

DES



DES
Deutsche EuroShop

WASSER 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
- 7 Ziele
- 8 Maßnahmen

10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 10 Verantwortlichkeiten, Meldewege und Verstöße
- 11 Zugänglichkeit und Gültigkeit
- 12 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, grammatisch 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 Shoppingerlebnis und Umweltbewusstsein werden nicht als Gegensätze betrachtet, sondern als miteinander vereinbare Zielsetzungen. Den Schutz von Wasserressourcen und ein sorgsames Wassermanagement verstehen wir als unternehmerisch relevante Rahmenbedingungen, die sowohl Herausforderungen als auch Potenziale für unsere Geschäftstätigkeit mit sich bringen.

Wir verpflichten uns zum Schutz von Wasserressourcen und zu Wassereffizienz 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 Wassernutzung und Wasserverbrauch. Darüber hinaus beschreibt sie unsere wesentlichen Auswirkungen sowie konkrete Ziele und Maßnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung in diesen Handlungsfeldern.

Der Begriff Wasser umfasst für uns sämtliche Wasserressourcen, die innerhalb der eigenen Tätigkeit oder entlang der Wertschöpfungskette verwendet, eingeleitet oder beeinträchtigt werden. Dies schließt Ober-

flächenwasser, Grundwasser, Trinkwasser und Regenwasser ein. Nachhaltiger Umgang mit Wasser bedeutet im Kontext unseres Geschäftsmodells die Reduktion des Wasserverbrauchs, eine effiziente Wassernutzung, Wiederverwendung und Regenwassermanagement sowie den Schutz der Wasserqualität.

Ziel dieser Policy ist es, den Klimaschutz und einen verantwortungsvollen Umgang mit Wasser systematisch im Unternehmen zu verankern. Die Policy erstreckt sich insbesondere auf folgende Handlungsfelder:

HANDLUNGSFELDER DIESER POLICY

1. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser
2. Schutz der Wasserqualität und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben
3. Effiziente Wassernutzung
4. Vermeidung negativer Umweltauswirkungen
5. Vertragliche Grundlagen
6. Sensibilisierung

- **Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser:** Wir erkennen die Bedeutung eines nachhaltigen Wassermanagements an und verpflichten uns zu einem sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Wasser in unseren Shoppingcentern.
- **Schutz der Wasserqualität und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben:** Wir überwachen die Einleitung von Abwasser und stellen sicher, dass alle wasserbezogenen gesetzlichen Anforderungen und Umweltstandards eingehalten werden.
- **Effiziente Wassernutzung:** Wir streben eine kontinuierliche Optimierung des Wasserverbrauchs an, unter anderem durch den Einsatz moderner Technologien in den Bereichen Sanitär, Reinigung und Kühlung.
- **Vermeidung negativer Umweltauswirkungen:** Wir beobachten wasserbezogene Umweltwirkungen – insbesondere im Zusammenhang mit Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen – und steuern diese im Rahmen unseres Einflussbereichs.
- **Vertragliche Grundlagen:** Wasserbezogene Anforderungen werden – wo möglich – auch in vertragliche Regelungen, z.B. in Green-Lease-Vereinbarungen, integriert.
- **Sensibilisierung:** Wir fördern das Bewusstsein für einen sorgsamen Wasserumgang bei Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern durch gezielte Informations- und Kommunikationsmaßnahmen.

Berücksichtigung von Stakeholder-Interessen, anerkannten Standards und Referenzrahmen

Unsere Policy zur Wassernutzung 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 zur Wassernutzung in engem Zusammenhang mit etablierten 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 „ENV2-B Wasser“



- Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA) – insbesondere EPRA-Kennzahlen zur Leistungsmessung im Bereich Wasser
- Spezifische Gesetze – insbesondere das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), die Abwasserverordnung (AbwV) und die Landeswassergesetze der Bundesländer

-  UN Sustainable Development Goals (SDGs) – insbesondere die Indikatoren und Ziele von SDG 6 „Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen“ (konkret 6.4 „Effizienz der Wassernutzung“)
- Branchenspezifische Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung und von IFRS/SASB

STRATEGISCHER RAHMEN

Wesentliche Auswirkungen

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).

Der Wasserverbrauch im Betrieb unserer Shoppingcenter wurde als wesentliche Auswirkung unserer Geschäftstätigkeit identifiziert.

Ziele

Für die oben genannten Handlungsfelder dieser Policy setzen wir uns kontinuierlich Ziele zur Verringerung und Vermeidung negativer Auswirkungen. Inhaltlich richten wir unsere Ziele an geeigneten Standards wie EPRA und DGNB aus. 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 Ziele.

UNSERE KENNZAHLEN

Wasserverbrauchs-intensität	Erfasst als Wasserverbrauch pro Besucher (EPRA-Code: Water-Int; Maßeinheit: m ³ /Besucher)
Gesamtwasserverbrauch	Erfasst als absoluter Wasserverbrauch in Kubikmetern (EPRA-Code: Water-Abs; Maßeinheit: m ³)
Nachhaltige Gebäudezertifizierung	Anteil der nach DGNB zertifizierten Vermögenswerte (EPRA-Code: Cert-Tot)
Green-Lease-Anteil	Anteil der Mietflächen mit Green-Lease-Vereinbarungen im Portfolio

Maßnahmen

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

Zentrale Maßnahmenbereiche sind dabei:

- Datenbasierte Steuerung und -Reduktion:**
Wir arbeiten kontinuierlich daran, die Verfügbarkeit und Qualität von Verbrauchsdaten zum Wasserbedarf an allen Standorten zu verbessern. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den Betreibern unserer Shoppingcenter und unseren Mietern, z.B. im Rahmen von Green-Lease-Verträgen, um eine fundierte Steuerung und gezielte Reduktion des Wasserverbrauchs zu ermöglichen.

- Erhöhung der Wassereffizienz:** Wir setzen auf die Installation wassersparender Technologien, zum Beispiel den Einbau von wassersparenden Armaturen und Sanitäranlagen in den Shoppingcenter oder den Einsatz von intelligenten Bewässerungssystemen für Grünanlagen, die Überbewässerung vermeiden.

- Reduktion des Frischwasserbedarfs:** Wo technisch und wirtschaftlich umsetzbar, verringern wir den Bedarf an Frischwasser durch den Einsatz alternativer oder wiederverwendeter Wasserquellen – etwa durch Regenwassernutzung oder die Mehrfachnutzung leicht verschmutzten Abwassers.

- **Messung, Prüfung und Reporting:** Die Wassernutzungseffizienz wird anhand verfügbarer Verbrauchsdaten – insbesondere der übermittelten Angaben unserer Mieter – sowie im Rahmen von DGNB-Zertifizierungen (z. B. Bewertungsdimension ENV2-B „Wasser“) regelmäßig bewertet. Entwicklungen und Fortschritte werden jährlich im Geschäftsbericht ausgewiesen, unter anderem anhand relevanter EPRA-Kennzahlen.
- **Abwasserentsorgung:** In Zusammenarbeit mit Betreibern und Dienstleistern stellen wir die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sicher – unter Einhaltung aller geltenden Umwelt-, Hygiene- und Sicherheitsvorgaben.
- **Green-Lease-Verträge:** Wir erhöhen den Anteil an Green-Lease-Verträgen zur Förderung der wasserschonenden Bewirtschaftung der Verkaufsflächen durch die Mieterpartner sukzessive.
- **Mitarbeiter- und Stakeholder-Sensibilisierung:** Durch gezielte Kommunikationsmaßnahmen sensibilisieren wir Mitarbeiter, Mieter, Dienstleister und Besucher für einen verantwortungsvollen Umgang mit Wasser.

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 Wasser 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 Hin-

weisgebersystem 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

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 zur Wassernutzung 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 Grundsätze und Verpflichtungen sowie eine Kultur der Verantwortung und Integrität.

Zugänglichkeit und Gültigkeit

Die Policy zur Wassernutzung 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

Herausgeber:	Deutsche EuroShop AG
Version und Stichtag:	Version 1.0, gültig seit Unterzeichnung durch Vorstand am 1. November 2025
Überprüft durch:	Vorstand Head of Investor & Public Relations Director Asset & Portfolio Management Head of Accounting & Controlling
Genehmigt durch:	Hans-Peter Kneip, Vorstand
Website:	www.deutsche-euroshop.de
Kontakt:	Telefon: +49 (0)40 – 41 35 79 – 0 Telefax: +49 (0)40 – 41 35 79 – 29 E-Mail: info@deutsche-euroshop.de www.deutsche-euroshop.de/Kontakt
Rechtlicher Hinweis:	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.
Titelmotiv:	Phoenix-Center Hamburg