



INVESTIEREN MIT VERANTWORTUNG.

Nachhaltigkeitsbericht 2021

ERSCHEINUNGSWEISE

Der Nachhaltigkeitsbericht der d.i.i. Gruppe wird künftig jährlich erscheinen. In ständiger Erweiterung der Berichtsumfänge und -inhalte soll die Berichterstattung ab dem Jahr 2023 um die UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) ergänzt werden.

ÜBER DIESEN BERICHT

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 3 dargelegt.

d.i.i. Deutsche Invest
Immobilien

INHALT/STRUKTUR

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

Die d.i.i. orientiert sich in ihrer Nachhaltigkeitsberichterstattung an den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (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 2021. 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 erweitert derzeit ihre Prozesse und Systeme bezüglich der automatischen Erfassung und Auswertung relevanter Umweltdaten, die ab 2023 eine Ausweisung von Umweltleistungsindikatoren ermöglichen wird. Für einzelne Bereiche liegen bereits Daten vor und werden in diesem Bericht dargestellt.

INHALT

NACHHALTIGKEITS- BERICHT

UNTERNEHMEN d.i.i. Gruppe _____ 02

VORWORT Vorstand Frank Wojtalewicz _____ 04

1. _____ GESCHÄFTSMODELL

1.1 Aktivitäten _____ 07

1.2 Strategie _____ 08

1.3 Nachhaltige Immobilienentwicklung _____ 09

1.4 Wesentlichkeit der Nachhaltigkeitsthemen _____ 10

1.5 Kommunikation mit den Interessengruppen _____ 10

1.6 Ziele _____ 11

2. _____ UMWELT

2.1 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen _____ 15

2.2 Ressourceneffizienz _____ 16

2.3 Kategorien von klimarelevanten Emissionen _____ 16

2.4 Innovationsmanagement _____ 17

3. _____ MITARBEITER

3.1 Belegschaft der d.i.i. Gruppe _____ 19

3.2 Verantwortung für die Belegschaft _____ 20

3.3 Intensive Kommunikation mit Mitarbeitern _____ 21

3.4 Arbeitnehmerrechte _____ 21

3.5 Chancengerechtigkeit und Diversität _____ 22

3.6 Aus- und Weiterbildung _____ 22

4. _____ GESELLSCHAFT

4.1 Achtung der Menschenrechte _____ 25

4.2 Tiefe der Wertschöpfungskette _____ 26

4.3 Investmentprozess _____ 27

4.4 Gesellschaftlicher Beitrag _____ 28

5. _____ GOVERNANCE

5.1 ESG-Kodex _____ 31

5.2 Unser Verhaltenskodex für Geschäftspartner _____ 33

5.3 d.i.i. Sozialcharta _____ 34

5.4 Steuerung, Umsetzung und Kontrolle _____ 38

5.5 Vergütung und Nachhaltigkeitsanreize _____ 40

5.6 Compliance _____ 40

5.7 Mitgliedschaften und politische Einflussnahme _____ 41

Wichtige Hinweise _____ 42

Impressum _____ 43

2006

Gründung

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien

PROFIL

Die **d.i.i.** Gruppe, gegründet im Jahr 2006, ist ein integriertes Wohnungsunternehmen mit ausgezeichneter Expertise in der Bestandsentwicklung und im Neubau von Wohnimmobilien in Deutschland. 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.

GRÖSSE

Die **d.i.i.** Gruppe beschäftigte am Jahresende 2021 insgesamt 183 Mitarbeiter in der **d.i.i.** Deutsche Invest Immobilien AG und der **d.i.i.** Investment GmbH in Wiesbaden und an anderen Standorten in Deutschland, hatte über 11.300 Wohneinheiten im Bestand, weitere Quartiere in der Neubauprojektentwicklung und ein verwaltetes Vermögen („Assets under Management“) von rund 3,6 Milliarden Euro. Das gesamte Transaktionsvolumen seit Gründung liegt bei etwa 30.000 Wohneinheiten.

ANLAGESTRATEGIE

Die **d.i.i.** Gruppe investiert deutschlandweit in Wohnimmobilien und Grundstücke mit hohem Wertsteigerungspotenzial, insbesondere in sogenannten B-Städten ab 50.000 Einwohnern und in ausgewählten Mikrolagen großer Metropolen.

WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Als integrierter Asset-Manager hat die **d.i.i.** Gruppe alle wichtigen Funktionen in eigener Hand: vom Investment Management über Ankauf, Neubau- und Bestandsentwicklung und Management bis zum Verkauf von Wohnimmobilien. Dank der langjährigen Erfahrung und den tiefgreifenden Branchen- und Marktkenntnissen können alle wesentlichen Hebel zur Qualitätssteigerung, Wertschöpfung, Energieeffizienz und kontinuierlichen Verbesserung zielgerichtet bedient werden.



NACHHALTIGKEIT

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

- **d.i.i.** fokussiert 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. Dazu hat sie sich schon vor Jahren in der **d.i.i.** Sozialcharta verpflichtet.

STRUKTUR

In der **d.i.i.** Deutsche Invest Immobilien AG sind neben Unternehmensentwicklung, Personal und Finanzen alle die Wohnimmobilien betreffenden Funktionen angesiedelt – vom Ankauf über Neubau- und Bestandsentwicklung und Asset-Management bis zum Verkauf der Immobilien. 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, das Portfolio- und das Risikomanagement sowie der Vertrieb der Produkte und die Führung des Anlegerregisters.

3,6

Milliarden Euro

Assets under Management

”

Die d.i.i. Gruppe
hat sich zu
nachhaltigem
Wirtschaften
verpflichtet.

Frank Wojtalewicz



SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,

der zügig voranschreitende Klimawandel macht nachhaltiges Handeln immer wichtiger. Gerade auch für die Wohnungswirtschaft ergibt sich eine besondere Verantwortung: Wohnen ist ein wesentliches Bedürfnis der Menschen und gleichzeitig verbunden mit großen wirtschaftlichen und umweltrelevanten Auswirkungen. Die d.i.i. Gruppe hat diese Herausforderungen schon vor vielen Jahren angenommen und sich zu nachhaltigem Wirtschaften verpflichtet.

Mit unserem ersten eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht möchten wir umfassend darüber informieren, welche wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Aspekte mit unserer Geschäftstätigkeit verbunden sind und mit welchen Strategien und Maßnahmen wir darauf reagieren. Diese zusätzliche Transparenz werden wir fortsetzen und auch in den kommenden Jahren über Maßnahmen, Bemühungen und Ergebnisse zum Thema Nachhaltigkeit berichten.

Unser grundlegender Nachhaltigkeitsgedanke lautet: Weniger ist mehr. Das heißt weniger Material- und Energieeinsatz, weniger Treibhausgasemissionen und Abfälle. Dieses Weniger wird ergänzt durch finanzielle Solidität und soziale Verantwortung. Damit erreichen wir sowohl ein Mehr an Wohn- und Lebensqualität für Mieter als auch konstante Kapitalflüsse für Investorinnen und Investoren.

Wir bemühen uns in allen Bereichen und in jeder Prozessphase um Nachhaltigkeit. Dabei haben wir bereits vieles erreicht, vieles können wir noch verbessern. Wirkliche Veränderungen sind meist nicht ohne neue Ansätze und unkonventionelle Versuche zu verwirklichen. Deshalb treiben wir mit großem Engagement den Innovationsprozess voran. Unser Fokus auf Effizienz und Innovation stärkt unsere wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit, er trägt gleichzeitig zu einem immer wirtschaftlicheren Material- und Energieeinsatz bei. Dafür optimiert d.i.i. permanent alle Prozesse. Schließlich profitieren unsere Kunden von maßgeschneiderten Lösungen in allen Geschäftsbereichen.

Ein wesentliches Merkmal von nachhaltigem Wirtschaften ist auch, Mitarbeiter gezielt zu fördern und jungen Menschen eine fundierte Ausbildung zu geben. Wir sorgen für nachhaltiges Wachstum und verlieren das ausgewogene Verhältnis von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belangen nie aus den Augen. Aus diesem Grunde sind in unserer Sozialcharta Leitlinien und Grundsätze unseres Unternehmens aufgeführt, die die Einhaltung sozialer, ökologischer und nachhaltiger Verpflichtungen im Rahmen des Investments und des Managements von Wohnimmobilien sicherstellen sollen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie lautet: Wohnimmobilien mit nicht ausgeschöpftem Wertsteigerungspotenzial erwerben, Chancen wahrnehmen und Risiken minimieren. Damit sichern wir die Grundlage für unseren dauerhaften Unternehmenserfolg.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten.

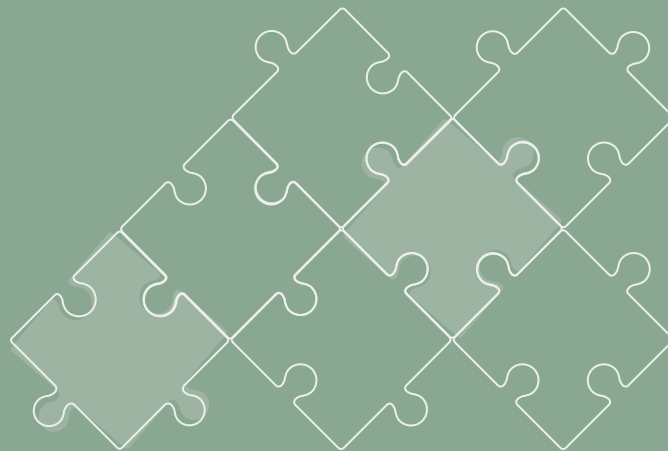


Ihr Frank Wojtalewicz
Vorstand
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG



**INVESTIEREN MIT
VERANTWORTUNG.**





Geschäftsmodell

1.1 AKTIVITÄTEN

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 externer Kapitalverwaltungsgesellschaft – Wohnimmobilienportfolios für institutionelle und private Investoren aufbaut, steuert und verwaltet.

d.i.i. investiert auf Basis der Erkenntnisse aus dem **d.i.i.** Market Research und den klar definierten Ankaufkriterien an besonders attraktiven Standorten in Deutschland, insbesondere in sogenannten B-Städten ab 50.000 Einwohner und in ausgewählten Mikrolagen großer Metropolen, die über eine starke Wirtschaftskraft und eine positive demografische Entwicklung verfügen. Gesucht werden Objekte im breiten mittleren Wohnsegment mit großem Wertsteigerungspotenzial.

Neubauprojektentwicklungen zielen in der Regel auf das mittlere (Neubau-)Preissegment ab. Die zu erwerbenden Grundstücke müssen gleichermaßen in die genannten Ankaufkriterien passen. Voraussetzung für den Erwerb ist, dass nach der Quartiersentwicklung von einer langfristig guten Nachfrage ausgegangen werden kann. Ausgeschlossen ist der Kauf von Grundstücken zu Spekulationszwecken. Wesentlicher Bestandteil des Auswahlprozesses sind Nachhaltigkeitskriterien, was einerseits die Beurteilung möglicher Risiken durch Klimaveränderungen und andererseits eine erste Einschätzung der durchzuführenden Maßnahmen einschließt.

Nach erfolgreicher Due Diligence und Erwerb der Immobilie beziehungsweise des Grundstücks erfolgt die detaillierte Gesamtinvestitionsplanung, die auch alle Maßnahmen enthält, die zu mehr Nachhaltigkeit des Quartiers führen. Diese Planung wird durch das in der d.i.i. Investment GmbH angesiedelte Fondsmanagement freigegeben und nachgehalten.

In der Bestandsentwicklung sind – neben dem Ankaufspreis, den Investitionskosten und leistungsstarken Prozessen – die wichtigsten Hebel zur Wertsteigerung:

- Senkung der Nebenkosten durch Einsparungen bei Energie- und Sachkosten sowie effizienter Bewirtschaftung und Einkauf
- Nutzung von Fördermitteln
- Reduktion des Leerstands
- Steigerung der Gesamtmiete
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch An- und Umbau, Aufstockung und Nachverdichtung
- Ausnutzung des Leverage-Effektes
- Realisierung sehr guter Verkaufserlöse für die entwickelten Immobilien

In der Regel werden die Objekte weiterentwickelt und langfristig im Bestand gehalten: Bei manchen Fonds ist auch die Umwandlung einzelner Objekte in Eigentumswohnungen vorgesehen. Grundvoraussetzung für die Wertschöpfung ist die Aufwertung des Wohnquartiers, das nicht nur aus technischer und energetischer Sicht auf den heutigen Stand gebracht wird, sondern auch deutlich höhere Wohnqualität bietet.

Der erste Neubau-Investmentfonds wurde von der d.i.i. Investment GmbH im Jahr 2014 platziert, die ersten im Fonds fertig gestellten Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2018 erfolgreich verkauft. Seither wächst der Anteil des Neubaugeschäfts kontinuierlich, sowohl auf neuen Grundstücksflächen als auch auf durch Konversion entstehenden Flächen. Neben dem Ankaufspreis für das Grundstück liegt ein entscheidender Erfolgstreiber im Bauprojektmanagement. In engem Austausch mit dem Vertrieb wird die Planung der Wohnungen möglichst genau auf die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer ausgerichtet. Hier spielt neben Komfort und Ausstattung die Nachhaltigkeitsleistung eine entscheidende Rolle, die sich unmittelbar auf die Höhe der Verkaufserlöse auswirkt.

Über alle Bestands- und Neubautwicklungsprojekte hinweg liegt die besondere Stärke von d.i.i. 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 voll integrierte 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.

1.2 STRATEGIE

[DNK 1] Der Bau und die Nutzung von Immobilien tragen durch die dadurch verursachten Treibhausgasemissionen mit etwa einem Drittel zum jährlich weltweit neu entstehenden Treibhausgasvolumen bei. So sind die Errichtung und die Nutzung von Gebäuden wichtiger Treiber des Klimawandels. Gleichzeitig hat der Neubau einen hohen Flächen- und Ressourcenbedarf und eine vergleichsweise schlechte Bilanz in der Kreislaufwirtschaft, weil einerseits noch immer wenig erneuerbare Materialien zum Einsatz kommen und andererseits die Wiederverwertung von Baumaterialien selten integrale Komponente des Lebenszyklus von Immobilien ist.

Neben Umweltaspekten besitzen gerade Wohngebäude vor allem auch soziale Aspekte, denn Wohnen mit auskömmlichem Komfort zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Dazu gehören neben der Wohnqualität in einem lebenswerten Umfeld auch weitgehende Barrierefreiheit, Familienfreundlichkeit, ausreichende Mobilitätsmöglichkeiten sowie Bezahlbarkeit. Viele der Bestandsimmobilien, die d.i.i. zur Entwicklung übernimmt, sind so sehr in die Jahre gekommen, dass der Wohnstandard nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht wird.

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, dass 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 Neuprojektentwicklung 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 1.6 beschriebenen umfassenden Zielkatalogs der d.i.i. Gruppe.

1.3 NACHHALTIGE IMMOBILIENENTWICKLUNG

Beim Ankauf von Objekten wird – neben möglichen Risiken durch den Klimawandel – deren Bausubstanz, Energiebedarf, Energieversorgung, Wohnqualität, Gesundheitsbeeinträchtigung durch Schadstoffe und infrastrukturelle Einbindung in öffentlichen Nahverkehr, soziale Einrichtungen und Nahversorgung identifiziert und analysiert. Der Entscheidung zum Liegenschafts Kauf folgt die jeweilige Detailplanung für Bestandsaufwertung und ggf. Nachverdichtung. Dies umfasst alle Maßnahmen im Zeitraum der beabsichtigten Haltedauer in den Fonds. Dazu gehört vor allem auch, den Umfang der Ausgaben für nachhaltige Immobilienkomponenten festzulegen.

Die Strategie bei Sanierungen umfasst Maßnahmen wie z. B. effiziente Wärmedämmung, den Einbau moderner Fenster, die Modernisierung sanitärer Anlagen und den Einsatz von Heizungsanlagen auf dem neuesten Stand. Zusätzliche Maßnahmen zielen auf die Reduktion der Umwelteinwirkungen durch die Nutzer ab und beinhalten z. B. die Schaffung der Voraussetzungen für E-Mobilität und die deutliche Verbesserung der Abfallsammeleinrichtungen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die Liegenschaft zunächst umfassend untersucht, bauliche Mängel und Einsparpotenziale werden ermittelt. Ein individueller Investitions- und Maßnahmenplan stellt für jedes Gebäude die Sanierungsschritte zusammen.

Weitere Maßnahmen dienen der Verbesserung der Wohnqualität. Leerstandwohnungen werden saniert, öffentliche Gebäudebereiche modernisiert und Außengelände optisch und in der Gesamtanmutung freundlich und einladend gestaltet sowie kontinuierlich bewirtschaftet. Wo möglich, wird die Bepflanzung erweitert. In vielen Fällen führen z. B. die Erneuerung der Beleuchtung in öffentlichen Bereichen und zusätzliche Brandschutzmaßnahmen zu einer wesentlich verbesserten Sicherheit. Zur Nachhaltigkeitsstrategie von d.i.i. gehört auch, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Lassen erworbene Grundstücke den Bau neuer Wohnhäuser zu oder können Objekte aufgestockt werden, kann durch Nachverdichtung neuer Wohnraum entstehen.

Im Bereich Neubau wurden bisher zwei Projektentwicklungen mit 136 Wohnungen und 9.760m² Wohnfläche abgeschlossen. Diese wurden bereits vor 2021 in Betrieb genommen und an die Nutzer übergeben.

Im Jahr 2021 waren Projektentwicklungen mit insgesamt 145 Neubauwohnungen und 13.790m² Wohnfläche in der Ausführung. Hiervon sollen 128 Wohneinheiten in 2022 fertiggestellt und übergeben werden.

Für 14 weitere Projektentwicklungen im Neubau (1.048 Wohnungen mit ca. 75.000m² Wohnfläche) wurden im Jahr 2021 die Planungen aufgenommen. Davon kommen vier Projekte mit 477 Wohneinheiten und 40.690m² Wohnfläche in 2022 in die Umsetzung. Weitere Grundstücke zur Errichtung neuen Wohnraums werden kontinuierlich angekauft und anschließend entwickelt.

Da die 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 (Kapitel 5.3).

Hierzu gehören ein erweiterter Kündigungsschutz für ältere oder körperlich behinderte Bestandsmieter, Härtefallregelungen für einkommensschwache Mieter, unter bestimmten Voraussetzungen eine lebenslange Wohngarantie oder die Absicht, den Anteil von barrierefreien und altersgerechten Wohnungen durch Investitionen im Rahmen von Leerstands-sanierungen kontinuierlich weiter zu erhöhen. Auch ein aktives Nebenkostenmanagement,



transparente Kommunikation, eine nachhaltige Quartiersentwicklung und der Ausschluss von Luxusmodernisierungen sind Teil der Sozialcharta.

1.4 WESENTLICHKEIT DER NACHHALTIGKEITSTHEMEN

[DNK 2] 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 die 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.

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.

Die d.i.i. ist sich im besonderen Maße der Herausforderungen des demografischen Wandels bewusst. Sie verfolgt deshalb das Ziel, der älter werdenden Bevölkerung ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. In Bezug auf die barrierefreie Erreichbarkeit des Hauseingangsbereiches oder der Außenanlagen werden

nach entsprechender Prüfung sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Investitionen in bauliche Maßnahmen getätigt. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wird dort, wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, barrierearmer Wohnraum, meist im Erdgeschoss, 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 die 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.

Zudem spielen das Thema Nachhaltigkeit und die Anforderungen an Fonds- und Asset-Manager seitens der Investoren eine immer größere Rolle. Für viele institutionelle Investoren gehören die Teilnahme an Nachhaltigkeitsratings sowie die Abfrage von Verbrauchsdaten bereits zum gewünschten Standard. Ab Sommer 2022 müssen auch Privatanleger ihre Präferenzen in Bezug auf Nachhaltigkeit angeben. Die d.i.i. Investment GmbH versucht diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, indem sie sowohl Verbrauchsdaten eruiert, dezidierte Anlagestrategien entwickelt und indem Fonds, die sich an eine Vielzahl von Anlegern richten, nachhaltige Kriterien in ihrer Investmentstrategie aufnehmen. Somit wird sich auch in der Produktpalette der d.i.i. Investment GmbH in den kommenden Jahren immer stärker das Thema Nachhaltigkeit widerspiegeln.

1.5 KOMMUNIKATION MIT DEN INTERESSEGRUPPEN

[DNK 9] [GRI 102-44] Die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der d.i.i. Gruppe setzt den permanenten Austausch und die zu beiderseitigem Vorteil konzipierte Zusammenarbeit mit den verschiedenen Interessengruppen voraus. Die Bedeutung ergibt sich dabei einerseits aus dem gemeinsam abgewickelten Geschäftsvolumen, andererseits aus der Abhängigkeit des Geschäftserfolges der d.i.i. Gruppe vom Verhalten der jeweiligen Stakeholder. Als gesellschaftlich und wirtschaftlich relevant wurden im Rahmen der jährlich stattfindenden Management-Strategietagung zuletzt im Jahr 2021 zehn Anspruchsgruppen identifiziert und auf einer Sitzung im Frühjahr 2022 bestätigt:

- 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

Um Herausforderungen und Chancen frühzeitig zu erkennen und zeitnah reagieren zu können, steht d.i.i. 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.

1.6 ZIELE

[DNK 3] Aufgrund des besonderen gesellschaftlichen Wertes von Wohnen und des hohen Ressourcenbedarfs bei der Herstellung wichtiger Baustoffe und im Bauprozess sowie wegen des jahrzehntelangen Energiebedarfs durch die Nutzung von Gebäuden haben Nachhaltigkeitsaspekte für die Immobilienwirtschaft eine außerordentliche Bedeutung. Auch für die Geschäftstätigkeit der d.i.i. Gruppe spielen Nachhaltigkeitskriterien eine große Rolle. Um die Nachhal-

tigkeitsleistung in den kommenden Jahren weiter zu verbessern, hat sich d.i.i. sowohl auf der Unternehmens-Ebene als auch auf der Portfolio- und Objekt-Ebene entsprechende Ziele gesetzt. 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. Die nachfolgenden übergeordneten 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.

Umweltziele

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.
- 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.
- Für alle Neubauprojekte werden entsprechende projektbezogene Konzepte erarbeitet, um E-Mobilität zu fördern.
- Alle Neubauprojekte werden mindestens entsprechend dem KfW 55 Standard (EH 55) ausgeführt, ab dem Jahr 2022 entsprechend dem KfW 40 Standard (EH 40).
- Neubauprojekte werden bevorzugt mit Heizungssystemen auf Basis regenerativer Energien wie z. B. Wärmepumpen, Geothermie, Solarthermie und Photovoltaik ausgerüstet.

- Für die künftige Verwendung von Baustoffen werden bis zum Sommer 2022 sowohl Positivlisten (bevorzugte Baustoffe) als auch Negativlisten (nicht zu verwendende Baustoffe) erarbeitet.
- Zählereinrichtungen für Allgeminestrom werden bis Ende 2024 in allen Bestandsimmobilien auf Smart-Metering umgestellt.

Unternehmensebene

- 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.
- 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.
- Bis 2025 werden 33 Prozent aller Firmenwagen mit Hybrid-, Elektro- oder alternativer neuer Antriebstechnik betrieben.
- Papiausdrucke werden bis zum Jahr 2024 jährlich pro Mitarbeiter um 5 Prozent reduziert.
- Alle d.i.i. Standorte werden mit CO₂-neutralem „d.i.i. Grüner Strom“ betrieben.
- Mitarbeiter haben die Möglichkeit, „d.i.i. Grüner Strom“ zu günstigen d.i.i. Konditionen zu beziehen.



Soziale Ziele**Portfolio- und Objektebene**

- Die d.i.i. Sozialcharta mit über den gesetzlichen Rahmen hinausgehendem Schutz wird für alle Bestandsimmobilien bei der Übernahme bindend.
- Alle Neubauprojekte werden über barrierefreie Zugänge und teilweise barrierefreien Wohneinheiten verfügen.
- 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.
- 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.
- Bestandsimmobilien werden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und Quartiere sowie Wohnungen geschaffen, in denen Menschen gut und sicher leben können und sich wohlfühlen.
- Die d.i.i. betreibt auch in Zukunft keine Entmietungen.

Unternehmensebene

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

- Hohe Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutzstandards werden z. B. durch die Bereitstellung von modernen, ergonomischen Arbeitsplätzen und die Gewährung von erhöhten Urlaubstagen gestärkt.
- Mitarbeitern werden faire Bedingungen am Arbeitsplatz, angemessene Entlohnung, gute Aus- und Weiterbildungschancen sowie individuelle Entwicklungskonzepte geboten.
- Pro Jahr werden mindestens 20 Trainee-, Ausbildungs-, Werksstudenten- und Praktikantenplätze zur Verfügung gestellt.
- Mitarbeiter werden durch betriebliche Altersvorsorge und Beteiligungsmöglichkeiten an d.i.i. Fonds beim Vermögensaufbau unterstützt.
- Die kulturelle Vielfalt in der d.i.i. Gruppe wird durch die Anstellung von Mitarbeitern mit verschiedenen Nationalitäten gefördert.

Governance**Portfolio- und Objektebene**

- Die Kommunikation mit den Mietern wird durch Mieterversammlungen und eine eigene Mieter-App verbessert und ausgebaut.
- Das Beschwerdemanagement auf der d.i.i. Homepage wird weiter ausgebaut.
- Die Investorenkommunikation wird durch ein transparentes ESG-Reporting ab 2022 weiter verbessert.
- Zur schnellen Bearbeitung von Störfällen und zielgerichteter Kommunikation wird ein Störfallmeldungssystem zur Geschäftsleitung aufgebaut.

Unternehmensebene

- Nachhaltigkeitsmanagement wird auf Vorstands- und Aufsichtsratsebene fest verankert.
- Die Einhaltung der Compliance-Richtlinie ist fester Bestandteil des Arbeitsvertrags aller Führungskräfte und Mitarbeiter.
- Alle Geschäftspartner werden zur Einhaltung des Verhaltenskodex für Geschäftspartner verpflichtet.
- Die „Nulltoleranz-Strategie“ wird durchgesetzt, indem bei Verstößen gegen die Compliance-Richtlinie konsequent eingeschritten wird und entsprechende Sanktionen durch das Management durchgeführt werden.
- Der Anteil weiblicher Führungskräfte wird über alle Führungsebenen (Management, Leiter, Teamleiter) von 25 Prozent auf 35 Prozent bis zum Jahr 2025 erhöht.
- Die Digitalisierung wird konsequent vorangetrieben.
- ESG-Ziele werden im Jahr 2022 in die Zielvereinbarungen der Mitarbeiter mit Bonusvereinbarungen aufgenommen und künftig weiter ausgebaut.
- Das Prozess- und Projektmanagement sowie der Zentraleinkauf von Dienstleistungen, Produkten und Materialien wird ausgebaut.

Die d.i.i. Gruppe möchte außerdem zum Erreichen der „Sustainable Development Goals“ (SDG) der Vereinten Nationen (UN) beitragen, die weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung dienen sollen. Von den insgesamt 17 Nachhaltigkeitszielen hat d.i.i. fünf Ziele ausgewählt, für die sie bei ihren Aktivitäten einen sinnvollen Beitrag leisten kann.



Ausgewählte Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen (UN)

Gesundheit und Wohlergehen:

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, besseren Wohnumfeld.



Mit dem Investment und Management von Wohnimmobilien ist sich d.i.i. der damit einhergehenden sozialen Verpflichtung insbesondere gegenüber Bestandsmietern innerhalb des gesetzlichen Rahmens des Mieterschutzes und auch darüber hinaus bewusst. In der Sozialcharta wurden Leitlinien und Grundsätze von d.i.i. aufgeführt, die die Einhaltung sozialer Verpflichtungen im Rahmen des Investments und des Managements von Wohnimmobilien sicherstellen.

Mit ergonomischer Büroausstattung, Zugang zu Fitnessstudios, Vital-Tagen und Gesundheitsvorsorge sowie einem erhöhten Gesundheits- und Arbeitsschutz wird die d.i.i. die Gesundheit und das Wohlergehen der Beschäftigten weiter stärken.

Bezahlbare und saubere Energie:

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.

Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum:

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.

Nachhaltige/r Konsum und Produktion:

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.

d.i.i. optimiert das unternehmerische Handeln und die Wohnimmobilien im nachhaltigen Sinne und fordert entsprechend auch Geschäftspartner auf, dazu beizutragen („Verhaltenskodex für Geschäftspartner“).

Maßnahmen zum Klimaschutz:

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.



CO₂-NEUTRALITÄT BEI DER ENTWICKLUNG VON 139 NEUBAUWOHNUNGEN ANGESTREBT

Auf einem ehemaligen Reiterhof in Wiesbaden-Bierstadt entwickelt die d.i.i. Gruppe ein Neubauprojekt mit zwölf Wohngebäuden. Für das ca. 14.850 Quadratmeter große Grundstück „Östlich der Oberlinstraße“ an der Kloppenheimer Straße liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorgesehen ist die Errichtung von 109 Eigentumswohnungen und 30 geförderten Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 12.500 Quadratmetern.

Das geplante Wohnungsangebot umfasst 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sowie sechs Townhäuser, teilweise mit Gartenanteil. Die 2- bis 3-geschossigen Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss werden über einer Tiefgarage errichtet. Die Wohnanlage beinhaltet einen großzügigen Quartiersplatz einschließlich zweier Privatstraßen und weitläufiger Grünflächen.

Bei diesem Neubauprojekt wird besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit gelegt und energieeffizientes Wohnen realisiert. Die Wärmeversorgung erfolgt ohne fossile Brennstoffe. Die auf den Dächern errichteten Photovoltaikanlagen dienen der Eigenversorgung des Quartiers. Das ineinandergreifende Energie- und Mobilitätskonzept zielt auf eine CO₂-Neutralität. Dazu gehört auch die extensive Dachbegrünung inklusive Retentionsflächen zur Regenrückhaltung und teilweise eine Fassadenbegrünung. Zudem werden sämtliche Stellplätze in der Tiefgarage mit einer Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet.

WIESBADEN- BIERSTADT



2.



Umwelt

2.1 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

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 (1) der Einbau von Anlagen, die durchfließende Wassermengen limitieren, (2) Abfallkonzepte, die Mengen reduzieren und wiederverwertbare Anteile erhöhen, oder (3) die Integration moderner (Kontroll-)Technik, um den Energieverbrauch zu begrenzen.

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.

Von d.i.i. verwalteter Immobilienbestand (Stand: Dezember 2021)	
Wohnen	
252 Objekte mit 11.311 Wohneinheiten in 67 Städten	
Wohnfläche	727.938 m ²
davon mit Umweltdaten erfasst (16%)	116.910 m ²
Weitere Nutzungsarten	
158 Gewerbeeinheiten	
167 sonstige Einheiten	
5.768 Stellplätze und (Tief-)Garagenplätze	
Gewerbe- und Garagenfläche	22.195 m ²
Gesamt	750.133 m²

Von d.i.i. in der Projektentwicklung befindliche Neubau- wohnungen (Stand: Dezember 2021)	
Wohnen	
20 Objekte mit 1.193 Wohneinheiten in zehn Städten	
Wohnfläche	88.790 m ²

An den selbst genutzten Geschäftsstandorten nimmt die d.i.i. Gruppe ebenfalls Ressourcen in Anspruch. Dies sind insbesondere (1) Heizenergie, Strom, Wasser und (2) 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.

ESG-Daten Wohnimmobilien im Jahr 2021 (erfasste Wohnfläche: 116.910 m ²)	
Endenergieverbrauch	
(absolut) in Kilowattstunden pro Jahr	9.345.983 kWh/a
(relativ) in kWh pro Jahr pro Quadratmeter	80 kWh/a/m ²
CO₂-Emission	
(absolut) in Kilogramm pro Jahr	2.061.900 kg/a
(relativ) in kg pro Jahr pro Quadratmeter	18 kg/a/m ²
Wassermenge*	
(absolut) in Liter pro Jahr	101.096.000 l/a
(relativ) in Liter pro Jahr pro Quadratmeter	1.110 l/a/m ²
Abfallaufkommen*	
(absolut) in Kubikmeter pro Jahr	686.826 m ³ /a
(relativ) in m ³ pro Jahr pro Quadratmeter	7,5 m ³ /a/m ²

* nur für eine Wohnfläche von 91.340 m² erfasst.

2.2 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, nachhaltige Baustoffe, ein hohes Maß an Wohnkomfort und ein ausgewogener Miettermix 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. Auch soll der Papierbedarf kontinuierlich um etwa fünf Prozent jährlich (pro Mitarbeiter) gesenkt werden. Wegen des hohen Anteils der Homeoffice-Tätigkeiten von Mitarbeiter ging der Papierverbrauch im Berichtsjahr gegenüber der Vorperiode sogar um 20 Prozent zurück.

2.3 KATEGORIEN VON KLIMARELEVANTEN 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. Neubauentwicklungen 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.

Die Verbrauchs- und Emissionsdaten der eigenen Geschäftsstandorte von d.i.i. wurden durch den deutlich höheren Anteil von Homeoffice-Tätigkeit in den Jahren 2020 und 2021 verzerrt, sodass voraussichtlich erst wieder ab dem Jahr 2022 mit normalisierten und aussagekräftigen Werten zu rechnen sein wird. Den elektrischen Strom für die Geschäftsstandorte bezieht d.i.i. ebenfalls aus erneuerbaren Quellen und damit nahezu emissionsfrei. Diese Quellen stellt d.i.i. auch Mitarbeitern zur Verfügung.

d.i.i. konnte bislang noch kein umfassendes System zur Erfassung von verbrauchten Energiemengen und emittierten Treibhausgasemissionen implementieren. Dies liegt zuvorderst an der Struktur des Immobilienbestands, der zum größten Teil aus Gebäuden besteht, die 30 Jahre und älter sind.

Inzwischen wurde festgelegt, sämtliche aktuellen und künftigen Objekte mit sogenanntem „Smart Metering“ (intelligente Zähler) auszustatten, über die sämtliche Verbrauchszahlen für die öffentlichen Bereiche sowie alle individuellen Verbräuche der Mieter, die über d.i.i. bezogen werden, erfasst und übermittelt werden können.

Nach Abschluss dieser Arbeiten, wird d.i.i. in nennenswertem Umfang genaue Angaben zu Ressourcenmengen und korrespondierenden Treibhausgasen machen können. Unabhängig davon führen die umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten von d.i.i. zu einer massiven Verbesserung von Energieeffizienz und Emissionsintensität.

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 Dienstfahrten 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 kostenlosen Job-Tickets zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel. Im Jahr 2021 haben 100 Mitarbeiter dieses Ticket in Anspruch genommen; das entspricht einer Quote von 78 Prozent (ohne Nutzer von Firmenfahrzeugen). Gegenüber dem Jahr 2020 ist die Zahl der Job-Tickets in der Berichtsperiode um zehn gestiegen.
- Verbesserung der CO₂-Bilanz des Fuhrparks. Dafür sollen bis zum Jahr 2025 rund 33 Prozent der Fahrzeuge auf Antriebstechniken umgestellt werden, die nach einer individuellen Nutzungsanalyse die geringste Emission von Kohlendioxid bedeuten.
- Durch vermehrte Nutzung von Telefon- und Video-Konferenzen wird die Zahl von Geschäftsreisen, sofern sinnvoll ersetzbar, reduziert. Die verstärkte Inanspruchnahme von Homeoffice reduziert den Pendelverkehr.

2.4 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 Treib-

hausgasen 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 Jahreswechsel 2021/2022 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.

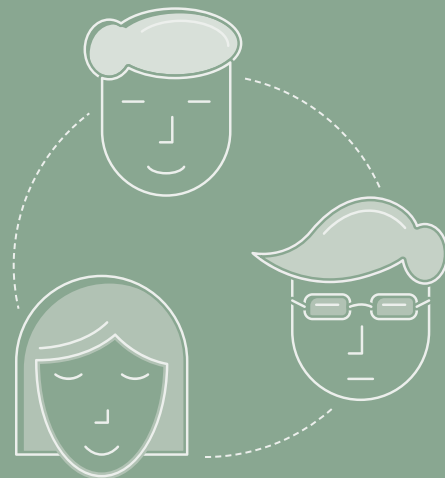
Zum Innovationsmanagement gehört bei d.i.i. auch die zielgerichtete Digitalisierung zur Verbesserung der Transparenz und Effizienz der Prozesse im operativen Geschäft. Beispiele hierfür sind:

- 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
- Digitaler Wohnungsverwalter Riverhome
- Digitaler Makler





3.



Mitarbeiter

3.1 BELEGSCHAFT DER d.i.i. GRUPPE

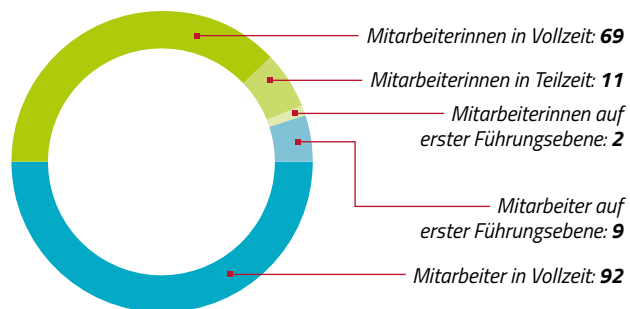
[GRI 403-9] [GRI 403-10] d.i.i. beschäftigte am Ende des Berichtsjahres 183 Mitarbeiter (Stammpersonal ohne Auszubildende, Werkstudenten, Praktikanten, Aushilfen) gegenüber 168 Mitarbeitern in der Vorperiode. Die Belegschaft im Berichtsjahr setzte sich aus 45 Prozent Frauen (82 Mitarbeiterinnen) und aus 55 Prozent Männern (101 Mitarbeiter) zusammen mit insgesamt 16 unterschiedlichen Nationalitäten.

Diversität bei d.i.i.			
jeweils am Jahresende	2019	2020	2021
Anzahl der Mitarbeiter (nach Köpfen)	149	168	183
Anteil der Mitarbeiterinnen („Frauenquote“)	46%	47%	45%

Altersstruktur der d.i.i. Mitarbeiter am 31.12.2021	
in Jahren Durchschnittsalter: 38 Jahre	



[GRI 405-1] Beschäftigung der d.i.i. Mitarbeiter am 31.12.2021



Sicherheit und Gesundheit bei d.i.i.

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

Gehaltsstrukturen Frauen/Männer: Die 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.

Hierfür wird die Vergütung in der Regel für eine entsprechende Stellenausschreibung im Vorfeld festgelegt, die dann für alle Geschlechter gleichermaßen gilt. Die d.i.i. Gruppe ist davon überzeugt, dass altersgemischte Arbeitsgruppen von unterschiedlichen Erfahrungen und Wissen gegenseitig profitieren und lernen können. Neben der Altersstruktur setzt sich die d.i.i. zudem für eine möglichst heterogene Zusammensetzung ihrer Beschäftigten ein.

3.2 VERANTWORTUNG FÜR DIE BELEGSCHAFT

[403-4] Motivierte Mitarbeiter sind für den Unternehmenserfolg der d.i.i. Gruppe ein entscheidender Faktor. Außerdem sieht sich d.i.i. der Fürsorge für die Belegschaft verpflichtet. Vor diesem Hintergrund bietet die d.i.i. Gruppe ihren Mitarbeitern neben der monetären Entlohnung weitere Leistungen und Angebote.

Im Rahmen des Corporate-Benefits-Programms kooperiert d.i.i. zum Beispiel mit einem Fitness-Studio und leistet regelmäßig über die „Vital-Tage“ einen Beitrag zur gesunden Ernährung der Mitarbeiter. Auch setzt d.i.i. einen externen Dienstleister zur Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination ein. Die Büroräume sind mit ergonomischen Arbeitsplätzen mit höhenverstellbaren Schreibtischen ausgestattet.

Die d.i.i. Gruppe bietet ihren Mitarbeitern sowohl die Möglichkeit, teilweise im Homeoffice zu arbeiten als auch gewährt sie 30 Tage Jahresurlaub zuzüglich weiterer Sonderurlaubstage bei langjähriger Betriebszugehörigkeit.

Den Mitarbeitern wird neben der Möglichkeit zur betrieblichen Altersvorsorge außerdem eine Fondsbeteiligung angeboten. Um die Mitarbeiter mit Kindern in den Oster-, Sommer-, Herbst- und Winterferien bei der Betreuung zu unterstützen, kooperiert d.i.i. mit dem „Wiesbadener Ferienprogramm“. Durch diese Partnerschaft können sich die Mitarbeitenden bereits vor dem offiziellen Verkaufstart Karten für die Teilnahme am Ferienprogramm sichern. Die attraktiven Angebote des Programms verbinden einen hohen Erlebniswert mit zum Teil ganztägiger Betreuung und Mittagessen für Kinder zwischen sechs und 15 Jahren. Die Themenschwerpunkte sind vielfältig und die Mitarbeiter und ihre Kinder können frei wählen, an welchem Programm sie teilnehmen möchten.

Bereits im Frühjahr 2019 hat d.i.i. die Möglichkeit zum Arbeiten im Homeoffice sowie zum mobilen Arbeiten (auf Geschäftsreisen oder in dringenden privaten Fällen) eingeführt.

Während der staatlichen „Corona-Maßnahmen“ von März 2020 bis Juli 2021 arbeiteten alle Mitarbeitenden der d.i.i. Gruppe vorwiegend aus dem Homeoffice; dafür wurde ihnen bei Bedarf die ausreichende technische Ausstattung (Bildschirme, Kameras, Maus & Tastatur, Headset) zur Verfügung gestellt. Ebenso wurde den Beschäftigten angeboten, zu sehr günstigen Konditionen Schreibtische und ergonomische Bürostühle zu erwerben.

Im Sommer 2021 wurde die Möglichkeit zum Arbeiten im Homeoffice sowie zum mobilen Arbeiten ausgeweitet. Der Großteil der Mitarbeitenden (außer der oberen Führungsebene und den Empfangsmitarbeitenden) kann an bis zu zwei selbstgewählten Tagen in der Woche im Homeoffice arbeiten.

3.3 INTENSIVE KOMMUNIKATION MIT MITARBEITERN

d.i.i. nutzt Befragungen, um Stimmung und persönliche Arbeitssituation ihrer Mitarbeiter zu erfassen und eventuelle Verbesserungsmöglichkeiten in die Arbeitsabläufe einfließen zu lassen. Die Teilnahme an diesen Befragungen ist anonym und freiwillig. Aus den Umfragen konnten in den vergangenen Jahren Erkenntnisse zu gewünschten Veränderungen wie zum Beispiel die Erhöhung des Homeoffice-Anteils gewonnen werden.

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.

In der d.i.i. Gruppe wird ein fairer Umgang und ein positives Zusammenarbeiten sehr geschätzt. Alle Verhaltensregeln sind in der Richtlinie „d.i.i. Miteinander“ zusammengefasst. Diese Richtlinie wird standardmäßig im Vertragsangebot an neue Mitarbeitende der d.i.i. Gruppe verschickt.

3.4 ARBEITNEHMERRECHTE

[DNK 14] [CSR-RUG] d.i.i. beschäftigt aktuell nur Mitarbeiter in Deutschland und ist damit an das deutsche Arbeitsrecht gebunden. Das bedeutet gleichzeitig 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 mit ihren 30 Artikeln und der acht Grundprinzipien (Übereinkommen, Kernarbeitsnormen) der ILO. Diese Verpflichtung bezieht sich sowohl auf die Mitarbeitenden im eigenen Unternehmensbereich – unabhängig von der Art ihres Arbeitsvertrages – als auch auf die Mitarbeitenden in der Wertschöpfungskette.

***Vereinigungsfreiheit und Schutz des Vereinigungsrechtes
(Übereinkommen Nr. 87 von 1948)***

***Vereinigungsrecht und Recht zu Kollektivverhandlungen
(Übereinkommen Nr. 98 von 1949)***

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.

d.i.i. ist Kollektivverhandlungen, das heißt Verhandlungen mit einer oder mehreren Gewerkschaften über Löhne und Arbeitsbedingungen (Tarifvertrag), gegenüber immer offen eingestellt.



3.5 CHANCENGERECHTIGKEIT UND DIVERSITÄT

[DNK 15] Verbot der Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf (Übereinkommen Nr. 111 von 1958)

d.i.i. ächtet 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. d.i.i. sensibilisiert kontinuierlich alle Mitarbeiter hinsichtlich jeglicher Form der ungerechtfertigten Ungleichbehandlung, initiiert Maßnahmen zur entsprechenden Prävention und bietet sowohl allen Mitarbeitern der d.i.i. Gruppe sofortige Hilfe bei Übergriffen als auch Dritten Hilfe bei Übergriffen seitens Mitarbeitender der d.i.i. Gruppe.

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. Jedwedes Verhalten, welches in Richtung Beleidigung, Belästigung, Erniedrigung und ähnlichem geht, wird strikt nachgegangen und in der d.i.i. Gruppe keinesfalls toleriert. Betroffene Mitarbeiter können sich jederzeit vertrauensvoll an die Personalabteilung wenden.

Beförderungen werden nach fachbezogenen Kompetenzen ausgesprochen. Sämtliche Stellenanzeigen der d.i.i. Gruppe werden durch eine „m/w/d“-Formulierung geschlechtsneutral verfasst. Darüber hinaus enthalten die Anzeigen ausschließlich Anforderungen, die sich auf die Tätigkeit beziehen und die für die ausgeschriebene Stelle wirklich relevant sind. Es werden zudem keine Fotos, Alters-, Geschlechts- und Geburtsortangaben in der Bewerbung angefordert sowie keine Hinweise auf eine bevorzugte Altersgruppe oder Muttersprache gegeben.

Die Vorauswahl der Bewerbenden findet anhand objektiver Kriterien wie beispielsweise dem beruflichen Werdegang, Arbeits- sowie Ausbildungszeugnissen, Noten, Auslandserfahrung, sozialer Kompetenz und Sprachkenntnissen statt.

Die Bewerbungsgespräche werden von zwei Mitarbeitern der d.i.i. Gruppe, der jeweiligen Führungskraft und dem Personalbereich, geführt. Im Gespräch werden Fragen zu persönlichen, fachlichen, methodischen und sozialen Kompetenzen gestellt. Es werden dagegen keine Fragen gestellt, die im Zusammenhang mit einem Diskriminierungsmerkmal stehen (zum Beispiel Alter, Familienstand, sexuelle Orientierung oder Staatsangehörigkeit).

3.6 AUS- UND WEITERBILDUNG

[DNK 16] 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 sowie IT-Schulungen. In Abstimmung mit der Führungskraft werden darüber hinaus externe Seminare angeboten, um Mitarbeiter mit zukünftig benötigtem Spezialwissen fit zu machen und damit ihre Innovationsfähigkeit für die d.i.i. zu stärken.

Die d.i.i. Gruppe fördert Mitarbeiter systematisch durch unterschiedliche Personalentwicklungsmöglichkeiten. Das Angebot umfasst individuelle Förderungen und Entwicklungsprogramme, Team-Entwicklungsmaßnahmen bis hin zum Angebot des internen, bereichsübergreifenden Weiterbildungsprogramms „d.i.i. Learning Friday“.

Für diese Zwecke sieht die d.i.i. Gruppe ein eigenes Weiterbildungsbudget vor. Der Großteil davon fließt in die fachliche und methodische Weiterentwicklung der Mitarbeiter, zum Beispiel in die Förderung digitaler Kompetenzen. Die Höhe des Weiterbildungsbudgets orientiert sich an der jährlichen Umsatzplanung. Das verfügbare Budget pro Abteilung richtet sich nach der jeweiligen Zahl der Mitarbeiter. Daneben werden feste Budgetpositionen für die Entwicklung von Führungskräften und Themenspezialisten sowie unternehmensübergreifende Maßnahmen festgesetzt.



Nutzen-Kontrolle von Weiterbildungsmaßnahmen

Die Auswahl und die Konzeption von Bildungsmaßnahmen sowohl für einzelne Mitarbeiter als auch für Teams oder ganze Abteilungen hängen wesentlich vom Aufwand dieser Maßnahmen und dem anzunehmenden Qualifizierungserfolg ab. Verfolgte Ziele, Unternehmenserwartung und individuelle Wünsche der Mitarbeiter werden vor der Zusammenstellung des Maßnahmenkatalogs von Führungskräften der d.i.i. Gruppe und der Personalabteilung ausführlich diskutiert.

Darüber hinaus werden unternehmensübergreifende Weiterbildungen zur fachlichen und methodischen Kompetenzerweiterung im offenen Learning Friday-Programm angeboten, zu denen sich alle Mitarbeiter 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.

Zur Erweiterung speziell der digitalen Kompetenzen aller Mitarbeiter hat die d.i.i. Gruppe im Jahr 2021 ein umfassendes IT-Schulungsprogramm eingeführt, das eine Vielzahl von Software-Programmen erklärt, wie die in der d.i.i. Gruppe eingesetzten Microsoft-Produkte (MS OneNote, MS Teams, MS Outlook und weitere), PowerBI sowie das Dokumenten-Managementsystem ELO. Geübt wird beim IT-Schulungsprogramm – im Rahmen einer „Medienschulung“ – auch der korrekte Umgang mit der Telekommunikationstechnik in den Konferenzräumen. Jede Schulungseinheit wird mit einer Lernkontrolle abgeschlossen, die Weiterbildungserfolge festhält und gegebenenfalls zusätzlichen Bedarf signalisiert.

Die d.i.i. Gruppe hat bislang bewusst die Gesamtzahl an tatsächlich absolvierten Weiterbildungsstunden von Mitarbeitern nicht erhoben. Denn die Teilnahme an bestimmten Veranstaltungen – wie zum Beispiel dem d.i.i. Learning Friday – ist freiwillig. Hier würde die Stundenerfassung einen latenten Druck auf die Mitarbeiter ausüben, was nicht gewollt ist. Ebenfalls gibt es keine Nachverfolgung der effektiven Schulungsdauer für Online-Webinare.

Erfasst wurden hingegen die Schulungsstunden im Rahmen des Führungskräfte-Trainings „Virtuelles Führen“, die im Jahr 2021 durchschnittlich bei sieben Stunden pro Führungskraft lagen. Das IT-Einzel-Training bzw. Training in kleinen Gruppen für Führungskräfte erreichte durchschnittlich sechs Stunden. Allgemeine IT-Schulungen für Mitarbeiter umfassen in der Regel vier Stunden pro Person. Die fachspezifischen Schulungen im Bereich Bauprojekt-Management summieren sich auf insgesamt 32 Stunden. Schulungen/Ersteinweisungen zu den Themen Compliance, Risikomanagement, Arbeitsschutz, Arbeitssicherheit, Gesundheitsvorsorge und Homeoffice musste auch im Jahr 2021 jeder neue Mitarbeiter der d.i.i. Gruppe absolvieren.

Kontinuierliche Berufsausbildung

Die d.i.i. Gruppe unterstützt Berufsanfängerinnen und Berufsanfänger beim Start in die Arbeitswelt und stellt dafür jedes Jahr Ausbildungsplätze in verschiedenen Ausbildungsberufen und im unternehmenseigenen Trainee-Programmen zur Verfügung. Darüber hinaus werden Praktika und Werkstudententätigkeiten angeboten.

Anzahl jährlicher Einstellungen von Trainees und Auszubildenden		
Jahr	Trainee-Programmplätze	Ausbildungsplätze
2019	2	2
2020	3	6
2021	4	1
2022 (geplant)	3 bis 4	4 bis 5



UMWANDLUNG EINER DESOLATEN WOHNANLAGE IN EIN MODERNES, ZUKUNFTSFÄHIGES WOHNQUARTIER

Drei ehemalige Wohnblöcke der französischen Streitkräfte aus den 1950er bis 1960er Jahren, die vorübergehend als Unterkunft für Asylsuchende genutzt wurden und schließlich 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; eine damals bereits vorliegende Baugenehmigung erwies sich als nicht wirtschaftlich tragfähig.

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 März 2023 abgeschlossen sein. Im ersten Schritt ist 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.

VILLINGEN- SCHWENNINGEN



Die komplette Außenhülle der Wohngebäude inkl. des neuen Flachdachs wird entsprechend Energiehaus EH55-Standard gedämmt. Die neuen dreifach verglasten Fenster werden 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 wird das gesamte Quartier mit Wärme und Strom versorgen. Auf den Flachdächern der neun Mehrfamilienhäuser werden 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 erhalten großzügige Balkone, neue Bäder, Türen, Fenster, Bodenbeläge sowie neue Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen und werden auf einen modernen Stand gebracht. Die Treppenhäuser und Eingangsbereiche werden ebenfalls modernisiert. Um den Komfort zu steigern, werden außerdem vor die Gebäude Aufzugsanlagen gesetzt. Außenanlagen werden komplett mit Wegen, Anpflanzungen und Wiesen erneuert und freundlich gestaltet. In den Parkplatzbereichen werden Wallboxen installiert – hier besteht für die Mieter die Möglichkeit, E-Autos mit kostengünstigem Ökostrom aufzuladen.



4.



Gesellschaft

4.1 ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE

[DNK 17] [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. Die d.i.i. verpflichtet sich zu den ethischen Standards, die sich aus den hohen Standards der europäischen Menschen- und Bürgerrechte ableiten. Dabei handelt d.i.i. insbesondere nach den Leitwerten Integrität, Fairness, Zuverlässigkeit, Respekt und Vertrauen, die sie in allen Beziehungen der Zusammenarbeit achtet. Jegliche Form von Kinderarbeit oder Ausbeutung von Menschen lehnt das Unternehmen ab. Die d.i.i. Gruppe verpflichtet sich daher auch, in ihrer Lieferkette jede Form von Zwangsarbeit (Übereinkommen Nr. 105 von 1957) und Kinderarbeit (Übereinkommen Nr. 182 von 1999) auszuschließen.

Seit Januar 2020 hat die gesamte Gruppe verpflichtend eine Geschäftspartner-Compliance eingeführt, um ihr ethisches Geschäftsverhalten auch auf ihre Geschäftspartner auszuweiten. Darüber hinaus müssen sich seit Juni 2020 alle neuen Geschäftspartner vertraglich zur Einhaltung der „ökologischen, sozialen und geschäftsethischen Werte“ durch Anerkennung des Verhaltenskodex für Geschäftspartner verpflichten. Vor diesem Hintergrund sind der d.i.i. Gruppe keine Ereignisse oder Vorfälle bekannt, in denen der d.i.i. Gruppe oder einem ihrer Geschäftspartner vorgeworfen wird, Menschenrechte verletzt zu haben.

4.2 TIEFE DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

[DNK 4] Die d.i.i. Gruppe ist 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. Alle für den Erfolg der Projekte relevanten Geschäftsfelder werden von der Gruppe selbst abgedeckt. Das umfasst auch die energetische Entwicklung, das Nebenkostenmanagement sowie die Bereiche Wohnungsprivatisierung, Vertrieb und Finanzierung.

Mit der Analyse zum Erwerb von Objekten geht immer auch die Prüfung immobilienbezogener (Risiko-)Faktoren einher wie Risiken durch Klimaveränderungen, Bodenzustand (Belastungen), Bausubstanz (Verwendung gefährlicher oder gesundheitsschädlicher Stoffe), ausreichende Einbindung des Quartiers in die lokale Infrastruktur oder das entwickelbare Nachhaltigkeitspotenzial. Bei einem positiven Votum und mit der Entscheidung zum Kauf des Objektes arrangiert d.i.i. auch die Finanzierung.

Im Anschluss beginnt die Detailplanung, die nachhaltige Vorgaben/Ziele für die Bestandssanierung umsetzt. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen zur Wärmedämmung und zur Energieversorgung, aber auch zur Gebäudeauslegung, sowie bauliche Maßnahmen in den Innenräumen, die sowohl den Wohnkomfort als auch die Nachhaltigkeitsleistung verbessern. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Wahl der Materialien, die nicht nur einen nachhaltigen Effekt haben sollen, sondern möglichst auch ein gutes eigenständiges Nachhaltigkeitsprofil.



4.3 INVESTMENTPROZESS

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken zieht sich durch den gesamten Investmentprozess und wird in jeder Stufe entsprechend analysiert, einkalkuliert und abgebildet. Im Research findet der regionale Fokus potenzieller Immobilieninvestitionen Berücksichtigung: der Investitionsfokus liegt auf dem sogenannten mittleren Segment des Wohnens in den Städten und Ballungszentren Deutschlands. Hierzu zählen aktuell ca. 60–70 Prozent des Wohnraums in Deutschland, wobei Luxuswohnungen nicht zum Anlagepektrum gehören. In die Standortanalyse der Städte finden Faktoren wie infrastrukturelle Voraussetzungen, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum etc. Einfluss.

Abgeglichen wird das Research mit der Nachfrage nach dem Anlageverhalten potenzieller Investoren. Im Rahmen der Fondsplanung werden Risiken, die sich durch nachteilige Auswirkungen von durch den Klimawandel verstärkten Faktoren ergeben, weiter minimiert. Zentraler Punkt ist hierbei die angestrebte Portfoliodiversifikation, mit welcher auch versucht wird, den Einfluss von externen Umweltfaktoren zu minimieren. Daher sollen nach der Investitionsphase maximal 25 Prozent eines Portfolios in derselben Stadt und nie mehr als 40 Prozent der Investmentobjekte in derselben Metropolregion liegen.

Auf Objektebene beginnt die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken mit der Prüfung eines jeden Grundstücks oder Objekts vor Ankauf. Hierzu gehört die Integration von sogenannten „grünen Faktoren“ in die Technical Due Diligence, die Legal Due Diligence sowie in die Altlastenuntersuchung: Die technische Begutachtung einer Immobilie umfasst die Analyse der Bausubstanz, der aktuellen Energieeffizienz sowie der lokalen Gegebenheiten des jeweiligen Mikrostandortes, wie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Vorhandensein von sozialen Einrichtungen oder Geschäften des täglichen Bedarfs. Diese Faktoren münden in einer Zusammenfassung der Ergebnisse in der entsprechenden Erwerbsvorlage eines jeden Objekts und der Planung der Investitionsmaßnahmen in Bezug auf die Energieeffizienz sowie sozialer Faktoren der Liegenschaften.

Wird eine Immobilie für ein existierendes Portfolio erworben, beginnt im Nachgang die Feinplanung der Entwicklungsstrategie und der Capex-Maßnahmen. Der Fokus liegt hierbei auf der Energieeinsparung, der Senkung der Nebenkosten sowie der Schaffung neuen Wohnraums. Eine individuelle, auf das Objekt zugeschnittene Nachhaltigkeitsstrategie beinhaltet die Analyse des Energiebedarfs beim Einkauf, die Planung energetischer Modernisierungen zur Verbesserung der Energiebilanz des Objektes auf maximal 200 kWh/m² sowie eine Schätzung der CO₂-Reduktion durch die geplanten Investitionsmaßnahmen. Auch die Gestaltung der Außenanlagen durch Begrünung, die Förderung von E-Mobilität und der Barrierefreiheit sowie die Verbesserung der Wohnqualität fließen in die Analyse ein.

Neben der Auswirkung auf die Umwelt spielen soziale Überlegungen in der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien eine zentrale Rolle: Für alle Objekte gilt die Sozialcharta. Zudem wird auch durch bauliche Maßnahmen wie beispielsweise den Bau von Spielplätzen auf den Außengeländen auf einen ausgewogenen Mietermix geachtet. Die Objekte selbst werden auf „grünen Strom“ umgestellt und allen Neumieter*innen wird ein Angebot unterbreitet, das es ermöglicht, auf CO₂-neutralen Strom zu wechseln. Teil des laufenden Asset-Managements ist auch die Reduktion von Restmüll durch individuelle Müllkonzepte für jede Wohnanlage. Wird eine Immobilie nach Ablauf der Haltefrist wieder veräußert, werden in den Verkaufsinseraten Energieangaben erfüllt. Nachhaltigkeitsfaktoren werden somit über die gesamte Haltedauer eines Objektes berücksichtigt und wirken sich explizit nicht negativ auf die Rendite aus, sondern unterstreichen vielmehr die Langfristigkeit einer Immobilieninvestition und den damit verbundenen Werterhalt.

In jedem Investmentprozess stehen neben dem Erwerb und der laufenden Bewirtschaftung der jeweiligen Immobilie auch nachgelagerte Themen im Fokus, deren nachhaltige Wirkungen ebenfalls Einfluss auf eine Investitionsentscheidung nehmen. Dazu gehört ein kontinuierlicher Soll-Ist-Vergleich der geplanten Maßnahmen, eine Berücksichtigung und Überwachung der Nachhaltigkeitsrisiken im Geschäftsmodell sowie eine Überwachung der prozessualen Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien in den operativen Einheiten zu einem Investmentprozess, der versucht, allen Aspekten von Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

4.4 GESELLSCHAFTLICHER BEITRAG

[DNK 18] [CSR-RUG] Die d.i.i. strebt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit an, einen positiven Beitrag für die Gemeinschaft zu leisten. Ziel einer sozialen Stadtentwicklung ist nicht nur die Schaffung von ausreichendem, für unterschiedliche Lebenssituationen angemessenem Wohnbestand, sondern auch die Stärkung von Nachbarschaften, sowie die Verhinderung sozialräumlicher Segregation.

Gutes Wohnen beschränkt sich nicht nur auf die eigenen vier Wände. Auch das jeweilige Wohnumfeld in der Gemeinde und im Quartier hat entscheidenden Einfluss auf die Wohnqualität, die Sicherheit und die Lebensqualität der Bewohner. Entscheidend hierfür ist die Etablierung und Verstärkung der Quartiersarbeit, die d.i.i. künftig noch ausweiten möchte. Im Besonderen wird bei Neuvermietungen auf einen gesunden Mietermix in den Wohnanlagen geachtet. Ein gesunder Mietermix bedeutet für d.i.i. die Schaffung sozial ausgewogener Miet- und Bewohnerstrukturen.

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 5.3).

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

Die d.i.i. Gruppe zeigt auch außerhalb ihres Kerngeschäftes soziales Engagement und unterstützt regelmäßig soziale Einrichtungen, Vereine und Spendenaktionen. Im Jahr 2021 wurden folgende Projekte unterstützt:

- Sponsoring der Wiesbadener Jazz Night 2021 (organisiert durch das FondsForum) zugunsten der Kinder im Zwerg-Nase-Haus
- Spendenaufruf zur „Aktion Deutschland hilft“ für die Opfer der Hochwasserkatastrophen in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Bayern. Die Geldspenden der Mitarbeiter der d.i.i. Gruppe hat das Unternehmen dann großzügig aufgerundet.
- Spende an den Volleyball-Verein VC Wiesbaden





**GUTES
WOHNEN.**



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. Die 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.



AACHEN

Eine weitere Maßnahme beinhaltet den Rückbau und die fachgerechte Entsorgung der asbesthaltigen Fassadenplatten und der KMF-belasteten Mineralwolle. Dabei war stets ein Sachverständiger für Gefahrstoffsanierungen eingebunden. Anschließend wird die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem aus als nichtbrennbarer Mineralwolle neu eingehüllt. Die energetischen Maßnahmen werden von der BAFA gefördert und von einem Energieberater begleitet. Entsprechende Förderanträge waren vor der Vergabe an die Gewerke gestellt und sind bewilligt worden.

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 für die Bewohner an Attraktivität. Die Liegenschaft ist durch mehrere Buslinien verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Zudem stehen auf dem 6.500 Quadratmeter umfassenden Grundstück 65 Stellplätze zur Verfügung.



5.



Governance

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 der Nachhaltigkeitskodex, der Verhaltenskodex für Geschäftspartner, die Sozialcharta – die im Folgenden im Wortlaut wiedergegeben sind – sowie die Compliance-Richtlinie [DNK 6].

5.1 ESG-KODEX

Einleitung

Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und die d.i.i. Investment GmbH (nachfolgend „d.i.i.“) sind sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung und ihrer Bedeutung für die deutsche Immobilienwirtschaft bewusst. Nachhaltiges Handeln und Wirtschaften sind daher ein wesentlicher Bestandteil unserer Kultur, und der Art und Weise, wie wir unser Geschäft betreiben.

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.

Insbesondere achten wir bei der Entwicklung von neuen Anlageprodukten und in Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern auf Nachhaltigkeit in unserer Geschäftstätigkeit.

Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Kriterium unserer Investitionsstrategie und des Due-Diligence-Prozesses im Ankauf von Immobilien.

Wir setzen uns dafür ein, dass bei der Erstellung oder der Sanierung unserer Gebäude alle erforderlichen Prozesse geschaffen werden, die Voraussetzung für ein nachhaltiges Bauen sind. Durch frühes integratives Planen, eine gemein-

same Projektarbeit am Bau durch unser Bauprojektmanagement und einen optimalen Betrieb, organisiert über unser Asset-Management, erzielen wir Synergien bei Energieeffizienz und Klimaschutz. Auf Objektebene streben wir daher energetische Optimierung, Reduzierung der ökologischen Auswirkungen und einen ausgewogenen Mietermix an.

Bei der Auswahl unserer Asset- und Property Manager sowie sonstiger Dienstleister bevorzugen wir Unternehmen, die sich explizit an Nachhaltigkeitsprinzipien orientieren und unsere Bestrebungen in dieser Hinsicht aktiv unterstützen. Wir haben dafür bereits seit Juni 2020 einen Verhaltenskodex für unsere Geschäftspartner verpflichtend integriert.

Unsere ökologische Verantwortung

Wir achten auf die strikte Einhaltung und Umsetzung der geltenden Umweltschutzgesetze und -verordnungen. Nach wirtschaftlicher Abwägung sind ökologisch verträglichere Lösungen gegebenenfalls allen anderen Lösungen, insbesondere im allgemeinen Geschäftsbetrieb, im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung als auch im Bereich Projektentwicklung, bewusst vorzuziehen.

Der Einsatz und der Verbrauch von Ressourcen sowie die Erzeugung von Abfall jeder Art, einschließlich Wasser und Energie, sind zu reduzieren bzw. zu vermeiden. Es sind wirtschaftliche Lösungen zu finden, um die Energieeffizienz zu verbessern und den Energieverbrauch zu minimieren.

In der Außenbereich-Gestaltung der von uns verwalteten Objekte achten wir auf Biodiversität. Je nach Gegebenheiten der Liegenschaften legen bzw. bauen wir die Grünflächen aus. Dabei achten wir auf die Verwendung von standorttypischen oder standortgerechten Pflanzen mit geringem Bewässerungsbedarf. Bei Neubauprojekten streben wir nach Möglichkeit die Begrünung der Dachflächen an. Bei der Sanierung der Bestandsimmobilien und in der Neubaulentwicklung setzen wir auf den Einsatz wassersparender Technik sowie nachhaltiger Materialien.

Unsere soziale & gesellschaftliche Verantwortung

Wir erfüllen hohe Sicherheits- und Gesundheitsstandards für unsere Mitarbeiter und Mieter und halten zentrale Arbeitsrechte und Gebote ein. Die soziale Verantwortung unseren Mietern gegenüber haben wir in der **d.i.i. Sozialcharta** verankert, die einen weit über die gesetzlichen Regelungen hinausgehenden Schutz garantiert.

Unseren Mitarbeitenden bietet die **d.i.i.** faire Bedingungen am Arbeitsplatz, flexible Arbeitszeiten, angemessene Entlohnung, erhöhte Urlaubstage sowie Aus- und Weiterbildungschancen. Wir schätzen Heterogenität auf allen Führungsebenen und fördern Diversität in Bezug auf Know-how, Geschlecht, Herkunft und Alter in unseren Teams.

Uns ist auch wichtig durch Unterstützung lokaler philanthropischer Projekte einen aktiven gesellschaftlichen Beitrag zu leisten.

Unser ethisches Geschäftsverhalten

Wir verpflichten uns zu den ethischen Standards, die sich aus den europäischen Menschen- und Bürgerrechten ableiten. Wir handeln dabei insbesondere nach den Leitwerten Integrität, Fairness, Zuverlässigkeit, Respekt und Vertrauen, die wir in allen Beziehungen der Zusammenarbeit achten.

Jegliche Form von Kinderarbeit oder Ausbeutung von Menschen lehnen wir ab. Wir achten streng auf die Einhaltung von Standards zur Arbeitssicherheit. Wir arbeiten mit den Aufsichtsbehörden zusammen, die für uns zuständig sind. Im Umgang mit ihnen sind wir offen und transparent. Wir achten auf die Einhaltung von gesetzlichen, insbesondere aufsichtsrechtlichen Regeln.

Wir verfügen über strenge Vorkehrungen und nehmen uns in die Verantwortung, alle mutmaßlichen Fälle von Geldwäsche zu identifizieren, zu unterbinden und zu melden. Wir halten die Normen der fairen Geschäftstätigkeit, der fairen Werbung und des fairen Wettbewerbs ein.

Wir tolerieren keine Form von Bestechung, Korruption, Erpressung und Unterschlagung. Wir beachten bei der Erfassung, Speicherung, Verarbeitung, Übermittlung und Weitergabe von persönlichen Informationen die Gesetze zu Datenschutz und Informationssicherheit und die behördlichen Vorschriften.



5.2 UNSER VERHALTENSKODEX FÜR GESCHÄFTSPARTNER

Einleitung

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. Auch bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern setzen wir voraus, dass die Grundsätze ökologischen, sozialen und ethischen Verhaltens beachtet und in die Unternehmenskultur integriert werden. Die **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 nachstehenden Regelungen für einen gemeinsamen Verhaltenskodex. Diese Vereinbarung gilt als Grundlage für alle zukünftigen Lieferungen und Dienstleistungen. Die Vertragspartner verpflichten sich, die Grundsätze und Anforderungen des Verhaltenskodex zu erfüllen. Die Geschäftspartner der **d.i.i.** werden aufgefordert, ihre Unterauftragnehmer vertraglich zur Einhaltung der in diesem Dokument aufgeführten Standards und Regelungen zu verpflichten. Diese Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung des Geschäftsvertrages in Kraft. Ein Verstoß gegen diesen Verhaltenskodex kann für die **d.i.i.** Grund und Anlass sein, die Geschäftsbeziehungen einschließlich aller zugehörigen Liefer- und Dienstleistungsverträge zu beenden.

Der Verhaltenskodex stützt sich auf nationale Gesetze und Vorschriften sowie internationale Übereinkommen wie die allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen und die Leitlinien über Kinderrechte. Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern, dass sie alle relevanten Gesetze und Vorschriften sowie die Anforderungen von Standards einhalten.

Anforderungen an unsere Geschäftspartner

■ Soziale Verantwortung

Es darf keine inakzeptable Behandlung von Arbeitskräften, wie etwa psychische Härte, sexuelle und persönliche Belästigung, stattfinden. Ebenso darf keine Kinderarbeit eingesetzt werden. Die gezahlte Vergütung der Arbeitskräfte hat sämtlichen anwendbaren Gesetzen zur Entlohnung zu entsprechen, wozu z. B. Gesetze zum Mindestlohn oder zu Überstunden gehören. Die Arbeitszeiten müssen den geltenden Gesetzen und den Branchenstandards entsprechen. Ebenso respektiert der Geschäftspartner das Recht der Arbeitskräfte auf Vereinigungsfreiheit und den Arbeitskräften muss es möglich sein, mit der Unternehmensleitung offen und ohne Angst vor Repressalien oder Belästigung zu kommunizieren. Die Diskriminierung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in jeglicher Form ist unzulässig. Der Geschäftspartner respektiert die persönliche Würde, Privatsphäre und Persönlichkeitsrechte jedes Einzelnen. Darüber hinaus ist der Geschäftspartner für ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld verantwortlich.

■ Ökologische Verantwortung

Auf die strikte Einhaltung und Umsetzung der geltenden Umweltschutzgesetze und -verordnungen ist zu achten. Nach wirtschaftlicher Abwägung sind ökologisch verträglichere Lösungen gegebenenfalls allen anderen Lösungen, insbesondere im allgemeinen Geschäftsbetrieb, im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung als auch im Bereich Projektentwicklung, bewusst vorzuziehen. Der Einsatz und der Verbrauch von Ressourcen sowie die Erzeugung von Abfall jeder Art, einschließlich Wasser und Energie, sind zu reduzieren bzw. zu vermeiden. Es sind wirtschaftliche Lösungen zu finden, um die Energieeffizienz zu verbessern und den Energieverbrauch zu minimieren.

■ Ethisches Geschäftsverhalten

Die Normen der fairen Geschäftstätigkeit, der fairen Werbung und des fairen Wettbewerbs sind einzuhalten. Es sind die geltenden Kartellgesetze anzuwenden, welche im Umgang mit Wettbewerbern insbesondere Absprachen und andere Aktivitäten, die Preise oder Konditionen beeinflussen, verbieten. Der Geschäftspartner verpflichtet sich, bei der Erfassung, Speicherung, Verarbeitung, Übermittlung und Weitergabe von persönlichen Informationen die Gesetze zu Datenschutz und Informationssicherheit und die behördlichen Vorschriften zu beachten. Bei allen Geschäftsaktivitäten sind höchste Integritätsstandards zugrunde zu legen. Der Geschäftspartner muss beim Verbot aller Formen von Bestechung, Korruption, Erpressung und Unterschlagung eine Null-Toleranz-Politik verfolgen. Die Antikorruptionsgesetze müssen eingehalten werden. Die Geschäftspartner befolgen darüber hinaus alle Gesetze, die Geldwäsche oder die Finanzierung illegaler oder rechtswidriger Zwecke verbieten. Geschäftspartner der **d.i.i.** müssen ihrerseits sicherstellen, dass sie ausschließlich mit seriösen Geschäftspartnern Geschäfte machen, das heißt mit Geschäftspartnern, die legale Geschäfte mit Mitteln aus legalen Quellen tätigen.

Umsetzung der Anforderungen

Die **d.i.i.** erwartet von ihren Geschäftspartnern in Bezug auf Lieferketten, dass sie Risiken innerhalb dieser identifizieren sowie angemessene Maßnahmen ergreifen. Gegenüber Geschäftspartnern, die diese Anforderungen nicht erfüllen, behält sich die **d.i.i.** das Recht vor, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, welche in letzter Konsequenz auch zur Aussetzung oder Beendigung einer Geschäftsbeziehung führen können.



Kennntnisnahme und Einverständnis des Geschäftspartners

Der Geschäftspartner verpflichtet sich mit Unterzeichnung eines Geschäftsvertrages mit der d.i.i., verantwortungsvoll zu handeln und sich an die aufgeführten Grundsätze zu halten. Der Geschäftspartner bestätigt, dass er in wirksamer Weise den Arbeitnehmern, Beauftragten, Subunternehmern und Lieferanten den Inhalt dieses Kodex kommuniziert und versichert, dass alle erforderlichen Vorkehrungen ordnungsgemäß umgesetzt werden.



5.3 d.i.i. Sozialcharta

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG/d.i.i. Investment GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft) nachfolgend „d.i.i.“ genannt.

1. Präambel

Die **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG** ist ein inhabergeführtes Unternehmen und gemeinsam mit der **d.i.i. Investment GmbH (KVG)** in Wiesbaden ansässig. Als einer der führenden Spezialisten für Wohnimmobilien in Deutschland agiert die **d.i.i.** entlang der gesamten Wertschöpfungskette: vom Objektankauf über Finanzierung, Objektentwicklung und -bewirtschaftung bis zum Abverkauf der Objekte. Das Unternehmen versteht sich als starker Asset-Manager, der die Interessen von Mietern, Käufern und Investoren ausgeglichen behandelt.

Das Kerngeschäft der **d.i.i.** sind der Aufbau und das Management von Wohnimmobilien-Portfolios in Deutschland für private und institutionelle Anleger. Dabei setzt die **d.i.i.** strategisch auf eine langfristige Entwicklung und eine nachhaltige Wertoptimierung der Objekte.

Mit dem Investment und Management von Wohnimmobilien ist sich die **d.i.i.** der damit einhergehenden sozialen Verpflichtung insbesondere gegenüber Bestandsmietern innerhalb des gesetzlichen Rahmens des Mieterschutzes und auch darüber hinaus bewusst.

Daher sollen die zur jeweiligen Entwicklung und Wertoptimierung der Wohnanlagen geplanten objektbezogenen Maßnahmen (kaufmännisch sowie bautechnisch) so zur Anwendung kommen, dass die sozialen Belange von Bestandsmietern nicht negativ berührt werden.

Vorrangige Ziele sind, die Betriebskosten zu reduzieren, etwaigen Leerstand nachhaltig abzubauen und die Objekte dahingehend zu entwickeln, einen stabilen Mietertrag auf Marktniveau zu generieren. Gerade in Zusammenarbeit mit Kommunen und Städten soll es gelingen, nachhaltig attraktive Wohnquartiere für die jeweiligen Zielgruppen zu schaffen und zielgerichtet zu bewirtschaften.

Daneben ist sich die **d.i.i.** auch den Herausforderungen bewusst, die im Zuge der gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen in Deutschland sichtbar werden. Aufgrund der weiter fortschreitenden Alterung sowie Internationalisierung der Gesellschaft, bedarf es als großer Anbieter von Wohnraum Sensibilität im Umgang mit all unseren Mietern. Ebenfalls wird auf ökologische und nachhaltige Aspekte geachtet, welche im Rahmen von Bestandsmodernisierung sowie Neubautätigkeiten durch eine eigene Bau- und Projektteilung sichergestellt werden.

Damit dieser Anspruch eine Verbindlichkeit erhält, zeigt die vorliegende Sozialcharta entsprechende Leitlinien und Grundsätze, die die Einhaltung sozialer, ökologischer und nachhaltiger Verpflichtungen im Rahmen des Investments und des Managements von Wohnimmobilien sicherstellen sollen.

2. Soziale Verantwortung

Die **d.i.i.** ist sich als Anbieter von Wohnimmobilien über ihre soziale Verantwortung bewusst und garantiert daher ihren Mietern einen weit über die gesetzlichen Regelungen hinausgehenden Schutz.

2.1 Besonderer Schutz und Komfort für ältere und körperlich benachteiligte Menschen

Wir bieten unseren Bestandsmietern, welche das 70. Lebensjahr erreicht haben oder eine körperliche Behinderung nachweisen können, eine lebenslange Wohngarantie und einen erweiterten Kündigungsschutz.

Eine lebenslange Wohngarantie definiert die d.i.i. wie folgt:

- Berücksichtigung der finanziellen Situation (bei Mieterhöhungen bis hin zum kompletten Verzicht auf eine Mieterhöhung)
- Erweiterter Kündigungsschutz (bis zu Zahlungsrückständen in Höhe der 4-fachen Nettokaltmiete)
- Abschluss von Ratenzahlungsvereinbarung über einen Zeitraum von bis zu 24 Monaten
- Möglichkeit des Umzugs in eine alters-/behinderten-gerecht renovierte Wohnung, soweit eine solche zur Verfügung steht

Sollte es im Rahmen der Wohndauer des Mieters zu Mieterhöhungen kommen, werden Härtefälle im engen Dialog mit den betroffenen Mietern individuell bewertet. In vorgenannten Fällen sichert die d.i.i. daher zu, die Mieterhöhung zu prüfen und Verhandlungen mit den betroffenen Mietern über eine wirtschaftlich tragbare Lösung zu führen mit dem Ziel, einen Verbleib in der Wohnanlage zu ermöglichen.

Um in solchen Härtefällen einen Verbleib in der Wohnanlage zu ermöglichen, wird die d.i.i. den Mietern folgende Möglichkeiten anbieten:

- Staffelung der Mieterhöhung über mehrere Jahre oder
- Interner Umzug in eine kleinere Wohnung, sofern mieterseits gewünscht, um die monatliche Gesamtbelastung zu senken (sofern kleinere Wohnungen zum Zeitpunkt der berechtigten Geltendmachung der Härte vorhanden und frei sind) oder

- Teilerlass der Mieterhöhung, wenn die übrigen Möglichkeiten nicht durchführbar sind. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der Mieter im Falle des Angebotes des Umzugs in eine kleinere Wohnung durch die d.i.i. sachlich und berechtigt begründet und auf Verlangen nachweist, warum ihm dieser nicht zumutbar wäre. Kriterien hierzu sind ausschließlich die Belegungsstärke in der Wohnung oder körperliche Beeinträchtigungen.

Die d.i.i. ist sich im besonderen Maße der Herausforderungen des demographischen Wandels bewusst. Sie verfolgt deshalb das Ziel, der älter werdenden Bevölkerung ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Daher ist die d.i.i. bestrebt, den Anteil von barrierefreien und altersgerechten Wohnungen durch Investitionen im Rahmen von Leerstandssanierungen kontinuierlich weiter zu erhöhen. In Bezug auf die barrierefreie Erreichbarkeit des Hauseingangsbereiches oder der Außenanlagen werden nach entsprechender Prüfung sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Investitionen in bauliche Maßnahmen getätigt.

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wird dort, wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, barrierearmer Wohnraum, meist im Erdgeschoss, 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.

2.2 Besonderer Schutz einkommensschwacher Menschen

Die d.i.i. ist bestrebt in den Wohnanlagen einen Anteil in Höhe von zehn Prozent – trifft nicht zu bei Wohnanlagen mit weniger als 50 Wohneinheiten – der Mietergruppe SGB II Transferleistungsempfänger nachzuweisen.

Ebenfalls gilt für alle einkommensschwachen Menschen, dass individuelle Härtefälle im engen Dialog mit den betroffenen Mietern bewertet werden. In vorgenannten Fällen sichert die d.i.i. daher zu, die Mieterhöhung zu prüfen und Verhandlungen mit den betroffenen Mietern über eine wirtschaftlich durchführbare und tragbare Lösung zu führen mit dem Ziel, einen Verbleib in der Wohnanlage zu ermöglichen.

Um in solchen Härtefällen einen Verbleib in der Wohnanlage zu ermöglichen, wird die d.i.i. den Mietern folgende Möglichkeiten anbieten:

- Staffelung der Mieterhöhung über mehrere Jahre oder
- Interner Umzug in eine kleinere Wohnung, sofern mieterseits gewünscht, um die monatliche Gesamtbelastung zu senken (sofern kleinere Wohnungen zum Zeitpunkt der berechtigten Geltendmachung der Härte vorhanden und frei sind) oder
- Teilerlass der Mieterhöhung, wenn die übrigen Möglichkeiten nicht durchführbar sind. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der Mieter im Falle des Angebotes des Umzugs in eine kleinere Wohnung durch die d.i.i. sachlich und berechtigt begründet und auf Verlangen nachweist, warum ihm dieser nicht zumutbar ist. Kriterien hierzu sind ausschließlich die Belegungsstärke in der Wohnung oder körperliche Beeinträchtigungen.

2.3 Prävention von Wohnungsverlusten/Wohnungsnotfällen

Durch geeignete Maßnahmen der d.i.i., in Kooperation und enger Abstimmung mit den zuständigen Hausverwaltungen, sollen Wohnungsnotfälle und Wohnungsverluste (Räumungsklagen infolge von Mietrückständen) vermieden oder reduziert werden.



Im Rahmen ihrer sozialen Verantwortung stellt die d.i.i. durch eigene Bemühungen sicher, dass die Durchführung von Räumungsverfahren möglichst vermieden wird. Die d.i.i. nimmt bei Mietschulden mit betroffenen Mietern frühzeitig Kontakt auf und bietet Beratung und Unterstützung an mit dem Ziel, einen Anstieg der Mietrückstände zu verhindern und eine Rückführung zu erreichen. Sie ist bereit, im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten Ratenzahlungsvereinbarungen zu treffen. Die d.i.i. ist bereit, auch bei vorliegenden Räumungstiteln in Abstimmung mit der jeweiligen Stadtverwaltung auf eine Räumung der Wohnung zu verzichten, soweit die Zahlungsrückstände ausgeglichen werden.

2.4 Moderater Umgang mit modernisierungsbedingten Mieterhöhungen

Die d.i.i. ist immer bestrebt durch aktives Nebenkostenmanagement und somit Reduzierung der Nebenkostenvorauszahlungen, entsprechende Mieterhöhungen der Netto-Kaltemiete wertneutral für die Mieter zu kompensieren. Da dies in einigen Fällen und aufgrund des drastischen Anstiegs von Energie-, Ver- und Entsorgungskosten nicht immer möglich ist, trifft die d.i.i. über den gesetzlichen Rahmen hinaus folgende Regelungen:

- Der umlagefähige Anteil der Mieter an einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung (gemäß BGB §559 ff) wird auf eine maximale Erhöhung der Netto-Kaltemiete auf 1,80 Euro/m² für einen Zeitraum von drei Jahren begrenzt.

2.5 Aktives Nebenkostenmanagement

Durch unsere enge Zusammenarbeit mit den zuständigen Hausverwaltungen unserer Wohnanlagen und aktuellen und umfassenden Analysen des Energiemarktes, erzielen wir kontinuierlich Kosteneinsparungen, was in erster Linie unseren Mietern zu Gute kommt.

Unter anderem durch diese Maßnahmen:

- Wir führen regelmäßig energetische Optimierungen durch und erneuern beispielsweise Heizungsanlagen, Fenster, Fassaden und Decken-/sowie Kellerdämmungen.
- Die Verträge mit Ver-/und Entsorgungs-/sowie Energiedienstleistern werden in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls neu verhandelt. Dazu gehören vor allem die Rahmenverträge für Gas, Öl, Fernwärme und Strom. Aber auch die Hausmeister-, Wartungs- und Reinigungsverträge werden immer wieder analysiert, verglichen und – falls notwendig – neu beauftragt.
- Ein weiteres wirksames Instrument zur Senkung der Betriebskosten ist unser Benchmarking: Mit Hilfe einer Vergleichsanalyse mit weiteren Wohnanlagen sowie mit dem Abgleich mit den Betriebskostenspiegeln des jeweiligen Bundeslandes und des Bundes machen wir Kostentreiber sichtbar und ersetzen diese schnell durch preiswertere Anbieter.
- Der regelmäßige Austausch mit unseren Hausverwaltungen ist ein wichtiges Element unseres Qualitätsmanagements und gewährleistet die Durchsetzung unserer Maßnahmen vor Ort.

2.6 Verpflichtung zur transparenten Kommunikation

Die d.i.i. verpflichtet sich, die jeweilige Kommune bzw. Stadt über den Erwerb von Wohnungen und der zugrundeliegenden Strategie rechtzeitig zu informieren und für Gesprächswünsche der Verwaltung zur Verfügung zu stehen, sollte das im Rahmen des Investments möglich sein.

Nach Übergang von Nutzen und Lasten informiert die d.i.i. die Bestandsmieter schriftlich über den Eigentümerwechsel mit einem Mieterbegrüßungsschreiben innerhalb von fünf Werktagen.

Sofern Bedarf besteht oder es die Situation erfordert, lädt die d.i.i. oder die beauftragte lokale Hausverwaltung die Bestandsmieter der jeweiligen Wohnanlage innerhalb einer angemessenen Zeitspanne nach Übergang von Nutzen und Lasten zu einer Informationsveranstaltung ein, um sich dort vorzustellen und für offene Fragen seitens der Mieterschaft zur Verfügung zu stehen.

2.7 Nachhaltige Quartiersentwicklung

Gutes Wohnen beschränkt sich nicht nur auf die eigenen vier Wände. Auch das jeweilige Wohnumfeld in der Gemeinde und im Quartier hat entscheidenden Einfluss auf die Wohnqualität, die Sicherheit, die Lebensqualität der Bewohner. Ziel einer sozialen Stadtentwicklung ist folglich nicht nur die Schaffung von ausreichendem, für unterschiedliche Lebenssituationen angemessenem Wohnbestand, sondern auch die Stärkung von Nachbarschaften, die Förderung des Miteinanders verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie die Verhinderung sozialräumlicher Segregation. Entscheidend hierfür ist die Etablierung und Verstetigung von Quartiersarbeit, welche die d.i.i. zukünftig ausweiten möchte.

Im Besonderen wird bei Neuvermietungen auf einen gesunden Mietermix in den Wohnanlagen geachtet. Ein gesunder Mietermix bedeutet für die d.i.i. die Schaffung sozial ausgewogener Miet- und Bewohnerstrukturen.

3. Ökologische und nachhaltige Verantwortung

3.1 Ausschluss von Luxusmodernisierungen

Bei einer umfassenden Modernisierung von Wohnanlagen werden oft drastische Mieterhöhungen befürchtet. Sogenannte Luxussanierungen nimmt die d.i.i. in ihren Wohnanlagen nicht vor. Mit notwendigen Reparaturen, Instandsetzungen und Modernisierungen schafft die d.i.i. ein komfortableres und attraktiveres Zuhause.



Der Standard der Sanierung bzw. Modernisierung soll sich an den Gegebenheiten des näheren Umfeldes orientieren. Wohnungen werden vornehmlich nach Auszug eines Mieters saniert.

Bei der Maßnahmenplanung ist darauf zu achten, dass die Miete maximal einem marktüblichen Niveau entspricht, d. h. dem Mietniveau von Wohnungen im näheren Umfeld, die einen ähnlichen Ausstattungsstandard aufweisen.

3.2 Durchführung energetischer Modernisierungen gemäß ENEV

Das Bestreben der d.i.i. ist es, durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen die Wohnqualität der Mieter zu verbessern und die Nebenkosten der Mieter deutlich zu reduzieren. Im optimalen Fall erhöht sich damit Lebensqualität bei gleichbleibender Warmmiete, da die Steigerung der Kaltmiete durch die Reduktion der Nebenkosten kompensiert wird.

Eine fachgerechte energetische Modernisierung in unseren Wohnanlagen erfolgt immer in Einklang mit den gesetzlich geltenden Bestimmungen aus der ENEV – Energieeinsparverordnung.

3.3 Vermeidung von Leerständen und Verringerung der Leerstandszeiten

Viele über einen längeren Zeitraum leerstehende Wohnungen haben Folgewirkungen. Einerseits ist Leerstand ein Kostenfaktor, weil keine Mieteinnahmen erzielt werden, aber dennoch Bewirtschaftungskosten anfallen. Andererseits besteht bei einem hohen Wohnungsleerstand die Gefahr der Verschlechterung des Images und der Verringerung der Attraktivität der jeweiligen Wohnanlage.

Ziel ist es daher, Wohnungsleerstände zu vermeiden bzw. zu verringern und Leerstandszeiten zu verkürzen. Die d.i.i. ist daher in erster Linie immer bestrebt, ihre Mieter langfristig in den Wohnungen zu halten. Sollte es dennoch zu einer Kündigung und einem Leerstand kommen, werden Wohnungen

frühestmöglich in eine Anschlussvermietung gegeben oder durch die interne Bauabteilung mit möglichst kurzen Sanierungszeiten (i. d. R. sechs Wochen) instandgesetzt. Damit stellt die d.i.i. sicher, dass renovierter Wohnraum schnellstmöglich wieder dem Markt zugeführt wird.

3.4 Schaffung von neuem Wohnraum durch Nachverdichtung

Vor dem Hintergrund der Knappheit an Wohnungen, insbesondere in zentralen Lagen, prüft die 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.

4. Geltungsbereich der Sozialcharta

Die Sozialcharta der d.i.i. gilt für alle erworbenen und im Management befindlichen Wohnanlagen.

Jeweils mit dem Verkauf eines Objektes endet die Verpflichtung der d.i.i., die Regelungen für die konkrete Wohnanlage einzuhalten.

An den Käufer wird die dringende Empfehlung ausgesprochen, die Regelungen dieser Sozialcharta auch in Zukunft anzuwenden.



5.4 STEUERUNG, UMSETZUNG UND KONTROLLE

[DNK 5] [GRI 102-16] 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 (KVG), 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. Sollten sich Prozesse oder Regeln in Folge einer regelmäßigen Kontrolle als nicht ausreichend oder wirksam herausstellen, werden diese kontinuierlich angepasst und erweitert.

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 ein ESG-Komitee gegründet (Environmental, Social, Governance). 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 der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG ist Mitglied im ESG-Komitee und zeichnet verantwortlich für die gesamte Nachhaltigkeitsleistung der Gruppe.



[DNK 5] Steuerung, operatives Geschäft, Kontrolle und Verantwortlichkeiten verteilen sich also in der d.i.i. Gruppe auf mehrere Institutionen. Das ESG-Komitee beschreibt die Nachhaltigkeitsstrategie und die -rahmenbedingungen sowie die Ziele. Die praktische Umsetzung der Regeln im Tagesgeschäft ist Gegenstand regelmäßiger Erörterungen zwischen Führungskräften und Mitarbeitenden; die hier Beteiligten bilden das Nachhaltigkeitsteam.

[DNK 7] 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 2022 ernennt 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. Zusätzlich zum ESG-Komitee achten die Compliance-Beauftragten darauf, dass die gesetzlichen Vorgaben und die im Unternehmen vereinbarten Verhaltensgrundsätze eingehalten werden.

Die regelmäßige und außerordentliche Überprüfung und Verbesserung des Regelwerks sowie dessen Aktualisierung obliegt der Verantwortung des Vorstands und (nach Ernennung) des ESG-Beauftragten und wird anlassbezogen sowie mindestens in einem einjährigen Turnus durchgeführt. Um einheitliche Verhaltensgrundsätze im gesamten Unternehmen zu garantieren, werden alle Mitarbeiter über Änderungen im Regelwerk informiert.

Das d.i.i. ESG-Komitee und seine Aufgaben	
Besetzung:	Führende Mitarbeiter verschiedener Unternehmensbereiche einschließlich Vorstand der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, paritätisch besetzt
Sitzungsturnus:	Mindestens einmal pro Quartal
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 und Arbeitsanweisungen	
Kontrolle der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen	
Ansprechpartner zu ESG-Themen für Aufsichtsrat, Vorstand/Geschäftsführungen und Fachbereiche	
Fachliche Koordination der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zu ESG-bezogenen Themen	

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.

Die Offenlegungsverordnung definiert den zentralen Begriff „Nachhaltigkeitsrisiko“ als ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte.

[DNK 7] Die faktische Kontrolle der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie findet in der d.i.i. Gruppe auf zwei Ebenen statt:

Ebene 1. Kontinuierlicher Soll-Ist-Vergleich der Ergebnisse der Nachhaltigkeitsmaßnahmen durch die operativen Einheiten. Auf dieser Ebene erfolgt beispielsweise das strategische Fonds-Controlling für Nachhaltigkeitsaspekte im Bereich Fondsmanagement. Zu den überwachten Größen gehören:

- Soll-Ist-Vergleich der Investitionsausgaben für energetische Maßnahmen: Soll-Maßnahmen und Soll-Investitionen leiten sich aus den genehmigten Objekt-Investitionsplänen ab und werden den getätigten Investitionen gegenübergestellt. Dafür werden alle Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Bilanz des Gebäudes im internen System gesondert gekennzeichnet.
- Entwicklung der Nachhaltigkeitsdaten wie Strom, Heizung, Wasser, Abfall und der Gebäude-Effizienzwerte. Veränderung der CO₂-Bilanz für alle Fonds nach Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung

Ebene 2. Überwachung der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in den operativen Einheiten durch eine separate, unabhängige Organisationseinheit. Auf dieser Ebene erfolgt beispielsweise das strategische Fonds-Controlling für Nachhaltigkeitsaspekte im Bereich Risikomanagement und Compliance.

Im Risikomanagement werden die ESG-Daten der Fonds nach Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung, die in den Fonds-Nachhaltigkeitsberichten für die Investoren veröffentlicht werden, in den Risikomonitor integriert. Diese Daten fließen zusammen mit weiteren betriebswirtschaftlichen Daten in die Risikoerfassung des Fonds ein und dienen der Beurteilung der gesamten Risikosituation des jeweiligen Fonds.

Im Rahmen der jährlich stattfindenden Risikoinventur wird geprüft, auf welche Risikokategorien (finanzwirtschaftliche, marktwirtschaftliche, strategische, organisatorische, externe Risiken) die Nachhaltigkeitsthemen grundsätzlich Einfluss nehmen. Dabei werden verschiedene Zeithorizonte beleuchtet. Berücksichtigung finden Risiken, die in den aktuell verwalteten Produkten bestehen, und sogenannte Trendrisiken, die sich im Laufe der Zeit entwickeln können.

In den regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Risikokomitees werden neben den aktuellen Kapitalmarktereignissen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen auch Nachhaltigkeitsthemen und deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell des Unternehmens sowie der gemanagten und geplanten Produkte analysiert und strategische Empfehlungen ausgesprochen.

Mit Hilfe von regelmäßig durchgeführten Stresstests und Szenarioanalysen wird untersucht, welche Auswirkungen die Nachhaltigkeitsrisiken wie beispielsweise Zinsaufschläge der finanzierenden Banken oder höhere Leerstände in den Mietobjekten aufgrund fehlender oder nicht ausreichender Nachhaltigkeitsstrategie oder geringerer Attraktivität der Immobilien auf die Performance der Fonds und der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben.



5.5 VERGÜTUNG UND NACHHALTIGKEITSANREIZE

[DNK 8] [GRI 102-35] 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 (zusätzliche Geldzahlungen und Leistungen, die auf der Grundlage von Leistungskriterien oder in bestimmten Fällen von anderen vertraglichen Kriterien gewährt werden können) zusammen.

Die d.i.i. Gruppe zahlt markt- und leistungsgerechte Gehälter, die in der Regel deutlich über den in Deutschland geltenden Mindestlöhnen liegen. Der variable Gehaltsbestandteil orientiert sich aktuell an der Gesamtertragslage der Gruppe und am individuellen Beitrag der Mitarbeiter zur Erreichung der in der Geschäftsstrategie formulierten Ziele. Zu diesen Zielen gehören auch die qualitativen Nachhaltigkeitsziele im Rahmen der Gesamtstrategie.

d.i.i. bietet zusätzliche Vergütungskomponenten wie zum Beispiel Weiterbildungs- und Fitnessangebote, Beteiligung an der betrieblichen Altersversorgung, kostenloses Job-Ticket und Absicherung der Mitarbeiter über eine Gruppenunfallversicherung.

d.i.i. ist sich der ökologischen, unternehmerischen, sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und integriert daher die Erreichung ihrer qualitativen Nachhaltigkeitsziele in ihr Vergütungssystem. Darüber hinaus fließen künftig die auf Unternehmens- und Fondsebene ermittelten ESG-Risiken in die jährlichen Mitarbeitergespräche zur Leistungsbeurteilung mit ein. Im Rahmen des Gesprächs erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Maßnahmen zur Umsetzung der ESG-Strategie eingehalten wurden. Ab dem Jahr 2023 sollen auch quantitative Ziele in diesem Anreiz- und Vergütungssystem integriert werden.

5.6 COMPLIANCE

[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.

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. Bislang sind d.i.i. keine Fälle bekannt geworden, in denen dem Unternehmen vorgeworfen wurde, gegen Gesetze, marktübliche Usancen oder interne Vorgaben verstoßen zu haben.

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.

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



5.7 MITGLIEDSCHAFTEN, TEILNAHME AN GLOBALEN INITIATIVEN UND POLITISCHE EINFLUSSNAHME

[DNK 19] [GRI 415-1] Die **d.i.i.** Gruppe übt keinen direkten politischen Einfluss aus, ist aber Mitglied in der Interessenvertretung INREV, ist Unterzeichner der UNPRI und nimmt (seit dem Jahr 2022) an der UN Global Compact Initiative teil.

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 und seine Mitarbeiter nehmen keinen politischen Einfluss, leisten weder Spenden an Amtsträger oder politische Organisationen noch aktive Lobbyarbeit.

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

Die **INREV** (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles), Amsterdam, ist eine gemeinnützige Vereinigung, die Interessen von Anlegern am europäischen Markt für nicht-börsennotierte Immobilienfonds vertritt.

Die **UNPRI** (United Nations Principles for Responsible Investment) ist ein internationales Investorennetzwerk mit Gruppierungen auf Länderebene, das als von den Vereinten Nationen unterstützte Initiative die Umsetzung von sechs Prinzipien für verantwortungsvolle Investments anstrebt.

Der **UN Global Compact** (United Nations Global Compact) ist die weltweit größte und wichtigste Initiative für nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung: Die Unterzeichner verpflichten sich zur Einhaltung der zehn Prinzipien mit den Schwerpunkten Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Klima sowie Korruptionsprävention. Das UN Global Compact Netzwerk Deutschland (UN GCD) mit mehr als 800 Teilnehmenden aus Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Politik unterstützt Unternehmen dabei, Nachhaltigkeit strategisch zu verankern und zur Umsetzung der Sustainable Development Goals beizutragen.

WICHTIGE HINWEISE

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht 2021 ist der erste 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 Anlageprodukte 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 Investmentvermö-

gen), 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 2021 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.

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 Erfahrungswerten der d.i.i. Gruppe. Die Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Dieser Nachhaltig-

keitsbericht 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 Garantiehafung 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 Juli 2022 erstellt.



IMPRESSUM

Herausgeber

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG

Vorstand Frank Wojtalewicz

Biebricher Allee 2

65187 Wiesbaden

fon +49 611 95 01 68 – 0

fax +49 611 95 01 68 – 99

mail: info@dii.de

www.dii.de

Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH
Frankfurt am Main

Gestaltung

Ligaturas GmbH, Reportdesign, Hamburg

Fotos/Bebilderung

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG

Christian Brandstädter ArchitekturFarbe

Dragana Gordic iStock/Getty

Freepik.com

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG

www.dii.de