NACHHALTIGKEITSBERICHT
2024 / 2025



gpep

Wir bei GPEP legen Wert

auf hohe Standards und optimierte Prozesse im Bereich des Nachhaltigkeitsmanagements.

Sämtliche Mitarbeitenden des Unternehmens sind in die Bereiche E (Environmental), S (Social) und G (Governance) aktiv eingebunden, werden stetig durch das Team des Nachhaltigkeitsmanagements auf aktuellen Stand gebracht und für die entsprechenden Themen sensibilisiert.



Inhalt

Vorwort	5
GPEP auf einen Blick	6
Nachhaltigkeitsmanagement	
Das ESG-Team	10
ESG-relevante Maßnahmen / ESG-Vorzeigeprojekt	12
Umwelt	
Umwelt und Klimaschutz	16
Strategisches Nachhaltigkeitsmanagement	19
Soziales	
Soziale Verantwortung - Förderung der Mitarbeitenden	22
GPEP 2024 intern	24
Diversität und Gleichberechtigung	26
Soziales Engagement in der Gesellschaft	27
Unternehmensführung	
Managementansatz und Governance	30
Net Zero und nachhaltiges Investieren	32
Stakeholder-Dialog und Networking	34
Gemeinsam mit unseren Mietern zum nachhaltigen Erfolg	36
Meilensteine und Herausforderungen 2024/2025	38
Glossar	39


gpep




Die Kunst des
Anlegens



Vorwort

Liebe Leserin,
lieber Leser,

wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht.
Dieser Bericht gibt Ihnen einen Überblick darüber, wie wir nachhaltige Verantwortung in unserer Unternehmenskultur verstehen und diese umsetzen.

Die GPEP GmbH hat im Jahr 2024 ihr 10-jähriges Jubiläum gefeiert. Darauf sind wir sehr stolz. Unser Managementansatz hat sich als richtig und zielführend erwiesen.
Als dynamisches und innovatives Unternehmen haben wir nachhaltiges und langfristiges Immobilieninvestment grundlegend in unsere Unternehmensphilosophie integriert. Geprägt durch die zunehmenden ökologischen Herausforderungen der Klimakrise, intensivieren wir sukzessive unsere ökonomischen Prozesse im Sinne einer zukunftsorientierten und fortschrittlichen Entwicklung.

Nachhaltigkeit in jeder Entscheidung

Als Asset und Investment Manager tragen wir nicht nur die Verantwortung für unseren wirtschaftlichen Erfolg, sondern auch in jeglicher Hinsicht für die Auswirkungen unserer Tätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft.
Standards in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung werden stetig weiterentwickelt und als zentrale Bestandteile unserer Unternehmensstrategie nach den Bedürfnissen unserer Stakeholder ausgerichtet.

Wachstum mit Verantwortung

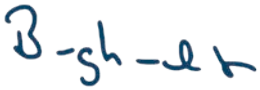
Diese Grundsätze der Unternehmensführung verfolgen und kommunizieren wir intern wie auch extern aktiv und offen.
Die Sicherstellung und kontinuierliche Weiterentwicklung von Organisationsstrukturen im Nachhaltigkeitsmanagement, unter Anwendung unserer Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsstrategie, sind für das gesunde Unternehmenswachstum, die Resilienz sowie die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit von enormer Bedeutung.
Bereits bestehende sowie neu geschaffene und implementierte Prozesse und Strukturen gewährleisten effizientes und effektives Handeln in diesem dynamischen Gebiet.

Transparenz, Verantwortung, Zukunft

Eine vertrauensvolle, wertschätzende und transparente Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeitenden sowie mit sämtlichen Stakeholdern hat für uns einen hohen Stellenwert.
Die GPEP GmbH versteht sich als verlässlicher und langfristiger Partner der Mieter und Investoren in der Grund- und Lebensmittelversorgung, die einen wichtigen Wirtschaftszweig darstellt. Im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements setzen wir systematisch Ziele, um aktiv zur Reduzierung der negativen Einflüsse auf die Klimakrise beizutragen. Nur im Einklang miteinander können wir unseren ökologischen Fußabdruck verringern und uns den Herausforderungen einer nachhaltigen Zukunftsgestaltung stellen.

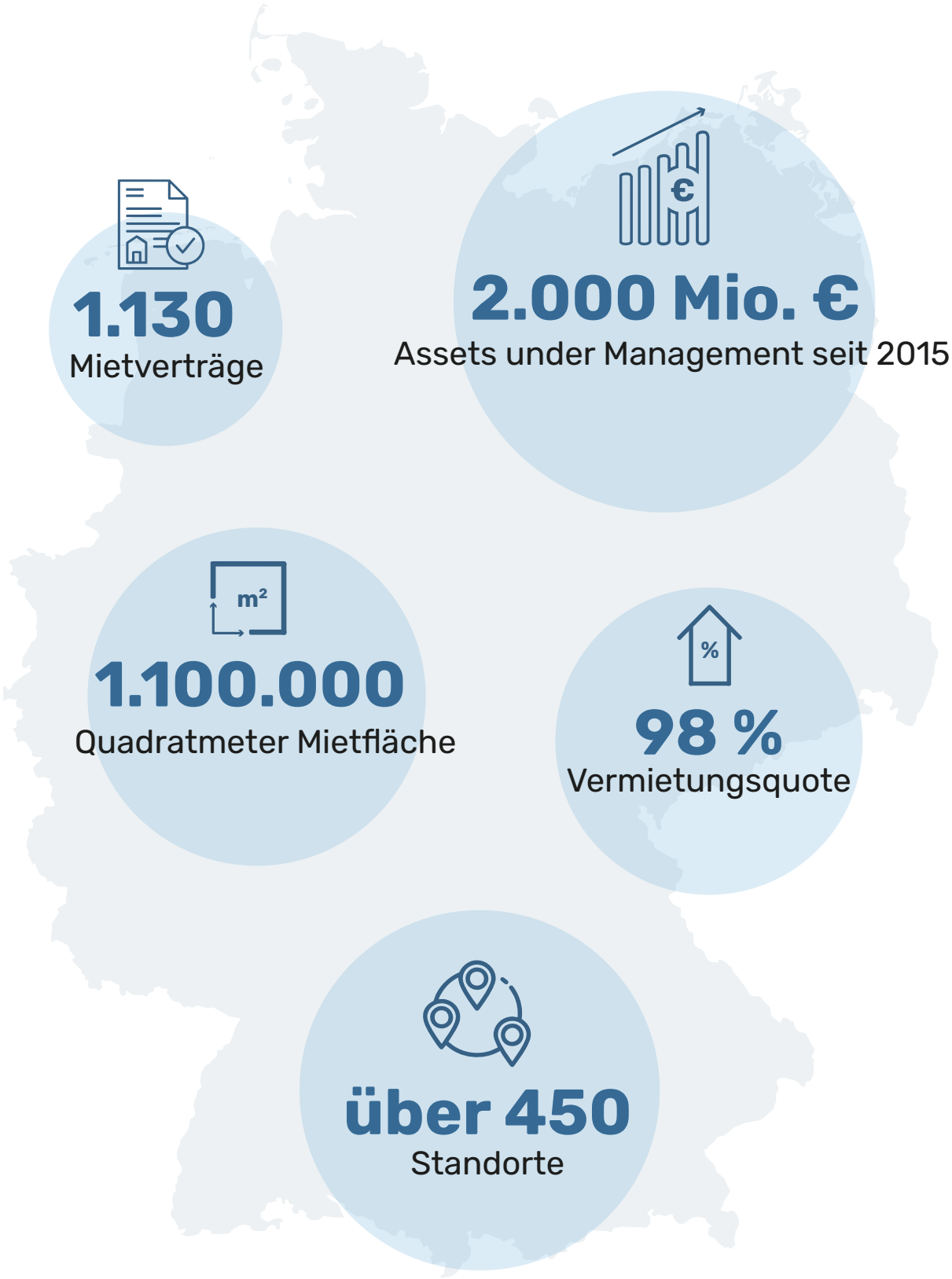

Marcel Fuhr


Herwart W. Reip


Jörn Burghardt


Ralf Mauz

GPEP auf einen Blick



Für eine zukunftsfähige Immobilienwirtschaft

Die GPEP GmbH ist spezialisiert auf das Asset und Investment Management von Lebensmittelmärkten sowie Fachmarktzentren mit Ankermietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel. Die gemanagten Immobilienobjekte und deren Mieter sind ein unverzichtbarer Teil der deutschen Wirtschaft; durch sie wird die Grundversorgung mit Lebensmitteln sichergestellt.

Expertise zentral in einer Hand

Die unabhängige und inhabergeführte Immobilienmanagementgesellschaft GPEP bietet mit ihren rund 100 Immobilien- und Investmentexperten Dienstleistungen über die gesamte Wertschöpfungskette des Handelsimmobilieninvestments an.

Der ganzheitliche Managementansatz umfasst das Akquisitions- und Transaktionsmanagement, die Finanzierung, das Research, das Fondsmanagement, das Asset Management, das Property Management, das Risikomanagement, das Nachhaltigkeitsmanagement und den Verkauf.
Die übergreifende Zusammenarbeit der einzelnen Fachbereiche steigert die Effizienz und optimiert den Investmenterfolg.
Bis dato hat die GPEP GmbH ein deutschlandweites Portfolio mit einem Volumen von rund 2 Mrd. Euro und 470 Immobilienobjekten aufgebaut.

Die konkrete Zuständigkeit für den Bereich ESG liegt beim Geschäftsführer Jörn Burghardt als Verantwortlichen der nachhaltigen Unternehmensentwicklung.

Das ESG-Team, bestehend aus Annegret Sittner und Susanne Schilling, steuert unter anderem die ESG-Projekte, ist für das fondsbezogene ESG-Controlling und -Reporting zuständig und berichtet an die Geschäftsführung.
In regelmäßig stattfindenden Meetings mit der Geschäftsführung werden die strategische Ausrichtung sowie die Nachhaltigkeitsziele gemeinsam festgelegt.



Strategisch zum Erfolg

Bei der operativen Umsetzung der Nachhaltigkeitsprojekte unterstützt ein abteilungsübergreifendes Team, das sich aus insgesamt sieben Mitarbeitern unterschiedlicher Bereiche des Unternehmens zusammensetzt. Diese arbeiten in enger Abstimmung teilverantwortlich an ESG-Themen.

Die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen unseres Handelns werden von uns über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg betrachtet und überwacht.
Mit unseren Stakeholdern, insbesondere Mietern und Investoren, stehen wir in einem regelmäßigen Dialog.
Unsere Geschäftstätigkeit ist danach ausgerichtet, die negativen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft zu minimieren sowie die positiven Auswirkungen zu maximieren.

Aktuelle Ziele und Herausforderungen sind für uns unter anderem die Umsetzung von Green Lease Klauseln, die Errichtung von E-Ladesäulen und die Installation von Photovoltaikanlagen.



Nachhaltigkeits-management



Das ESG-Team



Jörn Burghardt
Geschäftsführer



Annegret Sittner
Nachhaltigkeitsreferentin



Susanne Schilling
Nachhaltigkeitsreferentin

ESG als Fundament unseres Handelns

Wesentliche Aufgaben des ESG-Teams

- Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Festlegung und Überarbeitung von ESG-Zielen
- Optimierung von Prozessen und Strukturen
- Steuerung und Umsetzung von ESG-Projekten
- Stakeholder-Dialog, Controlling und Reporting
- Datenbereitstellung zur Teilnahme an GRESB
- Digitalisierung der ESG-Maßnahmen
- ESG-Analyse bei Neuakquisition von Immobilien
- Ermittlung von Stranding Points per CRREM-Tool
- Reportings
- Abteilungsübergreifende Zusammenarbeit



Marc Neis
Leitung Asset Management

„Mit unseren Mietern treffen wir schon seit mehreren Jahren sogenannte Green Lease Vereinbarungen, mit denen wir das Thema Nachhaltigkeit für Mieter und Vermieter vertraglich fixieren. Die Erzielung von Energieeinsparpotentialen und die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude dient sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter. Um unsere Mieter bestmöglich unterstützen zu können, sehen wir uns die standortspezifischen Verbrauchsdaten des jeweiligen Mieters an und lassen diese in unsere Maßnahmenplanung einfließen.

Für eine optimierte Energiebilanz lassen wir bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen energetische Parameter in die Planung (z. B. geeignete Materialauswahl für Bauteile) einfließen."

Steffen Burghardt
Senior Portfoliomanager

„Entsprechend der spezifischen Vorgaben unserer Investoren erarbeiten wir in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft und den jeweiligen Fachbereichen eine für das jeweilige Fondsprodukt individuell zugeschnittene ESG-Strategie und sorgen auf allen erforderlichen Prozessebenen (Ankauf, Vermietung, Bewirtschaftung, Instandhaltung/Revitalisierung, Dekarbonisierung, Berichtswesen und Verkauf) für deren Umsetzung."

Sami Eisenbach & Marc Klingel
Controlling

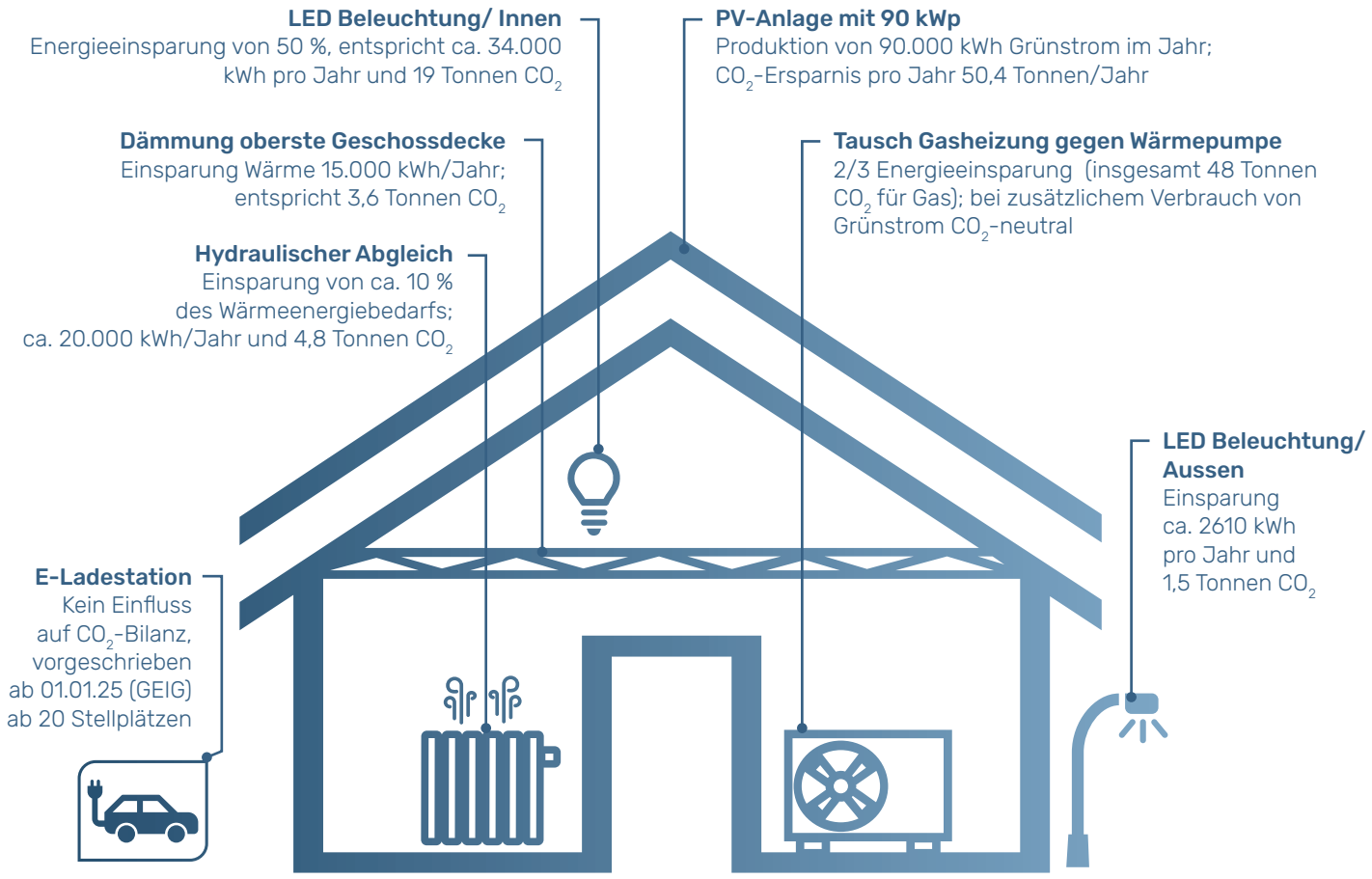
„Wir unterstützen das ESG-Team durch die Aufarbeitung der Budgets, welche auch ESG-Themen inkludieren, darüber hinaus durch kleinere Datenzulieferungen für diverse Berichte, welche angefordert werden (GRESB, Flächenprüflisten und ähnliches).
Zusätzlich nehmen wir am ESG-Meeting teil und bearbeiten die To-Dos, die für das Controlling hieraus entstehen."

ESG-relevante Maßnahmen

Maßnahmen, die wir im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie unter anderem umsetzen:

- Umrüstung auf LED zur Reduzierung des CO_2-Ausstoßes und zur Senkung der Betriebskosten
- Installation von Photovoltaik
- Errichtung von E-Ladestationen
- Die Installation von Smart Metern für Strom, Gas und Wasser fördert zeitgleich die Digitalisierungsstrategie

ESG Maßnahmen anhand eines Musterobjekts (Größe von 1.000 m²)



ESG-Vorzeigeprojekt der GPEP GmbH

Wiederaufbau eines Netto-Marktes

Ein Netto-Lebensmittelmarkt in Quedlinburg, Sachsen-Anhalt, dient als gutes Beispiel der ESG-Maßnahmen im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Der Markt wurde nach einem Brand wieder aufgebaut. Am 14. Mai 2024 konnte sich der Lebensmittelmarkt im Rahmen der Neueröffnung den Bürgern von Quedlinburg und Umgebung im neuesten Netto-Ladendesign mit attraktiv gestalteten Einkaufsflächen präsentieren.

Im vierten Quartal 2023 wurde mit dem Wiederaufbau des Lebensmittelmarkts begonnen. Der Fokus lag dabei auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.
Das durch einen Brand fast vollständig zerstörte Immobilienobjekt wurde zu einem modernen Lebensmittelmarkt entwickelt, der in Bezug auf Ausstattung und Gebäudetechnik höchsten Nachhaltigkeitsanforderungen gerecht wird. Im Rahmen der Planung für den neuen Standort hat das Asset Management der GPEP einen neuen langfristigen Mietvertrag mit dem Mieter Netto Marken-Discount abgeschlossen.

ESG-relevante Maßnahmen

Zur Senkung von Treibhausgasemissionen wird die Heizwärme des Gebäudes zukünftig, statt mit fossilen Energieträgern, über den Einsatz von Wärmepumpen abgedeckt. Die Abluftwärme der Gewerbekälte wird mittels Wärmetauscher zur Bereitstellung von Warmwasser genutzt. Die Gebäudeklimatisierung erfolgt durch eine besonders effiziente Wärmerückgewinnungsanlage.

Die Dachkonstruktion ist für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet, welche die Nutzung von Solarenergie ermöglicht, die nicht nur den Energiebedarf der Immobilie teilweise decken, sondern auch zur Stromversorgung der geplanten Schnellladesäulen für Elektrofahrzeuge beitragen kann.

Wir freuen uns, dass wir die Versorgungslücke in Quedlinburg mit einem modernen Lebensmittelmarkt schließen konnten. In Zusammenarbeit mit Netto bringen wir eine sehr nachhaltige Planung in die Umsetzung. Die hohe Energieeffizienz des Gebäudes wird dabei wesentlich zur Senkung der Nebenkosten unseres Mieters beitragen.

Der neue Netto-Markt verfügt im Eingangsbereich über eine moderne Glasfassade, die die Kunden zum Kauf in der Filiale einladen wird.





Umwelt

Umwelt und Klimaschutz

Klimafreundliche Unternehmens-zentrale

Unsere Büroflächen bestehen aus umwelt-freundlichen Baumaterialien und werden zu 100% mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgt.

Daten-erhebung und Daten-management

Unser abteilungsübergreifendes ESG-Team arbeitet stetig an der Erhebung und Verarbeitung von allen ESG-relevanten objektbe-zogenen Daten.

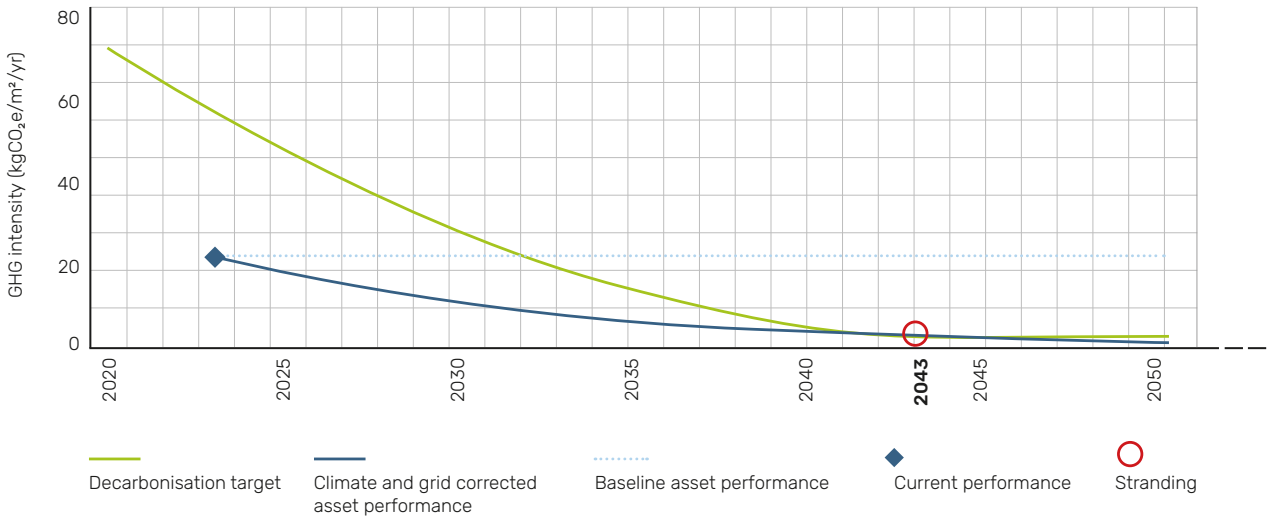
E-Mobilität im Fuhrpark

Die Dienstwagenflotte wurde weitestgehend durch E-Autos erneuert. Es wurden zusätzlich E-Lade-stationen installiert. Ebenso bieten wir E-Bike-Leasing für unsere Mitarbeitenden an.

ESG-Analyse

Im Rahmen der Neuakquisition von Immobilien führen wir eine ESG-Analyse durch, die sich an anerkannten Benchmarking-Standards orientiert. Für jedes neue Objekt wird dabei der CRREM-Pfad und der Stranding Point als Bestandteil für die Entscheidungen ermittelt.

Stranding Diagramm



ESG-Controlling der verwalteten Immobilien

Die gemanagten Immobilien werden einem kontinuierlichen ESG-Scoring und Benchmarking unterzogen. Das Ziel besteht darin, Handlungsempfehlungen zu entwickeln, die die ESG-Konformität schrittweise verbessern.

Engagement und Zusammenarbeit

Wir binden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch externe und interne Schulungen, Workshops und Präsentationen in die Vorgänge der GPEP zum Thema Nachhaltigkeit ein.

Klimaschutz im Business Plan

In den Businessplänen der Fondsimmobilien werden klimaverbessernde Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Abstimmung mit den Anlegern systematisch überwacht und berücksichtigt.

Leitfaden für nachhaltiges unternehmerisches Handeln

Die europäische Taxonomieverordnung definiert anhand eines einheitlichen Systems von Kriterien (sechs Umweltziele), ob eine wirtschaftliche Tätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist.
Diese Verordnung, in Kraft getreten im Juli 2020, ist seit Januar 2022 anzuwenden.

Nachhaltige Investmentfonds

Der im Jahr 2022 neu aufgelegte Spezial-AIF der GPEP wurde als Artikel 8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung konzipiert, welcher entsprechend Nachhaltigkeitsaspekte in die Anlagestrategie integriert.

Digitale Transformation

Im Jahr 2024 wurde für einen Teil der Fonds die Software von Predium eingeführt. Diese ermöglicht es, Immobilien noch nachhaltiger zu verwalten, Maßnahmen zu optimieren, Risiken zu erkennen und ESG-Ziele schneller zu erreichen.

Die sechs Umweltziele werden wie folgt definiert:

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zum regenerativen System der Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung von Ökosystemen und Biodiversität


eco
O=C=O
Carbon
65%
45%
50%
78%
CO2
15%
70%
NET ZERO
15%
50
25
25
CO2
NEUTRAL
O=C=O
20
50
60
45
20
65
50
25
25

Strategisches Nachhaltigkeitsmanagement

Die Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung werden bereits im Ankaufsprozess berücksichtigt.
Um den Ist-Zustand einer Immobilie zu analysieren, führen wir eine eine ESG-Analyse durch.

Zielgerichtet. Entschlossen. Erfolgreich.

Wir sehen die Zukunftsfähigkeit der GPEP in Abhängigkeit zum ganzheitlichen Verständnis der Umsetzung nachhaltiger Verantwortung. Dies erfordert einerseits Konsistenz, andererseits Agilität, was teilweise zu großen Herausforderungen führen kann, die wir immer wieder neu annehmen.

Strategische Weitsicht

Anhand eines Green Business Maßnahmenplans steuern wir Prozesse und leiten unter Berücksichtigung aller vorhandenen Parameter strategische Maßnahmen zur Verringerung des CO_2-Abdrucks jeder einzelnen Immobilie ab.
Wichtige Schritte dabei sind, unter anderem, die Erneuerung von Heizungen, der Austausch von Beleuchtung, die Dämmung von Dach und Wänden, die Installation von Photovoltaikanlagen, die Errichtung von E-Ladestationen sowie die Durchführung von hydraulischen Abgleichen. Dies geschieht immer mit Blick auf die EU-Taxonomie-Verordnung, das GEG (Gebäudeenergiegesetz), das GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) sowie auf alle weiteren gesetzlichen Verordnungen und Richtlinien einschließlich deren Aktualisierungen bzw. Neuerungen.

Im Zuge der Weiterentwicklung der ESG-Strategie und um den Ansprüchen der Regulatorik besser gerecht zu werden, bietet GPEP seit 2024 seinen Investoren die Nutzung einer zentralen ESG-Managementplattform an. Diese ermöglicht die Erfassung, das Monitoring, die Auswertung und Fortschreibung unterschiedlichster ESG-Daten mit technischen Gebäudedaten, Verbrauchsdaten und weiterer objektspezifischer Daten.

Zielstellung ist es, eine zentrale Nachhaltigkeitsdatenstruktur aufzubauen, mit der sich ESG-Risiken zeitnah identifizieren und weiterverfolgen lassen sowie Reportinganforderungen erfüllt werden können. Möglich sind außerdem die Durchführung deutlich aussagekräftigerer ESG PreChecks und die Unterstützung von Due Diligence Prozessen, die von Anfang an dabei unterstützen, ESG-Risiken zu erkennen, zu reduzieren und zielgerichtet Maßnahmen zum langfristigen Werterhalt der Immobilie ermöglichen.

Neben der Fortschreibung der CRREM-Modelle pro Gebäude und der Simulation von Stranding Zeitpunkten, können individuelle Maßnahmenvorschläge simuliert, priorisiert und in die Businesspläne (inkl. CO2-Monitoring) integriert werden.



Soziales



Soziale Verantwortung – Förderung der Mitarbeitenden

Um den Mitarbeitenden von GPEP, eine unserer wichtigsten Ressourcen, unsere Wertschätzung entgegenzubringen, setzen wir alles daran, fortlaufend ein besonders soziales, innovatives, attraktives und motivierendes Arbeitsumfeld zu schaffen.

Flexibel arbeiten, grenzenlos wachsen

Mobiles Arbeiten

GPEP fördert das Angebot der hybriden Arbeit mit der Kombination aus Homeoffice und der Präsenz im Büro, um die Work-Life-Balance zu unterstützen.

Flexibles Arbeiten

Das Angebot flexibler Arbeitszeitmodelle ermöglicht den Mitarbeitenden eine Anpassung an die individuelle Lebenssituation.

Ideenmanagement

Das Mitarbeitervorschlagswesen zur Verbesserung von Prozessen und Dienstleistungen ist ein fester Bestandteil des Ideenmanagements im Unternehmen.



Wertschätzung und Respekt – die Grundlage unseres Erfolgs

Talente fördern und entwickeln

Wir engagieren uns überdurchschnittlich als Ausbildungsbetrieb bei der Heranbildung von Nachwuchskräften. Die fachliche und persönliche Qualifizierung der Beschäftigten wird im Rahmen eines umfangreichen Schulungs- und Weiterbildungsangebotes systematisch betrieben.

Regelmäßige Mitarbeiterumfragen

Das Feedback und die Zufriedenheit der Kolleginnen und Kollegen sind uns sehr wichtig. Aus diesem Grund führen wir im Rahmen des Personalmanagements anonyme Mitarbeiterumfragen bezogen auf die Zufriedenheit mit den jeweiligen Vorgesetzten und den allgemeinen Arbeitsbedingungen durch. Die Ergebnisse fließen in die strategische Ausrichtung des Unternehmens ein und dienen der Identifikation von Optimierungspotentialen in allen relevanten Bereichen.

Zusätzliche Krankheitstage bei Erkrankung der Kinder

Familie und Beruf müssen miteinander vereinbar sein. Das nehmen wir bei der GPEP ernst und bieten unseren Mitarbeitenden deshalb zusätzliche Kinderkrankentage, damit sie für ihre Kleinsten da sein können.

Gesundheitsprävention und Arbeitsschutz

Die GPEP engagiert sich über die gesetzlichen Anforderungen hinaus - mit Schulungen zur Ernährung, kostenlosem Wellness-Food, Fitnessangeboten und E-Bike-Leasing.



In der Gemeinschaft liegt die Stärke



Team-Events

Wir laden unsere Mitarbeitenden regelmäßig zu Team-Events wie bspw. Bowling, Public Viewing und Besuch des lokalen Oktoberfestes ein.



GPEP 2024 intern

Mit Engagement zum messbaren Erfolg

2

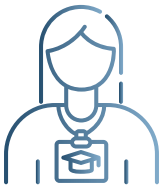
Auszubildende in einem Ausbildungsverhältnis

1

Duale Studentin im Unternehmen beschäftigt

2

Werkstudenten bei der GPEP beschäftigt

2

Jahrespraktikanten im Unternehmen beschäftigt

20 %

der Führungskräfte sind weiblich

42 Jahre

beträgt das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

31 %

der Mitarbeitenden sind in Teilzeit beschäftigt

8

Mitarbeitende über 60 Jahre

35

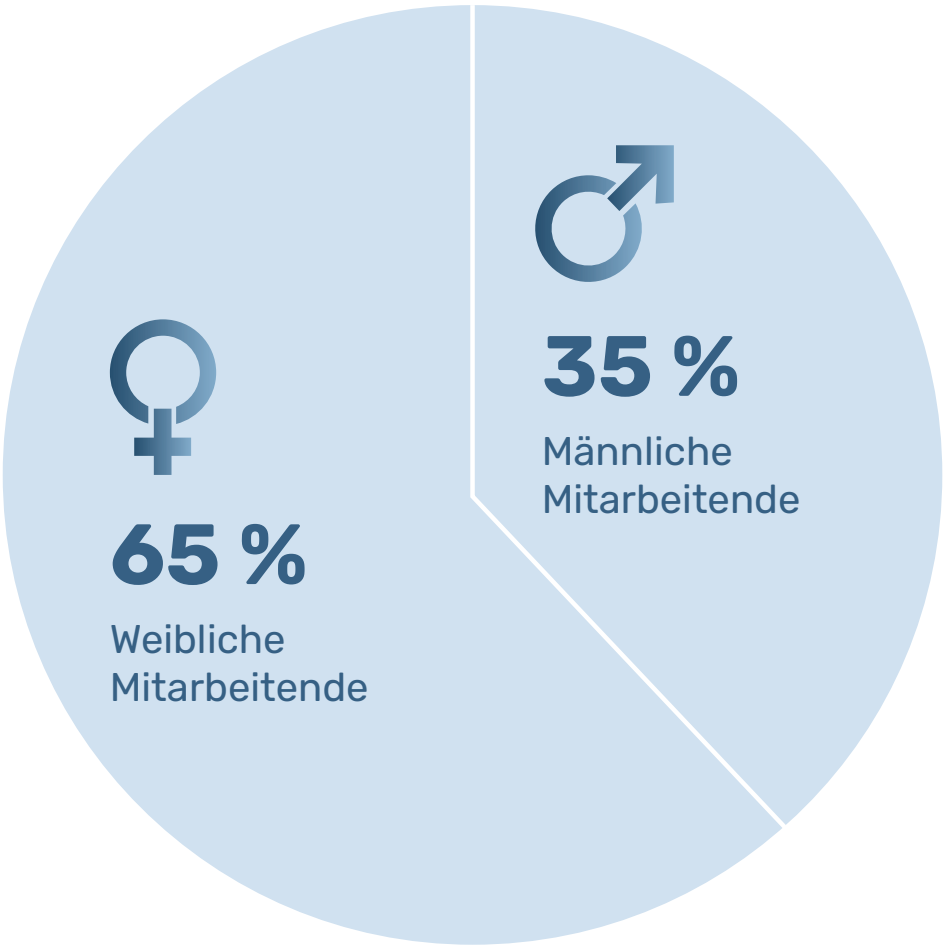
Schulungen und Weiterbildungen



100 %

der Mitarbeitenden haben erfolgreich an einer internen ESG-Schulung teilgenommen





Diversität und Gleichberechtigung

Vielfalt und Chancengleichheit



GPEP ist bunt! Und darauf sind wir stolz.

Wir bieten unseren Mitarbeitenden eine faire Vergütung und Chancengleichheit in einer respektvollen und wohlwollenden Arbeitsatmosphäre.

Offenheit für Unterschiede schafft eine echte Gemeinschaft

Bei uns können alle Beschäftigten ihre Talente frei frei entfalten - unabhängig von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung oder anderen persönlichen Merkmalen.
Vielfalt, Verschiedenartigkeit sowie individuelle Einzigartigkeit werden von uns unterstützt; wir schaffen Voraussetzungen dafür, dass Vorgesetzte sowie Mitarbeitende diese Werte erkennen, weitergeben und umsetzen.

GPEP fördert und wertschätzt das Fachwissen älterer Mitarbeitender als wichtigen Baustein für den Kompetenzaufbau innerhalb des Unternehmens.

Soziales Engagement in der Gesellschaft

Die GPEP verzichtet traditionell auf den Versand von Weihnachtspräsenten an Geschäftspartner und spendet stattdessen den dafür vorgesehenen Betrag an Hilfsorganisationen. Die Weihnachtsspenden gehen an gemeinnützige Einrichtungen in der Region des Unternehmenssitzes, die sich für Menschen in Not einsetzen.

Das Kinder- und Jugendhaus Runkel an der Lahn bietet traumatisierten sowie seelisch und körperlich misshandelten Kindern und Jugendlichen einen geschützten und liebevollen Ort zum Aufwachsen. In familien-ähnlicher Atmosphäre sorgen engagierte Fachkräfte für eine ganzheitliche Betreuung.

Gemeinsam Verantwortung leben

Die Bärenherz Stiftung in Wiesbaden setzt sich für unheilbar erkrankte Kinder und ihre Familien ein, insbesondere durch die Unterstützung von zwei Kinderhospizen in Wiesbaden und Markkleeberg bei Leipzig.
Dort finden Familien Schutz, Geborgenheit und qualifizierte Betreuung.

Im Frauenhaus Limburg finden jährlich ca. 60-70 Frauen und ihre Kinder Schutz und Unterkunft. Die Mitarbeiterinnen des Vereins „Frauen helfen Frauen" unterstützen seit über drei Jahrzehnten Frauen auf dem Weg zurück in ein selbständiges Leben, frei von psychischer und/oder physischer Gewalt.

Soziales Engagement – unser Beitrag für eine gerechte Zukunft

Soziales Engagement gehört fest zu unseren Unternehmenswerten.
Wir möchten dazu beitragen, die wertvolle Arbeit dieser Organisationen zu unterstützen und die Aufmerksamkeit auf diejenigen zu lenken, die in unserer Gesellschaft dringend Hilfe benötigen.





Unternehmens-führung





Managementansatz und Governance

Aktiver Dialog

GPEP berichtet regelmäßig ESG-Aktivitäten nach innen und nach außen.

Verantwortlich und berechenbar

GPEP ist ein verlässlicher Partner. Wir führen unsere Gespräche transparent und verantwortungsbewusst.

Nachhaltig finanziert

Die Unternehmens- und Fondsfinanzierung der GPEP GmbH ist konservativ ausgerichtet. Die langfristige Tragfähigkeit steht im Mittelpunkt.

Regulierte Finanzprodukte

Investmentfonds, die von GPEP aufgelegt werden, unterliegen den aufsichtsrechtlichen Vorschriften der BaFin für die Genehmigung von Investitionen, der Bekämpfung von Geldwäsche sowie der Vermeidung von Interessenkonflikten.

Compliance

Wir verpflichten uns zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Unsere Mitarbeitenden werden verpflichtend in den Bereichen Compliance, Geldwäsche und Datenschutz geschult.

Vermeidung von Interessenskonflikten

Das Interesse unserer Kunden steht im Mittelpunkt unseres Handelns.
Um potenzielle Interessenskonflikte frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden, haben wir angemessene organisatorische Vorkehrungen getroffen.

ESG-Benchmarking

Zur besseren Transparenz wird ein Teil unserer Fonds einem GRESB-Rating, dem am weitesten verbreiteten ESG-Scoring in Europa unterzogen. Das Rating gilt als international anerkanntes Bewertungs- und Benchmarking-System für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft und gibt einen Überblick darüber, wo das Portfolio im Vergleich zu anderen gleichartigen Objektbeständen steht.



Organisation und Struktur

Die Zuständigkeit des Nachhaltigkeitsmanagements sowie die Überwachung und Steuerung der Organisationsstrukturen liegt bei der Geschäftsführung,

Verantwortung übernehmen, Zukunft gestalten

Ganzheitliche Betrachtungsweise

Wir setzen Ressourcen effizient und verantwortungsbewusst ein und erkennen unsere soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitenden, unseren Stakeholdern und der Gesellschaft an.

Verantwortungsbewusstes Handeln

Wir hinterfragen und reflektieren regelmäßig unser unternehmerisches Handeln um Risiken und Chancen, die sich aus der nachhaltigen Zielsetzung ergeben, zu erkennen und adäquat zu handeln.
Dabei betrachten wir die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte.

Nachhaltige Investmentfonds

Der im Jahr 2022 neu aufgelegte Spezial-AIF der GPEP wurde als Artikel 8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung konzipiert, welcher entsprechend Nachhaltigkeitsaspekte in die Anlagestrategie integriert.

Net Zero und nachhaltiges Investieren



Die GPEP GmbH verpflichtet sich, die Anforderungen des Pariser Klimaschutzabkommens bis zum Jahr 2045 oder früher zu erreichen. Dies bedeutet, dass die durch unsere Geschäftstätigkeiten verursachte Gesamtmenge an Treibhausgasemissionen durch Dekarbonisierung (Prozess der Reduzierung von Kohlenstoffdioxidemissionen) sukzessive reduziert wird.



Nachhaltigkeit ist der Schlüssel zu langfristigem Erfolg

Um dieses Ziel zu erreichen, setzt sich die GPEP verstärkt für nachhaltiges Investieren ein.
Eine wesentliche Rolle in diesem Zusammenhang spielen ...

- die Identifizierung und Implementierung energieeffizienter Technologien und Prozesse in allen verwalteten Assets,
- die Erhaltung bestehender Immobilien durch energetische Sanierung,
- die Erstellung von Dekarbonisierungspfaden, Green Business Maßnahmenplänen und Effizienzmaßnahmenplänen,
- die Einsparung von Ressourcen durch digitalisierte Verwaltung und Reduzierung von Reiseaktivitäten sowie der Einsatz von E-Mobilität,
- die Integration umweltfreundlicher Standards,
- die Nutzung erneuerbarer Energiequellen und die Defossilisierung,
- die Senkung des Energiebedarfs einzelner Gebäude,
- die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie,
- die Festlegung und Überarbeitung von ESG-Zielen,
- die Steuerung und Umsetzung von ESG-Projekten sowie
- das digitale Energiedatenmanagement.

Stakeholder-Dialog und Networking

Das Management von ESG-Risiken und die Verbesserung der ESG-Performance von Immobilienobjekten ist ein langfristiger Prozess, der im Zusammenspiel mit unseren internen und externen Stakeholdern erfolgen muss.
Um tragfähige Lösungen zu entwickeln und die Herausforderungen der Zukunft zu bewältigen, setzen wir auf einen offenen Dialog mit Investoren, Mietern, Geschäftspartnern, der Gesellschaft sowie allen anderen Beteiligten.

Wertvolle Partnerschaften entstehen im offenen Dialog

Ein wichtiger Teil unseres Engagements und Austausches findet über Brancheninitiativen statt um Best-Practice-Standards im ESG-Management sowie im ESG-Reporting zu identifizieren und gemeinsam weiterzuentwickeln.

Seit 2021 beteiligen wir uns mit einem Teil der von uns gemanagten Investmentvermögen am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). GRESB ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds. Durch die Teilnahme an diesem Nachhaltigkeitsrating können wir die ESG-Performance im Vergleich zu anerkannten Standards und unserem Wettbewerb messen und daraus Optimierungsmaßnahmen ableiten.



Kollektive Stärke – gemeinsam handeln, nachhaltig wachsen

Eine wichtige Plattform für den Austausch zu ESG-Themen ist die Mitgliedschaft in der ECORE-Initiative (ESG Circle of Real Estate).
Mittlerweile haben es sich über 150 Mitgliedsunternehmen aus dem Fonds- und Assetmanagement, der Projektentwicklung sowie des Bankenbereichs darin zur Aufgabe gemacht, einen einheitlichen Branchenstandard zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios zu entwickeln. Wir arbeiten u.a. aktiv in den Arbeitskreisen Nahversorgung und ESG-Due Diligence mit, um unsere Erfahrungen zu teilen und neue Branchenstandards zu schaffen.

Unsere Mitgliedschaft in der PRI-Initiative (PRI; Principles for Responsible Investment) der Vereinten Nationen (UN PRI) stellt einen weiteren wichtigen Schritt dar. Als Unterzeichner verpflichten wir uns, die sechs Prinzipien für verantwortungsvolles Investieren umzusetzen, die unter anderem die Integration von ESG-Kriterien in die Investmentanalyse und Entscheidungsfindung umfassen. Auch hier ist der Dialog mit unseren Stakeholdern, einschließlich Mietern und Dienstleistern, entscheidend, um gemeinsam nachhaltigere Ergebnisse zu erzielen.

Digitale Innovationen für eine nachhaltige Zukunft

Im Rahmen unserer Digitalisierungsstrategie wurde im Jahr 2024 für einen Teil der Fonds die Software Predium eingeführt. Diese ermöglicht es, Immobilien noch nachhaltiger zu verwalten, Maßnahmen zu optimieren, Risiken zu erkennen und somit ESG-Ziele schneller zu erreichen.

Das CRREM-Tool ermöglicht es uns, mithilfe der Berechnung des Dekarbonisierungspfades (CRREM-Pfades), Klimarisiken zu identifizieren um den 1,5°C-Zielpfad zu verfolgen und somit im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens zu handeln.



Gemeinsam mit unseren Mietern zum nachhaltigen Erfolg

GPEP konzentriert sich als Asset Manager auf das nachhaltige Management der Immobilien.

Die Investmentpräferenzen im Bereich ESG werden in Abstimmung mit den Fondsinvestoren festgelegt.
Doch vor allem die Nutzung und der Betrieb der Gebäude durch die Mieter wirken sich maßgeblich auf die Nachhaltigkeitsperformance und somit auf die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele aus.

Nur durch die enge Kooperation mit den großen Handelskonzernen gelingt uns die kontinuierliche Verbesserung der Klimafreundlichkeit und der ESG-Leistung der Immobilien.
Die Lebensmittelkonzerne erfüllen eine essenzielle Rolle in der Grundversorgung der Bevölkerung. Sie sind sich ihrer Verantwortung bewusst und arbeiten daran, die Nachhaltigkeit der angebotenen Produkte zu erhöhen und ihren ökologischen Fußabdruck zu senken.



Unsere Mieter engagieren sich in vielen verschiedenen Bereichen.



Dazu zählen unter anderem

- Verantwortung für Mitarbeitende durch Förderung von Frauen, Stärkung von Familien und den Einsatz von gesundheitsfördernden Maßnahmen
- Nachhaltige Produkte, Verantwortung in der Beschaffung, Einsatz für das Tierwohl
- Gesellschaftliches Engagement; Sensibilisierung der Kundschaft für nachhaltiges Handeln, Spendenaktionen

Eine Auflistung von Zielen unserer größten Mieter:

EDEKA hat sich zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2045 um 90 % gegenüber 2022 zu senken.

Die **Rewe Group** will bis 2040 auf Unternehmensebene klimaneutral werden und bis 2030 ihre absoluten Treibhausgasemissionen um 30 % gegenüber dem Jahr 2019 reduzieren.

Die Unternehmen der **Schwarz Gruppe** haben sich dazu verpflichtet, alle verursachten Treibhausgase entlang der Wertschöpfungskette bis spätestens 2050 auf Netto-Null zu reduzieren.

ALDI Süd hat mit unterschiedlichen Maßnahmen den Ausstoß von CO_2-Emissionen bis 2021 im Vergleich zu 2016 um 50 % reduzieren können.

Meilensteine und Herausforderungen 2024/2025

Einführung von Green Lease Klauseln (Nachhaltigkeitsmietklauseln),

die eine zusätzliche Vereinbarung in einem Mietvertrag darstellen, welche sowohl den Vermieter als auch den Mieter verpflichten, bestimmte umweltfreundliche und nachhaltige Handlungen bei der Nutzung und dem Betrieb des Gebäudes zu fördern. Diese Klauseln dienen dazu, ökologische Ziele, wie Energieeinsparung, Abfallreduzierung und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern. Ziele der Maßnahmen sind die Verbesserung der Energieeffizienz und Ressourcenschonung.

Inhalte der Green Lease Klauseln sind unter anderem:

- Vereinbarungen zum Monitoring und zur aktiven Reduzierung des Energie- und Wasserverbrauchs
- Festlegung, welche Partei für welche Maßnahmen zur Nachhaltigkeit verantwortlich ist (z. B. Instandhaltung, Renovierung, Optimierung der Gebäudeleistung)

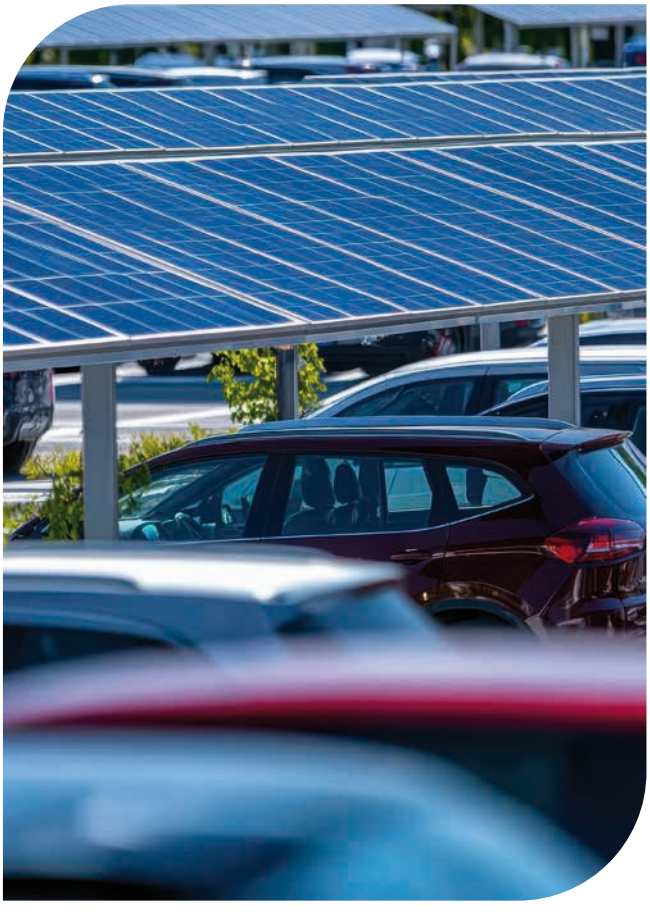
Die Green Lease Klauseln unterstützen dabei, ein stärkeres Bewusstsein für Nachhaltigkeit zu schaffen. Durch die Zusammenarbeit zwischen Vermieter und Mieter wird die Verringerung der ökologischen Auswirkungen des Gebäudebetriebs angestrebt.

Klimafreundliche Mobilität mit Elektroautos

Im Jahr 2024 haben wir den Anteil an Elektroautos in unserem Fuhrpark auf 80 % erhöht und 9 Ladepunkte an unserem Geschäftssitz errichtet.
Auch bei den Objekten unserer Kunden setzen wir die Mobilitätswende um. Hierzu haben wir eine breit angelegte Ausschreibung zur Umsetzung der Elektromobilität durch drei professionelle Betreiber vorgenommen, mit denen wir ab 2025 in die Umsetzung gehen. Insgesamt sind derzeit mehr als 2.000 Ladesäulen geplant. Bis Mitte 2026 rechnen wir damit, dass mindestens 50 % der Standorte entsprechend ausgerüstet sein werden und die vollständige Umsetzung im Sommer 2027 abgeschlossen sein wird.

Photovoltaikstrategie

Seitens der Mieter besteht ein hohes Interesse an der Nutzung von am Objekt produzierten PV-Strom, der in Abstimmung mit unseren Investoren – soweit es die technischen Voraussetzungen zulassen – in Zukunft auch angeboten werden soll. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung der entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen, die die bislang amtierende Ampelregierung in dem sog. Zweiten Gesetzes zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen (Zweites Zukunftsfinanzierungsgesetz – ZuFinG II) vorbereitet hat. Wir beobachten den Gesetzgebungsprozess unter der neuen Bundesregierung weiter und bereiten uns auf eine Umsetzung für den Zeitpunkt vor, an dem die gesetzlichen Rahmenbedingungen vorliegen. Perspektivisch gehen wir davon aus, pro Jahr etwa 70 Objekte mit Photovoltaikanlagen ausstatten zu können und damit den CO_2-Verbrauch weiter nachhaltig senken zu können.



Glossar

CRREM
Ist die Abkürzung für Carbon Risk Real Estate Monitor. Das Carbon Risk Assessment Tool (CRREM -Tool) auf EXCEL-Basis ermöglicht die Berechnung von wissenschaftlich fundierten Dekarbonisierungspfaden, die im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen stehen.

Dekarbonisierung
Der Prozess der Reduktion der durch fossile Energien verursachten Kohlenstoffdioxidemissionen.

ESG
Environmental, Social und Governance; bedeutet übersetzt Umwelt, Soziales und Unternehmensführung.

EU-Taxonomie
Die Taxonomie-Verordnung der EU ist neben der Offenlegungsverordung (SFDR) und der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) eine der drei Säulen der Sustainable Finance Strategy der EU. Die EU-Taxonomie ist ein Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten, die dazu beitragen soll, Finanzströme auf den Kapitalmärkten in nachhaltige Investitionen zu lenken und damit den klimafreundlichen Umbau sämtlicher Wirtschaftssektoren ermöglichen soll.

GEG
Das Gebäudeenergiegesetz (umgangssprachlich auch Heizungsgesetz) ist ein deutsches Bundesgesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme- und Kälte in Gebäuden.
Das Gesetz gibt vor, dass bis zum Jahr 2045 die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Bereich der Gebäude beendet wir; ab diesem Zeitpunkt müssen Heizungen ausschließlich mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.

GEIG
Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
Dieses Gesetz regelt den Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden.

GRESB
Kurz für Global Real Estate Sustainability Benchmark, ist ein international anerkanntes Bewertungs- und Benchmarking-System für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) in Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen.

Net Zero
Net Zero ist die Bezeichnung für einen Plan, der den Ausgleich sowie den Abbau der Treibhausgasemissionen fördert.
Der Begriff ist auch unter der Bezeichnung Net Zero Carbon Emissions bzw. Netto-Null-Emissionen bekannt. Allgemein existiert für Net Zero keine Definition.
Die Reduktion von Emissionen richtet sich nach dem 1,5-Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens. Sofern den Unternehmen keine andere Option möglich ist, dürfen Treibhausgasemissionen mithilfe von Zertifikaten kompensiert werden.

Pariser Klimaschutzabkommen
Das Pariser Klimaschutzabkommen ist ein Klimaschutzvertrag unter Beteiligung fast aller Nationen dieser Welt, der die Reduktion von Treibhausgasemissionen vorsieht. Das Abkommen ist rechtlich bindend und hat konkrete Ziele zur Begrenzung der Erderwärmung bis zum Jahr 2100 auf unter 2 Grad Celsius im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter; wenn möglich sogar auf 1,5 Grad Celsius.

Smart Meter
Intelligente Messsysteme, die Strom-, Wasser- und Gasverbräuche digital erfassen und zur Datenübertragung mit Dritten mit dem Internet verbunden.

Stranding Point
Zeitpunkt des Werteverfalls eines Vermögensgegenstandes (in unserem Fall „stranded assets“) durch umwelt- und klimabezogene Faktoren, die diesen innerhalb kurzer Zeit im Wert sinken lassen bzw. wertlos machen. Im größeren Umfang stellt dies eine Bedrohung der Finanzmarktstabilität dar.
Zum Werteverfall trägt vor allem die Nutzung fossiler Energieträger bei.

GPEP GmbH
www.gpep.com
kontakt@gpep.com

gpep

V02/10.2026