



NACH- HALTIGKEITS- BERICHT

// ENVIRONMENTAL
// SOCIAL
// GOVERNANCE

INHALT



- 1. _ Wer wir sind und was wir tun _ 03**
- 2. _ Environmental - Umwelt _ 09**
 - 2.1 _ Ein Portfolio mit innovativen Energieträgern _ 16
 - 2.2 _ Ressourcen verantwortungsvoll nutzen _ 27
 - 2.3 _ Umweltmanagement und Klimaschutz in der Verwaltung _ 31
 - 2.4 _ Unsere Projektentwicklungen erfüllen hohe Standards _ 33
- 3. _ Social - Gesellschaftlich engagiert _ 35**
 - 3.1 _ Optimales Angebot für die ältere Generation _ 40
 - 3.2 _ Sozialverantwortung als Arbeitgeber _ 41
- 4. _ Governance - Gute Unternehmensführung _ 45**
 - 4.1 _ Corporate Governance _ 50
 - 4.2 _ Compliance _ 51
 - 4.3 _ Künftige Projekte _ 53
- 5. _ Fazit und Ausblick _ 55**

1. WER WIR SIND UND WAS WIR TUN

THE FLAG ist ein Familienunternehmen. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, ein Zuhause für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen zu schaffen.

Jungen, mobilen und älteren Menschen bieten wir auf sie zugeschnittene Wohnkonzepte an: In unseren Student Apartments leben junge Leute in Campusnähe und trotzdem urban. Geschäftsreisende erwartet in unseren komplett eingerichteten Serviced Apartments ein Ambiente, in dem sie sich auch bei längerem Aufenthalt wohlfühlen. Und älteren Menschen, die eigenständig, aber nicht allein leben wollen, bietet unser Bereich Senior Living die Möglichkeit, unabhängig und selbstbestimmt zu wohnen und gleichzeitig bei Bedarf umsorgt zu werden.

Wir betreuen mehr als 2.000 Wohneinheiten in elf Häusern in Deutschland und der Schweiz. Unsere Objekte liegen sowohl in pulsierenden Metropolen wie München, Frankfurt und Zürich als auch in beliebten Universitätsstädten wie Münster und in landschaftlich attraktiven Regionen wie Rhein- und Sauerland. Die Expansion nach Spanien ist in der Umsetzung.

Als gute Gastgeber wollen wir die Wünsche unserer Gäste optimal erfüllen. Darum planen, entwickeln und betreuen wir unsere Immobilien selbst. Von Anfang an verstehen wir uns als Teil der örtlichen Gemeinschaft. Das unterstreicht nicht nur die

langfristige Perspektive unseres Engagements, sondern legt auch die Basis für eine gute Einbindung unserer Häuser in deren Umgebung und damit auch ihren Erfolg.

Unsere unternehmerischen Entscheidungen fußen auf dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Um die Zukunftsfähigkeit unseres erfolgreich wachsenden Familienunternehmens zu sichern, achten wir auf gesellschaftliche Anforderungen, wichtige Trends und sich wandelnde Markterfordernisse. Bei der Weiterentwicklung von THE FLAG, bei unseren Ideen und Lösungen sowie in unserem täglichen Handeln orientieren wir uns an den Leitlinien von guter Unternehmensführung sowie sozialer und ökologischer Verantwortung, ohne die ökonomische Perspektive aus den Augen zu verlieren.

ALS GUTE GASTGEBER WOLLEN WIR DIE WÜNSCHE UNSERER GÄSTE OPTIMAL ERFÜLLEN.



Aus diesem Selbstverständnis heraus legen wir für THE FLAG zum ersten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht vor. Damit entsprechen wir dem zunehmenden Interesse unserer Stakeholder ebenso wie unserem eigenen Anspruch, zum Klima- und Umweltschutz beizutragen, unsere Kosteneffizienz weiter zu verbessern, Risiken zu minimieren und unser Geschäft somit verantwortungsvoll zu gestalten.

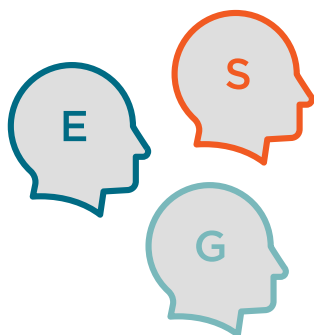
Unsere Selbstverpflichtung

Seit einiger Zeit steht die Immobilienwirtschaft im Fokus von Diskussionen über die Nachhaltigkeit ihrer Geschäftsmodelle: Die Branche gilt unter anderem als einer der wesentlichen CO₂-Emittenten. Die Diskussion wird aber vor allem entlang der Begriffe ESG und SDG geführt. ESG steht für E wie Environmental, S für Social sowie G für Governance und findet sich erstmals 2004 in einer UN-Studie. In diesem umfassenden Kontext werden Produkte, zu denen auch unsere Häuser zählen, entlang ihres Lebenszyklus betrachtet. Die Abkürzung SDG steht für Sustainable Development Goals und umschreibt insgesamt 17 Ziele, die die Vereinten Nationen als besonders relevant für eine nachhaltige Entwicklung einstufen.

Darüber hinaus hat die EU im Rahmen ihres Green Deal beschlossen, den Ausstoß von Treibhausgasen bis 2050 auf null zu senken; Deutschland strebt sogar eine Reduzierung der Treibhausgase um 55 Prozent bis 2030 an. Außerdem sollen über die EU-Taxonomie Kapitalströme künftig verstärkt in nachhaltige Geschäftsaktivitäten gelenkt werden, damit Finanzmärkte, Investoren und Unternehmen die gewünschten Nachhaltigkeitsziele verfolgen. Bislang gilt die Taxonomie im Wesentlichen für produzierende Betriebe und institutionelle Investoren. Wir gehen davon aus, dass die Richtlinien in den kommenden Jahren sukzessive auf die gesamte Immobilienwirtschaft ausgeweitet werden.

THE FLAG unterliegt als familiengeführtes Immobilienunternehmen nicht der EU-Taxonomie. Dennoch tragen wir freiwillig in ihrem Sinn zur nachhaltigen Entwicklung bei. Zum einen, indem wir den Gedanken der Nachhaltigkeit in unsere Entscheidungs-

prozesse integrieren und zum anderen, indem wir unsere Aktivitäten regelmäßig überprüfen. Wenn möglich richten wir sie sparsamer, wirksamer und umweltschonender aus. Nicht zuletzt wollen wir als Bauherr, Entwickler, Arbeitgeber und Gastgeber mit Nachhaltigkeit profitabel weiterwachsen. Immer mehr Gäste erwarten von uns, dass wir sie in ihrem eigenen Nachhaltigkeitsbemühen unterstützen, zum Beispiel durch die Reduktion des CO₂-Fußabdrucks bei Geschäftsreisen. Dem kommen wir mit unseren eigenen Anstrengungen entgegen. Künftig werden Kreditgebende „grünen“ Überlegungen verstärkt Rechnung tragen. In solchen Fällen wollen wir bei Investitionen Finanzierungsvorteile realisieren.



DER GEDANKE DER NACHHALTIGKEIT IST FEST IN UNSERE ENTSCHEIDUNGSPROZESSE INTEGRIERT.

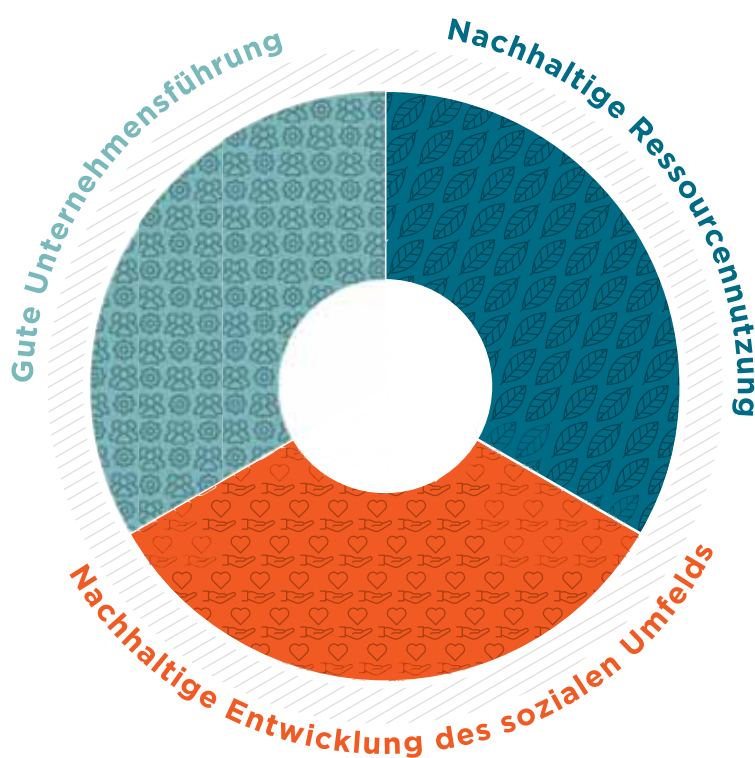


Unser Familienunternehmen ist auf die Sicherung der Vermögenswerte für die nachfolgenden Generationen ausgerichtet. Nachhaltiges Engagement bedeutet für uns nicht nur unternehmerische und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, sondern auch die Grundlage zu festigen, auf der unsere Kinder und kommende Generationen THE FLAG auf Kurs halten können. Ein Beirat aus Familie und externen Fachleuten unterstützt uns bei der strategischen Ausrichtung. Das Gremium besteht aus zwölf Mitgliedern. Sie kommen aus unterschiedlichen Branchen. So stellen wir sicher, dass wir relevante Themen aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchten.



Wir verpflichten uns zur Umsetzung der nachfolgenden ESG-Leitlinien:

- // Unsere Investments tragen die Anforderungen an eine nachhaltige Nutzung von Ressourcen Rechnung.
- // Unsere unternehmerischen Aktivitäten leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des sozialen Umfelds.
- // Wir erfüllen unsere Aufgaben entsprechend dem Grundsatz guter Unternehmensführung.



Es gilt, die Anforderungen von Gesellschaft, Gästen, Umgebung, Mitarbeiter*innen und Unternehmen aufeinander abzustimmen. Wie wir das im Alltag tun, beschreibt dieser Bericht.

2.



ENVIRONMENTAL - UMWELT





**NACHHALTIGKEIT IST FÜR
UNS NICHT NUR ÖKOLOGI-
SCHE NOTWENDIGKEIT.**



MIT DIESEN MAßNAHMEN SPAREN
WIR BEI BAU UND BETRIEB UNSERER
OBJEKTE ROHSTOFFE UND
RESSOURCEN UND SCHONEN DIE
UMWELT.



**UMWELTFREUNDLICHE
ENERGIETRÄGER:** Wir nutzen Holzpellets,
Fernwärme und betreiben ein eigenes
Blockheizkraftwerk in Frankfurt.



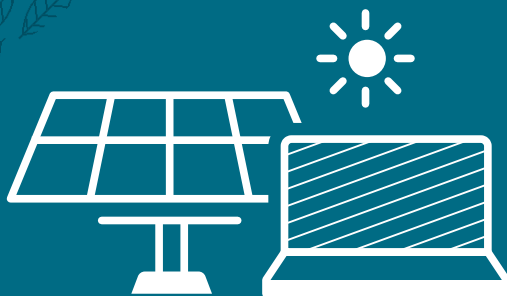
Neubauprojekte und Sanierungen in
Deutschland werden im **STANDARD
KFW 55 ODER BESSER** erstellt.



Bei all unseren deutschen Objekten
kommt **100% GRÜNER STROM**
zum Einsatz.

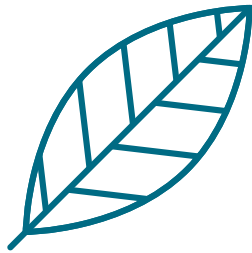


Wir stellen **POOLFAHRRÄDER**
bereit und widmen Parkplätze zu
FAHRRADSTELLPLÄTZEN um.



Unsere Datenverarbeitung läuft
über ein externes **CO₂ NEUTRALES**
RECHENZENTRUM.





Erderwärmung, Unwetter und Trockenheit beeinflussen bereits heute unseren Lebens- und Arbeitsbereich. Das hat Folgen für die Immobilienwirtschaft: Wer verantwortungsvoll handelt, achtet bei Bau und Betrieb wesentlich stärker darauf, Rohstoffe, Ressourcen und Umwelt zu schonen.



Die Digitalisierung unterstützt diesen Prozess. Sie hilft, Verbrauchsdaten präziser zu erfassen. Deren Analyse mündet in Handlungsempfehlungen – beispielsweise in Richtung niedriger CO₂-Emissionen und Hebung von Einsparpotenzialen.

Beides führt über den Lebenszyklus der Immobilien hinweg zu sinkenden Kosten bei geringeren Risiken. Darin liegt ein Mehrwert für Immobilienunternehmen wie THE FLAG. Nachhaltigkeit hat für uns neben der ökologischen Notwendigkeit auch einen ökonomischen Aspekt.



THE FLAG GRUPPE

-  Student Apartments
-  Hotels & Serviced Apartments
-  Senior Living

... und viele weitere in Planung.

Gemeinsam mit unseren heute ca. 85 Mitarbeiter*innen und unseren Gästen können wir den eigenen Ressourcenverbrauch durch unmittelbares Handeln selbst verbessern. Weitere Wirkung erzielen wir als Bauherr und Bestandshalter: Schon mit der Konzeption stellt THE FLAG langfristig die Weichen für die nachhaltige Nutzung und den Betrieb der Häuser.

2.1 Ein Portfolio mit innovativen Energieträgern

Zum 31. Dezember 2020 bestand unser Portfolio aus elf Bestandsobjekten mit insgesamt ca. 2.000 Einheiten in den Segmenten Student Apartments, Business Living und Senior Living. In diesem Jahr haben wir in München ein weiteres Haus im Segment Business Living eröffnet. THE FLAG Meiller Gärten verfügt über 152 Apartments.

Unsere Häuser wurden zwischen 2011 und 2020 fertiggestellt. Die in Deutschland liegenden Gebäude sind allesamt energieeffizient gebaut und erfüllen bereits von Haus die von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beschriebenen hohen Energiestandards. Unser Objekt München II hält den Ökologischen Kriterienkatalog der Stadt München für geförderten Wohnungsbau ein. Diese Richtlinie macht unter anderem Vorgaben zur nachhaltigen Gebäudeplanung, zu Baustoffen, Wärmeschutz, Heizung, Klimatisierung, Wasser, Abfallwirtschaft und Artenschutz.

In allen unseren Häusern achten wir auf umweltfreundliche Energieträger. Darüber hinaus setzen wir auf zukunftssträchtige, innovative Lösungen wie Wasserstoff. Die Mehrzahl unserer Gebäude nutzt derzeit Fernwärme zum Heizen und zur Aufbereitung von warmem Wasser. Fernwärme wird über Kraft-Wärme-



In Frankfurt betreiben wir für unser Businesshotel THE FLAG West M. ein eigenes Blockheizkraftwerk. Es versorgt das Hotel mit Strom und Wärme, die bei der Stromproduktion entsteht. Die innovative Technik zeichnet sich durch einen hohen Wirkungsgrad, Umweltfreundlichkeit und Effizienz aus.



Kopplung gewonnen, ist klimaschonend und kostengünstig. In Münster, Frankfurt und Attendorn kommen Holzpellets zum Einsatz. Diese werden in der Regel aus Holzresten und Landschaftspflegematerial hergestellt. Die Pelletproduktion ist CO₂-neutral. Holzpresslinge tragen somit zur Energiewende bei.

In Frankfurt betreiben wir für unser Businesshotel THE FLAG West M. ein eigenes Blockheizkraftwerk. Es versorgt das Hotel mit Strom und Wärme, die bei der Stromproduktion entsteht. Die innovative Technik zeichnet sich durch einen hohen Wirkungsgrad, Umweltfreundlichkeit und Effizienz aus. Das 2021 eröffnete THE FLAG Meiller Gärten in München wird über eine Wärmepumpe in Kombination mit einem Wärmetauscher beheizt. Das System basiert auf erneuerbarer Energie. Es erbringt eine hohe Jahresarbeitszahl, sodass es die Klimabilanz verbessert.

Da, wo es möglich ist, nutzen wir Solarenergie. So wird zum Beispiel unser Senior Living Projekt in Spanien mit einer Anlage zur Produktion von Strom aus Sonne ausgestattet. Zukünftig wollen wir auch innovative Energiequellen einsetzen. Unter anderem planen wir den Einbau von Heizsystemen auf Basis von Wasserstoff.

**UNSER ZIEL IST ES,
IN ZUKUNFT SOWOHL
NATÜRLICHE RESSOURCEN
ALS AUCH KOSTEN NOCH
STÄRKER ZU SCHONEN.**



Auf der Grundlage der Daten aus den Energieausweisen haben wir für 2020 den Gesamtenergieverbrauch über die Nutzfläche unserer Gebäude in Deutschland ermittelt. Erfasst sind elf Objekte. Unter dem Strich lag der Energieverbrauch deutlich unter den Referenzwerten gleichgelagerter Objekte (gemäß Energieausweis). Dank der Gebäudekonstruktion war der Wert bei einzelnen Objekten teilweise mehr als 50 Prozent besser. Insgesamt trug die effiziente Bauweise zur Einsparung von fast 2,8 Mio. Kilowattstunden Energie bei. Das entspricht einer Einsparung von fast 1,5 Mio. Tonnen CO₂ pro Jahr (Umrechnungsfaktor 0,535 Tonnen CO₂ je kWh verbrauchter Energie).



THE FLAG GRUPPE

Gebäude	Baujahr	Gebäudenutzfläche nach ENEC in qm	Einheiten	Primärenergiebedarf nach Energieausweis
Gievenbeck Münster	2011	5.285	134	2,2 kWh (m ² a)
Leonardo Münster	2012	2.586	209	23,4 kWh (m ² a)
First M. Frankfurt	2011	8.432	165	15 kWh (m ² a)
Campusmeile Frankfurt	2016	13.069	334	18,87 kWh (m ² a)
Philosophicum Frankfurt	2016	9.450 3.512	174 64	Altbau: 40,4 kWh (m ² a) Neubau: 22,8 kWh (m ² a)
München M. München	2016	15.803	332	7,06 kWh (m ² a)
Oskar M. Frankfurt	2017	4.820	70	24,6 kWh (m ² a)
West M. Frankfurt	2020	8.191	228	93 kWh (m ² a)
Zürich Schweiz	2013	3.953	102	n/a
Senior Attendorn	2017	3.514	56	26,6 kWh (m ² a)
München II München	2017	7.431	143	8,34 kWh (m ² a)
Meiller Gärten München	2021	7.850	152	76,6 kWh (m ² a)
Summe		93.896	2163	

	2020	2019
Anzahl Gebäude	11	10
Heizenergieverbrauch Summe kWh	3.532.803 216,2	3.527.350 223,7
Stromverbrauch Summe kWh		1.906.437
Wasserverbrauch Summe cbm		72.303
Abfallaufkommen Abfall in cbm		2.653

Gebäude	Referenzwert nach Energieausweis	eingesparte Energie (kWh) p.a. im Objekt	eingesparter CO ₂ -Verbrauch (1 kWh:0,535t)	Heizungstyp	KfW-Standard
Gievenbeck Münster	52,7 kWh (m ² a)	266.893	142.787	Fernwärme	55
Leonardo Münster	52,5 kWh (m ² a)	75.253	40.260	Pellets (Ergänzung Gas)	55
First M. Frankfurt	69 kWh (m ² a)	455.328	243.600	Pellets (Ergänzung Gas)	70
Campusmeile Frankfurt	49,31 kWh (m ² a)	397.820	212.834	Fernwärme	40
Philosophicum Frankfurt	Altbau: 73,1 kWh (m ² a) Neubau: 38,1 kWh (m ² a)	309.012 53.740	165.321 28.751	Fernwärme Fernwärme	40 40
München M. München	18,23 kWh (m ² a)	176.520	94.438	Fernwärme	40
Oskar M. Frankfurt	46,5 kWh (m ² a)	105.558	56.474	Fernwärme	n/a
West M. Frankfurt	134 kWh (m ² a)	335.831	179.670	Block-HKW (Gas)	70
Zürich Schweiz	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Senior Attendorn	38,0 kWh (m ² a)	40.055	21.429	Pellets (Ergänzung Gas)	55
München II München	35,34 kWh (m ² a)	200.634	107.339	Fernwärme	Katalog München
Meiller Gärten München	123,9 kWh (m ² a)	371.305	198.648	Wärmepumpe/ Wärmetauscher	n/a
Summe		2.787.948	1.491.552		



Im THE FLAG West M. wurden zur Reduktion der Beleuchtungszeiten Bewegungsmelder installiert. Auch nutzen wir das Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlage. Dazu wird über Teile der Dachfläche abfließendes Wasser in einer Zisterne gesammelt.

Unser Ziel ist es, in Zukunft sowohl natürliche Ressourcen als auch Kosten noch stärker zu schonen. Ein Paket von Maßnahmen hilft uns bei der Optimierung:

// In den Wohneinheiten und öffentlichen Bereichen kommen stromsparende LED-Leuchtmittel zum Einsatz. Drei Viertel der Einheiten verfügen bereits über LED-Leuchten. Der Rest des Portfolios wird Zug um Zug umgestellt. Für das Gesamtportfolio von THE FLAG haben wir ein Einsparpotenzial von rund 493.500 kWh pro Jahr errechnet.

// Zur Reduktion der Beleuchtungszeiten wurden Bewegungsmelder installiert. Die optimalen Einschaltperioden haben wir in Praxistests ermittelt. Die Beleuchtungszeiten wurden soweit wie zulässig verkürzt. Tageslichtsensoren sorgen außerdem dafür, dass die Beleuchtung erst auslöst, wenn die natürliche Beleuchtung nicht mehr reicht.

// Alle deutschen Objekte unseres Portfolios beziehen „grünen“ Strom. Wir haben dazu einen Liefervertrag mit dem Versorger Vattenfall geschlossen. Der Strom stammt zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen. Zur Optimierung der Einkaufskonditionen wurden alle Häuser zu einem Kontingent gebündelt.

// Das Gebäude THE FLAG West M. in Frankfurt nutzt Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlage. Dazu wird über Teile der Dachfläche abfließendes Wasser in einer Zisterne gesammelt. Der Auffangbehälter hat ein Fassungsvermögen von zehn Kubikmetern. Wir rechnen mit einem Verbrauch von 130 Kubikmetern Regenwasser pro Jahr. Voraussichtlich werden wir die gleiche Menge an kostbarem Trinkwasser einsparen. Darüber

hinaus entstehen weniger Abwasserkosten, weil das ausgebrachte Regenwasser wieder im Boden versickert, statt in die Kanalisation abzufließen.

// Unsere künftigen Objekte werden grundsätzlich mit Ladestationen für E-Autos ausgestattet. Zudem erarbeiten wir für unsere Häuser in Abstimmung mit den Städten Mobilitätskonzepte mit dem Ziel, zum einen die Zahl der Stellplätze niedrig zu halten und zum anderen, wenn möglich von der Stellplatzabgabe Gebrauch zu machen, statt kostbaren Stadtlebensraum für Parkplätze zu beanspruchen. Wir wollen beitragen, Städte autofrei zu entwickeln.

// In den Gebäuden München M., Zürich und West M. in Frankfurt haben wir bereits insgesamt acht Ladestationen für E-Autos und E-Roller installiert. Ladestationen für das Oskar M. in Frankfurt sind in Bau; Stationen für unsere beiden Frankfurter Studierendenobjekte stehen kurz vor der Realisierung. Unseren Gästen stellen wir die mit Ökostrom gespeisten Ladestationen kostenlos zur Verfügung. Wir nutzen sie auch für unseren firmeneigenen Fuhrpark.

// Im Objekt Campusmeile wurden fünf von 74 Parkplätzen in der Tiefgarage zu Fahrradstellplätzen umgewidmet. Die Mieter*innen können ihre Räder nun sicher abstellen. Außerdem konnten wir einen E-Roller-Verleih dafür gewinnen, zwei Stationen auf unserem Gelände einzurichten.

// Für die Gäste des West M. stehen kostenlos E-Fahrräder bereit, damit sie in Frankfurt umweltfreundlich mobil sind.



2.2 Ressourcen verantwortungsvoll nutzen

Als Hotelbetreiber und Vermieter haben wir zunächst wenig Einfluss auf das Verbrauchsverhalten der Nutzenden. Hotelgäste zahlen den Verbrauch pauschal über den Übernachtungspreis. Mieter*innen kommen für ihren persönlichen Verbrauch an Strom, Heizung, Wasser und Abfall über die Betriebskosten auf. Dennoch sensibilisieren wir unsere Gäste sowie Mieter*innen für einen möglichst schonenden Umgang mit Ressourcen. So profitieren alle bei einem niedrigeren Verbrauch von stabilen und im besten Fall sogar von sinkenden Nebenkosten. Darüber hinaus sind optimierte Nebenkosten aus Vermietersicht ein Wettbewerbsfaktor: Die Gesamtsumme aus Miete und Nebenkosten ist für Mieter*innen erfahrungsgemäß ein ausschlaggebendes Kriterium für die Anmietung.

Für unsere studentischen Mieter*innen entwickeln wir ein Schulungskonzept, um die verantwortungsvolle Nutzung von Strom, Wasser und Heizung bewusster, die Folgen für das Klima und die Auswirkungen auf das persönliche Budget deutlicher zu machen. Im Bereich Business Living sind sämtliche Energiekosten mit dem Übernachtungspreis abgegolten. Ein sehr hoher Verbrauch wirkt auf den Ertrag von THE FLAG. Unser Unternehmen hat auch unter diesem Aspekt ein Interesse, den Gästen eine verantwortungsvolle Nutzung nahezubringen. Hinweise in den Hotelzimmern werben für einen sparsamen Ressourcenverbrauch.

Zur Verbesserung unserer Umweltbilanz setzen wir folgende Schritte um:

Teilportfolio	Maßnahme	Wirkung
Business Living	Optimierung der Reinigungszyklen von Allgemeinflächen bei gleichbleibendem Standard	Reduktion von Reinigungsmitteln
Business Living	Umstellung auf ökologisch abbaubare Reinigungsmittel	Reduktion chemischer Reinigungsmittel
Student Living, Senior Living	Schulung von Mieter*innen in Verbrauchsfragen, Best-Practice-Beispiele	Sensibilisierung für das Thema Ressourcenverbrauch in Workshops
Student Living, Business Living, Senior Living	Optimierung des Entsorgungskonzepts	Reduzierung von An- und Abfahrten der Abholdienste, Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes, Verbesserung des CO ₂ -Fußabdrucks
Student Living, Business Living, Senior Living	Nachrüstung von E-Ladestationen	Beitrag zur klimafreundlichen E-Mobilität
Business Living	Ermittlung CO ₂ -Fußabdruck mittels Zertifizierung	Transparenz





Das im Sommer 2021 vom Bundestag beschlossene Lieferkettengesetz ist für uns Anlass, mit unseren Dienstleistungsunternehmen über das Thema ESG zu sprechen. Künftig wollen wir im Vorfeld von Beauftragungen wissen, wie die Anbietenden Kriterien wie Umweltverträglichkeit und Klimaschutz, aber auch faire Arbeitsbedingungen entsprechend unseren Ansprüchen an gute Unternehmensführung berücksichtigen. Dabei spielen folgende Aspekte eine Rolle:

- // Einsatz lokaler Arbeitskräfte
- // Reduktion von Transportwegen
- // Nutzung nachhaltig hergestellter Produktionsmittel
- // Abfallmanagement
- // Arbeitssicherheit und Arbeitsstandards

Uns ist klar, dass wir in naher Zukunft noch Entscheidungen treffen werden, die unsere Anforderungen nicht vollständig erfüllen können. Wir streben jedoch eine größtmögliche Übereinstimmung zwischen unseren Unternehmenszielen und den Nachhaltigkeitskriterien an.

2.3 Umweltmanagement und Klimaschutz in der Verwaltung

Aus unserem Anspruch an gute Unternehmensführung heraus motivieren wir alle unsere 85 Mitarbeiter*innen nachhaltig zu handeln. Jede*r ist aufgefordert, im Verantwortungsbereich an der Verbesserung unserer Klima- und Umweltbilanz mitzuwirken, Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen und umzusetzen. Von unserem Management erwarten wir, dass es mit gutem Beispiel vorangeht und in jedem Haus etwa auf einen sorgfältigen Umgang mit Strom achtet.

In einigen Städten pendeln unsere Mitarbeiter*innen zwischen mehreren Standorten. Häufig legen sie diese Kurzstrecken mit dem Auto zurück. Um die Mitarbeiter*innen für den Umstieg auf das Rad zu bewegen, stellt THE FLAG Poolfahräder bereit. Das senkt die CO₂- und Feinstaubbelastung der Städte. Darüber hinaus begrenzt unsere Reiserichtlinie Pkw-Fahrten auf Langstrecken zugunsten einer Bahn-Nutzung.

Im vergangenen Jahr haben wir die meisten unserer Mitarbeiter*innen zum Schutz vor COVID-19 ins Homeoffice geschickt. Im Nebeneffekt verringerten sich die individuellen An- und Abfahrten zum Arbeitsplatz. Das trug zur Entlastung der Umwelt bei. So weit wie möglich nutzen wir Fahrradkuriere, um beim Postversand Ressourcen zu schonen. Insbesondere sollen Transportfahrten weitgehend vermieden werden, damit der Autoverkehr in den Städten reduziert wird.

In der Verwaltung streben wir das nahezu papierlose Büro an. Davon erwarten wir mehrere Vorteile. Erstens: aktiver Umweltschutz dank weniger Papier- und damit Holzverbrauch. Zweitens: Platz- und damit Kostenersparnis. Drittens: digitale und

damit bessere Verfügbarkeit von Dokumenten über Standorte hinweg. Als ersten Erfolg verbuchen wir, dass die Einführung des elektronischen Rechnungslaufes die Zahl papierbehafteter Freigaben nicht nur deutlich verringert hat, sondern auch den Freigabeprozess an sich beschleunigt.

2020 haben wir unsere Daten in ein externes Rechenzentrum ausgelagert. Dieser Schritt ermöglicht es uns, die Kapazitäten unserer eigenen Server im kommenden Ersatzzyklus auf das für den Betrieb der Haustechnik notwendige Minimum herunterzufahren. Die Kosten der Auslagerung werden sich über die künftig wegfallenden Ersatzinvestitionen amortisieren. Das von uns ausgewählte Rechenzentrum erfüllt die Anforderung der Datenschutz-Grundverordnung. Es verfügt zudem über eine ausgezeichnete Umweltbilanz. So wird der Strombedarf überwiegend CO₂-neutral über eine Solaranlage auf dem Gebäudedach gedeckt.

Was wir noch vorhaben

Teilportfolio	Maßnahme	Wirkung
Fuhrpark	Ersetzen von mindestens zwei Pkw p. a. durch E-Fahrzeuge	Vermeidung von CO ₂ -Emissionen, Feinstaubreduzierung
Mitarbeiter*innen	Schulung zu ESG-Themen	Sensibilisierung zur Ressourceneinsparung
Mitarbeiter*innen	Einführung eines ESG-Vorschlagswesens mit Jahresprämierung	Motivation zur Mitarbeit an ESG-Themen

2.4 Unsere Projektentwicklungen erfüllen hohe Standards

THE FLAG hat 2020 den Grundstein für ein ehrgeiziges Wachstumsprogramm gelegt. Wir planen unser Portfolio mittelfristig nahezu zu verdreifachen – von derzeit elf auf mehr als 30 Objekte. Wir wollen unsere Präsenz bevorzugt in Ballungsräumen, Universitätsstädten und lebhaften Mittelstädten verstärken. Vorgesehen ist die Akquisition von Grundstücken für Neubauten, aber auch der Erwerb von Bestandsgebäuden. Diese werden wir umfangreich nutzungsfreundlich und energetisch sanieren.

Als Bauherr werden wir unsere ESG-Leitlinien beginnend mit der Projektidee bis zur Realisierung umsetzen. Wir streben die Energieeffizienzstandards an, die die KfW-Bank bei Förderdarlehen zugrunde legt. Dadurch profitieren wir als Darlehensnehmer von günstigen Finanzierungsbedingungen und einem Tilgungszuschuss. Die Messlatte liegt hoch: Technisch beinhalten die KfW-Vorgaben unter anderem Richtwerte für Wärmedämmung sowie die Optimierung der Heiz- und Lüftungsanlagen. Richtwerte wie 40 oder 55 beschreiben den Zielerreichungsgrad eines KfW-Effizienzhauses. Je niedriger der Wert, desto energieeffizienter das Objekt.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die Neubauprojekte und Sanierungen in Deutschland im Standard KfW 55 oder besser zu erstellen. Damit leisten wir einen Beitrag zur nachhaltigen Erstellung und Bewirtschaftung von Immobilien. Wir sehen die KfW-Klassifizierung in einer Linie mit den immobilienwirtschaftlichen Gebäudezertifizierungen nach DGNB, Leed oder Bream.

Für unsere ausländischen Projekte gelten die gleichen bautechnischen Standards wie für das deutsche Portfolio von THE FLAG. Darüber hinaus passen wir sie an die jeweiligen örtlichen Auflagen an.

**THE FLAG HAT 2020
DEN GRUNDSTEIN FÜR
EIN EHRGEIZIGES WACHS-
TUMSPROGRAMM GELEGT.**



3.

SOCIAL - GESELLSCHAFTLICH ENGAGIERT





**WIR SCHAFFEN EIN ZU-
HAUSE FÜR MENSCHEN
IN UNTERSCHIEDLICHEN
LEBENSPHASEN.**



Wir bieten seit 2020
**WEITERBILDUNGS- UND
FORTBILDUNGSPROGRAMME** für
unsere Mitarbeiter*innen mit dem
Ziel individueller Förderung an.

Neben abwechslungsreichen
Arbeitsplätzen in internationalen
Metropolen bieten wir unseren
Beschäftigten eine faire Vergütung
mit ausgewogenen festen und
variablen Bestandteilen.



In unserem Frankfurter Objekt
Philosophicum vermieten wir 32
**WOHNUNGEN ZU VORZUGS-
KONDITIONEN** an Studierende.



Soweit es möglich ist, bieten wir
unsere Mitarbeiter*innen an,
EINMAL WÖCHENTLICH SPORT
zu treiben, um die Gesundheits-
förderung zu unterstützen.



85/13

Wir beschäftigen **85 Mitarbeiter*innen**
aus **13 Nationen**.

**FÜR UNSERE OBJEKTE
WÄHLEN WIR
BEWUSST ZENTRUMS-
NAHE STANDORTE
IN LEBENDIGEN
MITTELZENTREN AUS
UND ENTWICKELN
EIN PASSENDES
MOBILITÄTSKONZEPT.**



Die flexible
**VEREINBARKEIT
VON BERUF- UND
PRIVATLEBEN** kann
zwischen THE FLAG
und dem/der jeweiligen
Mitarbeiter*in vereinbart
werden.



Über den Arbeitsvertrag bezuschussen wir den **ABSCHLUSS
EINER ALTERSVORSORGE**
durch unsere Beschäftigten.



Ein Großteil unserer Häuser liegt in Regionen mit engem Wohnungsmarkt. Indem wir ein Zuhause für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen schaffen, leisten wir einen Beitrag zur Entspannung der Wohnmarktsituation an unseren Standorten.



Unsere Wohnungen in den Bereichen Student Living, Business Living und Senior Living sind frei finanziert Wohnraum. Darüber hinaus bieten wir öffentlich geförderten Wohnraum an. So haben wir im Rahmen des Projekts „Wohnen für alle“ der Stadt München in unserem Objekt München II Wohnungen für Sozialleistungsempfänger*innen geschaffen. Unsere Mieter*innen dort betreuen wir in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Stadt München.

In unserem Objekt Philosophicum in Frankfurt haben wir eine Kindertagesstätte untergebracht. Wir stellten das Geld für die Gestaltung des Außenbereichs und des Spielplatzes bereit. Das Philosophicum steht auf dem ehemaligen Campus der Frankfurter Universität. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude gehört seit 2014 zum Portfolio von THE FLAG. Nach unserer umfangreichen Sanierung, die als mustergültig gilt, beherbergt es nun rund 270 Student Apartments. Mit der öffentlichen Hand ist vereinbart, 32 der Wohnungen zu Vorzugskonditionen an Studierende zu vermieten, die an einer Frankfurter Hochschule eingeschrieben sind. Diese Vereinbarung gilt für 20 Jahre. In Kooperation mit dem städtischen Denkmalamt öffnen wir das Philosophicum mehrmals im Jahr für öffentliche Führungen. In unmittelbarer Umgebung zum Philosophicum und dem THE FLAG West M. liegt der Palmengarten. Diesen beliebten botanischen Garten haben wir mit einer Spende von 5.000 Euro unterstützt.

3.1 Optimales Angebot für die ältere Generation

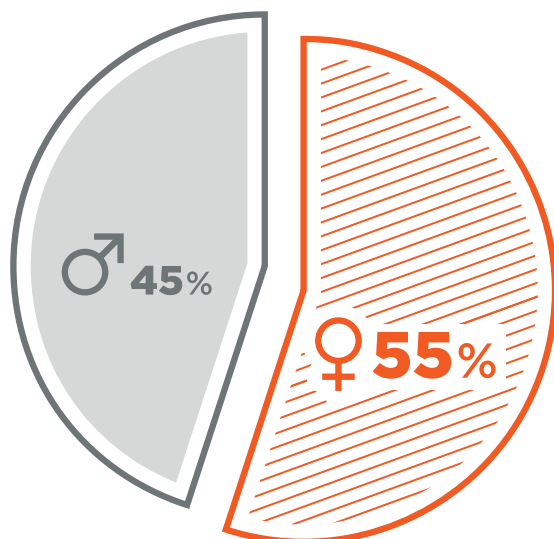
Schon jetzt fehlen fast überall in Deutschland altersgerechte Wohnungen. Angesichts der steigenden Lebenserwartung wird der Anteil älterer Menschen weiter wachsen und mit ihm die Nachfrage nach Wohnungen, die auf die Ansprüche von Senior*innen zugeschnitten sind. Für diesen expandierenden Markt hat THE FLAG das Konzept des Senior Living entwickelt: Wir bieten Wohnungen an, in denen Menschen im Ruhestand eigenständig, selbstbestimmt und doch gut betreut leben können. Unsere barrierefreien Wohnungen sind flächenoptimiert, um unsere Mieter*innen von beschwerlichen Hausarbeiten möglichst zu entlasten. Wir unterstützen mit einem individuellen Servicekonzept bis hin zur Vermittlung von ambulanter Pflege. Die Kosten für unsere Mieter*innen liegen immer unter den Ausgaben für ein Pflegeheim.

3.2 Sozialverantwortung als Arbeitgeber

Unsere Beschäftigten haben großen Anteil am Erfolg von THE FLAG. Ihre verschiedenen Qualifikationen und ihr Engagement sind wesentliche Voraussetzung dafür, dass sich unsere Mieter*innen und Gäste zu Hause fühlen – zufriedene, gut ausgebildete Mitarbeiter*innen sind ein Erfolgsfaktor.

Die Mitarbeiter*innen bilden das Scharnier zwischen dem Unternehmen, den Gästen, Mieter*innen und Hausgemeinschaften. Sie sind das Gesicht von THE FLAG, durch ihr Handeln sind sie Vorbild und repräsentieren unsere Werte.

Wir haben 2020 durchschnittlich 85 Mitarbeiter*innen aus 13 Nationen beschäftigt. Viele von ihnen sind bereits länger als fünf Jahre bei uns. Als relativ junges Unternehmen sind wir darauf sehr stolz. Mehr als die Hälfte (55 Prozent) unserer Beschäftigten sind Frauen. Zwei Drittel der Geschäftsleitung sind weiblich, darüber hinaus arbeiten auf der zweiten Leitungsebene ebenfalls zwei weibliche Führungskräfte.



Im Zuge unseres Wachstums nimmt die Bedeutung einer strukturierten Personalentwicklung zu. Deshalb bieten wir seit 2020 Weiterbildungs- und Fortbildungsprogramme an. Die Inhalte sind auf die Ansprüche von THE FLAG zugeschnitten und werden regelmäßig den Anforderungen angepasst. Ziel ist eine individuelle Förderung. Geeignete Mitarbeiter*innen sollen auch die Chance bekommen, sich auf Führungsaufgaben vorzubereiten. Solche Positionen möchten wir künftig bevorzugt mit Kräften aus dem eigenen Unternehmen besetzen. Aufstiegs- und Qualifizierungsmöglichkeiten stärken die Mitarbeiter*innenbindung und erhöhen unsere Attraktivität als Arbeitgeber.



**DIVERSITÄT FÖRDERT
DEN ERFOLG EINES UNTER-
NEHMENS DURCH MEHR
KREATIVITÄT UND
PRODUKTIVITÄT.**



Durch ein interessantes Arbeitsumfeld möchten wir Talente gewinnen und halten. Schon Schüler*innen können bei uns die Vielfalt von Immobilien- und Hotellerieberufen kennenlernen. In Vor-Corona-Zeiten haben wir pro Jahr mindestens zwei Schulpraktikant*innen angenommen. Zeitnah planen wir diese Zahl auf sechs zu erhöhen. Zwei klassische Praktikumsstellen sollen hinzukommen. Darüber hinaus arbeiten in diesem Jahr vier Werkstudierende in unseren Häusern, angepeilte Zielmarke sind acht. Außerdem bieten wir einen Ausbildungsplatz an. Die Einrichtung eines zweiten Ausbildungsplatzes ist vorgesehen.

Neben abwechslungsreichen Arbeitsplätzen in internationalen Metropolen bieten wir unseren Beschäftigten eine faire Vergütung mit ausgewogenen festen und variablen Bestandteilen. Die flexible Vereinbarkeit von Beruf- und Privatleben kann zwischen THE FLAG und dem/der jeweiligen Mitarbeiter*in vereinbart werden. Außerdem bieten wir Teilzeitmodelle an. Homeoffice wollen wir langfristig dort in den Arbeitsalltag integrieren, wo es die betrieblichen Abläufe erlauben. Bei der Einsatzplanung des Schichtdienstes im Bereich Business Living achten wir auf Ausgewogenheit der Belastung im gesamten Team.

Über den Arbeitsvertrag bezuschussen wir den Abschluss einer Altersvorsorge durch unsere Beschäftigten. Soweit es möglich ist, bieten wir unseren Mitarbeiter*innen an, einmal wöchentlich Sport zu treiben, um die Gesundheitsförderung zu unterstützen. Diversität fördert den Erfolg eines Unternehmens durch mehr Kreativität und Produktivität. Wir verstehen Diversität als belebende Vielfalt, von der THE FLAG gerade an Standorten mit internationalem Publikum profitiert.

Was wir noch vorhaben

Bereich	Maßnahme	Wirkung
Mitarbeiter*innen	Unterstützung privater Initiativen, Sozialengagement	Motivation der Mitarbeiter*innen
Mitarbeiter*innen	Unterstützung individueller Weiterbildungsmaßnahmen	Qualifikation und Mitarbeiter*innenbindung
Mitarbeiter*innen	Angebot zentraler Fortbildungsmaßnahmen	Mehr Fortbildungsstunden der Mitarbeiter*innen
Unternehmen	Gründung einer Stiftung, Auswahl einer Organisation, die unterstützt wird	Langfristiges Engagement, Erhöhung der sozialen Verantwortung

Gesundheitsmanagement und Arbeitsschutz genießen hohe Aufmerksamkeit. Voriges Jahr hat THE FLAG schnell und flexibel auf die COVID-19-Situation reagiert. Schon im März 2020 haben wir unser Sicherheits- und Hygienekonzept an allen Standorten installiert. Im Zentrum steht der Schutz unserer Gäste, Mieter*innen, Dienstleistungsunternehmen und Mitarbeiter*innen. Seither entwickeln wir das Konzept weiter. Wir passen es regelmäßig an die Gegebenheiten an.

4.

GOVERNANCE - GUTE UNTER- NEHMENSFÜHRUNG



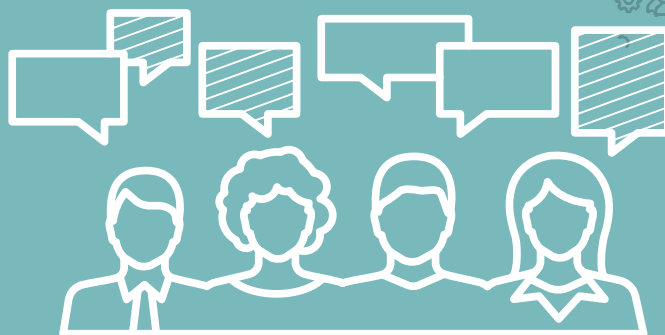


**IN DER UNTERNEHMENS-
FÜHRUNG SETZEN WIR AUF
KLARE KOMMUNIKATION
UND FLACHE HIERARCHIEN.**



Eine eigens eingerichtete **ESG-LEITUNGSSTELLE** soll die nachhaltigen Aktivitäten von THE FLAG fördern, koordinieren und Impulse setzen.

Im Rahmen der kontinuierlichen Verbesserung der Bereiche Corporate Governance und Compliance haben wir zahlreiche Maßnahmen initiiert, darunter den Aufbau einer Nachhaltigkeitsrichtlinie, die Einführung eines Code of Conduct für Einkauf, Akquisition, Finance, Construction sowie eine Quote von 50 % aller Ziele mit Nachhaltigkeitsbezug.



Neben dem regelmäßigen Austausch im Management suchen wir bei zentralen Entscheidungen den **DIALOG MIT DEM BEIRAT**. Der Beirat agiert unabhängig vom wirtschaftlichen Erfolg unseres Familienunternehmens.



In der Unternehmensführung setzen wir auf **KLARE KOMMUNIKATION** und **FLACHE HIERARCHIEN**.

ZUR NACHHALTIGEN SICHERUNG
UNSERES WACHSTUMS BRAUCHEN WIR
EIN GEMEINSAMES WERTVERSTÄNDNIS
ALS LEITSCHNUR UNSERES HANDELNS.
ES FOLGT DEN GRUNDSÄTZEN VON
ETHIK, INTEGRITÄT, VERTRAUEN UND
TRANSPARENZ.



Ein Schwerpunkt unserer Compliance ist der **DATENSCHUTZ**. Ein externer Datenschutzbeauftragter hilft uns, unsere Strukturen stetig zu optimieren.





Unser Unternehmen wächst dynamisch. Zur nachhaltigen Sicherung unseres Wachstums brauchen wir ein gemeinsames Wertverständnis als Leitschnur unseres Handelns. Es folgt den Grundsätzen von Ethik, Integrität, Vertrauen und Transparenz.

4.1 Corporate Governance

In der Unternehmensführung setzen wir auf klare Kommunikation und flache Hierarchien. Ein Vier-Augen-Prinzip ist für alle materiellen Geschäftsprozesse eingeführt.

Neben dem regelmäßigen Austausch im Management suchen wir bei zentralen Entscheidungen den Dialog mit dem Beirat. Dies gilt insbesondere für Investitionen wie den Ankauf von Grundstücken. Der Beirat agiert unabhängig vom wirtschaftlichen Erfolg unseres Familienunternehmens.

Nachhaltigkeit haben wir als Führungsthema identifiziert. Eine eigens eingerichtete ESG-Leitungsstelle soll die nachhaltigen Aktivitäten von THE FLAG fördern, koordinieren und Impulse setzen.

Unsere Führungskräfte informieren wir regelmäßig über die unternehmerische Entwicklung von THE FLAG. Außerdem beziehen wir sie in Entscheidungsprozesse ein. Die Weitergabe grundlegender Informationen durch die Führungskräfte an die Mitarbeiter*innen ist gelebte Praxis. Die flachen Hierarchien im Unternehmen fördern die Kommunikation.

4.2 Compliance

Als Unternehmen, das sich verschiedensten Fragen zum Thema Compliance stellen muss, die von der Beauftragung im Baubereich bis zur Datenverarbeitung unserer Hotelgäste gehen, führen wir eine Vielzahl an unterschiedlichen Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben durch das Management und die Mitarbeiter*innen durch.

Ein Schwerpunkt unserer Compliance ist der Datenschutz. Wir halten selbstverständlich die Regeln der Datenschutz-Grundverordnung ein. Ein externer Datenschutzbeauftragter hilft uns, unsere Strukturen stetig zu optimieren. Die intern mit diesen Aufgaben beauftragten Mitarbeiter*innen schulen wir regelmäßig. Ihr Wissen geben die Mitarbeiter*innen an ihre Kolleg*innen weiter. Alle Mitarbeiter*innen verpflichten sich schriftlich, die Datenschutzrichtlinien einzuhalten. Diese werden kontinuierlich angepasst.

Die Verlagerung unseres Datenbestandes in ein externes Rechenzentrum hat die Sicherheit der von uns verwalteten Informationen signifikant erhöht. Wir profitieren jetzt von den professionellen Strukturen des Anbieters. Zusätzlich sensibilisieren wir unsere Mitarbeiter*innen im Umgang mit schädlicher Software, zum Beispiel Phishing oder Malware in Mails und SMS. Bei Verdachtsfällen sind unsere Mitarbeiter*innen gehalten, sich an eine zentrale Meldestelle zu wenden. Wir werden von einem qualifizierten IT-Systemhaus unterstützt.

NACHHALTIGKEIT HABEN WIR ALS FÜHRUNGSTHEMA IDENTIFIZIERT.



Mit Einführung des elektronischen Rechnungslaufes sind die Entscheidungen zur Freigabe zahlungsrelevanter Geschäftsvorfälle nunmehr vollständig dokumentiert.

Aufgrund unserer jungen Unternehmenshistorie und dem starken Wachstumskurs der vergangenen Jahre war und ist das Thema Compliance stark vom Vertrauen in die handelnden Personen geprägt. Die Geschäftsleitung hat die Installation dieses Systems der Kontrolle und Prävention als zentrale Aufgabe identifiziert. Wir setzen dieses Projekt mit Nachdruck um.

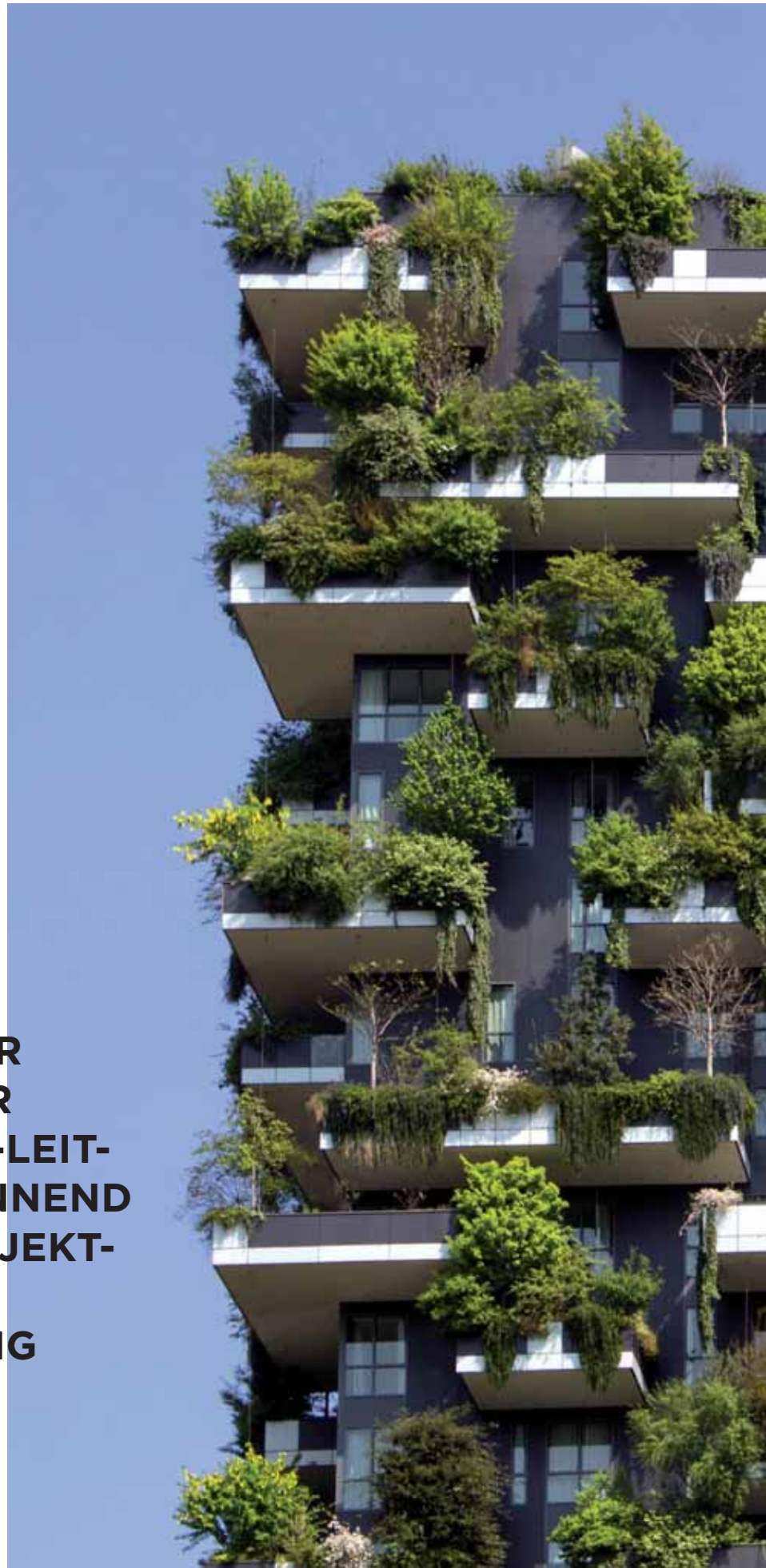
4.3 Künftige Projekte

Im Rahmen der kontinuierlichen Verbesserung der Bereiche Corporate Governance und Compliance haben wir folgende Maßnahmen identifiziert und die Umsetzung initiiert:

Was wir noch vorhaben

Bereich	Maßnahme	Wirkung
Unternehmensgruppe	Dokumentation von Richtlinien	Dokumentation des gelebten Werteverständnisses
Unternehmensgruppe	Aufbau einer internen Revision	Verbesserung der Überwachung und Einhaltung von Regeln
Unternehmensgruppe	Aufbau einer Nachhaltigkeitsrichtlinie	Sensibilisierung und Dokumentation der Strategie
Abteilungen	Einführung Code of Conduct für Einkauf, Akquisition, Finance, Construction	Verständnis Compliance und Einhaltung von Regeln
Führungskräfte	Quote von 50 % aller Ziele mit Nachhaltigkeitsbezug	Incentivierung der Führungskräfte für ESG-Themen
Unternehmensgruppe	Einführung Hinweisgeber-system / Ombudsmann	Stärkung des Compliance-Gedankens inner- und außerhalb des Unternehmens

**ALS BAUHERR
WERDEN WIR
UNSERE ESG-LEIT-
LINIEN BEGINNEND
MIT DER PROJEKT-
IDEE BIS ZUR
REALISIERUNG
UMSETZEN.**



5.

FAZIT UND AUSBLICK



Der erste Nachhaltigkeitsbericht von THE FLAG legt den Grundstein für die zukünftige Berichterstattung über unser Verständnis von nachhaltigem Wirtschaften. Mitarbeiter*innen quer über Standorte und Hierarchien haben uns geholfen, die Informationen aus allen Teilen unseres Unternehmens zusammenzutragen. Dafür sagen wir Danke.

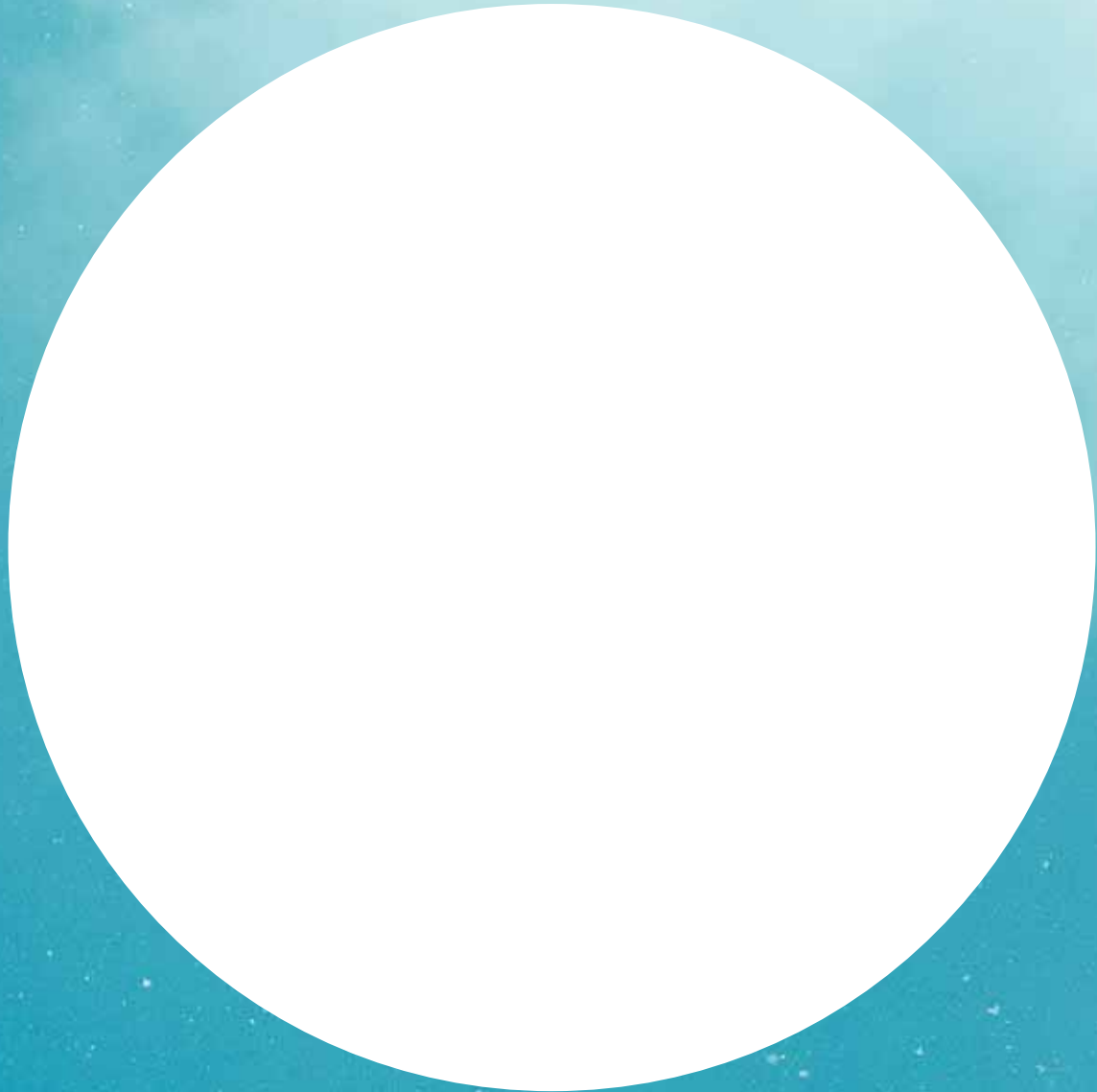
Wir sind uns bewusst, dass es an der einen oder anderen Stelle Lücken gibt. Die gilt es, in Zukunft zu füllen. Wir sind aber auch stolz darauf, dass unser Familienunternehmen Pflöcke eingeschlagen und zahlreiche Meilensteine erreicht hat. Im nächsten Jahr wollen wir über unsere Fortschritte berichten.



Familie Muhr

**DAS UNTERNEHMEN FÜR
WEITERE GENERATIONEN
FORTZUFÜHREN IST EINE
WICHTIGE MOTIVATION
FÜR UNS, NACHHALTIG ZU
WIRTSCHAFTEN.**





STUDENT / BUSINESS / SENIOR

RMCB GmbH (THE FLAG)

Geschäftsführer: Dr. Rudolf Muhr, Sabine Muhr, Dr. Eike Julia Muhr

Listertalstraße 73, 57439 Attendorn

f.home@the-flag.de

www.the-flag.de

Stand September 2021