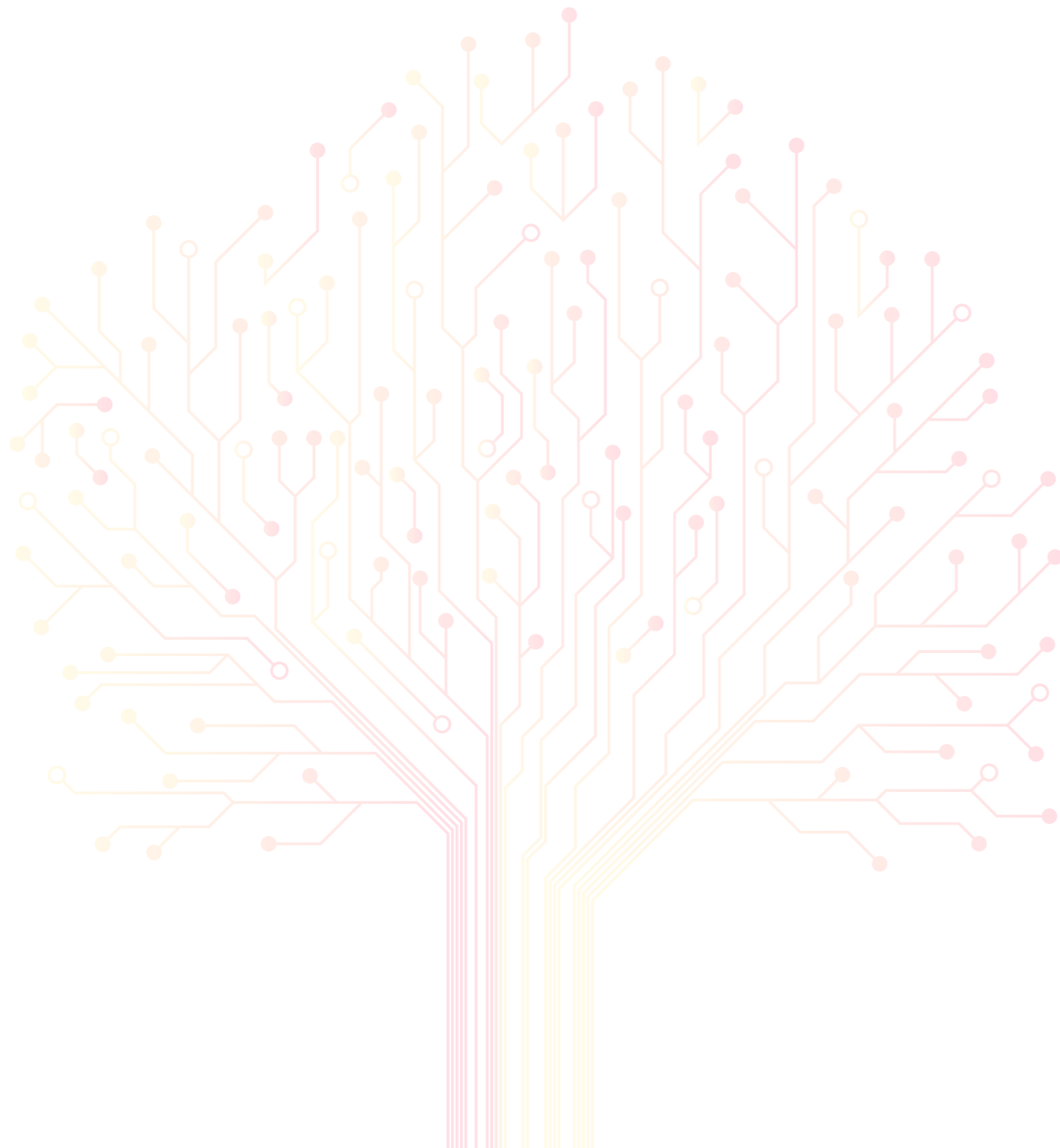


2022
NACHHALTIGKEITSBERICHT

INVESTIEREN
MIT VERANTWORTUNG

INVESTIEREN MIT VERANTWORTUNG



1. EINFÜHRUNG

- 1.1 Vorwort
- 1.2. d.i.i. auf einem Blick
- 1.3. Nachhaltigkeitsmanagement
- 1.4. Geschäftsmodell
- 1.5. Investmentprozess
- 1.6. Datenerhebung

2. NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

- 2.1. Nachhaltigkeitsstrategie
- 2.2. Wesentlichkeit der Nachhaltigkeitsthemen
- 2.3. Maßgebliche Dokumente der Nachhaltigkeitsstrategie
- 2.4. Sustainable Development Goals (SDGs)
- 2.5. ESG-Ziele

EXKURS HIGHLIGHT PROJEKTE

- Aachen
- Villingen Schwenningen
- Berlin
- Hamburg

3. ENVIRONMENTAL

- 3.1. Umwelt Ziele und Fortschritte
- 3.2. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen
- 3.3. Ressourceneffizienz
- 3.4. Kategorien von klimarelevanten Emissionen
- 3.5. Innovationsmanagement

4. SOCIAL

- 4.1. Soziale Ziele und Fortschritte
- 4.2. Die Belegschaft der d.i.i. Gruppe
- 4.3. Verantwortung für die Belegschaft
- 4.4. Chancengerechtigkeit und Diversität
- 4.5. Arbeitnehmerrechte
- 4.6. Vergütung und Nachhaltigkeitsanreize
- 4.7. Aus- und Weiterbildung
- 4.8. Gesellschaftlicher Beitrag

5. GOVERNANCE

- 5.1. Governance Ziele und Fortschritt
- 5.2. Achtung der Menschenrechte
- 5.3. Mitgliedschaften und politische Einflussnahme
- 5.4. Kommunikation mit den Interessengruppen
- 5.5. Compliance und Risikomanagement

6. GRI ÜBERSICHT

- GRI Übersicht
- Wichtige Hinweise/Impressum

1. EINFÜHRUNG



1.1. VORWORT

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Unternehmenskultur der d.i.i. ist seit jeher von langfristigem Denken und verantwortungsvollem Handeln geprägt. Daher spielt das Thema Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle für unsere Unternehmensstrategie.

Im Jahr 2022 haben wir zum ersten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2021 erarbeitet sowie unsere langfristigen Nachhaltigkeitsziele darin bekanntgegeben. Bis 2045 wollen wir zu einem klimaneutralen Unternehmen werden. Das gilt sowohl für die Reduzierung der in unserer Geschäftstätigkeit entstehenden Emissionen als auch für den von uns zugekauften Strom aus regenerativer Erzeugung. So bezieht d.i.i. an ihren Bürostandorten seit 2021 zu 100 Prozent Strom aus regenerativen Quellen mit dem d.i.i. Grünen Strom und ist somit darin klimaneutral. Neben dem Klimaschutz steht bei d.i.i. auch die soziale Verantwortung im Fokus. Dabei hat die kontinuierliche Verbesserung von Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit Priorität.

Selbstverständlich arbeiten wir kontinuierlich daran, unsere Governance und Compliance Management Systeme zu verbessern. Nachhaltigkeit ist insofern für uns mehr als nur Klimaschutz.

Seit dem Jahr 2022 bekennen wir uns als d.i.i. zu den zehn Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen und zu den sechs Prinzipien der UN Principles for Responsible Investment.

2022 war für d.i.i. ein Jahr mit einem sehr guten Ergebnis und großer Fortschritte in der Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie. Daran haben unsere Mitarbeitenden einen wesentlichen Anteil. Für deren großartiges Engagement sind wir sehr dankbar.

Wir wünschen Ihnen eine spannende und informative Lektüre und bedanken uns für Ihr Interesse an unseren Aktivitäten und Fortschritten im Bereich Nachhaltigkeit.



Frank Wojtalewicz

ÜBER DIESEN BERICHT

[GRI 102-1] [GRI 102-50] [GRI 102-52] [GRI 102-54]

Die Informationen dieses Berichts umfassen im Wesentlichen die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und d.i.i. Investment GmbH – im Folgenden „d.i.i.“ oder „die d.i.i. Gruppe“. Zur d.i.i. Unternehmensgruppe gehören weitere, für diesen Bericht weniger relevante, Tochterunternehmen wie z. B. Objektgesellschaften und Maklerbüros, auf die hier nur indirekt Bezug genommen wird.

Die d.i.i. Gruppe verpflichtet sich zur Transparenz gegenüber ihren Interessengruppen („Stakeholder“). Dieser Nachhaltigkeitsbericht ist die umfassende Veröffentlichung zur Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens; der Bericht ergänzt die entsprechenden Informationen auf der Website des Unternehmens und in weiteren Medienformaten.

d.i.i. orientiert sich in ihrer Nachhaltigkeitsberichterstattung an den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodexes (DNK) und der Global Reporting Initiative (GRI) in der Fassung von 2016. Der Bericht enthält damit die nach dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz geforderten

Informationen zu wesentlichen Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, zur Achtung der Menschenrechte sowie zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Aufgrund der vielfältigen Nachhaltigkeitsmaßnahmen der d.i.i. werden insbesondere zu den Ergebnissen lediglich ausgewählte Beispiele genannt. Der Berichtszeitraum ist das Kalenderjahr 2022.


Der Nachhaltigkeitsbericht der d.i.i. Gruppe erscheint jährlich.

SPRACHE

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Nachhaltigkeitsbericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen weitestgehend verzichtet und meist das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen. Das Bekenntnis von d.i.i. zur Vielfalt ist unter anderem ausführlich in Kapitel 4.4. dargelegt.

1.2. d.i.i. AUF EINEN BLICK








WICHTIGE KENNZAHLEN ASSETS [GRI 302-3] [GRI 303-5] [GRI 305-4] [GRI 306-3]

 921.299 m² Wohnfläche	 141.050 m² Wohnfläche mit Umweltdaten erfasst	 13.786 Wohn- einheiten
 475 weitere Nutzungsarten	 196 davon kleinere Gewerbeeinheiten	 279 sonstige Einheiten
 6.947 Stellplätze/ Garagen	 28.021 m² Gewerbe- und Garagenfläche	 949.320 m² Gesamt- fläche

NEUBAUWOHNUNGEN IN DER PROJEKTENTWICKLUNG

 14 Objekte	 10 Städte
 1.610 Wohneinheiten Neubau	 124.290 m² Wohnfläche Neubau

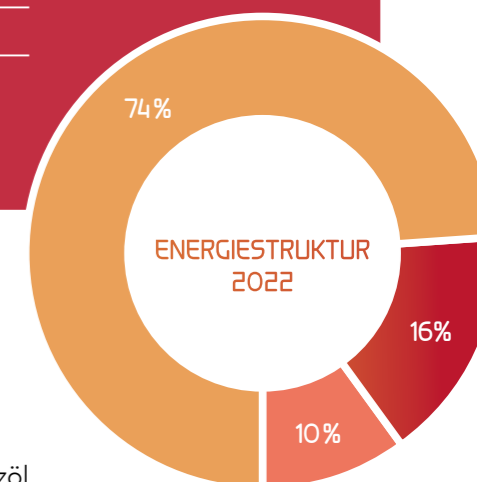
WICHTIGE KENNZAHLEN UNTERNEHMEN [GRI 102-4] [GRI 102-7] [GRI 302-1]

 9 Standorte	 >300 Mitarbeitende	 32 Transaktionen Objektankauf 2022	 831 Mio. € Transaktions- volumen 2022
 ca. 4 Mrd. € AuM	 >30.000 gehandelte Ein- heiten seit 2006	 122.501 kWh/a Elektrizitätsverbrauch d.i.i. Büro 4.105 m ²	

ESG-Daten Wohnimmobilien im Jahr 2022 (ERFASSTE WOHNFLÄCHE: 116.823 m²)

ENDENERGIEVERBRAUCH WÄRME	
(absolut) in Gigawattstunden pro Jahr	ca. 10 GWh/a
(relativ) in kWh pro Quadratmeter pro Jahr	99 kWh/m ² a
ENERGIE-INTENSITÄT	
in kWh pro Quadratmeter pro Jahr	Ø 47 kWh/m ² a
ELEKTRIZITÄTSVERBRAUCH (ALLGEMEINSTROM)	
In kWh pro Jahr	208.801 kWh/a
CO₂-EMISSION	
(absolut) in Tonne pro Jahr	2.343 tCO ₂ e/a
(relativ) in kg pro Quadratmeter pro Jahr	23,2 kgCO ₂ e/m ² a
WASSERMENGE*	
(absolut) in Kubikmeter pro Jahr	107.256 m ³ /a
(relativ) in Kubikmeter pro Quadratmeter pro Jahr	1,2 m ³ /m ² a
ABFALLAUFKOMMEN*	
(absolut) in Tonne pro Jahr	558,91 t/a
(relativ) in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr	6,25 kg/m ² a

* nur für eine Wohnfläche von 89.487 m²



■ Erdgas ■ Fernwärme ■ Heizöl

1.3. NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

[DNK 5] [DNK 7] [GRI 102-16] [GRI 102-32]

Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind fester Bestandteil des Wertesystems, der Strategie und der Strukturen der d.i.i. Gruppe und wurden in die unternehmerische Entscheidungsfindung auf allen Führungsebenen integriert. Die nachhaltige Unternehmensstrategie wurde vom Vorstand der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG in Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung der d.i.i. Investment GmbH, dem Bereich Unternehmensentwicklung und den jeweiligen Fachabteilungen entwickelt und in Richtlinien und Kodizes festgehalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Regeln und Pflichten klar und verständlich sind und von den Mitarbeitenden gleichermaßen eingehalten werden.

Steuerung, operatives Geschäft, Kontrolle und Verantwortlichkeiten verteilen sich in der d.i.i. Gruppe auf mehrere Institutionen. Um eine reibungslose Steuerung und Koordination der Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu gewährleisten und möglichst schnell auf Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen reagieren zu können, hat die d.i.i. Gruppe seit 2021 ein ESG-Komitee. Das ESG-Komitee beschreibt die Nachhaltigkeitsstrategie und die –rahmenbedingungen sowie die ESG-Ziele. Die praktische Umsetzung der Regeln im Tagesgeschäft ist Gegenstand regelmäßiger Erörterungen zwischen Führungskräften und Mitarbeitenden. Das Komitee beobachtet ständig alle relevanten Umfeldveränderungen und (Markt-) Entwicklungen und gleicht die Wirksamkeit der initiierten Maßnahmen und Entscheidungen sowie Zielwerte permanent miteinander ab, um bei Bedarf entsprechende Anpassungen auslösen zu können. Der Vorstand d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und die Geschäftsführung der d.i.i. Investment GmbH sind Mitglieder im ESG-Komitee und zeichnen sich verantwortlich für die gesamte Nachhaltigkeitsleistung der Gruppe.

Die direkte Kontrolle der Nachhaltigkeitsleistung obliegt den Führungskräften der d.i.i. Gruppe, während das ESG-Komitee mindestens auf Quartalsbasis die Gesamtleistung überwacht. Im Jahresverlauf 2023 ernannte die d.i.i. Gruppe zur Stärkung des Nachhaltigkeitsmanagements einen ESG-Beauftragten, der das Komitee im operativen Geschäft unterstützt und als Bindeglied zu den Fachabteilungen der Gruppe fungiert.



ESG ist das zentrale Thema dieser Zeit und sichert die Zukunftsfähigkeit von Unternehmen und Institutionen. Nachhaltigkeitsziele und ESG-Kriterien sollten fest in der Unternehmenskultur integriert sein. Die Umsetzung der ESG-Ziele ist eine Aufgabe für jeden Mitarbeiter im Unternehmen.

Christian Backhaus, ESG-Beauftragter

Das d.i.i. ESG-Komitee

BESETZUNG

Führende Mitarbeiter verschiedener Unternehmensbereiche einschließlich Vorstand der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und Geschäftsführung d.i.i. Investment GmbH

SITZUNGSTURNUS

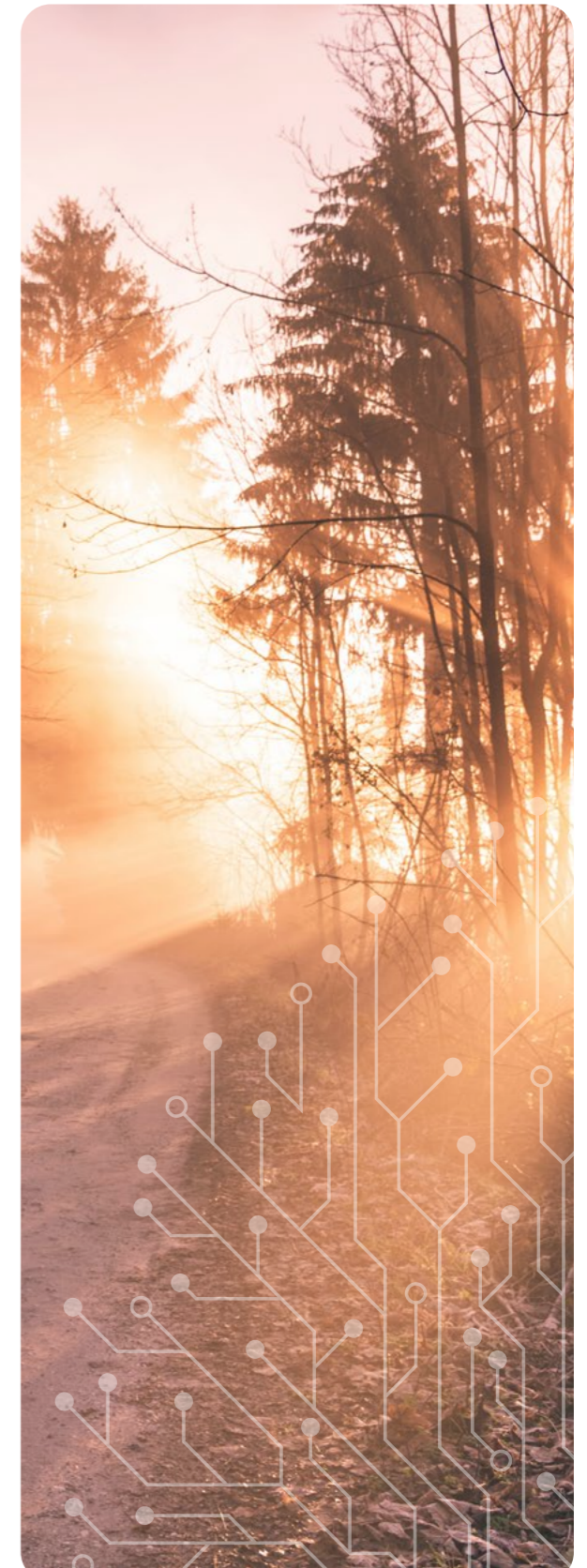
Mindestens einmal pro Quartal

NÄHERE INFORMATIONEN:

www.dii.de/unternehmen/nachhaltigkeit/

AUFGABEN

- Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Steuerung und Koordination der ESG-Zielerreichung auf Unternehmens- und Fondsebene
- Mitwirkung bei der Weiterentwicklung der ESG-Risikoanalyse in Zusammenarbeit mit den Bereichen Risikomanagement und Compliance
- Weiterentwicklung der bestehenden ESG-bezogenen Richtlinien
- Kontrolle der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen
- Ansprechpartner zu ESG-Themen für Aufsichtsrat und Fachbereiche
- Fachliche Koordination der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zu ESG-bezogenen Themen



1.4. GESCHÄFTSMODELL

[DNK 4] [GRI 102-2]

Die d.i.i. Gruppe, gegründet im Jahr 2006, ist ein integriertes Wohnungsunternehmen, das sowohl in der Bestandsentwicklung als auch in der Neuprojektentwicklung tätig ist und – mit der d.i.i. Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft – Wohnimmobilienportfolios für institutionelle und private Investoren aufbaut, steuert und verwaltet. Die d.i.i. Gruppe ist dabei auf die Auswahl, Entwicklung, Sanierung, Finanzierung und Platzierung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die Gruppe verantwortet Projekte jeder Größenordnung – von der Instandsetzung einzelner Objekte über die Entwicklung ganzer Quartiere bis hin zu Neubaumaßnahmen.

Der Aufbau und das Management von Wohnimmobilienportfolios für institutionelle und private Investoren bilden das Kerngeschäft der d.i.i. Gruppe.

- d.i.i. bietet Möglichkeiten, in Wohnimmobilien zu investieren – entweder direkt über den Erwerb von Wohnungen beziehungsweise ganzen Immobilien oder indirekt über geschlossene Immobilienfonds, Individualmandate und Managed Accounts.
- d.i.i. entwickelt Quartiere und saniert Bestandsimmobilien auf ein zeitgemäßes, energieeffizientes, nutzerfreundliches, weiterhin bezahlbares Niveau und reduziert deren CO₂-Emissionen deutlich.
- d.i.i. entwickelt und baut zukunftsgerichtete, energieeffiziente Wohnungen, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden und möglichst keine CO₂-Emissionen verursachen.

In der **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG** sind neben Unternehmensentwicklung, Personal und Finanzen alle Wohnimmobilien betreffenden Funktionen angesiedelt – vom Ankauf über Neubau- und Bestandsentwicklung und Asset-Management bis zum Verkauf der Immobilien. Alle für den Erfolg der Projekte relevanten Geschäftsfelder werden von der Gruppe ebenfalls selbst abgedeckt. Das umfasst auch die energetische Entwicklung, das Nebenkostenmanagement sowie die Bereiche Wohnungsprivatisierung, Vertrieb und Finanzierung.

Die **d.i.i. Investment GmbH** ist eine Tochtergesellschaft der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG. Zu den Kernaufgaben zählen die Konzeption, Auflage und Portfolioverwaltung von alternativen Investmentfonds mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien, das Auswählen von Investitionsobjekten, die An- und Verkaufsentscheidung von Immobilien, das Portfolio- und Risikomanagement sowie der Vertrieb der Produkte und die Führung des Anlegerregisters.

Die besondere Stärke von d.i.i. liegt darin, dass sie sämtliche für die Wertschöpfung relevanten Funktionen im eigenen Haus hat. Dadurch können Projekte besonders schnell realisiert und alle Wertsteigerungshebel bedient werden. Wiederkehrende und vollintegrierte Prozesse schaffen zusätzlichen Mehrwert.

Der kontinuierliche Austausch zwischen Immobilieneinkauf, Asset-Management, Bauprojektmanagement, Immobilienverwaltung und Immobilienverkauf schafft tiefgreifende Branchen- und Marktkenntnisse. Dies ist die Grundlage für schnelle, faktenbasierte Entscheidungen und Handlungen.



Die Geschäftsführung der d.i.i. Investment GmbH besteht aus drei erfahrenen Mitgliedern mit jahrelanger Expertise in den Bereichen Portfoliomanagement, Risikomanagement und Immobilienentwicklung: Dirk Hasselbring, Marina Wettstein und Frank Wojtalewicz. Das von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kontrollierte Unternehmen hat einen Aufsichtsrat, der sich aus folgenden Experten der Branche zusammensetzt: Dr. Herbert Meyer (Vorsitzender), Felix Hufeld und Dr. Friedrich Schmitz.

Der Aufsichtsrat fungiert ebenfalls als höchstes Kontrollorgan der Deutschen Invest Immobilien AG. Dieser umfasst vier Mitglieder: Dr. Herbert Meyer (Vorsitzender), Felix Hufeld, Dr. Friedrich Schmitz und Stefan Sanktjohanser. Der Vorstand besteht aus Frank Wojtalewicz, Dirk Hasselbring und Dominik Schott.

NACHHALTIGKEIT IM GESCHÄFTSMODELL

Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind seit Unternehmensgründung fester Bestandteil des d.i.i. Wertesystems.

Die d.i.i. fokussiert sich bewusst auf das große mittlere Wohnsegment und schafft mit Bestands- und Neubautwicklungen Quartiere und Wohnungen, in denen Menschen gut leben können und sich wohlfühlen.

Bei der Bestandsentwicklung liegt ein Schwerpunkt in der energetischen Sanierung der Gebäudehülle – oft verbunden mit der Umstellung der Heiztechnik und Stromversorgung. Neubauprojekte werden von vorneherein mit hohem Umweltstandard geplant.

Durch die solide und verbindliche Arbeitsweise genießt d.i.i. bei Kommunen, Investoren, Banken und anderen Interessengruppen großes Ansehen. Mit ihren Mietern geht d.i.i. respektvoll um.



1.5. INVESTMENTPROZESS

Lebenszyklus des Objekts



EINKAUF



WERTSTEIGERUNG

UND WERTERHALTUNG



VERKAUF



Fonds-Management, Risikomanagement, Compliance

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken zieht sich durch den gesamten Investmentprozess und wird in jeder Stufe entsprechend analysiert, einkalkuliert und abgebildet.

1.6. DATENERHEBUNG

Datenerhebung im ESG-Management ist ein wichtiger Prozess, um die nichtfinanzielle Leistung im Bereich Umwelt, Soziales und Governance zu steuern. Die Daten dienen als Fundament für die Entwicklung und der Nachverfolgung der ESG-Strategie. Die Datenerhebung erfolgt systematisch anhand quantitativer und qualitativer Methoden, die auf entsprechende Ziele abgestimmt sind.

Zu den gängigen Methoden der Datenerhebung gehören Auswertung von Verbrauchsabrechnungen, Verbräuchen, Zählerständen und Dokumentenanalysen. Sämtliche Kennzahlen werden regelmäßig überprüft und angepasst, um den ändernden Anforderungen gerecht zu werden. Dank der umfangreichen Datenerhebung ist d.i.i. in der Lage, in objektspezifische Maßnahmenplanungen einzusteigen und gezielte Verbesserungspotenziale zu heben.

Alle im Zuge der ESG-Berichterstattung angeführten Kennzahlen beziehen sich auf den angegebenen Berichtszeitraum 1. Januar 2022 bis zum Stichtag 31. Dezember 2022. Kennzahlen für anteilige Zeitabschnitte wurden entsprechend hochgerechnet.

Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios inkludiert ausschließlich Bestandsobjekte, die während des Berichtsjahres 2022 in Betrieb und zu 100% in der Verantwortung durch d.i.i. waren.

In der Datenauswertung sind keine mieterbezogenen Verbräuche enthalten. Das bezieht sich bei allen ausgewerteten Objekten auf die Medien Strom und Wasser. Bei einer dezentralen Wärmeversorgung liegen ebenfalls keine Verbrauchsinformationen vor.

Alle Verbrauchsdaten für das Geschäftsjahr 2022 lagen bis Redaktionsschluss des Berichts nicht vollständig vor.

Um trotzdem eine Indikation der entsprechenden Verbräuche geben zu können, haben wir Verbrauchswerte (Energie- und CO₂-Intensität des Bestandsportfolios) auf Basis der Verbrauchswerte 2021 sowie unter Berücksichtigung von gültigen Energieausweisen hochgerechnet und somit in Teilen fehlende Zeiträume ergänzt. Der Anteil an Hochrechnungen im ausgewerteten Bestand liegt im Strom bei durchschnittlich 3%, bei der Wärme bei durchschnittlich 38%, bei Verbräuchen zum Wasser bei durchschnittlich 6%.



ESG ist mehr als ein Trend. Es ist eine Notwendigkeit für die Immobilienwirtschaft, um sich nachhaltig zu transformieren und zukunftsfähig zu bleiben. Nachhaltigkeit ist kein Kostenfaktor, sondern ein Werttreiber. Die Messbarkeit von ESG-Kriterien ist die Grundlage des weiteren Handelns.

Oskar Droszkowski, Teamleiter ESG-Management





2. NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE



2. NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE

2.1. NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

[DNK 1]

Bei vielen Bestandsimmobilien, die d.i.i. zur Entwicklung übernimmt, entspricht der Wohnstandard nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Vor diesem Hintergrund hat d.i.i. eine Nachhaltigkeitsstrategie entworfen und diese eng mit der Geschäftsstrategie verbunden:

- Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes, um den Ressourcenbedarf und die zusätzliche Emission von Treibhausgasen so gering wie möglich zu halten. Nachverdichtung findet in der Regel als Ergänzung zur Bestandsentwicklung statt, damit – flächeneffizient - zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
- Energetische Sanierung von Bestandsimmobilien mit einem Maßnahmenpaket, das auf das jeweilige Objekt zugeschnitten wird. Infolgedessen wird weniger Heizungsenergie und Strom benötigt, deren Erzeugung zudem weniger Treibhausgase verursacht.
- Nutzung von in Kooperation mit einem Energieversorger entwickeltem d.i.i. Grüner Strom zur CO₂-neutralen Versorgung mit zertifiziertem Ökostrom, der zu 100 Prozent aus Wasserkraft gewonnen wird.
- Signifikante Verbesserung der Wohnqualität, die sowohl innerhalb der eigenen Wohnung als auch in den Gemeinschaftsbereichen des Quartiers fühlbar ist, aber letztlich bezahlbar bleibt.
- Aktives Nebenkostenmanagement durch energetische Sanierung, optimierten Einkauf von Dienst- und Sachleistungen und effiziente Bewirtschaftung.
- Soziale Sicherheit durch über den Mieterschutz hinausgehende Regelungen und faire Mieten. Schaffung von zusätzlichem, dringend benötigtem Wohnraum durch Neubauprojektentwicklung von bewohnerfreundlichen Wohnquartieren unter besonderer Berücksichtigung von minimiertem Energiebedarf und möglichst CO₂-neutraler Energieversorgung.
- Förderung der Mobilität der Bewohner durch Anbindung der Objekte an öffentliche oder kooperative (wie zum Beispiel „Car-Sharing“) Verkehrssysteme und Schaffung der Voraussetzungen für E-Mobilität.

Diese Strategie dient gleichzeitig der Realisierung des in Kapitel 2.5 und den nachfolgenden Kapiteln beschriebenen, umfassenden Zielkatalogs der d.i.i. Gruppe.



2.2. WESENTLICHKEIT DER NACHHALTIGKEITSTHEMEN

Die Immobilienwirtschaft wird gegenwärtig von vielen Herausforderungen wie Wohnungsknappheit, demografischem Wandel und den vielfältigen Auswirkungen des Klimawandels beeinflusst. Durch den Bau und die Verwaltung von Wohngebäuden nimmt die Immobilienbranche direkten Einfluss auf die Gestaltung von Städten. So spielen die jährlichen CO₂-Emissionen aus der Gebäudebewirtschaftung eine wichtige Rolle zur Senkung der Treibhausgasemissionen.

Dieser Verantwortung ist sich d.i.i. bewusst. Daher stellt sie sich der ökologischen Herausforderung und versucht stets durch energetische Optimierung unter sozialen und ökologischen Aspekten, den CO₂-Ausstoß des Immobilienbestandes zu reduzieren. Bis 2030 will d.i.i. die CO₂-Emissionen um 20 bis 30 % reduzieren. Ziel der d.i.i. ist, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Bestand zu erreichen.

Zudem finden in Standortanalysen der Städte Faktoren wie infrastrukturelle Voraussetzungen, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum oder aber auch die geologischen Begebenheiten Einfluss. Im Rahmen der Fondsplanung werden Risiken, die sich durch nachteilige Auswirkungen von durch den Klimawandel verstärkten Faktoren ergeben, weiter minimiert. Das Ziel ist es nicht nur kurzfristig, sondern auch langfristig einen positiven Beitrag zu nachhaltigem und verantwortungsbewusstem Wohnen zu leisten.

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wird dort, wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, barrierearmer Wohnraum geschaffen. In Gebäuden, die über Aufzugsanlagen verfügen bzw. in denen ein Einbau technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, wird mindestens ein barrierefreier Zugang geplant. Bei Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau sollen die Wohnungen, soweit möglich, barrierefrei gestaltet werden.

Vor dem Hintergrund der Knappheit an Wohnungen, insbesondere in zentralen Lagen, prüft d.i.i. in ihren Wohnanlagen die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum durch Aufstockung von Bestandsgebäuden oder Nachverdichtungen in den Quartieren zu schaffen. Dies geschieht in enger Abstimmung mit den städtischen Planungsämtern und unter größtmöglicher Berücksichtigung der Interessen der Bestandsmieter. So kann zusätzlicher Wohnraum mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität in angespannten Lagen geschaffen und die wachsende Zersiedelung der Landschaft in Grenzen gehalten werden.

Eine Wesentlichkeitsanalyse der Nachhaltigkeitsthemen wird in 2023 durchgeführt und in der Strategie und den Zielen berücksichtigt. Die Anpassung wird im Nachhaltigkeitsbericht des Jahres 2023 dargestellt.

2.3. MASSGEBLICHE DOKUMENTE DER NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE

[DNK 6]

Nachhaltigkeitserwägungen spielen bei jedem Glied der Wertschöpfungskette eine Rolle und sind Teil der Analyse-, Evaluierungs- und Entscheidungsprozesse. Maßgebliche Dokumente, die nachhaltiges Wirtschaften von d.i.i. regeln, sind das Principle Adverse Impact Statement der d.i.i., die d.i.i. Sozialcharta, der ESG-Kodex, der Verhaltenskodex für Geschäftspartner sowie die Compliance- Richtlinie.



Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist es, wichtige Informationen in Arbeitsrichtlinien, Kodizes und Handlungsanweisungen zu bündeln und zu verschriftlichen, um so die Grundlage für faires und soziales Handeln zu legen.

Marina Wettstein, Geschäftsführerin d.i.i. Investment GmbH

Principle Adverse Impact Statement der d.i.i.

Sorgfaltspflichten zur Identifizierung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bzw. Transparenz über nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen (PAI) auf Unternehmensebene.

Die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor verlangt von den Finanzmarktteilnehmern die Offenlegung von Informationen über die Berücksichtigung negativer Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf verschiedene Nachhaltigkeitsfaktoren. Die EU-Kommission hat hierfür 18 verpflichtende und 46 optionale PAI-Indikatoren (Principal Adverse Impacts) festgelegt. Die d.i.i. Investment GmbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Sorgfaltspflichten zur Identifizierung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren vollumfänglich verpflichtet. Dafür wurde das PAI-Statement durch d.i.i. erstellt und auf der Homepage veröffentlicht.

Das Principle Adverse Impact Statement der d.i.i. ist unter dem folgenden Link zu finden: [diirekt.de/pai](https://www.diirekt.de/pai)



d.i.i. Sozialcharta

Mit dem Investment und Management von Wohnimmobilien ist sich d.i.i. der damit einhergehenden sozialen Verpflichtung, insbesondere gegenüber Bestandsmietern im Rahmen des gesetzlichen Mieterschutzes und darüber hinaus, bewusst. d.i.i. verfolgt deshalb das Ziel, der älter werdenden Bevölkerung ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Da d.i.i. für die von ihr verwalteten Investmentvermögen vornehmlich Mietobjekte erwirbt, handelt sie nach einer sehr weit gefassten Sozialcharta. Kern ist ein respektvoller und nachhaltiger Umgang mit den Mietern. In der Sozialcharta werden die Leitlinien und Grundsätze aufgeführt, die die Einhaltung sozialer Verpflichtungen im Rahmen des Investments und des Managements von Wohnimmobilien sicherstellen sollen.

Die Sozialcharta ist unter dem folgenden Link zu finden: <https://www.dii.de/unternehmen/sozialcharta/>

ESG-Kodex der d.i.i

Zur erfolgreichen ESG-Strategie der d.i.i. gehört im Rahmen umfassender Compliance-Richtlinien auch die Einführung eines Kodex für verantwortungsvolle Unternehmensführung und international anerkannte Standards für die Sorgfaltspflicht gegenüber Mitarbeitenden. Nur so kann Nachhaltigkeit auf Unternehmensebene intern wie extern gelebt werden. In dem ESG-Kodex bekennt sich die d.i.i. zu ihrer ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung und beschreibt das ethische Geschäftsverhalten.

Der ESG-Kodex ist unter dem folgenden Link zu finden: https://www.dii.de/fileadmin/PDFs/01_ESG_Kodex_deutsch.pdf

Verhaltenskodex für Geschäftspartner

Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und die d.i.i. Investment GmbH (nachfolgend „d.i.i.“) bekennen sich zu einer ökologisch und sozial verantwortungsvollen Unternehmensführung. Das gleiche Verhalten erwarten wir von all unseren Geschäftspartnern. d.i.i. ist bestrebt, ihr unternehmerisches Handeln und ihr Wohnimmobilien-Portfolio im Sinne der Nachhaltigkeit zu optimieren und wir fordern unsere Geschäftspartner auf, dazu im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes beizutragen.

Für die zukünftige Zusammenarbeit vereinbaren die Vertragspartner die Geltung der Regelungen des Verhaltenskodex für Geschäftspartner der d.i.i. für einen gemeinsamen Verhaltenskodex. Diese Vereinbarung gilt als Grundlage für alle Lieferungen und Dienstleistungen. Die Vertragspartner verpflichten sich, die Grundsätze und Anforderungen des Verhaltenskodex zu erfüllen. Die Geschäftspartner der d.i.i. werden darin auch aufgefordert, ihre Unterauftragnehmer vertraglich zur Einhaltung der in diesem Dokument aufgeführten Standards und Regelungen zu verpflichten.

Compliance-Richtlinie

[DNK 20] [CSR-RUG] [GRI 205-3] [GRI 419-1]

Die Compliance-Richtlinie von d.i.i. umfasst strikte Regelungen zur Vermeidung von Gesetzesverstößen und Interessenkonflikten. In Ergänzung erlaubt ein externes Hinweisgeber-System die anonymisierte Benennung von vermuteten Verstößen gegen die Compliance-Richtlinie oder Gesetze. Die Einhaltung der Compliance-Richtlinie ist für die d.i.i. Gruppe von zentraler Bedeutung. Mitarbeiter müssen bei ihrer Einstellung die Kenntnisnahme und das Verständnis der Compliance- Richtlinie ausdrücklich bestätigen, was dokumentiert wird. Darüber hinaus müssen alle Mitarbeiter und Führungskräfte regelmäßig an Schulungen zu Compliance-Themen teilnehmen.

2.4. SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDGs)

3 Gesundheit und Wohlbefinden

ZIEL

Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.

UNSER BEITRAG

d.i.i. berücksichtigt bei der Bestands- und Neubauentwicklung, dass Menschen viele Jahre in diesen Gebäuden leben werden. Die Entwicklung der Quartiere, die Modernisierung der Wohnimmobilien, der Beitrag zur Urbanisierung sowie die Bewältigung des Klimawandels und der sozialen Transformation auf nachhaltige Weise führen zu einem gesünderen und besseren Wohnumfeld. Mit dem Investment und Management von Wohnimmobilien ist sich d.i.i. der damit einhergehenden sozialen Verpflichtung, insbesondere gegenüber Bestandsmietern im Rahmen des gesetzlichen Mieterschutzes und darüber hinaus, bewusst.

Für die Beschäftigten stärkt d.i.i. mit ergonomischer Büroausstattung, Zugang zu Fitnessstudios, Vital-Tagen und Gesundheitsvorsorge sowie einem erhöhten Gesundheits- und Arbeitsschutz die Gesundheit und das Wohlergehen der Beschäftigten.

7 Bezahlbare und saubere Energie

ZIEL

Zugang zu bezahlbarer, verläSSLicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle bis zum Jahr 2030 sichern.

UNSER BEITRAG

Um die CO₂-Emissionen zu reduzieren, setzt d.i.i. neben technischen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz auf die Versorgung mit CO₂-neutraler Energie. Für die Wärmeversorgung werden Fernwärme, Blockheizkraftwerke und künftig auch Systeme ohne fossile Brennstoffe eingesetzt. Der Strombedarf für die Gemeinschaftsbereiche der Immobilien wird bereits vollständig durch d.i.i. Grüner Strom gedeckt. Soweit machbar, wurde auch der Gasbedarf auf CO₂-neutrale Produkte umgestellt. Mieter, die den Energiebedarf für ihre Wohnungen direkt beziehen, können ebenfalls auf CO₂-neutrale Energieversorgung umsteigen.

Die d.i.i. Bürogebäude sind ebenfalls auf d.i.i. Grüner Strom umgestellt. Auch Mitarbeiter und deren Bekannte haben die Möglichkeit, den CO₂-neutralen Strom kostengünstig zu beziehen.

8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

ZIEL

Dieses Zukunftsziel beschreibt die Vision einer Welt, in der alle Menschen am wirtschaftlichen Wohlstand teilhaben und ihren eigenen Beitrag dazu leisten können. Durch ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum sollen Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeitsbedingungen für alle weltweit gefördert werden. Das setzt unter anderem gutes Verwaltungshandeln genauso wie einen starken Privatsektor und eine nachhaltige Finanzwirtschaft voraus.

UNSER BEITRAG

d.i.i. will mit einem nachhaltigen und integrativen Wirtschaftswachstum den Fortschritt vorantreiben, menschenwürdige Arbeitsplätze schaffen und den Lebensstandard verbessern. d.i.i. verpflichtet ihre Auftragnehmer zur Einhaltung ihrer Nachhaltigkeitsprinzipien und achtet auf ihren Baustellen auf die Einhaltung von Gesundheits- und Arbeitsschutzstandards. Durch die Beauftragung regionaler Anbieter und Dienstleister unterstützt d.i.i. die lokale Wirtschaft.

Die d.i.i. Gruppe fördert ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum und menschenwürdige Arbeit für alle Mitarbeiter, indem sie ihr Immobiliengeschäft erfolgreich entwickelt und ein angenehmes Arbeitsumfeld mit attraktiven Gehältern und Leistungen schafft.



12 Nachhaltiger Konsum und Produktion

ZIEL

Für nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sorgen.

UNSER BEITRAG

d.i.i. fördert bei der Bestands- und Neubauentwicklung nachhaltiges Konsumverhalten. Die standardisierte, gleichzeitig individuelle Bauweise bzw. Sanierung sowie der Einsatz nachhaltiger Materialien senken Energiebedarf und Treibhausgasemissionen während der Bau-/Sanierungsphase und auch während der anschließenden Nutzung der Wohnimmobilien. Zur weiteren Verbesserung der Transparenz wird zielgerichtet die Digitalisierung aller wichtigen Leistungs- und Nachhaltigkeitskennzahlen zu den Wohnimmobilien ausgebaut.

13 Maßnahmen zum Klimaschutz

ZIEL

Das Nachhaltigkeitsziel 13 ruft zu umgehenden Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen auf.

UNSER BEITRAG

d.i.i. ergreift Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen. Die entsprechende Konzeption der Immobilienentwicklung wird ständig optimiert, um durch das Bauen bzw. die Sanierung und die Nutzung entstehende CO₂-Emissionen zu minimieren. d.i.i. strebt Klimaneutralität entsprechend der jeweiligen Umsetzbarkeit an.



2.5. ESG-ZIELE

[DNK 3]

Um die Nachhaltigkeitsleistung in den kommenden Jahren weiter zu verbessern, hat sich d.i.i. sowohl auf der Unternehmensebene als auch auf der Portfolio- und Objektebene entsprechende Ziele gesetzt, welche unterschiedlich je nach Portfolio – und Objektebene oder Unternehmensebene ausgeprägt sind. In den Kapiteln 3 für Umweltziele, 4 für Soziale Ziele und 5 für Governance Ziele werden die ESG-Ziele sowie die Zielerreichung des letzten Jahres auf Unternehmensebene wie auf Portfolioebene dargestellt.

Übergeordnete Ziele beziehen sich – so weit nicht explizit anders bezeichnet – auf die Gesamtheit des Bestands- und Neubau-Portfolios, das von der d.i.i. Gruppe betreut und entwickelt wird.

Die spezifischen Ziele für ein einzelnes Objekt innerhalb eines einzelnen Investmentfonds werden auf Basis der individuellen örtlichen, technischen und organisatorischen Ausgangsbedingungen beim Ankauf einer Immobilie und der Anlagestrategie des jeweiligen Investmentfonds festgelegt und sind hier nicht aufgeführt.



EXKURS HIGHLIGHT PROJEKTE

AACHEN, RATHAUSPLATZ 4 + 5

89 WOHNUNGEN NACH ZEITGEMÄSSEM ENERGIESTANDARD SANIERT

Ein eindrucksvolles Beispiel, wie groß der energetische Modernisierungsbedarf im Wohnungsbestand immer noch ist, sind die Mehrfamilienhäuser Rathausplatz 4 und 5 in Aachen. d.i.i. hatte die beiden Gebäude für einen Bestandsimmobilienfonds in einem Zustand erworben, der dem energetischen Standard zum Zeitpunkt ihrer Erbauung im Jahr 1970 entsprach. Asbesthaltige Faserzementplatten und eine vier Zentimeter dicke Schicht aus Mineralwolle bildeten die Fassadendämmung. Die Fenster mit Aluminiumrahmen besaßen keine thermische Trennung. Damit bieten die beiden Gebäude reichlich Potenzial für eine umfassende energetische Modernisierung. Dazu gehört zum Beispiel der Austausch der Fenster. Die neuen Fenster sind dreifachverglast und besitzen Fensterfalzlüfter, um im Rahmen des neuen, nutzerunabhängigen Lüftungskonzepts die Mindestlüftung sicherzustellen.

Eine weitere Maßnahme beinhaltet den Rückbau und die fachgerechte Entsorgung der asbesthaltigen Fassadenplatten und der durch künstliche Mineralfasern belasteten Mineralwolle. Dabei war stets ein Sachverständiger für Gefahrstoffsanierungen eingebunden. Anschließend wird die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem aus nichtbrennbarer Mineralwolle neu eingehüllt.

Die energetischen Maßnahmen werden von der Bundesförderung für effiziente Gebäude gefördert und von einem Energieberater begleitet. Entsprechende Förderanträge wurden bewilligt. Geprüft wird zudem, ob auf den Flachdächern mittels einer Photovoltaik-Anlage Mieterstrom erzeugt werden kann – Wenn die Anlage beschlossen wird, könnte sie per Contracting-Modell errichtet werden. Mit einer Vielzahl von Maßnahmen schafft d.i.i. insgesamt 89 Wohnungen, die modernen Energiestandards entsprechen. Die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen sprechen unterschiedliche Nutzer an, wodurch eine soziale Durchmischung und Vielfalt ermöglicht wird. Damit wird das etablierte Quartier aufgewertet und gewinnt an Attraktivität.

AKTUELLER STAND APRIL 2023

- Fenster inkl. Treppenhausfenster sowie Hauseingangsanlagen getauscht (Fenster 3-fach Verglasung mit $U_w = 0,85$)
- Asbesthaltige Faserzementplatten wurden vollständig zurück gebaut & fachgerecht entsorgt (Begleitung durch Behörden und Sachverständigen)
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht. Oberputz wurde im April 2023 aufgebracht und nach Farbkonzept gestrichen
- Fertigstellung WDVS und Gerüstabbau April bis Mai 2023
- Photovoltaik-Anlage für Mieterstrom: Abstimmungen am Laufen



VILLINGEN-SCHWENNINGEN, ERBSENLACHEN 8-24

UMWANDLUNG EINER DESOLATEN WOHNANLAGE IN EIN MODERNES, ZUKUNFTSFÄHIGES WOHNQUARTIER

Drei ehemalige Wohnblöcke der französischen Streitkräfte aus den 1950er bis 1960er Jahren, die einige Zeit leer standen, wurden im Sommer 2020 von der d.i.i. Gruppe für einen ihrer Bestandsentwicklungsfonds erworben. Die drei Wohnblöcke mit jeweils drei aneinander gebauten Häusern mit zusammen 72 Wohnungen waren bei Übernahme in einem sehr schlechten Zustand. Das von d.i.i. für das Objekt neu entwickelte Konzept mit einem Projektvolumen von ca. 17 Mio. Euro sieht neben der Kernsanierung auch die Erweiterung der bisher vier Geschosse um ein Vollgeschoß vor. Hierdurch werden zusätzlich 2.350 Quadratmeter Wohnfläche und insgesamt 105 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und 45 bis 92 Quadratmetern geschaffen – drei davon barrierefrei. Die Bauarbeiten haben im September 2021 begonnen und sollen im April 2023 abgeschlossen sein. Im ersten Schritt war es erforderlich, die Gebäude auf den Rohbauzustand zurückzubauen, die alten Satteldachkonstruktionen abzureißen und die Statik zu optimieren – wichtige Voraussetzungen, um moderne und gut nutzbare Wohnungsgrundrisse zu schaffen, Balkone anzubauen und das fünfte Vollgeschoß in ressourcenschonender Holzbauweise aufzusetzen.

Die komplette Außenhülle der Wohngebäude inkl. des neuen Flachdachs wurde entsprechend Energiehaus EH55-Standard gedämmt.

Die neuen dreifach verglasten Fenster wurden mit Fensterfalzlüftern ausgerüstet und die Abluft der Wohnungen über eine Luft-Wärmepumpe der Brauchwassererwärmung zugeführt. Ein durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen betriebenes Blockheizkraftwerk im Arealnetz auf dem eigenen Grundstück versorgt das gesamte Quartier mit Wärme und Strom. Auf den Flachdächern der neun Mehrfamilienhäuser wurden Photovoltaik-Anlagen durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen installiert und betrieben. Dieser CO₂-neutrale Strom wird den Mietern angeboten, Stromüberschüsse werden in das öffentliche Netz eingespeist. Sämtliche Wohnungen erhielten großzügige Balkone, neue Bäder, Türen, Fenster, Bodenbeläge sowie neue Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen. Die Treppenhäuser und Eingangsbereiche wurden ebenfalls modernisiert. Um den Komfort zu steigern, wurden außerdem vor die Gebäude Aufzugsanlagen gesetzt. Außenanlagen werden komplett mit Wegen, Anpflanzungen und Wiesen erneuert und freundlich gestaltet. In den Parkplatzbereichen wurden 6 Wallboxen installiert – hier besteht für die Mieter die Möglichkeit, E-Autos mit kostengünstigem Ökostrom aufzuladen.

Der Energieverbrauch wird durch die Kernsanierung gemäß Verbrauchsausweis von ca. 190 kWh/(m²a) vor der Sanierung zu einem Wert gemäß Bedarfsausweis von ca. 35 kWh/(m²a) nach Fertigstellung der Arbeiten reduziert.

BAUSTELLENSTAND 01.05.2023

- 35 Wohnungen bezugsfertig und in der Vermietung (teilweise bewohnt)
- Außenanlagen wurden fertig gestellt
- 6 Wallboxen / Ladestellen für Elektroautos wurden aufgebaut (Ökostrom von der PV-Dachanlage bzw. Ökostrom von den Stadtwerken Villingen-Schwenningen)





BERLIN, UHLANDSTRASSE 17-19

WOHNKOMPLEX MIT 38 EINHEITEN IN HOLZRAHMEN- UND HOLZMASSIVBAUWEISE

In Berlin – Pankow lässt d.i.i. einen Wohnkomplex mit 38 Einheiten in Holzrahmen- und Holzmassivbauweise entstehen – nach den zertifizierten Standards, die für Projekte der d.i.i. gelten: nachhaltig und sozial verträglich im Sinne der Gemeinschaft. Mit Massivbauweise werden Tiefgarage, Erdgeschoss und Treppenhaus erstellt. Ab dem ersten Obergeschoss werden alle Wohneinheiten inklusive Staffelgeschoß in Holzrahmen- und Holzmassivbauweise erstellt. Jede Wohnung erhält einen Balkon oder Terrasse bzw. Gartenanteil.

Mit ökologischen Baustoffen erfüllt das Projekt in Berlin ehrgeizige Klimaziele. Der Wohnkomplex soll nach der Nachhaltigkeitsklasse KfW 40 NH für Gesamtenergiebedarf und Gebäudehüllendämmung erstellt werden. Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude QNG sowie das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau NaWoh werden angestrebt. Im Projekt werden natürliche Materialien wie Holz, Naturdämmstoffe, Bio-Wandfarbe, Lehm, Hanf und Kalk genutzt. Eine Photovoltaik-Anlage auf den Dächern und Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Spitzenlastabdeckung führen zu einem geringen Energie- und CO₂-Verbrauch.

Stellplätze für E-Ladestationen werden vorgerüstet und die Wohnungen barrierearm ausgestattet.

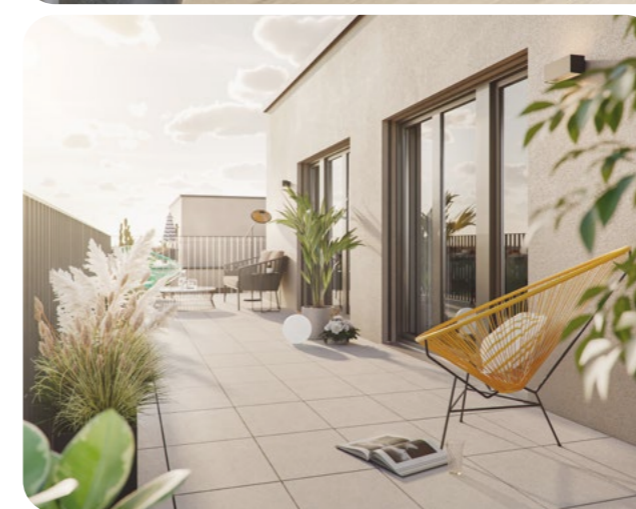


Kennzahlen

 2.556 m ² Grundstücksgröße	 KfW 40 Nachhaltigkeit Energiekonzept
 2 Gebäude	 4 Vollgeschosse
 1 Penthouse-Etage	 38 Wohneinheiten
 75–154 m ² Wohnfläche	 2–5 Zimmer
 1 Tiefgarage	 38 Stellplätze



Nähere Infos finden Sie unter www.uhli-berlin.de





DAS NEST

HAMBURG, KIELER STRASSE 460/462

WOHNGEBÄUDE MIT 12 GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN FÜR STUDIERENDE UND AUSZUBILDENDE

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau eines Wohngebäudes entlang der Kieler Straße, Ecke Pelikanstieg mit 30 freifinanzierten Wohneinheiten, 12 geförderten Wohnungen für Studierende und Auszubildende, einer studentischen Gemeinschaftsfläche sowie einer Gewerbeeinheit. Insgesamt ist eine Wohnfläche von 2.062 m² vorgesehen.

Das sechsstöckige Gebäude in nachhaltiger Bauweise nach Effizienzhaus 55 - Standard bietet eine attraktive, kubische Architektur mit typischer Hamburger Klinkerfassade, hinter der moderne 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen warten. Im Untergeschoss sind neben den Abstellräumen die Technikräume sowie ein Fahrradraum untergebracht. Die Gewerbeeinheit, die studentische Gemeinschaftsfläche der geförderten Wohneinheiten sowie weitere Fahrradstellplätze befinden sich im Erdgeschoss. Der Ausbau der Wohnungen für Studierende und Auszubildende sowie der studentischen Gemeinschaftsfläche erfolgt gemäß Förderlinie der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) aus dem Januar 2022.

Das Gebäude wird durch ein Blockheizkraftwerk mit anteiliger Biomethan-Nutzung beheizt. Eine extensive Dachbegrünung ergänzt das Konzept des Gebäudes.



Kennzahlen

-  **2.062 m²**
Grundstücksgröße
-  **KfW 55**
Energiekonzept
-  **1**
Gebäude
-  **6**
Vollgeschosse
-  **42**
Wohneinheiten
-  **46-61 m²**
Wohnfläche
-  **1-3**
Zimmer



ESG-Kennzahlen

Endenergiebedarf	Primärenergiebedarf	CO ₂ -Emissionen
152.228 kWh/Jahr	78.794 kWh/Jahr	12.397,76 kg/Jahr
52,0 kWh/m ² /Jahr	26,9 kWh/m ² /Jahr	4,24 kg/m ² /Jahr



Nähere Infos finden Sie unter www.dasnest.de





3. ENVIRONMENTAL



3.1 ENVIRONMENTAL ZIELE UND FORTSCHRITTE AUF PORTFOLIO- UND OBJEKTEBENE



Alle Objekte werden nach Übernahme auf CO₂-neutralen „d.i.i. Grüner Strom“ für die Allgemeinflächen umgestellt. Zusätzlich sollen jährlich mindestens 500 Wohneinheiten auf „d.i.i. Grüner Strom“ wechseln.

FORTSCHRITT

Je nach Kündigungsfrist des vorherigen Stromanbieters werden die angekauften Objekte auf den CO₂-neutralen Strom für die Allgemeinflächen umgestellt. Allen Mietern der übernommenen Objekte wird im Rahmen des Begrüßungsschreiben auch die Möglichkeit angeboten, den CO₂-neutralen „d.i.i. Grüner Strom“ als ihren privaten Stromanbieter anzunehmen. Die Anzahl der umgestellten Mieterverträge ist noch gering.

AUSBLICK

d.i.i. wird weiterhin ihr Angebot auf Abschluss eines CO₂-neutralen Stromvertrages aufrechterhalten und den Mietern im Rahmen der Objektübernahme anbieten.



Mindestens 30 Prozent der für die Entwicklung von Bestandsimmobilien vorgesehenen Investitionen werden für energetische Maßnahmen eingesetzt, um Energie zu sparen und CO₂-Emissionen zu senken.

FORTSCHRITT

Bei den nach Artikel 8 klassifizierten Fonds wurde in allen Ankaufsvorlagen ein Konzept für die nachhaltige Entwicklung des jeweiligen Bestandsobjektes erarbeitet. Ziel ist es, den Primärenergieverbrauch um mindestens 25 Prozent zu senken.

AUSBLICK

Das Ziel wird auch für 2023 beibehalten und bleibt Teil jeder Objektstrategie.



Für alle Neubauprojekte werden entsprechende projektbezogene Konzepte erarbeitet, um E-Mobilität zu fördern.

FORTSCHRITT

Hauptsächlich werden die Themen E-Ladestationen, Car-Sharing und Lastenräder fokussiert. Mindestens 20 Prozent der PKW-Stellplätze werden für E-Mobilität vorgerüstet.

AUSBLICK

In Zukunft sollen weitere Mobilitätsmaßnahmen, v.a. in großen Quartieren, überprüft werden. Beispiele hierfür sind Mobility-Hubs mit Paketstationen, Fahrradwerkstatt, Mitfahrbänke, Treffpunkte für Schulkinder etc.. Mindestens 30 % der PKW-Stellplätze sollen für E-Mobilität vorgerüstet werden.



Alle Neubauprojekte werden mindestens entsprechend dem KfW 55 Standard (EH 55) ausgeführt, ab dem Jahr 2022 entsprechend dem KfW 40 Standard (EH 40).

FORTSCHRITT

Alle Projekte, die 2022 fertiggestellt wurden, wurden entsprechend dem KfW 55 Standard ausgeführt. Projekte, die sich 2022 in der Planung befanden, wurden entsprechend dem KfW 40 Standard geplant oder wurden dahingehend überprüft, ob ein Wechsel auf KfW 40 möglich ist.

AUSBLICK

Weiterhin wird der KfW 40 Standard fokussiert. Projekte werden auf die Möglichkeit zum zusätzlichen „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) überprüft.



3.1 ENVIRONMENTAL ZIELE UND FORTSCHRITTE AUF PORTFOLIO- UND OBJEKTEBENE



Neubauprojekte werden bevorzugt mit Heizungssystemen auf Basis regenerativer Energien wie z. B. Wärmepumpen, Geothermie, Solarthermie und Photovoltaik ausgerüstet.

FORTSCHRITT

Zum Einsatz kommen Wärmepumpen, Geothermie, Solarthermie und Photovoltaik zusätzlich zur vorliegenden Wärmeversorgung wie z.B. Gas oder Fernwärme. Zum Teil liegt der Anteil erneuerbaren Energien bei über 55 Prozent (zur Erreichung des KfW 55 EE-Standards).

AUSBLICK

Der Anteil erneuerbarer Energien soll erhöht werden. Die Energieversorgung soll nahezu vollständig aus regenerativen Energien erfolgen.



Für die künftige Verwendung von Baustoffen werden bis zum Sommer 2022 sowohl Positivlisten (bevorzugte Baustoffe) als auch Negativlisten (nicht zu verwendende Baustoffe) erarbeitet.

FORTSCHRITT

Unter Zusammenarbeit zwischen der Projektentwicklung und dem Bestandsbau wurde eine Positiv- und Negativliste bezüglich Baustoffen und Baumaterialien erarbeitet und eingeführt. Bei den Baumaßnahmen und Bauvorhaben wird diese Liste "Baumaterialien der d.i.i." den beteiligten Firmen als Vorgabe zur Verfügung gestellt.

AUSBLICK

Die Liste "Baumaterialien der d.i.i." ist ein lebendes Dokument und wird in 2023 den aktuellen Gegebenheiten und Erkenntnissen angepasst.



3.1. ENVIRONMENTAL ZIELE UND FORTSCHRITTE DES UNTERNEHMENS d.i.i.



Zählereinrichtungen für Allgmeinstrom werden bis Ende 2024 in allen Bestandsimmobilien auf Smart-Metering umgestellt.

FORTSCHRITT

Im Jahr 2022 wurden im Rahmen einer Ausschreibung für das Umrüsten der Allgmeinstrom- und Gaszähler die ersten Weichen für das Smart-Metering gestellt. Beginn der Umrüstung ist Mai 2023.

AUSBLICK

Beginnend im Mai 2023 werden die Allgmeinstromzähler an den Bestandsobjekten sukzessive auf fernauslesbare Zähler umgerüstet. Bis Ende 2023 wird d.i.i. die Hälfte aller Allgmeinstromzähler umgerüstet und bis Ende 2024 die Umrüstung aller Gas- und Allgmeinstromzähler abgeschlossen haben.



Mitarbeiter können 40 Prozent der Arbeitszeit im Home-Office arbeiten. Die tatsächliche Home-Office-Arbeitszeit soll von durchschnittlich 21 Prozent im Jahr 2021 kontinuierlich gesteigert werden.

FORTSCHRITT

Im Jahr 2022 lief die coronabezogene Home-Office-Phase im ersten Quartal langsam aus. Danach hat d.i.i. im Durchschnitt wieder 21 Prozent an Home-Office-Arbeitszeit erreicht.

AUSBLICK

In 2023 gehen wir von einer höheren durchschnittlichen Home-Office-Arbeitszeit aus und werden diese Möglichkeit weiter forcieren.

3.1 ENVIRONMENTAL ZIELE UND FORTSCHRITTE DES UNTERNEHMENS d.i.i.



Mitarbeiter werden dazu motiviert, zunehmend CO₂-neutral zur Arbeit zu kommen. Dies wird mit entsprechenden Maßnahmen wie z. B. Bereitstellung von E-Autos als Dienstfahrzeug oder Jobtickets unterstützt.

FORTSCHRITT

Die Einführung der kostenlosen RMV-Jobtickets fand bereits im März 2019 statt. In 2022 konnten wir die Anzahl der Jobtickets auf 112 im Vergleich zum Vorjahr 2021 steigern.

AUSBLICK

d.i.i. wird weiterhin allen Neueintritten am Standort Wiesbaden mit dem Vertragsangebot automatisch ein kostenloses Jobticket anbieten und somit den CO₂-Verbrauch für die Anreise zur Arbeit reduzieren.



Bis 2025 werden 33 Prozent aller Firmenwagen mit Hybrid-, Elektro- oder alternativer neuer Antriebstechnik betrieben.

FORTSCHRITT

In 2022 hat d.i.i. bei den 52 Firmenwagen 38 Hybrid-Fahrzeuge und zwei Elektro-Fahrzeuge. Somit wurde eine Quote der mit Hybrid-, Elektro- oder alternativer neuer Antriebstechnik betriebenen Fahrzeuge von 77 Prozent erreicht.

AUSBLICK

In 2023 wird d.i.i. weiter bei den Firmenwagen auf Hybrid-, Elektro- oder alternative neue Antriebstechniken setzen und die Quote weiter steigern.



Papierausdrucke werden bis zum Jahr 2024 jährlich pro Mitarbeiter um 5 Prozent reduziert.

FORTSCHRITT

Im Jahr 2022 ist es d.i.i. gelungen, trotz einem stetigem Mitarbeiterwachstum die Papierausdrucke um ca. 36 Prozent zu reduzieren. Dabei spielte die Home-Office-Phase im ersten Quartal eine ausschlaggebende Rolle.

AUSBLICK

Für 2023 erwartet d.i.i. einen Anstieg der Papierausdrucke, da die Sondersituation aus 2022 mit einer längeren Home-Office-Phase im ersten Quartal keinen positiven Effekt auf die Anzahl der Papierausdrucke mehr hat.



Alle d.i.i. Standorte werden mit CO₂-neutralem „d.i.i. Grüner Strom“ betrieben und Mitarbeitende haben die Möglichkeit, „d.i.i. Grüner Strom“ zu günstigen d.i.i. Konditionen zu beziehen.

FORTSCHRITT

Wie in den Vorjahren werden alle Standorte der d.i.i. mit CO₂-neutralem Strom versorgt. Alle Mitarbeitende werden per E-Mail kontinuierlich einmal im Jahr über das Mitarbeiterprogramm „d.i.i. Grüner Strom“ informiert. Die Unterlagen zum Mitarbeitenden-Programm „d.i.i. Grüner Strom“ liegen darüber hinaus zentral auf dem internen Laufwerk ab. Zusätzlich hängen in den Wiesbadener Büroräumen Plakate zum Mitarbeitenden-Programm „d.i.i. Grüner Strom“ aus.

AUSBLICK

d.i.i. wird weiterhin für ihre Stromversorgung auf CO₂-neutralen Strom setzen und auch weiterhin ihren Mitarbeitenden eine Stromversorgung mit CO₂-neutralen Strom anbieten.



3.2. INANSPRUCHNAHME NATÜRLICHER RESSOURCEN

[DNK 11] [GRI 103] [301-1]

Der größte Ressourcenbedarf im Rahmen der Geschäftstätigkeit von d.i.i. entsteht mit dem Bau neuer Gebäude, der Modernisierung oder Sanierung bestehender Gebäude und mit der Nutzung von Wohnimmobilien sowie im geringen Umfang von Gewerbeeinheiten. Obwohl d.i.i. versucht, einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren oder recycelten Materialien einzusetzen, besteht der überwiegende Teil aus nicht erneuerbaren Ressourcen.

Aus diesem Grund versucht d.i.i. möglichst effizient mit Material umzugehen, möglichst langlebige Baustoffe einzusetzen und nur so viele Ressourcen zu nutzen, wie für den angestrebten Wohnkomfort und die angestrebte Umweltleistung bei den Immobilien unbedingt erforderlich ist.

Bei der Auswahl von Materialien achtet d.i.i. zunehmend auf deren Herkunft und Herstellung sowie damit zusammenhängende negative Nachhaltigkeitsaspekte. So wird beispielsweise bewusst auf Tropenholz verzichtet.

Der Ressourcenbedarf im Betrieb der Gebäude hängt wesentlich vom Verhalten der Nutzer ab. Hier strebt d.i.i. an, durch den Einbau leistungsfähiger Technik und geeigneten Anreizsystemen den Bedarf so gering wie möglich zu halten, ohne die Wohnqualität spürbar zu beeinflussen. Dazu gehören beispielsweise der Einbau von Anlagen, die durchfließende Wassermengen limitieren, Abfallkonzepte, die Mengen reduzieren und wiederverwertbare Anteile erhöhen, oder die Integration moderner (Kontroll-)Technik, um den Energieverbrauch zu begrenzen.

An den selbst genutzten Geschäftsstandorten nimmt die d.i.i. Gruppe ebenfalls Ressourcen in Anspruch. Dies sind insbesondere Heizenergie, Strom, Wasser und Gegenstände des täglichen Geschäftsbetriebs wie beispielsweise technische Geräte oder Papier. Um den Verbrauch dieser Ressourcen zu reduzieren – und auch entsprechende Abfälle zu vermeiden – wird durch kontinuierliche Nachhaltigkeitsmaßnahmen und Sensibilisierung der Mitarbeiter für nachhaltiges Handeln direkter Einfluss auf den Verbrauch ausgeübt.



3.3. RESSOURCENEFFIZIENZ

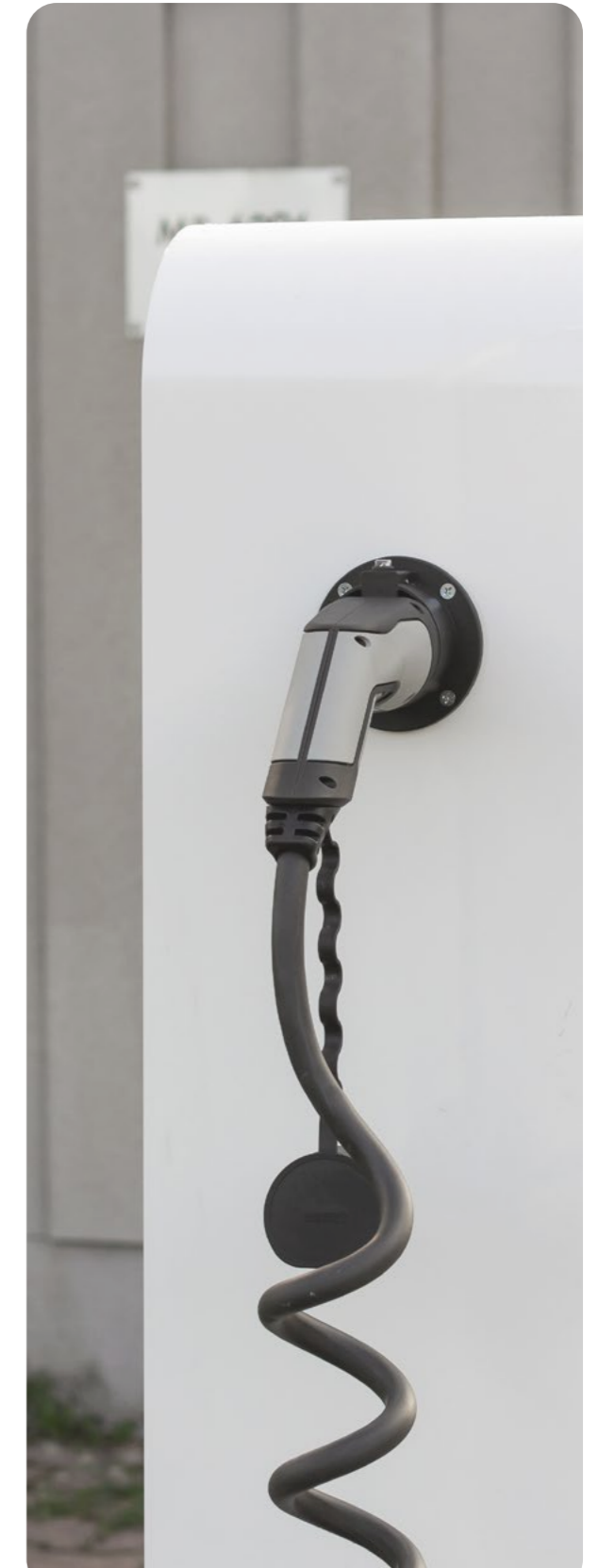
[DNK 12] [CSR-RUG] [GRI 301-1] [GRI 302-1]
[GRI 302-4] [GRI 303-3] [GRI 306-2]

Die Nachhaltigkeitsanalyse der d.i.i. bei zum Erwerb vorgesehenen Immobilien konzentriert sich auf die Identifizierung von Potenzialen und wirtschaftlichen Möglichkeiten zur signifikanten Begrenzung des (Heiz-)Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen. So wird ermittelt, welche Modernisierungen zu Verbesserung der Emissionsintensität führen und welche CO₂-Reduktion durch die geplanten Investitionsmaßnahmen möglich ist.

d.i.i. erwirbt Immobilien unterschiedlicher Größe, unterschiedlichen Zustands und unterschiedlicher Bausubstanz. Hierfür müssen individuell optimierte Sanierungspläne entwickelt werden, die keine Angabe von standardisierten Mengen und Materialien erlauben. Ziele sind in jedem Fall die energetische Verbesserung, die Verwendung nachhaltiger Baustoffe, ein hohes Maß an Wohnkomfort und ein ausgewogener Mietermix im Sinne einer angenehmen Quartiersatmosphäre.

Wichtige Nebenbedingungen sind eine angemessene Begrünung der Liegenschaft mit Pflanzen und Voraussetzungen zur Förderung der E-Mobilität. Bei Neubauprojekten erfolgt in der Regel eine Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragendecken mit Retentionsflächen zur Regenwasserrückhaltung.

An den selbst genutzten Geschäftsstandorten initiiert d.i.i. geeignete Maßnahmen, um die Nutzung und den Verbrauch von Ressourcen kontinuierlich zu senken.



3.4. KATEGORIEN VON KLIMA-RELEVANTEN EMISSIONEN

[DNK 13] [GRI 305-1] [GRI 305-2] [GRI 305-3] [GRI 305-4] [GRI 305-5]

Die größten Mengen an freigesetzten Treibhausgasen entstehen durch die Heizungsanlagen in den von d.i.i. verwalteten Immobilien, die zweitgrößten Volumina durch die Herstellung der benötigten Baumaterialien. Vor diesem Hintergrund legt d.i.i. zuvorderst Wert auf die Erhöhung der Energieeffizienz durch die Dämmung von Gebäuden, den Austausch von Fenstern und Eingangstüren, die Modernisierung von Sanitäreinrichtungen und die Verringerung der Emissionsintensität durch Einsatz moderner Heizungstechnik. Die Inanspruchnahme von Baustoffen fällt bei Sanierungen geringer aus als bei kompletten Neubauten. Neubautentwicklungen wiederum bieten die Möglichkeit der optimalen Gebäudeausrichtung und umwelttechnischen Ausstattung.

Nach Möglichkeit stellt d.i.i. Heizungsanlagen auf den Bezug von CO₂-günstigerer Energie wie Erdgas, Fernwärme und im Einzelfall auch auf Systeme ohne fossile Energieträger um. Gemeinschaftsstrom für die Wohnquartiere wird weitestgehend auf "grünen Strom" umgestellt und auch den Mietern zum individuellen Bezug angeboten. Wo möglich und ökologisch sinnvoll, rüstet d.i.i. Gebäude auch mit Photovoltaikanlagen aus, um durch den Verbrauch von Strom verursachte Treibhausgasemissionen zu verringern. Des weitern führen die umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten von d.i.i. zu einer massiven Verbesserung von Energieeffizienz und Emissionsintensität.

Die Verbrauchs- und Emissionsdaten der eigenen Geschäftsstandorte von d.i.i. im Jahr 2022 betragen 122.500 kWh d.i.i. Grüner Strom.. Den d.i.i. Grüner Strom. für die eigenen Geschäftsstandorte bezieht d.i.i. aus erneuerbaren Quellen und damit CO₂-neutral. Diese Quellen stellt d.i.i. auch Mitarbeitern zur Verfügung.

Die Heizkosten lagen bis Redaktionsschluss leider noch nicht vor.

Pendelverkehr der Mitarbeiter

Ein ebenfalls nicht unerheblicher Teil der Treibhausgasemissionen von Dienstleistungsunternehmen entsteht durch die An- und Abfahrten der Mitarbeiter zum beziehungsweise vom Büro sowie bei Dienstreisen zu betreuten Objekten.

Um das dadurch entstehende Volumen signifikant zu verringern, hat d.i.i. mehrere Maßnahmen initiiert:

- Wahl des Unternehmensstandortes nahe des Wiesbadener Hauptbahnhofs zur bestmöglichen Anbindung der Büros an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr
- Angebot eines kostenloses Job-Ticket zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel. Im Jahr 2022 haben 112 Mitarbeiter dieses Ticket in Anspruch genommen; das entspricht einer Quote von 32 Prozent (ohne Nutzer von Firmenfahrzeugen).
- Verbesserung der CO₂-Bilanz des Fuhrparks. Dafür sollen bis zum Jahr 2025 weitere Fahrzeuge auf alternative Antriebstechniken umgestellt werden.
- Durch vermehrte Nutzung von Telefon- und Videokonferenzen wird die Zahl von Geschäftsreisen, sofern sinnvoll ersetzbar, reduziert. Die verstärkte Inanspruchnahme von Homeoffice reduziert den Pendelverkehr.



3.5. INNOVATIONSMANAGEMENT

[DNK 10]

Bauen und Wohnen hat einen signifikanten Effekt auf die Umwelt, sowohl wegen des damit verbundenen Ressourcenbedarfs als auch wegen der Emission von Treibhausgasen infolge der Erzeugung insbesondere von Wärme. Auf dem Weg zu nachhaltigem Wirtschaften spielen Innovationen eine besondere Rolle. In diesem Zusammenhang hat d.i.i. zum Beginn des Jahres 2022 zwei wichtige Prozesse angestoßen beziehungsweise beschleunigt: den Einsatz moderner Erfassungs- und Auswertungstechnik in den verwalteten Wohnimmobilien und die Digitalisierung administrativer Prozesse.

Innovative Technik wird d.i.i. bei der Gebäudeausrüstung einsetzen, wenn es um die Erfassung von Nachhaltigkeitsdaten geht. Hier werden die Daten für die bezogene Strom- oder Wassermenge – soweit technisch und rechtlich möglich – oder für die bezogene Heizenergie künftig in Echtzeit erfasst und tagesaktuell auslesbar („smart metering“). Damit haben alle Mieter Übersicht über die allgemeinen Verbräuche.

Gleichzeitig lassen sich für alle Bewohner einer Anlage die Daten auf anonymisierter Basis vergleichen, was Anreize für ein individuell sparsameres Verhalten setzt. Bis zum Jahresende 2024 werden alle von d.i.i. verwalteten Wohnimmobilien entsprechend ausgerüstet sein. Nach Abschluss dieser Arbeiten, wird d.i.i. in nennenswertem Umfang genaue Angaben zu Ressourcenmengen und korrespondierenden Treibhausgasen machen können.

Zum Innovationsmanagement gehört bei d.i.i. auch die zielgerichtete Digitalisierung zur Verbesserung der Transparenz und Effizienz der Prozesse im operativen Geschäft. Beispiele hierfür sind:

- Die digitale Erfassung sämtlicher Objekt- und Mieterakten bereits bei der Übernahme von Immobilien
- Dashboard: Tagesaktueller Zugriff auf Leistungswerte und KPIs in der Immobilienverwaltung inklusive Leerstands- und Mietentwicklung





4. SOCIAL

4.1 SOZIALE ZIELE UND FORTSCHRITTE AUF PORTFOLIO- UND OBJEKTEBENE



Die d.i.i. Sozialcharta mit über den gesetzlichen Rahmen hinausgehendem Schutz wird für alle Bestandsimmobilien bei der Übernahme bindend.

FORTSCHRITT

Bei allen angekauften Objekten wurde die d.i.i. Sozialcharta seit ihrer Einführung in Ansatz gebracht.

AUSBLICK

Auch zukünftig wird die d.i.i. Sozialcharta bei allen Bestandsimmobilien nach der Übernahme bei den Mietern berücksichtigt.



Alle Neubauprojekte werden über barrierefreie Zugänge und teilweise barrierefreien Wohneinheiten verfügen.

FORTSCHRITT

Der Anteil an Barrierefreiheit aller im Jahr 2022 fertiggestellter Wohnungen beträgt 37 Prozent und richtet sich nach den jeweiligen Landesbauordnungen und entsprechender DIN.

AUSBLICK

Barrierefreie Zugänge und Wohneinheiten sollen über die Anforderungen der jeweiligen Landesbauordnungen und DIN hinaus hergestellt werden, um z.B. den Anforderungen des QNG zu entsprechen.



Soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, wird Barrierefreiheit in Bestandsimmobilien, z. B. durch Anpassungen von Aufzügen, Veränderung von Türbreiten und Einbau von Rampen, gefördert. Darüber hinaus werden jährlich 5 Prozent aller zur Sanierung anstehenden Bestandswohnungen barrierearm ausgerüstet.

FORTSCHRITT

Im Bereich der Bestandsentwicklung wurden einige wenige Wohnungen barrierearm ausgestattet. Die 5 Prozent aller zur Sanierung anstehenden Bestandswohnungen wurden nicht erreicht.

AUSBLICK

Auch in 2023 werden einige Wohnungen barrierearm ausstatten, jedoch die Vorgaben voraussichtlich nicht erreicht



In den ersten zwei Jahren nach Ankauf einer Bestandsimmobilie werden die Betriebskosten um 5 Prozent bis 10 Prozent gesenkt, um damit die Mieter zu entlasten.

FORTSCHRITT

Bedingt durch die Krisen im Europäischen Ausland sowie die dadurch verursachten Kostensteigerungen ist es d.i.i. nur bei 5% der angekauften Objekten gelungen, die Betriebskosten zu senken. Auch wurden vielfach erforderliche oder gesetzlich vorgeschriebene Wartungsleistungen nachgeholt, um die Sicherheit und das Wohlbefinden der Mieter zu gewährleisten. Dies führte zu Kostensteigerungen in 95 Prozent aller angekauften Objekten.

AUSBLICK

d.i.i. wird sich weiterhin bemühen, die Betriebskosten in den Objekten zu senken unter Berücksichtigung der Erfordernisse und Wirtschaftlichkeit.

4.1 SOZIALE ZIELE UND FORTSCHRITTE AUF PORTFOLIO- UND OBJEKTEBENE



Bestandsimmobilien werden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und Quartiere sowie Wohnungen geschaffen, in denen Menschen gut und sicher leben können und sich wohlfühlen.

FORTSCHRITT

2022 wurden rund 29 Mio. Euro für Baumaßnahmen in die verwalteten Assets investiert und hierdurch für mehr Sicherheit und Komfort, ein gehobenes Wohnumfeld und energetische Einsparungen gesorgt.

AUSBLICK

Auch zukünftig wird in die Entwicklung der Immobilien investiert und hierbei einen noch größeren Fokus auf das Thema ESG, mit Schwerpunkt energetischer Einsparungen und CO₂-Einsparung, gelegt.



d.i.i. betreibt auch in Zukunft keine Entmietungen.

FORTSCHRITT

Unter Berücksichtigung der d.i.i. Sozialcharta wurden auch in 2022 keine Entmietungen durchgeführt. Mit betroffenen Mietern wurden immer Lösungen gefunden, die für beide Seiten akzeptabel waren.

AUSBLICK

d.i.i. wird weiterhin keine Entmietungen bei den Wohnungsmietern vornehmen.



4.1 SOZIALE ZIELE UND FORTSCHRITTE DES UNTERNEHMEN D.I.I.



Hohe Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-Standards werden z. B. durch die Bereitstellung von modernen, ergonomischen Arbeitsplätzen und die Gewährung von erhöhten Urlaubstagen gestärkt.



Zentrale Arbeitsrechte wie z.B. auch Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit sowie das Nichtdiskriminierungsgebot werden eingehalten und Altersdiversität wird bei d.i.i. beachtet.

FORTSCHRITT

In 2022 ist d.i.i. dem UN Global Compact beigetreten und hat somit seine Verpflichtung zu den zentralen Arbeitsrechten dargestellt.

AUSBLICK

Das Engagement für den UN Global Compact ist auf Langfristigkeit ausgelegt und wird im jährlichen Berichtswesen dargestellt.

FORTSCHRITT

Alle Mitarbeiter haben ergonomische Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen. Die Vorgaben der Berufsgenossenschaften werden jährlich geprüft und sind auf aktuellen Stand.

AUSBLICK

Auch zukünftig wird d.i.i. die Arbeits- und Gesundheitsschutz-Standards einhalten und diese regelmäßig überprüfen lassen.

4.1 SOZIALE ZIELE UND FORTSCHRITTE DES UNTERNEHMEN D.I.I.



Mitarbeitern werden faire Bedingungen am Arbeitsplatz, angemessene Entlohnung, gute Aus- und Weiterbildungschancen sowie individuelle Entwicklungskonzepte geboten.

FORTSCHRITT

In der d.i.i. Gruppe wird ein fairer Umgang und ein positives Zusammenarbeiten sehr geschätzt. Umfangreiche Maßnahmen unterstützen diese Bestrebungen und wurden in 2022 verstärkt.

AUSBLICK

In 2023 sind wieder verschiedene Maßnahmen vorgesehen, um die Mitarbeiterzufriedenheit zu steigern.



Pro Jahr werden mindestens 20 Trainee-, Ausbildungs-, Werksstudenten- und Praktikantenplätze zur Verfügung gestellt.

FORTSCHRITT

In 2022 wurden 4 Ausbildungsplätze, 6 Trainee-Plätze, 23 Werkstudentenplätze sowie 9 Praktikantenplätze bereitgestellt.

AUSBLICK

Auch in 2023 wird jungen Menschen die Möglichkeit gegeben, das Arbeitsleben im Rahmen einer Ausbildung, Praktikum, als Trainee oder als Werkstudent kennen zu lernen.



Mitarbeiter werden durch betriebliche Altersvorsorge und Beteiligungsmöglichkeiten an d.i.i. Fonds beim Vermögensaufbau unterstützt.

FORTSCHRITT

In 2022 wurden den Mitarbeitenden wieder die Möglichkeit der Beteiligung an einem d.i.i. Fonds gegeben. Auch die Möglichkeit der betrieblichen Altersvorsorge wird durch die Mitarbeitenden gut genutzt.

AUSBLICK

In der Zukunft wird es weitere Angebote für eine Beteiligung an einem d.i.i. Fonds für die Mitarbeitenden geben. Die betriebliche Altersvorsorge ist fest etabliert und wird weiterhin genutzt.



Die kulturelle Vielfalt in der d.i.i. Gruppe wird durch die Anstellung von Mitarbeitern mit verschiedenen Nationalitäten gefördert.

FORTSCHRITT

In 2022 waren in der d.i.i. Mitarbeitende aus 16 verschiedenen Nationen beschäftigt.

AUSBLICK

Für d.i.i. stellen die unterschiedlichen Nationalitäten der Mitarbeitenden eine Bereicherung dar. Auch zukünftig werden neue Mitarbeitenden unabhängig des Geschlechts, des Alters und der Nationalität eingestellt.

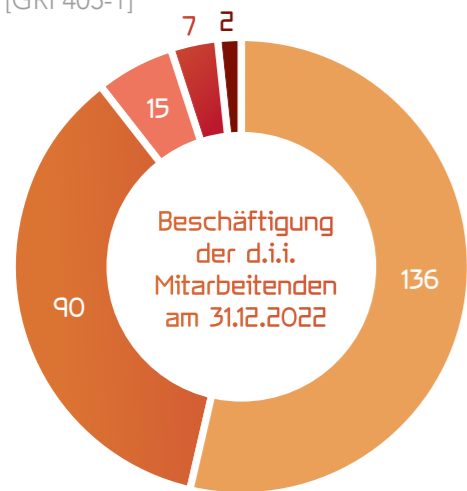


4.2. DIE BELEGSCHAFT DER d.i.i. GRUPPE

[GRI 102-8]

d.i.i. beschäftigte am Ende des Berichtsjahres 250 Mitarbeitende (Stammpersonal ohne Auszubildende, Werkstudierende, Praktikanten, Aushilfen) gegenüber 183 Mitarbeitenden in der Vorperiode. Die Belegschaft im Berichtsjahr setzte sich aus 43 Prozent Frauen (107 Mitarbeiterinnen) und aus 57 Prozent Männern (143 Mitarbeiter) zusammen mit insgesamt 16 unterschiedlichen Nationalitäten.

[GRI 405-1]



- Mitarbeiter in Vollzeit
- Mitarbeiterinnen in Vollzeit
- Mitarbeiterinnen in Teilzeit
- Mitarbeiter auf erster Führungsebene
- Mitarbeiterinnen auf erster Führungsebene

SICHERHEIT UND GESUNDHEIT BEI d.i.i.

	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Arbeitsunfälle	0	0	0	0
Durch Arbeitsunfälle verursachte Ausfallzeiten	0	0	0	0
Krankheitstage in der Belegschaft pro Mitarbeiter	8,8	7,1	9,9	13,6

4.3. VERANTWORTUNG FÜR DIE BELEGSCHAFT

[GRI 102-11] [GRI 403-4] [GRI 403-6] [GRI 403-9]

d.i.i. sieht sich der Fürsorge für die Belegschaft verpflichtet. Motivierte Mitarbeiter sind für den Unternehmenserfolg der d.i.i. Gruppe ein entscheidender Faktor. Dafür stellt die d.i.i. Gruppe ihren Mitarbeitenden unterschiedliche Benefits zur Verfügung, wie zum Beispiel

- Teilnahme am Corporate Benefits-Programm
- Kostenloses Jobticket
- Vergünstigte Mitgliedschaft in einem Fitnessstudio in Wiesbaden
- „Vital-Tage“
- Kooperation mit dem „Wiesbadener Ferienprogramm“
- Absicherung der Mitarbeiter über eine Gruppenunfallversicherung
- 30 Tage Jahresurlaub zuzüglich weiterer Sonderurlaubstage bei langjähriger Betriebszugehörigkeit

Nahezu alle Mitarbeitende haben die Möglichkeit, an bis zu zwei Tagen pro Woche mobil zu arbeiten. Führungskräften, Assistenzen sowie Auszubildenden werden ein Tag mobiles Arbeiten pro Woche ermöglicht.

4.4. CHANCENGERECHTIGKEIT UND DIVERSITÄT

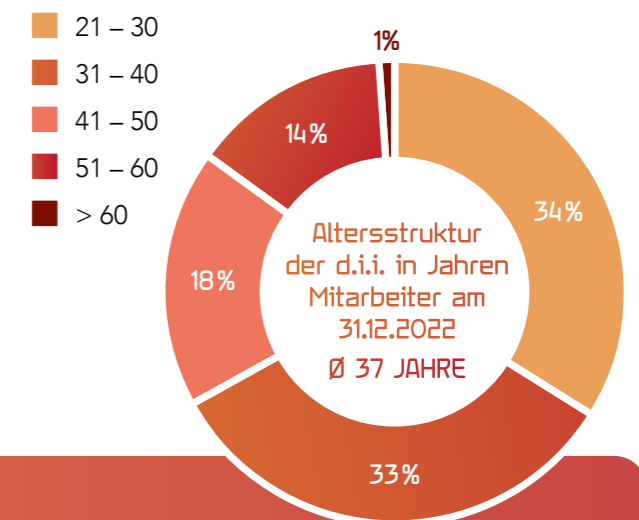
[DNK 15] [GRI 405-1]

Übereinkommen über die Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf (Übereinkommen Nr. 111 von 1958)

d.i.i. achtet jede Unterscheidung, Ausschließung oder Bevorzugung, die auf Grund der Rasse, der Hautfarbe, des Geschlechts, des Glaubensbekenntnisses, der politischen Meinung, der nationalen Abstammung oder der sozialen Herkunft vorgenommen wird und die dazu führt, die Gleichheit der Gelegenheiten oder der Behandlung in Beschäftigung oder Beruf aufzuheben oder zu beeinträchtigen.

d.i.i. legt am Arbeitsplatz großen Wert auf Fairness, Gleichbehandlung, wertschätzende Kommunikation und partnerschaftliches Verhalten aller Mitarbeiter.

Die Einhaltung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) ist für d.i.i. selbstverständlich. d.i.i. bringt allen Mitarbeitern – wie auch allen mit der d.i.i. Gruppe in (Geschäfts-) Beziehungen stehenden Personen – den größten Respekt entgegen. Dabei werden alle Mitarbeiter unabhängig ihrer ethnischen Herkunft, ihres Geschlechts, Alters und anderen Ausprägungen gleich und fair behandelt.



DIVERSITÄT BEI d.i.i.

jeweils am Jahresende	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Mitarbeiter (nach Köpfen)	149	168	183	250
Anteil der Mitarbeiterinnen ("Frauenquote")	46%	47%	45%	43%

4.5. ARBEITNEHMERRECHTE

[DNK 14] [CSR-RUG] [GRI 102-6] [GRI 403-4]

d.i.i. beschäftigt aktuell nur Mitarbeiter in Deutschland und ist damit an das deutsche Arbeitsrecht gebunden. Das bedeutet die Erfüllung hoher Sicherheits- und Gesundheitsstandards. d.i.i. richtet sowohl ihre eigene Arbeitspolitik als auch die von ihren Beteiligungsgesellschaften und ihren Lieferanten geforderte Arbeitspolitik ausdrücklich auch an den Grundprinzipien der International Labour Organisation (ILO) und deren entsprechenden Übereinkommen aus.

d.i.i. verpflichtet sich ausdrücklich zur Achtung, Einhaltung und Durchsetzung der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen und den Grundprinzipien und Übereinkommen/Kernarbeitsnormen der ILO.

d.i.i. schützt die Freiheit der Arbeitnehmer unterschiedslos, ohne vorherige Genehmigung Organisationen beziehungsweise Gewerkschaften nach eigener Wahl zu bilden und solchen Organisationen/Gewerkschaften beizutreten, wobei lediglich die Bedingung gilt, dass sie deren Satzungen einhalten.

d.i.i. wahrt das Recht der Arbeitnehmer auf Bildung von Vereinigungen, das heißt ihr Recht sich (gewerkschaftlich) zu organisieren und ihre Tätigkeiten frei und ohne Einschränkung oder Einmischung auszuüben. Dabei besteht ein Schutz vor jeglichen Maßnahmen, die gegen diese Betätigung gerichtet sind.

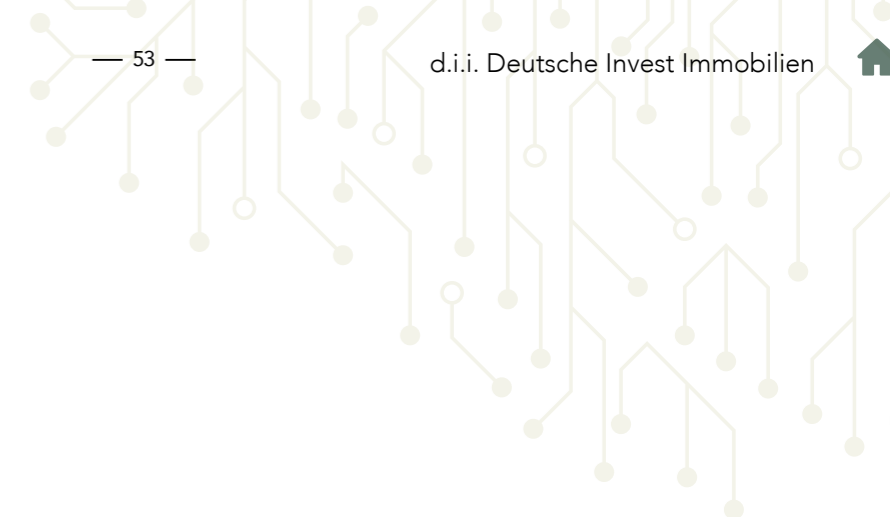
4.6. VERGÜTUNG UND NACHHALTIGKEITSANREIZE

[DNK 8] [GRI 102-35] [GRI 405-2]

Die Unternehmen der d.i.i. Gruppe sind nicht tarifgebunden. Die Vergütung der Mitarbeiter wird grundsätzlich frei verhandelt und vertraglich vereinbart und setzt sich aus einem fixen Grundgehalt und in Einzelfällen einem variablen Entgeltbestandteil zusammen.

d.i.i. ist sich der ökologischen, unternehmerischen, sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und integriert daher die Erreichung ihrer qualitativen Nachhaltigkeitsziele in ihr Vergütungssystem. In 2022 wurden die auf Unternehmens- und Fondsebene ermittelten ESG-Risiken und -Ziele anteilig in die jährlichen Mitarbeitergespräche zur Leistungsbeurteilung integriert.

d.i.i. vergibt die Gehälter unabhängig des Geschlechts. Die Entlohnung orientiert sich zuvorderst an den Aufgaben, der Verantwortung der Position und am beruflichen und akademischen Hintergrund der Person. Zudem wird die Entlohnung ebenfalls gemessen im Hinblick auf faire Teamstrukturen und gleichwertige Positionen in der d.i.i. Gruppe sowie am durchschnittlichen Marktniveau.



4.7. AUS- UND WEITERBILDUNG

DNK 16] [GRI 205-2] [GRI 403-5] [GRI 404-1] [GRI 404-2]

Außerordentlich gut qualifizierte Mitarbeiter sind ein Erfolgsfaktor für die d.i.i. Gruppe. Neben der fachlichen Expertise, die Mitarbeiter bereits mitbringen, fördert d.i.i. die regelmäßige fachliche Weiterentwicklung. Dazu dienen Besuche interner Fachvorträge, IT-Schulungen sowie externe Seminare.

Seit dem Jahr 2022 wurde das interne Weiterbildungsprogramm stark ausgebaut und beständig erweitert. Das Angebot umfasst individuelle Förderungen und Entwicklungsprogramme, Team-Entwicklungsmaßnahmen bis hin zum Angebot des internen, bereichsübergreifenden Weiterbildungsprogramms „d.i.i. Learning Friday“.

Im offenen und unternehmensweiten „Learning Friday“-Programm werden kontinuierlich unterschiedliche Formate und Themen angeboten, zu denen sich alle Mitarbeitenden nach Rücksprache mit der Führungskraft freiwillig anmelden können. Dieses Format zielt neben dem Wissenszuwachs ebenfalls auf die Vernetzung im Unternehmen sowie auf das gegenseitige Verständnis der Belegschaft untereinander und für die Arbeit anderer Fachabteilungen.

Jährlich finden ca. 140 Stunden an internem Weiterbildungsangebot statt:

- 8 – 10 Expertenvorträge à 1 Stunde
- 8 – 10 IT-Trainingstage à 6 Stunden
- 15 spezielle Führungskräfte-Workshops à 2 Stunden
- 20 Mitarbeitenden-Workshops à 2 Stunden

Schulungen/Ersteinweisungen zu den Themen Compliance, Risikomanagement, Arbeitsschutz, Arbeitssicherheit, Gesundheitsvorsorge und Homeoffice musste auch im Jahr 2022 jeder neue Mitarbeiter der d.i.i. Gruppe absolvieren.

Die d.i.i. Gruppe fördert Mitarbeiter darüber hinaus systematisch durch weitere, unterschiedliche Personalentwicklungsmöglichkeiten.

Kontinuierliche Berufsausbildung

Die d.i.i. Gruppe fördert Berufsanfänger in ihrer persönlichen und beruflichen Entwicklung. Dazu werden jährlich Traineeprogramm-Plätze, Stellen für Werkstudierende und Praktikanten sowie Auszubildenden-Positionen vergeben. Zudem bietet die d.i.i. Gruppe Kurz-Traineeprogramme für Berufseinsteiger nach einer immobilien-spezifischen Ausbildung an zur leichteren Berufsorientierung.

ANZAHL JÄHRLICHER EINSTELLUNGEN VON TRAINEES UND AUSZUBILDENEN		
Jahr	Traineeprogramm-Plätze	Ausbildungs-Plätze
2019	2	2
2020	3	6
2021	4	1
2022	6	4
2023 (in Planung)	2-3	5



4.8. GESELLSCHAFTLICHER BEITRAG

[DNK 18] [CSR-RUG]

d.i.i. strebt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit an, einen positiven Beitrag für die Gemeinschaft zu leisten.

Portfolio- und Objektebene

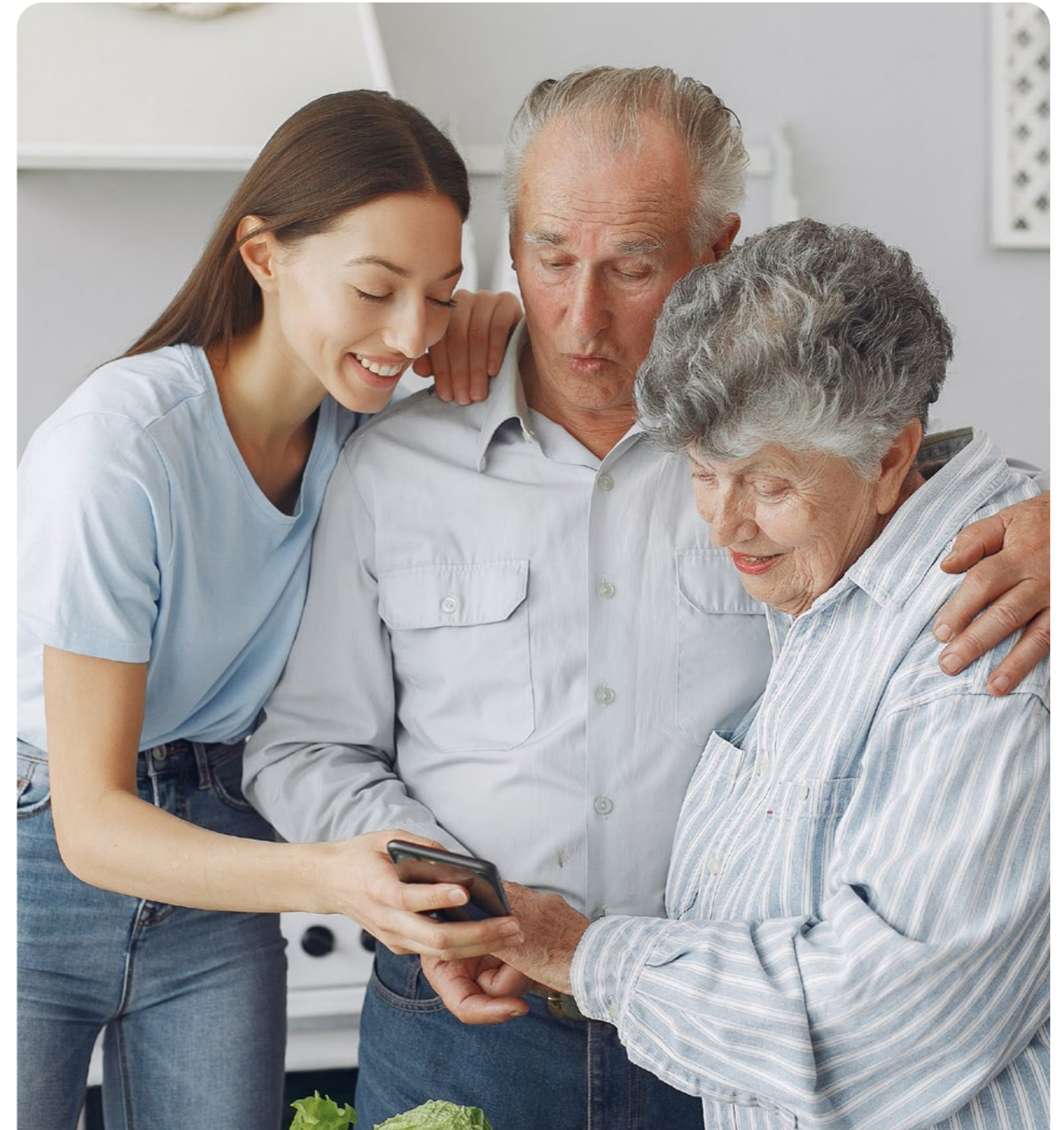
Da für die Investmentfonds vornehmlich Mietobjekte erworben werden, hat sich die d.i.i. Gruppe eine eigene Sozialcharta gegeben, die einen respektvollen Umgang mit den Mietern regelt. In der Sozialcharta werden die Leitlinien und Grundsätze aufgeführt, die die Einhaltung sozialer Verpflichtungen im Rahmen des Investments und des Managements von Wohnimmobilien sicherstellen sollen. Hierzu gehören ein erweiterter Kündigungsschutz für ältere oder körperlich behinderte Bestandsmieter, Härtefallregelungen für einkommensschwache Mieter und – unter bestimmten Voraussetzungen – eine weitreichende Wohngarantie.

Auch ein aktives Nebenkostenmanagement, transparente Kommunikation, eine nachhaltige Quartiersentwicklung und der Ausschluss von Luxusmodernisierungen sind Teil der Sozialcharta (Kapitel 2.3.).

Unternehmen d.i.i.

Die d.i.i. Gruppe zeigt auch außerhalb ihres Kerngeschäftes soziales Engagement und unterstützt regelmäßig soziale Einrichtungen, Vereine und Spendenaktionen. Im Jahr 2022 wurden folgende Projekte bzw. Aktionen unterstützt:

- Spende an die Stiftung „Bärenherz“, einem Kinderhospiz in Wiesbaden, welches Kinder mit einer lebensverkürzenden Erkrankung und deren Familien, unabhängig von ihrer Kultur, Herkunft oder Religion, betreut, pflegt und begleitet.
- 300 Baumpatenschaften mit dem Hofgut Mappen, einer Tochter der FIBONA GmbH.
- Unbürokratische und direkte Hilfe für Familien und Verwandte von ukrainischen Mitarbeitenden der d.i.i. mit Wohnraum, Erstversorgung und wenn möglich auch mit Arbeitsmöglichkeiten, wenn diese aus der Ukraine nach Deutschland geflüchtet sind.





5. GOVERNANCE

5.1 GOVERNANCE ZIELE UND FORTSCHRITT AUF PORTFOLIO- UND OBJEKTEBENE



Die Kommunikation mit den Mietern wird durch Mieterversammlungen und eine eigene Mieter-App verbessert und ausgebaut.

FORTSCHRITT

In 2022 wurden Mieterversammlungen abgehalten und haben zu einem guten Informationsaustausch geführt. Die Überarbeitung der Mieter-App wurde noch nicht fertiggestellt.

AUSBLICK

In 2023 wird die Durchführung von Mieterversammlungen verstärkt. Auch wird die Mieter-App finalisiert und eingeführt.



Das Beschwerdemanagement auf der d.i.i. Homepage wird weiter ausgebaut.

FORTSCHRITT

In 2022 wurde das Beschwerdemanagement für Mieter auf der d.i.i. Homepage nicht fertiggestellt. Das Beschwerdemanagement für Anleger ist vorhanden.

AUSBLICK

In 2023 will d.i.i. auf ihrer Homepage das Beschwerdemanagement für Mieter implementieren und weiter ausbauen.



Die Investorenkommunikation wird durch ein transparentes ESG-Reporting ab 2022 weiter verbessert.

FORTSCHRITT

In 2022 wurde das Thema ESG im Fondsreporting weiter ausgebaut.

AUSBLICK

Eine Überarbeitung und kontinuierliche Verbesserung des Investorenreporting zum Thema ESG ist auch in 2023 vorgesehen. Das Konzept dazu liegt vor.



Zur schnellen Bearbeitung von Störfällen und zielgerichteter Kommunikation wird ein Störfallmeldungssystem zur Geschäftsleitung aufgebaut.

FORTSCHRITT

Das Störmeldesystem zur Geschäftsführung wurde noch nicht fertig gestellt.

AUSBLICK

In 2023 soll das Störmeldesystem zur Geschäftsführung eingeführt werden.



5.1 GOVERNANCE ZIELE UND FORTSCHRITT DES UNTERNEHMENS d.i.i.



Nachhaltigkeitsmanagement wird auf Vorstands- und Aufsichtsratsebene fest verankert.

FORTSCHRITT

Der Vorstandsvorsitzende ist seit 2021 Mitglied des ESG-Komitees. Dem Aufsichtsrat wird berichtet.

AUSBLICK

Der Vorstand bleibt in das ESG-Komitee eingebunden. Der Aufsichtsrat wird weiterhin informiert.



Die Einhaltung der Compliance-Richtlinie ist fester Bestandteil des Arbeitsvertrags aller Führungskräfte und Mitarbeiter.

FORTSCHRITT

Alle neuen Arbeitsverträge beinhalten als Anlage die Compliance-Richtlinie, welche auch den Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt wird.

AUSBLICK

Die Compliance-Richtlinie ist fester Bestandteil der Arbeitsverträge der d.i.i.



Alle Geschäftspartner werden zur Einhaltung des Verhaltenskodex für Geschäftspartner verpflichtet.

FORTSCHRITT

Soweit wie möglich wurde der Verhaltenskodex für Geschäftspartner verpflichtend bei Beauftragungen eingesetzt.

AUSBLICK

d.i.i. wird weiterhin die Geschäftspartner zur Einhaltung des Verhaltenskodex verpflichten.



Die „Nulltoleranz-Strategie“ wird durchgesetzt, indem bei Verstößen gegen die Compliance-Richtlinie konsequent eingeschritten wird und entsprechende Sanktionen durch das Management durchgeführt werden.

FORTSCHRITT

Der Vorstand der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und die Geschäftsführung der d.i.i. Investment GmbH sind in 2022 jedem Hinweis eines möglichen Compliance-Verstoßes sorgfältig nachgegangen. Nach Ergebnissen der internen und/oder externen Untersuchungen und deren juristischen Bewertung wurden unverzüglich die entsprechenden Maßnahmen eingeleitet.

AUSBLICK

Im Schulungskonzept für Mitarbeitende werden als Schwerpunkte die aktuellen Compliance-Themen berücksichtigt. Im Jahr 2023 werden die Compliance-Pflicht-Schulungen zum Thema "Interessenkonflikte & Betrugsprävention" durchgeführt.



5.1 GOVERNANCE ZIELE UND FORTSCHRITT DES UNTERNEHMENS d.i.i.



Der Anteil weiblicher Führungskräfte wird über alle Führungsebenen (Management, Leiter, Teamleiter) von 25 Prozent auf 35 Prozent bis zum Jahr 2025 erhöht.

FORTSCHRITT

Mit Stand 17.03.2023 hat d.i.i. einen Anteil weiblicher Führungskräfte über alle Führungsebenen von 32 Prozent.

AUSBLICK

In 2023 wird d.i.i. den Anteil der weiblichen Führungskräfte über alle Führungsebenen weiter steigern.



Die Digitalisierung wird konsequent vorangetrieben.

FORTSCHRITT

Auch in 2022 wurden viele Digitalisierungsmaßnahmen vorangetrieben. Mit Einführung von Salesforce wird das Kundenmanagement verstärkt.

AUSBLICK

Auch in 2023 werden wieder neue Softwareprodukte angeschafft und damit die Digitalisierung voran getrieben.



ESG-Ziele werden im Jahr 2022 in die Zielvereinbarungen der Mitarbeiter mit Bonusvereinbarungen aufgenommen und künftig weiter ausgebaut.

FORTSCHRITT

Im Jahr 2022 wurden bei den bonusberechtigten Führungskräften und einzelnen Mitarbeitern ESG-Ziele in die Zielvereinbarung aufgenommen.

AUSBLICK

In 2023 werden für jeden Mitarbeiter verpflichtend ESG-Ziele in die Zielvereinbarung aufgenommen.



Das Prozess- und Projektmanagement sowie der Zentraleinkauf von Dienstleistungen, Produkten und Materialien wird ausgebaut.

FORTSCHRITT

Für das Jahr 2022 wurde das Prozess- und Projektmanagement durch Werkstudenten unterstützt. Ein Zentraleinkauf wurde nicht geschaffen.

AUSBLICK

Im Rahmen der in 2023 stattfindenden Wesentlichkeitsanalyse wird das Ziel des Ausbaus angepasst.



5.2. ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE

[DNK 17] [GRI 102-13] [CSR-RUG]

Die Geschäftstätigkeiten der d.i.i. erfolgen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland und unterliegen somit dem EU-Recht sowie dem deutschen Recht, die Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verbieten. d.i.i. verpflichtet sich zu den ethischen Standards, die sich aus den hohen Standards der europäischen Menschen- und Bürgerrechte ableiten.

d.i.i. ist Unterzeichner der UN-PRI und des UN Global Compact. Damit verpflichtet sich d.i.i., die Werte und Ziele der zwei Label zu unterstützen und einzuhalten.

Dabei handelt d.i.i. insbesondere nach den Leitwerten Integrität, Fairness, Zuverlässigkeit, Respekt und Vertrauen, die sie in allen Beziehungen der Zusammenarbeit achtet. Die d.i.i. Gruppe verpflichtet sich auch, in ihrer Lieferkette jede Form von Zwangsarbeit (Übereinkommen Nr. 105 von 1957) und Kinderarbeit (Übereinkommen Nr. 182 von 1999) auszuschließen.

Signatory of



5.3. MITGLIEDSCHAFTEN UND POLITISCHE EINFLUSSNAHME

[DNK 19] [GRI 102-13] [GRI 415-1]

Die d.i.i. Gruppe übt keinen direkten politischen Einfluss aus, ist aber Mitglied in der Interessenvertretung INREV.

Auch sind einzelne Mitarbeiter der d.i.i. Gruppe Mitglieder in verschiedenen nationalen und internationalen Branchenvereinigungen und Verbänden, wahren dabei jedoch Neutralität und Unabhängigkeit. d.i.i. als Unternehmen nimmt keinen politischen Einfluss, leistet weder Spenden an Amtsträger oder politische Organisationen noch aktive Lobbyarbeit. Parteispenden zur politischen Einflussnahme werden nicht getätigt.

Geld- und Sachspenden, die d.i.i. leistet, werden regionalen Einrichtungen und Vereinen gewährt, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen.



5.4. KOMMUNIKATION MIT DEN INTERESSENGRUPPEN

[DNK 9] [GRI 102-40] [GRI 102-43]

Für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der d.i.i. ist ein permanenter Austausch und Zusammenarbeit mit den verschiedenen Interessengruppen zum beiderseitigen Vorteil erforderlich. Als gesellschaftlich und wirtschaftlich relevant wurden zehn Anspruchsgruppen identifiziert:

- Investoren, die sich an von d.i.i. verwalteten Immobilienfonds beteiligen
- Immobilienkäufer, die direkt von d.i.i. Immobilien erwerben
- Geschäftspartner wie zum Beispiel Handwerker, Bauunternehmen, Lieferanten und Dienstleister, mit denen d.i.i. im regelmäßigen Dialog steht
- Mitarbeiter, die untereinander und mit Führungskräften im intensiven Dialog zu allen geschäfts- und nachhaltigkeitsbezogenen Themen stehen
- Aktionäre, die von den Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands auch außerhalb der jährlichen Hauptversammlung anlassbezogen über alle wesentlichen Entwicklungen informiert werden, und deren Anregungen und Ansichten regelmäßig abgeholt werden
- Mieter, mit denen im Rahmen der Objekt- und Quartiersentwicklung oder bei Mieterversammlungen stets ein offener Austausch gepflegt wird
- Öffentlichkeit und Medien, die von d.i.i. fortgesetzt über wichtige Unternehmens- und Marktentwicklungen informiert werden und denen auf Seiten der d.i.i. Gruppe ein Ansprechpartner zur Verfügung steht
- Fremdkapitalgeber, die Darlehen zur Finanzierung von Grundstücken oder Immobilien zur Verfügung stellen und von der d.i.i. mit allen relevanten Informationen versorgt werden
- Öffentliche Hand, Behörden und Kommunen, mit denen eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit gepflegt wird
- Partner im Netzwerk, um sich frühzeitig über Trends und neue Entwicklungen auszutauschen

d.i.i. steht im regelmäßigen Dialog mit den Anspruchsgruppen. Ein regelmäßiger und offener Austausch mit den einzelnen Stakeholdern wird auf vielfältige Weise von den Mitarbeitern der d.i.i. geführt.

5.5. COMPLIANCE UND RISIKOMANAGEMENT

[DNK 20][CSR-RUG][GRI 102-56][GRI 205-1][GRI 419-1]

Compliance

Die Aktivitäten der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und der d.i.i. Investment GmbH unterliegen Gesetzen und regulatorischen Vorgaben. Es können allerdings immer wieder Geschäftssituationen eintreten, zu denen keine spezifischen gesetzlichen oder regulatorischen Vorgaben vorliegen. Daher sollen alle Handlungen und Entscheidungen der Gesellschaften und ihrer Mitarbeiter den höchsten ethischen Anforderungen genügen. Geschäftsethisches Verhalten ist für die Wahrung der Reputation der d.i.i. Gruppe und des Vertrauens der Stakeholder von herausragender Bedeutung.

d.i.i. hat eine Reihe von Vorkehrungen getroffen, Fälle von Geldwäsche zu identifizieren, zu stoppen und anzuzeigen. Die Grundsätze der fairen Geschäftstätigkeit, der fairen Werbung und des fairen Wettbewerbs hält d.i.i. stets ein. d.i.i. toleriert keine Form von Bestechung, Korruption, Erpressung und Unterschlagung.

Bei der Erfassung, Speicherung, Verarbeitung, Übermittlung und Weitergabe von persönlichen Informationen werden die Gesetze zu Datenschutz und Informationssicherheit und die behördlichen Vorschriften eingehalten.

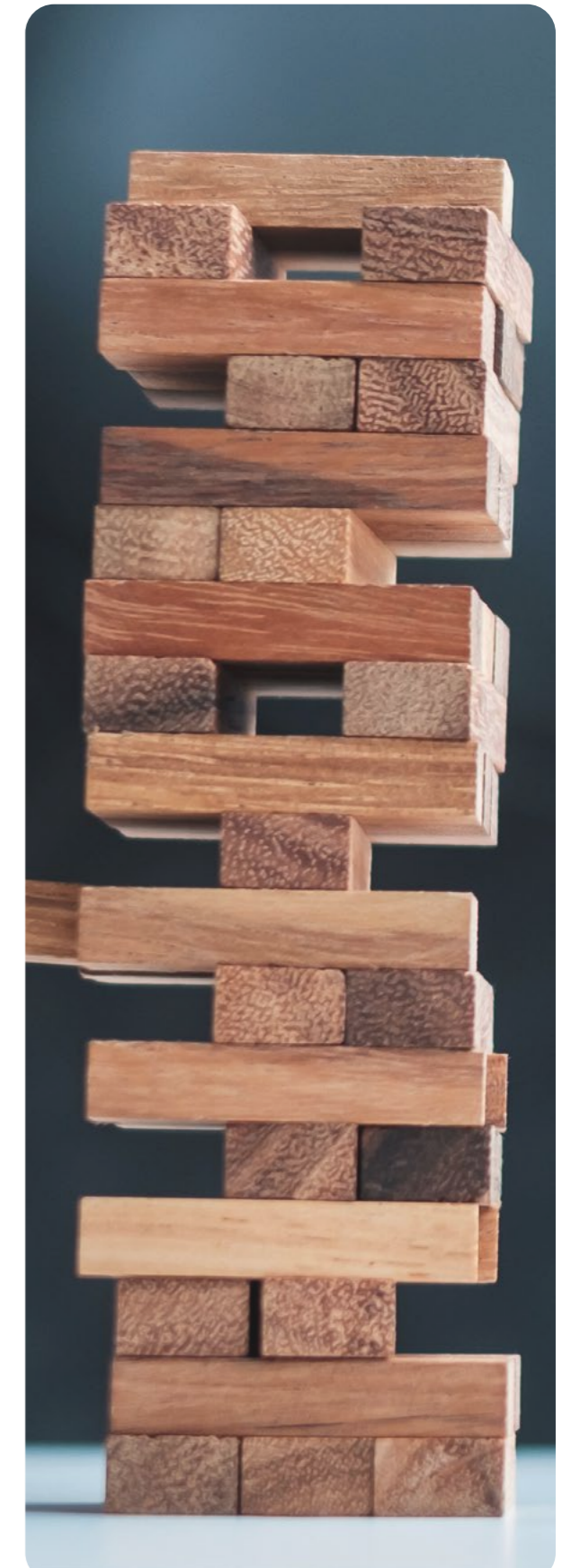
d.i.i. pflegt eine offene und respektvolle Kommunikation mit der Belegschaft. Neben zahlreichen Informationsmöglichkeiten können sich Mitarbeitende bei Gesprächsbedarf oder Problemen jederzeit an einen Vorgesetzten oder den Compliance-Beauftragten wenden. d.i.i. hat zusätzlich eine externe Hinweisgeber-Stelle etabliert, sodass Mitarbeitende der d.i.i. Gruppe die Möglichkeit haben, vertrauliche Meldungen über potenzielle oder tatsächliche Verstöße anonym abzugeben. Die externe Hinweisgeber-Stelle nimmt vertrauliche Meldungen von Mitarbeitenden der d.i.i. an, überprüft diese und gibt die Verstöße oder Hinweise zu Prozessschwächen anonymisiert an die Geschäftsführung zur Bearbeitung beziehungsweise Beseitigung weiter.

Die Unternehmen der d.i.i. werden von einer ausgelagerten „internen“ Revision und formal von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüft. Bei den bisherigen Prüfungen wurden keine nennenswerten Mängel identifiziert und uneingeschränkte Testate erteilt.

Risiken

d.i.i. ist im Rahmen der Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Um Risiken frühzeitig zu erkennen, zu quantifizieren und konsequent zu managen, werden sowohl auf Unternehmens- als auch auf Fondsebenen wirksame Steuerungs- und Kontrollsysteme eingesetzt; diese werden zu einem einheitlichen Risikomanagementsystem zusammengefasst.

Ein einheitliches Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Art und Umfang von Risiken sowie deren finanzielle Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Fortbestand der Gesellschaften nicht gefährdet, sondern der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann.





6. GRI ÜBERSICHT

GRI Content Index

GRI 102 Allgemeine Angaben 2016

102-1	Name der Organisation	Über diesen Bericht
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	Seite 6
102-3	Hauptsitz der Organisation	Seite 75
102-4	Betriebsstätten	Wiesbaden, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Kiel, Oldenburg, Hannover, Freiburg, Köln
102-5	Eigentümerverhältnisse und Rechtsform	Seite 6
102-6	Belieferte Märkte	Seite 64
102-7	Größe der Organisation	Seite 2
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeiter	Seite 2, 50 - 153
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	Seite 50 - 153
102-12	Externe Initiativen	Seite 54
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	Seite 64
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	1.1. Vorwort
102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	Seite 12, 66 - 167
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	Seite 13 - 14
102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	Seite 14, 64
102-18	Führungsstruktur	Seite 7
102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	Seite 7
102-23	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	Über diesen Bericht, Seite 7
102-26	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategien	Seite 65
102-27	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Seite 7
102-28	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Seite 7
102-29	Identifizierung und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen	Seite 4, 14 - 15
102-30	Wirksamkeit der Verfahren zum Risikomanagement	Seite 66 - 67
102-31	Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	Seite 4-5
102-32	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Seite 4-5
102-33	Übermittlung kritischer Anliegen	Seite 66
102-35	Vergütungspolitik	Seite 52
102-36	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Seite 52
102-40	Liste der Stakeholder Gruppen	Seite 65
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	Seite 65
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholder	Seite 65
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	Jahresbericht der d.i.i.
102-47	Liste der wesentlichen Themen	Seite 14
102-50	Berichtszeitraum	Über diesen Bericht
102-51	Datum des letzten Berichts	Seite 1
102-52	Berichtszyklus	Über diesen Bericht
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	Seite 75
102-54	Erklärung zur Berichtserstattung in Übereinstimmung mit den GRI Standard	Über diesen Bericht
102-55	GRI-Inhaltsindex	Seite 70 - 72
102-56	Externe Prüfung	Seite 66



GRI 200 Wirtschaftliche Leistung

GRI 201 Wirtschaftliche Leistung 2016

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 6-9
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 6-9
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Jahresbericht der d.i.i.

GRI 300 Umwelt

GRI 302 Energie 2016

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 10
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 8-9
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 2
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Seite 3
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	Seite 14

GRI 303 Wasser und Abwasser 2018

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 10
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 8-9
303-5	Wasserverbrauch	Seite 3, 10

GRI 305 Emissionen 2016

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 10
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 8-9
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 3, 10

GRI 306 Abfälle 2020

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 10
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 8-9
306-3	Erzeugter Abfall	Seite 3, 10

GRI 401 Beschäftigte 2016

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 50 - 53
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 50 - 53
401-1	Neueinstellungen und Mitarbeiterfluktuation	Seite 50
401-2	Leistungen für Vollzeitbeschäftigte, die für Zeit oder Teilzeitbeschäftigte nicht vorgesehen sind.	Seite 49 - 50
401-3	Elternzeit	16 Mitarbeiter haben in 2022 Elternzeit in Anspruch genommen. Davon waren 6 männliche Mitarbeiter.

GRI Content Index

GRI 400 Sozial

GRI 403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 50 - 53
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 50 - 53
403-1	Managementsystem für Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz	Seite 47
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Zwischenfällen	Seite 50
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	Seite 47
403-4	Arbeitnehmermitbestimmung, -konsultation und -kommunikation zu Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz	Seite 52
403-5	Mitarbeiterschulung zu Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz	Seite 53
403-6	Förderung der Gesundheit der Arbeitnehmer	Seite 50
403-9	Arbeitsbezogene Verletzungen	Seite 50
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	Seite 50

GRI 404 Aus- und Weiterbildung 2016

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 53
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 53
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Seite 53
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Seite 53
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	100%

GRI 405 Vielfalt und Chancengleichheit 2016

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 51
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 51
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Seite 15

GRI 406 Nicht-Diskriminierung 2016

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 51
-------	-----------------------------------------------------------	----------

GRI 415 Politische Einflussnahme 2016

415-1	Parteispenden	Seite 64
-------	---------------	----------



WICHTIGE HINWEISE / IMPRESSUM

[GRI 102-53]

Wichtige Hinweise

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht 2022 ist der Nachhaltigkeitsbericht der d.i.i. Gruppe (d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und d.i.i. Investment GmbH). Er umfasst die wesentlichen ökologischen, gesellschaftlichen und sozialen Entwicklungen der d.i.i. Gruppe. Dieses Dokument wurde nur zu allgemeinen Informationszwecken erstellt.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht stellt kein Angebot bzw. keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zur Eingehung einer Beteiligung an geschlossenen Spezial-AIF oder Publikums-AIF, keine Anlagevermittlung oder -beratung sowie keine Werbung oder Empfehlung für AIF und sonstige Anlageprodukten dar. Die Angaben in diesem Nachhaltigkeitsbericht ersetzen bzw. ergänzen nicht die Ausführungen in den Informationsdokumenten gemäß § 307 KAGB und Verkaufsprospekten. Die Angaben in den Letzten sind maßgeblich.

Bei den meisten Kapitalanlagen handelt es sich um langfristige unternehmerische Beteiligungen (Beteiligungen an geschlossenen inländischen alternativen Investmentvermögen), die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der getätigten Kapitalanlage garantieren. Ein Teil- bzw. Totalverlust des eingesetzten Eigenkapitals kann bei einer ungünstigen Entwicklung des Investmentvermögens nicht ausgeschlossen werden.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2022 erscheint in deutscher Sprache und der deutsche Wortlaut ist maßgeblich. Er richtet sich vor allem an die folgenden Gruppen: Investoren, Immobilieneinkäufer, Geschäftspartner, Mitarbeiter, Aktionäre, Mieter, Öffentlichkeit und Medien, Fremdkapitalgeber, Behörden und Kommunen sowie Partner im Netzwerk. Eine in das Englische übersetzte Version ist ebenfalls vorhanden.

Alle Informationen in diesem Bericht stammen aus eigenen oder öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für glaubhaft gehalten haben. Sämtliche Aussagen beruhen auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand. Die eigenen Darstellungen basieren auf der jeweiligen Einschätzung des Verantwortlichen zum Zeitpunkt der Erstellung. Die Prognosen basieren teilweise auf Schätzungen und Erfahrungswerte der d.i.i. Gruppe. Die Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit entsprechend verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse von den in den zukunftsgerichteten Aussagen geschilderten Ereignissen abweichen. Daher soll man sich nicht auf zukunftsgerichtete Aussagen verlassen.

Dieses Dokument wurde mit Sorgfalt entworfen und zusammengestellt, dennoch übernimmt der Verantwortliche keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte. Alle enthaltenen Meinungen und Informationen dienen ausschließlich der Information und begründen keine Haftungsgrundlage. Regressinanspruchnahme sowohl direkt wie auch indirekt und eine Garantiehaftung sind ausgeschlossen. Der Verantwortliche übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Verbreitung oder der Verwendung dieses Dokuments oder seiner Inhalte entstehen.

Dieses Dokument wurde von der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG im Juni 2023 erstellt.



Impressum

Herausgeber

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG
Biebricher Allee 2
65187 Wiesbaden

+49 611 95 01 68 0

info@dii.de

www.dii.de

Gestaltung

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, Wiesbaden
Stefanie Sperl, Creative Director

Fotos/Bebilderung

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG
www.elements.envato.com
www.freepik.com

Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht

Christian Backhaus
ESG-Beauftragter

+49 611 95 01 68 0

info@dii.de

