#FUTURE FORWARD

ECE

2025/26

Erfolgsgeschichte & Zukunftserfolge

CREATING SPACE.
INSPIRING PEOPLE.

PANTA RHEI

„Vergessen wir nie, dass alles um uns fließt. Wie sich unsere Lebensgewohnheiten und Sitten, Gesetze, Staatsformen und übernationalen Bindungen in einem ständigen, evolutionären Prozess ändern, so müssen sich auch unsere Unternehmen verändern."

PROF. DR. WERNER OTTO (1909–2011)

1965 — 2025

FLEXIBILITÄT ALS SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Die ECE Marketplaces entwickelt die von ihr gemanagten Shopping-Center gemeinsam mit den Eigentümern kontinuierlich und standortspezifisch weiter.

10

42

FINANZSTARK, SCHNELL & KOMPETENT

Chancen ergreifen, wenn sie sich bieten: Das ist die Stärke der ECE Work & Live, die national und international in den Immobilien-Bereichen Wohnen, Hotel und Logistik unterwegs ist.

28

ESG-PRODUKTE FÜR SHOPPING-CENTER

Auf dem Weg zur Klimaneutralität bietet die ECE Marketplaces ihren Investorenpartnern vielfältige Lösungen an, wie zum Beispiel die ECE map2zero – ein Climate Transition Plan, um Shopping-Center klimaneutral zu gestalten.

32

AUF DEM WEG ZU „DIGITALEN FABRIKEN“

Dank umfassender End-to-End-Digitalisierung und Automatisierung vieler Geschäftsprozesse kann die ECE schneller agieren.

38

DAS VERTRAUEN IN RETAIL IST ZURÜCK

Die Investmentmanagement-Gesellschaft ECE Real Estate Partners wirbt weiteres Kapital für ihren offenen Core-Fonds ein und will neue Fonds lancieren.

INHALT

10 ECE MARKETPLACES
10 Flexibilität als Schlüssel zum Erfolg
14 Portfolio-Management – Schnittstelle zu den Investoren
16 Leasing Services – Vielfalt zieht an!
18 Center Operations & Marketing – Exzellenz vor Ort
20 ECE-Social-Impact-Strategie
22 Architecture & Construction – Kreativ und effizient
24 Food Garden – Interdisziplinär zum Erfolg
26 ECE engagiert in Verbänden
27 ESG-Kompetenz der ECE Marketplaces
28 ESG-Produkte für Shopping-Center
30 Steuerung und Reporting – Daten für ein besseres Klima

32 DIGITALISIERUNG@ECE
32 Auf dem Weg zu „digitalen Fabriken“

36 FINANZIERUNG RETAIL REAL ESTATE

38 ECE REAL ESTATE PARTNERS
38 Das Vertrauen in Retail ist zurück

42 ECE WORK & LIVE
42 Finanzstark, schnell und kompetent
46 Residential-Kompetenz
47 Kostenreduziertes Bauen
48 Nachhaltig und effizient – Bauen im Bestand
52 Omni-Channel-Hub für Thalia
54 ECE setzt auf ESG-Projekt-Manager
55 GreenWorkPark bei Berlin

56 ECE LIVING
56 Wachstum in Schottland

58 ECE ALS ARBEITGEBER

60 SOZIALE VERANTWORTUNG

62 ESG@ECE GROUP

65 LEISTUNGSTEIL NACH GRI-STANDARDS
83 Impressum

SECHZIG JAHRE IM ZEICHEN DES WANDELS

60 JAHRE ECE

Riesenandrang: Eröffnung des Alstertal-Einkaufszentrums in Hamburg

1965

Versandhaus-Pionier Werner Otto gründet die ECE

1969

Die erste ECE-Center-Entwicklung eröffnet in Nürnberg (Franken-Center)

1970

Eröffnung des Alstertal-Einkaufszentrums in Hamburg

1973

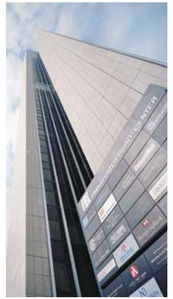
Ölkrise: Die ECE stoppt ihre Center-Expansion

1974

Dr. Heinrich Kraft wird Vorsitzender der ECE-Geschäftsführung; Konsolidierung und Diversifikation: Erweiterung des Engagements auf Büro- und Logistikimmobilien

1979

Erstes Büroprojekt der ECE: Fertigstellung des City-Hauses in Frankfurt am Main



1984

Das erste ECE-Innenstadt-Center eröffnet in Koblenz (Löhr-Center)

1989

Nach Mauerfall und Wiedervereinigung: Entwicklung von Centern mit nachhaltigen Standortkonzepten in den neuen Bundesländern und Berlin

1996

ECE goes international: Gründung der ersten ECE-Landesgesellschaften in Ungarn und in der Tschechischen Republik

1997

Eröffnung der Promenaden im Hauptbahnhof Leipzig

2000

Alexander Otto übernimmt den Vorsitz der Geschäftsführung, treibt die Internationalisierung voran und entwickelt die ECE zur europäischen Shopping-Center-Marktführerin

2001

Eröffnung der ersten internationalen ECE-Center-Entwicklung (Galeria Dominikańska, Wrocław, Polen)

2006

Die Aktivitäten in den Segmenten Office, Traffic und Industries werden in einem eigenen Geschäftsbereich gebündelt (heute ECE Work & Live)

2008

Veröffentlichung des ersten ECE-Nachhaltigkeitsberichts

2009

Erstes Hotelprojekt im Zuge der Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden

2010

Loslösung der Residential-Aktivitäten vom Shopping-Business (u. a. Mitte Altona in Hamburg)

2011

Die Fondsmanagement-Plattform ECE Real Estate Partners startet ihren ersten Shopping-Center-Fonds

2013

In Future Labs testet die ECE neue interaktive Serviceangebote, u. a. im Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg und im Limbecker Platz in Essen

2019

SAP-Einführung: Aufschlag zur Digitalisierungsoffensive im ECE-Backoffice

2021

Die ECE stellt sich als integrierte Gruppe im Immobilien- und Investmentgeschäft auf – das Ziel: zunehmende Eigenständigkeit der Gesellschaften ECE Marketplaces, ECE Work & Live und ECE Real Estate Partners

2022

Launch der ECE map2zero – eines Climate Transition Plan, der darauf abzielt, Shopping-Center klimaneutral zu gestalten

Start des ersten europäischen Wohnimmobilien-Fonds der ECE Living

2025

Gemäß Werner Ottos Leitmotiv „Panta rhei" („Alles fließt") werden Anpassungsfähigkeit und Resilienz auch in Zukunft die Markenzeichen der ECE bleiben

PANTA RHEI

ZUKUNFT SHOPPING-CENTER

FLEXIBILITÄT ALS SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Seit 60 Jahren ist die ECE Marketplaces erfolgreich im Retail-Real-Estate-Business. Als europäische Marktführerin bringt sie die Erfahrung und Expertise mit, um ihre Shopping-Center gemeinsam mit den Eigentümern standortspezifisch, innovativ und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln – stets mit Blick auf Marktveränderungen, neue Kundenbedürfnisse und wachsende ESG-Anforderungen.

3,5 %
UMSATZPLUS 2024 VS. 2023 IN ALLEN ECE-CENTERN

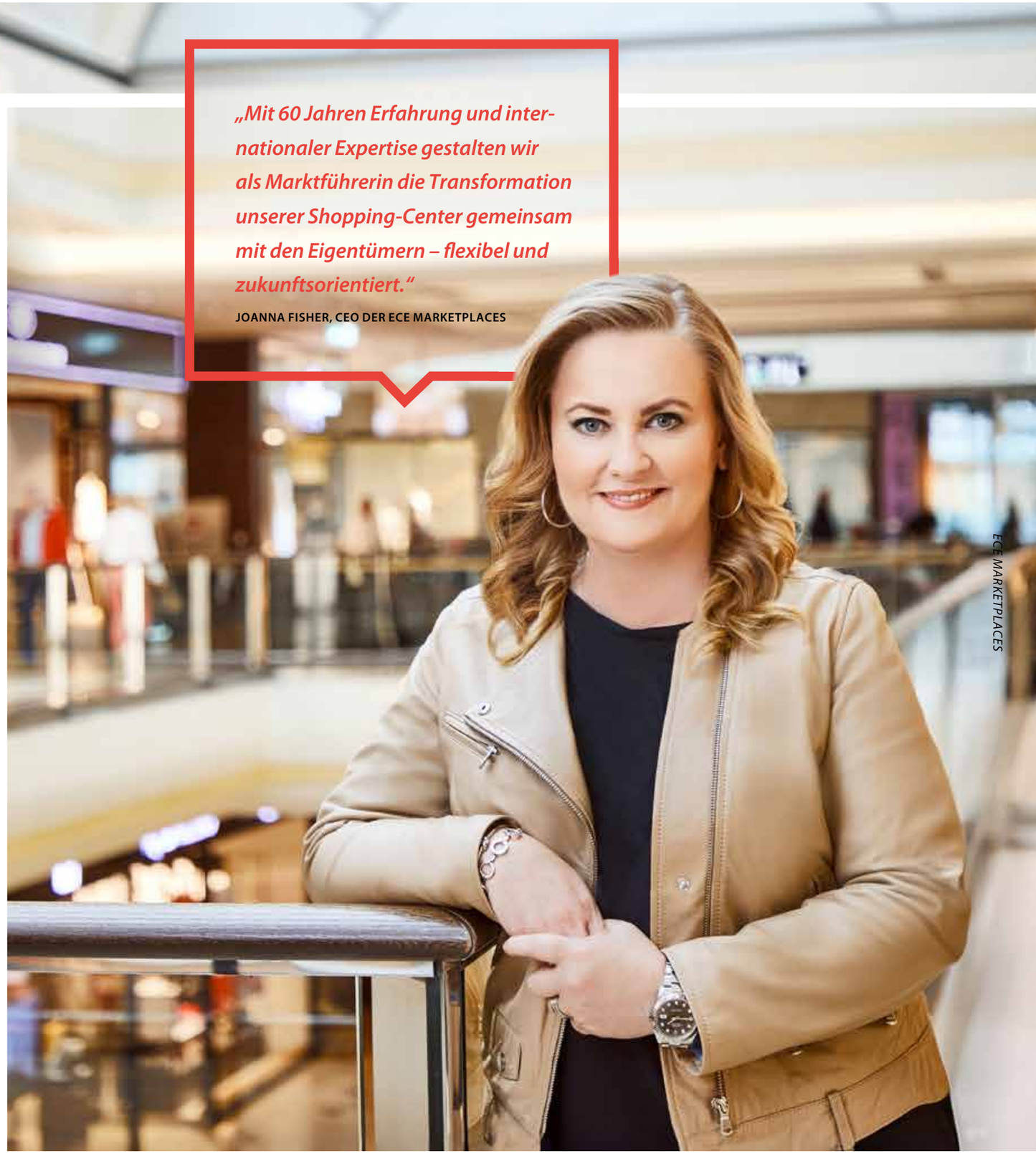
200
SHOPPING-CENTER IN 10 LÄNDERN

18.000
SHOPS IN ECE-CENTERN

3,4 Mio.
BESUCHER TÄGLICH IN ECE-CENTERN

„Mit 60 Jahren Erfahrung und internationaler Expertise gestalten wir als Marktführerin die Transformation unserer Shopping-Center gemeinsam mit den Eigentümern – flexibel und zukunftsorientiert.“

JOANNA FISHER, CEO DER ECE MARKETPLACES



„Wir haben uns auf einem tollen Fundament konsequent neu aufgestellt, um den künftigen Marktanforderungen weiter gerecht zu werden. Besonders freut mich das positive Feedback unserer Kunden dazu."

Handel ist Wandel – das altbekannte Sprichwort ist aktueller denn je. Wie dynamisch sich der Markt verändert, hat die ECE im Laufe ihrer 60-jährigen Firmengeschichte immer wieder erlebt. Dabei hat sie gelernt, sich und ihr Geschäftsmodell stets an neue Anforderungen anzupassen, flexibel zu bleiben und den Shopping-Center-Bereich mit innovativen Zukunftsvisionen sowie engagierter Verbandsarbeit aktiv mitzugestalten. Joanna Fisher, CEO der ECE Marketplaces, hat die Herausforderungen der letzten Jahre aktiv genutzt: „Wir haben uns auf einem tollen Fundament konsequent neu aufgestellt, um den künftigen Marktanforderungen weiter gerecht zu werden. Besonders freut mich das positive Feedback unserer Kunden dazu."

SHOPPING-CENTER ALS RESILIENTE ASSETKLASSE

Trotz Online-Wettbewerb, wirtschaftlicher Unsicherheiten und wachsender ESG-Anforderungen haben sich Shopping-Center als stabile Assetklasse im Immobiliensektor etabliert. Die ECE zeigt mit starken Vermietungsergebnissen 2024 (→ S. 16) und gestiegenen Umsätzen, dass Shopping-Center nicht nur überlebensfähig, sondern auch zukunftsfähig sind.

Ob internationale Marken oder regionale Händler, Bestandsmieter oder neue Partner: Viele Retailer setzen auf die Kombination aus kaufkräftiger Zielgruppe, hoher Besucherfrequenz und dem vielfältigen Mix aus Retail, Gastronomie und Entertainment. Auch die Flexibilität der Center und Expansionsmöglichkeiten – national wie international – machen die Zusammenarbeit mit der ECE attraktiv. So eröffnen z. B. im vierten Quartal 2025 in der Thier-Galerie Dortmund mit Stradivarius, Bershka und Pull&Bear drei angesagte Inditex-Konzepte auf über 3.000 m². Im Loom Bielefeld zieht ab Herbst 2025 der weltweit größte Only-Store auf 2.000 m² ein.

TRANSFORMATION AKTIV GESTALTEN

Der Erfolg eines Centers hängt maßgeblich von seiner Weiterentwicklung ab. Entscheidend sind ein standortgerechter Mietermix und Angebote, die auf die Bedürfnisse der Besucher abgestimmt sind. In Deutschland wächst die Bedeutung von Mixed-Use-Konzepten, die Retail mit Dienstleistungen, Freizeit, Entertainment oder Wohnen kombinieren. Wesentlicher Bestandteil von Center-Weiterentwicklungen ist zudem die Berücksichtigung von ESG-Kriterien (→ S. 27 ff.).

MITGESTALTUNG VON BRANCHENSTANDARDS

Die ECE engagiert sich auch auf Verbandsebene – etwa durch Joanna Fisher als Chairwoman des ECSP (European Council of Shopping Places). So bringt sie die Perspektive der Branche in europäische Gesetzgebungsprozesse ein und sorgt dafür, dass Regularien – insbesondere zu ESG – praxistauglich umgesetzt werden können (→ S. 26).

GUT AUFGESTELLT FÜR DIE ZUKUNFT

Neben Erfahrung und Flexibilität zählen auch Größe und internationale Präsenz zu den Erfolgsfaktoren der ECE. Diese ermöglichen eine kontinuierliche Optimierung von Produkten und Prozessen, etwa durch Digitalisierung (→ S. 32 ff.), sowie weiteres Wachstum – besonders in Märkten wie Polen oder Spanien. Seit mehr als zehn Jahren ist die ECE auch in China aktiv – seit 2019 mit einer eigenen Tochtergesellschaft in Shanghai. Inzwischen hat das Asia-Design-Team mehr als 40 Projekte in 17 Städten in China erfolgreich umgesetzt. //

Oben: Das Rosengårdcentret in Dänemark wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiterentwickelt und um neue Angebote aus verschiedenen Branchen ergänzt.

60 JAHRE ERFOLGS-GESCHICHTE

DAS ERSTE ECE-CENTER

Inspiriert von der kundenfreundlichen Vielfalt der Läden in amerikanischen und kanadischen Shopping-Centern, wuchs in Werner Otto die Idee, dass jeder Kunde möglichst jeden Artikel, den er mindestens einmal im Jahr kaufen wollte, im Center bei mindestens zwei verschiedenen Anbietern vorfindet – und das wetterunabhängig in einer attraktiven und überdachten Mall.

Dieses Konzept ging auf: Am 23. Oktober 1969 eröffnete die ECE mit dem Franken-Center in Nürnberg-Langwasser ihr erstes selbst entwickeltes Shopping-Center und machte damit Shopping zum Erlebnis. Noch immer im Management der ECE, hat sich das Center über die Jahre kontinuierlich weiterentwickelt. Heute bietet es auf rund 40.000 m² Verkaufsfläche Platz für mehr als 100 Mieter.

Als zweites Center folgte nur ein Jahr später, 1970, das Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg.

PORTFOLIO-MANAGEMENT

VERSTEHEN, WEITERDENKEN, UMSETZEN

Als Schnittstelle zu den Investoren verantwortet das Portfolio-Management Department der ECE Marketplaces die Steuerung sowie kaufmännische Betreuung der Center und setzt die investorenbezogenen Anforderungen um. Unter dem Motto „Werte sichern, Werte steigern" führen die Asset-Manager die ihnen anvertrauten Objekte in eine sichere Zukunft und stellen dabei eine effiziente und termingerechte Umsetzung aller strategischen Entwicklungsthemen sicher – und das über alle Abteilungen hinweg.

PARTNERSCHAFTEN VERLÄNGERT UND AUSGEBAUT

Dass die ECE mit ihrer gebündelten Expertise ein verlässlicher, vertrauensvoller und strategischer Partner ist, bestätigen auch Verlängerungen und Neubeauftragungen von Managementmandaten. So wurden 2024 zum Beispiel erneut die Geschäftsbesorgungsverträge für die beiden DWS-Center Allee-Center Remscheid und MyZeil in Frankfurt am Main verlängert. Auch Deka Immobilien hat die Zusammenarbeit mit der ECE weiter ausgebaut: Neben der Verlängerung bestehender Managementverträge für drei Center hat sie die ECE zum Jahresbeginn 2025 mit dem Management und der Vermietung des Shopping-Centers „das Schloss" in Berlin-Steglitz beauftragt. //

„Wir sorgen im Portfolio-Management und über alle anderen Abteilungen hinweg dafür, dass die Wünsche und Anforderungen unserer Investoren perfekt berücksichtigt und umgesetzt werden. Dabei hat für uns eine vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit höchste Priorität."

DOMINIK ABRELL, DIRECTOR PORTOLIO MANAGEMENT BEI DER ECE MARKETPLACES

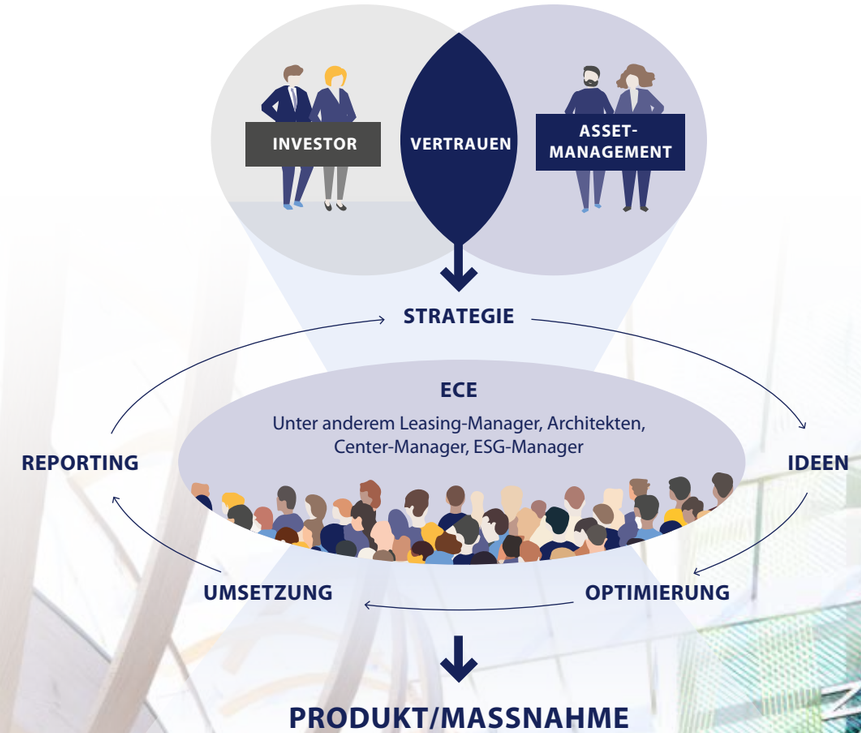
Bei der Managementübernahme für „das Schloss" hat die ECE mit einem strukturierten und professionell gesteuerten Prozess über alle Fachbereiche hinweg für einen reibungslosen Übergang gesorgt.

Rechts: Im Skyline Plaza in Frankfurt am Main investieren aktuell die Eigentümer Allianz und ECE mehr als 35 Mio. Euro in eine umfangreiche Modernisierung unter dem Motto „ECHOES of your LIFE".

WERTE SICHERN – WERTE STEIGERN

Das Portfolio-Management kanalisiert die Wünsche und Anforderungen der Investoren, erstellt die Strategie und übersetzt sie für die anderen Abteilungen:

ENTWICKLUNG EINER PORTFOLIO- UND ASSETSTRATEGIE



LEASING SERVICES

VIELFALT ZIEHT AN!

Ob die Betreuung von Bestands- und Neumietern, regionalen Anbietern und internationalen Brands, großen Leasing-Projekten oder Cross-Border-Aktivitäten – die ECE-Leasing-Struktur ist perfekt auf die jeweiligen Kundenbedürfnisse ausgerichtet. Immer stärker im Fokus: die Ergänzung des Branchen- und Mietermix um Non-Retail-Angebote, um Mehrwerte und neue Besuchsanlässe zu schaffen und damit die Anziehungskraft von Shopping-Centern zu erhöhen.

Als Schnittstelle zwischen den Anforderungen und Zielen der Eigentümer sowie den Standort- und Flächenanforderungen der Mieter kümmert sich Leasing Services darum, stets die besten Lösungen für beide Seiten zu finden. Dabei kann die ECE dank eines zunehmend datengetriebenen Vertriebs immer schneller und transparenter agieren. //

„Vertrauen, Mut und ein hohes Maß an Flexibilität sind die wichtigsten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Transformation – sowohl für den Handel als auch für uns."

TIM KÖHLER, DIRECTOR LEASING SERVICES DER ECE MARKETPLACES

„Ob große Center-Umstrukturierungen oder die Nachvermietung ehemaliger Warenhausflächen – im Bereich Leasing Projects betreuen wir große Projekte mit hohem Investitionsbedarf, die einen kontinuierlichen Austausch mit unseren Stakeholdern erfordern."

STEFFEN ERIC FRIEDLEIN, MANAGING DIRECTOR DER ECE MARKETPLACES

Ab Herbst 2025 im Loom Bielefeld: der weltweit größte Only-Store auf 2.000 m².

820.000 m²

VERMIETETE FLÄCHE 2024

DER MIX MACHTS!

Cross-Border

Nach erfolgreichem Deutschlanddebüt Ende 2024 im ECE-Center Waterfront in Bremen eröffnete die schwedische Fashionmarke **Lager 157** Anfang 2025 mit der ECE einen weiteren Store im dänischen Rosengårdcentret in Odense.

Regionaler Anbieter

Bereits in der Europa-Passage mit einem Asian Streetfood Market präsent, eröffnete Hai Ngoc Bui, der in Hamburg verschiedene Gastrokonzepte betreibt, Anfang April 2025 im Elbe-Einkaufszentrum eines seiner **Chingu-Restaurants** mit moderner koreanischer Küche.

CA.

300

NEUE KONZEPTE 2024

2.800

ABGESCHLOSSENE MIETVERTRÄGE 2024

Filialisten

Zu den expansiven Filialisten in ECE-Centern gehört **New Yorker** mit aktuell 57 Stores. Neben der Eröffnung neuer Filialen stehen auch Shop-Vergrößerungen im Fokus, wie zuletzt in der Waterfront in Bremen und im Rathaus-Center in Dessau.

Besonders beliebt bei jungen Familien und Sporteinsteigern sowie ein echter Frequenzbringer ist **Decathlon,** der Ende 2025 im Hessen-Center in Frankfurt am Main und Anfang 2026 in einem ECE-Center in Bayern jeweils auf einer ehemaligen Warenhausfläche weitere Stores in ECE-Centern eröffnet.

Wellness

In der Waterfront in Bremen wird 2025 **MyWellness** im ersten Obergeschoss auf einer 2.500 m² großen separaten Fläche smarte Wellness-Suiten für ein exklusives Spa-Erlebnis anbieten.

Entertainment

2024 feierte **Lane7** im Berliner The Playce Deutschlandpremiere und bereichert auf rund 1.600 m² mit einem Mix aus Boutique Bowling, Entertainment-Destination und Bar das Entertainment-Angebot des Centers.

Im Rhein-Neckar-Zentrum bereits als beliebtes Entertainment-Highlight etabliert, wird **Indoor Skydiving** 2025 auch im Shopping-Center NOVA einen Windkanal eröffnen – und zwar in einem komplett neuen, 400 m² großen Gebäude.

Bildung

2025 eröffnet im Stern-Center Lüdenscheid das **TUMO-Bildungszentrum,** das seinen Ursprung in Armenien hat. Auf rund 700 m² können 12- bis 18-Jährige kostenlos mit Hilfe modernster Technologie ihre technischen und kreativen Fähigkeiten entfalten.

CENTER OPERATIONS & MARKETING

EXZELLENZ VOR ORT

1 Mrd.
BESUCHER IM JAHR IN ECE-CENTERN

23,2 Mrd. €
EINZELHANDELSUMSATZ IN DEN CENTERN

„Unsere Center-Management-Teams sorgen sowohl für einen reibungslosen, nachhaltigen Betrieb, Sauberkeit und Sicherheit als auch für unvergessliche Shopping-Momente und eine lebendige Community."

ULRICH SCHMITZ, DIRECTOR CENTER MANAGEMENT OPERATIONS BEI DER ECE MARKETPLACES

Die ECE-Center sind urbane Marktplätze mit hervorragenden Teams vor Ort – einerseits in die ECE Marketplaces eingebunden und andererseits gut vernetzt mit direktem Kontakt zu Kunden, Mietern und Stadt. Mit einem eigenen Business-Continuity-Management-Konzept ist die ECE auch für Krisenlagen vorbereitet. Darüber hinaus unterstützen die Center-Management-Teams Städte in Krisensituationen und entwickeln ihre Center im Sinne von Social-Community-Hubs kontinuierlich weiter (→ S. 20). Zusammen mit einem standortspezifischen Marketing unterstützen die Center die kundenorientierte Shopping-Experience und sorgen somit für eine starke Center-Marke.

AUSBILDUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Um für ein perfektes Management vor Ort zu sorgen, bietet die ECE ihren Nachwuchskräften ein einzigartiges Ausbildungsprogramm an. Das Trainee-Programm, das duale Studium sowie das Juniorprogramm für Quereinsteiger ermöglichen einen unmittelbaren Zugang zu dem komplexen, verantwortungsvollen Aufgabenfeld. Durch die fundierte Ausbildung im Rahmen der Center-Management-Academy sowie den Praxiseinsatz in verschiedenen Centern erhalten die Nachwuchskräfte sowohl in Deutschland als auch international einen breiten Überblick, intensives Training und frühzeitige Führungsverantwortung. //

CENTER-MARKETING

Um Kunden gezielt zu erreichen und für hohe Besucherfrequenzen zu sorgen, setzt die ECE auf ein datenbasiertes, professionelles Marketing.

Hauke Hansen, Director Business Development bei der ECE Marketplaces

6,9 Mio. Follower

SOCIAL MEDIA

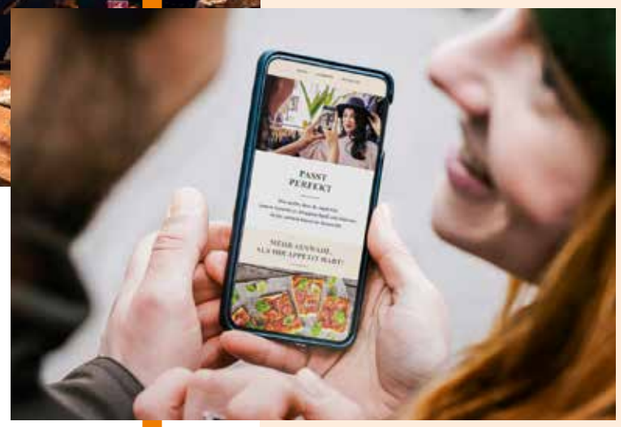
Über Instagram, Facebook und TikTok bauen die Center starke Communitys auf und steigern ihre Markenbekanntheit.

MYCE-APP

App-Coupons, digitale Services wie das Bezahlen des Parktickets oder eine digitale Centermap sollen die Kunden noch stärker an das Center binden. Die ECE plant nach erfolgreicher Pilotphase, die App sukzessive auf weitere Center auszurollen.

CENTER-NEWSLETTER

2023 hat die ECE einen neuen, monatlichen Center-Newsletter mit spannenden Tipps und Infos zu saisonalen Themen sowie zu Aktionen und Events gelauncht, der bereits auf mehr als 80 Center ausgerollt wurde und kontinuierlich weiterentwickelt wird.



DIGITAL CENTER NEWS CLUB (DCNC)

Der von der ECE entwickelte DCNC ermöglicht Centern eine digitale Echtzeitkommunikation mit Kunden und Mietern. Die Center-Management-Teams können Inhalte schnell eigenständig aussteuern und die digitalen Stelen in Notfällen als mehrsprachiges Alarmsystem nutzen. Seit 2024 sind über 900 Stelen und 1.700 Displays in deutschen ECE-Centern im Einsatz.

ECE-SOCIAL-IMPACT-STRATEGIE

SOCIAL-COMMUNITY-HUBS

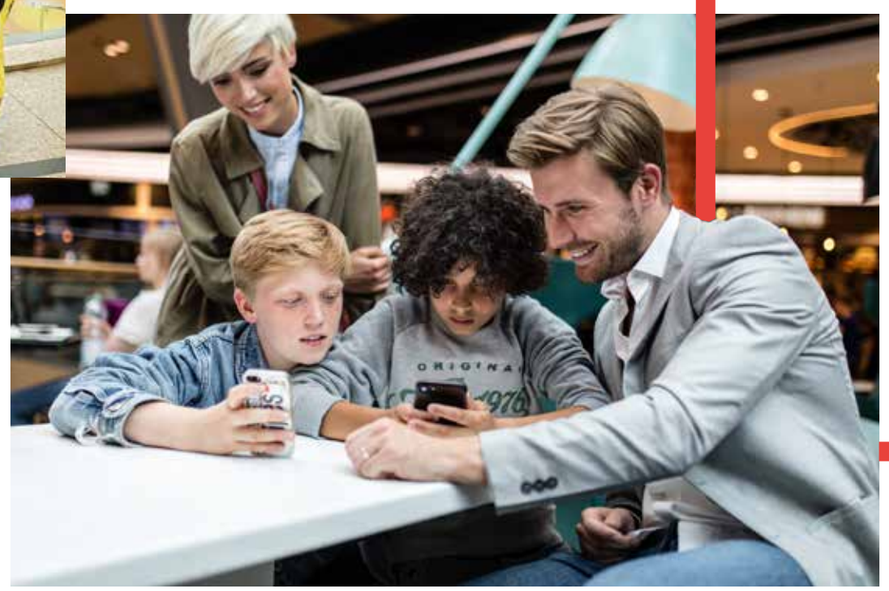
ECE-Shopping-Center sind viel mehr als reine Einkaufsstätten – die ECE hat sie zu Social-Community-Hubs weiterentwickelt, in denen der Mensch als Besucher im Fokus steht. Als öffentliche, multifunktionale Räume kombinieren Social-Community-Hubs die verschiedenen Nutzungen, Angebote und Funktionen wie Versorgung, Austausch und Erlebnis für Besuchende. So entstehen lebendige Orte, die einen nachhaltigen Mehrwert für alle Nutzer sowie die gesamte Nachbarschaft bieten und dazu beitragen, die Gemeinschaft vor Ort zu stärken und zu bereichern. Dazu gehört auch, die Center als Versorgungshubs und Anlaufstellen in öffentlichen Notlagen und Krisensituationen für die Menschen vor Ort zur Verfügung zu stellen.

Mit einer eigens entwickelten Social-Impact-Strategie mit messbaren Zielen stellt die ECE sicher, dass die getroffenen Maßnahmen wirksam sind. Gleichzeitig unterstützt sie damit Eigentümer bei der Erfüllung steigender ESG-Anforderungen, etwa im Rahmen von Zertifizierungen oder im Fall einer aufkommenden sozialen Taxonomie.

„Ob beim Aufbau eines Impfzentrums in der Corona-Pandemie oder nach dem tragischen Anschlag auf dem Magdeburger Weihnachtsmarkt – das Allee-Center Magdeburg ist in Krisen ein verlässlicher Partner. Seine zentrale Lage, perfekte Infrastruktur und das engagierte Personal ermöglichten stets schnelle, unbürokratische und professionelle Hilfe.“

DR. INGO GOTTSCHALK, BEIGEORDNETER DER STADT MAGDEBURG

- *V. l. n. r.: Stefan Perlbach, Vorstandsvorsitzender des Vereins Hilfe für Helfer in Not – Polizei-Feuerwehr-Rettungsdienst e.V., Petra Kann, Center-Managerin Allee-Center Magdeburg, Dennis Brandt, Vorstand und Verbindungsmitglied Kriseninterventionsdienst beim Verein Hilfe für Helfer in Not – Polizei-Feuerwehr-Rettungsdienst e.V.*



KATEGORIEN UND ZIELE

Basierend auf dem Scoring-Modell des Instituts für Corporate Governance (ICG), das die ECE im Rahmen einer Evaluation des Alstertal-Einkaufszentrums erprobt hat, und angelehnt an Kriterien weiterer Systeme, hat die ECE Ziele für unterschiedliche Kategorien entwickelt.

60 JAHRE ERFOLGS-GESCHICHTE

PARTNERIN DER STÄDTE

Mit ihrem langfristigen Ansatz versteht sich die ECE seit jeher als Partnerin der Städte und unterstützt die Kommunen dabei, die Innenstädte und den lokalen Einzelhandel nachhaltig weiterzuentwickeln. Dazu gehört intensives lokales Engagement wie die Mitarbeit in örtlichen Stadtmarketingaktivitäten und Innenstadtverbänden.

Nach der deutschen Wiedervereinigung widerstand die ECE der Versuchung, unter kurzfristigen Aspekten „Billigobjekte auf der grünen Wiese" zu errichten. Stattdessen verfolgte sie auch in den neuen Bundesländern eine nachhaltige Strategie mit durchdachten Standortkonzepten. So entstanden unter anderem die Potsdamer Platz Arkaden in Berlin (heute The Playce), die Promenaden im Hauptbahnhof Leipzig und die Altmarkt-Galerie in Dresden. Im Jahr 2000 gründete die ECE die Stiftung „Lebendige Stadt", die sich für die Zukunft unserer Städte engagiert.

Gründungsveranstaltung der Stiftung „Lebendige Stadt" im Jahr 2000 in Hamburg.

Eröffnung der Altmarkt-Galerie in Dresden, 2002.

ARCHITECTURE & CONSTRUCTION

KREATIV GEDACHT, EFFIZIENT GEMACHT

- *Ausgezeichnet als „Best Commercial Space 2025" – das Rosengårdcentret in Dänemark hat neu definiert, was ein moderner Marktplatz sein kann. Dazu gehört u. a. das Kino VUE.*

239

LAUFENDE GROSSE UMBAU- UND REVITALISIERUNGSPROJEKTE 2024

755 Mio. €

BAU- UND BAUNEBENKOSTENVOLUMEN 2024 GEMANAGT, JAHRESÜBERGREIFEND GELTEND

Mit ihrer Abteilung Architecture & Construction (AC) deckt die ECE inhouse alle Leistungen von der Konzeption über die Planung bis zur Realisierung von Refurbishment- und Bauprojekten ab – und das im Zusammenspiel mit dem Portfolio-Management, Leasing Services und dem Center-Management unter Berücksichtigung des laufenden Betriebs.

„Gemeinsam mit unseren anderen Abteilungen schaffen wir für unsere Investoren passgenaue, smarte Produkte und treiben damit die Transformation der Shopping-Center kontinuierlich voran."

ARNDT SCHWERDTFEGER, MANAGING DIRECTOR ARCHITECTURE & CONSTRUCTIONS BEI DER ECE GROUP SERVICES

IM FOKUS: MIXED USE & ERLEBNIS

Hand in Hand mit vielen anderen Experten der ECE Marketplaces arbeiten die Architekten und Ingenieure daran, das Retail-Real-Estate-Produkt kontinuierlich weiterzuentwickeln. Neben Wirtschaftlichkeitsberechnungen und technischen Analysen sind auf den Punkt gebrachtes Storytelling und exzellente Funktionalität entscheidende Kriterien, die letztendlich für eine höhere Zufriedenheit der Kunden, Mieter und Eigentümer der Center sorgen.

Immer stärker in den Fokus rückt dabei das Thema Mixed Use, um zusammen mit Events und Aktionen den Erlebnisfaktor zu steigern. Dabei ist es Aufgabe und Ziel, für jedes Objekt die perfekte individuelle Mischung zu finden. Stets im Blick ist dabei das Thema Nachhaltigkeit, um sowohl die Städte beim Erreichen der Klimaziele zu unterstützen als auch den Wert der Immobilie zu sichern oder sogar zu steigern. //

NEUER FOOD GARDEN IM MAIN-TAUNUS-ZENTRUM

INTERDISZIPLINÄR ZUM ERFOLG

TERMINGERECHTE ERÖFFNUNG AM

10.04.2025

7.000 m²

GRUNDSTÜCK

28 Mio. €

INVESTITIONSVOLUMEN DURCH DEUTSCHE EUROSHOP UND GESCHLOSSENEN FONDS

Gelungene Transformation:
Optimale Neunutzung einer ehemaligen Warenhausfläche

Einzigartiges Konzept:
Fünf freistehende Restaurantgebäude, attraktive Außengastronomie und Grünflächen

Schnelle Vollvermietung:
Insgesamt konnte die ECE acht Restaurant- und Barkonzepte gewinnen, darunter die drei überregionalen Konzepte Alex, The Ash und L'Osteria

Besonders nachhaltig:
Alle Gebäude in Holzbauweise errichtet

VIER EXPERTEN-TEAMS – EIN ZIEL

PORTFOLIO-MANAGEMENT

- Konzeptentwicklung erstmals via Videokonferenzen im gesamten Team (Corona-Zeit)
- Engmaschiges Projektmanagement und regelmäßige Investorenkommunikation

LEASING SERVICES

- Aktive Beteiligung von F&B-Experten an der Konzeptentwicklung bis ins Detail
- Sehr erfolgreiche Vermietung in einem großen – auch regional aufgestellten – Leasing-Team

CENTER-OPERATIONS

- Awareness-Schaffung durch besondere Projektkommunikation, Events und kontinuierliche Begleitung des Projekts durch Videodrehs und Social Media
- Erreichung eines großen medialen Echos inklusive TV und Hörfunk

ARCHITECTURE & CONSTRUCTION

- Entwicklung der Architektur in Holzbauweise mit starkem Fokus auf Design und Nachhaltigkeit
- Zusammenarbeit mit namhaften Partnern wie ATP Sustain und Werner Sobek sowie mit regionalen mittelständischen Baufirmen

FÜR RETAIL REAL ESTATE

ENG AM PULS DER POLITIK

Der Klimawandel und der Verlust der Biodiversität sind die größten Herausforderungen unserer Zeit. Daher unterstützt die ECE die Politik dabei, die gesetzten Klimaziele zügig voranzutreiben. Damit Lösungen praktikabel und sinnvoll für Unternehmen sind, begleitet die ECE die Gestaltung der Regulatorik mit ihrer praktischen Expertise. Die Nachhaltigkeitsexperten und Ingenieure der ECE monitoren die Entwicklungen und begleiten sie frühzeitig und im engen Zusammenspiel mit Investoren und Retailern in Verbandsausschüssen. So engagiert sich die ECE zum Beispiel im ZIA, im HDE sowie im European Council of Shopping Places (ECSP), der aktuell von Joanna Fisher, CEO der ECE Marketplaces, als Chairwoman geleitet wird.

Maria Hill, Director Sustainability & Corporate Communications bei der ECE Group Services.

VERBANDSAKTIVITÄTEN DER ECE:

ECSP | European Council of Shopping Places

- Entwicklung eines Green-Lease-Branchenstandards
- Einsatz für eine praktikable Umsetzung des Artikels 14 der EPBD in Bezug auf Anforderungen an die E-Ladeinfrastruktur in Bestandsimmobilien. Dabei tritt der Verband für einen bedarfsgerechten Ausbau von Ladepunkten ein, bei dem nicht die Anzahl, sondern die Leistungen der Charging Points berücksichtigt werden.
- Auch die Anzahl der Fahrradstellplätze sollte sich nach dem Bedarf der Besucher und nicht nach starren Vorgaben richten.

ZIA Die Immobilienwirtschaft

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 Gewerbeimmobilien für Deutschland

Corporate Responsibility
- Begleitung von praktischen Lösungen zur Erfüllung von regulatorischen und marktspezifischen Reportinganforderungen für Stakeholder der Immobilienbranche

HDE Handelsverband Deutschland

- Konstruktive Mitwirkung an Lösungsansätzen im Rahmen der nationalen Umsetzung der europäischen Anforderungen hinsichtlich des Ausbaus der E-Ladeinfrastruktur und PV-Anlagen im Einzelhandel
- Erarbeitung von konkreten Ansätzen zur Lösung der Netzanschlussproblematik im Bereich E-Mobilität

ESG-KOMPETENZ

GEMEINSAM RICHTUNG NET ZERO

Das Thema ESG hat in der ECE Marketplaces einen hohen Stellenwert. Aufgeteilt auf drei wesentliche Kompetenzbereiche – Strategie, Produktmanagement und Energetische Exzellenz – beschäftigen sich zahlreiche Mitarbeitende damit, die von der ECE gemanagten Shopping-Center fit für die Zukunft zu machen und den kontinuierlich steigenden gesetzlichen Anforderungen und denen ihrer Geschäftspartner gerecht zu werden.

STRATEGIE

Ob mit dem Ohr in Berlin oder Brüssel – der Bereich Strategie unter der Leitung von Maria Hill, der vor allem Kompetenzen rund um die strategische Weiterentwicklung von ESG-Themen sowie das Engagement auf Verbandsebene bündelt, ist stets am Ball und immer einen Schritt voraus, sodass die ESG-Strategien der ECE zukünftigen Regularien und Marktanforderungen entsprechen.

PRODUKTMANAGEMENT

Unter der Leitung von Guido Beckmann erarbeitet das übergreifende Expertenteam der ECE ESG-Lösungen und -Produkte wie Zertifizierungen, Energieausweise oder die ECE map2zero, um die klimapolitischen Vorgaben und ESG-Strategien der Investoren erfüllen zu können.

ENERGETISCHE EXZELLENZ

Strategien sind gut, aber sie müssen auch umgesetzt werden. Hier kommt der Bereich Energetische Exzellenz ins Spiel. Geleitet von Tobias Pickert, kümmern sich die Experten dieses Bereichs um die Umsetzung energetischer Maßnahmen wie zum Beispiel den Ausbau der E-Ladeinfrastruktur, den Energieeinkauf oder die Installation von PV-Anlagen.

Guido Beckmann, Project Director Portfolio Management bei der ECE Marketplaces.

Tobias Pickert, Director Sustainable Operations & ESG bei der ECE Marketplaces.

ESG-PRODUKTE FÜR SHOPPING-CENTER

FÜR JEDE ANFORDERUNG DIE PASSENDE LÖSUNG

Auf dem Weg zur Klimaneutralität verfolgen Investoren unterschiedliche ESG-Strategien. Daher bietet die ECE nicht die eine Lösung für alle, sondern unterstützt mit unterschiedlichen Produkten, wie zum Beispiel mit den folgenden:

ECE | guide2ESG

Auf Basis von mehr als 50 KPIs findet eine fundierte ESG-Analyse des Shopping-Centers statt. Anschließend erarbeitet ein Team der ECE mit dem Investor im Rahmen eines gemeinsamen Workshops den ECE guide2ESG. Dabei werden Ziele und Maßnahmen ermittelt, die genau auf die ESG-Strategie des Eigentümers abgestimmt sind und die individuellen Ziele für Zertifizierungen, GRESB-Reporting oder CSRD-Berichterstattung berücksichtigen.

52 CENTER WURDEN BEREITS EINER ESG-ANALYSE UNTERZOGEN

Klimarisikoanalyse

Die ECE erstellt einen Überblick über die physischen Auswirkungen des Klimawandels auf ein Center inklusive Empfehlungen zur Risikominderung. Als Grundlage für die Bewertung werden die Swiss-Re-eigenen Naturkatastrophenmodelle genutzt. Eine Quantifizierung des künftigen Risikos erfolgt anhand von zwölf Climate Risk Scores für drei Klimawandel-Szenarien.

71 CENTER HABEN BEREITS EINE KLIMA-RISIKOANALYSE DURCHFÜHREN LASSEN

ECE | map2zero

Mit der ECE map2zero bietet die ECE einen Climate Transition Plan für Retail Real Estate an. Gemeinsam mit dem Investor wird ein Stufenplan zur Senkung der Treibhausgas-Emissionen in Richtung Net Zero (Netto-Null-Emissionen) individuell abgestimmt auf seine ESG-Ziele erarbeitet. Dabei werden die „Sowieso"-Kosten aus der Instandhaltungsstrategie berücksichtigt. Die ECE map2zero kann dabei als wichtiger Baustein zur Dekarbonisierung einzelner Immobilien oder ganzer Portfolios dienen und unterstützt den Bestandshalter bei der nachhaltigen Transformation. Mit dem Transition Plan werden die Anforderungen der Banken und der CSRD zu 100 % erfüllt. Neben einem umfassenden Bericht über den energetischen Zustand der Immobilie enthält die ECE map2zero einen Katalog mit den effizientesten Maßnahmen auf dem Weg zur Klimaneutralität – inklusive einer Bepreisung und einer sinnvollen Reihenfolge für die Investitionsstrategie der Eigentümer. Ziele, Maßnahmen und CO_2-Reduktionen werden dabei auf wissenschaftlicher Basis ermittelt.

15 KLIMAFAHRPLÄNE WURDEN BEREITS FERTIGGESTELLT

Taxonomie-Check

Im Rahmen des Taxonomie-Checks wird ein Center systematisch im Hinblick auf die Klassifizierung gemäß der EU-Taxonomie bewertet und es wird – sofern sinnvoll und noch nicht vorhanden – auch eine Klimarisikoanalyse erstellt. Die Ergebnisse werden bei der DGNB eingereicht und überprüft. Das Siegel der DGNB weist dann eine externe Konformitätserklärung durch einen unabhängigen und anerkannten Sachverständigen aus.

30 TAXONOMIE-CHECKS UND 2 DGNB-TAXONOMIE-VERIFIKATIONEN WURDEN BEREITS DURCHGEFÜHRT

Fördermittelmanagement

Die ECE unterstützt Investoren auf Wunsch bei der Analyse des Fördermittelpotenzials und der anschließenden Beantragung der Fördergelder für die energetische Sanierung ihrer Retail-Immobilien oder für energetische Einzelmaßnahmen.

3,4 Mio.€

FÖRDERGELDER WURDEN BISLANG BEWILLIGT

STEUERUNG & REPORTING

DATEN FÜR EIN BESSERES KLIMA

20.000

ZÄHLER DIGITALISIERT

Ob Verbrauchsdaten zu Energie, Wasser und Abfall, Daten zu Nachhaltigkeitszertifizierungen und Energieausweisen oder sonstige qualitative ESG-Daten – Daten und ihre Transparenz sind heute relevanter denn je und das für alle Parteien: Mieter, Investoren und Banken. So werden Daten aufgrund der gestiegenen gesetzlichen Anforderungen etwa für ausführliche ESG-Reportings benötigt, aber auch damit ESG-Ziele monitort und erfüllt werden können. Denn nur wenn man die Verbräuche einer Immobilie kennt, kann man feststellen, ob getroffene Maßnahmen zur Verbrauchssenkung wirken oder ob und wo weiter reduziert werden muss.

Daher arbeitet die ECE intensiv an der Digitalisierung und pilotiert Formate zum effizienten und einfachen Datenaustausch mit ihren Stakeholdern. Doch welche Daten sollten überhaupt erfasst und geteilt werden? Diese Frage beschäftigt nahezu alle betroffenen Unternehmen. Da man nur gemeinsam zu guten Lösungen kommt, tauscht sich die ECE mit Verbänden wie dem ZIA und dem HDE sowie direkt mit Mietern, Investoren und Banken aus, um so einen für alle Beteiligten praktikablen Standard zu entwickeln. Ziel ist es, nur die notwendigen Daten mit hohen definierten Standards zu reporten, um einen unnötigen Mehraufwand für alle Beteiligten zu reduzieren. //

„Wir freuen uns, dass wir als Mieter die Möglichkeit haben, das Mieterdatenportal zum ESG-Datenaustausch für eine optimale Benutzerfreundlichkeit mitzugestalten.“

PAMELA RÖHR, LEITUNG INNENDIENST EXPANSION BEI ROSSMANN

MASSNAHMEN IM ÜBERBLICK

DIGITALISIERUNG UND ERFASSUNG VON VERBRAUCHSDATEN

Die Digitalisierung von 20.000 Zählern in allen deutschen ECE-Centern ermöglicht die digitale Erfassung von Energieverbräuchen. Somit können aktuelle Daten denen aus Vorperioden (ab 2018) gegenübergestellt, Einsparungen nachgewiesen und Maßnahmen nachjustiert werden. Dank der 2023 überarbeiteten Green Lease-Vereinbarungen sollen auch Mieter ihre Verbrauchsdaten offenlegen, sodass zukünftig der gesamte Center-CO_2-Fußabdruck erfasst werden kann.

KONTROLLE UND OPTIMIERUNG DER ABFALLSTRÖME

Neben Energieverbräuchen ist auch Abfall ein zentrales Thema. Ein neues Tool ermöglicht die digitale Erfassung und Analyse von Entsorgungsrechnungen, um Abfallmengen, Verwertungswege und Recyclingquoten auszuwerten. Ziel ist mehr Transparenz und eine höhere Getrenntsammelquote – bis Ende 2025 sollen 75 % der Abfälle in ECE-Centern getrennt entsorgt werden.

ONLINE-PORTAL FÜR MIETER

Die ECE digitalisiert ESG-Daten, um Mieter bei ihrer CSRD-Berichterstattung und ESG-Bemühungen zu unterstützen. Im ersten Schritt werden in den Nebenkostenabrechnungen neben den Kosten auch die Verbräuche ausgewiesen. Aktuell wird das Customer-Self-Service-Portal um eine Lösung erweitert, die sich in der Pilotphase befindet. Mieter können künftig frühzeitig Verbrauchsdaten, Energieausweise, Zertifikate und Ökostrom einsehen und die Daten für ihre Mietflächen selbst einpflegen.

ESG-REPORTING FÜR INVESTOREN

Um auch im Bereich des ESG-Reportings für Investoren noch besser, schneller und genauer zu werden, arbeitet die ECE seit 2025 mit einer ESG-Management-Lösung von Alasco. Die Datensammlungsprozesse und das ESG-Datenmanagement werden so an die neusten Marktanforderungen angepasst. Hiermit erfüllt die ECE die Anforderungen der Investoren bezüglich Transparenz und Nachvollziehbarkeit und gewährleistet gleichzeitig die Einhaltung komplexer ESG-Vorschriften.

„Dank der umfassenden End-to-End-Digitalisierung und Automatisierung zahlreicher Geschäftsprozesse können wir schneller agieren, auf aktuelle Anforderungen reagieren und damit die Zufriedenheit unserer Geschäftspartner erhöhen."

ROBERT HEINEMANN, MANAGING DIRECTOR CORPORATE OPERATIONS & SOLUTIONS BEI DER ECE GROUP SERVICES

- *Gemeinsam treiben sie die Digitalisierung von Geschäftsprozessen bei der ECE voran, v. l. n. r.: Ingo Fiß, Director Information Technology, Robert Heinemann, Managing Director Corporate Operations & Solutions, und Frank Bünemann, Director Commercial Property Management.*

CLOUD FIRST UND END-TO-END-PROZESSE

AUF DEM WEG ZU „DIGITALEN FABRIKEN"

Ob Mietvertrags- und Energieverbrauchsdaten oder Besucher- und Umsatzzahlen der Center – die Basis für die digitale Steuerung aller Geschäftsprozesse der ECE sind Daten. Um diese effizient nutzen und auf die aktuellen Anforderungen ihrer Geschäftspartner, des Markts und der Politik bestmöglich reagieren zu können, hat sich die ECE vor einigen Jahren auf den Weg gemacht, ihre Prozesse grundlegend neu zu gestalten und konsequent zu digitalisieren.

Klares Ziel ist, alle Massenprozesse möglichst weitgehend zu automatisieren, um schneller und noch verlässlicher zu werden. Das umfassende Know-how der Mitarbeitenden soll hingegen dort eingesetzt werden, wo es neue, besonders komplexe oder individuelle Anforderungen gibt. Gleichzeitig galt es, eine moderne, cloudbasierte IT-Architektur zu entwerfen und zu implementieren.

DIE BASIS: DIGITALISIERTE PROZESSE

Durch den Einsatz modernster Technologien zur Automatisierung komplexer Prozesse mit sehr heterogenen Anforderungen hat die ECE eine umfassende End-to-End-Digitalisierung und Automatisierung zahlreicher Geschäftsprozesse – zunächst mit Fokus auf Deutschland – geschaffen. Nach dem Generationswechsel 2022 auf SAP S/4 HANA hat die ECE 2024 bereits auf die neueste Softwareversion umgestellt, die mit FIORI und anderen Funktionen jetzt die Einführung eines digitalen Gebäudemanagementsystems (CAFM) ermöglicht. Eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Strategie der „digitalen Fabriken" war die Migration aller Daten in die Cloud. Dabei hat die ECE als eines der ersten Unternehmen ein Datawarehouse auf Basis von Microsoft Fabric eingeführt, in dem die Rohdaten aus allen Quellensystemen gesammelt und angeliefert werden. Zur Schaffung eines einheitlichen Formats werden die Daten anschließend über verschiedene Ebenen aufbereitet, harmonisiert und normalisiert. Auf dieser Basis kann sich die ECE die gewünschten Daten je nach Bedarf und Anwendungsfall ausgeben lassen.

IT-SICHERHEIT

Bis Ende 2024 hat die ECE erfolgreich ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) zum Nachweis eines systematischen IT-Risikomanagements und wichtiger Sicherheitsprozesse aufgebaut, das als „zertifizierungsreif" bewertet wurde. Somit entsprechen die ECE-Standards nun den normativen Vorgaben der DIN ISO 27001. Auch für regulierte Investoren, die der DORA-Verordnung (Digital Operational Resilience Act) unterliegen, hat sie die Anforderungen im Blick. ›

KONKRETE ANWENDUNGSBEISPIELE

DIGITALER MIETVERTRAG

Schnell, einfach und unbürokratisch: Im Mai 2023 in der regionalen Vermietung eingeführt, vereinfacht der digitale Mietvertrag das bislang oftmals komplexe und individuell verhandelte Vertragswerk zwischen Retailern und der ECE. Nach einer erfolgreichen Pilotphase wurde der digitale Mietvertrag inzwischen auf 55 Center ausgerollt. Insgesamt wurden bereits mehr als 450 digitale Mietverträge abgeschlossen, auch mit ersten Filialisten. Mit weiteren ausgewählten überregionalen Bestandsmietern ist die ECE aktuell in der Abstimmung.

DIGITALES ANFRAGENMANAGEMENT

Im Customer Service setzt die ECE auf ein professionelles Anfragenmanagement (CSM) mit einem Ticketsystem. So werden Mieteranfragen automatisch vordefinierten Kategorien zugeordnet und direkt an den richtigen Ansprechpartner weitergeleitet. So können Anfragen inzwischen deutlich schneller und transparent bearbeitet werden.

AUTOMATISCHE AUSWERTUNG VON UMSATZTESTATEN

Auch für die effiziente Erstellung der Umsatzmietabrechnungen setzt die ECE auf modernste Technologie. So kann sie mit Hilfe der Software SmartFix die per Post geschickten Umsatztestate der Mieter KI-basiert auslesen sowie auswerten und auf diese Weise schnell und einfach die Umsatzmietabrechnungen erstellen.

ENGER AUSTAUSCH MIT SOFTWARE-ENTWICKLERN

Neben der Implementierung neuer digitaler Produkte und Anwendungen ist für die ECE der regelmäßige Austausch mit führenden Hard- und Softwareherstellern sehr wichtig. Insbesondere mit Microsoft besteht eine enge Kooperation. So treffen sich die IT-Experten regelmäßig mit dem deutschen Management von Microsoft, um Erfahrungen auszutauschen und frühzeitig über neue Produkte und Strategien zu sprechen. Denn für ein Unternehmen, das als First Mover die neuesten Microsoft-Produkte und -Versionen einsetzt, wie etwa Fabric und Copilot, ist es wichtig, sich intensiv mit den neuen Technologien zu befassen, um sie optimal nutzen zu können. Zudem beteiligt Microsoft die ECE-IT-Experten auch an Produktentwicklungen. //

„Die ECE ist für uns aufgrund ihres hervorragenden Technologieverständnisses und ihrer Nutzung unserer Produkte als First Mover ein wichtiger Partner in Europa im Bereich Real Estate.“

DR. INGA VON BIBRA, CUSTOMER SUCCESS LEAD / BOARD MEMBER, MICROSOFT GERMANY

MIT KI IN DIE ZUKUNFT

Nachdem die ECE erfolgreich die Basis für digitalisierte und automatisierte Prozesse geschaffen hat, geht sie nun mit KI-Anwendungen einen Schritt weiter. Aktuell befinden sich drei größere Projekte in der Umsetzung:

DIGITALISIERUNG ANALOGER MIETVERTRÄGE

Der neue digitale Mietvertrag der ECE vereinfacht und beschleunigt den Vertragsprozess erheblich. Die ECE hat aber aus der Vergangenheit gut 16.000 aktive analoge Mietverträge und Verträge zur Werbegemeinschaft in der Verwaltung. Daher wurde ein Proof of Concept erstellt, um es Mitarbeitenden künftig zu ermöglichen, schnell auf analoge Vertragsdaten zuzugreifen und bei Bedarf einzelne Mietverträge auszuwerten. In einem zweiten Schritt sollen mit Hilfe von KI alle bestehenden Mietverträge digitalisiert werden, damit künftig Nachträge deutlich schneller erstellt und jederzeit bei Rückfragen von Investoren oder Mietern gewünschte Vertragsdaten bereitgestellt werden können.

DIGITALISIERUNG DES MÄNGELMANAGEMENTS

Zu ihrer Verantwortung als Center-Betreiber gehört für die ECE auch ein professionelles Mängelmanagement. Ziel ist es, Mängel im Center so schnell wie möglich zu beheben. Um entsprechende Bearbeitungsprozesse noch zügiger steuern zu können, wird die ECE die sehr individuellen Berichte externer Gutachter künftig KI-gestützt auswerten, automatisiert weiterverarbeiten und die Mängelbeseitigung systembasiert nachverfolgen.

MIETKALKULATOR

Als größter Einzelhandelsvermieter in Europa verfügt die ECE über eine einzigartige Datenbank mit Mieten, Umsätzen und Flächenmerkmalen. Die schiere Masse an Daten ermöglichte bislang aber nur begrenzte Auswertungen. Ein erster KI-Pilot hat jetzt gezeigt, dass diese Datenbasis eine hervorragende Grundlage dafür ist, um bei der Planung neuer Belegungsvarianten unterschiedliche Szenarien zu kalkulieren oder Angebote für interessierte Mieter zu berechnen.

DIGITALISIERUNG@ECE

FINANZIERUNG RETAIL REAL ESTATE

ERFOLGREICH IN HERAUSFORDERN-DEN ZEITEN

6,7 Mrd. €
AKTUELLES DARLEHENSVOLUMEN

750 Mio. €
JÄHRLICHES ABSCHLUSSVOLUMEN

„Wir profitieren gerade in der jetzigen Phase von unserer vertrauensvollen Partnerschaft zu Finanzierungspartnern und langfristigen Finanzierungs-strategien.“

CLAUDIA PLATH, CFO DER ECE GROUP

Kluges und vorausschauendes Handeln zeichnet die ECE auch bei Finanzierungsbedarfen und -maßnahmen im Shopping-Center-Bereich aus. So konnten trotz rasant gestiegener Zinsen auslaufende Finanzierungen rechtzeitig mittel- oder langfristig verlängert werden. In Zeiten eines wachsenden regulatorischen Drucks auf Banken und einer großen Unsicherheit aufgrund fehlender Transaktionen kann die ECE für ihre Investoren auf ein stabiles und vertrauensvolles Bankennetzwerk bauen. Neue Finanzierungspartner konnten vor allem aus dem Sparkassen- und Volksbankensektor gewonnen werden.

Ca. 4,4 Jahre
GEWICHTETE DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT

Rund 50 Kreditgeber
BANKEN, VERSICHERUNGEN, REGIONALE SPARKASSEN UND VOLKSBANKEN

2,4 %
DURCHSCHNITTSZINS

TOP-5-BANKEN:
- → DZ HYP
- → LBBW/BERLINHYP
- → HELABA
- → MÜNCHNER HYP
- → NORD LB/DEUTSCHE HYPO

Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien spielt auch bei der Finanzierung eine zentrale Rolle. So definiert die ECE gemeinsam mit den Banken messbare ESG-Kennzahlen, die für die spezifischen Objekte oder Finanzierungsmodelle sinnvoll sind. Zudem entwirft sie in enger Abstimmung mit den Anforderungen der jeweiligen Investoren frühzeitig individuelle Prolongationsstrategien, die auch die ESG-Anforderungen der potenziellen Fremdkapitalgeber berücksichtigen.

Ob kurzfristige Projektfinanzierungen zur Weiterentwicklung oder Umstrukturierung im Bestand, langfristige Bestandsfinanzierungen oder Refinanzierungen – als weltweit vernetzte Gesellschaft verfügt die ECE über eine umfassende internationale Finanzierungserfahrung und -expertise. Aktuell betreut sie im Bereich der ECE Marketplaces ein Darlehensvolumen von 6,7 Mrd. Euro bei rund 50 institutionellen Fremdkapitalgebern. Bei einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit von 4,4 Jahren stehen jährlich im Schnitt 750 Mio. Euro zur Prolongation an – mit einem durchschnittlichen Darlehensbetrag pro Objekt von 80 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 eigene Fondsmanagementgesellschaft ECE Real Estate Partners.

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. //

ECE REAL ESTATE PARTNERS

DAS VERTRAUEN IN RETAIL IST ZURÜCK

Die Investmentmanagement-Gesellschaft ECE Real Estate Partners (ECE REP) setzt ihren Erfolgskurs weiter fort. „Wir wollen das wiedererstarkte Interesse institutioneller Investoren in Shopping-Center nutzen, um weiter zu wachsen“, sagt Dr. Volker Kraft, Managing Partner der ECE REP. Dazu will die Gesellschaft weiteres Kapital für ihren offenen Core-Fonds einwerben und perspektivisch neue Fonds lancieren.

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

Trotz überwiegend stabiler Ergebnisse hat der Retail-Sektor über fast zehn Jahre einen scharfen Gegenwind am Kapitalmarkt erlebt. Der Strukturwandel im Einzelhandel, der wachsende Online-Handel, Zinssteigerungen und nicht zuletzt die Corona-Pandemie: All dies führte zu einer Verunsicherung. „Doch in all diesen Stürmen hat sich unser Portfolio operativ sehr gut behauptet“, erklärt Kraft. „Die Kundenfrequenzen unserer europäischen Center sind zurück auf dem Stand von 2019, die Vermietungsquote in unserem Portfolio liegt mit ca. 98 Prozent auf Rekordniveau und wir sehen nachhaltiges Wachstum bei Umsätzen und Mieten.“

Das ist auch den institutionellen Investoren nicht verborgen geblieben. So konnte die ECE REP jüngst 100 Mio. Euro weiteres Kapital für ihren EPIG-Fonds einwerben, der in hochqualitative Einkaufszentren in Europa investiert und ein Portfolio von sieben Objekten mit einem Marktwertvolumen von insgesamt mehr als 2,2 Mrd. Euro umfasst.

25
OBJEKTE IM SHOPPING-CENTER-PORTFOLIO

ÜBER 15
JAHRE TRACK-RECORD DER ECE REAL ESTATE PARTNERS

IN 7
EUROPÄISCHEN LÄNDERN AKTIV

INTERNATIONALE INVESTORENBASIS GESTÄRKT

Mit neuen Investoren aus den nordischen Ländern, der Schweiz und den Niederlanden konnte die ECE REP ihre internationale Investorenbasis stärken. Das Erfolgsgeheimnis? „Auch in den Jahren, als das Kapital reichlich zur Verfügung stand, haben wir uns darauf konzentriert, nur absolute Qualitätsobjekte anzukaufen“, erläutert Kraft. Ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor sei der Zugang zum Know-how der ECE quer durch alle Funktionen – zum Beispiel der Inhouse-Leasing-Teams, der Inhouse-Center-Management-Teams und der technischen Dienste.

WACHSTUMSPERSPEKTIVEN IN SPANIEN UND POLEN

Mit Blick auf weitere Zukäufe sieht Markus Schmitt-Habersack, ebenfalls Managing Partner der ECE REP, positive Wachstumsperspektiven vor allem in Spanien und Polen. Die Einstiegspreise in beiden Märkten seien derzeit sehr interessant. Als besondere Stärke des Center-Portfolios der ECE REP hebt Schmitt-Habersack die Diversifizierung hervor, also die Verteilung der Assets auf sieben europäische Länder. So lassen sich konjunkturelle Schwankungen zwischen einzelnen Märkten gut ausgleichen. >

„Die großen, in ihrem Einzugsgebiet führenden Center in wachsenden Metropolregionen performen besonders stark und stechen in unserem Portfolio heraus.“

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

RETAIL-POWERHOUSE IN STETTIN

Bei ihren Aktivitäten konzentriert sich die ECE REP auf Center mit einer führenden Marktposition. Schmitt-Habersack: „Getreu dem Grundsatz ‚Follow the Retailers‘ setzen wir dort zudem konsequent auf starke Mieter, die wesentlich zum Centererfolg beitragen.“ So zum Beispiel in der Galeria Kaskada in Stettin. Dort wurde jüngst Zara auf 3.000 m² erweitert. Ebenso erhielten alle weiteren dort vertretenen Inditex-Brands größere Flächen. „Die positive Umsatzentwicklung bestätigt unseren Weg“, sagt Schmitt-Habersack. Als „Retail-Powerhouse“ hat sich die Galeria Kaskada zum Anziehungspunkt für die gesamte polnische Region Westpommern und darüber hinaus entwickelt.

Eine klare strategische Ausrichtung trägt immer zum Erfolg der einzelnen Assets bei. Egal, ob das Megalò in Italien, das Rosengårdcentret in Dänemark oder der Parque Principado in Spanien. „Die großen, in ihrem Einzugsgebiet führenden Center in wachsenden Metropolregionen performen besonders stark und stechen in unserem Portfolio heraus“, so Schmitt-Habersack.

ÜBER DIE ECE REAL ESTATE PARTNERS

ECE Real Estate Partners (ECE REP) ist als alternativer Investmentmanager (AIFM) lizenziert und investiert seit der Gründung im Jahr 2010 erfolgreich Anlagegelder von führenden internationalen institutionellen Investoren wie Versicherungen, Staatsfonds und Pensionskassen in Einkaufszentren mit starker Marktposition und Wertsteigerungspotenzial. Mit einem verwalteten Portfolio von über 10 Milliarden Euro ist ECE REP Europas führende auf Einkaufszentren spezialisierte Investmentmanagement-Gesellschaft.

„Ihre große Flexibilität und Anpassungsfähigkeit machen Shopping-Center resilienter und schaffen Wachstumspotenziale.“

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

WACHSTUMSPOTENZIALE HEBEN

Als wichtiges Unterscheidungsmerkmal von Shopping-Centern gegenüber anderen Formen der Handelsimmobilien nennt Kraft ihre große Flexibilität und Anpassungsfähigkeit. So sei es möglich, die Chancen zu nutzen, die sich durch den ständigen Strukturwandel im Einzelhandel ergeben. Kraft: „Es lassen sich immer wieder neue attraktive Konzepte ansiedeln, immer wieder Flächen optimieren und immer wieder neue Nutzungen ergänzen. Das ist es, was Shopping-Center resilienter macht und Wachstumspotenziale schafft.“

HOTELNUTZUNG AUF DEM CENTER-DACH

Jüngstes Beispiel für die Weiterentwicklung und Wertsteigerung einer Center-Immobilie ist das Gesundbrunnen-Center in Berlin, das um eine Hotelnutzung auf dem Dach ergänzt wird. Dort entsteht bis 2027 ein zusätzlicher Gebäudeteil mit insgesamt 162 Design-Apartments, die von der Serviced-Apartments-Marke Stayery betrieben werden. Das Hotel schafft zusätzliche Mietflächen und eine attraktive Nutzungsergänzung für den bestehenden Mietermix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistern. Das Gebäude wird in Holzmodulbauweise realisiert und sorgt für eine nachhaltige Nachverdichtung im Bestand, ohne weitere Flächen zu versiegeln.

Kraft: „Dieses Projekt veranschaulicht, wie die enge Kooperation unseres multidisziplinären Teams von Immobilien-, Einzelhandels- und Hotelexperten es ermöglicht, ein bereits sehr erfolgreiches Center für unsere institutionellen Anleger weiter zu optimieren.“ Dass im Gesundbrunnen-Center ein nicht genutztes Parkdeck in eine Hotelfläche umgewandelt werde, bedeute aber nicht, dass Parken weniger wichtig sei, betont Kraft. Im Gegenteil: „Für die verbleibenden Parkflächen führen wir nun auch im Gesundbrunnen-Center erstmals Parkgebühren ein. Dadurch generieren wir weitere Einnahmen.“ //

162

HOTELZIMMER KOMMEN AUF DAS DACH DES BERLINER GESUNDBRUNNEN-CENTERS

Henrie W. Kötter, CEO der ECE Work & Live.

ECE WORK & LIVE

FINANZSTARK, SCHNELL & KOMPETENT

60 Jahre Erfahrung, Kapitalstärke und eine umfassende Expertise als Entwickler, Betreiber und Investor: Aufbauend auf diesem soliden Fundament sucht die ECE Work & Live national und international gezielt nach interessanten Immobilienprojekten. Sie reagiert flexibel, wenn sich am Markt Chancen bieten – sei es bei Neubauvorhaben, bei der Weiterentwicklung bereits begonnener Projekte oder bei der Konversion von Bestandsimmobilien.

Die ECE Work & Live agiert dabei stets nutzerorientiert, flexibel und werteschaffend. „Eine unserer besonderen Stärken ist es, Bestandsimmobilien oder Grundstücke in ausgewählten europäischen Metropolen zu erwerben und mit Investitionen sowie unserem Know-how in nachhaltige, nutzerorientierte Immobilien für Endinvestoren zu verwandeln“, erklärt Henrie W. Kötter, CEO der ECE Work & Live. Dabei handelt das Unternehmen sowohl als Investor als auch als Developer. Die Wertschöpfungstiefe variiert von der umfassenden operativen Projektentwicklung bis zu der eines schlanken und flexiblen Investors, der mit lokalen Partnern zusammenarbeitet. >

Tobias Wittke (links, Director Technical Planning & Realization ECE Work & Live) und Henrie W. Kötter (CEO ECE Work & Live) an der Baustelle des TIDE.

AUS NUTZERSICHT DENKEN

Alle Lösungen und Projekte denkt die ECE Work & Live aus Nutzersicht. Sie setzt dort an, wo der größte Wert entsteht. Dieser Ansatz ist geprägt von der 60-jährigen Erfahrung der ECE im Retail-Bereich. „Wir beginnen nicht mit dem Grundstück oder der Bestandsimmobilie, sondern mit der Customer Journey", erläutert Kötter den besonderen Ansatz. „Auf dieser Grundlage entwickeln wir die Immobilie. Diese eigene operative Kompetenz hilft uns dabei, auch als Investor bessere Entscheidungen zu treffen und Development-Partnern auf Augenhöhe zu begegnen."

RESIDENTIAL-KOMPETENZ

Ein besonderer Schwerpunkt der Aktivitäten der ECE Work & Live liegt im Residential-Bereich. Dort verfolgt sie innovative und nachhaltige Planungskonzepte. Ihre Aktivitäten bilden die ganze Bandbreite ab: vom Luxussegment über Bestandssanierungen bis hin zu günstigen Wohnentwicklungen, zum Beispiel nach dem neuen Hamburg-Standard – einem Konzept, an dem die ECE Work & Live maßgeblich mitgearbeitet hat. Das Ziel: Planungsprozesse beschleunigen, Genehmigungszeiten verkürzen, Kosten senken und nachhaltiges Bauen erleichtern (→ S. 47).

Wohnvorhaben in Deutschland unter den aktuellen Bedingungen umsetzbar zu machen, erfordert eine hohe fachliche Kompetenz. Zu den aktuell in der Realisierung befindlichen Wohnbauprojekten der ECE Work & Live zählt das TIDE in der Hamburger HafenCity (siehe rechts). In Freising bei München hat die ECE Work & Live die Wohnprojektentwicklung Freisinger Anger übernommen und führt das bereits begonnene, aber unterbrochene Vorhaben bis zur Fertigstellung fort (→ S. 47). Ein weiteres Vorhaben ist eine Wohnanlage mit attraktiven Eigentumswohnungen in Rom (→ S. 46).

COOLER MOVE: BAUEN IM BESTAND

Ein nachhaltiger und effizienter Weg kann das Bauen im Bestand sein (→ S. 48). Die Umnutzung von Gebäuden ist ein wesentlicher Hebel, wenn es darum geht, die Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig neuen Nutzungsraum zu schaffen. Aktuelle Beispiele für die Umwandlung ausgedienter Büroimmobilien in Wohngebäude entstehen in Düsseldorf (→ S. 48) und Rom (→ S. 49). Wie sich ehemalige Bürogebäude in Hotels verwandeln lassen, zeigt die ECE Work & Live ebenfalls in Rom (→ S. 50) und in Kopenhagen (→ S. 51).

- *TIDE Hamburg – lichtdurchflutete, moderne Apartments mit großen Fensterfronten und freiem Blick auf den Baakenhafen und die Elbe.*

ERFOLGE IN DER LOGISTIK

Als besonders resilient erweist sich die Nachfrage nach flexibel nutzbaren Logistikflächen, die gleichzeitig hohe ESG-Standards erfüllen. Dies unterstreichen die erfolgreichen Verkäufe der vollvermieteten ECE-Logistikimmobilien in Hamburg-Billbrook an Savills Investment Management und in Heilbronn an AXA IM Alts. In Marl realisiert die ECE Work & Live aktuell im neu entstehenden Gewerbegebiet gate.ruhr gemeinsam mit Thalia einen hochmodernen Omni-Channel-Hub (→ S. 52). Ein weiteres Projekt ist der GreenWork-Park vor den Toren Berlins (→ S. 55).

CHANCEN AUF DEM EUROPÄISCHEN MARKT

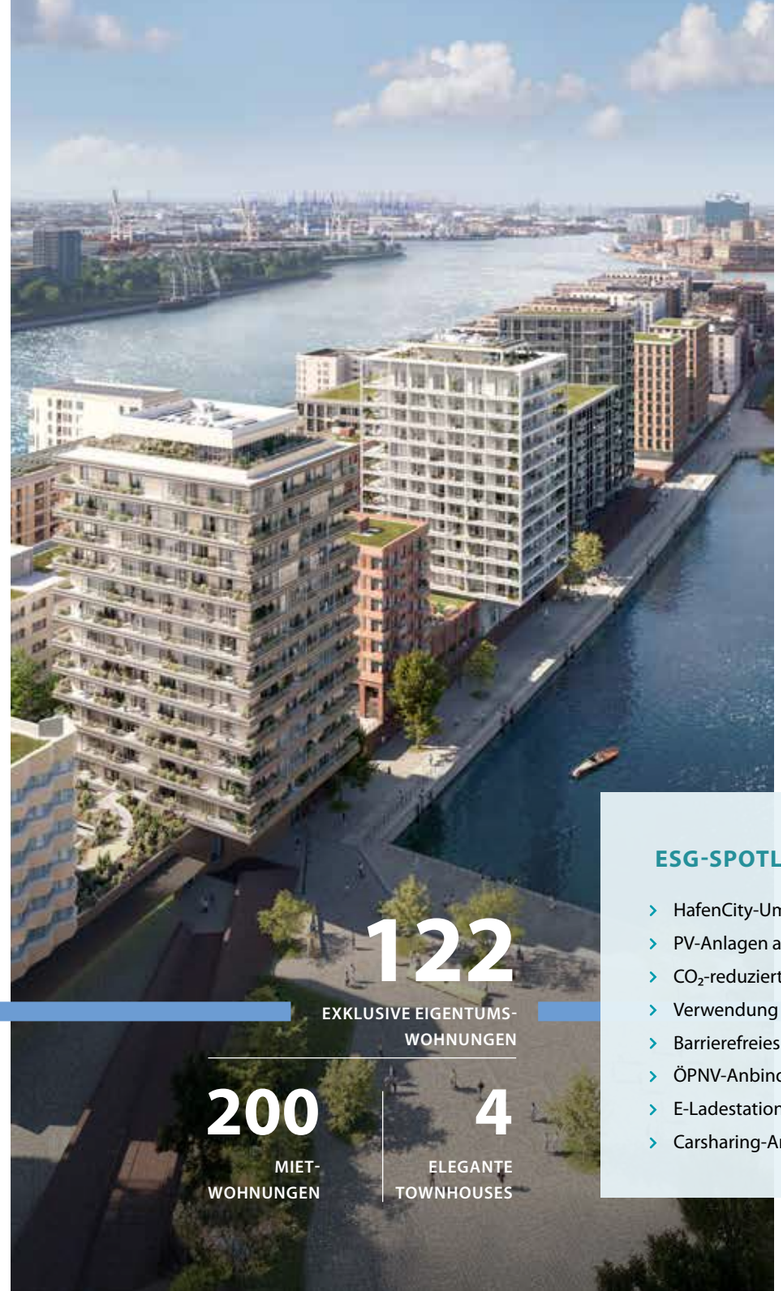
Die Dynamik in den europäischen Märkten bietet für die ECE Work & Live ausgezeichnete Chancen und Möglichkeiten. Der Fokus liegt dabei auf attraktiven, wachstumsstarken europäischen Metropolen, in denen einerseits attraktiver und bezahlbarer Wohnraum knapp ist und die andererseits beliebte Destinationen für Touristen darstellen und somit auch für Hotelentwicklungen interessant sind. Zudem ist in vielen europäischen Ländern Bauen günstiger und einfacher, weil es weniger bürokratische Hürden gibt. Ein internationaler Zielmarkt der ECE Work & Live ist aktuell Italien (→ S. 49).

ESG-PROJEKT-MANAGER

Bereits vor einigen Jahren hat die ECE Work & Live ESG-Kodizes mit klaren Vorgaben und Standards für einzelne Assetklassen entwickelt. Jetzt geht das Unternehmen noch einen Schritt weiter und setzt auf ESG-Projekt-Manager, die als Schnittstelle zwischen Bauherren, Planern und Generalunternehmern fungieren – so aktuell bei den Projekten in Marl und Kopenhagen (→ S. 54). //

WOHNEN IN DER HAFENCITY:

TIDE-ENSEMBLE WÄCHST IN DIE HÖHE



VON DER MIETWOHNUNG BIS ZUM PENTHOUSE

Das neue Gebäudeensemble TIDE in der Hamburger HafenCity bietet Raum für alle Bedürfnisse. In Premiumlage zwischen Norderelbe und Baakenhafen entstehen derzeit die Wohntürme BEAT und PULSE mit insgesamt 122 exklusiven Eigentumswohnungen sowie vier elegante Townhouses mit Dachterrasse. Hinzu kommen 200 Mietwohnungen im Build-to-Rent-Gebäude VIBES. Weitere Bausteine des Ensembles sind ein Studierendenwohnheim mit 260 Apartments sowie das UBS Digital Art Museum als kulturelles und touristisches Highlight. Realisiert wird das TIDE-Projekt von der ECE Work & Live gemeinsam mit Partnern. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für 2026 vorgesehen.

ESG-SPOTLIGHT

- HafenCity-Umweltzeichen Platin
- PV-Anlagen auf den Dächern
- CO_2-reduzierte Bauweise
- Verwendung recyclebarer Bauteile
- Barrierefreies Gesamtkonzept
- ÖPNV-Anbindung (U- und S-Bahn)
- E-Ladestationen für Autos und Fahrräder
- Carsharing-Angebote

60 JAHRE ERFOLGS-GESCHICHTE

VON DER ÖLKRISE ZUR ECE WORK & LIVE

Eine Wachstumspause im Shopping-Center-Bereich infolge der Ölkrise von 1973/1974 nutzte die ECE für eine umfassende Konsolidierung. Gleichzeitig weitete sie ihr Engagement auf Büro- und Logistikimmobilien aus. So übernahm das Unternehmen in der Krise unvollendete Hochhausentwicklungen in Frankfurt am Main und führte sie erfolgreich zu Ende. Zu den ersten Projekten im Logistikbereich zählten Warenverteilzentren für OTTO, Hermes, Witt Weiden, Schwab und den Heine-Versand.

In einem europäischen Pilotprojekt der Bahnhofrevitalisierung verwandelte die ECE 1997 den Hauptbahnhof in Leipzig in eine moderne Verkehrsstation mit Handels- und Dienstleistungszentrum. Weitere Bahnhöfe folgten in Köln, Hannover und Wien. Mit ihrem ersten Hotelprojekt (2009 in Dresden) und der Entwicklung von Wohnquartieren (2010 Mitte Altona in Hamburg) erschloss sich die ECE weitere Assetklassen. Zuvor, im Jahr 2006, hatte das Unternehmen bereits seine Aktivitäten außerhalb des Shopping-Center-Sektors in dem neu geschaffenen Geschäftsführungsbereich Office, Traffic, Industries gebündelt, aus dem schließlich 2021 die ECE Work & Live als eigene Gesellschaft hervorging.

Grundsteinlegung Alstertor 21 in Hamburg, 2006.

RESIDENTIAL-KOMPETENZ

ELEGANT WOHNEN IN WACHSENDEN METROPOLEN

118
EIGENTUMS-WOHNUNGEN

RUND
10.000 m²
WOHNFLÄCHE

Rom

WOHNEN IN EINER PARKLANDSCHAFT

Noch in diesem Jahr startet die ECE Work & Live gemeinsam mit lokalen Partnern die Realisierung eines exklusiven, neuen Wohnquartiers im Westen der italienischen Hauptstadt. Nur etwa 20 Autominuten von Roms Stadtzentrum entfernt, entstehen auf einem parkähnlichen Grundstück in sechs Gebäuden 149 modern designte Eigentumswohnungen mit großzügigen Terrassen und privaten Gärten im Erdgeschoss. Die resortartige Architektur mit attraktiv gestalteten Außenflächen sowie exklusive Amenities (u. a. Gym, Lounge, Pool) verleihen der Wohnanlage einen ganz besonderen Charme. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

149
MODERNE EIGENTUMS-WOHNUNGEN

- → GROSSZÜGIGE PARKANLAGE
- → POOL
- → CO-WORKING-AREA
- → FITNESS-STUDIO

Freising

ÜBERNAHME UND FORTFÜHRUNG EINES WOHNPROJEKTS

Mit ihrer Kapitalstärke und ihrem Know-how nutzt die ECE in der derzeit herausfordernden Lage am Immobilienmarkt interessante Chancen. Dazu gehören beispielsweise die Übernahme, Weiterentwicklung und Vollendung bereits gestarteter Projekte. Auf diese Weise schafft das Unternehmen stark nachgefragten Wohnraum – so etwa in Freising bei München: Dort hat die ECE Work & Live Anfang 2024 die Wohnprojektentwicklung Freisinger Anger mit insgesamt 118 Eigentumswohnungen und rund 10.000 m² Wohnfläche übernommen. Nach verschiedenen Optimierungen, u. a. im Bereich der Grundrisse, wird das bereits begonnene, aber unterbrochene Projekt Mitte 2026 fertiggestellt. Die Gebäude werden im Effizienzhaus-55-Standard ausgeführt. Die Energieversorgung erfolgt über ein quartierseigenes Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen auf dem Dach. //

Katja Freese (links, Director Office & Residential) und Eva Lopez Mellado (Director Technical Development) von der ECE Work & Live.

KOSTENREDUZIERTES BAUEN – DIE ECE IST DABEI!

Den Wohnungsbau einfacher, effizienter und kostengünstiger denken und umsetzen: Das verspricht der neue Hamburg-Standard. Mehr als ein Jahr hat die ECE Work & Live als Teil eines interdisziplinären Teams mit anderen führenden Projektentwicklern, Rechtsanwälten, Fachplanern, Behörden und Bezirken an diesem Konzept mitgearbeitet. Die Ziele: Planungsprozesse beschleunigen, Genehmigungszeiten verkürzen, Kosten senken und nachhaltiges Bauen erleichtern. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: eine Reduktion der Baukosten von bis zu einem Drittel.

WIE GELINGT DAS?

- Schlankere Baustandards: Eine Reduzierung der technischen Vorgaben senkt Bau- und Betriebskosten, zum Beispiel durch reduzierte Trittschalldämmung oder angepasste Heizungsgrößen
- Effizientere Planung: Frühzeitige Projektpartnerschaften und durchdachte Abläufe vermeiden Verzögerungen, reduzieren Mängel und senken Kosten
- Schnellere Genehmigungen: Eine bessere Abstimmung zwischen Immobilienwirtschaft, Planenden und Behörden sorgt für klare Vorgaben, digitale Prozesse und zügigere Verfahren

NACHHALTIG & EFFIZIENT

BAUEN IM BESTAND

Klimawandel, knapper werdende Ressourcen, Platzmangel in urbanen und suburbanen Räumen sowie hohe Baukosten und lange Bauzeiten: Vor diesem Hintergrund wird das Bauen im Bestand, also die Umnutzung von Immobilien, für die ECE Work & Live zu einem immer wichtigeren Teil ihres Leistungsportfolios. Der Fokus liegt dabei auf der Umwandlung nicht mehr nutzbarer Bürogebäude zu Wohn- oder Hotelimmobilien, wie vier aktuelle Projektbeispiele zeigen.

WESENTLICHE VORTEILE

- Schonung der wertvollen Ressource Boden, da eine Versiegelung zusätzlicher Flächen vermieden wird
- Einsparung grauer Emissionen, die bereits beim ursprünglichen Bau der Immobilie entstanden sind
- Der bereits vorhandene Rohbau spart Zeit und Kosten
- Fördermöglichkeiten, wie zum Beispiel durch die KfW für die energetische Sanierung, unterstützen die Wirtschaftlichkeit von Bestandsimmobilien

Konversionsvorhaben in Rom

WOHNEN IN DER NÄHE DES KOLOSSEUMS

Wohnprojekt unmittelbar südlich der historischen Altstadt Roms: An der mediterran begrünten Magistrale Cristoforo Colombo plant die ECE Work & Live die Weiterentwicklung und Konversion eines leerstehenden Bürogebäudes aus den frühen 1960er Jahren in ein modernes Wohnhaus mit ca. 240 eleganten Eigentumswohnungen. Nur fünf Fahrminuten vom Kolosseum entfernt, ist der Stadtteil Garbatella aufgrund seiner zentralen Lage und seiner guten Anbindung ein beliebter und gewachsener Wohnbezirk. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ebenfalls nicht weit: der Parco della Caffarella, ein beliebtes Naherholungsgebiet. Realisiert wird das Konversionsprojekt gemeinsam mit einem erfahrenen lokalen Joint-Venture-Partner. Der Baustart ist für April 2026 vorgesehen.

240
ELEGANTE EIGENTUMSWOHNUNGEN

5 Min.
FAHRZEIT ZUM KOLOSSEUM

Düsseldorf

NACHHALTIGE WOHNUNGEN STATT BÜROS

In Düsseldorf plant die ECE Work & Live die Konversion einer ehemaligen Büroimmobilie in ein attraktives und nachhaltiges Wohngebäude mit ca. 160 modernen Eigentumswohnungen. Die Struktur des dreiteiligen Gebäudes aus den 1970er Jahren ist bestens für eine Umnutzung in zeitgemäßes Wohnen geeignet. Weiterer Pluspunkt: Die Immobilie liegt zentral in einer Wohngegend in der Nähe des Zooparks, der mit Teich, Wiesen und Spielplätzen als grüne Lunge der Stadt gilt. Der Bebauungsplan für das Gebäude weist bereits Wohnen aus – die Aufstellung eines neuen B-Plans ist somit nicht erforderlich.

160
MODERNE EIGENTUMSWOHNUNGEN

3 FRAGEN AN

VALENTIN HADELICH
Regional Head Italy, Office & Residential Development bei der ECE Work & Live

#1
Was macht den italienischen Markt für die ECE Work & Live so interessant?
Der italienische Markt bietet durch eine Vielzahl von nicht vollendeten Projektansätzen niederschwellige Einstiegsmöglichkeiten. Rom zählt aktuell zu den dynamischsten Metropolen in Europa, in denen moderner Wohnraum sehr gefragt ist. Für eigenkapitalstarke Unternehmen wie die ECE eröffnen sich hier gute Chancen. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit und kaum vorhandener Neubauangebote gibt es einen Nachfrageüberhang. Das im Vergleich zu Deutschland umgekehrte Verhältnis von Eigentum zu Mietwohnen – es beträgt in Italien ca. 80 zu 20 Prozent – sorgt zudem für eine konstante Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

#2
Ist Bauen in Italien ähnlich teuer und kompliziert wie in Deutschland?
Das Bauen in Italien ist trotz gestiegener Preise in den letzten Jahren immer noch deutlich günstiger als in Deutschland. Die Genehmigungswege unterscheiden sich grundsätzlich von denen in Deutschland. Dank des vereinfachten SCIA-Genehmigungsverfahrens, das eine Selbsterklärung mit 30-tägiger Einspruchsfrist der Behörde vorsieht, ist es möglich, lange Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden. Natürlich müssen dafür entsprechende Anforderungen erfüllt werden. Das ist aber beispielsweise bei unserem Konversionsprojekt an der Via Cristoforo Colombo in Rom der Fall.

#3
Wie geht es mit der ECE Work & Live in Italien weiter?
Mit den aktuellen Bauvorhaben in unterschiedlichen Phasen haben wir im Moment alle Hände voll zu tun. Neue Ansätze untersuchen wir mit Blick auf eine stabile Projektpipeline insbesondere in Rom und Mailand.

BAUEN IM BESTAND

NACHHALTIG & EFFIZIENT

Opening soon

RUBY HOTEL IN ROM

Auf der Zielgeraden: Im Herzen Roms stehen bei der Umwandlung einer denkmalgeschützten, zuletzt als Bürogebäude genutzten Immobilie in ein Hotel der Lean-Luxury-Hotelgruppe Ruby die Abschlussarbeiten an. Auf einer Bruttogeschossfläche von 6.700 m² hat die ECE Work & Live insgesamt 164 Zimmer, verteilt auf sechs Etagen, sowie eine Rooftop-Bar realisiert – immer im Blick dabei das Thema Nachhaltigkeit. So wird angestrebt, dass das Gebäude taxonomiekonform und mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet wird. Die Eröffnung ist noch für 2025 geplant.

ESG-SPOTLIGHT

BEISPIEL CO_2-ERSPARNIS

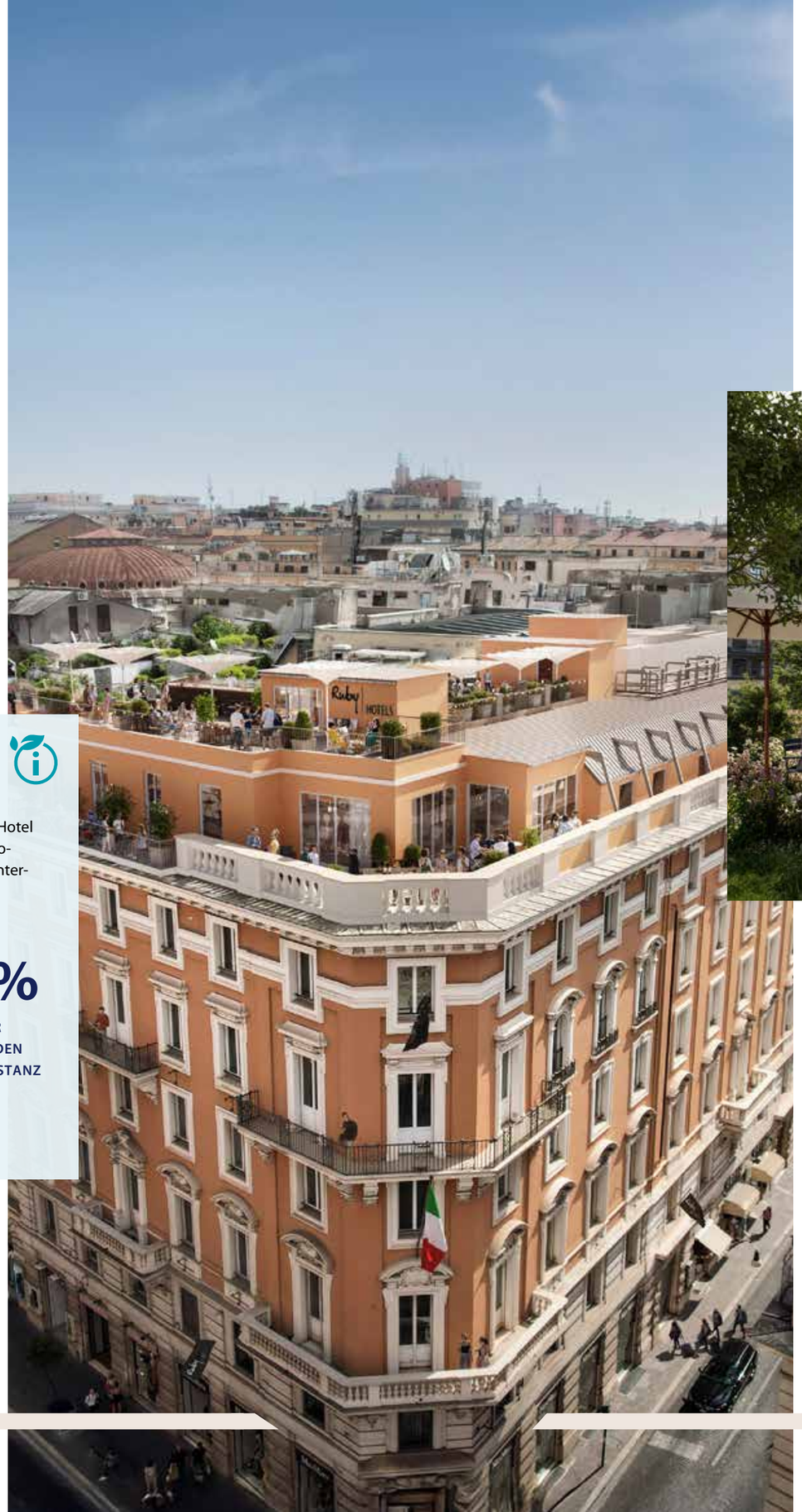
Für die Umwandlung einer Büroimmobilie in ein Ruby Hotel in Rom hat das auf Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche spezialisierte Software- und Beratungsunternehmen CAALA Folgendes errechnet:

13 %

REDUKTION DER TREIBHAUSGASEMISSIONEN ÜBER DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS IM VERGLEICH ZU EINEM NEUBAU

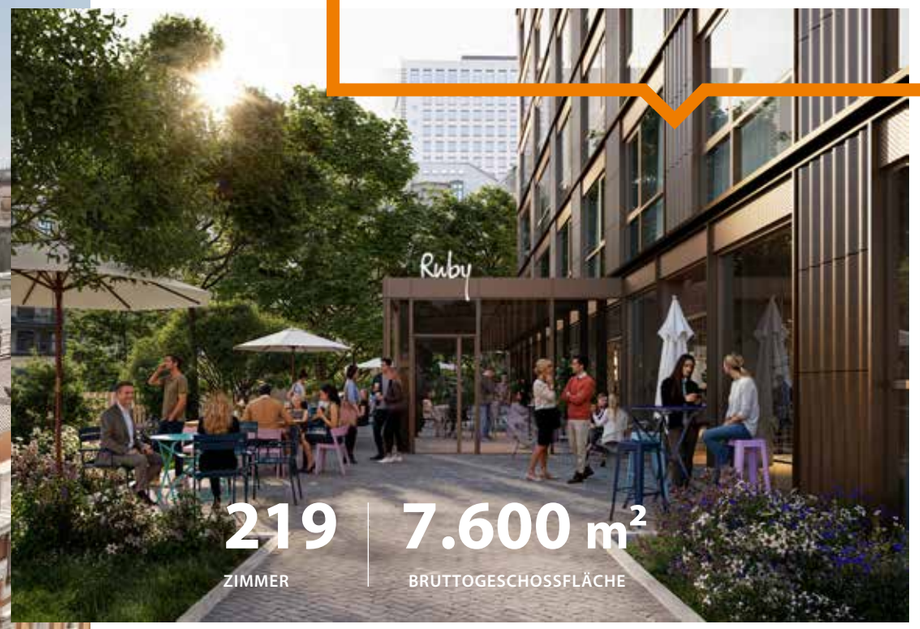
FAST 50 %

EINSPARUNG GRAUER EMISSIONEN DURCH DEN ERHALT DER BAUSUBSTANZ



„Kopenhagen hatte für uns schon immer höchste Priorität. Umso mehr freuen wir uns, nun mit der Ruby Group in diesem dynamischen und wachsenden Markt präsent zu sein – und dabei unsere erfolgreiche Partnerschaft mit der ECE weiterzuführen.“

ELENA GÜNTHER-JAKOBS, ASSOCIATE DIRECTOR CENTRAL & NORTHERN EUROPE BEI DER RUBY GROUP



Konversion in Kopenhagen

AUS BÜROS WIRD EIN RUBY HOTEL

Eintritt in den dänischen Markt: Mit der Umwandlung einer Büroimmobilie in ein Hotel in Kopenhagen realisiert die ECE aktuell ihr erstes Hotelprojekt in Dänemark. 2024 hat sie an der attraktiven Hauptgeschäftsstraße Gammel Kongevej im westlich der Innenstadt gelegenen, unabhängigen Stadtteil Frederiksberg ein Grundstück mit einer Büroimmobilie und einer Bestandsfläche von ca. 7.600 m² Bruttogeschossfläche erworben. Diese Immobilie baut sie aktuell zu einem Designhotel mit 219 Zimmern um, das Anfang 2027 fertiggestellt werden soll. Als Betreiber konnte die ECE die Ruby Group gewinnen und feiert damit zugleich eine Premiere, denn es wird der erste Standort in Dänemark. Eine zentrale Rolle beim Umbau spielt das Thema Nachhaltigkeit. So strebt die ECE für die Immobilie eine DGNB-Zertifizierung in Gold sowie Taxonomiekonformität an. Dafür sind neben der Nutzung des bestehenden Tragwerks beispielsweise eine neue energieeffiziente Fassade und die Nutzung von Fernwärme geplant. Begleitet wird das Projekt von einem ESG-Manager (→ S. 54).

OMNI-CHANNEL-HUB FÜR THALIA

NACHHALTIGER LINK ZWISCHEN ONLINE UND OFFLINE

Serkan Aydemir, Project Director bei der ECE Work & Live.

Für Thalia realisiert die ECE Work & Live im neu entstehenden Gewerbegebiet gate.ruhr in Marl einen hochmodernen, maßgeschneiderten Omni-Channel-Hub. Bei der Planung und Umsetzung der Gewerbeimmobilie steht der Nutzer von Anfang an im Mittelpunkt – genauso wie die Themen Nachhaltigkeit und Innovation.

Die rund 56.000 m² große Immobilie für Gewerbe und Produktion soll zu Beginn des Jahres 2026 in Betrieb gehen. Bis zu 1.000 qualifizierte Arbeitsplätze entstehen. Die Immobilie umfasst mehrere hochwertig gestaltete Hallenbereiche sowie ein repräsentatives mehrgeschossiges Bürogebäude, eine Kantine und Sozialbereiche. Das Investitionsvolumen liegt bei insgesamt rund 100 Mio. Euro. Generalunternehmer für das Projekt ist das ausführende Bau- und Dienstleistungsunternehmen Goldbeck.

RUND

56.000 m²

BIS ZU

1.000

ARBEITSPLÄTZE

ESG-SPOTLIGHT

- DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt
- Umsetzung Energieeffizienzhaus-40-Standard
- Zahlreiche E-Ladepunkte für PKW und Fahrräder
- Begrünte Dachflächen und Fassadenbereiche
- Regenwassermanagement-System
- Verwendung nachwachsender Rohstoffe
- PV-Anlage vollflächig auf dem Hallendach
- Emissionsfreie Wärmeerzeugung über Wärmepumpen
- Biodiversitätskonzept, u.a. Nisthilfen und Wildblumenwiesen

ECE WORK & LIVE

VORREITER AM MARKT: ECE SETZT AUF ESG-PROJEKT-MANAGER

Die ECE Work & Live hat bereits vor einigen Jahren ESG-Kodizes mit klaren Vorgaben und Standards für einzelne Assetklassen entwickelt. Diese Selbstverpflichtungen gehen über gesetzliche Mindeststandards hinaus und bilden die Grundlage der Projektentwicklungen. Sie werden kontinuierlich weiterentwickelt, um eine nachhaltige Immobilienentwicklung aus ökologischer, sozialer und unternehmerischer Perspektive zu gewährleisten.

Da die Planung komplexer Immobilienprojekte häufig herausfordernd ist und einen hohen Abstimmungsaufwand erfordert, setzt die ECE nun verstärkt auf ESG-Manager. Diese kommen aktuell bei ihrem Logistikprojekt in Marl für Thalia und ihrem Hotelprojekt in Kopenhagen (→ S. 51) zum Einsatz.

AUFGABEN DES ESG-MANAGERS:

- Schnittstelle zwischen Bauherr, Planern und Generalunternehmer
- Koordination nachhaltiger Maßnahmen
- Sicherstellung der Umsetzung und Dokumentation aller relevanten Nachhaltigkeitsaspekte in jeder Projektphase

> *„Nachhaltigkeit ist heute kein Zusatz, sondern ein zentraler Erfolgsfaktor im Bauwesen. Der ESG-Manager bringt Fachwissen und Weitsicht in das Projekt ein – von der Planung über die Materialwahl bis zur Umsetzung.“*
>
> **HANS WALTER KLEIN, GESCHÄFTSFÜHRER DER GOLDBECK WEST GMBH**

● *Bei der Realisierung des Omni-Channel-Hubs für Thalia in Marl kommt ein ESG-Manager zum Einsatz.*

● *Antonia Strasser, Development Manager bei der ECE Work & Live.*

GREENWORKPARK BEI BERLIN

BAUSTART FÜR SCHULE IM NEUEN GEWERBEPARK

Vor den Toren Berlins entwickelt die ECE Work & Live mit dem GreenWorkPark Grünheide ein gewerblich geprägtes Quartier. Der erste Spatenstich für eine neue zweizügige Grundschule ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung der Schule ist für August 2026 geplant.

Die neue Grundschule ist das Startprojekt zur Realisierung des GreenWorkPark, einem zukunftsweisenden Gewerbepark, der mit mehr als 200.000 m² Vermietungsflächen Raum für Bildung, Forschung und wirtschaftliche Innovation bietet. 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. //

300
SCHÜLERINNEN & SCHÜLER

12
KLASSENZIMMER

HORT FÜR
200
KINDER

→ PV-ANLAGEN
→ GRÜNDACH
→ E-LADESÄULEN

WACHSTUM IN SCHOTTLAND

292

MIETWOHNUNGEN
UND TOWNHOUSES
MIT 1–4 ZIMMERN

Neu im Management der ECE Living: die Wohnanlage Forbes Place in Aberdeen.

Die in der ECE Group auf Wohninvestments spezialisierte Gesellschaft ECE Living hat für einen institutionellen Investor die Wohnanlage Forbes Place mit 292 Wohnungen in Aberdeen, Schottland, akquiriert und verantwortet nun das Asset- und Investment-Management für das Objekt.

Die nahezu vollvermietete Wohnanlage wurde vom langjährigen ECE-Partner Dandara entwickelt sowie 2016 fertiggestellt und befindet sich in einer parkähnlichen Anlage im Vorort Stoneywood, ca. 7 km nordwestlich der Innenstadt von Aberdeen. Das Objekt verfügt über 292 Mietwohnungen und Townhouses mit einem bis vier Zimmern sowie 413 PKW-Stellplätze.

Die effizient konzipierten und größtenteils vollmöblierten Wohnungen bieten Einbauküchen sowie Balkone oder Terrassen und bedienen damit die hohe Nachfrage nach modernen, gut ausgestatteten Mietwohnungen in der schottischen Universitätsstadt Aberdeen, die als „Energiehauptstadt" Großbritanniens neben der traditionellen Öl- und Gasindustrie zunehmend im Bereich nachhaltiger Energien an Bedeutung gewinnt.

STABILE WOHNINVESTMENTS IN EUROPÄISCHEN METROPOLEN

Als strategischer Partner und Berater für Wohninvestments nationaler und internationaler institutioneller Investoren deckt die ECE Living als Teil der ECE Group das gesamte Leistungsspektrum der Immobilienwertschöpfungskette insbesondere im Living-Segment ab. Im Fokus stehen dabei Neubauwohnquartiere in attraktiven Lagen europäischer Wachstumsmetropolen mit kompakten, effizient konzipierten Mietwohnungen und attraktiven Gemeinschaftsflächen, die auf die Zielgruppe „Young and Urban Professionals" mit flexiblen Lebensstilen und Arbeitsweisen zugeschnittenen sind (Build-to-Rent). In solche Wohnquartiere investiert auch der 2022 von der ECE Living aufgelegte ECE Better Living Europe Fund, für den institutionelle Anleger wie beispielsweise Versicherungen, Pensionskassen oder Versorgungswerke als Investoren gewonnen werden konnten, die sich insbesondere auf langfristig wachsende Ausschüttungen und stabile Anlageobjekte fokussieren – ein ideales Feld für Build-to-Rent-Wohnimmobilien.

Auf Grundlage der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den Investoren und einer sehr guten operativen Performance der für den ECE Better Living Europe Fund erworbenen Fondsobjekte ist die ECE Living aktuell dabei, weitere institutionelle Anlagemöglichkeiten zu konzipieren. //

RUND

2.500

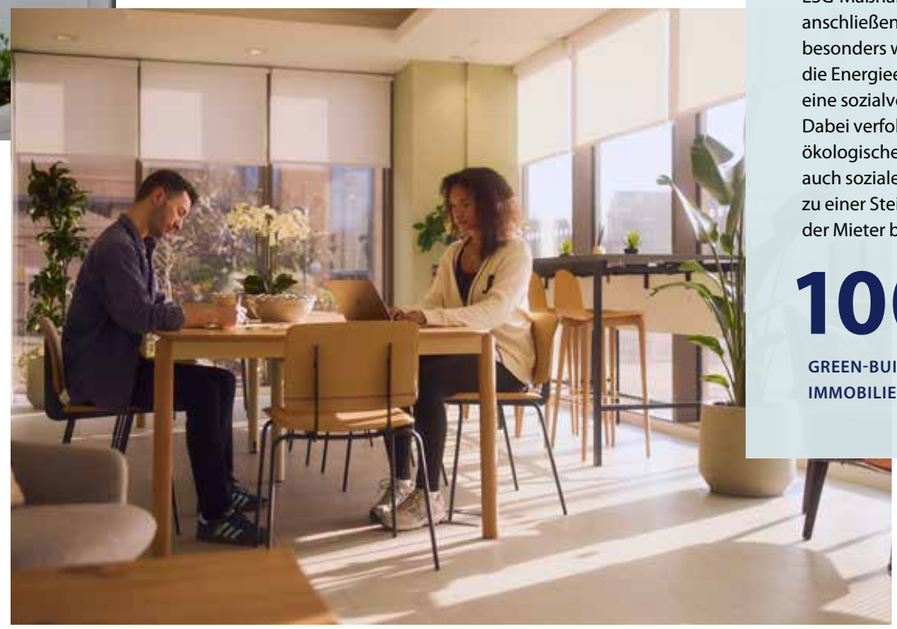
WOHNUNGEN IM MANAGEMENT DER ECE LIVING

ESG-SPOTLIGHT

Ein wichtiger Aspekt im Rahmen der holistischen Betrachtung von Wohninvestments durch die ECE Living ist die Berücksichtigung relevanter ESG-Kriterien. Im Kontext entwicklungsorientierter Investitionsansätze werden Nachhaltigkeitsaspekte in die Projektierung von Objekten integriert. Bei Investments in Bestandsobjekte hingegen werden bereits während einer Ankaufsprüfung objektspezifische ESG-Maßnahmenkataloge definiert, die anschließend implementiert werden. Eine besonders wichtige Rolle spielen dabei die Energieeffizienz der Objekte sowie eine sozialverträgliche Stadtentwicklung. Dabei verfolgt die ECE Living nicht nur rein ökologische Ziele, sondern insbesondere auch soziale und qualitative Aspekte, die zu einer Steigerung des Wohlbefindens der Mieter beitragen.

100 %

GREEN-BUILDING-ZERTIFIZIERTES
IMMOBILIENPORTFOLIO



In der Build-to-Rent-Wohnanlage in Leeds hat die ECE Living erst kürzlich eine neue Co-Working-Area realisiert.

ECE ALS ARBEITGEBER

EIN UMFELD, DAS POTENZIALE ENTFALTET

Erfolgreiche Immobilienprojekte entstehen durch Menschen mit Leidenschaft, Expertise und Innovationskraft. Die ECE schafft als Arbeitgeber ein Umfeld, das auf langfristige Entwicklung, verantwortungsvolle Zusammenarbeit und nachhaltige Gesundheitsförderung ausgerichtet ist – im Einklang mit den Anforderungen des Markts und den individuellen Bedürfnissen der Mitarbeitenden.

Power! – Teambild von ECE-Mitarbeitenden für die Activity Challenge.

WELLBEING – GESUNDHEIT ALS ERFOLGSFAKTOR

Gesundheit ist fester Bestandteil der Unternehmenskultur der ECE. Der Gesundheitstag 2025 stellte mit dem Fokus auf Resilienz die mentale Stärke in den Mittelpunkt – als Antwort auf die steigende Dynamik der Arbeitswelt. Ergänzend sorgen standortübergreifende Initiativen wie die ECE Activity Challenge für mehr Bewegung und Teamzusammenhalt. //

45 %

WEITEREMPFEHLUNGSQUOTE UND EINE BEWERTUNG VON 4 (VON 5) STERNEN AUF DEM ARBEITGEBERBEWERTUNGS-PORTAL KUNUNU

39,5 %

DER ECE MANAGEMENTPOSITIONEN SIND MIT FRAUEN BESETZT

130

YOUNG TALENTS SIND BEI DER ECE BESCHÄFTIGT (STAND: JAN. 2025)

HOCHSCHULKOOPERATIONEN – WISSEN VERNETZEN, ZUKUNFT GESTALTEN

Die ECE pflegt langjährige Partnerschaften mit Hochschulen wie der HAWK, FH Wedel, IREBS, HSBA, HafenCity Universität und der Frankfurt School – für einen kontinuierlichen Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis. 2025 startet an der Frankfurt School erstmals der Masterstudiengang Real Estate mit starker Praxisorientierung. An der HAWK werden erneut zwei Studierende durch ein ECE-Stipendium gefördert. Über gemeinsame Veranstaltungen und Netzwerkformate engagiert sich die ECE aktiv im Dialog mit dem akademischen Nachwuchs und trägt dazu bei, die Zukunft der Branche mitzugestalten.

Vergabefeier des Deutschlandstipendiums an der HAWK: Sarah Krüger, Employer Branding Manager (links), und Lea Röhrs, Young Talents Manager (rechts) von der ECE Group Services, sowie die beiden Studentinnen Annika Ullrich (mittig links) und Julie Hillemann (mittig rechts).

ECE ACADEMY – LERNEN FÜR HEUTE UND MORGEN

Mit der ECE Academy wurde das betriebliche Lernen neu aufgestellt. Im Zentrum stehen fachlich relevante Kompetenzen, die heute und morgen gefragt sind – von digitalem Know-how über wirtschaftliche Zusammenhänge bis zu Führungsthemen. Die Kombination aus Live-Trainings, E-Learnings und selbstgesteuerten Formaten schafft flexible und zukunftsorientierte Lernräume für individuelle Entwicklung.

ECE GUIDING PRINCIPLES

ORIENTIERUNG FÜR EINE STARKE ZUSAMMENARBEIT

Im Arbeitsalltag der ECE bieten die sieben unternehmensweit definierten Guiding Principles eine klare Orientierung. Sie schaffen eine gemeinsame Haltung – geprägt von Vertrauen, Verantwortung, Unternehmergeist und Respekt – und stärken so eine leistungsfähige, moderne Unternehmenskultur.

- Wir leben unsere Strategie
- Wir optimieren unsere Prozesse
- Wir gestalten Veränderung aktiv mit
- Wir handeln lösungsorientiert und transparent
- Wir übernehmen Verantwortung
- Wir lernen ständig weiter
- Wir handeln partnerschaftlich und fair

60 JAHRE ERFOLGS-GESCHICHTE

EIN UNTERNEHMER MIT HALTUNG – WERNER OTTOS FUNDAMENT

Als Werner Otto 1965 die ECE gründete, folgte er einer klaren Vision und festen unternehmerischen Prinzipien. Viele seiner Gedanken und Aussagen sind heute aktueller denn je – sie prägen die ECE und sind das Fundament ihres nachhaltigen Erfolgs. Heute geben acht Unternehmenswerte Orientierung und bilden die Basis für ein partnerschaftliches, verantwortungsvolles Unternehmertum. Als Mitglied im Institute for Corporate Governance (ICG) bekennt sich die ECE zudem zu transparenter und zukunftsgerichteter Unternehmensführung.

„Wer statisch denkt und nicht den Mut hat, Fehler zu machen, der sollte kein Unternehmer werden."

„Der Vorgesetzte kann Mitarbeiter nur entwickeln, indem er ihnen verantwortliche Arbeiten übergibt, er kann ihre Selbstständigkeit nur fördern, wenn er ihnen Entscheidungsraum gibt."

„Menschen sind mir wichtiger als Bilanzen."

„Wer nur bei seinen Aufgaben stehenbleibt, wer nur in der gelernten Routine des einmal Erreichten verharrt, wer nicht von der Begeisterung für die Weiterentwicklung besessen ist, hat es schwer bei uns. Denn wir bauen immer an der Zukunft."

SOZIALE VERANTWORTUNG

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN

Hamburgs erste Kultur-WG: Stifterin Dorit Otto und Kultursenator Dr. Carsten Brosda beim Theater-Workshop mit Erstklässlern.

Die ECE versteht sich als Corporate Citizen. Die ihr nahestehenden Stiftungen leisten mit ihren vielfältigen Projektförderungen nicht nur einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag, sondern geben auch wertvolle Impulse bei der Lösung gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen. Dabei profitieren die Stiftungen von dem Know-how und der Expertise der ECE sowie vom Mäzenenpaar Dorit und Alexander Otto.

„LEBENDIGE STADT" MIT NEUEN STRATEGISCHEN PARTNERN

Pünktlich zu ihrem 25-jährigen Jubiläum hat sich die Stiftung „Lebendige Stadt" neu aufgestellt: Die Unternehmen Vonovia, Schüco und Thalia sind seit diesem Jahr strategische Partner und bringen sich nicht nur finanziell, sondern auch mit ihrer Expertise in den Bereichen Wohnen, Nachhaltigkeit und Bildung in die Stiftungsarbeit ein. Als Kuratoriumsmitglieder heben Vonovia-CEO Rolf Buch, Schüco-CEO Andreas Engelhardt und Thalia-CEO Ingo Kretzschmar die Zusammenarbeit auf ein neues Level. Rolf Buch übernimmt zudem den Kuratoriumsvorsitz von ECE-CEO Alexander Otto, der der Stiftung auch weiterhin verbunden bleibt.

UNTERSUCHUNG „VISITOR JOURNEY"

Warum besuchen Menschen eine Innenstadt? Was mögen sie an einer City und was nicht? Um das herauszufinden, hat die Stiftung „Lebendige Stadt" mit der Stadt Kiel ein Pilotprojekt initiiert. Im Auftrag der Stiftung untersuchte das Marktforschungsinstitut Skopos die „Visitor Journey" in der Kieler Innenstadt. Das Pilotprojekt soll helfen, Maßnahmen zu identifizieren, mit denen die Attraktivität von Innenstädten erhöht werden kann. Eine weitere „Visitor Journey"-Studie erstellt Skopos im Auftrag der Stiftung für die Stadt Herford.

STAKEHOLDER-BETEILIGUNG BEI KOMMUNALER WÄRMEPLANUNG

11.000 deutsche Kommunen sind verpflichtet, bis Mitte 2028 eine Wärmeplanung vorzulegen. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern sollen bereits Mitte 2026 so weit sein. Diesen kommunalen Planungsprozessen fehlt es jedoch bislang an praxiserprobten und strukturierten Beteiligungsformaten. Die Stiftung „Lebendige Stadt" und der Deutsche Städtetag haben daher das Unternehmen „PD – Berater der öffentlichen Hand" beauftragt, im Rahmen von Stakeholder-Workshops einen Leitfaden zu entwickeln, der Städten aufzeigen soll, wie wesentliche Stakeholder effizient an der Wärmeplanung beteiligt werden können.

STUDIE ZU GROSSWOHNSIEDLUNGEN

Im Auftrag der Vonovia haben die RWTH Aachen und das Deutsche Luft- und Raumfahrtzentrum das Image von vier Großwohnsiedlungen in Dresden, Kiel, Köln und Wien bei Anwohnern und Nachbarn untersucht. Mit Hilfe einer von der Stiftung „Lebendige Stadt" mitfinanzierten Anschlussstudie soll jetzt ein Atlas entstehen, der als empirische Basis eine Vielzahl der deutschen Großwohnsiedlungen systematisch erfasst, die Wohnzufriedenheit und das Image der Siedlungen untersucht und Handlungsempfehlungen an die Politik und die Wohnungswirtschaft gibt.

AUSZEICHNUNGEN FÜR INKLUSIONSPROJEKTE IM SPORT

Die Alexander Otto Sportstiftung zeichnet Sportprojekte mit Vorbildcharakter aus. Gewinner des mit insgesamt 30.000 Euro dotierten Werner-Otto-Preises im Hamburger Behindertensport ist 2025 die Rollstuhlsportinitiative Sit'n'Skate. Anerkennungen erhielten ein Golfangebot für Kinder und Jugendliche mit Down-Syndrom, ein Sportkurs für Menschen mit psychosomatischen Belastungen und ein Boxangebot für Parkinsonpatienten.

ROLLSTUHLGERECHTE DREIFELDHALLE FÜR DEN HSV

Die Alexander Otto Sportstiftung hat ihre Trainingsarena im Hamburger Volkspark dem HSV e. V. übertragen, der damit neuer Eigentümer und Betreiber der Sportstätte ist. Die bisherige Eishalle wird zu einer barrierearmen Dreifeldhalle umgebaut, die auch von anderen Vereinen und Schulen genutzt werden kann. Die ECE berät den HSV beim Umbau.

HAMBURGS ERSTE KULTUR-WG

Mit Unterstützung der Dorit & Alexander Otto Stiftung haben das Theater Mär und das Stadtteilkulturzentrum Goldbekhaus die erste Kultur-WG in Hamburg gegründet. Ziel ist es, generationenübergreifend und inklusiv Theaterstücke zu entwickeln und die Kinderkultur im Stadtteil zu fördern. Das Pilotprojekt ist auf drei Jahre angelegt und wird von der Stiftung mit 150.000 Euro gefördert.

WIEDEREREÖFFNUNG DES STAATLICHEN MUSEUMS SCHWERIN

Nach dreijährigen Umbauarbeiten wird das Staatliche Museum Schwerin am 29. Oktober 2025 wiedereröffnet.
Die Dorit & Alexander Otto Stiftung hat die umfassende Modernisierung mit 7,5 Mio. Euro ermöglicht. Ein Expertenteam der ECE verantwortete die Planung und Projektsteuerung. Das Land Mecklenburg-Vorpommern beteiligte sich mit 1,8 Mio. Euro. Seit letztem Jahr ist das Museum als Teil des „Residenzensembles Schwerin" UNESCO-Welterbestätte. //

ESG@ECE GROUP

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN

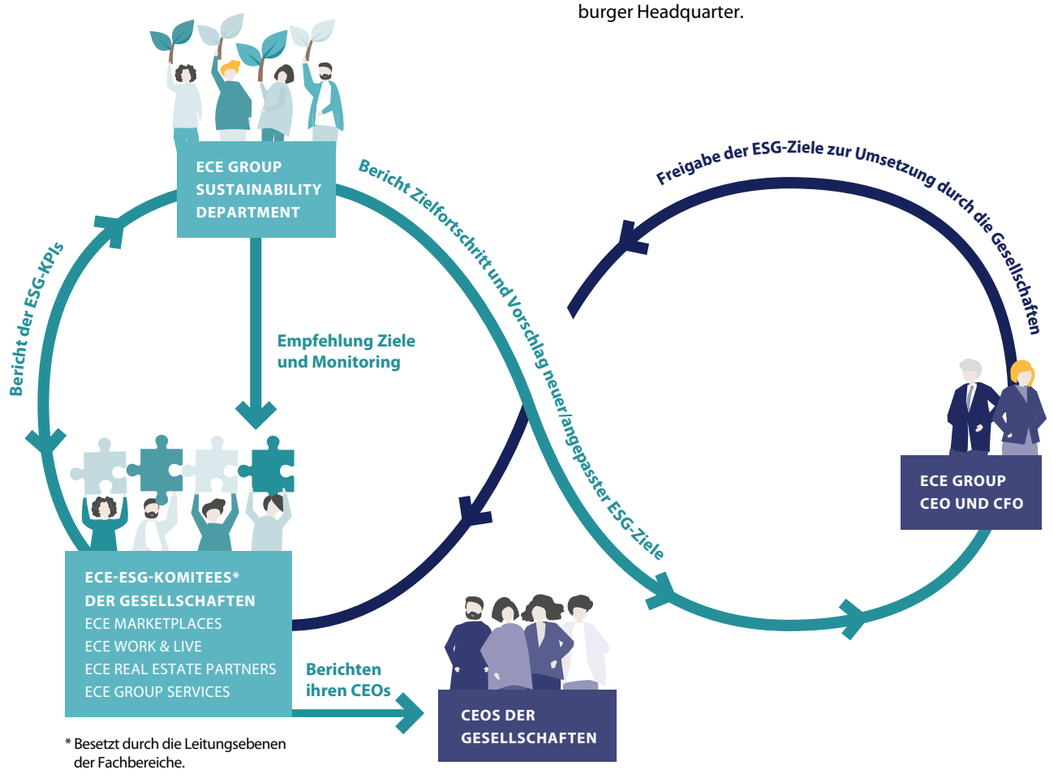
„Wir verfolgen bewusst einen ganzheitlichen Ansatz und sehen die Themen Umwelt, Soziales und Governance als gleichwertige Elemente unserer konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie.“

ALEXANDER OTTO, CEO DER ECE GROUP

Gestern, heute und in Zukunft – die ECE Group übernimmt Verantwortung für die Gesellschaft, in der sie wirtschaftet: Für ihre Mitarbeitenden, für die Immobilien, die sie entwickelt und managt, für die Städte, in denen sie aktiv ist und für einen effizienten und schonenden Einsatz der von ihr eingesetzten Ressourcen. Seit vielen Jahren ist nachhaltiges Handeln daher fester Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie.

Mit klaren Strukturen und Verantwortlichkeiten sorgt die ECE dafür, dass ESG-Ziele und -Themen konsequent umgesetzt und kontinuierlich weiterentwickelt werden. Verantwortlich für die strategische ESG-Ausrichtung der ECE Group ist das Sustainability Department, geleitet vom Director Sustainability & Corporate Communications. Das Nachhaltigkeitsteam entwickelt 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 beobachtet es das gesellschaftliche, wirtschaftliche sowie politische Umfeld und entwickelt daraus strategische Ableitungen für die ECE. Das Team dokumentiert kontinuierlich die ESG-Fortschritte und berichtet an die Geschäftsführung. Darüber hinaus bespricht es die Ziele und das strategische Vorgehen mit den ESG-Komitees der Gesellschaften ECE Marketplaces, ECE Work & Live, ECE Real Estate Partners sowie ECE Group Services und entwickelt mit ihnen die ESG-Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich weiter.

Ein internationaler ESG-Manager im Sustainability Department sorgt zudem dafür, ESG-Themen der ECE Marketplaces in den internationalen Landesgesellschaften weiter voranzutreiben – und zwar im Einklang mit den jeweiligen rechtlichen Vorgaben und den bestehenden und sich stets weiterentwickelnden Strukturen im Hamburger Headquarter.

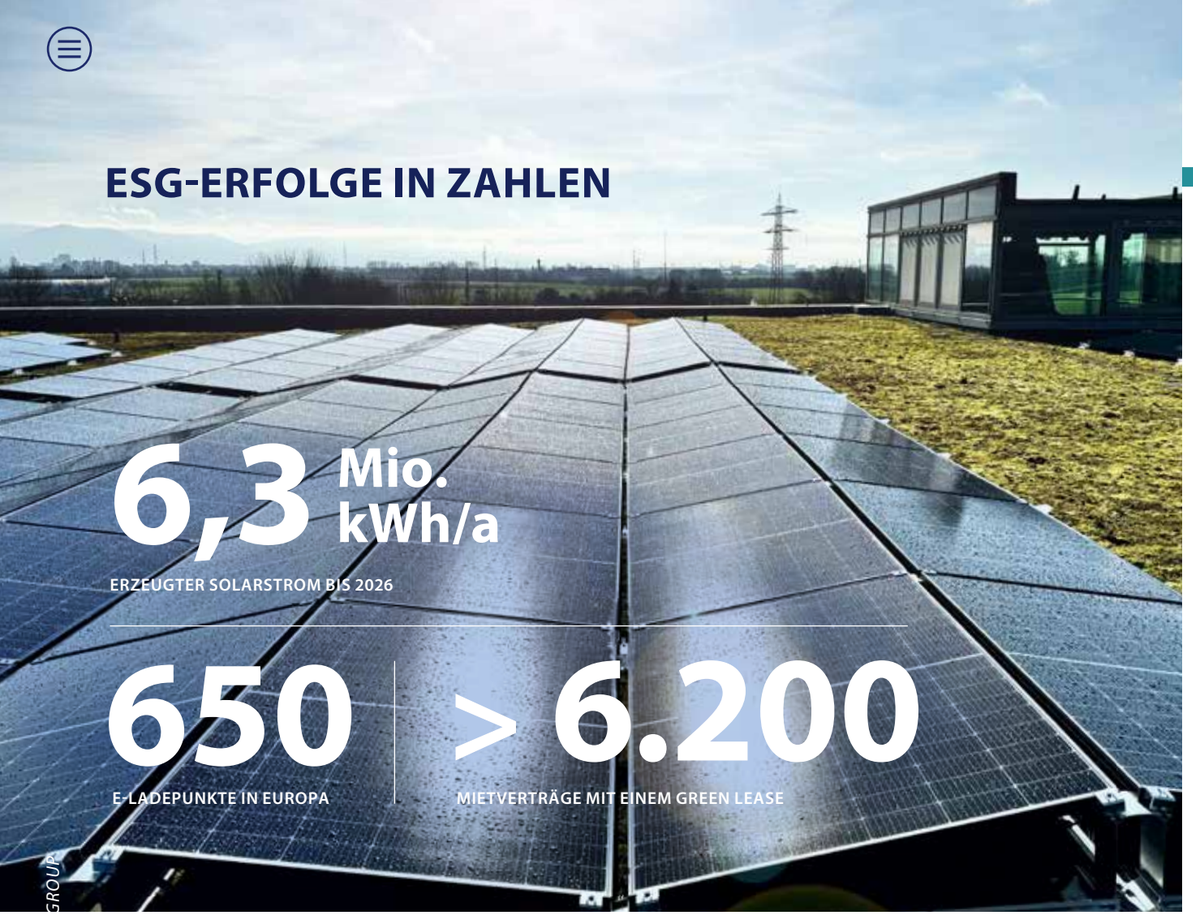


* Besetzt durch die Leitungsebenen der Fachbereiche.

60 JAHRE ERFOLGS-GESCHICHTE

VORREITER AM MARKT IM BEREICH NACHHALTIGKEIT

Bereits vor knapp 20 Jahren begann die ECE auf persönliche Initiative von Alexander Otto, sich bewusst mit dem Thema Nachhaltigkeit zu beschäftigen – in einer Zeit, in der in der Immobilienbranche noch wenig darüber gesprochen wurde. Mitarbeitende wurden für die Wichtigkeit sensibilisiert, es wurden Nachhaltigkeitskoordinatoren in allen Geschäftsbereichen ernannt, die Stelle eines Nachhaltigkeitsleiters eingeführt und erste Handbücher für die nachhaltige Immobilienentwicklung erstellt. 2008 veröffentlichte die ECE ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht; in diesem Jahr erhielt auch das erste ECE-Center ein DGNB-Neubauzertifikat, und zwar die Ernst-August-Galerie in Hannover. 2013 veranstaltete die ECE als erstes Unternehmen der Branche einen Nachhaltigkeitskongress.



ESG-ERFOLGE IN ZAHLEN

6,3 Mio. kWh/a
ERZEUGTER SOLARSTROM BIS 2026

650
E-LADEPUNKTE IN EUROPA

> 6.200
MIETVERTRÄGE MIT EINEM GREEN LEASE

DIE ECE AUF EINEN BLICK

> *GRI 2-1*

Die ECE Group ist ein international im Immobilien- und Investmentgeschäft aktives, inhabergeführtes Familienunternehmen, das Portfolio-Management, Projektentwicklungskompetenz, Investment-Management und weitere Full-Service-Immobiliendienstleistungen unter einem Dach anbietet. 1965 von Versandhauspionier Professor Werner Otto (1909–2011) gegründet, befindet sich das Unternehmen bis heute im Besitz der Familie Otto und wird von Alexander Otto als CEO der ECE Group geführt.

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

> *GRI 2-2, 3-1*

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die ECE Group hat einen ganzheitlichen Ansatz und sieht die Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung als gleichwertige Elemente ihrer konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie. Im Zuge einer regelmäßigen Überprüfung und Überarbeitung der Strategie hat die ECE den Fokus mit der Durchführung einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse nochmal geschärft und die konzernweiten Handlungsfelder und deren Nachhaltigkeitsthemen neu bewertet. Eine wesentliche Rolle spielen dabei für sie der Werterhalt von Immobilien sowie die Zufriedenheit ihrer Kunden. Dafür bietet die ECE Lösungen an, die heutige und künftige ESG-Anforderungen erfüllen. Die Nachhaltigkeitsstrategie mit ihren Handlungsfeldern und Zielen ist das zentrale Element, wenn es darum geht, den Marktanforderungen gerecht zu werden.

DOPPELTE WESENTLICHKEITSANALYSE

IMPACT-ANALYSE
Inside-out-Perspektive
Ermittlung, welche positiven und negativen Auswirkungen das unternehmerische Handeln auf Mensch und Umwelt hat.

RISKS-AND-OPPORTUNITIES-ANALYSE
Outside-in-Perspektive
Betrachtung der finanziellen Risiken und Chancen von Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen des unternehmerischen Handelns.

HANDLUNGSFELDER

E

Energie
- Klimaschutz
- Energieverbrauch und Energiemix
- Treibhausgasemissionen

Ressourcen
- Abfallmanagement
- Ressourcenzuflüsse und -nutzung
- Biodiversität und Ökosysteme

Nachhaltige Mobilität
- Klimaschutz
- Verbraucher und Endnutzer

S

Wohlbefinden
- Verbraucher und Endnutzer
- Beschäftigte in der Wertschöpfungskette

Mitarbeitende
- Eigene Beschäftigte
- Beschäftigte in der Wertschöpfungskette

G

Regulatorik und Compliance
- Politische Interessenvertretung
- Verhaltensstandards

ESG-ZIELE

Ableitung von Nachhaltigkeitszielen

ECE GROUP

ECE Group Services | ECE Marketplaces | ECE Work & Live | ECE Living | ECE Real Estate Partners | ECE-Landesgesellschaften

› ***GRI** 2-29, 3-2*

UMSETZUNG UND ERGEBNISSE DER DOPPELTEN WESENTLICHKEITSANALYSE

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

Dieses ECE-Expertenteam hat dann gemeinsam **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 wurden ergänzt durch Auswertungen einer intensiven ESG-Stakeholder-Befragung unter Investoren und Mietern aus den Vorjahren.

Parallel erfolgte eine **Ableitung der Risiken und Chancen der ECE** (Outside-in-Perspektive). 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 zusammengeführt, und daraus wurden dann die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen abgeleitet. 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

- Klimaschutz
- Energieverbrauch und Energiemix
- Treibhausgasemissionen
- Abfall
- Biodiversität und Ökosysteme
- Ressourcenzuflüsse und -nutzung

SOCIAL

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

GOVERNANCE

- Politische Interessenvertretung
- Verhaltensstandards

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, 3-3 302, 305*

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 CO_2- Emissionen am Campus der ECE
› **bis 2030**

40 % weniger CO_2- Emissionen über alle Shopping-Center hinweg
› **bis 2030**

100 % der Allgemeinflächen der betriebenen Shopping-Center werden mit **Ökostrom** versorgt
› **bis 2025**

LED-Konzepte verpflichtend bei Refurbishments der Center und Modernisierungen der Lichtanlagen
› **ongoing**

75 % der betriebenen Shopping-Center verfügen über eine **Green-Building-Zertifizierung**
› **bis 2025**

75 % Getrennthaltung bei den Abfällen in den Shopping-Centern
› **bis 2025**

SOCIAL

40 % Frauenquote in den oberen Führungspositionen
› **2027**

Ladeinfrastruktur auf den Parkflächen aller ECE-betriebenen Shopping-Center
› **2024 erreicht**

Höhenverstellbare Tische verfügbar für alle Mitarbeitenden
› **bis 2025**

Gesundheitstage für die Mitarbeitenden der ECE
› **jährlich**

Ehrenamt-Wettbewerb fördert soziales Engagement
› **alle 2 Jahre**

Aktionstage am Campus
› **jährlich**

GOVERNANCE

98 % der jährlich abgeschlossenen langfristigen Mietverträge werden mit einem **Green-Lease-Standard** versehen
› **ongoing**

90 % der langfristigen Mietverträge sollen mit einem **Green-Lease-Standard** abgeschlossen sein
› **bis 2030**

Mieterstrom-Erfassung in allen Shopping-Centern
› **bis 2026**

Wesentliche Ziele für die Entwicklung von
LOGISTIKIMMOBILIEN

Der Effizienzhaus-Standard 40 (EH 40) ist die Basis jeder Planung, denn höchste Energieeffizienzstandards sind der Grundstein für Klimaneutralität.

DGNB-Gold-Zertifizierungen sind der Mindeststandard für alle Neuentwicklungen. Damit werden alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Darüber hinaus erfolgt die Planung auf Grundlage von 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 CO_2-Emissionen umgesetzt.

Kreislaufwirtschaft – Erstellung eines Rückbaukonzepts in einer frühen Planungsphase:

- Rückbaubarkeit/Trennbarkeit von Materialien gemäß DGNB-Anforderungen (TEC 1.6)
- Festlegung auf Reduktion des Schadstoffgehaltes ebenfalls nach DGNB-Anforderungen (QS4 ENV 1.2)

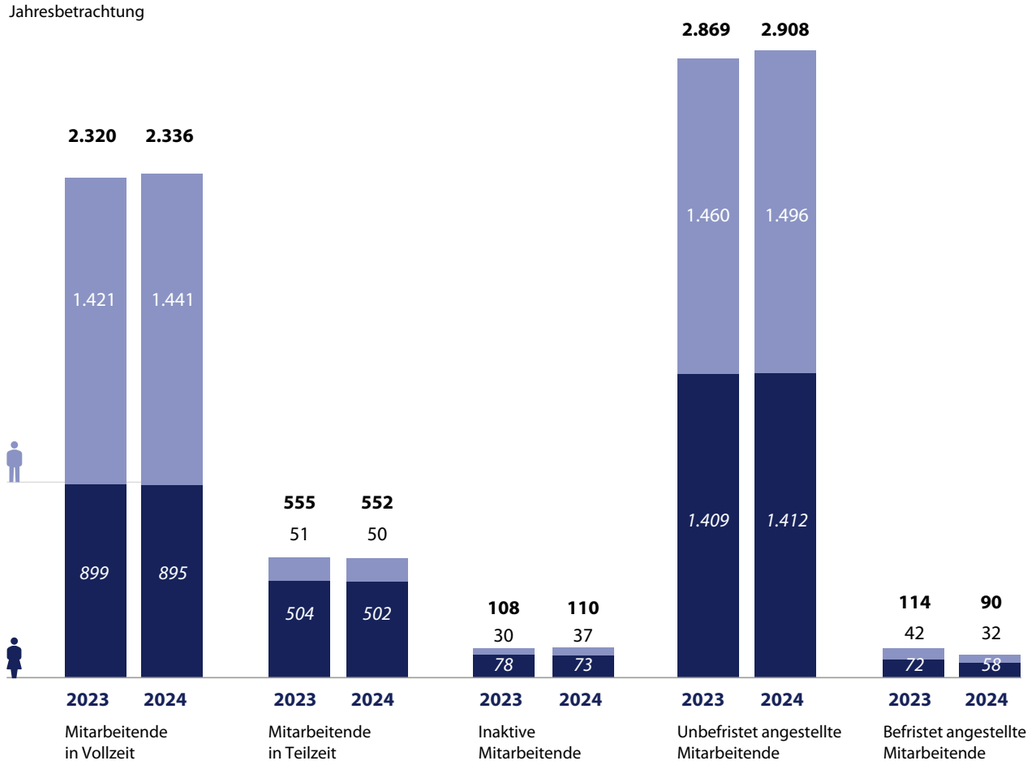
Erstellung eines Biodiversitätskonzepts in Anlehnung an DGNB-Vorgaben (ENV 2.4) zum Erhalt der biologischen Artenvielfalt.

MITARBEITENDE* 2023–2024

MITARBEITENDE NACH ART DER BESCHÄFTIGUNG

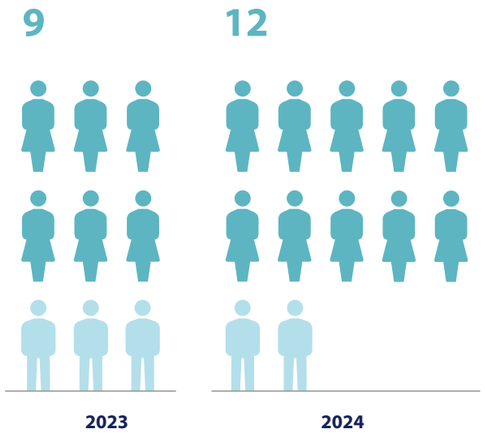
> *GRI 2-7*

Jahresbetrachtung



ANZAHL AUSZUBILDENDE

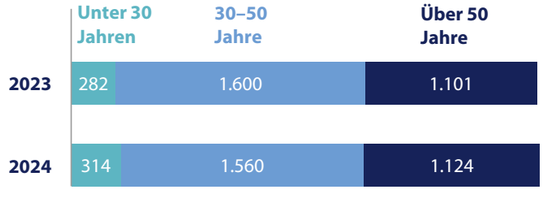
Stichtag 31. Dezember



ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITENDEN

> *GRI 405-1*

Stichtag 31. Dezember



> *GRI 2-30, 401-2*

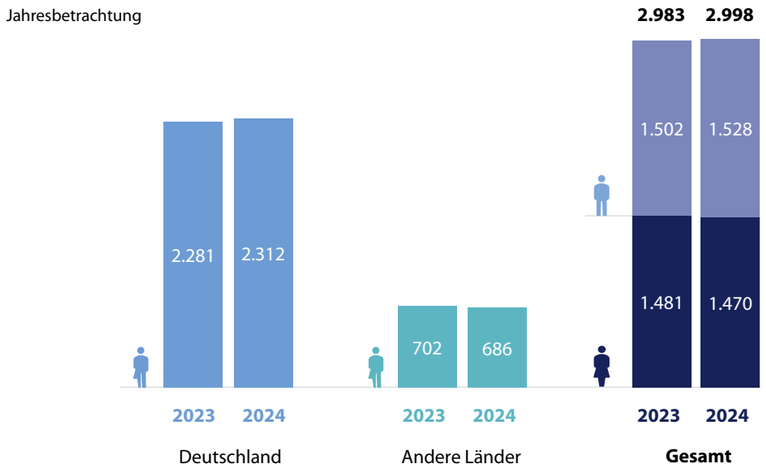
Die ECE bietet ihren Mitarbeitenden eine betriebliche Altersversorgung und eine funktionsabhängige Gruppen-Unfallversicherung inklusive Erwerbsunfähigkeits- und Invaliditätsschutz. Auch befristet angestellte Mitarbeitende können an der betrieblichen Altersversorgung teilnehmen. Es sind keine Tarifverträge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

* Keine diversen Mitarbeitenden aktuell im Unternehmen erfasst.

MITARBEITENDE NACH REGION

> *GRI 2-7*

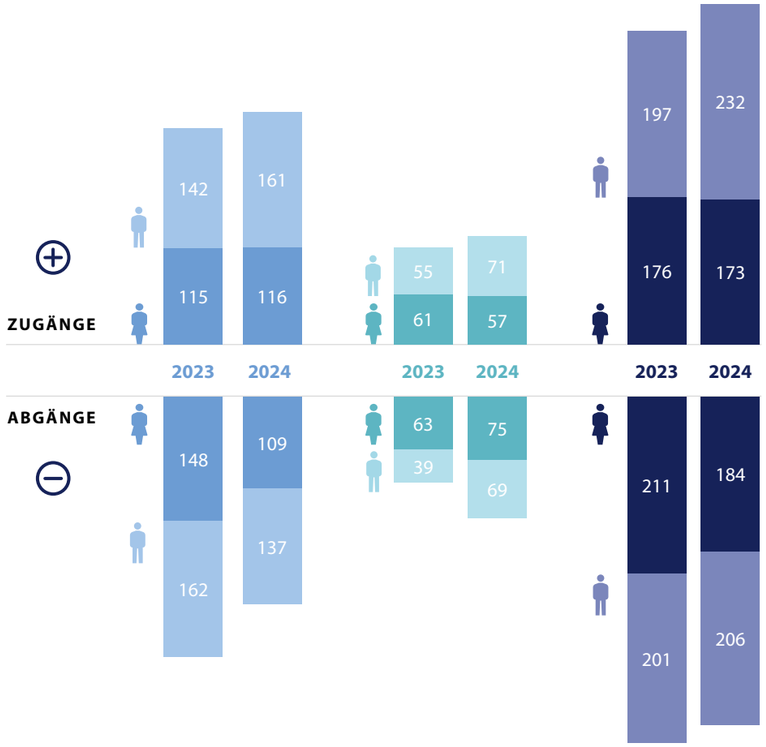
Jahresbetrachtung



ZU- UND ABGÄNGE VON MITARBEITENDEN NACH REGION UND GESCHLECHT

> *GRI 401-1*

Jahresbetrachtung

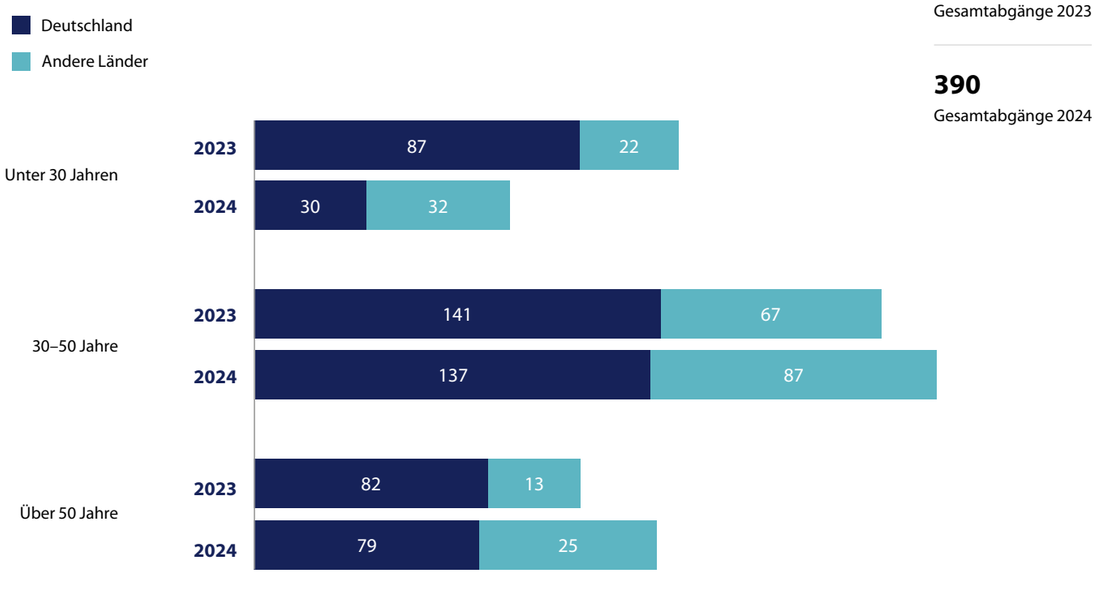


MITARBEITENDE* 2023–2024

ABGÄNGE NACH ALTERSSTRUKTUR

> *GRI 401-1*

Jahresbetrachtung



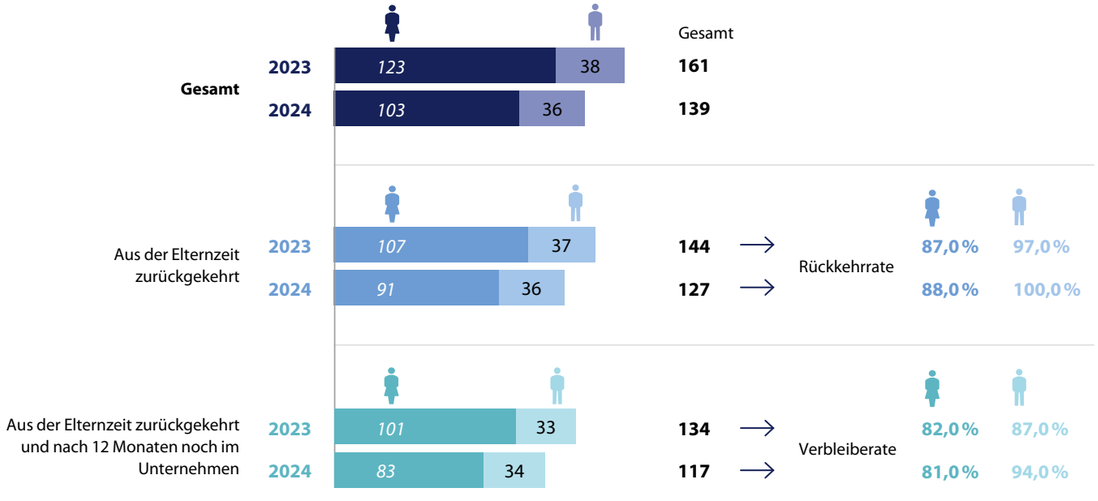
412
Gesamtabgänge 2023

390
Gesamtabgänge 2024

ELTERNZEIT

> *GRI 401-3*

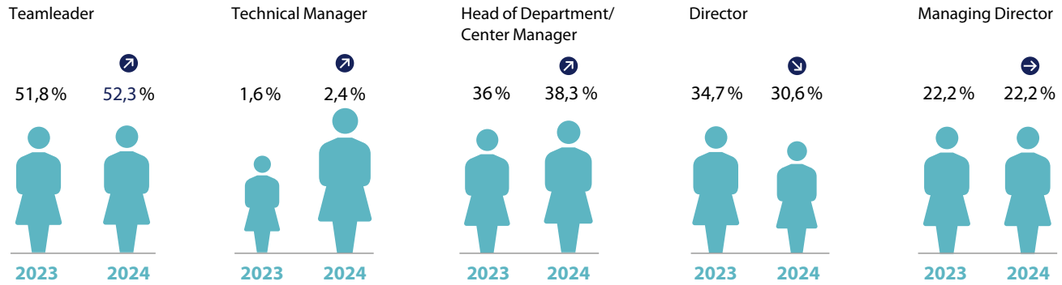
Jahresbetrachtung



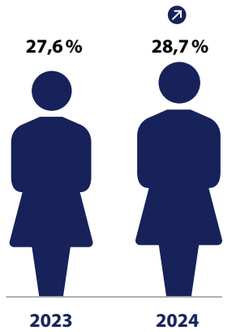
FRAUEN IN FÜHRUNGSPOSITIONEN

> *GRI 405-1*

Stichtag 31. Dezember



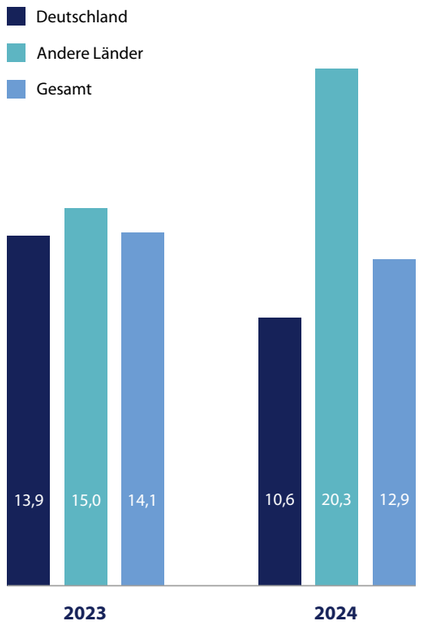
Gesamtquote Frauen in Führungspositionen



FLUKTUATIONSQUOTE

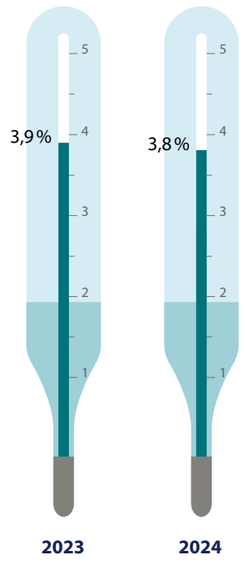
> *GRI 401-1*

Jahresbetrachtung in %



KRANKENQUOTE

Jahresbetrachtung



* Keine diversen Mitarbeitenden aktuell im Unternehmen erfasst.

ENERGIE UND RESSOURCEN 2023–2024

STEIGERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ > *GRI 3-3 302, 305*

Seit vielen Jahren setzt die ECE auf zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. So gibt es beispielweise Modernisierungskonzepte, um den Einsatz von modernen LED-Lichtsystemen in den Shopping-Centern mit intelligenten Lichtsteuerungsanlagen 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.

Um die Nachhaltigkeitsstrategie weiter voranzutreiben, hat die ECE ihre umfangreichen Maßnahmen im Handlungsfeld Energie weiter fortgeführt. 2024 bezogen neben den 91 Centern in Deutschland auch 25 der 34 Shopping-Center im Europa zertifizierten Strom aus erneuerbaren Energiequellen. Ziel ist es, dass im kommenden Reportingjahr 2025 im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie sämtliche Shopping-Center, für die die ECE den Energieeinkauf übernimmt, auf die Nutzung von zertifiziertem Grünstrom umgestellt sind.

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 2.000 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. Mit vielen großen Handelspartnern in den Shopping-Centern wurde der GL 2.0 mittlerweile als Filialistenstandard vereinbart.

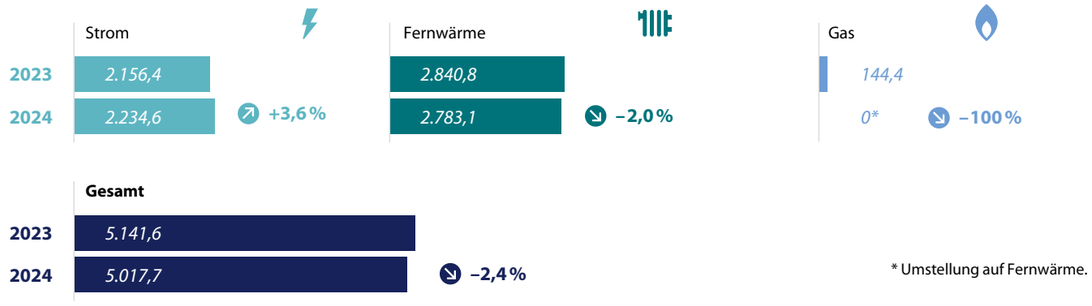
ENERGIEVERBRAUCH > *GRI 2-4, 302-1*

Die ECE erfasst die absoluten und spezifischen Energieverbräuche in den nationalen und internationalen Shopping-Centern sowie in der Unternehmenszentrale in Hamburg. Bei der Ermittlung der Energieverbräuche für Strom, Fernwärme und Gas in den Jahren 2023 und 2024 wurden 125 Shopping-Center (91 Center in Deutschland und 34 Center im europäischen Ausland) berücksichtigt. In Italien und Österreich werden erste Shopping-Center nicht mehr mit Gas oder Fernwärme beheizt, sondern mit klimafreundlichen Wärmepumpen. Die Stromverbrauchsdaten für die Wärmepumpen werden im Bericht separat ausgewiesen.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsbestrebungen und kontinuierlichen Bemühungen zur Steigerung der Energieeffizienz erzielt die ECE mittlerweile auch erste positive Ergebnisse bei den Wohnimmobilien des ECE Living Fund in Manchester, Leeds und Kopenhagen. Für alle drei Objekte werden konstant die Energieverbräuche gemessen und – wo möglich – Einsparpotenziale realisiert. So konnte der Stromverbrauch für die Allgemeinflächen im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 6 Prozent gesenkt werden. In Kopenhagen wird der von der Photovoltaikanlage produzierte Strom, der nicht für Gemeinschaftsflächen benötigt wird, in das Netz eingespeist. Weiterhin sind alle Objekte mit energieeffizienten LED-Lampen ausgestattet und verfügen über wassersparende Armaturen.

Beim Wärmeverbrauch liegen leider keine vergleichbaren Werte vor, da die Wärmeversorgung der Objekte sehr unterschiedlich ist. In Manchester und Leeds erfolgt die Wärmeversorgung elektrisch, die Abrechnung der Verbrauchsdaten erfolgt direkt zwischen Versorger und Mieter. Im Gegensatz dazu wird das Objekt in Kopenhagen vollständig durch Fernwärme versorgt.

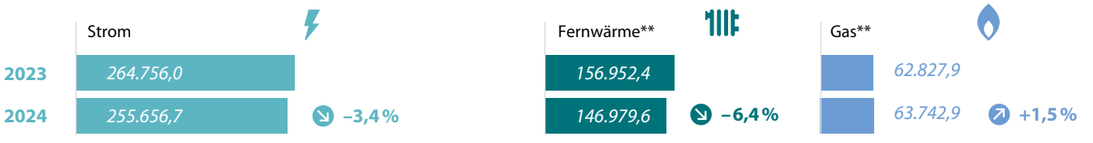
ENERGIEVERBRAUCHSDATEN DER ECE-ZENTRALE IN MWH > *GRI 302-1*



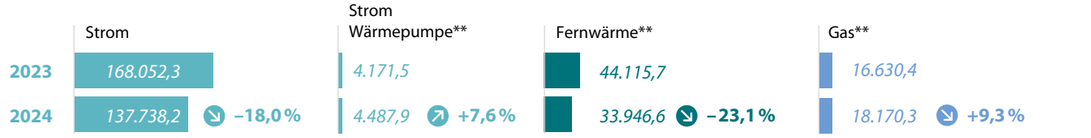
* Umstellung auf Fernwärme.

ENERGIEVERBRAUCHSDATEN IN MWH > *GRI 302-1*

ECE-Center und vermietete Büroimmobilien in Deutschland



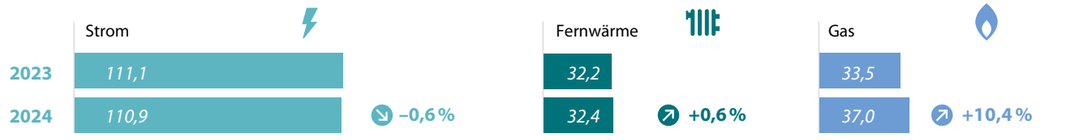
ECE-Center in anderen Ländern



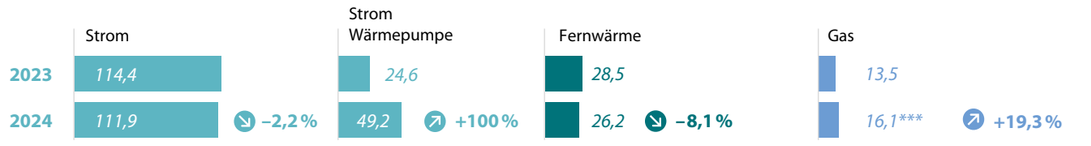
** Die Daten sind nicht klimabereinigt.

SPEZIFISCHER ENERGIEVERBRAUCH IN KWH/M² > *GRI 302-3*

ECE-Center und vermietete Büroimmobilien in Deutschland



ECE-Center in anderen Ländern



*** Erhöhter Anstieg durch Veränderungen des Center-Portfolios.

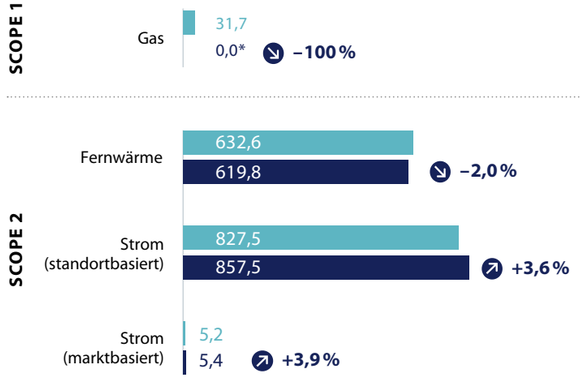
ENERGIE UND RESSOURCEN 2023–2024

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

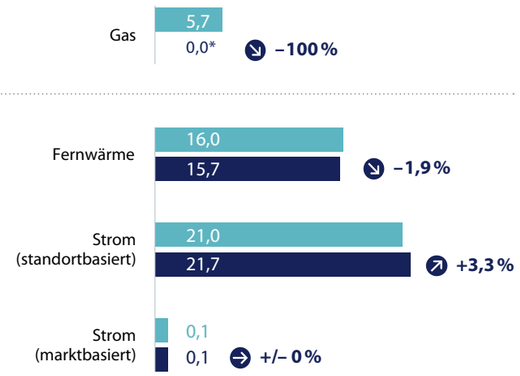
Seit 2008 bezieht die ECE Strom aus erneuerbaren Energiequellen von zertifizierten Anbietern. Dies gilt für alle Shopping-Center in Deutschland, wo der Energieeinkauf verantwortet wird, und für 74 Prozent der Shopping-Center im restlichen Europa sowie für die Unternehmenszentrale in Hamburg. Für die 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 der CO_2e-Emissionen bei der Stromerzeugung anfällt. Darüber hinaus wurden die Scopes in Anlehnung an das GHG (Greenhouse Gas) Protocol geschärft und in Einklang mit den CSRD-Reportinganforderungen gebracht.

2023
2024

T CO_2-ÄQUIVALENTE DER ZENTRALE

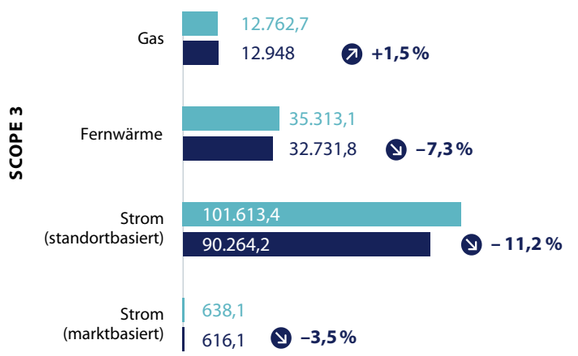


KG CO_2-ÄQUIVALENTE PRO M² DER ZENTRALE

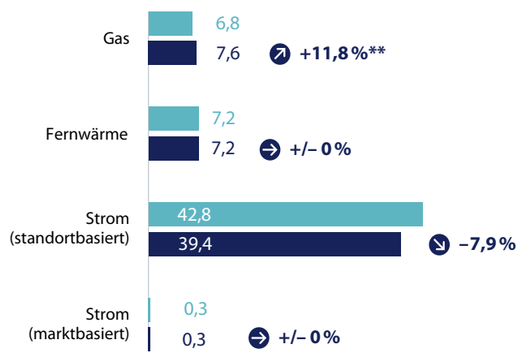


* Umstellung auf Fernwärme.

T CO_2 ÄQUIVALENTE DER CENTER UND VERMIETETEN BÜROFLÄCHEN IN DEUTSCHLAND

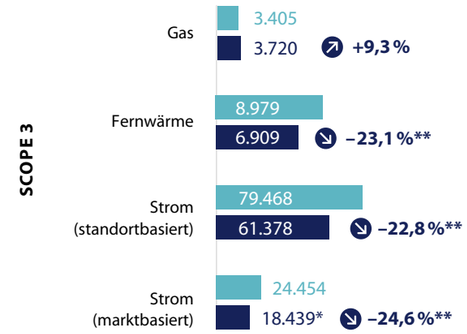


KG CO_2-ÄQUIVALENTE PRO M² DER CENTER UND VERMIETETEN BÜROFLÄCHEN IN DEUTSCHLAND

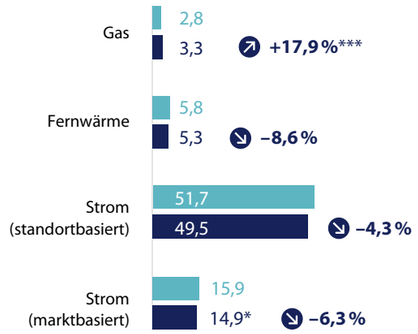


** Erhöhter Anstieg durch Veränderungen des Center-Portfolios.

T CO_2-ÄQUIVALENTE DER CENTER IN ANDEREN LÄNDERN



KG CO_2-ÄQUIVALENTE PRO M² DER CENTER IN ANDEREN LÄNDERN



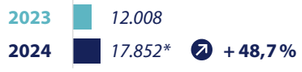
* Insgesamt werden in anderen Ländern 9 Shopping-Center noch nicht mit Grünstrom versorgt.

** Erhöhte Einsparungen durch Veränderungen des Center-Portfolios.

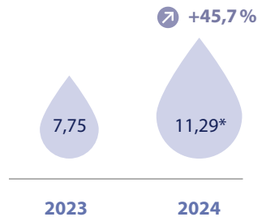
*** Erhöhter Anstieg durch Veränderungen des Center-Portfolios.

WASSERENTNAHME ZENTRALE *> **GRI** 303-3*

Wasserentnahme, absolut (m³)



Spezifische Wasserentnahmen (m³/Mitarbeiter)

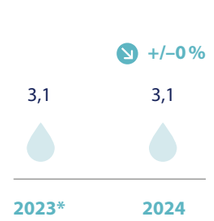


* 2024 erhöhter Wasserverbrauch aufgrund der Fassadenreinigung, die alle 2 Jahre stattfindet.

WASSERENTNAHME CENTER

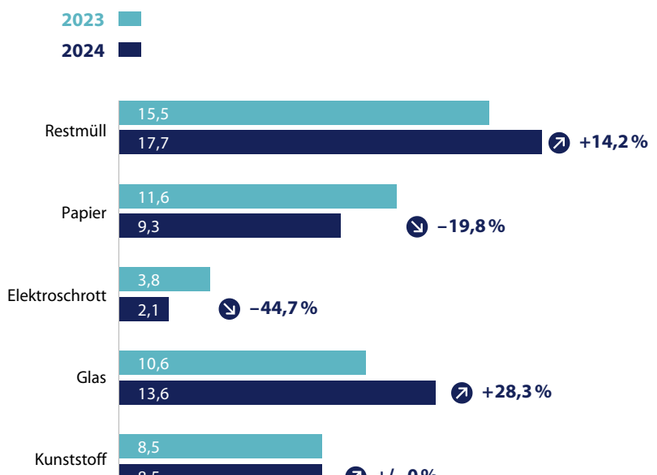
Wasserentnahme, absolut (m³)

Spezifische Wasserentnahmen (Liter/Besucher)



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 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 angefallen und bilanziert.



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

VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG 2023–2024

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 u. a.:
- Richtlinie für die Prüfung von Geschäftspartnern
- Richtlinie für den Umgang mit Zuwendungen
- Richtlinie zum Kartellrecht
- Richtlinie zur Geldwäscheprävention
- Richtlinie für Spenden und Sponsorings

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.

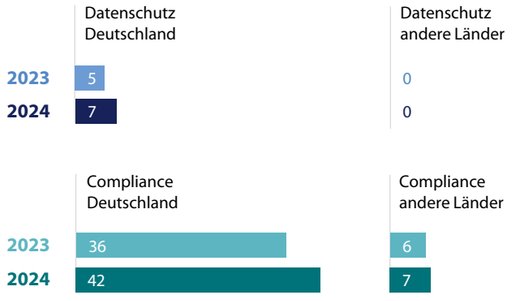
Geschäftspartner werden über die Compliance-Standards für Geschäftspartner verpflichtet, die Verhaltensstandards der ECE einzuhalten. Die ECE Marketplaces, die als einzige Gesellschaft der ECE-Gruppe zur Einhaltung der Vorgaben des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes verpflichtet ist, setzt zudem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

Nachhaltigkeit und Compliance sind in den Werten der ECE fest verankert, die in bedarfsabhängigen Führungskräftetrainings sowie Präsenzschulungen für die Mitarbeitenden regelmäßig thematisiert werden. 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. Ab dem Jahr 2025 muss die Online-Schulung jährlich wiederholt werden, die erworbenen Kenntnisse sind anhand eines Tests nachzuweisen.

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

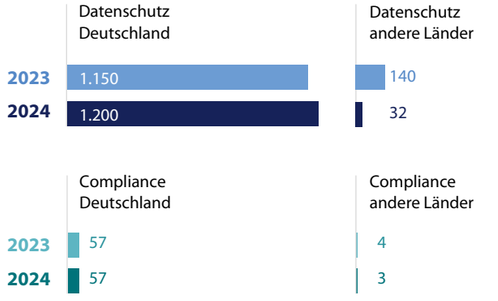
Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und der Regelwerke hat die ECE ein umfassendes Compliance-Management-System etabliert, das vom Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) erstmals 2014 auditiert und zertifiziert wurde. Im März 2016, im November 2019 sowie im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

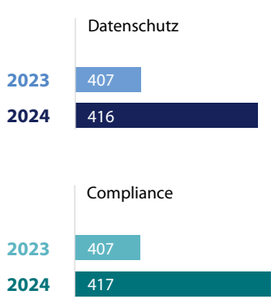
GELTENDMACHUNG VON BETROFFENENRECHTEN NACH DER DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG*

> ***GRI*** *2-4, 418-1*

* Deutliche Abnahme, da Werbewidersprüche von Kunden seit 2024 automatisiert bearbeitet werden.

ONLINE-SCHULUNGEN*

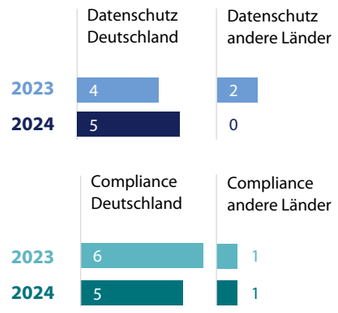
> ***GRI*** *404-1*



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

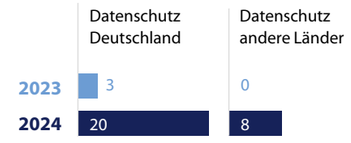
PRÄSENZSCHULUNGEN*

> ***GRI*** *404-1*



* Präsenzschulungen 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.

ANZAHL CENTER-AUDITS DATENSCHUTZ UND IT-SICHERHEIT



AUFENTHALTS-, GEBÄUDE- UND STANDORTQUALITÄT

> ***GRI*** *3-3 416, 416-1*

WOHLBEFINDEN

Gebäude mit hoher Aufenthaltsqualität fördern das Wohlbefinden und die Gesundheit der Nutzer und stärken das soziale Miteinander sowie den Austausch untereinander. Dadurch wird auch der Nutzwert des Gebäudes erheblich gesteigert. Aus diesem Grund ist die Umsetzung einer hohen Aufenthaltsqualität ein zentraler Bestandteil der ECE-Nachhaltigkeitsstrategie. Diese 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 bedeutende Rolle. Bei der Verbesserung der Aufenthaltsqualität berücksichtigt die ECE verschiedene Themenfelder.

Ein wesentlicher Aspekt sind kommunikationsfördernde Angebote für die Nutzer. So werden beispielsweise in den Shopping-Centern Pausenbereiche mit WLAN-Zugang und Sitzgelegenheiten geschaffen. Auch die Familien- und Kinderfreundlichkeit ist ein wichtiger Aspekt, weshalb die ECE in Shopping-Centern häufig eine Vielzahl von Kinderspielbereichen anbietet.

Bei der Entwicklung neuer Immobilien bestehen je nach Immobilientyp unterschiedliche Möglichkeiten, die je nach Projekt berücksichtigt werden, wie zum Beispiel offene Besprechungszonen in Bürogebäuden oder separate Gemeinschaftsräume für die Bewohner in Wohnbereichen.

Neben der Aufenthaltsqualität eines Gebäudes ist auch die Raumluftqualität entscheidend für das Wohlbefinden. Menschen verbringen heutzutage einen Großteil ihrer Zeit in Gebäuden, daher spielt die Qualität der Raumluft eine bedeutende Rolle für 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 trägt wesentlich zur Sicherung der Zufriedenheit bei.

NACHHALTIGE MOBILITÄT

Die Schaffung nachhaltiger Mobilitätsangebote ist ein Kernbestandteil der ECE-Nachhaltigkeitsstrategie, denn die Qualität dieser Angebote ist ein wichtiger Standortfaktor für die Nutzer eines Gebäudes. Das Vorhandensein verschiedener Mobilitätsalternativen ermöglicht eine individuelle Wahl des geeigneten Verkehrsmittels und fördert so schrittweise den Umstieg auf eine nachhaltige Mobilität. Darüber hinaus steigert die Diversifizierung der Mobilitätsangebote die Zufriedenheit der Nutzer, erweitert bezahlbare Mobilität und unterstützt den gesundheitsfördernden Radverkehr.

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 gerecht wird, sehr wichtig. Aktuell bietet die ECE den Besuchern über 470 Ladepunkte an ihren Shopping-Centern in Deutschland an. Rund ein Drittel der Ladepunkte sind „High-Power-Charger", die es den Kunden ermöglichen, 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. Derzeit befinden sich weitere 30 Projekte in der Umsetzung, bei denen insgesamt rund 300 Ladesysteme aufgebaut werden sollen – von einfachen 11-kW-Ladestationen bis hin zu „High-Power-Chargern" sind alle Systeme geplant.

Auch international schreitet der Ausbau sukzessive weiter voran. Insgesamt sind mittlerweile auch dort über 180 Ladepunkte vorhanden – von „Normalladern" bis hin zu „High-Power-Chargern" sind alle Systeme vertreten, um die unterschiedlichen Kundenbedürfnisse zu befriedigen. Ein weiterer sukzessiver Ausbau ist auch hier geplant.

DIGITALISIERUNG VON IMMOBILIEN

In Zusammenarbeit mit ihren Kunden entwickelt die ECE innovative und nachhaltige Immobilienkonzepte für alle Assetklassen. Dabei wird die fortschreitende Digitalisierung der Immobilien und des Gebäudemanagements kontinuierlich vorangetrieben, um die immer anspruchsvolleren Klima- und Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Die bestehenden Aktivitäten im Energie- und Umweltmanagement wurden mit dem Projekt EUMS II erfolgreich fortgesetzt und ergänzt. Dazu zählt die Umsetzung des Konzepts zur Ermittlung der Gesamtenergie und der Zählerdigitalisierung in den Centern zur besseren Steuerung der Energie und zur Nebenkostenoptimierung. Zudem wurde das Anlagen-Monitoring Aedifion zur systematischen Erkennung von Unregelmäßigkeiten in der Anlagensteuerung und der Optimierung des Anlagenbetriebs eingeführt – ebenso wie das ESG-Tool Alasco zur systematischen Unterstützung bei der Datensammlung und Datenaufbereitung für das ESG-Reporting an die Investoren.

ZERTIFIZIERUNG VON NACHHALTIGKEITSASPEKTEN

Für eine nachvollziehbare Darstellung der Qualität ihrer Gebäude im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte 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 u. a. 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 u. a. 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.

Bei jedem Neubau und jeder größeren Modernisierung prüft die ECE, welche Nachhaltigkeitsverbesserungen möglich sind. Wenn machbar, lässt sie die positive Performance ihrer Gebäude durch anerkannte Zertifizierungen bestätigen. Am Ende des Berichtszeitraums verfügen 86 Shopping-Center und 34 Immobilien aus den Assetklassen Hotel, Büro, Logistik und Wohnen über ein Haupt- bzw. Vorzertifikat der DGNB oder sind nach BREEAM bzw. LEED ausgezeichnet. Vier Immobilien in Hamburg sind zudem mit dem HafenCity-Umweltzeichen prämiert worden. Diese Zertifizierungen gewährleisten, dass neben der Energieeffizienz auch andere Umwelt- und soziokulturelle Aspekte berücksichtigt wurden.

ZERTIFIKATE 2024

ECE MARKETPLACES*

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. German Sustainable Building Council

GOLD	PLATIN	SILBER
41	11	1

BREEAM® DE

VERY GOOD
7

ECE REAL ESTATE PARTNERS

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. German Sustainable Building Council

GOLD	PLATIN
11	6

BREEAM® DE

VERY GOOD	EXCELLENT
5	3

LEED U.S. GREEN BUILDING COUNCIL USGBC

PLATIN
1

ECE WORK & LIVE

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. German Sustainable Building Council

BRONZE	SILBER	GOLD	PLATIN
1	2	26	2

BREEAM® DE

VERY GOOD
3

HAFENCITY UMWELTZEICHEN

GOLD
4

* 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 Berichts.

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 bis zum 31. Dezember 2024 unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet
GRI 2	**Allgemeine Angaben 2021**		
GRI 2-1	Organisationsprofil	63, 64, 83	
GRI 2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	63, 65	Unternehmenseinheiten, die Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie sind
GRI 2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	80, 83	
GRI 2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	72, 74, 75, 77, 83	
GRI 2-5	Externe Prüfung	83	
	Tätigkeiten und Mitarbeitende		
GRI 2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	10–37, 38–41, 42–53, 54–55, 76	
GRI 2-7	Angestellte	68, 69	
GRI 2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind		Die ECE Group beschäftigt Leiharbeitnehmer (Zeit- und Interimsmitarbeitende) in einer niedrigen zweistelligen Anzahl und führt dazu keine gesonderte Statistik
	Unternehmensführung		
GRI 2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	63	
GRI 2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans		Die ECE Group ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen im Besitz der Familie Otto. Die Kontrollfunktion wird von einem offiziell bestellten Beirat ausgeübt
GRI 2-11	Person mit dem Vorsitz des höchsten Kontrollorgans		Das Unternehmen wird von Alexander Otto als CEO der ECE Group geführt
GRI 2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	63	
GRI 2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	63	
GRI 2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung		Das ECE Sustainability Department verantwortet u. a. 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	76	
GRI 2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	63	
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
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	63, 67	
GRI 2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	76–78	Details regeln der Code of Conduct der ECE und die Compliance-Standards für Business-Partner der ECE Group
GRI 2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	76, 77	
GRI 2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	76, 77	Die ECE nutzt das anonyme BKMS-Hinweisgebersystem
GRI 2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	76, 77	Die ECE nutzt das anonyme BKMS-Hinweisgebersystem
GRI 2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	76, 77	Im Berichtszeitraum wurden keine signifikanten Geldbußen oder nichtmonetären Sanktionen gegen die ECE Group verhängt
GRI 2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	26	
	Einbindung von Stakeholdern		
GRI 2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	63, 64, 66	
GRI 2-30	Tarifverträge	68	
GRI 3	**Wesentliche Themen 2021**		
GRI 3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	65, 66	
GRI 3-2	Liste der wesentlichen Themen	66	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	76	
GRI 205	Antikorruption 2016	76	
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	76	
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	26, 27, 30–32, 64, 67, 72	
GRI 302	Energie 2016	26, 27, 30–32, 64, 67, 72	
GRI 302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	72–73	
GRI 302-3	Energieintensität	73	

GRI-Standards und -Angaben			Seitenzahl	Erläuterung
GRI	**303**	**Wasser und Abwasser 2018**	**30**	
GRI	303-3	Wasserentnahme	75	
		Klimaemissionen		
GRI	**3**	**Wesentliche Themen 2021**		
GRI	3-3	Management von wesentlichen Themen	28, 47, 64, 67, 72, 74, 75	
GRI	305	Emissionen 2016	28, 47, 64, 67, 72, 74, 75	
GRI	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	74–75	
GRI	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	74–75	
GRI	305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	74–75	
GRI	**306**	**Abfall 2020**		
GRI	306-1	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	75	
GRI	306-2	Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	75	
GRI	306-3	Angefallener Abfall	75	
GRI	**401**	**Beschäftigung 2016**	**58–59**	
GRI	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	70	
GRI	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	70	
GRI	401-3	Elternzeit	71	
GRI	**403**	**Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018**	**58–59**	
GRI	403-1	Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	58–59	
GRI	403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	58–59	
GRI	403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	58–59	
GRI	**404**	**Aus- und Weiterbildung 2016**	**77**	
GRI	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	77	Die ECE Group erfasst nur die Anzahl der Schulungsteilnehmer und -teilnehmerinnen
GRI	**405**	**Diversität und Chancengleichheit 2016**	**68–71**	
GRI	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	59, 71	
		Gebäude-, Standort- und Aufenthaltsqualität sowie Mobilität		
GRI	**3**	**Wesentliche Themen 2021**		
GRI	3-3	Management von wesentlichen Themen	78–79	
GRI	416	Kundengesundheit und -sicherheit 2016	78–79	
GRI	416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	78–79	
GRI	**418**	**Schutz der Kundendaten 2016**	**76–77**	
GRI	418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten	76–77	

> ***GRI** 2-1, 2-3, 2-4, 2-5*

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BERICHT

Berichtszeitraum: 2023–2024

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
Sarah Krüger

Redaktionsschluss: 30. April 2025

Layout und Grafiken:
Rankin Identity | www.rankin-identity.com

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

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

Bildnachweise:
alamy: Seite 7 (r. u.)
Deka Immobilien: Seite 14 (u.)
ECE/bloomimages: Seite 4 (u.), 44, 45, 50, 51
ENP: Seite 17 (r. u.)
ETV/ Martin Korn: Seite 61 (u.)
Martin Ly: Seite 58 (l.)
MyWellness: Seite 17 (Mitte u.)
Natascha Hamel for Cee Cee Creative: Seite 17 (r. o.)
Pascal Lieleg: Seite 61 (Mitte)
Shutterstock: Seite 49 (o.)

Weitere Bilder:
ECE Group Services GmbH & Co. KG

Die Online-Ausgabe
finden Sie hier:

ECE.COM

HV8
www.blauer-engel.de/uz195