



# DES

**DES**  
Deutsche EuroShop

**KLIMASCHUTZ  
& ENERGIE POLICY**

# INHALT

## **3 ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

- 3 Geschäftsmodell, Geltungsbereich
- 3 Grundsätze, Definitionen und Verpflichtungen
- 5 Berücksichtigung von Stakeholder-Interessen, anerkannten Standards und Referenzrahmen

## **7 STRATEGISCHER RAHMEN**

- 7 Wesentliche Auswirkungen, Risiken, Chancen
- 9 Ziele
- 10 Maßnahmen

## **11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 11 Verantwortlichkeiten, Meldewege und Verstöße
- 12 Zugänglichkeit und Gültigkeit
- 13 Impressum

**Hinweis zur Sprachform:** Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument auf eine durchgängige geschlechtsneutrale oder -differenzierte Schreibweise (z. B. Mitarbeiter:innen, Mitarbeiter/innen) verzichtet. Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen gelten jedoch gleichermaßen für alle Geschlechter. Die verkürzte, grammatikalisch männliche Form wird ausschließlich aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung verwendet und impliziert keine Benachteiligung oder Wertung.

# ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## **Geschäftsmodell, Geltungsbereich**

Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Zum Immobilienportfolio gehören Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen, Ungarn und Tschechien.

Diese Policy gilt für das gesamte Shoppingcenter-Portfolio der Deutsche EuroShop. Sie richtet sich an alle Mitarbeiter sowie an Geschäftspartner, die mit dem Betrieb der Shoppingcenter und damit verbundenen Aufgaben betraut sind.

## **Grundsätze, Definitionen und Verpflichtungen**

Die Themen Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung (ESG) haben für die Deutsche EuroShop eine hohe strategische Relevanz. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sowie Shopperlebnis und Umweltbewusstsein werden nicht als Gegensätze betrachtet, sondern als miteinander vereinbare Zielsetzungen. Klimaschutz und Energiewende verstehen wir als unternehmerisch relevante Rahmenbedingungen, die sowohl Herausforderungen als auch Potenziale für unsere Geschäftstätigkeit mit sich bringen.

Wir verpflichten uns zu Klimaschutz, Dekarbonisierung und Energieeffizienz als zentrale Elemente einer verantwortungsvollen Unternehmensführung. Im Sinne des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen („Do No Significant Harm“) stellen wir sicher, dass Maßnahmen in diesen Bereichen weder wesentliche nachteilige Auswirkungen auf andere Umweltziele – wie den Schutz der Biodiversität, den Erhalt von Wasser- und Meeresressourcen, die Vermeidung von Umweltverschmutzung oder die nachhaltige Ressourcennutzung – noch negative soziale Folgen, insbesondere für angrenzende Gemeinschaften, verursachen. Diese

Policy definiert die Handlungsgrundsätze, Leitlinien und Verpflichtungen der Deutsche EuroShop im Bereich Klimaschutz und nachhaltiger Energieeinsatz. Darüber hinaus beschreibt sie unsere wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie konkrete Ziele und Maßnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung in diesen Handlungsfeldern.

Der Begriff Klimaschutz umfasst alle Maßnahmen, Strategien und Prozesse, die darauf ausgerichtet sind, Treibhausgasemissionen zu vermeiden, zu verringern oder durch dauerhafte CO<sub>2</sub>-Entnahmen zu kompensieren. Diese Maßnahmen beziehen sich sowohl auf die direkte Geschäftstätigkeit als auch auf Aktivitäten entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Klimaschutzmaßnahmen tragen zur Erreichung der Klimaziele der Europäi-

schen Union, insbesondere Erreichung der Klimaneutralität bis 2050, sowie zur Einhaltung der Ziele des Pariser Klimaabkommens bei.

Unter dem Begriff Energie verstehen wir alle Formen von bezogener oder selbst erzeugter sowie verbrauchter Energie, die für die Geschäftstätigkeit und entlang der Wertschöpfungskette eingesetzt werden. Hierzu zählen Strom, Wärme, Kälte und Brennstoffe, unabhängig davon, ob sie aus erneuerbaren oder nicht erneuerbaren Quellen stammen. Im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensführung umfasst der Umgang mit Energie sowohl die Beschaffung, den Verbrauch, die Effizienzsteigerung als auch die Reduzierung negativer Umweltwirkungen.

## HANDLUNGSFELDER DIESER POLICY

1. Wissenschaftsbasierte Emissionsreduktion

2. Verankerung in der Unternehmensführung

3. Energieverbrauch und -quellen

4. Vertragliche Grundlagen

5. Sensibilisierung und Kooperation

Ziel dieser Policy ist es, den Klimaschutz und einen verantwortungsvollen Umgang mit Energie systematisch im Unternehmen zu verankern und konkrete Beiträge zur Dekarbonisierung des Immobiliensektors zu leisten. Die Policy erstreckt sich insbesondere auf folgende Handlungsfelder:

- **Wissenschaftsbasierte Emissionsreduktion:** Wir orientieren uns an wissenschaftlich fundierten Dekarbonisierungspfaden, prüfen kontinuierlich unsere Scope-1- und Scope-2-Emissionsreduktionen und justieren, sofern erforderlich, unsere Aktivitäten nach.
- **Verankerung in der Unternehmensführung:** Klimaschutz und Energieeffizienz sind integraler Bestandteil unserer Strategie, der Investitionsentscheidungen, des Risikomanagements und der Geschäftssteuerung.
- **Energieverbrauch und -quellen:** Wir steigern schrittweise den Anteil erneuerbarer Energien, senken unseren Energieverbrauch und verbessern die Energieeffizienz systematisch.
- **Vertragliche Grundlagen:** Klima- und energiebezogene Anforderungen werden – wo möglich – auch in vertragliche Regelungen, z. B. in Green-Lease-Vereinbarungen, integriert.
- **Sensibilisierung und Kooperation:** Wir fördern das Bewusstsein für Klimaschutz und Energieeffizienz bei Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern und arbeiten partnerschaftlich an der Umsetzung entsprechender Maßnahmen.

## **Berücksichtigung von Stakeholder-Interessen, anerkannten Standards und Referenzrahmen**

Unsere Policy zu Klimaschutz und Energie berücksichtigt die Bedürfnisse, Anforderungen und Erwartungen unserer Stakeholder.

Unsere Stakeholder werden systematisch und kontinuierlich bei der Bewertung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen einbezogen. Dazu nutzen wir sowohl direkte Formate des Engagements, wie beispielsweise Befragungen, als auch indirekte Formen, wie die Analyse öffentlich verfügbarer Informationen. Ziel ist es, unterschiedliche Perspektiven zu erfassen, Erwartungen frühzeitig zu identifizieren und fundierte Entscheidungen zu treffen.

Besonders relevant für die Entwicklung der Policy waren die Betreiber unserer Shoppingcenter, da sie über fundierte Einblicke verfügen und Potenziale auch aus operativer Sicht beurteilen können. Damit stellen wir sicher, dass Maßnahmen praktikabel sind und im laufenden Betrieb wirkungsvoll umgesetzt werden können.

Zudem steht unsere Policy zu Klimaschutz und Energie in engem Zusammenhang mit etablierten, international anerkannten Standards und externen Referenzrahmen. Wichtige Orientierungsgrundlage für die Entwicklung unserer Grundsätze, Ziele und Maßnahmen sind:



- Nachhaltigkeitskriterien der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) – hier insbesondere die Vorgaben zum Indikator „ENV1-B Klimaschutz und Energie“



- Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA) – insbesondere EPRA-Kennzahlen zur Leistungsmessung im Bereich Treibhausgasemissionen und Energie
- Spezifische Gesetze – insbesondere das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Treibhausgas-Emissionshandelgesetz (TEHG), das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und die Landesklimaschutzgesetze der Bundesländer

- UN Sustainable Development Goals (SDGs) – insbesondere die Indikatoren und Ziele von



SDG 7 „Bezahlbare und saubere Energie“ – konkret 7.2 „Anteil erneuerbarer Energie am globalen Strommix“ und 7.3 „Steigerungsrate der Energieeffizienz“,



SDG 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ – konkret 11.2 „Zugang zu Verkehrssystemen für vulnerable Gruppen“, 11.6 „Reduktion der von Städten ausgehenden Umweltbelastung, insbesondere Luftqualität und Abfall“, 11.7 „sichere, inklusive und zugängliche Grünflächen“ sowie 11.a „nationale und regionale Entwicklungsplanung“ und



SDG 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“ – konkret 13.1 „Widerstandskraft und Anpassungsfähigkeit gegenüber dem Klimawandel“, 13.2 „Klimaschutzmaßnahmen“ sowie 13.3 „Aufklärung und Sensibilisierung von personellen und institutionellen Kapazitäten“

- Branchenspezifische Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung und von IFRS/SASB
- Ökostrom-Zertifizierung des TÜV Süd

# STRATEGISCHER RAHMEN

## Wesentliche Auswirkungen, Risiken, Chancen

Unsere Shoppingcenter erfüllen neben wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Funktionen auch ökologische Bedürfnisse. Der langfristige Wert und die Zukunftsfähigkeit unserer Immobilien hängen auch davon ab, wie gut diese den wachsenden Anforderungen entsprechen, die verschiedene Stakeholder an uns stellen. Zur strategischen Fundierung haben wir von Dezember 2024 bis März 2025 eine umfassende doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Das Verfahren zur Identifizierung, Bewertung und Priorisierung von nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen orientierte sich am aktuellen Stand der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) bzw. der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Im Rahmen dieser Policy adressieren wir gezielt folgende wesentlichen Bereiche.

### Auswirkungen:

- **Energieverbrauch der Shoppingcenter:** Wesentliche Verbräuche durch Beleuchtung, Heizung, Kühlung, Lüftung und technische Gebäudeausstattung.
- **Emissionen aus der Vermietung von Gewerbeflächen:** Klimarelevante Emissionen u. a. durch Kühlung, Beleuchtung, Heizung, Ausstattung und Instandhaltung der vermieteten Flächen.
- **Emissionen aus Bau- und Renovierungsprozessen:** Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen führen zu Emissionen, insbesondere durch den Einsatz emissionsintensiver Materialien und Prozesse.
- **Emissionen aus Mobilität und Logistik:** Indirekte Emissionen entstehen durch die An- und Abreisen von Besuchern und Mitarbeitern sowie durch den Waren- und Dienstleistungsverkehr.
- **Emissionen im Zusammenhang mit Abfall:** Treibhausgasemissionen resultieren aus der Abfallproduktion und der Entsorgung nicht wiederverwertbarer Materialien.

## Finanzielle Risiken:

- **Physische Klimarisiken:** Zunehmende Extremwetterereignisse wie Hitzewellen oder Starkregen können zu Schäden an Gebäuden, Betriebsunterbrechungen oder erhöhtem Instandhaltungsaufwand führen.
- **Preis- und Regulierungseinflüsse:** Langfristig steigende Energiepreise, höhere CO<sub>2</sub>-Kosten sowie strengere gesetzliche Vorgaben (z.B. CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Energieeffizienzanforderungen) erhöhen die Betriebskosten und können zu Wettbewerbsnachteilen führen.
- **Investitionsrisiken:** Hoher Investitionsbedarf zur Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, insbesondere zur Vermeidung von Wertverlusten, zur Einhaltung regulatorischer Vorgaben (z.B. EU-Taxonomie) und zur Minimierung von Risiken im Zusammenhang mit „Stranded Assets“.
- **Marktrisiken:** Steigende Erwartungen von Mietern, Investoren und Besuchern hinsichtlich Klima- und Energieleistungen sowie verändertes Verhalten aufgrund klimabezogener Sensibilisierung können die Attraktivität einzelner Standorte beeinflussen.

## Wirtschaftliche Chancen:

- **Werterhalt und Wertsteigerung:** Durch gezielte Investitionen in energieeffiziente und klimafreundliche Gebäude lassen sich Vermögenswerte sichern und langfristig im Wert steigern.
- **Zugang zu nachhaltigen Finanzierungsinstrumenten:** Klimabewusste Maßnahmen verbessern die Anschlussfähigkeit an nachhaltige Finanzierungsinstrumente wie Green Bonds oder taxonomiekonforme Finanzierungen.



## Ziele

Für die oben genannten Handlungsfelder dieser Policy setzen wir uns kontinuierlich Ziele. Unsere Reduktionsziele orientieren sich in ihrer Ambition an wissenschaftlich fundierten, branchenspezifischen Pfaden. Zur Überwachung unserer Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) sowie zur Verbesserung der nachhaltigen und effizienten Energienutzung definieren wir geeignete Messgrößen. Diese basieren auf dem Greenhouse Gas Protocol sowie anerkannten branchenspezifischen Standards wie EPRA und DGNB. Die Fortschritte werden mindestens einmal jährlich im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung erfasst und veröffentlicht.

Unsere Ziele sind darauf ausgelegt, messbar, zeitgebunden und überprüfbar zu sein. Sie umfassen sowohl kurz- als auch langfristige Zielsetzungen und werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Zielgrößen werden – sofern möglich – quantifiziert, auf wissenschaftlicher Grundlage definiert und auf unseren Einflussbereich abgestimmt.

Mithilfe der nachfolgenden Kennzahlen kontrollieren wir die Fortschritte bei der Erreichung unserer Klimaschutz- und energiebezogenen Ziele.

## UNSERE KENNZAHLEN

<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• GHG-Emissionsintensität der Gebäude (EPRA-Code: GHG-Int; Maßeinheit: tCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, marktbasiert)</li><li>• Scope-1-Emissionen (EPRA-Code: GHG-Dir-Abs; Maßeinheit: tCO<sub>2</sub>)</li><li>• Marktbasierte Scope-2-Emissionen (EPRA-Code: GHG-Indir-Abs, Maßeinheit: tCO<sub>2</sub>, marktbasiert)</li><li>• Anzahl der existierenden und geplanten Ladepunkte für E-Fahrzeuge</li></ul>
<b>Energieverbrauch und Energieeffizienz</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stromverbrauch-Anteil aus erneuerbaren Quellen (EPRA-Code: Energy-Abs; Maßeinheit: kWh % aus erneuerbaren Quellen)</li><li>• Gesamtenergieverbrauch aus Brennstoffen (EPRA-Code: Fuels-Abs; Maßeinheit: kWh)</li><li>• Energieintensität der Gebäude (EPRA-Code: Energy-Int; Maßeinheit: kWh/m<sup>2</sup>)</li></ul>
<b>Übergeordnet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anteil der Mietflächen mit Green-Lease-Vereinbarungen im Portfolio</li></ul>

## Maßnahmen

Zur Erreichung unserer Klimaschutz- und Energieziele verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz, der auf wirksame Maßnahmen, kontinuierliche Verbesserung und transparente Berichterstattung setzt.

Zentrale Maßnahmenbereiche sind dabei:

- **Aktive Reduktion von Emissionen:** Wir senken Treibhausgasemissionen systematisch durch Umstieg auf erneuerbare Energien, durch Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion und durch Investitionen in klimaschonende Gebäudetechnik.
- **Förderung erneuerbarer Energien:** Wir steigern kontinuierlich den Anteil erneuerbarer Energien im Energieverbrauch, u.a. durch Eigenstromerzeugung (z.B. Photovoltaik) sowie den Bezug von Ökostrom bei externen Versorgern.
- **Steigerung der Energieeffizienz:** Unsere Gebäude werden systematisch energetisch optimiert – insbesondere durch moderne Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Beleuchtungstechnik sowie durch den Einsatz intelligenter Steuerungssysteme.
- **Energiemanagement und Monitoring:** Zur Erkennung von Einsparpotenzialen und zur gezielten Steuerung des Energieverbrauchs führen wir regelmäßige Energieaudits sowie Monitoringmaßnahmen durch und orientieren uns bei der Berichterstattung an EPRA und beim Monitoring an den Zertifizierungsvorgaben der DGNB.
- **Klimabewusste Mietverhältnisse:** Wir erhöhen stetig den Anteil sogenannter Green-Lease-Verträge, um eine klima- und energieeffiziente Nutzung der Mietflächen zu fördern und relevante Verbrauchsdaten verfügbar zu machen.
- **Nachhaltiges Bauen und Sanieren:** Neubau- und Sanierungsmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der Möglichkeiten klimaschonender Baumaterialien, hoher Energieeffizienz und nachhaltiger Mobilitätslösungen geprüft, geplant und umgesetzt.
- **Resilienz und Risikomanagement:** Wir bewerten regelmäßig physische Klimarisiken und Transformationsrisiken an unseren Standorten und entwickeln vorbeugende Maßnahmen zur Klimaanpassung – auch im Hinblick auf die Versicherbarkeit.
- **Sensibilisierung und Beteiligung:** Mitarbeiter, Mieter, Dienstleister und Besucher werden durch gezielte Kommunikationsmaßnahmen für energieeffizientes Verhalten und Klimaschutz sensibilisiert und zur Mitwirkung motiviert.
- **Nachhaltige Mobilität:** Wir fördern klimafreundliche Mobilitätsangebote an unseren Standorten, u.a. durch Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Maßnahmen gemäß der DGNB-Dimension „Mobilität“.

# SCHLUSS- BESTIMMUNGEN

## **Verantwortlichkeiten, Meldewege und Verstöße**

Die Verantwortung für die Umsetzung dieser Policy liegt beim Vorstand der Deutsche EuroShop.

Die operative Steuerung nachhaltigkeitsbezogener Themen ist abteilungsübergreifend und damit interdisziplinär im Unternehmen verankert. Insbesondere Vertreter aus den Abteilungen Asset & Portfolio Management, Investor & Public Relations sowie Accounting & Controlling tragen dazu bei, weitere Nachhaltigkeitsfortschritte zu erzielen und die Umsetzung dieser Policy und unserer Grundsätze im Bereich Klimaschutz und Energie zu fördern. Neue Erkenntnisse werden fortlaufend in den Risikomanagement-Prozess integriert. Fortschritte und Zielerreichungen werden regelmäßig dem Vorstand berichtet und jährlich im Nachhaltigkeitsbericht offengelegt.

Wir fördern eine konstruktive Fehler- und Hinweisgeberkultur. Mitarbeiter, Mieter und weitere Geschäftspartner, die potenzielles Fehlverhalten beobachten, welches nicht im Einklang mit dieser Policy steht, sollen dies ohne Furcht vor negativen Konsequenzen melden können. Hierfür stellen wir vertrauliche Meldewege bereit, inklusive eines sicheren, anonymen Whistleblowing-Kanals bzw.

eines Hinweisgebersystems. Das Hinweisgebersystem kann unter nachfolgendem Link jederzeit abgerufen werden und ist somit nicht nur für unsere Mitarbeiter, sondern auch für Externe (z.B. Mieter oder Dienstleister) zugänglich:

[www.deutsche-euroshop.de/Compliance](http://www.deutsche-euroshop.de/Compliance)

Eingehende Hinweise werden zügig, diskret und unparteiisch geprüft. Hinweisgeber genießen Schutz vor Repressalien: Jede Form von Vergeltungsmaßnahme gegen Hinweisgeber, die in gutem Glauben Verstöße melden, ist verboten. Dieser Schutz entspricht den Vorgaben des Hinweisgeberschutzgesetzes. Wir schulen unsere Mitarbeiter, wie und wo sie Bedenken äußern können, und ermutigen sie dazu, Missstände anzusprechen – denn nur so können wir Probleme beheben, bevor größerer Schaden entsteht.

Verstöße gegen diese Policy zu Klimaschutz und Energie nehmen wir unabhängig von Funktion oder Position des Verursachers ernst. Je nach Schweregrad können sie individuelle Konsequenzen nach sich ziehen – von einem klärenden Gespräch über formelle Abmahnungen bis hin zu rechtlichen Maßnahmen. Bei schwerwiegenden Verstößen behalten wir uns vor, auch externe Stellen einzubeziehen. Unser Ziel ist nicht Bestrafung, sondern der Schutz unserer Grund-

sätze und Verpflichtungen sowie eine Kultur der Verantwortung und Integrität.

## Zugänglichkeit und Gültigkeit

Die Policy zu Klimaschutz und Energie wird offen kommuniziert und allen relevanten internen und externen Ansprechpartnern – insbesondere den Betreibern unserer Shoppingcenter – zur Verfügung gestellt. Sie ist auf unserer Website veröffentlicht und kann dort bei Interesse heruntergeladen werden. Damit schaffen wir Transparenz über unsere Grundsätze, Zielsetzungen und Handlungsfelder.

Diese Policy tritt mit sofortiger Wirkung durch die Unterschrift des Vorstands der Deutsche EuroShop in Kraft. Sie bleibt gültig, bis sie durch eine aktualisierte Fassung ersetzt wird. Alle Inhalte werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Änderungen bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand.

Hamburg, im November 2025



**Hans-Peter Kneip**  
Vorstand

## Impressum

<b>Herausgeber:</b>	Deutsche EuroShop AG
<b>Version und Stichtag:</b>	Version 1.0, gültig seit Unterzeichnung durch Vorstand am 1. November 2025
<b>Überprüft durch:</b>	Vorstand Head of Investor & Public Relations Director Asset & Portfolio Management Head of Accounting & Controlling
<b>Genehmigt durch:</b>	Hans-Peter Kneip, Vorstand
<b>Website:</b>	<a href="http://www.deutsche-euroshop.de">www.deutsche-euroshop.de</a>
<b>Kontakt:</b>	Telefon: +49 (0)40 – 41 35 79 – 0 Telefax: +49 (0)40 – 41 35 79 – 29 E-Mail: <a href="mailto:info@deutsche-euroshop.de">info@deutsche-euroshop.de</a> <a href="http://www.deutsche-euroshop.de/Kontakt">www.deutsche-euroshop.de/Kontakt</a>
<b>Rechtlicher Hinweis:</b>	Diese Policy spiegelt das Nachhaltigkeitsverständnis der Deutsche EuroShop AG wider. Sie dient der Orientierung, begründet jedoch keine vertraglichen Verpflichtungen oder einklagbaren Ansprüche gegenüber dem Unternehmen.
<b>Titelmotiv:</b>	City-Arkaden Wuppertal