårdcentret und der guten Zusammenarbeit sind wir im Rahmen unserer Expansion in Europa an weiteren passenden Centern interessiert und führen bereits intensive Gespräche mit der ECE.

MEHR ALS SHOPPING

PERFEKTE ERGÄNZUNG: NON-RETAIL

Neue Besuchsanlässe schaffen, neue Zielgruppen erschließen und damit eine Win-win-Situation für Investoren, neue und bestehende Mieter gleichermaßen erreichen – dieses Ziel verfolgt die ECE mit der Ansiedlung standortpassender Non-Retail-Angebote in ihren Centern, die neben Gastronomie- und Entertainmentangeboten zunehmend an Bedeutung im Mieter- und Branchenmix gewinnen.



- MyWellness eröffnet 2025 eine Filiale im Waterfront-Center in Bremen.

ENTSPANNUNG MIT MYWELLNESS

Für den Wellness-Bereich hat die ECE mit MyWellness einen neuen, attraktiven Mieter gewonnen. Das Unternehmen, das deutschlandweit smarte Wellness-Suiten für ein exklusives Spa-Erlebnis anbietet, wird 2025 eine Filiale im Waterfront-Center in Bremen eröffnen – und zwar auf einer 2.500 m² großen separaten Fläche im ersten Obergeschoss. Darüber hinaus prüft die ECE weitere Center, um MyWellness bei seinen Expansionsplänen zu unterstützen.



SERVICED APARTMENTS STATT BÜROS

In den Zwickau Arcaden hat die ECE auf ehemaligen Büroflächen im zweiten und dritten Obergeschoss eines Nebengebäudes Serviced Apartments mit limehome, dem führenden Anbieter von digitalisierten Designapartments in Europa, realisiert. Die voll ausgestatteten Designapartments, die seit März 2024 zur Verfügung stehen, sind 25 bis 45 m² groß und über einen direkten Außenzugang erreichbar.

„Das Projekt in Zwickau ist der Start einer langfristig geplanten Zusammenarbeit mit der ECE, die Synergien perfekt nutzt: eine Toplage mit hervorragender Center-Infrastruktur für unsere Gäste und durch das innovative Konzept bedingt hohe Auslastungszahlen, die dem Center zusätzliche Nachfrage generieren. Wir freuen uns daher auf weitere gemeinsame Konversionsprojekte.“

JOSEF VOLLMAYR, CO-CEO UND CO-FOUNDER VON LIMEHOME



- Seit März 2024 befinden sich in den Zwickau Arcaden in einem Nebengebäude im zweiten und dritten Obergeschoss Servicedapartments von limehome.



WHERE SHOPPING MEETS HEALTH

Von Facharztpraxen über Tageskliniken bis zu Pflegeeinrichtungen – im Rheinpark-Center Neuss realisiert der Eigentümer, die Union Investment, aktuell gemeinsam mit der ECE im zweiten Obergeschoss auf mehr als 12.000 m² ein modernes, barrierefreies Gesundheitszentrum. Dieses wird das bestehende Retail-Angebot im ersten Obergeschoss und Erdgeschoss optimal ergänzen. Der Vorteil für die Besucher:

Sie können ihre täglichen Einkäufe mit einem Arztbesuch ohne lange Wege perfekt verbinden und damit Zeit sparen. Die Eröffnung ist für 2026 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt über 50 Mio. Euro.

Darüber hinaus arbeitet die ECE bereits an weiteren Planungen von Medical Malls in ihren Centern. //



FÜR OPTIMIERTE PROZESSE UND PRODUKTE DIGITALISIERUNG & AUTOMATION

Vom digitalen Mieterportal und vom digitalen Mietvertrag über ein neues digitales Kundenbindungssystem sowie hochmoderne digitale Infoscreens bis hin zum Einsatz von KI-Technologie – die ECE arbeitet permanent daran, sowohl B2B- als auch B2C-Produkte und -Prozesse zu verbessern und damit den steigenden Anforderungen ihrer Geschäftspartner gerecht zu werden.

ECE MARKETPLACES

NEU FÜR MIETER: DAS MIETERPORTAL

Ende 2023 hat die ECE ein neues übersichtliches Mieterportal gelauncht, über das Mieter schnell und einfach ihre Umsätze melden, Rechnungen und Gutschriften empfangen sowie Reports abrufen können. Dabei können sie sich folgende für sie relevanten Informationen ihres Centers anzeigen lassen:

- > einen Umsatzbericht (Umsatzentwicklung der eigenen Verträge für die Jahre)
- > eine Umsatzentwicklung ihrer Branche (ab vier Mietern der gleichen Branche)
- > die Besucherfrequenzen des Centers



50 %
KÜRZER IST DER DIGITALE
MIETVERTRAG

NEU FÜR MIETER: DER DIGITALE MIETVERTRAG

Schnell, einfach und unbürokratisch: Im Mai 2023 in der regionalen Vermietung eingeführt, vereinfacht der neue digitale Mietvertrag das bislang oftmals komplexe und individuell verhandelte Vertragswerk zwischen der ECE und Mietern. Das Ziel: Mietern den Eintritt ins Shopping-Center erleichtern. Nach einer erfolgreichen Pilotphase in 45 Centern mit mehr als 100 abgeschlossenen Mietverträgen im Jahr 2023 folgt 2024 ein Rollout auf weitere Center. Perspektivisch soll der digitale Mietvertrag auch in der überregionalen Vermietung genutzt werden.



• Das Werbemotiv wurde mit Hilfe von künstlicher Intelligenz generiert.

NEU FÜR CONSUMER: APP UND NEWSLETTER FÜR KUNDENBINDUNG

Im Rahmen ihrer B2C-Digitalisierungsstrategie, des „Consumer Ecosystem“, hat die ECE unter anderem eine neue App entwickelt, die aktuell in einer kleinen, aus Center-Kunden bestehenden Testgruppe pilotiert wird. Ziel ist es, die auf Basis der Kundenfeedbacks optimierte App nach Abschluss der Pilotierung in den Rollout zu bringen. 2023 wurde zudem ein neuer Center-Newsletter gelauncht. Im Fokus steht zudem das Thema Marketing-Automation der Center. So werden alle neuen Features, Kanäle und Prozesse rund um ein zentrales Automatisierungs-Tool entwickelt. Dadurch können die Werbebudgets effizienter eingesetzt werden.

NEU FÜR CONSUMER UND MIETER: DIGITAL CENTER NEWS-CLUB

Mit dem neuen Digital Center News-Club (DCNC) hat die ECE das lokalste Center-Informationssystem für die digitale Echtzeitkommunikation in Deutschland entwickelt. Das Besondere ist, dass nur center-spezifische und shoppingrelevante Inhalte ausgestrahlt werden – und das auch zeitlich optimal, um so die Kaufentscheidungen der Besucher direkt am POS positiv zu beeinflussen.

>1.800
DIGITALE STELEN SOLLEN BIS ENDE 2024
INSTALLIERT SEIN

NEU FÜR CONSUMER: AUFMERKSAMKEITSSTARKE WEIHNACHTSEXPERIENCE DANK KI UND VR

Eine Gondel mitten in der Ladenstraße, die große und kleine Besucher virtuell zum Nordpol bringt, um dort dem echten Weihnachtsmann den zuvor ausgefüllten Wunschzettel zu übergeben: Für diese besondere, in Deutschland einmalige Attraktion, die im Dezember 2023 im Alstertal-Einkaufszentrum über 9.000 Menschen nutzten, um eine magische, digitale Reise zu erleben, setzte die ECE erstmals zu 100 Prozent auf den Einsatz von KI-Tools zur Generierung der Werbemotive, die für die bildgewaltige und aufmerksamkeitsstarke Bewerbung über die Werbekanäle des Centers eingesetzt wurden.



17 %
HÖHERE NEWSLETTER-
ÖFFNUNGSRATE ALS DIE
BENCHMARK IM EINZEL-
HANDEL

- > Präsentationsmöglichkeiten exklusiv für Mieter
- > Anzeige aktueller lokaler Center-Informationen in Echtzeit
- > Einblendung von relevanten Shoptainment-Inhalten
- > Austausch von analogen Medien wie Leuchtstelen und DIN-A1-Plakaten
- > Notfallsystem im Center in verschiedenen Sprachen

Nach der Installation der digitalen Stelen in den ersten Centern erfolgt bis Ende 2024 ein Rollout auf mehr als 70 ECE-Center. //

ECE MARKETPLACES

ESG-PRODUKTE

FÜR JEDE ESG-STRATEGIE DIE PASSENDE LÖSUNG

Jeder Investor hat seine eigene ESG-Strategie. Daher bietet die ECE nicht die eine Lösung für alle, sondern unterstützt mit unterschiedlichen ESG-Produkten für den individuellen Weg zur Klimaneutralität. Entwickelt werden diese von der zentralen Serviceeinheit Sustainable Operations & ESG der ECE Marketplaces unter der Leitung von Tobias Pickert in Zusammenarbeit mit der Abteilung Sustainability & Corporate Communications der ECE Group Services.



Das ESG-Komitee der ECE Marketplaces, v. l. n. r.: Tobias Pickert, Guido Beckmann und Ulrich Schmitz.

ESG-Meilenstein

20.000 ZÄHLER DIGITALISIERT!

2023 hat die ECE das Energie- und Umweltmanagementsystem (EUMS) als Programm gestartet. 20.000 Zähler mussten in die digitale Welt überführt werden, was einen Meilenstein für das ESG-Reporting und die Nebenkostenabrechnungen bedeutet. Denn außer zu einer verbesserten Qualität und Frequenz des Reportings wird das EUMS auch zu einer Optimierung des energieeffizienten Centerbetriebs führen.

Wesentliche Vorteile des Programms:

- Hauptzählerdigitalisierung und -fernauslesung ermöglichen die zentrale Erfassung aller Energieverbräuche und die Vergleichbarkeit mit allen Verbräuchen seit 2018.
- Energieeinsparungen können messtechnisch nachgewiesen werden.
- Die Professionalisierung erhöht die Aktualität und Qualität des ESG-Reportings.

DAS ZIEL Klimaneutralität nach Maß

DIE LÖSUNG

ECE map2zero

Erstellung eines energetischen Sanierungsfahrplans für Shopping-Center im Auftrag der Eigentümer zur stufenweisen Erreichung der Klimaneutralität. Dieser enthält einen umfassenden Bericht über den energetischen Zustand der Immobilie sowie einen Katalog mit den effizientesten Maßnahmen, die zur Klimaneutralität der Immobilie führen (CRREM-Pfad), basierend auf einer computergestützten Simulation aller wesentlichen Energieflüsse. Ebenso werden die Maßnahmen bepreist und in eine sinnvolle Reihenfolge für die Investitionsstrategie gebracht.

11

FAHRPLÄNE WURDEN BEREITS
FERTIGGESTELLT, 4 SIND IN
BEARBEITUNG

DAS ZIEL Finanzierung einer energetischen Sanierung

DIE LÖSUNG

Fördermittelmanagement

Zunächst wird eine Analyse des Fördermittelpotenzials durchgeführt. Anschließend findet mit einem Experten eine Beantragung der Fördergelder für die energetische Sanierung einer Retail-Immobilie oder für energetische Einzelmaßnahmen auf Basis von Angeboten in den Bundesländern, des Bundes oder von EU-Mitteln statt. Eine Kommunikation mit den Fördermittelgebern sowie die Nachweisführung und eine abschließende Dokumentation gehören ebenfalls zum Fördermittelmanagement der ECE.

1,7 Mio. €

FÖRDERGELDER WURDEN
BISLANG BEWILLIGT

DAS ZIEL Fundierte ESG-Strategie für die Immobilie

DIE LÖSUNG

ECE guide2ESG

Ein Überblick über 50 zentrale Datenpunkte der Immobilie und des gesamten Portfolios im Hinblick auf wesentliche ESG-KPIs und darüber, wie diese sich auf die Taxonomie, Klimaneutralität, GRESB und Zertifizierungen auswirken, erlaubt einen ganzheitlichen Blick und gibt eine fundierte Basis zur Erarbeitung einer ESG-Strategie. Hierbei unterstützt ein Team der ECE den Investor, um in einem gemeinsamen Workshop Ziele und Maßnahmen für eine passgenaue ESG-Strategie zu erarbeiten.

FÜR 43

CENTER WURDE BEREITS EINE
ESG-ANALYSE DURCHFÜHRT

DAS ZIEL Klassifizierung gemäß EU-Taxonomie

DIE LÖSUNG

Taxonomie-Check

Systematische Bewertung des Centers im Hinblick auf die Klassifizierung gemäß der EU-Taxonomie, nach der Finanzprodukte und Investitionen als ökologisch nachhaltig deklariert werden dürfen. Die Bewertung des Objektes erfolgt unter den Aspekten des Klimaschutzziele (Climate Change Mitigation) sowie der DNSH-Kriterien. Die Ergebnisse werden bei der DGNB eingereicht.

30

CENTER HABEN BEREITS EINEN
TAXONOMIE-CHECK DURCH-
FÜHREN LASSEN

DAS ZIEL Risikominderung

DIE LÖSUNG

Klimarisikoanalyse

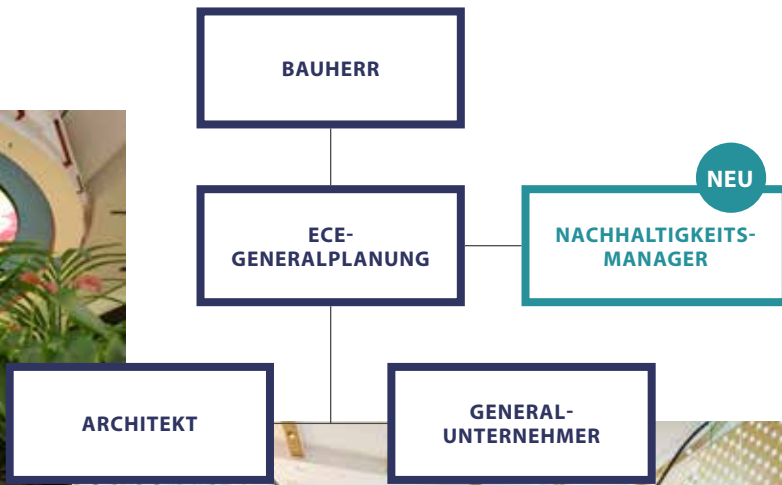
Erstellung eines Überblicks über die physischen Auswirkungen des Klimawandels auf ein Center mit Empfehlungen zur Risikominderung.

- Nutzung der Swiss-Re-eigenen Naturkatastrophenmodelle als Grundlage für die Bewertung
- Quantifizierung des künftigen Risikos anhand von zwölf Climate Risk Scores für drei Klimawandel-Szenarien

56

CENTER HABEN BEREITS EINE
KLIMARISIKOANALYSE DURCH-
FÜHREN LASSEN





ARCHITEKT

GENERAL-
UNTERNEHMER

BAUHERR

ECE-
GENERALPLANUNG

NACHHALTIGKEITS-
MANAGER

NEU



GREEN LEASE

DER GRÜNE STANDARD

Ob Eigentümer, Mieter oder Betreiber – zum Erreichen der Klimaziele ist das gemeinschaftliche Engagement aller Parteien gefragt. Um nicht nur auf den Allgemenflächen der von ihr betriebenen Shopping-Center den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, sondern für einen nachhaltigeren Betrieb des gesamten Centers zu sorgen, setzt die ECE Marketplaces bereits seit 2016 auf freiwillige Green-Lease-Vereinbarungen.

Neben einem konsequenten Einsatz von LED-Beleuchtung und der ausschließlichen Nutzung von Ökostrom beinhaltet der grüne Mietvertrag auch die Offenlegung der Mieter-Verbrauchsdaten, damit der gesamte CO₂-Fußabdruck der Center gemessen werden kann und entsprechende Nachhaltigkeitsmaßnahmen daraus abgeleitet werden können. //

FÜR EINEN NACHHALTIGEN
AUS- UND UMBAU

ESG-PFLICHTENHEFT

Mit dem europäischen Green Deal zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 steigen auch die Nachhaltigkeitsanforderungen für die Finanzierung von Neubau- und Bestandsimmobilien. Zur Erreichung der Taxonomiekonformität müssen Mindeststandards bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten eingehalten und transparent dokumentiert werden.

Daher hat die ECE Marketplaces ein umfangreiches ESG-Pflichtenheft für Innenaus- und -umbaumaßnahmen in ihren Shopping-Centern entwickelt, das bislang einzigartig in der Branche ist. Auf Basis der DGNB-Vorgaben und der EU-Taxonomie führt es Kriterien auf, mit deren Hilfe nachhaltige, dem ECE-Standard entsprechende Entscheidungen für klimafreundliche Baumaßnahmen und -materialien getroffen werden können – und zwar als Schritt-für-Schritt-Anleitung. Neben ökologischen werden auch ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt. Darüber hinaus sollen anhand des Rahmenwerks Maßnahmen bewertet und

Anpassungen vorgenommen werden, sodass ein Umbau nachhaltig gestaltet werden kann. Verantwortlich für die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte – von der Planungsphase bis zur Fertigstellung und Dokumentation – ist ein Nachhaltigkeitsmanager, der wie ein DGNB-Auditor agiert und somit den zuständigen Projektmanager nachhaltig unterstützt.

VOM PILOTPROJEKT ZUR BREITEN IMPLEMENTIERUNG

Aktuell wird das ESG-Pflichtenheft im Rheinpark-Center Neuss bei der Umsiedlung bestehender Mieter auf neue Flächen pilotiert. Nach einem Update mit den Erfahrungswerten aus dem Pilotprojekt wird es im nächsten Schritt breit implementiert, um für alle geplanten Baumaßnahmen in ECE-Centern genutzt zu werden. //

„Mit dem Green Lease können wir als Mieter zusammen mit den Eigentümern einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele leisten. Dies ist im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie und stellt folglich eine Win-win-Situation für Douglas und die Eigentümer dar.“

MARCEL UPHUES
SENIOR VICE PRESIDENT GROUP CONTROLLING &
REAL ESTATE / GROUP RISK OFFICER, DOUGLAS AG



SOZIALE VERANTWORTUNG

CENTER-INITIATIVEN FÜR EINEN GUTEN ZWECK

Shopping-Center sind neben Einkaufsstätten vor allem lebendige Marktplätze, Erlebnisorte und Community-Hubs. Sie können jedoch auch eine wichtige Unterstützungsfunktion für die Städte und die Bevölkerung einnehmen und sich für soziale und gesellschaftliche Belange einsetzen, wie die folgenden Initiativen der ECE zeigen.

CENTER ALS ANLAUFSTELLE IM KRISENFALL

Um ihre Bereitschaft zur Beteiligung am Bevölkerungs- und Katastrophenschutz in Deutschland zu signalisieren und ihr gesellschaftliches Engagement als Partner der Städte zu stärken, hat die ECE vor kurzem die Initiative „Center als Versorgungshubs“ gestartet. Vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine und der daraus resultierenden Energieversorgungslücke sowie der Schwächen beim Katastrophenschutz in Deutschland hat sich die ECE intensiv mit einem möglichen Blackout-Szenario und dessen Folgen für den Shopping-Center-Betrieb beschäftigt. Dabei haben sich zwei Use-Cases für Behörden und Hilfsorganisationen ergeben, die für alle Beteiligten zahlreiche Vorteile bieten.



DAS CENTER WIRD ZUM VERSORUNGSHUB IM FALLE EINES BLACKOUTS

Im Blackout-Fall kann das Shopping-Center als zentrale Anlaufstelle für Informationen und Lebensmittel dienen, ohne dass zusätzliche provisorische Einrichtungen erforderlich sind. Die bestehenden Flächen und die existierende Infrastruktur, einschließlich sanitärer Einrichtungen und des dieselbetriebenen Notstromaggregats, werden genutzt, um Behörden und Hilfsorganisationen zu entlasten. Die permanente Präsenz im Gebäude und ein gesicherter „Notbetrieb“ der technischen Anlagen helfen, Schäden zu vermeiden oder im Ernstfall frühzeitig zu beheben.



DAS CENTER WIRD ZUM AUSWEICHSTANDORT IM FALLE EINES CYBERANGRIFFS AUF BEHÖRDEN

Beim Ausfall der behördlichen Infrastruktur, zum Beispiel im Falle eines Cyberangriffs auf die Behörden, kann das Shopping-Center als Ausweichstandort dienen. So kann die Arbeitsfähigkeit der Behörden sichergestellt werden und Bürger können die Behördendienstleistungen weiterhin in Anspruch nehmen.

ERSTE POSITIVE RESONANZ

Die bisherige Resonanz auf die Initiative bei den angeschriebenen Bürgermeistern in Deutschland ist sehr positiv und die ECE befindet sich bereits in Gesprächen mit einzelnen Städten. Zwischen dem zuständigen Bezirk der Stadt Berlin und dem Eastgate-Center wurden bereits beide Use-Cases vorbesprochen und sollen im Ernstfall umgesetzt werden.

„Um im Ernstfall gut aufgestellt zu sein, ist es unabdingbar, als Kommune entsprechend vorbereitet zu sein. Hierzu werden Alarm- und Einsatzpläne entwickelt und fortgeschrieben. Im Ernstfall ist es gerade bei längerfristigen Szenarien unabdingbar, dass die Kommunen auf Unterstützung aus der Zivilgesellschaft zählen können. Wir sind deshalb dankbar, dass die ECE hier proaktiv Angebote unterbreitet und den Schulterschluss präventiv sucht.“

ULRIKE MOHRS
BÜRGERMEISTERIN DER STADT KOBLENZ

CENTER MIT HERZ: LEITKAMPAGNE FÜR SOZIALES ENGAGEMENT

Soziales Engagement und das gesellschaftliche Miteinander spielen für die ECE Marketplaces eine wichtige Rolle. Um beides noch stärker zu fördern, investieren die ECE-Center 2024 1 Mio. Euro in soziale Initiativen. Vereint werden diese unter dem gemeinsamen, zentralen Kampagnenmotto „Center mit Herz“. Das dazu passende Keyvisual dient den Centern künftig zur Bewerbung ihrer sozialen Aktionen. Der Kampagnenfokus liegt dabei auf centerindividuellen, lokalen Aktionen, die durch besondere, zentral gesteuerte Initiativen ergänzt werden.



#HamburgUnited

Die sechs von der ECE in Hamburg betriebenen Shopping-Center sind Teil der langfristig angelegten Kampagne „Hamburg United – gemeinsam füreinander handeln“, in deren Mittelpunkt die Unterstützung und die Zusammenarbeit mit lokalen karitativen Institutionen stehen.

Zum Auftakt haben die Shopping-Center für das gesamte Jahr 2024 eine Kooperation mit der Hamburger Tafel geschlossen, die in diesem Jahr ihr 30-jähriges Jubiläum feiert und dringend auf mehr Lebensmittelspenden für die stetig steigende Anzahl an Bedürftigen angewiesen ist. So wird es von April bis Oktober an jedem ersten Samstag im Monat Sammelaktionen in den Centern geben, zudem werden Charity-Aktionen das Projekt begleiten. Bereits im September 2023 konnten unsere Besucherinnen und Besucher in Hamburg für die Tafel spenden und kamen dabei auf ein Rekordergebnis von 24 Tonnen Lebensmitteln. //

#SchüttelMichNicht

Ein Beispiel für eine Aktion, die zentral von der ECE gesteuert wird, ist das Schüttelpuppen-Projekt unter der medizinischen Leitung der Geburtsklinik Charité Berlin in Kooperation mit dem German Council of Shopping Places (GCSP). Ziel ist es, durch Aufklärung zur Prävention des Schütteltraumas bei Neugeborenen und jungen Säuglingen beizutragen und dementsprechend werdende Eltern auf das Leben mit Kind vorzubereiten. Dabei übernehmen die vom GCSP repräsentierten Shopping-Center das Sponsoring der sogenannten Schüttelpuppen. ECE-Center spenden insgesamt 90 Schüttelpuppen für vor Ort ansässige Geburtskliniken.

- Vorstellung der Kampagne „Hamburg United – gemeinsam füreinander handeln“ am 11. März 2024 in der Europa Passage mit Moderator Jörg Pilawa.

STUDIE DES INSTITUTS FÜR CORPORATE GOVERNANCE

KANN MAN SOCIAL IMPACT MESSEN?

Die Umwelttaxonomie der EU ist bereits in Kraft. Im Februar 2022 veröffentlichte die EU aber auch die mögliche Struktur einer künftigen Social Taxonomy. Die ECE möchte sich und die von ihr betreuten Immobilien rechtzeitig auf kommende Anforderungen vorbereiten, die sich hieraus ergeben könnten. Sie hat daher 2022/2023 die Initiative des Instituts für Corporate Governance (ICG) unterstützt, durch die European Business School (EBS) einen Vorschlag für ein Scoring-Modell erarbeiten zu lassen. Das Scoring-Modell, welches unter www.icg-institut.de öffentlich abrufbar ist und an dem sich namhafte Unternehmen wie unter anderem Allianz, Berlin Hyp, CBRE, Commerz Real, Deka, DWS, HIH, LBBW und Real I.S. beteiligt haben, ist der erste Versuch, den Social Impact von Immobilien konkret messbar und vergleichbar zu machen. Im Rahmen einer Evaluation erprobte die ECE 2024 das neue Scoring Modell am Beispiel einiger Center und wird daraus eine neue Social-Impact-Strategie ableiten. Erste Ergebnisse zeigen, dass gerade Einkaufszentren in vielen Fällen einen besonders positiven Social Impact haben.



- Hier geht es zum Scoring-Modell von ICG und EBS.



Social Impact Investing

Social. Impact. Asset Classes.

[illegible]

BEWERTUNG DES 1970 ERÖFFNETEN ALSTERTAL-EINKAUFSS- ZENTRUMS IN HAMBURG NACH DEM SCORING-MODELL VON ICG UND EBS:

Besondere Stärken des Centers laut dem Scoring Modell:

Urban Mix	10,2 von 13 Punkten		Barrierefreiheit, übergreifendes Sicherheitskonzept, enger Austausch mit Behörden
User Mix	22 von 50 Punkten		Individuelle Mieten, umfassendes Angebot an Nahversorgung und medizinischer Infrastruktur
Infrastruktur	12,6 von 15 Punkten		Direkte Anbindung an Busbahnhof und S-Bahn, 500 Fahrradstellplätze, digitale und analoge Wegeführung
Bebautes Umfeld	9 von 17 Punkten		DGNB Gold Zertifizierung und Schutz vor fünf Witterungseffekten (Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen)
Identität	4 von 4 Punkten		Hohe Synergie zwischen den unterschiedlichen Nutzungen am Standort, Center prägt den Stadtteil und hat eine deutlich überregionale Ausstrahlung
Konnektivität	15,6 von 20 Punkten		Einbindung von lokalen Akteuren, Zusammenarbeit im Quartier, Kampagnen zu gesellschaftlich relevanten Themen, digitale Plattformen für verschiedene Nutzergruppen, regelmäßige Nutzerbefragungen
Workforce	14,6 von 20 Punkten		Rückzugsräume für Mitarbeitende mit hoher Qualität, Schulungsmaßnahmen, Green-Lease-Verträge sichern schadstoffarme Arbeitsumgebung

Gesamtergebnis 88 von 135 Punkten

= GOLD

NEUE CENTER IM MANAGEMENT

ECE TÜRKIYE AUF ERFOLGSKURS

Eine Erfolgsmeldung nach der nächsten für die im Jahr 2000 gegründete und größte ECE Landesgesellschaft: Nach der Übernahme der Managementmandate für die Einkaufszentren „V Metroway“ und „Palladium Atasehir“ in Istanbul im Jahr 2023 konnte die ECE Türkiye 2024 ihr Managementportfolio erneut erweitern: Anfang des Jahres konnte sie sich das Managementmandat für den „Agaoglu Cekmeköy Park“ sichern und im Frühjahr hat sie die Ausschreibung für das Management des Shopping-Centers „Forum Bornova“ in Izmir gewonnen.

Dabei handelt es sich um ein Center der Commerz Real, mit der die ECE in Deutschland bereits seit mehr als 13 Jahren erfolgreich zusammenarbeitet.

Im folgenden Interview mit #FutureForward sprechen die Co-Geschäftsführer Semet Yolaç Canliel und Nuri Şapkacı von der ECE Türkiye über das aktuelle Retail-Real-Estate-Business in der Türkei und seine Besonderheiten.

Was macht die ECE Türkiye als Immobilienmanager so erfolgreich?

Semet Yolaç Canliel: Die ECE Türkiye steht für umfangreiches lokales Fachwissen, gepaart mit einer langfristigen Vision im Retail Real Estate Business. Im Laufe unserer Geschichte haben wir zahlreiche Wirtschaftskrisen durchlebt. Dank unseres engagierten und erfahrenen Teams ist es uns jedoch stets gelungen, auch schwierige Zeiten erfolgreich zu meistern. Dabei haben wir uns immer flexibel an das sich verändernde Umfeld angepasst und aus Rückschlägen gelernt. Mitentscheidend für unsere Erfolge war und ist die Unterstützung durch unsere international tätige Muttergesellschaft. Unsere Fähigkeit, die Perspektive unserer Investoren einzunehmen, unterscheidet uns zudem von unseren Mitbewerbern und trägt ebenfalls wesentlich zu unserem Erfolg bei.

Wie haben sich die Center in den letzten Jahren entwickelt?

Nuri Şapkacı: Die von uns verwalteten Einkaufszentren haben sich nach der Pandemie schnell erholt. Die Einzelhandelsumsätze stiegen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um bemerkenswerte 90 Prozent und übertrafen damit

die Inflationsrate von 65 Prozent. Parallel dazu stieg die Kundenfrequenz im selben Zeitraum um 9 Prozent an. Darüber hinaus freuen wir uns über unsere außergewöhnlich gute Vermietungsleistung mit einer fast 100-prozentigen Vermietungsquote sowie über unsere bemerkenswerte Collection Rate von 99 Prozent. Mit diesen Kennzahlen übertreffen wir die Benchmarks der Branche.

Wie wirkt sich die hohe Inflation auf Besucherzahlen und Umsätze aus?

Nuri Şapkacı: Die Einkaufszentren sind ein fester Bestandteil unseres täglichen Lebens in der Türkei und bieten nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch Gelegenheiten zur sozialen Interaktion. Hohe Inflationsraten beeinflussen das Kaufverhalten der Kunden in zweierlei Hinsicht: Einerseits wirkt sich der Kaufkraftverlust aufgrund hoher Inflationsraten negativ aus. Andererseits veranlasst die Erwartung eines allgemeinen Preisanstiegs die Verbraucher dazu, früher einzukaufen, was zu einem Anstieg der Verkaufsumsätze führt. Dies ist jedoch keine nachhaltige Situation. Allerdings unternimmt die Regierung Schritte, um die Inflation zu senken. Wenn die Wirtschaftspolitik

die erwarteten Ergebnisse erzielt, hoffen wir langfristig auf ein nachhaltiges Wachstum.

Was zeichnet Shopping-Center in der Türkei aus und worin unterscheiden sie sich zum Beispiel von deutschen Einkaufszentren?

Semet Yolaç Canliel: Die Shopping-Center-Branche in der Türkei hat in den letzten 20 Jahren eine enorme Entwicklung durchlaufen. Ein großer Teil der bestehenden Einkaufszentren wurde gebaut, um neuen Trends gerecht zu werden. In diese Einkaufszentren der neuen Generation sind Gastronomie- und Entertainmentangebote von Anfang an integriert worden. Wir gestalten unseren Branchen- und Mietermix mit einer Vielzahl neuer Konzepte und beliebter Marken, die im Einklang mit den Anforderungen der jungen Bevölkerung stehen. Im Zuge der schnellwachsenden Metropolen fungieren Shopping-Center insbesondere in Randgebieten auch als soziale Treffpunkte. //

„Wir gestalten unseren Branchen- und Mietermix mit einer Vielzahl neuer Konzepte und beliebten Marken, die im Einklang mit den Anforderungen der jungen Bevölkerung stehen.“

SEMET YOLAÇ CANLIEL, CO-GESCHÄFTSFÜHRERIN
ECE TÜRKIYE

AGAOLU CEKMEKÖY PARK

Der Agaoglu Cekmeköy Park ist Teil einer gemischt genutzten Entwicklung in einem der dynamisch wachsenden Stadtteile Istanbuls mit insgesamt 739 modernen Wohneinheiten und einem Einkaufszentrum mit rund 110 Geschäften sowie einer Mietfläche von 30.000 m². Er soll im vierten Quartal 2024 eröffnet werden.

Nuri Şapkacı und Semet Yolaç Canliel,
Co-Geschäftsführer ECE Türkiye.

100 %

VERMIETUNGSQUOTE

+9 %

KUNDENFREQUENZ 2023 VS. 2022





Izmir

FORUM BORNOVA

Das Forum Bornova, das erste Open-Air-Einkaufszentrum von Izmir, passt mit seiner Architektur, den vielen bekannten lokalen und internationalen Marken wie IKEA und dem Migros-Hypermarkt, den Unterhaltungsangeboten, Cafés und Restaurants mit offenen Terrassen perfekt in die schöne Ägäis-Metropole.



62.000 m²

MIETFLÄCHE

130

SHOPS

ECE MARKETPLACES



Istanbul

MARMARA PARK

Das moderne, weitläufige Center liegt in einem der beliebtesten Stadtteile von Istanbul und überzeugt durch einen vielfältigen Branchen- und Mietermix.

28 %

UMSATZPLUS 2023 VS.
2022 (AUF EURO-BASIS)

+5 %

BESUCHERFREQUENZ
2023 VS. 2022

Istanbul

PALLADIUM ATASEHIR

Im Januar 2023 hat die ECE das Management für das Center in Istanbul übernommen und im selben Jahr 22 Shops auf insgesamt 9.000 m² neu- oder nachvermietet. Zudem wurde das Center renoviert und der Branchen- und Mietermix gestärkt.

30 %

UMSATZPLUS 2023 VS.
2022 (AUF EURO-BASIS)

+8 %

BESUCHERFREQUENZ
2023 VS. 2022



Eskişehir

ESPAK

Das zentral in Eskişehir gelegene Center ist der bevorzugte Marktplatz der Stadt und ist eng verbunden mit der lokalen Community.

57 %

UMSATZPLUS 2023 VS.
2022 (AUF EURO-BASIS)

+12 %

BESUCHERFREQUENZ
2023 VS. 2022



Istanbul

V METROWAY

Das Center liegt in einem der am schnellsten wachsenden Stadtbezirke Istanbul, dem Vorort Başakşehir, und wird im dritten Quartal 2024 eröffnen.

25.000 m²

MIETFLÄCHE

80

SHOPS

ECE MARKETPLACES

ERFOLGREICH IN CHINA

SHOPPING-INSPIRATION AUS FERNOST

36

PROJEKTE IN ASIEN
IN 15 STÄDTEN

BRÜCKENSCHLAG NACH EUROPA

Dank eines guten Netzwerks und der Mitgliedschaft in vielen Handelskammern, wie zum Beispiel der CHKD, kann die ECE immer mehr asiatische Unternehmen für ihre Center gewinnen. So hat beispielsweise der chinesische Drohnenanbieter DJI 2023 im Olympia-Einkaufszentrum in München einen neuen Store eröffnet – bereits der zweite in einem ECE-Center. Im Frühjahr 2024 startete die chinesische Automobilmarke Hongqi eine viermonatige Promotion im Skyline Plaza in Frankfurt am Main.



- ECE Leasing traf beim ECE Chinese New Year Event im Februar 2024 bestehende und potenzielle Geschäftspartner.

„Vor dem Hintergrund des sich wandelnden Einzelhandels berücksichtigen wir bei der Center-Gestaltung eine Vielzahl von Geschäftsmodellen und Erlebniskonzepten, um eine nahtlose Verschmelzung mit Kultur, Theater, Sport, sozialem Leben, Nachhaltigkeit und dem städtischen öffentlichen Raum zu erreichen. Darüber hinaus entstehen in Asien stets neue Marken und Konzepte, die wir aktiv in unsere europäischen Einkaufszentren einführen, um einen dynamischen Austausch zu fördern.“

XIN LU, DIRECTOR ASIA BUSINESS DER ECE GROUP SERVICES

GRÖSSTES KOMMERZIELLES PROJEKT IN SHANGHAI 2023

Ende 2023 wurde der Zhonghai Unipark MAX fertiggestellt – ein neues Shopping-Center mit Wohnungen, für das die ECE die Funktionsplanung und Gestaltung der Innenarchitektur verantwortete. Mit einer Gesamtfläche von 322.000 m² und einer gewerblichen Baufläche von 150.000 m² ist das Projekt zudem der größte neu eröffnete urbane Komplex in Shanghai im Jahr 2023. Allein an den ersten drei Öffnungstagen verzeichnete das neue Center 724.000 Besucher und einen Einzelhandelsumsatz von mehr als 7 Mio. Euro.

724.000

BESUCHER IN DEN ERSTEN
DREI ERÖFFNUNGSTAGEN

MODERNES SHOPPING-CENTER AUF DEM WASSER

Aktuell plant die chinesische ECE-Tochtergesellschaft ein ganz besonderes Mixed-Use-Shopping-Center – und zwar auf dem mehr als 60 Jahre alten ehemaligen Kreuzfahrtschiff „Anceevilla“, das in der Sea World, einer großen Touristenattraktion in Shenzhen, liegt. In und auf diesem historischen Schiff werden künftig kulturelle Angebote wie Kunst und Theater sowie Gastronomie das Retail-Angebot perfekt abrunden und das neue Center zu einem einzigartigen Erlebnisort machen.





„DER MARKTZYKLUS BIETET GROSSE CHANCEN“

Das Interesse der Investoren an Einkaufszentren ist zurück. Im Interview verraten Dr. Volker Kraft und Markus Schmitt-Habersack, Managing Partners der ECE Real Estate Partners, welche Kriterien erfolgreiche Shopping-Center erfüllen müssen, wie Wertsteigerungspotenziale gehoben werden und warum sich Investitionen in Nachhaltigkeit lohnen.



Dr. Volker Kraft (links) und Markus Schmitt-Habersack, Managing Partners der ECE Real Estate Partners.

Was macht Shopping-Center für Investoren derzeit interessant?

Dr. Volker Kraft: Aus meiner Sicht sind es vor allem vier Aspekte. Erstens bewegen wir uns heute auf einem historisch niedrigen Bewertungsniveau. Zweitens bieten Einkaufszentren ausgesprochen gut diversifizierte Cashflows und damit stabile Ausschüttungsrenditen. Unser Bestandsportfolio hat dies in den letzten fünf Jahren eindrucksvoll bewiesen. Äußerst stabilisie-

rend wirkt die hohe Diversifizierung innerhalb der einzelnen Objekte – nicht nur über verschiedene Mieter, sondern auch über verschiedene Branchen, die unterschiedlichen Wachstumszyklen oder Risiken unterliegen. Der dritte Faktor ist die Möglichkeit zur aktiven Wertsteigerung in der Immobilie. Hier gibt es bei einem Shopping-Center einfach mehr Ansatzpunkte als bei anderen Immobilienklassen: über den Mietmix, die Kostenstrukturen und die Flexibilität innerhalb der Immobilie, die es ermöglicht, Flächen nach Bedarf zu vergrößern oder zu verkleinern. Viertes Punkt: Einkaufszentren bieten einen dreifachen Inflationsschutz – nämlich über die Immobilie, über die Indexierung der Mietverträge und über die Umsatzmiete. So haben wir gerade in den letzten zwei Jahren in unserem Portfolio ein sehr gesundes Mietwachstum gesehen.

Wie entwickelt sich das Center-Portfolio der ECE Real Estate Partners?

Markus Schmitt-Habersack: Wir verzeichnen ein deutliches Besucherwachstum und sind fast überall auf dem Vor-Corona-Niveau von 2019 angekommen. Nur in Deutschland und Österreich liegen wir noch leicht unter den Frequenzzahlen

von 2019. Bei den Umsätzen sind wir in allen Märkten im Plus – am stärksten ausgeprägt in Mittel- und Südeuropa. Auch die Mieten wachsen. Damit liefern wir eine stabile operative Performance – sehr zur Freude unserer Investoren.

Welche Center-Typen gibt es im Portfolio der ECE Real Estate Partners?

Schmitt-Habersack: Wir investieren im Wesentlichen in zwei Typen von Shopping-Centern. Das eine sind Destination-Center mit einem sehr starken überregionalen Einzugsgebiet. Beispiele sind das Megalò in Italien, das Rosengårdcenter in Dänemark oder der Parque Principado in Spanien. Sie ziehen mit ihrem attraktiven Mix aus Retail, Gastronomie und Entertainment Menschen aus einem größeren Umkreis an. Die andere Kategorie sind Center mit einem starken Fokus auf die Nahversorgung – wie etwa das Linden-Center oder die Hallen am Borsigturm in Berlin. Diese Nahversorgungskomponente war während der Corona-Zeit ein ganz wichtiges Element. Natürlich gibt es auch Mischformen wie das PEP in München oder das Loom in Bielefeld mit einer starken Verankerung in der Nahversorgung, aber auch mit Destination-Charakter fürs Umland.

Das PEP in München gehört zu den Top-Einkaufszentren in Deutschland.

Welche Kriterien sind für den Erfolg eines Centers noch wichtig?

Schmitt-Habersack: Wichtig ist, dass die Shopping-Center eine führende Marktposition haben. Dabei spielt immer auch die Größe eine Rolle. Zudem ist das Wachstumspotenzial entscheidend. Das hat verschiedene Komponenten. Auf der einen Seite Wachstumspotenzial im Sinne von Umsätzen, auf der anderen Seite auch im Sinne der Wirtschaft in der Region. Was tut sich dort? Und natürlich Wachstumspotenzial im Hinblick auf die Mietentwicklung. Das heißt, wenn ich ein Center anfasse und dort Maßnahmen zur Wertsteigerung umsetze, dann geht es darum, langfristig höhere Einkommen zu generieren und so das Center im Wert weiterzuentwickeln. Am schönsten ist natürlich immer eine Kombination von allem.

Kraft: Was unsere Wertsteigerungs- und Wachstumsstrategien gemein haben, ist, dass die Wertsteigerung und das Wachstum in der Regel von innen heraus kommen und nicht notwendigerweise mit einer Erweiterung eines Centers einhergehen. Es geht uns bei der Wertsteigerung um eine Erhöhung der Flächenproduktivität durch die Auswahl der richtigen Mieter. Darüber hinaus optimieren wir fortlaufend das Flächenangebot für den jeweiligen Mieter durch Vergrößerung, Verkleinerung oder Umverlagerung. Die Erhöhung der Flächenproduktivität ist letztlich der entscheidende Faktor, der auch eine tragbare und nachhaltige Steigerung der Quadratmetermiete ermöglicht. Im Grunde gilt der alte Satz: Wer erfolgreich in Shopping-Center investieren will, braucht erfolgreiche Händler. >

15

JAHRE TRACK-RECORD DER ECE REAL ESTATE PARTNERS

7

IN EUROPÄISCHEN LÄNDERN AKTIV

ÜBER

10 Mrd. €

BETREUTES VERMÖGEN (ASSETS UNDER MANAGEMENT)





- Das Megalò im italienischen Chieti ist das regional dominierende Einkaufszentrum in den Abruzzen.

„Investitionen in Nachhaltigkeit sind integraler Bestandteil unserer Wertsteigerungsstrategie.“

DR. VOLKER KRAFT, MANAGING PARTNER,
ECE REAL ESTATE PARTNERS

2021 – mitten in der Pandemie – haben die ECE Real Estate Partners ihre Aktivitäten um Hotelimmobilien erweitert. Was macht diese Anlageklasse so interessant?

Kraft: Es sind ähnliche Kriterien wie im Bereich der Handelsimmobilien. Unter anderem ist es die attraktive Bewertung des Sektors. Hinzu kommt ein besonders guter Inflationschutz – bei einem Hotel etwas anders gelagert als im Handel: Im Hotel werden die Zimmerpreise täglich festgesetzt. Und es ist ebenfalls die Betreiberkompetenz, die man haben muss, um in diesem Sektor erfolgreich zu sein. Das ist das, was die ECE auszeichnet.

In diesem Bereich können wir unsere Stärken ausspielen. Wir haben eine große Erfahrung im Hotelsektor durch zahlreiche Investitionen, die wir über das Family Office der Familie Otto in den letzten Jahren getätigt haben. Zudem haben wir Erfahrung als Hotelentwickler. Und über unsere Beteiligung an Ruby Hotels haben wir Zugang zu Betreiberkompetenz. In diesem Dreiklang – Investitionserfahrung, Entwicklungskompetenz und Zugang zu Betreiber-Know-how – haben wir die perfekten Voraussetzungen dafür, im Hotelbereich den Erfolg zu replizieren, den wir in der Asset-Klasse Shopping-Center gezeigt haben.

Das Thema ESG nimmt immer mehr Fahrt auf. Was verlangen die Anleger und Investoren in puncto Nachhaltigkeit?

Kraft: Transparenz und gute Datenverfügbarkeit sind essenziell. Es geht bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien genau wie im Finanzwirtschaftlichen um die Messbarkeit des Fortschritts. Dem versuchen wir Genüge zu tun, indem wir mit unseren Fonds neben den klassischen Gebäudezertifizierungen auch an ESG-Rating-Systemen wie GRESB aktiv teilnehmen. Für unser Center-Portfolio heißt das, dass wir signifikant in diesem Bereich investieren. Und dabei stehen Investitionen in Nachhaltigkeit nicht in Konflikt mit unserer Wertsteigerungsstrategie, sondern sie sind vielmehr integraler Bestandteil.

Inwieweit haben sich die Erwartungen und Anforderungen der Investoren insgesamt geändert?

Kraft: Wir haben seit Gründung der ECE Real Estate Partners vor 15 Jahren nicht nur im Bereich des



„Wir liefern eine stabile operative Performance – sehr zur Freude unserer Investoren.“

MARKUS SCHMITT-HABERSACK,
MANAGING PARTNER,
ECE REAL ESTATE PARTNERS

Fondsmanagements durch die Einführung der Regulierung, der AIFM-Richtlinie, ein hohes Maß an Professionalisierung gesehen, sondern auch im Bereich der institutionellen Investoren. Und zwar über den gesamten Investitionsprozess – von der Due Diligence eines Fondsmanagers über die Betreuung der Investitionen bis hin zur aktiven Asset-Allocation. Wir sehen inzwischen, dass auch unsere Investoren zunehmend datengetrieben vorgehen und heute einen völlig anderen Anspruch an Datenverfügbarkeit und Transparenz haben. Den Kern der Beziehung zu unseren Investoren bildet aber nach wie vor das Vertrauen. Vertrauen in ein integriertes Handeln und eine treuhänderische Verwaltung des anvertrauten Kapitals ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Investorenbeziehung.

Blick in die Zukunft: Wie geht die Reise der ECE Real Estate Partners weiter?

Kraft: Wir sind aktiv dabei, Kapital für unseren offenen Shopping-Center-Fonds einzuwerben, der für unsere Investoren stetige, stabile Ausschüttungen liefert. Darüber hinaus planen wir die Auflage eines neuen Shopping-Center-Value-

add-Fonds. Der Marktzyklus bietet hervorragende Chancen. Die Preise sind niedrig. Es ist ein Käufermarkt. Finanzierungen stehen zur Verfügung und wir haben eine hochattraktive Ankaufspipeline. Wir sehen große Chancen, auf dieser Basis in den nächsten Jahren in Shopping-Center zu investieren. Zudem beschäftigen wir uns mit dem Thema Fremdfinanzierung in den Sektoren Shopping-Center und Hotels. Darüber hinaus arbeiten wir an der weiteren Diversifizierung unserer Investorenbasis. Hier haben wir internationale Investoren im Blick, aber auch Family Offices. So werden wir das durch die ECE Real Estate Partners betreute Portfolio in den kommenden Jahren Schritt für Schritt ausweiten – mit klugen Investitionen in Shopping-Center und Hotels. //

- Der Parque Principado ist ein überregionales Einkaufszentrum im spanischen Oviedo.



NACHHALTIGE INVESTMENTS

100 % ZERTIFIZIERTES IMMOBILIEN-PORTFOLIO

Sowohl für die Fondsmanagementgesellschaft ECE Real Estate Partners, die Vermögen in einem offenen und mehreren geschlossenen Shopping-Center-Fonds sowie einem Hotelfonds verwaltet, als auch für die ECE Living, die das institutionelle Wohnimmobilieninvestmentgeschäft unter anderem mit Neubauwohnquartieren (Build-to-Rent) begleitet, spielt das Thema Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle.

ECE REAL ESTATE PARTNERS

ESG-ZIELE UND -FAKTEN IM ÜBERBLICK

Die ECE REP richtet ihre Geschäftsaktivitäten konsequent auf langfristige Wertschöpfung aus und übernimmt dabei aktiv Verantwortung nicht nur für die eigenen Immobilien, sondern auch für die Mieter, die Mitarbeiter der ECE REP und der Center, die Kunden der Center sowie einen effizienten und schonenden Umgang mit den eingesetzten Ressourcen.

Die ECE REP orientiert sich strategisch an den von den UN entwickelten Zielen für eine nachhaltige Entwicklung (UN Sustainable Development Goals/UN SDGs). Umgesetzt werden Nachhaltigkeit und Verantwortung anhand von aktiv definierten Werten wie zum Beispiel einer durchschnittlichen Reduzierung der CO₂-Emissionen um 40 % bis 2030 (Basisjahr: 2019), einer Nutzung von 100 % Ökostrom auf den Allgemein- und Gemeinschaftsflächen bis 2025 sowie einem zu 100 % zertifizierten Immobilienportfolio (z. B. DGNB- oder BREEAM-Zertifizierungen).

Des Weiteren ist die ECE REP seit 2020 Unterzeichner der UN PRI (UN Principles of Responsible Investments/ UN-Grundsätze für verantwortungsvolle Investitionen) und konnte 2023 ein Top-Rating in den Bereichen „Real Estate“ und „Confidence Building“ erzielen.



AKTUELLE ESG-KPIS DES ECE EPIG FUND

Der mit einem Volumen von 2,2 Mrd. Euro größte Fonds der ECE Real Estate Partners, der **ECE Progressive Income Growth Fund** (EPIG Fund), wurde im Juni 2019 als offener Shopping-Center-Fonds mit einer langfristigen Anlagestrategie für eine globale institutionelle Investorenbasis aufgelegt. Mit einem Portfolio aus Shopping-Centern in Deutschland, Österreich, Dänemark, Polen und Italien klassifiziert sich der Fonds als Artikel-8-Fonds. Der EPIG Fund verfolgt eine klar definierte ESG-Strategie, die bereits in vielen Bereichen erfolgreich umgesetzt werden konnte:

- > 100 % der Center im Portfolio sind bereits DGNB- oder BREEAM-zertifiziert
- > 45 % der Center-Allgemeinflächen wurden bereits mit LED ausgestattet (Ziel: 100 % bis Ende 2024)
- > 36 % der Mietverträge wurden mit Green-Lease-Vereinbarungen abgeschlossen (Ziel: 90 % bis 2030)
- > Ca. 86 % der Center werden derzeit schon mit Ökostrom versorgt (Ziel: 100 % sobald möglich)
- > Ca. 72 % der Center verfügen über E-Ladestationen (Ziel: 100 % bis Ende 2024)

Ziel ist die Erreichung eines nachhaltigen und resilienten Net-Zero-Portfolios.



ECE LIVING

ESG-ZIELE UND -FAKTEN IM ÜBERBLICK



Die ECE Living berücksichtigt eine Vielzahl ESG-relevanter Aspekte im Rahmen ihrer holistischen Betrachtung von Wohninvestments. Aufgrund des entwicklungsorientierten Fondsansatzes des **ECE Better Living Europe Fund** können Nachhaltigkeitsaspekte bereits in der Projektierung von Objekten integriert werden. Ein besonderes Augenmerk legt der Fonds auf die Energieeffizienz der Objekte und eine sozialverträgliche Stadtentwicklung. Daher verfolgt der Fonds nicht nur rein ökologische Ziele, sondern insbesondere auch soziale und qualitative Aspekte, die zu einer Steigerung des Wohlbefindens der Mieter beitragen. So gilt für den ECE Better Living Europe Fund unter anderem:

- > 100 % zertifiziertes Immobilienportfolio
 - BREEAM-„Very Good“-Zertifizierung
 - volle EU-Taxonomie-Konformität
- > Offenlegung gemäß SFDR, Berücksichtigung der CSRD
- > Unterzeichner der UN PRI (UN-Grundsätze für verantwortungsvolle Investitionen) seit 2020
- > Artikel-8-Fonds mit konkreten ESG-Strategien und Zielsetzungen
- > CRREM-Pfad für alle Assets
- > strategische Ausrichtung anhand der UN SDGs (Ziele für nachhaltige Entwicklung)
- > Energieausweise der Klassen A und B für alle Immobilien
- > umfangreiche Gemeinschaftsflächen zur freien Nutzung durch die Mieter (u.a. Co-Working, Gym, Lounges, Residents' Kitchen)
- > überwiegende Mehrheit aller Wohnungen mit privaten Außenflächen (Balkone, Terrassen)
- > freie Verteilung mietpreisgedämpfter Wohneinheiten im Gebäude
- > laufendes Monitoring des Energie- und Wasserverbrauchs
- > Bereitstellung überdachter und abgeschlossener Fahrradstellplätze (teilweise mit Fahrradaufzug direkt vom Bürgersteig)
- > Zurverfügungstellung von E-Auto-Ladestationen und Carsharing-Angeboten, soweit möglich
- > Installation von PV-Anlagen auf Gebäudedächern
- > begrünte Innenhöfe und Außenanlagen
- > Mülltrennung in bis zu zehn Kategorien

ECE LIVING

BUILD-TO-RENT: ATTRAKTIV UND ZEITGEMÄSS

In Zeiten, in denen bezahlbarer Wohnraum knapp ist und der Wohnungsneubau stagniert, sind maßgeschneiderte, effiziente Wohnlösungen gefragt. Hierbei stehen insbesondere auch die Energie- und Flächeneffizienz im Mittelpunkt. Für die ECE spielen daher neben Neubauprojekten auch Investments in zeitgemäße, mieterorientierte Wohnimmobilien eine zentrale Rolle. Als strategischer Partner für Wohninvestments nationaler und internationaler institutioneller Investoren geht die ECE Living mit dem Build-to-Rent-Ansatz aktiv auf Mieterbedürfnisse ein: kompakte, effizient gestaltete Wohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Co-Working-Bereichen, Residents' Lounge und Fitness-Studio.

Entsprechend der Zielgruppe, an die sich diese Wohnform hauptsächlich richtet – „Young and Urban Professionals“ mit flexiblen Lebensstilen und Arbeitsweisen – investiert die ECE Living mit ihrem 2022 aufgelegten „ECE Better Living Europe Fund“ in Build-to-Rent-Neubauwohnimmobilien in wachstumsstarken Metropolregionen, basierend auf den Ergebnissen des ECE-Smart-Cities-Modells. Erworben wurden bereits Wohnprojekte in Manchester, Leeds und Kopenhagen. //

In der 2020 errichteten Apartmentanlage Chapel Wharf in Manchester wurden moderne und großzügige Gemeinschaftsflächen ergänzt. ●



2.100

WOHNUNGEN INNERHALB VON WOHNPROJEKTEN
IN BIRMINGHAM, MANCHESTER, LEEDS UND
KOPENHAGEN SIND DERZEIT IM MANAGEMENT
DER ECE LIVING



ESG-SPOTLIGHT



Vor dem Hintergrund der Klimaziele der EU und der damit steigenden Anforderungen an Immobilien spielen für die ECE Living ESG-Kriterien eine maßgebliche Rolle – sowohl beim Ankauf der Build-to-Rent-Wohnimmobilien als auch beim laufenden Asset-Management. Um die Qualität ihrer Gebäude im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte zu unterstreichen und nachvollziehbar darzustellen, was für alle Stakeholder von Mietern über Investoren bis hin zu Banken relevant ist, setzt die ECE Living wie die gesamte ECE Group auf anerkannte Zertifizierungssysteme. So wurden kürzlich die Objekte in Leeds, Manchester und Kopenhagen nach dem BREEAM-Standard zertifiziert.



3 FRAGEN AN

VICKY ROBINSON

City Operations Manager für das Objekt
in Manchester

Vicky Robinson ist als City Operations Manager bei Dandara Living, einem Partner der ECE, verantwortlich für den operativen Betrieb des Objektes Chapel Wharf in Manchester mit 995 weitgehend voll eingerichteten Wohneinheiten und zahlreichen Amenities – von einem Fitness-Center über Co-Working- und Event-Bereiche bis hin zu einer Paketannahme.

#1

Wie sieht ein typischer Arbeitsalltag aus?

Die Arbeit in einem Build-to-Rent-Objekt ist ein 24/7-Job. Da wir rund um die Uhr im Einsatz sind, ist ein enger Austausch mit dem gesamten Team essenziell, um über die Geschehnisse vor Ort informiert zu sein. Nach dem morgendlichen Check-in besteht ein Großteil meines Tages in der Regel aus einer Mischung aus Sitzungen und Verwaltungsaufgaben. Am besten gefällt mir der Austausch mit unseren rund 1.500 Mietern, die jeden Tag einzigartig machen. Ob Geburtstagsfeier oder anderes Get-together – in unseren Gemeinschaftsräumen ist immer etwas los.

#2

Was ist das Besondere am Chapel Wharf in Manchester?

Der bunte Mietermix. Unsere Apartments sind voll vermietet und man trifft auf ganz unterschiedliche Menschen: Young Professionals aus unterschiedlichen Kulturen, die besonders durch die erstklassige, zentrale Lage angezogen werden, aber auch Familien fühlen sich bei uns zu Hause. Neben der Location ist die Tatsache, dass jede Wohnung über einen großen Balkon verfügt, eine Seltenheit in Manchester und macht die Wohnungen zusätzlich besonders attraktiv!

#3

Gibt es einen Moment, der Vicky Robinson in besonderer Erinnerung geblieben ist?

Da gibt es einige! Einer meiner letzten Favoriten: Ein Mieter, der seit knapp drei Jahren bei uns lebt, hat mit mir beim Breakfast Club für die Bewohner über die anstehende Verlängerung seines Mietvertrags gesprochen. Er meinte, er würde nie wieder wegziehen und wir hätten ihn „fürs Leben“. Eine schönere Bestätigung für meine Arbeit und unseren Standort kann es eigentlich nicht geben.



3,5 Mrd. €

BAU- UND PLANUNGSVOLUMEN ECE WORK & LIVE

3.500

HOTELZIMMER REALISIERT
UND GEPLANT

10.000

WOHNUNGEN REALISIERT, GEPLANT
ODER IM MANAGEMENT

2 Mio. m²

LOGISTIKFLÄCHEN REALISIERT UND GEPLANT

FINANZSTARK, SCHNELL UND KOMPETENT

„WIR ERGREIFEN DIE CHANCEN IN DER KRISE“

Chancen ergreifen, wenn sie sich bieten: Das ist die Stärke der ECE Work & Live. Im Interview spricht Henrie W. Kötter, CEO der ECE Work & Live, über die Potenziale der europäischen Immobilienmärkte, die Konversion von Bestandsimmobilien und die notwendige Deregulierung in Deutschland.

Der Immobilienmarkt ist nach wie vor herausfordernd. Wie agiert die ECE Work & Live in der aktuellen Situation?

Henrie W. Kötter: Wir suchen gezielt nach Projekten, bei denen wir unsere Stärken einbringen können: unsere Finanzkraft, unsere Schnelligkeit als Familienunternehmen und unsere jahrzehntelange Expertise in allen Assetklassen mit eigenen Spezialisten aus allen Bereichen. So können wir sehr flexibel reagieren und Chancen ergreifen, wo sie sich durch die aktuelle Krise ergeben – sei es bei Neubauprojekten, bei der Weiterentwicklung bereits begonnener Projekte oder bei der Konversion von Bestandsimmobilien. Wir fokussieren uns dabei derzeit auf Projekte mit kürzeren Laufzeiten und einem Volumen von etwa 40 bis 100 Mio. Euro.

Welche Assetklasse haben Sie derzeit besonders im Blick?

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum halten wir die Assetklasse Wohnen grundsätzlich für sehr attraktiv. Allerdings passen derzeit die Erstellungskosten und die Marktpreise oftmals noch nicht zusammen. Es ist daher eine hohe fachliche Kompetenz in unseren Teams erforderlich, damit wir Projekte auch unter den aktuellen Bedingungen gangbar machen können. Zu unseren spannendsten aktuellen Projekten zählt das TIDE in der Hamburger HafenCity, dessen Bau wir im letzten Jahr gestartet haben. Das Quartier mit hochwertigen

Miet- und Eigentumswohnungen, Studierendenwohnheim und dem Digital Art Museum gehört zu den letzten großen Entwicklungen in der HafenCity (→ S. 74).

Was macht der Logistikbereich?

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien war und ist besonders resilient. Wir konzentrieren uns auf die Entwicklung moderner Logistikhallen und Industrieparks mittlerer Größe. In Hamburg-Billbrook stellen wir gerade das erste komplett nach unserem ESG-Kodex realisierte Logistikzentrum fertig. In Marl entwickeln wir gemeinsam mit Thalia einen neuen Gewerbe- und Produktionsstandort. Und nahe der Gigafactory von Tesla bei Berlin planen wir auf einem ehemaligen Militärstandort den GreenWorkPark Grünheide (→ S. 80).

In welchen Bereichen sind Sie aktuell noch unterwegs?

Aus unserer Sicht ergeben sich gerade spannende Möglichkeiten, alte innerstädtische Büros in Hotels umzunutzen. In Rom haben wir damit bereits begonnen und in Kopenhagen haben wir jetzt eine weitere entsprechende Immobilie erworben (→ S. 70). Für neue Büros, die den aktuellen Anforderungen an moderne Arbeitsformen und an ESG-Kriterien entsprechen, gibt es aber weiterhin eine starke Nachfrage. So ist es uns gelungen, den von uns entwickelten Campus Hamburg frühzeitig vollständig zu vermieten. >



„Grundsätzlich braucht es Mut für einen Neuanfang. Die Politik muss einen Rahmen vorgeben und die Lösungsfindung der Kreativität der Entwickler und Architekten überlassen.“

HENRIE W. KÖTTER
CEO BEI ECE WORK & LIVE

Und kurz vor dem Abschluss steht auch unser Projekt in der MesseCity Köln, wo unter anderem die Zurich Gruppe und KPMG Großmieter sind (→ S. 82).

Welche Potenziale bietet der europäische Immobilienmarkt?

Unser Fokus liegt auf attraktiven, wachstumsstarken europäischen Metropolen wie beispielsweise Rom, Kopenhagen, Warschau oder London, in denen einerseits attraktiver und bezahlbarer Wohnraum knapp ist und die andererseits beliebte Destinationen für Touristen darstellen und somit auch für Hotelentwicklungen interessant sind. Ein weiterer Vorteil ist, dass in vielen europäischen Ländern Bauen günstiger und einfacher ist, weil es weniger bürokratische Hürden gibt. So planen wir etwa eine neue Wohnanlage mit attraktiven Eigentumswohnungen in Rom. Parallel stellen wir gerade unser erstes Logistikzentrum in Polen fertig.

Was muss sich in Deutschland ändern, um den Wohnungsbau anzukurbeln?

Wir brauchen kurzfristig einen starken Impuls wie zum Beispiel einen zeitlich begrenzten Entfall der Grunderwerbsteuer, eine steuerliche Absetzbarkeit von Zinsen für selbst genutzte Immobilien oder eine Ausweitung der KfW-Kredite, um finanzielle Spielräume zu vergrößern. Mittelfristig müssen wir den sehr deutschen Regulierungswahn beenden und die Planungs-

und Genehmigungsprozesse deutlich beschleunigen. So sehr jede einzelne Regelung und jede einzelne Überprüfung Sinn machen mag: In der Summe führen sie derzeit dazu, dass nicht mehr gebaut wird und auf dem Wohnungsmarkt eine gefährliche soziale Schieflage entsteht. Immerhin habe ich den Eindruck, dass das Problem auch von der Bundesregierung grundsätzlich verstanden wurde. Erste Maßnahmen wurden auch bereits umgesetzt. Aber bislang reicht das bei weitem nicht.

Was ist auf lange Sicht erforderlich?

Grundsätzlich braucht es Mut für einen Neuanfang. Die Politik muss einen Rahmen vorgeben und es der Kreativität der Entwickler und Architekten überlassen, in diesem Rahmen innovative und bestmögliche Lösungen zu finden. Und wir brauchen mehr Vertrauen in die Expertise der Experten: Ein Herzchirurg muss sich doch auch nicht jede Operation vorab genehmigen lassen. Weshalb braucht der Architekt dann stets eine Baugenehmigung, auch wenn er sich voll im Rahmen der geltenden Regelungen bewegt?

Ein Blick nach vorn: Was passiert in den nächsten Jahren?

Wir haben gelernt, dass Prognosen in dieser sehr dynamischen und teilweise fragilen Welt sehr schwierig sind. Daher stellen wir uns so auf, dass wir gleichzeitig schnell, flexibel und resilient sind, etwa durch die direkte Integration der Architektur- und Projektmanagementleistungen in unsere ECE Work & Live-Gesellschaft im letzten Jahr, aber auch durch die gezielte Zusammenarbeit mit lokalen Partnern. Zur Resilienz zählt aber auch, dass wir dem Thema Nachhaltigkeit eine ganz hohe Bedeutung beimessen. Nicht nur auf dem Papier, sondern sehr konkret von der Standortanalyse über die Errichtung bis hin zu nachhaltigen Nutzungskonzepten. Denn ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit bedingen sich heute zumeist gegenseitig. //



UMNUTZUNG VON GEBÄUDEN

DAS POTENZIAL LIEGT IM BESTAND

Das Bauen im Bestand ist ein wesentlicher Hebel, wenn es darum geht, die Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig neuen Nutzungsraum zu schaffen. Dies gilt insbesondere für die energetische Sanierung älterer Gebäude. Zudem ergeben sich durch die Umwandlung ausgedienter Büroimmobilien in Wohngebäude gerade in innerstädtischen Lagen weitere positive Impulse bei der Quartiersentwicklung.

DÜSSELDORF: NACHHALTIGE WOHNUNGEN STATT BÜROS

In der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf plant die ECE Work & Live die Konversion einer ehemaligen Büroimmobilie in ein attraktives und nachhaltiges Wohnhaus mit ca. 150 modernen Miet- oder Eigentumswohnungen mit hochwertigem energetischem Standard. Das dreiteilige Gebäude aus den 1970er Jahren liegt zentral in der Nähe des Zooparks, der mit Teich, Wiesen und Spielplätzen als grüne Lunge der Stadt gilt. Rund 85 Mio. Euro sollen in das Vorhaben investiert werden. Nach derzeitigem Planungsstand soll die Realisierung 2025/2026 starten. Die Fertigstellung ist für 2027/2028 vorgesehen. ➔

- Rund 150 moderne Miet- oder Eigentumswohnungen sollen in einer ausgedienten Büroimmobilie aus den 1970er Jahren entstehen.

CA.

150

MIET- ODER EIGENTUMS-
WOHNUNGEN

85 Mio. €

PROJEKTVOLUMEN



„Die Umnutzung bestehender Gebäude birgt große Potenziale. Wenn es bei der Projektplanung gelingt, ökonomische und ökologische Kriterien sowie die Anforderungen der späteren Nutzer zu einem nachhaltigen Gesamtkonzept zu vereinen, kann beispielsweise die Transformation von ausgedienten Büroimmobilien in moderne Wohnhäuser oder Hotels ein zukunftsfähiges Erfolgsmodell sein.“

MARIA MATEO NAVARRO,
ARCHITECT AND HEAD OF
DEPARTMENT CREATIVE DESIGN
BEI ECE WORK & LIVE

ERFOLGREICHER BAUSTART

VOM BÜRO ZUM HOTEL – DAS RUBY IN ROM

Im September 2021 hat die ECE Work & Live im Herzen Roms eine denkmalgeschützte, bis zuletzt als Bürogebäude genutzte Immobilie erworben, die aktuell in ein Hotel konvertiert wird. Als Betreiber konnte sie die stark wachsende Lean-Luxury-Hotelgruppe Ruby Hotels gewinnen. Die Umbauarbeiten für die geplante Eröffnung im Frühjahr 2025 laufen bereits auf Hochtouren.

Im Interview sprechen Development Manager Caspar Kraushaar, der das Projekt bei der ECE Work & Live leitet, und Technical Development Manager Giovanni Zampieron, der für die praktische Umsetzung vor Ort verantwortlich ist, unter anderem über die Attraktivität der Immobilie und darüber, welche Herausforderungen die Konversion in ein Hotel birgt.

Wie wurde das Projekt akquiriert und was zeichnet die Immobilie besonders aus?

Caspar Kraushaar: Da wir europaweit als Hotelentwickler tätig sind, verfügen wir auch in Italien über sehr gute Kontakte und können darüber hinaus auch auf das Netzwerk unserer italienischen Landesgesellschaft in Mailand zugreifen. Das Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert hat uns sofort begeistert. Es zeichnet sich außer durch die Toplage in Rom auch durch das typisch italienische Erscheinungsbild, einen effizienten Grundriss und den freien Blick von der Terrasse über die Dächer direkt auf den Vatikan aus. Der perfekte Standort für ein modernes Lifestyle Hotel.

Was macht Rom zu einer attraktiven Metropole für Hotelentwicklungen – speziell für den Mieter Ruby?

Caspar Kraushaar: Rom ist wie Mailand, Florenz oder Neapel so spannend, da die Metropole für Freizeittouristen aus aller Welt sehr attraktiv ist, gleichzeitig aber auch ein hohes geschäftstouristisches Aufkommen hat. Dieser Mix führt zu einer sehr hohen und ganzjährigen Nachfrage nach Hotels. Ruby ist spezialisiert darauf, genau für diesen Nachfragemix das perfekte Angebot zu schaffen. Noch dazu kann die Hotelgruppe sehr gut mit bestehenden Gebäudestrukturen umgehen. Das macht sie zum idealen Partner für dieses Projekt.

Im Herzen Roms konvertiert die ECE ein ehemaliges Bürogebäude in ein Hotel für die Lean-Luxury-Hotelgruppe Ruby Hotels.

Welche Leistungen erbringt und steuert die ECE vom Headquarter in Deutschland aus und welche übernehmen lokale Partner vor Ort in Rom?

Caspar Kraushaar: Im Headquarter in Hamburg kümmern wir uns vor allem um die übergeordnete Budgetkoordination sowie um Abstimmungen mit dem Mieter. Für den Umbau arbeiten wir wie bei allen internationalen Projekten mit starken Partnern vor Ort zusam-

men. So konnten wir ein auf Hotels spezialisiertes Architektenbüro aus Florenz gewinnen, welches das Projekt gemeinsam mit einem Bauunternehmen aus Rom umsetzt. Lokale Partner sind unabdingbar, auch um für einen reibungslosen Genehmigungsprozess mit lokalen Behörden zu sorgen. Von der ECE ist Giovanni Zampieron regelmäßig vor Ort, um stets auf dem aktuellen Stand zu sein. >

6.700 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

60 Mio. €

GESAMTINVESTMENT

164

ZIMMER

→ 6 ETAGEN

→ ROOFTOP



ESG-SPOTLIGHT



Durch die Umnutzung des Gebäudes und den damit verbundenen Verzicht auf einen Abriss werden graue Emissionen eingespart und die Versiegelung weiterer Flächen vermieden. Die Immobilie wird mit einem DGNB-Nachhaltigkeitslabel zertifiziert. Zudem wird angestrebt, dass das Gebäude taxonomiekonform wird – mit dem Ziel, die Zertifizierungsstufe GOLD zu erreichen. Dafür wurde in der Planungsphase ein Monitoring-Konzept zur Erfassung der Ressourcen entwickelt, um das Gebäude auf einen nachhaltigen Betrieb vorzubereiten. Zu den verschiedenen Maßnahmen zählte zum Beispiel die Auswahl von Armaturen, Perlatoren und Spülkästen für die Zimmer, Gemeinschaftsräume und Back-Office-Bereiche, die einen geringeren Wasserverbrauch ermöglichen. Die Immobilie wird nach den Compliance-Standards der ECE entwickelt, um zuverlässige, ehrliche und faire Geschäftsbeziehungen zu gewährleisten.

V. l. n. r.: Giovanni Zampieron, Torsten Kuttig und Caspar Kraushaar.



Konversion in Kopenhagen

NEUES HOTEL STATT BÜROS

Die ECE Work & Live plant die Entwicklung und Realisierung eines neuen Hotels in Kopenhagen: Die Hotelimmobilie soll anstelle eines Office-Redevelopment-Projekts an der attraktiven Hauptgeschäftsstraße Gammel Kongevej im westlich der Kopenhagener Innenstadt gelegenen, unabhängigen Stadtteil Frederiksberg entstehen, der durch hochwertige Wohnquartiere, exklusive Handelskonzepte und viel Grün geprägt ist.

Dafür hat die ECE im Frühjahr 2024 das Grundstück mit der ehemaligen Büroimmobilie und einer Bestandsfläche von ca. 7.600 m² Bruttogeschossfläche von TPG Angelo Gordon erworben. Das Bestandsgebäude soll im Rahmen der geplanten Projektentwicklung zu einem Hotel umgenutzt und zudem aufgestockt werden. Insgesamt investiert die ECE rund 65 Mio. Euro in das Projekt.

Geplant ist ein modernes Designhotel mit ca. 210 Zimmern, das bis Anfang 2027 fertiggestellt werden soll.

65 Mio. €

INVESTITIONSVOLUMEN

Bonvecchiati in Venedig

„GO“ FÜR 5*-HOTEL-PROJEKT

Nachdem das Hotel im Winter 2023 nach einer weiteren sehr erfolgreichen Saison geschlossen worden ist, laufen seit März 2024 die Renovierungs- und Umbauarbeiten auf Hochtouren. 2022 wurde für das Hotelensemble, das vom ECE European Lodging Recovery Fund der Real Estate Partners in einem Joint Venture mit den Hotelentwicklern Soravia und Denkmalneu als Juniorpartnern erworben wurde, ein 20-jähriger Mietvertrag mit der internationalen Palladium Hotel Group aus Spanien und ihrer exklusiven Boutique-Lifestyle-Marke Only YOU Hotels geschlossen. Somit konnte in der Detailplanungsphase auf die Anforderungen eines derart qualitativ hochwertigen und individuellen Hotels umfänglich Rücksicht genommen werden. Die Fertigstellung und Eröffnung als größtes 5*-Lifestyle-Hotel in San Marco mit dann 168 Zimmern, zwei Restaurants, drei Bars, einem Hofcafé und einer Bäckerei sind für das Frühjahr 2026 geplant.

2	3	168
RESTAURANTS	BARS	ZIMMER



Für welche konkreten Aufgaben ist der Projektleiter vor Ort zuständig?

Giovanni Zampieron: Als Schnittstelle zwischen externen Partnern und internen Abteilungen ist der Projektleiter für die Umsetzung des Projekts in jeder Phase verantwortlich, von den ersten Designstudien und Analysen bis zur Fertigstellung und Übergabe an den Mieter und Investor. Dies umfasst die Auswahl, Koordination und Qualitätssicherung der externen Firmen und die Einhaltung des Budgets sowie der Timings und Qualitätsansprüche.

Welche besonderen Herausforderungen birgt diese Konversion in ein Hotel?

Giovanni Zampieron: Die besondere Herausforderung bei diesem Projekt ist, beim Umbau die denkmalgeschützte Architektur zu bewahren,

aber gleichzeitig die Fläche optimal zu nutzen und einen hohen technologischen Standard zu erreichen. Gefragt waren daher kreative und originelle Lösungen sowie neue Ansätze, um den Mieteranforderungen gerecht zu werden und die Räume, die passend zu der Struktur und den Fassadenöffnungen erhalten bleiben mussten, perfekt zu nutzen. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten haben wir uns beispielsweise auch dazu entschieden, die Rezeption und Lobby in die oberste Etage zu legen, um den Gästen direkt bei der Ankunft den fantastischen Blick über die Stadt zu bieten.

„Für unsere Assetklasse Hotel gewinnen Konversionen künftig stark an Bedeutung – zum einen aus Gründen der Nachhaltigkeit und zum anderen, da in den bevorzugten zentralen Lagen ein Neubau meist gar nicht möglich ist.“

TORSTEN KUTTIG, DIRECTOR HOTEL DEVELOPMENT BEI ECE WORK & LIVE



TIDE HAMBURG

WOHNEN IN BESTER HAFENCITY-LAGE

Die Hochbauarbeiten für das 600-Millionen-Euro-Projekt TIDE gehen voran: Das neue Mixed-Use-Gebäudeensemble in der Hamburger HafenCity entsteht in zentraler Premiumlage zwischen Elbe und Baakenhafen und umfasst mehr als 600 hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen sowie Town- und Penthouses.

Weitere Bausteine des Ensembles sind ein Studierendenwohnheim mit Wohnraum für rund 370 Studierende und Auszubildende sowie das UBS Digital Art Museum als kulturelles und touristisches Highlight. Hinzu kommen eine Kindertagesstätte sowie Flächen für Gewerbe und Gastronomie. Umgeben von Wasser und Grün ist das TIDE ein lebendiger Ort für vielfältigste Begegnungen.

Der Verkauf der Eigentumswohnungen im TIDE für die Wohntürme BEAT und PULSE hat bereits begonnen. Die Wohnungen bieten großzügig gestaltete Wohnbereiche und helle, lichtdurchflutete Flächen mit raumhohen Fensterelementen sowie exklusives Design mit verschiedenen hochwertigen Ausstattungslinien. Die großen Panoramafenster des PULSE sowie die Loggien, Wintergärten und begrünten Balkone des BEAT geben den Blick frei aufs Wasser in Richtung Elbe und Baakenhafen. ➤



- Die Hochbauarbeiten für das 600-Millionen-Euro-Projekt TIDE in der Hamburger HafenCity gehen voran.



#FUTUREFORWARD ECE 2024/25



TIDE

600

HOCHWERTIGE MIET- UND EIGENTUMSWOHNUMGEN

WOHNHEIM FÜR

370

STUDIERENDE UND AUSZUBILDENDE

6.500 m²

UBS DIGITAL ART MUSEUM

FERTIGSTELLUNG 1. BAUABSCHNITT:

Ende 2026

PROJEKTPARTNER:

- ECE WORK & LIVE
- UBS DIGITAL ART MUSEUM
- STUDIERENDENWERK HAMBURG
- HARMONIA IMMOBILIEN

ESG-SPOTLIGHT

VORBILD FÜR NACHHALTIGES BAUEN

Dank der eingesetzten umwelt- und gesundheitsverträglichen Baustoffe und Technologien ist das Projekt TIDE in seiner Gesamtkonzeption ein Vorbild für nachhaltiges Bauen. Es erfüllt die hohen Anforderungen für das HafenCity-Umweltzeichen Platin. Der zulässige Gesamt-Primärenergiebedarf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird um 45 Prozent unterschritten. Zusätzlich werden auf der Dachfläche Photovoltaikanlagen installiert. Der erzeugte Strom soll vorwiegend zur Eigenversorgung der Gemeinflächen genutzt werden.

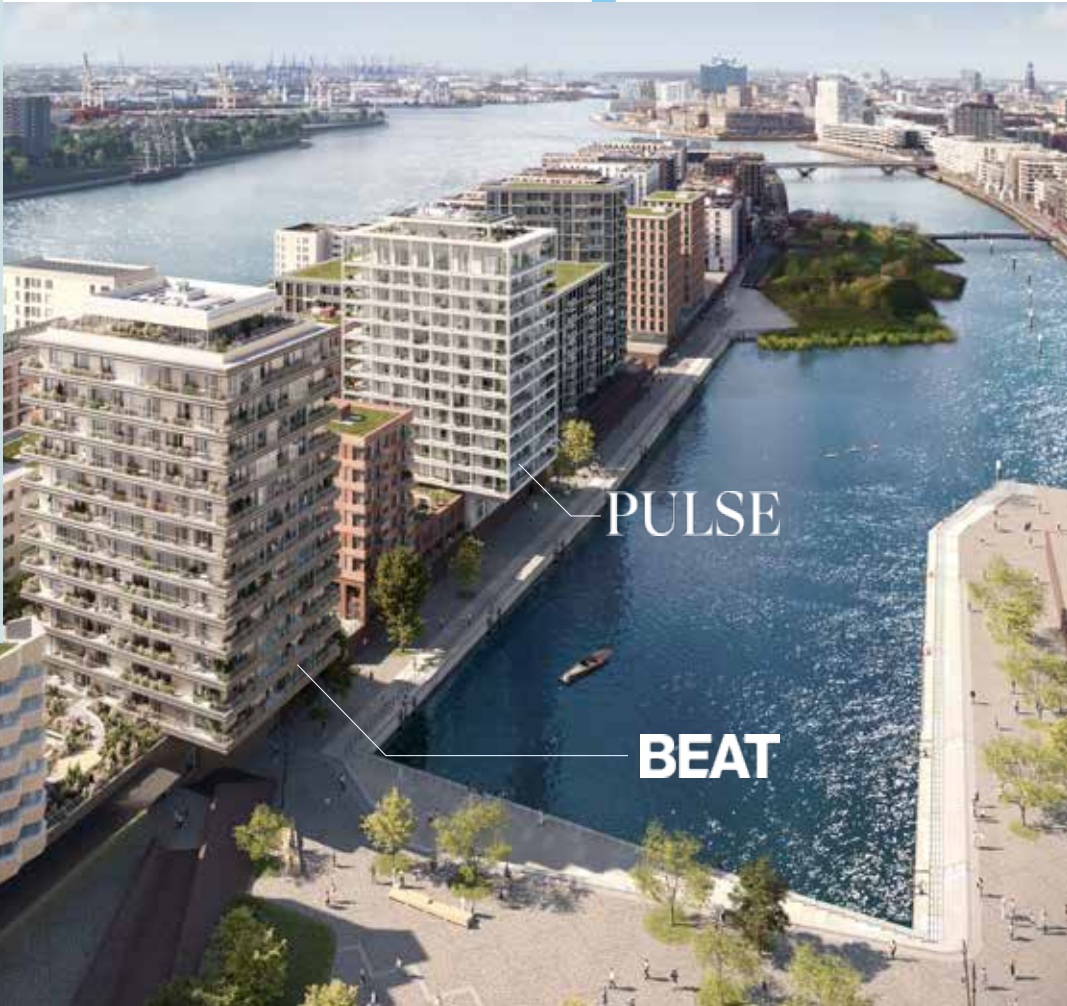
Neben der Umsetzung hoher Energiestandards, dem Einsatz erneuerbarer Energien, einer CO₂-reduzierten Bauweise, der Verwendung recycelter Bauteile und einer auf Barrierefreiheit angelegten Planung ist das Gebäudeensemble TIDE zudem Teil des Smart-Mobility-Konzepts der HafenCity. Zu den Mobilitätsangeboten zählen: eine direkte ÖPNV-Anbindung über den U- und S-Bahnknotenpunkt Elbbrücken, E-Ladestationen für Autos und Fahrräder sowie ein umfangreiches Carsharing-Angebot.

45 %

UNTER DEM ZULÄSSIGEN GESAMT-PRIMÄRENERGIEBEDARF DES GEG



Große Panoramafenster geben den Blick frei aufs Wasser in Richtung Elbe und Baakenhafen.



PULSE

BEAT

Rom

EXKLUSIVES WOHNQUARTIER

Die Bauarbeiten für ein weiteres großes Wohnprojekt der ECE Work & Live in einer europäischen Metropole starten voraussichtlich Ende 2024 in Rom. Im Westen der italienischen Hauptstadt realisiert die ECE Work & Live in einem Joint Venture gemeinsam mit zwei lokalen Partnern ein neues Quartier in parkähnlicher Lage mit sechs Gebäuden und rund 125 modern designten Eigentumswohnungen. Zu den besonderen Extras gehören eine Residents' Lounge, eine Co-Working-Area und ein Fitness-Studio sowie Außenbereiche mit Grünanlagen und Spielmöglichkeiten für Kinder, ein Swimmingpool und private Fitness-Bereiche. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, eine Universität und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

125

MODERN DESIGNT
EIGENTUMS-
WOHNUNGEN

→ GROSSZÜGIGE
PARKANLAGE

→ POOL, CO-WORKING-AREA,
FITNESS-STUDIO



Rom

GRÜNE STADTVILLEN ZWISCHEN STADT UND MEER

Mit der Modernisierung von 27 Stadtvillen treibt die ECE Work & Live die Umgestaltung des „Parco della Lepignana“ zwischen Rom und dem Tyrrhenischen Meer voran. Bei der Anlage handelt es sich um eine Gated Community mit insgesamt rund 180 Villen. Bei der Modernisierung der Doppelhaushälften werden die neuesten Standards berücksichtigt. Jede Villa verfügt über einen eigenen Garten. Zu den weiteren Vorzügen gehört die Nähe zum Stadtzentrum von Rom sowie zum Strand von Fregene, der nur 15 Minuten entfernt ist. Parallel zur Vermarktung der Villen läuft die Masterplanung für die Erschließung des verbleibenden 215.000 m² großen Areals mit einem Entwicklungspotenzial von mehr als 200 weiteren Stadtvillen. Ergänzt werden soll die bestehende Infrastruktur des Parks, zu dem auch ein privater Sicherheitsdienst gehört, durch Gemeinschaftsplätze und -einrichtungen mit Bereichen für Pools, Grillstätten, Spielplätze und Dining Pavillons.



27

STADTVILLEN

15 Min.

ZUM STRAND

→ PRIVATE GÄRTEN

→ GROSSZÜGIGE
PARKANLAGEN



LOGISTIK-CENTER HAMBURG-BILLBROOK

KOMPLETT VERMIETET UND HÖCHST ESG-KONFORM

Das erste nach dem ESG-Kodex der ECE Work & Live realisierte Logistik-Center geht komplett vermietet an den Start. Zwei namhafte Unternehmen konnten als langfristige Nutzer der hochmodernen, flexibel teilbaren Logistikimmobilie in Hamburg-Billbrook gewonnen werden – darunter der internationale Logistikkonzern Kühne+Nagel, der auf 10.000 m² ein Distributionszentrum für medizinische Geräte und Zubehör einrichtet. Die Inbetriebnahme durch die beiden Mieter erfolgt sukzessive in den nächsten Monaten.

53 %

WENIGER PRIMÄRENERGIEVERBRAUCH

> 10 %

HOLZTRAGWERK UND
RECYCLINGMATERIAL

„Mit dem neuen Logistik-Center in Hamburg-Billbrook haben wir eine weitere moderne, flexible und zentral gelegene Logistikimmobilie realisiert, die auf ganzer Linie nachhaltig und bereits komplett vermietet ist.“

NIKOLAS FUHL
PROJECT DIRECTOR BEI ECE WORK & LIVE



ESG-SPOTLIGHT



- › Erstmals vollständige Umsetzung des selbst auferlegten Kodex
- › DGNB-Platin-Zertifizierung angestrebt
- › Neubau nach Effizienzhaus-40-Standard
- › Erstmals ganzheitlicher Verzicht auf fossile Brennstoffe. Wärmepumpen plus Photovoltaikanlage führen zu:
 - 53 % weniger Primärenergieverbrauch und somit einer außergewöhnlich guten Ökobilanz
 - 50–70 % CO₂-Einsparung gegenüber dem Durchschnitt der Logistikgebäude
- › Holztragwerk und Recyclingmaterial: mehr als 10 %
- › Biodiversitätskonzept für die Außenanlagen, u.a. Bürogebäude mit Gründach
- › Mobilitätskonzept individuell für den Standort:
 - direkte S-Bahn-Anbindung
 - E-Ladesäulen für PKW und Fahrräder
- › Hohe Drittverwertbarkeit



Nach dem Effizienzhaus-40-Standard realisiert: das neue Logistik-Center in Hamburg-Billbrook.

**Kąty Wrocławskie bei Breslau****ENDSPURT FÜR ERSTES ECE-LOGISTIKPROJEKT IN POLEN**

Die erste Logistikentwicklung der ECE Work & Live in Polen steht kurz vor ihrer Fertigstellung. Das Logistik-Center Kąty Wrocławskie bei Wrocław (Breslau) befindet sich in bester Lage direkt an der West-Ost-Magistrale, der Autobahn A 4, in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Polens. Außer durch die gute Verkehrsanbindung überzeugt das Projekt auch durch flexible Nutzungsmöglichkeiten, variable Vertragslaufzeiten und einen ganzheitlichen ESG-Ansatz. So sollen fast 60 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaik bestückt werden. Ein Benefit, der sich für Umwelt, Mieter sowie Investoren rechnet und sich in geringeren Betriebskosten und unabhängiger Energieversorgung niederschlagen wird. Eine BREEAM-Excellent-Zertifizierung ist angestrebt.

**80.000 m²**

LOGISTIKFLÄCHEN

60 % DER DACHFLÄCHE MIT PV-ANLAGE**Thalia in Marl****ECE-LOGISTIKER SCHLAGEN NÄCHSTES KAPITEL AUF**

Die Erfolgsgeschichte der ECE im Bereich Logistik geht weiter: Gemeinsam mit dem Omnichannel-Buchhändler Thalia plant, entwickelt und realisiert die ECE Work & Live einen innovativen Gewerbe- und Produktionsstandort im neu entstehenden Gewerbegebiet gate.ruhr im nordrhein-westfälischen Marl. Die Immobilie wird aus mehreren hochwertig gestalteten Hallenbereichen sowie einem repräsentativen mehrgeschossigen Bürogebäude bestehen. Für die in der Endausbaustufe bis zu 1.000 Mitarbeitenden bietet das Gebäude modern gestaltete Arbeitsplätze und Bürowelten, eine eigene Kantine sowie umfangreiche und großzügig ausgelegte Sozialbereiche. Von Marl aus wird Thalia künftig seine Buchhandlungen deutschlandweit beliefern und auch die Auslieferung von Online-Bestellungen abwickeln.

„Unser neues Produktions- und Fulfillment-Center in Marl, das wir gemeinsam mit der ECE realisieren, ist unser bisher größtes Einzelinvestment.“

MICHAEL BUSCH, SPRECHER DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG DER THALIA BÜCHER GMBH

- Gemeinsam mit Thalia entwickelt die ECE einen innovativen Gewerbe- und Produktionsstandort im westfälischen Marl.

BAUSTART

2024

RUND

100 Mio. €

INVESTITIONSVOLUMEN

56.000 m²

GROSSE GEWERBE- UND PRODUKTIONSIMMOBILIE

Außer auf technische Innovationen setzen die Projektpartner auch auf ökologische Aspekte und stellen eine moderne und ressourcenschonende Bauweise sowie höchste Anforderungen an die Nachhaltigkeit beim Betrieb in den Fokus. So entspricht die Immobilie den höchsten Nachhaltigkeitsstandards und wird unter Verwendung nachwachsender Rohstoffe gebaut. Unter anderem wird sie zahlreiche E-Ladepunkte für PKW und Fahrräder bieten sowie über begrünte Dachflächen und Fassadenbereiche verfügen. Das Gebäude soll dem Energieeffizienzhaus-40-Standard entsprechen und erhält eine PV-Anlage auf dem Dach. Eine DGNB-Zertifizierung in Gold ist angestrebt.

GreenWorkPark bei Berlin**GRUNDSCHULE ALS STARTPROJEKT**

Der von der ECE Work & Live geplante GreenWorkPark Grünheide bei Berlin – nahe der Gigafactory von Tesla – nimmt weiter Fahrt auf. Nachdem die Gemeinde den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit großer Mehrheit gefasst hat, sollen an dem ehemaligen Militärstandort noch in diesem Jahr die Arbeiten für die gewerblich geprägte Quartiersentwicklung beginnen. So ist in diesem Sommer im südlichen Projektareal in unmittelbarer Bahnhofsnähe der Baustart für eine zweizügige Grundschule für ca. 300 Schülerinnen und Schüler geplant.

Insgesamt soll der GreenWorkPark über mehr als 200.000 m² Vermietungsflächen verfügen – für Gewerbe, Produktion und Handwerk sowie für Bildung, Forschung und Nahversorgung. Die Quartiersentwicklung setzt auf die Nutzung erneuerbarer Energien, die Integration von Grün- und Waldflächen sowie die Förderung von Fahrrad- und öffentlichem Nahverkehr.

Der Nutzungsmix, die gute Verkehrsanbindung und der nachhaltige Entwicklungsansatz machen den GreenWorkPark zum idealen Standort für Gewerbe- und Produktionsbetriebe sowie für kleine und mittelständische Unternehmen und Start-ups.

„Der GreenWorkPark wird ein moderner Gewerbepark unweit Berlins, der auf über 35 Hektar Raum für Arbeit, Bildung und Nahversorgung schafft. Im Fokus stehen Unternehmen und Institute, die innovative und zukunftsfähige Produkte bzw. Produktionsprozesse repräsentieren.“

SERKAN AYDEMIR
PROJECT DIRECTOR
BEI ECE WORK & LIVE

**300 Mio. €**

GESAMT-INVESTITIONSVOLUMEN

200.000 m²

VERMIETUNGSFLÄCHEN



UNMITTELBARE NÄHE
ZUR AUTOBAHN A 10/
TESLA



DIREKTER BAHNAN-
SCHLUSS NACH BERLIN
(30 MINUTEN)



MESSECITY KÖLN

BUSINESS-QUARTIER MIT WOW-EFFEKT!

ARBEITSORT FÜR RUND

6.000

MENSCHEN

ECE WORK & LIVE

ECE WORK & LIVE

ESG-SPOTLIGHT



- > DGNB-Gold-Zertifizierung
- > Umsetzung Energieeffizienzklasse KfW 40 im „Rossio“
- > Verwendung CO₂-armer Materialien
- > Zentrale städtische Lage mit ÖPNV-Anschluss und Anbindung an das Radwegenetz
- > Ladestationen für E-Autos und E-Bikes
- > Smart-Building-Anwendungen zur Optimierung des Gebäudebetriebs
- > Barrierefreiheit und inklusives Design
- > Integration öffentlicher Nutzungen (Gastronomie, Hotel, Außenanlagen)
- > Dauerhafte Populationsstützung durch die Installation von Nischen- und Nistkästen für Fledermäuse, Sperlinge und Falken

135.000 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

105.000 m²

VERMIETETE BÜROFLÄCHE

- 1 STATION ZUM KÖLNER DOM
- 10 MINUTEN FAHRZEIT ZUM FLUGHAFEN KÖLN/BONN
- FLUGHÄFEN DÜSSELDORF UND FRANKFURT AM MAIN IN 1 STUNDE ERREICHBAR

„Blick auf den Dom, direkter Nachbar der Koelnmesse und eine erstklassige Verkehrsanbindung – die MesseCity bietet eine exzellente Arbeitsumgebung für mehrere Tausend Menschen.“



PETER SCHMIDT
PROJECT DIRECTOR
BEI ECE WORK & LIVE

Ein neues Quartier auf einer Fläche von über sieben Fußballfeldern: fünf Bürogebäude, ein Hotelkomplex, Gastronomie und öffentliche Plätze. Das alles in erstklassiger Lage mit Blick auf den Dom, in direkter Nachbarschaft der Koelnmesse und mit einem „eigenen“ ICE-Gleis am Messebahnhof Köln-Deutz. Die MesseCity Köln hat sich als der innerstädtische Business-Hotspot der Domstadt fest etabliert.

Zu den Großmietern gehört die Zurich Gruppe Deutschland, die bereits im Herbst 2019 ihre neue Zentrale mit 2.800 Mitarbeitenden bezogen hat. Weitere Büromieter sind der Kautschukhersteller

Arlanxo sowie die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG, die ihr Gebäude „Centraal“ im vierten Quartal 2024 übernimmt. Perfekte Ergänzungen für das Business-Quartier sind die Hotelketten Motel One und Adina Apartments sowie die Gastronomen L'Osteria und The Ash.

Letzter Baustein im Ensemble ist das Bürogebäude „Rossio“ – benannt nach dem Bahnhof der portugiesischen Hauptstadt Lissabon. Grüne Innenhöfe mit Hochbeeten und Sitzbänken sowie begrünte Dachterrassen werden für ein angenehmes Arbeitsumfeld sorgen. Im „Rossio“, das auch über eine Tiefgarage verfügt, befinden sich aktuell noch 27.000 m² Büroflächen in der Vermarktung.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt in der MesseCity eine zentrale Rolle. Alle Gebäude erfüllen die ESG-Kriterien und die Anforderungen für die DGNB-Gold-Zertifizierung. Barrierefreiheit und Nutzerkomfort werden in der MesseCity ebenfalls großgeschrieben. Nach der Gesamtfertigstellung werden in der MesseCity rund 6.000 Menschen ihrer Arbeit nachgehen. Projektpartner für die MesseCity Köln sind die ECE Work & Live und STRABAG Real Estate. //

SOZIALE VERANTWORTUNG

GEMEINWOHL IM FOKUS

- Die Alexander-Otto-Sportstiftung verleiht jedes Jahr den Werner-Otto-Preis. Preiswürdig sind Projekte, die zur Inklusion und Förderung behinderter Menschen im Sport beitragen. Gewinner 2024 ist die Sektion Hamburg und Niederelbe des Deutschen Alpenvereins.

Als Projektförderer leisten die dem Corporate Citizen ECE nahestehenden Stiftungen einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag. Als Projektinitiatoren setzen sie darüber hinaus wertvolle Impulse zu gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen. Dabei profitieren die Stiftungen vom Know-how und von der Expertise des Stifterunternehmens ECE und von Stifter Alexander Otto.

FRAUENFÖRDERUNG IM ORGANISIERTEN SPORT

Um im organisierten Sport den Frauenanteil in Führungspositionen zu erhöhen, hat die Alexander-Otto-Sportstiftung ein Pilotprojekt initiiert: Die Stiftung förderte einen Strategieprozess beim Hamburger Handball-Verband, mit dem der Verband mehr Frauen gewinnen möchte. In einer Workshopreihe erarbeitete der Verband dazu eine Strategie und Maßnahmen. Die Stiftung hat den Prozess dokumentiert und als Handreichung Vereinen und Verbänden zur Verfügung gestellt.

ENERGIEAUDIT FÜR SPORTVEREINE

Die stark gestiegenen Strom- und Energiekosten bringen viele Sportvereine in existenzielle Schwierigkeiten. Daher hat die Alexander-Otto-Sportstiftung für drei Hamburger Sportvereine Energieaudits finanziert, die Energiespar- und Kostensenkungspotenziale aufzeigen. Im Fokus der Analyse standen die Gebäudedämmung, Beleuchtungs- und Heizsysteme, der Warmwasserverbrauch sowie der Einsatz erneuerbarer Energien. Von den Audits sollen auch andere Vereine lernen.

STUDIE ZU MOBILITÄTSVERHALTEN

Um politische Diskussionen über Stellplatzschlüssel zu objektivieren, hat die TU Hamburg im Auftrag der Stiftung „Lebendige Stadt“ und der Hamburger Hochbahn im Rahmen einer Studie eine Modellformel entwickelt, die hilft, gebietsspezifische Stellplatzschlüssel zu ermitteln. In einem weiteren Schritt wurden jetzt vier Neubauquartiere in Hamburg, München, Münster und Wien unter die Lupe genommen. Untersucht wurde, wie sich das Mobilitätsverhalten zugezogener Bürgerinnen und Bürger in gut erschlossenen Quartieren verändert, wenn ein niedriger Stellplatzschlüssel oder gar keine Stellplatzvorgabe gilt. Die Ergebnisse der beiden Studien hat die Stiftung in einer Handreichung aufbereitet.

MODERNISIERUNG STAATLICHES MUSEUM SCHWERIN

In Schwerin fördert die Dorit & Alexander Otto Stiftung die Modernisierung des Staatlichen Museums. Ein ECE-Team, das schon an der Modernisierung der Hamburger Kunsthalle beteiligt war, berät das Land Mecklenburg-Vorpommern bei der Planung und steuert die bereits laufenden Baumaßnahmen. Nach der Wiedereröffnung des Museums im Sommer 2025 ermöglicht die Stiftung für zwei Jahre kostenlosen Eintritt. >

- Die Dorit & Alexander Otto Stiftung fördert die Modernisierung des Staatlichen Museums in Schwerin.





UMWELT-PILOTPROJEKT IN KÖLN

Die Luftqualität in der Stadt verbessern: Mit diesem Ziel hat die ECE-Unternehmensstiftung „Lebendige Stadt“ in Kooperation mit der Firma Schüco und der Stadt Köln ein gemeinsames Pilotprojekt gestartet. Dafür wurde am Gebäude der Volkshochschule in der Kölner Innenstadt eine speziell entwickelte Textilfassade installiert. Sie filtert gesundheits- und umweltschädliche Stickstoffe aus der Luft und wandelt diese in unschädliche Stoffe um. Zudem schützt die Textilfassade die Innenräume vor Sonneneinstrahlung und damit vor Überhitzung und reduziert so den Kühlenergiebedarf deutlich. Die wissenschaftliche Auswertung des Pilotprojekts übernimmt das Forschungszentrum Jülich. Der Test soll wegweisenden Charakter auch für andere Städte haben.

BUNDESVERDIENSTKREUZ FÜR ALEXANDER OTTO

Der Unternehmer und Stifter Alexander Otto ist von Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier in Würdigung seines langjährigen und umfangreichen gesellschaftlichen Engagements mit dem Bundesverdienstkreuz Erster Klasse geehrt worden. Die Auszeichnung überreichte Hamburgs Sozialsenatorin Melanie Schlotzhauer.



KNOW-HOW-AUSTAUSCH IN BERLIN DIE ZUWANDERUNGSTADT: INTEGRATION ALS SCHLÜSSEL

„Die Zuwanderungsstadt: Integration als Schlüssel“ – so lautete der Titel des diesjährigen Kongresses der Stiftung „Lebendige Stadt“ in Berlin. Tagungsort war das Alexander-Otto-Haus auf dem neuen Jüdischen Campus – einem Förderprojekt der Stiftung. Im Mittelpunkt der Konferenz stand die Frage, wie Städten mit Blick auf Wohnen, Bildung und Arbeit die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund gelingen kann. Zu den Impulsgebern zählten Bundespräsident a. D. Christian Wulff, Berlins Regierender Bürgermeister Kai Wegner, der Migrationsforscher Gerald Knaus, Vonovia-Chef Rolf Buch sowie die Bürgermeisterinnen aus Aachen und Köln Sibylle Keupen und Henriette Reker. //



- Christian Wulff, Bundespräsident a. D. (o.), und Kai Wegner, Regierender Bürgermeister Berlin (l.), waren unter anderem Redner auf dem Kongress.



- Karin Prien, Ulrich Kober und Suat Yilmaz im Gespräch über „Integration – Bildung und Betreuung als Schlüssel“.



- Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Rabbinder Yehuda Teichtal und Ahmad Mansour im Gespräch über „Perspektivwechsel: Zuwanderung aus Migrantensicht“.

LEISTUNGSTEIL NACH GRI-STANDARDS

DIE ESG-PERFORMANCE IN ZAHLEN

> GRI 2-2, 2-13, 2-29

Im Fokus der 2020 verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie stehen für die ECE Group eine langfristige Ausrichtung und die Übernahme von dauerhafter Verantwortung. Die Unternehmensgruppe ist außer in der Projektentwicklung auch als Investmentmanager, Vermieter und Betreiber der Immobilienstandorte tätig. Somit wirkt sich die Nachhaltigkeitsstrategie auf die Planung und das Management von Immobilien aus und schließt sowohl Nutzer als auch Investoren ein. Als integrativer Teil der Stadtplanung möchte die ECE mit Lösungen dazu beitragen, die Städte beim Erreichen ihrer Klimaziele zu unterstützen.

Verantwortlich für die strategische ESG-Ausrichtung der ECE Group sind ein Nachhaltigkeitsteam und der Director Sustainability & Corporate Communications. Sie entwickeln die Nachhaltigkeitsstrategie der Gruppe kontinuierlich weiter, basierend auf den sich stets verändernden regulatorischen und marktspezifischen ESG-Anforderungen. In Verbänden und im Dialog mit relevanten Stakeholdern beobachten sie das gesellschaftliche, wirtschaftliche sowie politische Umfeld und entwickeln daraus strategische Ableitungen für die ECE. Sie dokumentieren kontinuierlich die Fortschritte in Hinblick auf ESG und berichten an die Geschäftsführung. Darüber hinaus wurden 2023 in den Gesellschaften ECE Marketplaces, ECE Work & Live sowie ECE Group Services ESG-Komitees gegründet, mit denen das Nachhaltigkeitsteam das strategische Vorgehen zu den ESG-Fokusthemen bespricht und die ESG-Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich weiterentwickelt. Gemeinsam mit der Serviceeinheit Sustainable Operations & ESG werden darüber hinaus nachhaltige

Produkte und Dienstleistungen für die Eigentümer der Shopping-Center entwickelt. In Kooperation mit der ECE Work & Live wurden zudem ESG-Kodizes für einzelnen Assetklassen entwickelt, die Vorgaben und Standards zur nachhaltigen Projektentwicklung enthalten, die gesetzliche Mindeststandards übertreffen.

GEMEINSAM NACHHALTIGER WERDEN
> GRI 2-29

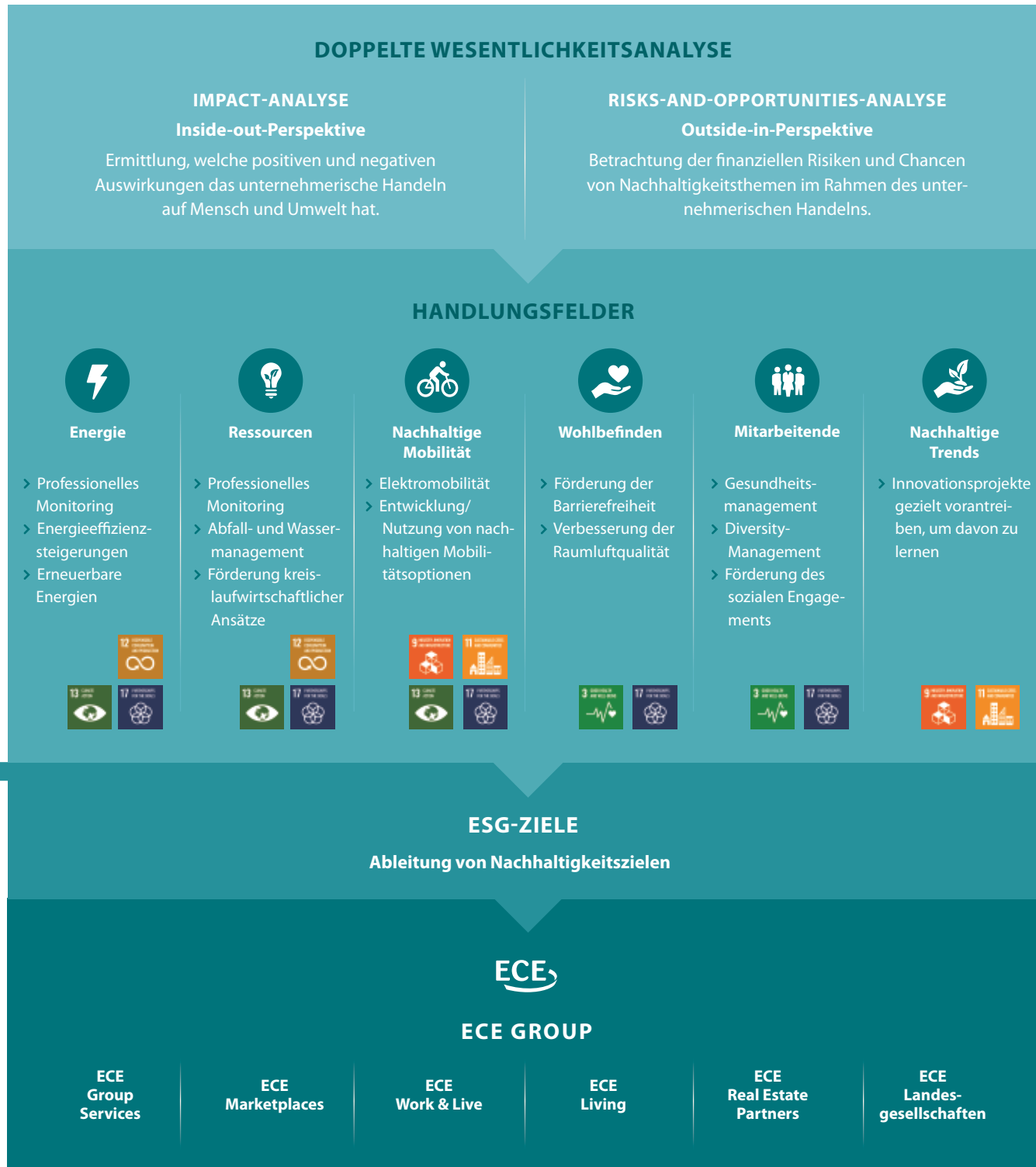
Die ECE fördert den regelmäßigen Austausch mit ihren Stakeholdern in verschiedenen Formaten. Die Mitarbeitenden werden regelmäßig über Nachhaltigkeitsaktivitäten informiert, beispielsweise auf einer eigenen Seite im Intranet. Seit 2014 bietet die ECE zudem mit der Nachhaltigkeitsschmiede ein Format für den Austausch mit Mietern an, das zukünftig halbjährlich stattfinden wird, um den gegenseitigen Austausch zu intensivieren, da die Nachhaltigkeitsthemen immer vielfältiger und komplexer werden. Im Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsschmiede stehen gemeinsame Workshops, Referentenvorträge und der Wissensaustausch zu allen ESG-relevanten Themen. Die Besucher der Shopping-Center können sich auf den Websites der Center über deren Nachhaltigkeitsangebote informieren. Neben allgemeinen Informationen über Klima- und Umweltschutz stellen die Shopping-Center konkrete Informationen zu nachhaltigen Angeboten für die Center-Gäste bereit. Dazu zählen beispielsweise Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge oder auch Charity-Aktionen für Menschen in Not. Zum Nachhaltigkeitsmanagement der ECE gehört das regelmäßige Einbeziehen der Stakeholder. Darüber hinaus schult die ECE ihre Center-Manager, Technical Manager und Asset-Manager regelmäßig zu aktuellen ESG-Rahmenbedingungen.

> GRI 2-2, 3-1

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die ECE Group hat einen ganzheitlichen Ansatz und sieht die Themen Ökologie, Soziales und Ökonomie als gleichwertige Elemente ihrer konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie. Im Zuge einer Überarbeitung im Jahr 2023 hat die ECE den Fokus mit der Durchführung einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse nochmal geschärft und die konzernweiten Nachhaltigkeitsthemen neu

bewertet. Eine zentrale Rolle spielt dabei der Werterhalt von Immobilien, indem diese den heutigen und künftigen Klimaschutzanforderungen gerecht werden. Die Nachhaltigkeitsstrategie, deren Ziele überarbeitet und an die Marktanforderungen angepasst wurden, bildet hierfür einen wesentlichen Bestandteil.



> GRI 3-2

UMSETZUNG UND ERGEBNISSE DER DOPPELTEN WESENTLICHKEITSANALYSE

Um die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der ECE zu identifizieren, wurde 2023 erstmals das Prinzip der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, welche den offiziellen regulatorischen Vorgaben in der EU-Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) entspricht, durchgeführt. Hierzu wurde mit der Unterstützung von pwc das gesamte Geschäftsmodell der ECE (Immobilienbetreiber, Immobilienentwickler und Fondsgeschäft etc.) betrachtet und ein konzernübergreifendes ECE-Team mit Experten aus ESG und dem zentralen Controlling aufgestellt.

Auf Basis der ESRS-Standards wurden gemeinsam mit pwc und dem ECE-Expertenteam die tatsächlichen und potenziellen positiven und negativen Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf Menschen und Umwelt bewertet (Inside-out-Perspektive). Die Bewertung wurde auf Grundlage der Schwere, Reichweite, Unumkehrbarkeit und Eintrittswahrscheinlichkeit von der ECE-Expertengruppe vorgenommen.

Die Ergebnisse dieser Analyse wurde ergänzt durch die im Jahr 2019 durchgeführte ESG-Stakeholder-Befragung unter Investoren und Mietern.

Parallel erfolgte eine Ableitung **der Risiken und Chancen der ECE** (Outside-in-Perspektive) aus den ESRS-Standards. Dazu erfolgte eine **Bewertung des Umfangs der potenziellen finanziellen Auswirkungen sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit** durch das Risikomanagement der ECE.

Die Darstellung der durch die ECE als wesentlich und unwesentlich gekennzeichneten Impacts, Risks und Opportunities wurde zur **externen Validierung** dem Expertengremium des ECE-**ESG-Beirats** (externe Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik) vorgelegt. Dieses Gremium hat die Einwertung auf Plausibilität aus Sicht der externen Stakeholder überprüft und gegebenenfalls Änderungen der Einschätzung vorgenommen.

Die Ergebnisse wurden in einer Matrix zusammengeführt, aus der dann die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen abgeleitet werden. Auf dieser Basis werden neue ESG-Ziele abgeleitet bzw. bestehende Ziele weiterentwickelt und den sechs Handlungsfeldern der Nachhaltigkeitsstrategie der ECE zugeordnet. Einmal im Jahr werden diese durch interne Expertengremien, die ESG-Komitees der ECE-Gesellschaften, überprüft und durch die oberste Leitungsebene freigegeben.

NACHHALTIGE THEMENBEREICHE MIT HOHEM IMPACT



ENVIRONMENTAL

- > Eindämmung des Klimawandels
- > Energieverbrauch und Energiemix
- > Treibhausgasemissionen
- > Abfall
- > Biodiversität und Ökosysteme
- > Ressourcenzuflüsse und -nutzung



SOCIAL

- > Eigene Beschäftigte
- > Beschäftigte in der Wertschöpfungskette
- > Verbraucher und Endnutzer



GOVERNANCE

- > Politische Einflussnahme und Lobbying-Aktivitäten
- > Korruption und Bestechung

NACHHALTIGE THEMENBEREICHE MIT GERINGEM IMPACT

- > Wasserverbrauch
- > Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden
- > Bedenkliche Stoffe
- > Wasser- und Meeresressourcen
- > Ressourcenabflüsse

- > Betroffene Gemeinschaften

- > Schutz von Whistleblowern
- > Beziehungen zu Lieferanten
- > Tierschutz
- > Zahlungspraktiken

> GRI 2-22, 3-3

WESENTLICHE ZIELE DER ECE

Entsprechend den sechs strategischen Handlungsfeldern hat die ECE spezifische ESG-Ziele definiert. Eine Auswahl derselben ist im Weiteren aufgeführt.



ENVIRONMENTAL

40 % weniger CO₂-Emissionen im Vergleich zu 2019 sollen im Durchschnitt am Campus der ECE ausgestoßen werden.
→ 2030

40 % weniger CO₂-Emissionen im Vergleich zu 2019 sollen im Durchschnitt über alle Shopping-Center hinweg ausgestoßen werden.
→ 2030

100 % der Allgemeinflächen der betriebenen Shopping-Center werden mit Ökostrom versorgt.
→ 2025

Bei Refurbishments der Center oder bei Modernisierungen der Lichtanlagen sind LED-Konzepte verpflichtend umzusetzen.
→ Ongoing

75 % der betriebenen Shopping-Center verfügen über eine Green-Building-Zertifizierung (DGNB/BREEAM/LEED).
→ 2025

Erreichung einer Getrennthaltungsquote von 75 % bei den anfallenden Abfällen in den Shopping-Centern.
→ 2025



SOCIAL

Ausstattung aller Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Tischen.
→ 2025

Entwicklung einer ECE-Diversity-Strategie.
✓ Ziel 2023 erreicht

Durchführung von Gesundheitstagen für die Mitarbeiter der ECE.
→ Jährlich

Förderung des sozialen Engagements durch Ehrenamt-Wettbewerb.
→ 2-Jahres-Rhythmus

Durchführung von Aktionstagen am Campus.
→ jährlich

Alle ECE-betriebenen Shopping-Center sind mit Ladeinfrastruktur auf den Parkflächen ausgestattet.
→ 2024

Alle ECE-betriebenen Shopping-Center verfügen über nachhaltige Mobilitätsangebote.
✓ Ziel 2023 erreicht

Frauenquote von 35 % in den oberen Führungspositionen.
✓ Ziel 2024 erreicht



GOVERNANCE

Entwicklung eines verpflichtenden Regelwerks mit sozialen und ökologischen Standards für strategische Lieferanten.
✓ Ziel 2023 erreicht

90 % der langfristigen Mietverträge sollen mit einem Green-Lease-Standard abgeschlossen sein.
→ 2030

98 % der jährlich abgeschlossenen langfristigen Mietverträge werden mit einem Green-Lease-Standard abgeschlossen.
→ Ongoing

Erfassung des Mieterstroms auf Objektebene (keine individuelle Mieterstromerfassung) in allen Shopping-Centern.
→ 2025

Wesentliche Ziele für die Entwicklung von LOGISTIKIMMOBILIEN



Der Effizienzhaus-Standard 40 (EH 40) ist die Basis jeder Planung und legt den Grundstein für Klimaneutralität.

DGNB-Gold-Zertifizierungen als Minimum für alle Neuentwicklungen. Damit werden alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Planung auf der Grundlage der Taxonomieanforderungen.

Wesentliche Ziele für die Entwicklung von WOHNIMMOBILIEN



Im Vordergrund steht bei Planungen der Ansatz, die Immobilie klimaneutral zu entwickeln. Hierzu wird eine möglichst brennstofffreie Wärmeversorgung in Verbindung mit einem niedrigen Primärenergiebedarf (PEB) sowie niedrigen CO₂-Emissionen umgesetzt.

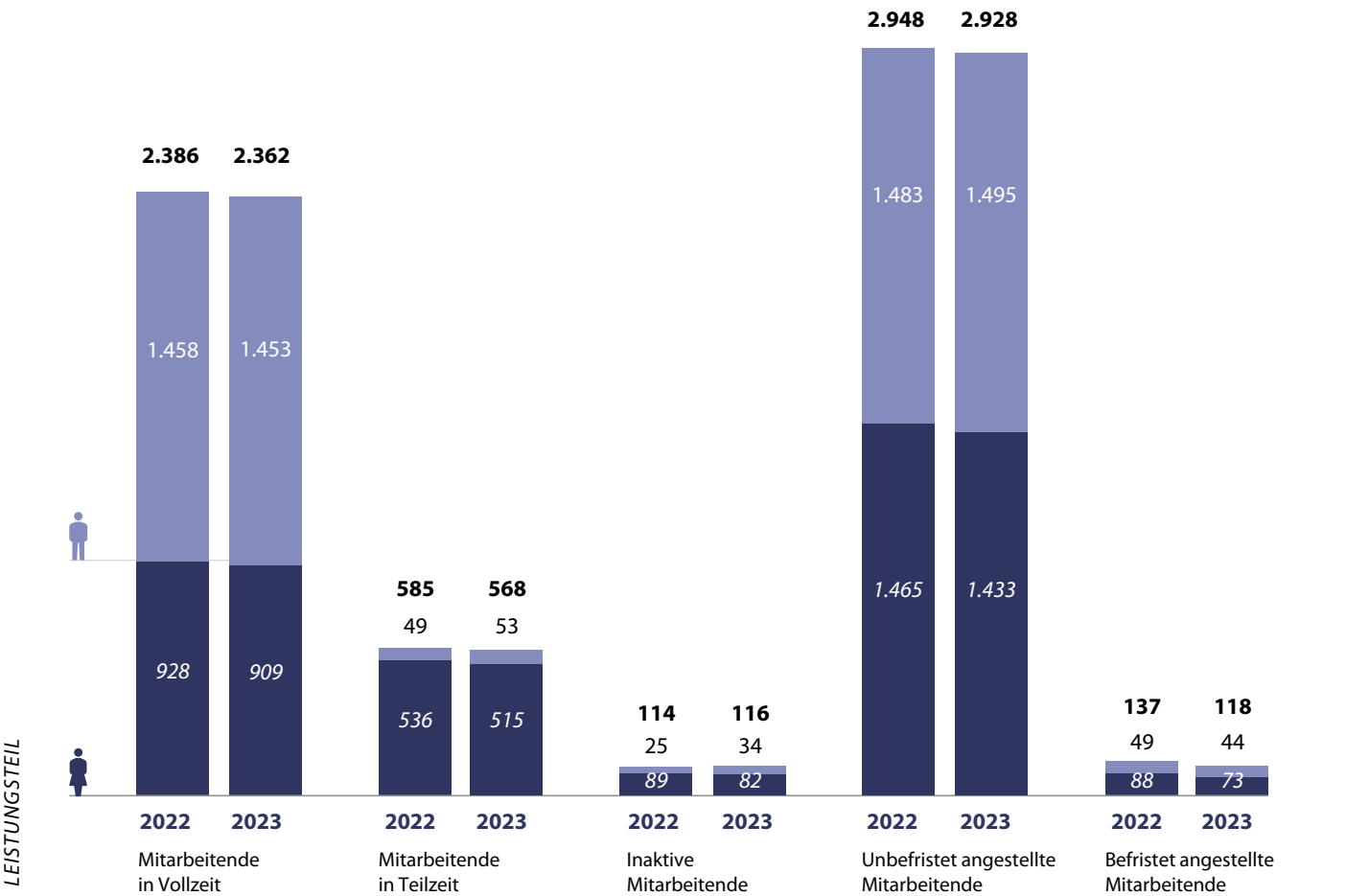
Kreislaufwirtschaft – Erstellung eines Rückbaukonzepts in einer frühen Planungsphase (LP2):

- Rückbaubarkeit/Trennbarkeit von Materialien gemäß DGNB TEC 1.6
- Festlegung auf Reduktion des Schadstoffgehaltes gemäß QS4 ENV 1.2

Erhaltung der lokalen biologischen Vielfalt: Erstellung eines Biodiversitätskonzepts in Anlehnung an DGNB ENV 2.4

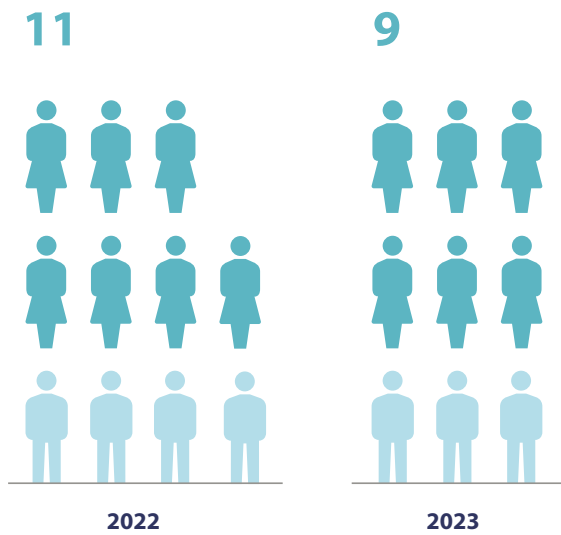
MITARBEITENDE* 2022–2023

MITARBEITENDE NACH ART DER BESCHÄFTIGUNG > GRI 2-7
Stichtag 31. Dezember

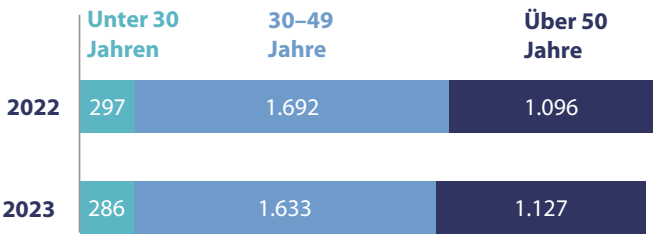


LEISTUNGSTEIL

ANZAHL AUSZUBILDENDE
Stichtag 31. Dezember



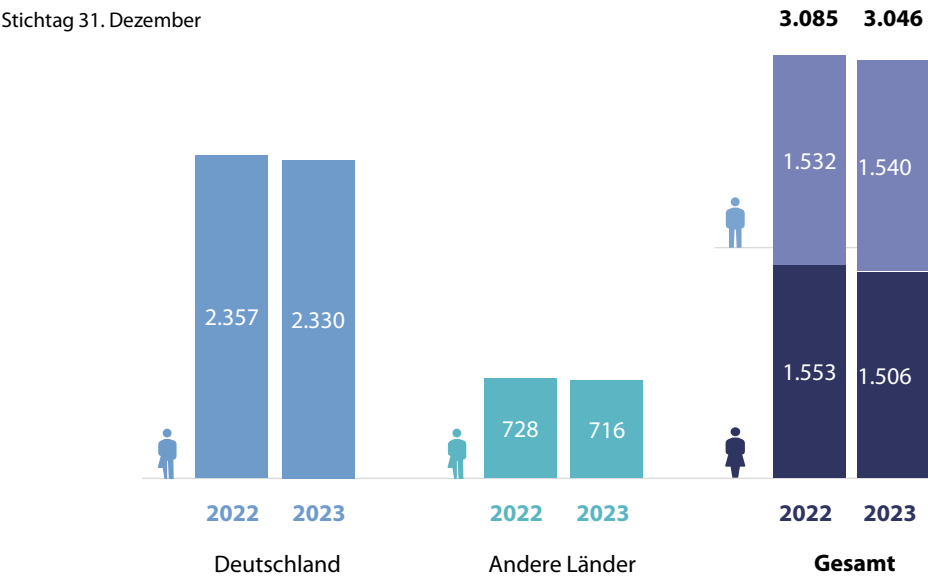
ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITENDEN > GRI 405-1
Stichtag 31. Dezember



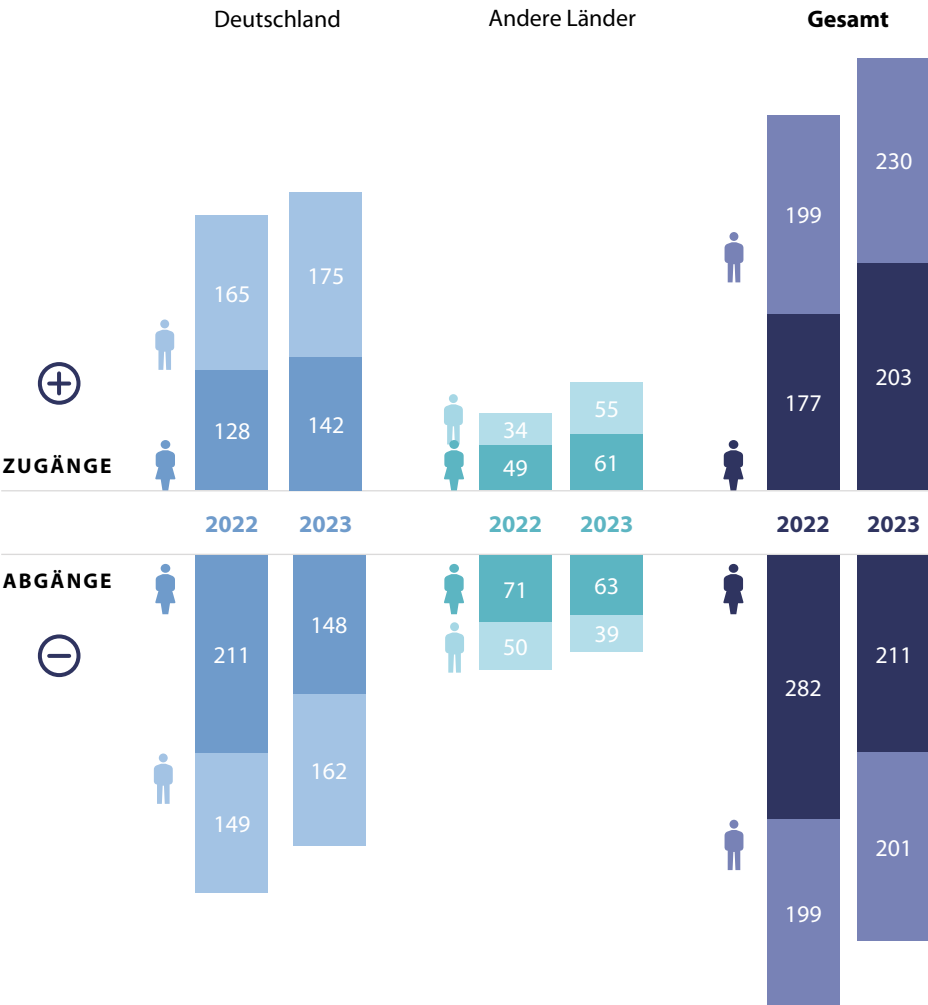
> GRI 2-30, 401-2
Die ECE bietet ihren Mitarbeitenden eine betriebliche Altersversorgung und eine funktionsabhängige Gruppen-Unfallversicherung inklusive Erwerbsunfähigkeits- und Invaliditätsschutz. Auch befristet angestellte Mitarbeitende können an der betrieblichen Altersversorgung teilnehmen. Es sind keine Tarifverträge vorhanden.

* Keine diversen Mitarbeitenden aktuell im Unternehmen erfasst.

MITARBEITENDE NACH REGION > GRI 2-7
Stichtag 31. Dezember



ZU- UND ABGÄNGE VON MITARBEITENDEN NACH REGION UND GESCHLECHT > GRI 401-1
Jahresbetrachtung



LEISTUNGSTEIL

MITARBEITENDE* 2022–2023

ABGÄNGE NACH ALTERSSTRUKTUR > GRI 401-1

Jahresbetrachtung



481
Gesamtabgänge 2022

412
Gesamtabgänge 2023

ELTERNZEIT > GRI 401-3

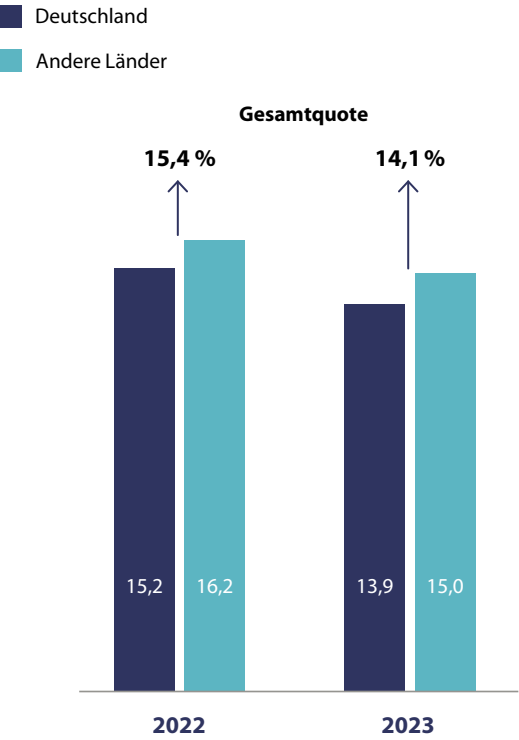
Jahresbetrachtung



LEISTUNGSTEIL

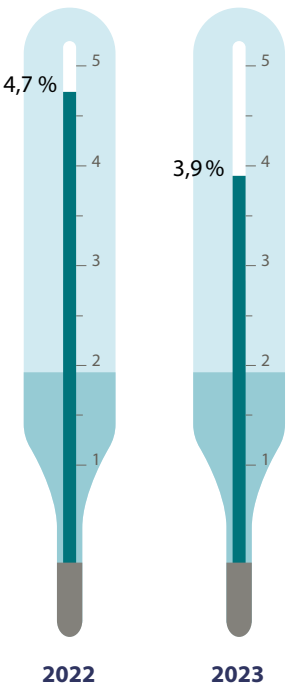
FLUKTUATIONSQUOTE > GRI 401-1

Jahresbetrachtung



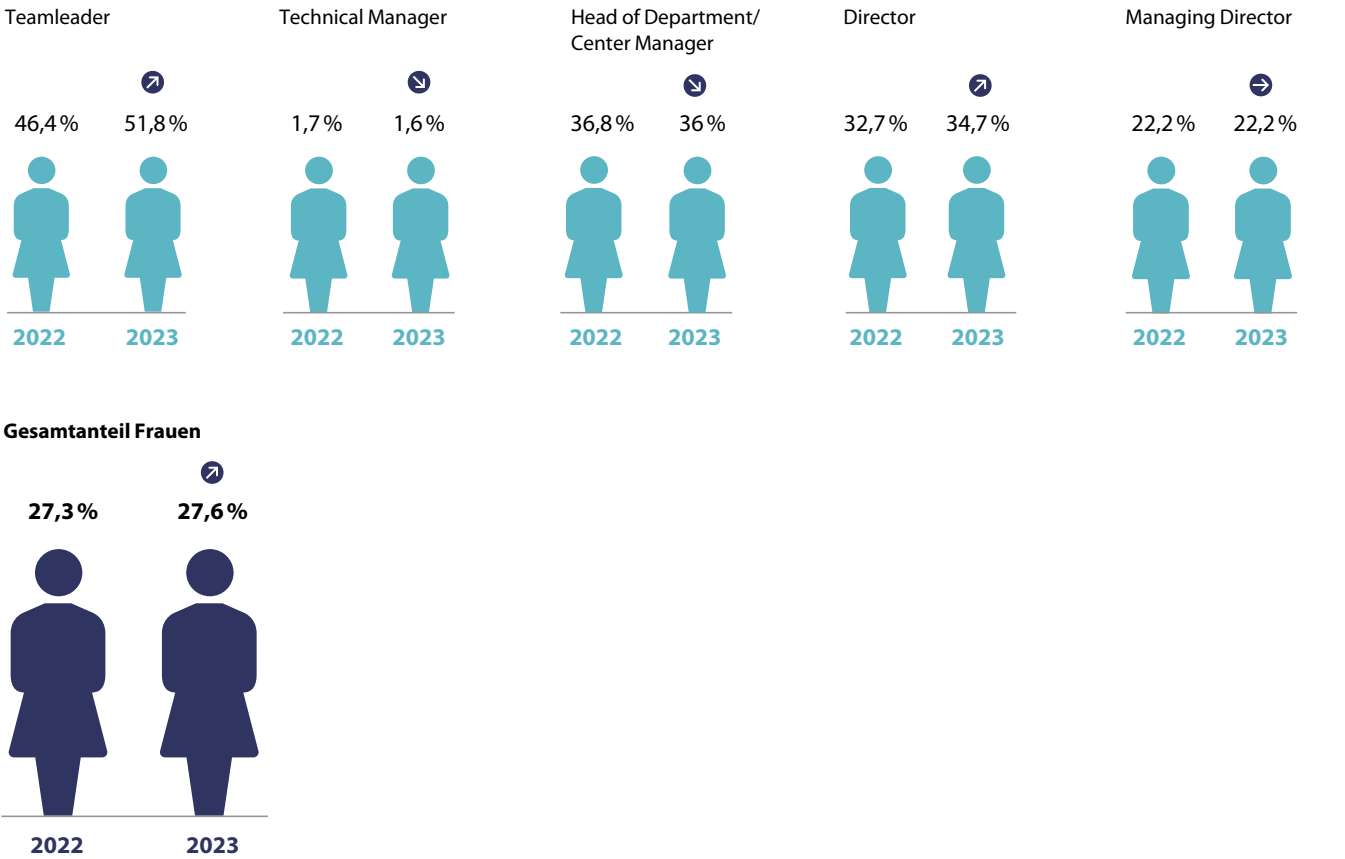
KRANKENQUOTE > GRI 401-1

Jahresbetrachtung



FRAUEN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN > GRI 405-1

Stichtag 31. Dezember



LEISTUNGSTEIL

* Keine diversen Mitarbeitenden aktuell im Unternehmen erfasst.

ENERGIE UND RESSOURCEN 2022–2023

STEIGERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ > GRI 3-3 302

Seit vielen Jahren setzt die ECE auf zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. So gibt es beispielsweise Umrüstungskonzepte, um den Einsatz von modernen LED-Beleuchtungssystemen in den Shopping-Centern mit intelligenten Lichtsteuerungssystemen stetig voranzutreiben. Auch bei den Belüftungsanlagen werden im Rahmen von Instandhaltungsprogrammen sukzessive energieeffizientere Lüftungsanlagen integriert. Grundlage für die Effizienzmaßnahmen ist ein umfassendes, manuelles Energie-Monitoring, das Energieverbräuche transparent macht. Mit Hilfe dieses Systems managt die ECE den Energieverbrauch effizient und verringert Emissionen.

2023 hat die ECE das Energie- und Umweltmanagementsystem (EUMS) als Programm gestartet. 20.000 Zähler mussten in die digitale Welt überführt werden, was einen Meilenstein für das ESG-Reporting bedeutet. Denn außer zu einer verbesserten Qualität und Frequenz des Reportings wird das EUMS auch zu einer Optimierung des energieeffizienten Center-Betriebs führen. Hauptzählerdigitalisierung und -fernauslesung ermöglichen die zentrale Erfassung aller Energieverbräuche.

Um die Nachhaltigkeitsstrategie weiter voranzutreiben, hat die ECE ihre umfangreichen Maßnahmen in den Handlungsfeldern Energie und Ressourcen weiter fortgeführt. Mittlerweile beziehen neben den 93 Centern in Deutschland auch 24 der 36 Shopping-Center im restlichen Europa zertifizierten Strom aus erneuerbaren Energiequellen. Ziel ist es, im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie sämtliche Shopping-Center bis 2025 auf die Nutzung von zertifiziertem Grünstrom umzustellen.

Darüber hinaus forciert die ECE den Einsatz klimafreundlicher Solarenergie für ihre Center und setzt eine umfangreiche Initiative zur systematischen Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der von ihr betriebenen Shopping-Center um. Mit umfangreichen Machbarkeitsstudien werden die Investoren über die Möglichkeiten des Aufbaus von Photovoltaikanlagen auf ihren Immobilien informiert. Mit entsprechenden Handlungsempfehlungen für jedes Objekt unterstützen die Ingenieure und Techniker der ECE die Investoren bei der Entscheidungsfindung, ob eine Anlage auf dem Dach sinnvoll ist und wie diese dimensioniert sein sollte.

Die Ziele: der Schutz von Klima und Umwelt durch emissionsfrei generierten Strom und gleichzeitig eine Reduzierung der Nebenkosten für die Mieter in den Centern.

PROFESSIONALITÄT UND ESG-KOMPETENZ FÜR JEDEN BEDARF

Die ECE bietet ihren Investoren oder Eigentümern von Shopping-Centern verschiedenste ESG-Beratungsleistungen und -Produkte an. Dazu zählen der „ECE guide2ESG“, ein ESG-Strategiecheck für Investoren, die sich erstmals mit der ESG-Thematik in ihren Objekten beschäftigen, der Taxonomiecheck, mit dem geprüft wird, ob eine Immobilie taxonomiekonform ist, sowie die Klimarisikoanalyse zur Bewertung physischer Risiken für die Immobilie aufgrund der Klimaveränderungen. Des Weiteren umfasst das ESG-Portfolio der ECE Green-Building-Zertifizierungsdienstleistungen, ein Fördermittelmanagement und die hochkomplexe, sehr aufwändige „ECE map2zero“, den energetischen Sanierungsfahrplan, der einen Weg zur Klimaneutralität von Shopping-Centern aufzeigt.

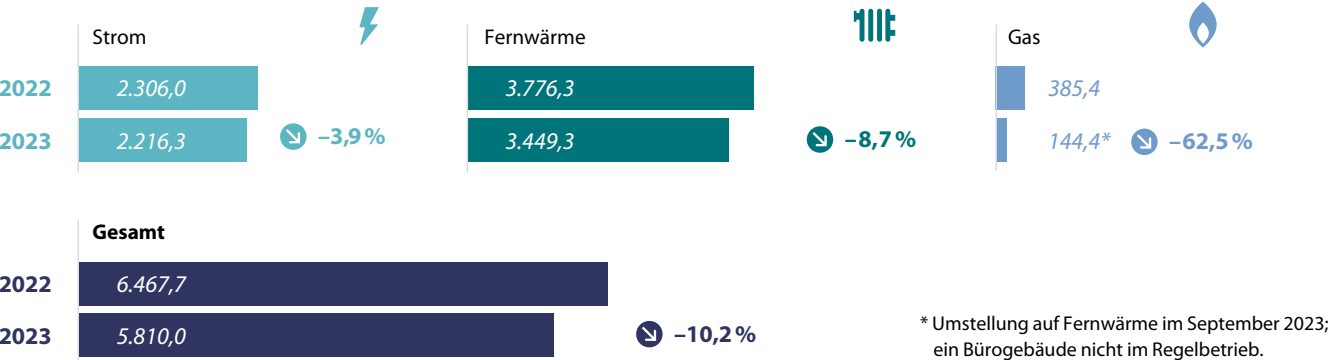
VERBESSERUNG DER ESG-PERFORMANCE DURCH GREEN LEASE

Seit 2022 nutzt die ECE in Abstimmung mit den Eigentümern der Immobilien einen neuen, anspruchsvolleren Green-Lease-Standard, den „Green Lease 2.0“. Mittlerweile wurden über 680 Mietverträge mit diesem neuen Standard abgeschlossen. Der „Green Lease 2.0“ beinhaltet die Verpflichtung zur konsequenten Umstellung auf LED-Beleuchtung, die Nutzung von grünem Strom im Shopping-Center sowie einen Datenaustausch zu relevanten ESG-KPIs. Der sukzessive Rollout dieses neuen Standards wird kontinuierlich im Rahmen von Mietneuverträgen, Vertragsverlängerungen und Nachträgen als fester Bestandteil der Mietverträge vorangetrieben.

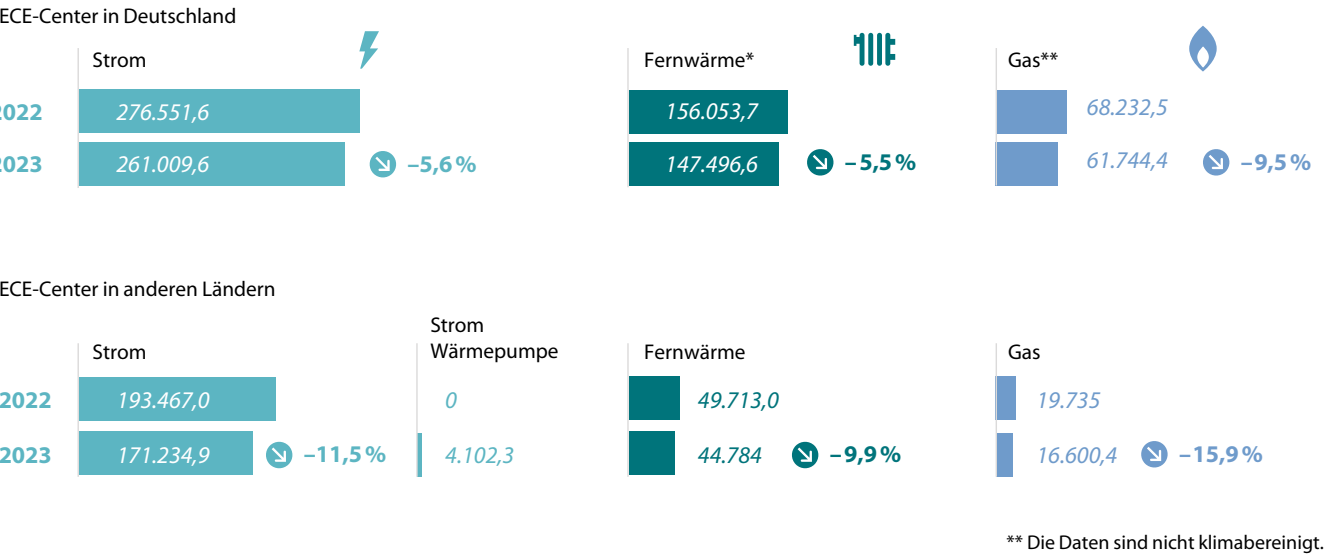
ENERGIEVERBRAUCH > GRI 2-4, 302-1

Die ECE erfasst die umweltbezogenen Verbräuche in ihren nationalen und internationalen Shopping-Centern sowie in der Unternehmenszentrale in Hamburg. Bei der Ermittlung der Energieverbräuche für Strom, Fernwärme und Gas in den Jahren 2022 und 2023 wurden 129 Shopping-Center (93 Center in Deutschland und 36 Center im europäischen Ausland) berücksichtigt. Erstmals wurden die Verbrauchsdaten für Energie und die CO₂-Emissionen der Center für jedes Land separat ausgewiesen. In Ländern wie Italien und Österreich gibt es die ersten Shopping-Center, die nicht mehr mit Gas oder Fernwärme beheizt werden, sondern mit klimafreundlichen Wärmepumpen.

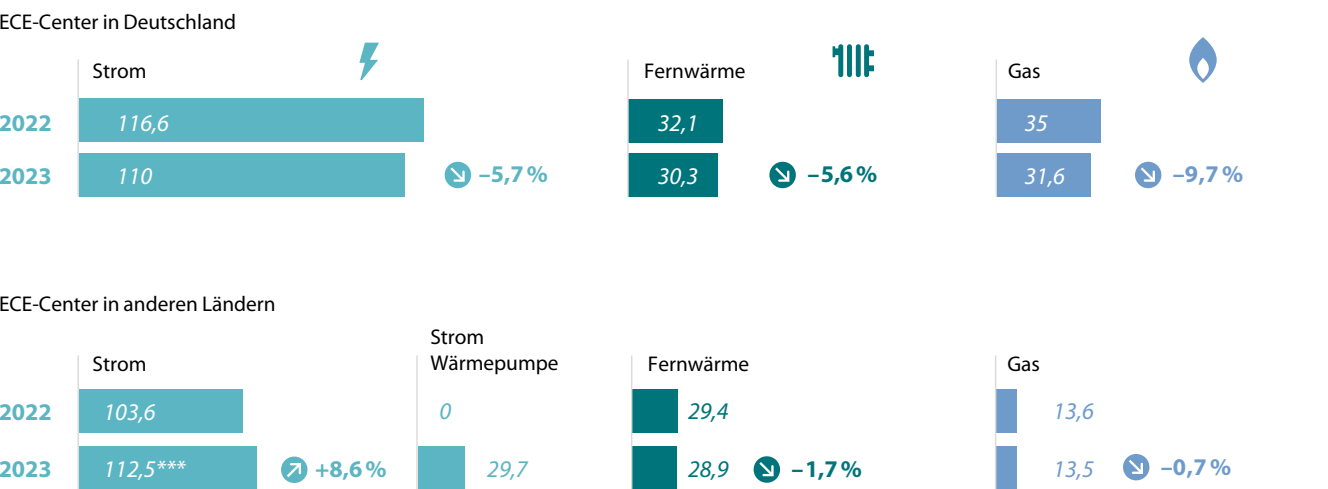
ENERGIEVERBRAUCHSDATEN DER ECE-ZENTRALE IN MWH > GRI 302-1



ENERGIEVERBRAUCHSDATEN IN MWH > GRI 302-1



SPEZIFISCHER ENERGIEVERBRAUCH IN KWH/M² > GRI 302-3



*** Unterschiedliche Energiebezugsflächen führen zu Anstieg.

ENERGIE UND RESSOURCEN 2022–2023

TREIBHAUSGASEMISSIONEN > GRI 3-3 305, 305-1, 305-2, 305-4

Seit 2008 bezieht die ECE Strom aus erneuerbaren Energiequellen von zertifizierten Anbietern. Dies gilt außer für 100 Prozent der Shopping-Center in Deutschland auch für 91 Prozent der Shopping-Center im restlichen Europa sowie für die Unternehmenszentrale in Hamburg. Für die Berechnung der standortbasierten Treibhausgasemissionen wurden Referenzwerte der Energiezusammensetzung für jedes Land mit ECE-Shopping-Centern herangezogen (Emissionsfaktoren für Gas, Fernwärme und Strom). Aufgrund der Nutzung von Ökostrom in den meisten Centern werden zusätzlich die marktbasierten Werte für Ökostrom ausgewiesen. Diese weisen sehr geringe Emissionsfaktoren aus, weil nur ein geringer Teil an CO₂e-Emissionen bei der Stromerzeugung anfällt.

2022
2023

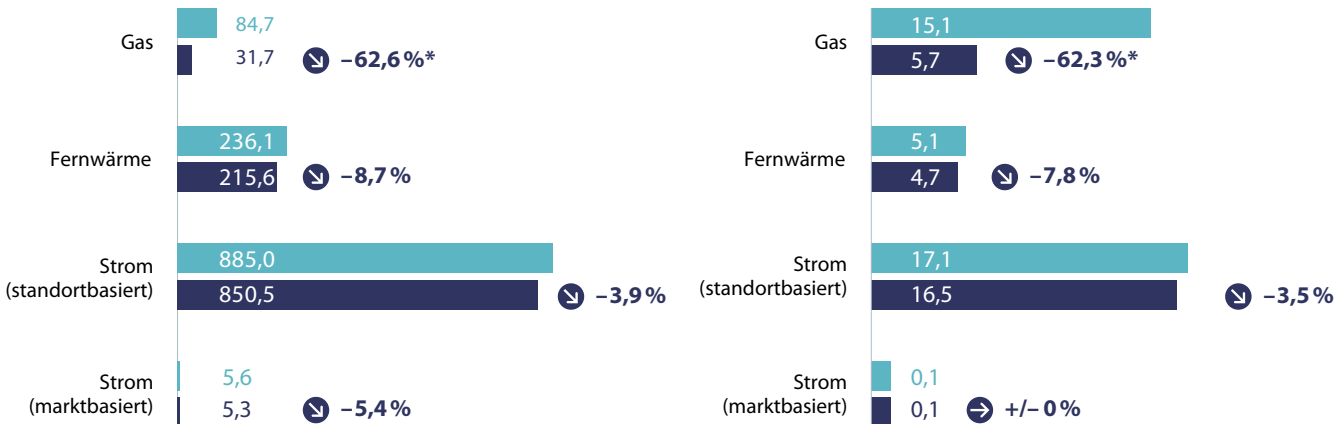
- Scope 1** Gas
- Scope 2** Fernwärme
Strom (standortbasiert)
Strom (marktbasiert)

Berechnung basiert auf den nationalen CO₂e-Emissionsfaktoren der Länder.

T CO₂-ÄQUIVALENTE DER ZENTRALE

KG CO₂-ÄQUIVALENTE PRO M² DER ZENTRALE

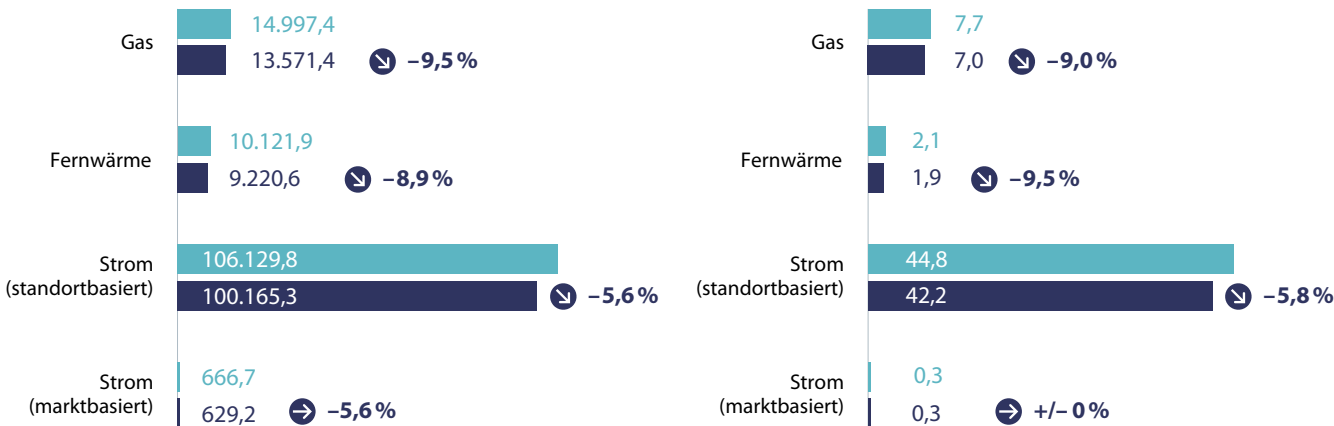
LEISTUNGSTEIL



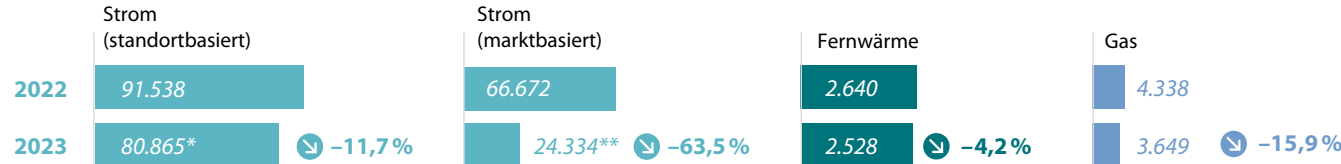
* Umstellung auf Fernwärme im September 2023; ein Bürogebäude nicht im Regelbetrieb.

T CO₂-ÄQUIVALENTE DER CENTER IN DEUTSCHLAND

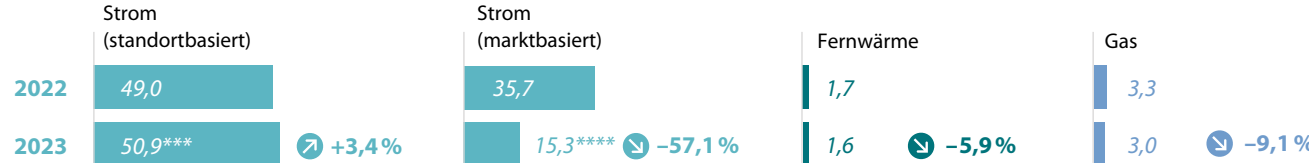
KG CO₂-ÄQUIVALENTE PRO M² DER CENTER IN DEUTSCHLAND



T CO₂-ÄQUIVALENTE DER CENTER IN ANDEREN LÄNDERN



KG CO₂-ÄQUIVALENTE PRO M² DER CENTER IN ANDEREN LÄNDERN



* Berechnungen für Spanien anhand eines vergleichbaren Emissionsfaktors.

** Starke Reduktion des Wertes durch Umstellung auf Grünstrom in Polen.

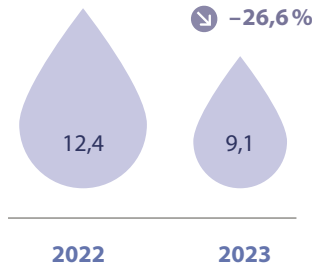
*** Unterschiedliche Bezugsflächen führen zu Anstieg.
**** Insgesamt werden in anderen Ländern 12 Shopping-Center noch nicht mit Grünstrom versorgt.

WASSERENTNAHME ZENTRALE > GRI 303-3

Wasserentnahme, absolut (m³)



Spezifische Wasserentnahmen (m³/Mitarbeiter)



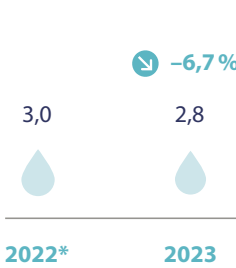
* 2022 erhöhter Wasserverbrauch aufgrund der Fassadenreinigung, die alle 2 Jahre stattfindet.

WASSERENTNAHME CENTER

Wasserentnahme, absolut (m³)*



Spezifische Wasserentnahmen (Liter/Besucher)

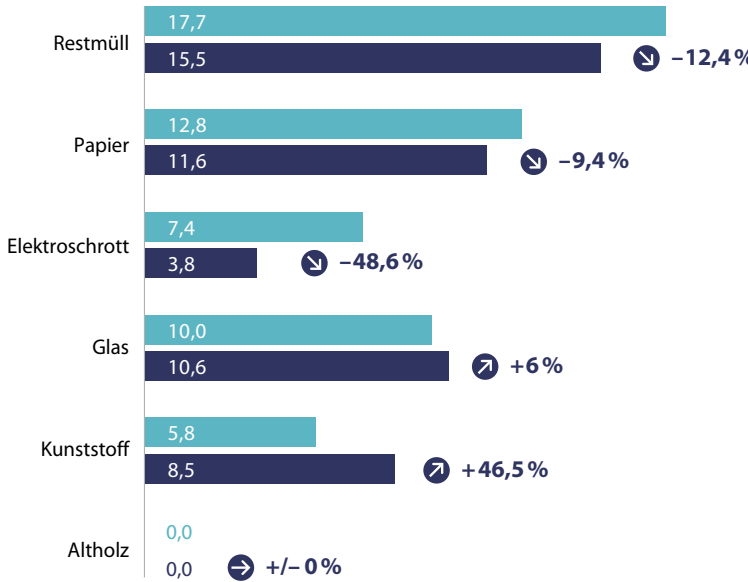


* Der absolute Verbrauch 2023 stieg aufgrund höherer Besucherfrequenzen leicht an.

ANGEFALLENE ABFÄLLE > GRI 306-1, 306-2, 306-3

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der ECE fallen Abfälle in den Shopping-Centern – darunter die der Mieterpartner und die aus dem laufenden Betrieb – sowie in der ECE-Unternehmenszentrale an. Zu den verschiedenen Arten von gewerblichen Abfällen zählen primär Altholz, Restmüll, Glas, Elektroschrott, Kunststoff und Papier. Oberstes Ziel für die ECE ist die Reduktion der Abfälle. Bei nicht vermeidbaren Abfällen ist die ordnungsgemäße Verwertung ein wichtiges Anliegen, um Ressourcen zu schonen. Die Abfallentsorgung erfolgt über zertifizierte Entsorgungsfachbetriebe. In der ECE-Unternehmenszentrale sind folgende Abfälle entstanden (in Tonnen).

2022
2023



> **GRI 2-16, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 3-3 205, 205-2, 205-3, 418-1**

VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG 2022–2023

Den grundsätzlichen Orientierungsrahmen für den Umgang der Mitarbeitenden miteinander sowie für die Zusammenarbeit mit Investoren, Mietern und anderen Geschäftspartnern bieten die Unternehmenswerte der ECE. Der Code of Conduct der ECE legt verbindliche Verhaltensstandards für alle Mitarbeitenden fest. Klare, unternehmensweit gültige Compliance-Vorgaben für Management und Mitarbeitende tragen dazu bei, die Einhaltung von Gesetzen und Regeln sicherzustellen, Risiken zu reduzieren und die Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu erhöhen.

Dazu gehören unter anderem:

- Richtlinien für Spenden und Sponsorings
- Richtlinien für den Umgang mit Zuwendungen
- Richtlinien für die Prüfung von Geschäftspartnern
- Richtlinie zum Kartellrecht

Etwaige Verstöße gegen die im Code of Conduct und in den Compliance-Regularien der ECE festgelegten Standards können Mitarbeitende und Externe über die Compliance-Helpline der ECE oder das elektronische Hinweisgebersystem – auch anonym – melden.

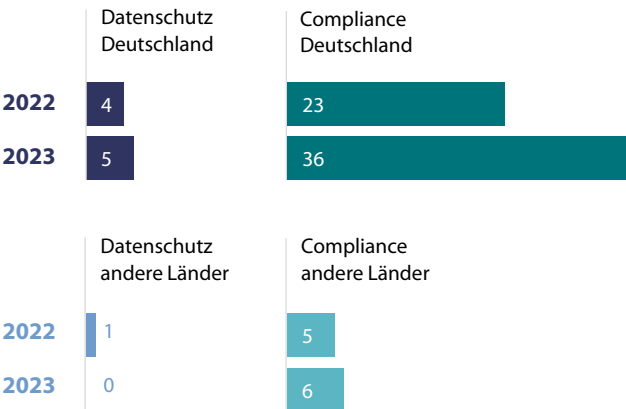
Geschäftspartner werden über die Compliance-Standards für Geschäftspartner verpflichtet, die Verhaltensstandards der ECE einzuhalten. Die ECE Marketplaces, die als einzige Gesellschaft der ECE-Gruppe zur Einhaltung der Vorgaben des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes verpflichtet ist, setzt zudem die Anforderungen dieses Gesetzes in den Geschäftsbeziehungen zu ihren Lieferanten um.

Nachhaltigkeit und Compliance sind in den Werten der ECE fest verankert, die in Führungskräfte trainings sowie Schulungen für die Mitarbeitenden regelmäßig thematisiert werden. Für die obere Führungsebene und Fachfunktionen mit erhöhtem Compliance-Risiko hat die ECE interaktive Präsenzs Schulungen zur Vermittlung von fundiertem Wissen zu den Compliance-Grundsätzen konzipiert, die seit 2013 regelmäßig für ausgewählte Mitarbeitende im In- und Ausland stattfinden. Darüber hinaus sind alle Mitarbeitenden im In- und Ausland verpflichtet, eine Online-Schulung zu den Grundsätzen des Code of Conduct und den sonstigen Compliance-Regularien mit Fallbeispielen zu absolvieren. Damit werden sie sensibilisiert für Compliance-Risiken im ECE-Geschäftsaltag.

Das Thema Compliance ist fester Bestandteil in den jährlichen Mitarbeiterdialogen. Anhand von Leitfragen werden Compliance-relevante Aspekte der täglichen Arbeit besprochen.

Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und der Regelwerke hat die ECE ein Compliance-Management-System etabliert, das vom Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) erstmals 2014 auditiert und zertifiziert wurde. Im März 2016, im November 2019 sowie im März 2023 erfolgten Wiederholungsauditierungen sowie Zertifizierungen.

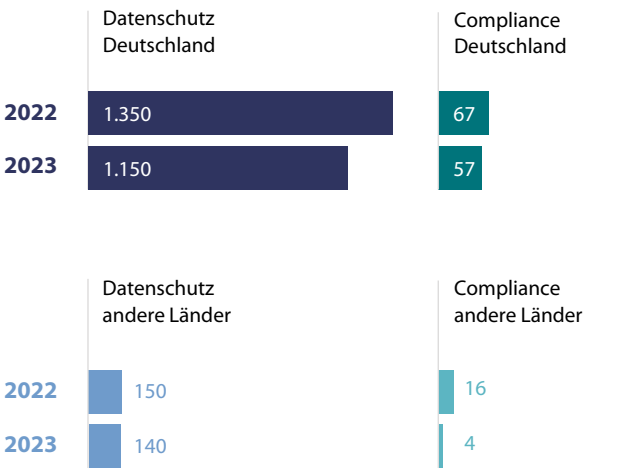
ANZAHL VERDACHTSFÄLLE* BZW. VORFÄLLE**



* Compliance-Verdachtsfall: jede Handlung bzw. Unterlassung von Mitarbeitern oder Dritten, die für die oder im Auftrag der ECE tätig werden oder deren Handlungen oder Unterlassungen die ECE auf sonstige Weise betreffen können, der ein regelwidriges Verhalten zugrunde liegen könnte.

** Datenschutzvorfall: festgestellter Verstoß gegen Datenschutzrecht und/oder interne Datenschutzvorgaben.

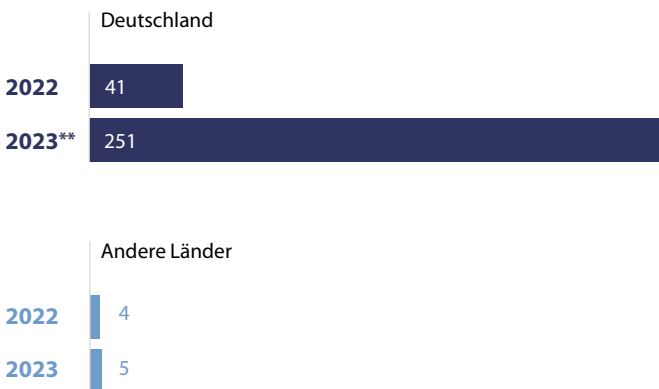
ANFRAGEN*



* Schwerpunkte der Anfragen sind rechts-, vertrags- und centerspezifische Themen, insbesondere im Kontext der Geltendmachung von Betroffenenrechten nach der Datenschutzgrundverordnung; außerdem Fragen zur Zulässigkeit von Geschenken/Einladungen und zu Themen aus dem Bereich der Interessenkollision.

GELTENDMACHUNG VON BETROFFENENRECHTEN NACH DER DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG*

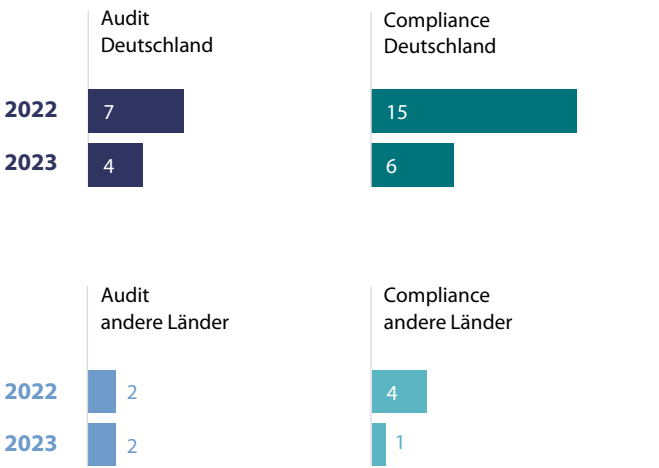
> **GRI 418-1**



* Beinhaltet Löschbegehren gemäß Art. 17 EU-DSGVO, Widersprüche gegen die Datenverarbeitung gemäß Art. 21 EU-DSGVO sowie Auskunftsansprüche gemäß Art. 15 EU-DSGVO.

** Deutliche Zunahme, hauptsächlich verursacht durch Werbewidersprüche von Newsletter-Kunden.

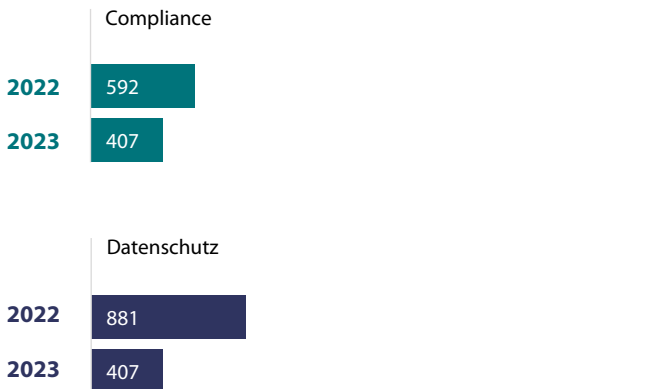
PRÄSENZSCHULUNGEN* > **GRI 404-1**



* Präsenzs Schulungen erfolgen für bestimmte Mitarbeitergruppen, in der Regel unter Risikopotenzial-Gesichtspunkten und/oder bei konkretem Bedarf (zum Beispiel bei steigender Anzahl an Compliance-Verdachtsfällen in einem Fachbereich) sowie gegebenenfalls auf Anfrage von Fachbereichen.

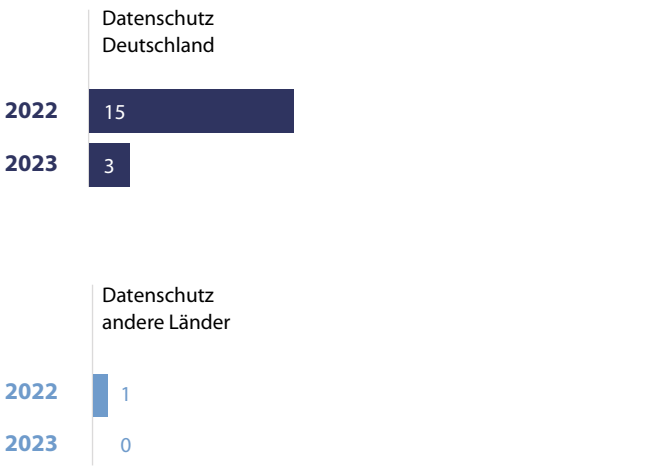
ONLINE-SCHULUNGEN*

> **GRI 404-1**



* Es werden alle neuen Mitarbeitenden (einschließlich Campus-Aushilfen) online geschult.

ANZAHL CENTER-AUDITS DATENSCHUTZ UND IT-SICHERHEIT



* 2022 wurde der Auditbetrieb wieder regulär aufgenommen.

AUFENTHALTS-, GEBÄUDE- UND STANDORTQUALITÄT

> GRI 3-3 416, 416-1

WOHLBEFINDEN

Gebäude mit guten Aufenthaltsqualitäten steigern das Wohlbefinden und die Gesundheit der Nutzer und stärken das soziale Miteinander und den Austausch untereinander. Somit wird auch der Nutzwert des Gebäudes entscheidend verbessert. Daher ist die Umsetzung einer hohen Aufenthaltsqualität ein wesentlicher Bestandteil der ECE-Nachhaltigkeitsstrategie. Sie findet konkrete Berücksichtigung in einem der sechs strategischen Handlungsfelder und spielt sowohl im Betrieb der Shopping-Center als auch bei der Entwicklung von Neubau- und Umnutzungsprojekten eine wichtige Rolle. Bei der Verbesserung der Aufenthaltsqualität berücksichtigt die ECE verschiedenste Themenfelder.

Kommunikationsfördernde Angebote für die Nutzer sind hier ein wesentlicher Aspekt. So werden beispielsweise in den Shopping-Centern Pausenbereiche mit WLAN-Zugang und Sitzgelegenheiten geschaffen. Bei der Entwicklung neuer Immobilien bestehen je nach Immobilientyp unterschiedlichste Möglichkeiten, die je nach Projekt Berücksichtigung finden, wie zum Beispiel offene Besprechungszonen in Bürogebäuden oder separate Gemeinschaftsräume für die Bewohner in Wohnbereichen. Aber auch die Familien- und Kinderfreundlichkeit ist ein wesentlicher Aspekt, so bietet die ECE in Shopping-Centern häufig eine Vielzahl von Kinderspielbereichen an.

Genauso wichtig für das Wohlbefinden ist neben der Aufenthaltsqualität eines Gebäudes die Raumluftqualität. Menschen verbringen heutzutage einen Großteil ihrer Zeit in Gebäuden. Daher spielt die Qualität der Raumluft eine bedeutende Rolle in Bezug auf Leistungsfähigkeit und Gesundheit. Die ECE achtet bei allen ihren im Management befindlichen Immobilien auf eine hohe Raumluftqualität, etwa durch den Einsatz emissionsarmer Produkte und die Bereitstellung einer angemessenen Luftwechselrate. Dies erhöht das Wohlbefinden der Nutzer und stellt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Zufriedenheit dar.

NACHHALTIGE MOBILITÄT

Die Schaffung von nachhaltigen Mobilitätsangeboten ist Kernbestandteil der ECE-Nachhaltigkeitsstrategie, denn die Qualität nachhaltiger Mobilitätsangebote ist ein wichtiger Standortfaktor für die Nutzer eines Gebäudes. Das Vorhandensein unterschiedlichster Mobilitätsalternativen ermöglicht eine individuelle Wahl des geeigneten Verkehrsmittels und eröffnet so schrittweise den Umstieg auf eine nachhaltige Mobilität. Darüber hinaus wird durch die Diversifizierung der Mobilitätsangebote die Zufriedenheit der Nutzer gesteigert, bezahlbare Mobilität ausgebaut und der gesundheitsfördernde Radverkehr unterstützt.

Neben Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind für die ECE insbesondere eine qualitativ hochwertige Fahrradinfrastruktur, etwa durch ausreichend Fahrradstellplätze, sowie ein bedarfsorientiertes Angebot an E-Ladesäulen, das den Ansprüchen der Besucher in den Parkhäusern Rechnung trägt, sehr wichtig.

Aktuell bietet die ECE den Besuchern über 300 Ladepunkte an ihren Shopping-Centern an. Mehr als ein Drittel der Ladepunkte sind „High-Performance-Charger“, die den Kunden die Möglichkeit bieten, ihr Fahrzeug in kürzester Zeit voll zu laden. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie der ECE sollen in Deutschland alle Shopping-Center mit entsprechenden Angeboten ausgestattet werden. Aktuell befinden sich weitere 17 Projekte in der Umsetzung, bei denen insgesamt rund 200 Ladesysteme aufgebaut werden sollen – von einfachen 11-kW-Ladestationen bis hin zu „High-Performance-Chargern“ sind alle Systeme geplant.

Auch international schreitet der Ausbau sukzessive weiter voran. Insgesamt sind mittlerweile auch dort über 80 Ladepunkte vorhanden – von „Normalladern“ bis hin zu „High-Performance-Chargern“ sind alle Systeme vertreten, um die unterschiedlichen Kundenbedürfnisse zu befriedigen. Ein weiterer Ausbau ist auch hier geplant, so sind weitere 60 Ladepunkte konkret in der Planung.

DIGITALISIERUNG VON IMMOBILIEN

Gemeinsam mit ihren Kunden entwickelt die ECE moderne und nachhaltige Immobilienkonzepte für alle Assetklassen. Dabei wird auch die konsequente Digitalisierung der Immobilien und des Gebäudebetriebs kontinuierlich vorangetrieben, damit die immer anspruchsvoller werdenden Klima- und Nachhaltigkeitsziele erreicht werden können. Im Rahmen des Aufbaus eines Energie- und Umweltmanagementsystems (EUMS) ist die digitale Umrüstung sämtlicher abrechnungsrelevanter Energieverbrauchszähler ein wesentliches Anliegen der ECE und befindet sich aktuell in der Umsetzung. Ein wesentliches Ziel dieses Projekts ist ein konsistentes Reporting über Energieverbräuche mit mehr Transparenz, die es allen Nutzern und den Eigentümern eines Gebäudes ermöglicht, richtige Entscheidungen zu treffen und so ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten.

ZERTIFIZIERUNG VON NACHHALTIGKEITSASPEKTEN

Um die Qualität ihrer Gebäude im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte nachvollziehbar darzustellen, setzt die ECE auf anerkannte Zertifizierungssysteme. Dazu gehört das Gütesiegel der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), das auf Neubauten wie auch auf Bestandsgebäude abzielt.

Das Gütesiegel verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der neben ökologischen unter anderem auch soziale, ökonomische und technische Kriterien abdeckt. Je nach Erfüllungsgrad wird das Zertifikat in Bronze, Silber, Gold oder Platin vergeben. Neben dem DGNB-Siegel setzt die ECE auch bei Bestandsgebäuden und bei Gebäuden im europäischen Ausland unter anderem das BREEAM-Zertifikat ein. BREEAM ist eine international weit verbreitete Zertifizierungsmethode für Gebäude. Die Einstufung der Projekte erfolgt in den Schritten durchschnittlich, gut, sehr gut, exzellent und herausragend.

Die ECE prüft bei jedem Neubau und jeder größeren Modernisierung, welche Verbesserungspotenziale im Hinblick auf Nachhaltigkeit bestehen. Wenn möglich, lässt sie die positive

Performance ihrer Gebäude durch anerkannte Zertifizierungen bestätigen. Zum Ende des Berichtszeitraums weisen 94 Shopping-Center und 34 Immobilien aus den Assetklassen Hotel, Büro, Logistik und Wohnen ein Haupt- bzw. Vorzertifikat der DGNB auf oder sind nach BREEAM bzw. LEED ausgezeichnet. Vier Immobilien in Hamburg sind darüber hinaus mit dem Hafen-City-Umweltzeichen ausgezeichnet worden. Diese Zertifizierungen garantieren, dass neben der Energieeffizienz und anderen Umweltaspekten auch soziokulturelle Aspekte berücksichtigt wurden.

ZERTIFIKATE 2023

ECE MARKETPLACES*



ECE REAL ESTATE PARTNERS



ECE WORK & LIVE



* Exklusive der Immobilien der ECE Real Estate Partners.

GRI-INDEX



Für den Content Index – Essentials with Reference Option Service hat GRI Services überprüft, dass der GRI-Inhaltsindex in einer Weise präsentiert wurde, die den Anforderungen an die Berichterstattung mit Bezug auf die GRI-Standards entspricht, und dass die Informationen im Index klar dargestellt und für die Stakeholder zugänglich sind. Die Prüfung erfolgte anhand der deutschen Version des Berichtes.

LEISTUNGSTEIL

GRI-Standards und -Angaben*		Seitenzahl	Erläuterung
Das Unternehmen und seine Berichterstattungspraktiken			
GRI 1	Grundlagen 2021		Die ECE Group GmbH & Co. KG hat über die in diesem GRI-Index angegebenen Informationen für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet
GRI 2 Allgemeine Angaben 2021			
GRI 2-1	Organisationsprofil	4–6	
GRI 2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	4, 88	Unternehmenseinheiten, die Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie sind
GRI 2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	107	
GRI 2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	96, 107	
GRI 2-5	Externe Prüfung	107	
Tätigkeiten und Mitarbeitende			
GRI 2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	4–13, 24–83, 88	
GRI 2-7	Angestellte	92 f.	
GRI 2-8	Mitarbeitende die keine Angestellten sind		Die ECE Group beschäftigt Leiharbeitnehmer (Zeit- und Interimsmitarbeitende) einer niedrigen zweistelligen Anzahl und führt dazu keine gesonderte Statistik
Unternehmensführung			
GRI 2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	16	
GRI 2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans		Die ECE Group ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen im Besitz der Familie Otto
GRI 2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	16	
GRI 2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	16, 88	
GRI 2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	16	Das ECE Sustainability Department verantwortet unter anderem die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Freigabe erfolgt durch das ESG-Board, den CEO und die CFO
GRI 2-15	Interessenkonflikte		Trifft auf die ECE Group als GmbH & Co. KG nicht zu
GRI 2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	100	
GRI 2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	16	
GRI 2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans		Als inhabergeführtes Familienunternehmen behandelt die ECE dieses Thema vertraulich
GRI 2-19	Vergütungspolitik		Als inhabergeführtes Familienunternehmen behandelt die ECE dieses Thema vertraulich

* Die Jahreszahlen in der Tabelle beziehen sich nicht auf die aktuelle Berichterstattung, sondern auf den Berichtsstandard.

GRI-Standards und -Angaben*		Seitenzahl	Erläuterung
Unternehmensführung			
GRI 2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung		Als inhabergeführtes Familienunternehmen behandelt die ECE dieses Thema vertraulich
GRI 2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		Die ECE Group GmbH & Co. KG erachtet diesen Entgeltindikator als nicht aussagekräftig, wenn es darum geht, Vergütungsstrukturen hinsichtlich ihrer Fairness und Ausgewogenheit zu beurteilen. Daher erheben wir diese Daten nicht
Strategien, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	2, 44–47, 91	
GRI 2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	100	Details regeln der Code of Conduct und die Compliance-Standards für Business-Partner der ECE Group
GRI 2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	100	
GRI 2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	100	Die ECE nutzt das anonyme BKMS-Hinweisgebersystem
GRI 2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	100	Die ECE nutzt das anonyme BKMS-Hinweisgebersystem
GRI 2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	19, 100	Im Berichtszeitraum wurden keine signifikanten Geldbußen oder nichtmonetären Sanktionen gegen die ECE Group verhängt
GRI 2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	18	
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	88 f.	
GRI 2-30	Tarifverträge	92	
GRI 3 Wesentliche Themen 2021			
GRI 3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	89–90	
GRI 3-2	Liste der wesentlichen Themen	90–91	Die Liste der wesentlichen Themen aus dem vergangenen Berichtszeitraum ist weiterhin gültig. Im Rahmen der Analyse zur doppelten Materialität wird die aktualisierte und ergänzte Liste für die zukünftige Berichterstattung dargestellt
Korruption			
GRI 3 Wesentliche Themen 2021			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	100	
GRI 205	Antikorruption 2016	100	
GRI 205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden		Compliance-Management-System-Analysen erfolgen jährlich
GRI 205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	101	
GRI 205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen		Im Berichtszeitraum sind keine Korruptionsvorfälle bekannt geworden
Energieeffizienz und erneuerbare Energie			
GRI 3 Wesentliche Themen 2021			
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	15–17, 44, 62–64, 96	
GRI 302	Energie 2016	15–17, 44, 62–64, 96	
GRI 302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	96 f.	
GRI 302-3	Energieintensität	97	

LEISTUNGSTEIL



GRI-Standards und -Angaben*		Seitenzahl	Erläuterung
GRI 303	Wasser und Abwasser 2018	63, 71	
GRI 303-3	Wasserentnahme	99	
Klimaemissionen			
GRI 3	Wesentliche Themen 2021		
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	16 f., 62 f., 71, 91, 98	
GRI 305	Emissionen 2016	16 f., 62 f., 71, 91, 98	
GRI 305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	98 f.	
GRI 305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	98 f.	
GRI 305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	98 f.	
GRI 306	Abfall 2020		
GRI 306-1	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	99	
GRI 306-2	Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	99	
GRI 306-3	Angefallener Abfall	99	
GRI 401	Beschäftigung 2016	20 f., 91	
GRI 401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	93 f.	
GRI 401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	92	
GRI 401-3	Elternzeit	95	
GRI 403	Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	22 f., 91	
GRI 403-1	Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	22 f.	
GRI 403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	22 f.	
GRI 403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	22 f.	
GRI 404	Aus- und Weiterbildung 2016	20–22	
GRI 404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	101	Die ECE Group erfasst nur die Anzahl der Schulungsteilnehmer und -teilnehmerinnen
GRI 405	Diversität und Chancengleichheit 2016	23, 91	
GRI 405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	92, 95	
Gebäude-, Standort- und Aufenthaltsqualität sowie Mobilität			
GRI 3	Wesentliche Themen 2021		
GRI 3-3	Management von wesentlichen Themen	102 f.	
GRI 416	Kundengesundheit und -sicherheit 2016	102 f.	
GRI 416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	102 f.	
GRI 418	Schutz der Kundendaten 2016	100	
GRI 418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten	101	

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BERICHT

Berichtszeitraum: 2022–2023

Berichtshäufigkeit: jährlich

Externe Prüfung: keine

Richtig- oder Neudarstellung von Informationen:
Vorjahreskennzahlen, für die im letzten Jahr nur Hochrechnungen vorlagen, wurden durch tatsächliche Werte aktualisiert.

IMPRESSUM

Herausgeber:
ECE Group GmbH & Co. KG
Heegbarg 30, 22391 Hamburg
Telefon: 040 60606-0
www.ece.com

Geschäftsführung:
Alexander Otto (CEO),
Claudia Plath (CFO)

ESG-Berichtsverantwortliche:
Maria Hill, info@ece.com

Redaktionsteam:
Dagmar Ungnad (Lt.)
Ralf von der Heide
Rando Aust
Stefan Hinz

Bildredaktion:
Christian Hertog

Redaktionsschluss: 21. Mai 2024

Layout und Grafiken:
Rankin Identity | www.rankin-identity.com
Tim Wiewelhove | www.timwiewelhove.de

Produktion und Druck:
BildBauKONTOR Post & Production GmbH, Hamburg
Langebartels & Jürgens Druckereigesellschaft mbH, Hamburg

Mitarbeiterporträts:
Anna-Lena Ehlers | www.anna-lena-ehlers.de

Bildnachweise:
archwerk GmbH: Seite 41 (u.)
China Merchants Shekou Industrial Zone Holdings Co., LTD: Seite 56
Commerz Real: Seite 54
Deutsche EuroShop AG: Seite 35 (o.)
ECE/bloomimages: Seite 3 (u.), 8 (u.), 66, 71, 72, 75, 76, 85
David Kleinz: Seite 48
DAV Sektion Hamburg: Seite 84
DOUGLAS Group: Seite 47 (u.)
FR L’Osteria SE: Seite 32 und 33
Flip Out: Seite 38 und 39 (u.)
MyWellness: Seite 40 und 41 (o.)
ParkProperty Capital: Seite 9 (u.)
Property of Dandara Living: Seite 65 (o.)
Robin Lösch: Seite 49
Ruby Hotels: Seite 9 (r.)
Sozialbehörde Hamburg: Seite 86 (u.)
Ulrik Eichentopf: Seite 86 (o.), Seite 87
unsplash: Seite 41 (l.)
ZIA/Benjamin Benirschke: Seite 18

Weitere Bilder:
ECE Group Services GmbH & Co. KG



Die Online-Ausgabe
finden Sie hier:



ECE.COM



HV8

www.blauer-engel.de/uz195