



Deutsche Investment

Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG
Nachhaltigkeitsreport
2023/2024



„Nachhaltigkeit ist kein Sprint,
sondern ein Marathon.“

Enver Büyükarlan

Geschäftsführender Gesellschafter
DIH Deutsche Investment Holding GmbH



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Geschäftsfreunde,

die Verantwortung, die wir als Deutsche Investment tragen, reicht weit über unseren wirtschaftlichen Erfolg hinaus. In einer sich rasant wandelnden Welt glauben wir fest daran, dass unternehmerischer Erfolg untrennbar mit nachhaltigem Handeln verbunden ist. Langfristig erfolgreiche und stabile Geschäftsmodelle können nur dann entstehen, wenn alle Beteiligten – von unseren Teammitgliedern bis hin zu unseren Partnern – Verantwortung übernehmen. Unsere Verantwortung gilt nicht nur für das Kapital unserer Anleger und den Immobilienbestand, sondern auch für die Menschen, die darin leben oder arbeiten. Die dabei von uns als wesentlich definierten Nachhaltigkeitsaspekte greifen tief in unser Selbstverständnis als Deutsche Investment ein und stehen für den eingeleiteten Wandel unseres Unternehmens.

Für uns bedeutet Nachhaltigkeit, sich nicht nur auf die ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren zu konzentrieren, sondern vor allem den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen. Nur wenn wir die Bedürfnisse der Menschen in den von uns betreuten Immobilien berücksichtigen und unseren Einsatz für eine zukunftsfähige Entwicklung verstärken, können wir dauerhaft Werte schaffen.

Unseren Investitionsfokus haben wir aus diesem Grund gezielt auf die Bedürfnisse der Menschen gelegt: Wohnen, Büro, Nahversorgung sowie Gesundheit & Soziales – und das schon seit vielen Jahren sehr erfolgreich.

In unserem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht möchten wir Ihnen aufzeigen, wie wir Verantwortung übernehmen und welche konkreten Maßnahmen wir ergriffen haben, um die Nachhaltigkeitsziele nach neuesten Standards zu erfüllen. Dabei gehen wir weit über die gesetzlichen Vorgaben hinaus und richten uns an den Bedürfnissen der Gesellschaft sowie den Erwartungen unserer Investoren aus.

Wir laden Sie herzlich ein, mit uns auf diese Reise zu gehen. Lassen Sie sich inspirieren von unseren Projekten und unserem Engagement. Gemeinsam können wir eine nachhaltige Zukunft gestalten – für unser Unternehmen, unsere Teammitglieder, unsere Investoren, unsere Immobilien und vor allem für die Menschen, die sie nutzen.

Mit besten Grüßen
Enver Büyükarlan



DIE DEUTSCHE INVESTMENT

Ziele und Visionen	08
Unsere Produkte & Services	14
Meilensteine	18
Fachliche Weiterbildung	22
Nachhaltigkeitsinitiativen	23
Nachhaltigkeitsstrategie und Standards	24
Mission	26
ESG-Codex	30
ESG-Komitee und ESG Kern-Team	32



ENVIRONMENT

Nachhaltiges Wirtschaften	38
Manage-to-Green im Asset Management	41
Digitale Transformation und Energiedatenmanagement	42
ESG-Analyse	45
Die Immobilie auf dem Weg zur Klimaneutralität	48
Umweltbezogene Kennzahlen	50
Case-Studies	56



SOCIAL

Kennzahlen Team & Kultur	66
Mitarbeiterumfrage	68
Corporate Benefits	69
Soziales Engagement	70



GOVERNANCE

Governance Standards	76
Compliance und Corporate Responsibility	78
Stakeholder Engagement	80

SCHLUSSWORT	82
DISCLAIMER	83
IMPRESSUM	84



Die Deutsche Investment

Ziele & Visionen.

Der Fokus unserer Unternehmensgruppe basiert auf den drei Säulen: Mensch, Immobilie und Zukunft. Seit Gründung der Unternehmensgruppe im Jahr 2000 haben wir unseren Fokus nicht aus den Augen verloren, sondern kontinuierlich daran gearbeitet, diesen zu schärfen und weiter auszubauen.

Wir verfolgen eine Unternehmensphilosophie, die ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung trägt – im Innen- wie im Außenverhältnis.

Fokus „Mensch“

Wir sind mit Ressourcen ausgestattet, die uns ermöglichen, maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln und zu realisieren. Dadurch sind wir in der Lage, auch zukünftig die Bedürfnisse sämtlicher Anspruchsgruppen zu erfüllen.

Fokus „Immobilie“

Immobilien sind unsere Passion. Darum betrachten wir sie ganzheitlich. Wir nehmen nur die erfolgversprechendsten Immobilien aus den Assetklassen Wohnen, Büro, Gesundheit & Soziales sowie Nahversorgung in unseren Bestand auf, entwickeln sie behutsam weiter und schaffen so langfristige Werte, deren Erhalt wir durch eine permanente ökologische und ökonomische Betreuung sicherstellen.

Fokus „Zukunft“

Opportunes Handeln stellt seit unserer Gründung einen Erfolgsfaktor dar. Um auch in Zukunft derart handlungsfähig zu bleiben, setzen wir auf eine ausgeprägte Innovationskultur.

Wir erkennen Bedürfnisse und managen Werte – mit Weitblick.

Fokus Mensch

Wir sind überzeugt, dass die besten Lösungen maßgeschneidert sind.

Fokus Immobilie

Wir sind uns bewusst, dass Vertrauen unser größtes Asset ist – egal in welches Produkt wir investieren.

Fokus Zukunft

Wir lassen uns durch Entwicklungen inspirieren, neue Wege zu gehen.

"Nachhaltigkeit entspricht nicht nur den aktuellen Marktanforderungen, sondern bietet auch langfristige Investitionssicherheit, welche das Vertrauen der Kunden stärkt. Dies fördert eine positive Markenwahrnehmung und eröffnet Zugang zu umweltbewussten Investoren."

Sasa Basic

Vorstand Investmentmanagement

„Die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienportfolios ist aus der Sicht der Risikominderung wichtig, da potenzielle zukünftige rechtliche und regulatorische Anforderungen antizipiert und so das Risiko von Investitionsverlusten durch Umwelt- oder Klimarisiken reduziert werden.“

Andreas Rakel

Vorstand Risikomanagement

„Die laufende Bewirtschaftung ist das Herzstück unseres Manage-to-Green-Ansatzes. Hier agiert unser Asset-, Property- und Facility-Management eng verzahnt, um die Objekte langfristig ESG-konform aufzustellen.“

Simon Graf
Vorstand Portfoliomanagement



Unsere Produkte & Services.

Kennzahlen Deutsche Investment Gruppe

3,2 Mrd. EUR

Assets under Management

478

gemanagte Objekte

25 Jahre

Erfahrung in den Asset-
klassen Wohnen, Büro,
Nahversorgung, Gesund-
heit & Soziales

340 Team-
mitglieder



Stand: 30.09.2024

Unser Kerngeschäft ist das ganzheitliche Management von Immobilieninvestments.

Wir, die Deutsche Investment, sind ein vollständig vertikal integrierter Investmentmanager, der sich auf den Erwerb, die Entwicklung und das Management von Immobilien in Deutschland für institutionelle Anleger spezialisiert hat. Unsere Leistungen umfassen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – von der Akquisition über die Entwicklung und das proaktive Management bis hin zum Verkauf.

Unsere Dienstleistungen sind darauf ausgerichtet, alle Aspekte des Immobiliengeschäfts effizient und zielorientiert abzudecken. Mit unseren spezialisierten Teammitgliedern in den Bereichen Fondsmanagement, Asset-Management, Transaktionsmanagement sowie Property- und Facility-Management bieten wir ganzheitliche und individuelle Lösungen. Dabei stets im Fokus: eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wert- und Qualitätssteigerung.

Wir verfügen zudem über umfassende Expertise in der innovativen Projektentwicklung. Dabei identifizieren wir nicht nur Verdichtungspotenziale in bestehenden Immobilien, sondern setzen diese auch nachhaltig um. So erhöhen wir den Immobilienwert und schaffen gleichzeitig zukunftssichere Lösungen, die den Ansprüchen unserer Investoren und Mieter gerecht werden.

Ist eine Immobilie erst einmal in unserem Bestand, entwickeln wir sie kontinuierlich weiter. So sichern wir nicht nur ihren langfristigen Erhalt, sondern steigern gleichzeitig ihren Wert und ihre Erfolgsperspektive. Schließlich ist jede Immobilie nur das, was man aus ihr macht.

Unsere Produkte & Services.

Wir kennen den Markt. Und sind vor Ort.

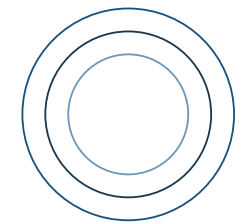
Mit unseren Standorten in Hamburg, Berlin, Nürnberg, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Leipzig sind wir in allen Regionen Deutschlands mit Fachkompetenz vertreten.

Durch unseren direkten Marktzugang und die regionale Nähe zu möglichen Investitionsstandorten erreichen wir eine hohe Lokalexpertise und Investitionsgeschwindigkeit mit attraktivem Risiko- und Renditeprofil. Dies ist Grundvoraussetzung für die Auflage und Erweiterung der von uns verwalteten Spezial-AIFs. Durch unsere kontinuierliche Markt- und Portfolioanalyse und den Abgleich in Frage kommender Objekte mit der Investitionsstrategie des jeweiligen Immobilienfonds erreichen wir, dass auch tatsächlich nur die vielversprechendsten Objekte in unser Portfolio aufgenommen werden. Selbstverständlich beziehen wir die Ziele und Werte unserer Anleger in den Auswahl- und Einkaufsprozess mit ein – ebenso wie unsere eigenen.

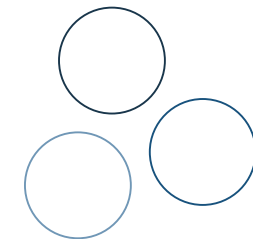
Wir bieten unseren Anlegern eine breite Palette hochwertiger Anlageprojekte aus verschiedenen Assetklassen, darunter Wohnen, Büro, Gesundheit & Soziales sowie Nahversorgung. Wir verstehen die vielfältigen Bedürfnisse und Präferenzen unserer Investoren und bemühen uns, Investitionsmöglichkeiten bereitzustellen, die diesen gerecht werden. Dabei achten wir auf eine umfassende Auswahl und gründliche Prüfung der Projekte, um sicherzustellen, dass sie nicht nur attraktive Renditen versprechen, sondern auch langfristigen Wert bieten.

Unser Engagement für Qualität und Exzellenz spiegelt sich in jedem einzelnen unserer Anlageprojekte wider. Wir legen großen Wert auf eine sorgfältige Due-Diligence-Prüfung und Marktanalyse, um sicherzustellen, dass jedes Projekt solide Fundamentaldaten aufweist. Durch unsere langjährige Erfahrung und Expertise sind wir in der Lage, Chancen in verschiedenen Marktsegmenten zu identifizieren und gezielt zu nutzen.

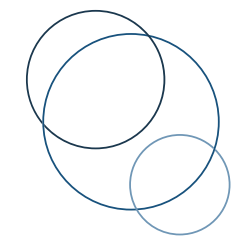
Wir glauben fest daran, dass unser aktives Engagement bei der Transformation unserer Immobilienbestände dabei helfen kann, die EU-Umweltziele zu erreichen. Um unsere Investoren dabei mitzunehmen haben wir als einer der ersten am deutschen Markt Immobilienfonds gemäß der Offenlegungsverordnung Artikel 8 (in den Assetklassen Büro und Nahversorgung; mit ökologischen und sozialen Merkmalen) und Artikel 9 (Assetklasse Wohnen; mit ökologischen und/oder sozialen Zielen) aufgelegt.



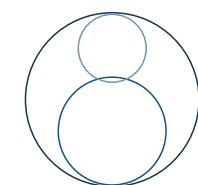
Wohnen



Büro

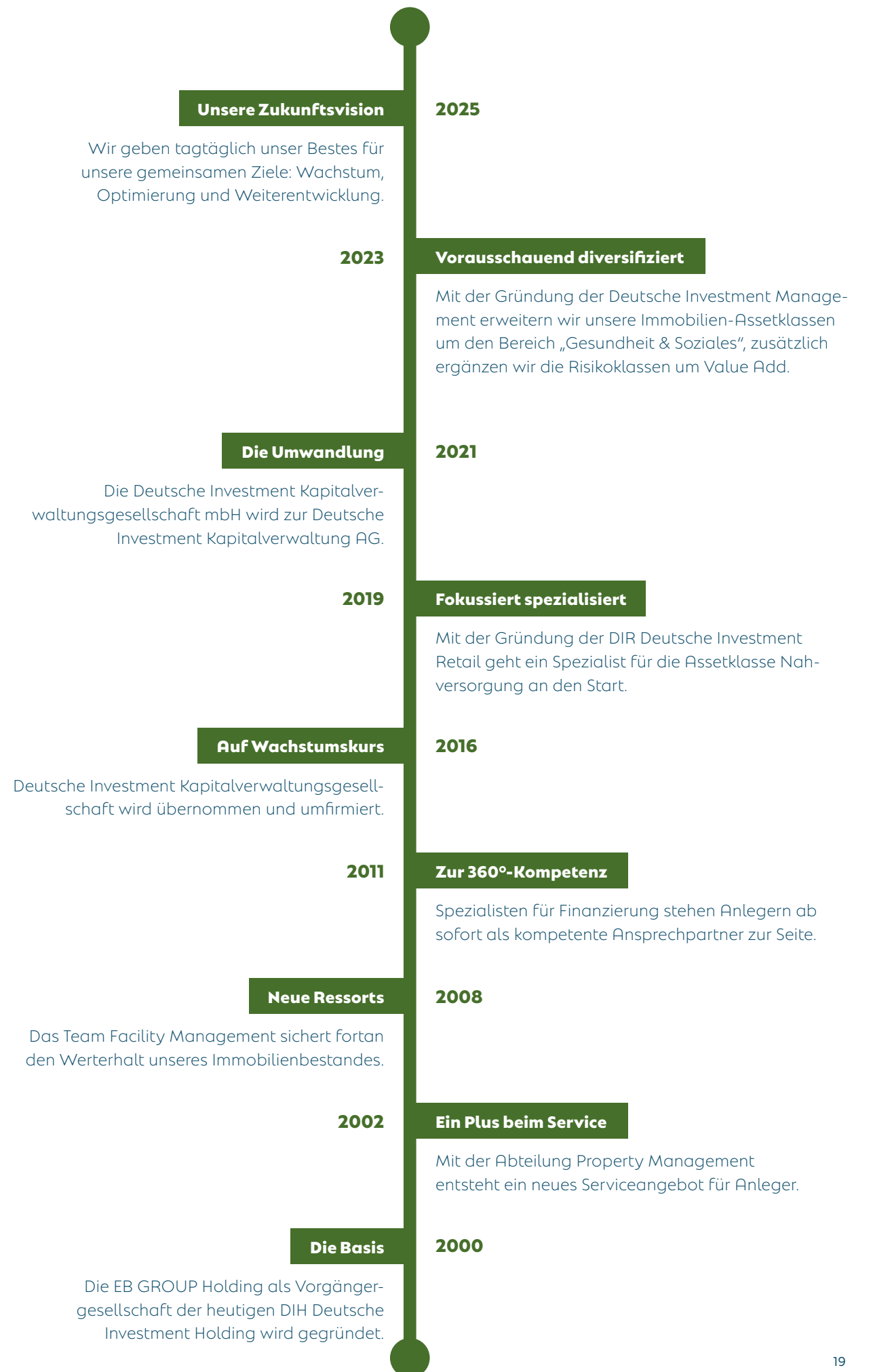


Nahversorgung



Gesundheit & Soziales

Meilensteine.



Wir folgen keinen Vorgaben. Wir folgen unserem Anspruch.

Die **Entwicklung nachhaltiger Produktstrategien** ist ein kollaborativer Prozess, bei dem das Innovationspotenzial aller rund 50 Teammitglieder der Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG genutzt wird. Wir fördern eine Kultur, in der Verantwortung übernommen und kreative Ideen eingebracht werden, um zeitgemäße und zukunftsorientierte Produktideen im Nachhaltigkeitskontext zu entwickeln und gemeinsam mit unserem ESG-Kompetenzteam umzusetzen.

Um unser Engagement im Nachhaltigkeitsbereich zu unterstreichen, haben wir direkt unter dem Vorstand ein ESG-Komitee etabliert, das alle Aktivitäten steuert. Unsere Teams werden inhouse regelmäßig geschult und bei unseren Fortbildungen achten wir ebenfalls darauf, neben den immobilienwirtschaftlichen Themen den Fokus auf Nachhaltigkeit zu setzen.

„Nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln ist für uns ein kontinuierlicher Prozess, den wir engagiert und stetig vorantreiben. Aus voller Überzeugung.“

Nanette Hoppe
Direktorin Nachhaltigkeits-
und Projektmanagement



Fachliche Weiterbildung. Kompetenzen kontinuierlich ausbauen.

Der Wissenstransfer innerhalb des Unternehmens wird durch gezielte Schulungen und Workshops gefördert, um sicherzustellen, dass alle Mitarbeiter über die neuesten Trends und Regulierungen informiert sind – beispielsweise unserem regelmäßig stattfindenden internen Weiter-

bildungsformat „Fokus Akademie“. Im Bereich ESG pflegen wir einen engen Austausch mit Investoren, um unsere Nachhaltigkeitsstrategien transparent darzulegen und in Übereinstimmung mit den Erwartungen der Investoren weiterzuentwickeln.

Zudem arbeiten wir aktiv an der Umwandlung weiterer Fonds von Artikel 6 in Artikel 8 gemäß EU-Offenlegungsverordnung*, um die nachhaltige Ausrichtung unserer Investmentstrategien weiter zu stärken und den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.



Nachhaltigkeitsinitiativen.

Unser Unternehmen engagiert sich aktiv in der Verbandsarbeit, um branchenspezifische Standards und Best Practices mitzugestalten. Durch die regelmäßige Teilnahme an (Fach-) Konferenzen und Panels bleiben wir stets am Puls der aktuellen Entwicklungen. Auch im Jahr 2024 waren wir mit unserer fachlichen Expertise auf Panels und Konferenzen im DACH-Raum Referenten und haben hierbei unser Fachwissen weiter in die Breite getragen.

Im Jahr 2024 haben wir gemeinsam mit der Stadt Hamburg und der Universität Hamburg den „Sustainable Finance Roundtable Hamburg“ ins Leben gerufen. Ziel des Roundtable ist es, regelmäßig Workshops zu organisieren, bei denen die verschiedenen Aspekte des Themas nachhaltige Finanzen intensiv diskutiert und durch den Austausch von Best Practices und Erfahrungen vorangetrieben werden. Hierzu zählen unter anderem: ESG Implementation in der Praxis, Sustainable Finance Regulierungen, nationale und internationale Reporting Standards. Durch unser Engagement möchten wir einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Finanzwelt leisten.



Unsere Nachhaltigkeitsstrategie und Standards.

Wir erweitern ESG um ein +E (Economy).

Als Unternehmen legen wir unseren Umgang mit Nachhaltigkeit offen. Wir erläutern, welche Maßnahmen wir ergreifen, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren. Die Regulatorik dient uns als Grundlage, aber das reicht uns bei Weitem nicht aus. Gleiches Agieren erwarten wir von unseren Auslagerungspartnern und Dienstleistern.

Die Signifikanz von Nachhaltigkeitsaspekten bemessen wir an ihrer Wirkungsbreite und ihrer Umsetzbarkeit im Geschäftsalltag. Aus den wesentlichsten ergeben sich die konkreten Ziele und Maßnahmen, die regelmäßig in ihrer Umsetzung und Zielerreichung kontinuierlich gemonitort und gesteuert werden und Bestandteil des Zielkonzepts unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind. Sie bilden den Rahmen für unsere Handlungen.



Nachhaltige Unternehmenskultur

Wir schaffen eine zukunftsweisende und integrative Kultur für unsere Mitarbeiter und soziale Gemeinschaften.

Nachhaltiges Wirtschaften

Im Geschäftlichen streben wir die Verankerung verantwortungsvoller und nachhaltiger Entscheidungen in allem, was wir tun, an. Dazu gehören Ressourcenschonung, Daten- und Informationssicherheit, nachhaltige Lieferketten und Partnerschaften sowie Transparenz in den Nachhaltigkeitsrisiken.

Nachhaltige Produkte & Services

Wir entwickeln Produkte und Services, die darauf abzielen, nachhaltiges Wirtschaften zu beschleunigen. Darunter verstehen wir integriertes Handeln und Fachlichkeit in Nachhaltigkeitsthemen, die Entwicklung nachhaltiger Produktstrategien, Nachhaltigkeitsreporting der Fonds und nachhaltige Bewirtschaftungsstrategien.

Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Wirtschaften und wirtschaftlicher Erfolg Hand in Hand gehen müssen, um eine stabile und erfolgreiche Zukunft zu sichern.

Unsere Mission.

Es ist unser Anspruch, eine aktive Rolle zu spielen, wenn Märkte sich verändern und Wirtschaften integrativer und nachhaltiger werden.

Dabei sind wir Katalysator für positive, übergreifende Veränderungen – und transformieren unsere Organisation und unser Geschäftsmodell. Unsere wesentlichen Handlungsfelder sind das nachhaltige Wirtschaften, die Entwicklung nachhaltiger Produkte und Serviceleistungen, sowie flankierend, die Schaffung einer zukunftsweisenden und integrativen Kultur für unsere Mitarbeiter und sozialen Gemeinschaften.

Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber unseren Anlegern, Gesellschaftern und Teammitgliedern bewusst und verfolgen das Ziel, Innovations- und Qualitätsführer in der Entwicklung und in allen Facetten des Managements von nachhaltigen Fonds und Immobilien zu sein. Weil wir davon überzeugt sind, dass Nachhaltigkeit der Schlüssel zum zukünftigen Erfolg ist – für unsere Kunden und uns selbst.

Wir bieten nur Produkte an, von denen wir selbst überzeugt sind, sogar so sehr, dass unsere Gesellschafter selbst investieren. Dies ermöglicht es uns, strategische Objekte zu bevorzugen (Warehousing) und als Co-Investor zu agieren.

„Als einer der Ersten am deutschen Markt haben wir im Juni 2022 unseren offenen nachhaltigen Wohnimmobilien-Fonds (Artikel 9 SFDR- konformer Spezial AIF) aufgelegt, den Deutsche Investment – Wohnen ESG I.“*

Dennis Heidenreich
Principal Fondsmanagement

* SFDR = EU-Offenlegungsverordnung (SFDR). Artikel-6-Fonds (nicht nachhaltige Fonds, die Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigen), Artikel-8-Fonds (Fonds mit Nachhaltigkeitsstrategie), Artikel-9-Fonds (Fonds, die zu Nachhaltigkeitszielen beitragen).

Neubauquartier „Grünheide Bielefeld“



Unser ESG-Codex.

Wir, als Deutsche Investment, bemühen uns aktiv, alle aktuellen und zukünftigen Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen zur Einhaltung von ESG-Standards durch eine umfassende Generalklausel zu verpflichten. Unsere eigene Selbstverpflichtung wird durch einen Code of Conduct und ESG-Codex untermauert, die gemeinsam mit den ESG-Mindeststandards auf der Unternehmenswebsite veröffentlicht werden.

Darüber hinaus haben wir uns zu integrem Handeln und hoher Fachkompetenz in Nachhaltigkeitsthemen verpflichtet.

Im Rahmen der Deutsche Investment ESG-Strategie setzen wir uns für die Einhaltung selbstauferlegter Nachhaltigkeitsmerkmale und die Erreichung der Klimaneutralität auf Produktebene ein.

Was wir auch über unsere Mitgliedschaften bei GRESB und ECORE dokumentieren. GRESB ist ein international anerkanntes Fonds- und Unternehmensrating, das unsere Fortschritte im Nachhaltigkeitsmanagement für uns und unsere Investoren transparent macht. Das Ergebnis analysieren wir und nutzen es, Schwachstellen zu identifizieren und uns stetig zu verbessern.



Unternehmensweite Implementierung

- Wir steuern die gesellschaftsübergreifenden Nachhaltigkeitsthemen in einem monatlichen ESG-Komitee.
- Unsere Teammitglieder werden fortlaufend über relevante Nachhaltigkeitsthemen informiert. Dies erfolgt durch interne Weiterbildungsmaßnahmen sowie die Teilnahme an externen Schulungen, Seminaren und aktiven Beiträgen in Branchenverbänden.
- Der Vorstand wird zu jeder Vorstandssitzung über Nachhaltigkeitsthemen informiert.
- Wir aktualisieren jährlich unsere Nachhaltigkeitsstrategie und alle zugehörigen ESG-Richtlinien (bspw. Produkt oder Manage-to-Green in der Bestandsbewirtschaftung).
- ESG-Themen sind umfassend im Organisationshandbuch der Deutsche Investment KVG verankert, insbesondere in den produkt- und unternehmensbezogenen ESG-Richtlinien sowie im Risikohandbuch.
- Die Einhaltung der Anforderungen nach der EU-Offenlegungsverordnung und EU-Taxonomie ist wiederkehrender Prüfungsgegenstand der Internen Revision der Deutsche Investment KVG.
- Die aus unserem GRESB Reporting gewonnenen Erkenntnisse nutzen wir zur Optimierung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Prozesse und -standards.
- Ökologisch setzen wir u.a. auf den Bezug von Ökostrom, Energieeinsparungen, papierfreies Arbeiten und den Verzicht auf innerdeutsche Flüge.

Strategische Verankerung – operative Umsetzung.

Unser ESG-Komitee und das ESG Kern-Team.

Unser, mit neun Personen besetztes, **ESG-Komitee** koordiniert und überwacht das Nachhaltigkeits-Regelwerk der Deutsche Investment. Das Gremium hat eine beratende Funktion bei allen Nachhaltigkeitsthemen und erarbeitet Handlungsempfehlungen zur Beschlussfassung durch den Vorstand.

Es setzt sich aus dem **ESG Kern-Team** sowie je einem Vertreter aller operativen Fachbereiche zusammen. Unterstützt wird es von den Stabsabteilungen und den Auslagerungspartnern. Um stets über die neuesten Sustainability Trends up to date zu sein, wirken die Mitglieder des ESG Kern-Teams aktiv in den Nachhaltigkeitsausschüssen und -Arbeitskreisen des BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.) und des ZIA (Zentraler Immobilien-Ausschuss e.V.) mit.

Nanette Hoppe erarbeitet mit der Investorenbetreuung neue Anlagestrategien und setzt diese in der Auflage neuer Investmentvehikel (bzw. die Umwandlung von Art. 6- in Art. 8-Fonds) um. Sie agiert als Schnittstelle zu allen anderen Fachbereichen und berät diese bei der Umsetzung ihrer ESG-Projekte.

Yves Ballin ist im Asset Management für die Umsetzung aller Nachhaltigkeitsthemen, wie die energetische Sanierung, die Erneuerung von Heizungsanlagen, das Smart Metering, etc. zuständig. Er koordiniert interne und externe Dienstleister und sorgt für eine reibungslose Umsetzung im Property Management.

Christopher Matz leitet das Fondscontrolling und ist für die gesamte Nachhaltigkeitsregulatorik unser erster Ansprechpartner. Daneben wirkt er als Co-Leiter des AK Regulatorik bei der Bundesinitiative Impact Investing in Kooperation mit dem BAI (Bundesverband Alternative Investment) an der Weiterentwicklung und der Erstellung von Praxishinweisen im Kontext der zunehmenden Regulatorik mit.

ESG Kern-Team.



Nanette Hoppe

Direktorin Nachhaltigkeits- und Projektmanagement

Nanette Hoppe leitet das ESG-Komitee der Deutsche Investment. Sie koordiniert die Nachhaltigkeitsprojekte und -strategien auf Produkt- und Unternehmensebene.



Yves Ballin

Asset Manager

Yves Ballin ist für den Bereich ESG Asset Management und die operative Umsetzung zuständig.



Christopher Matz

Leiter Fondscontrolling und ESG-Regulatorik

Christopher Matz verantwortet im Bereich Fondscontrolling das Management der fondsrelevanten ESG Daten sowie deren Reporting.



Environment

Environment.

In der heutigen Zeit steht die Gesellschaft vor der dringenden Aufgabe, ihren Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten. Der Immobiliensektor spielt dabei eine zentrale Rolle, da er für etwa 40% der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich ist. Die Dekarbonisierung von Immobilienportfolios, also die gezielte Reduzierung von CO₂-Emissionen, wird daher immer wichtiger, um die Klimaziele zu erreichen und den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft zu unterstützen.*

Für eine Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft wie die Deutsche Investment bedeutet dies, eine Strategie zu entwickeln, die ökologische und ökonomische Aspekte vereint. Ein zentraler Ansatzpunkt ist die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden. Durch verbesserte Dämmung, effizientere Heizungsanlagen und den Einsatz moderner Gebäudeleittechnik kann der Energieverbrauch deutlich gesenkt werden. Die Umstellung auf erneuerbare Energien, wie Photovoltaik oder Geothermie, ermöglicht zudem eine signifikante Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

Dekarbonisierung geht jedoch über technische Maßnahmen hinaus. Es umfasst auch die nachhaltige Gestaltung der gesamten Wertschöpfungskette, von der Planung über den Bau bis zum Betrieb von Gebäuden. Die Förderung von E-Ladeinfrastrukturen und Carsharing-Angeboten kann den CO₂-Fußabdruck zusätzlich verringern.

Diese umfassende Herangehensweise hat positive Auswirkungen auf Umwelt und wirtschaftlichen Erfolg. Ein zukunftssicheres Portfolio ist weniger anfällig für regulatorische Risiken und Wertverluste, während klimafreundliche Immobilien bei Mietern und Käufern zunehmend gefragt sind.

Wir stellen uns dieser Herausforderung und leisten unseren Beitrag zum Klimaschutz – zum Wohle der Investoren, Mieter und der Gesellschaft.

Langfristig ist die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios nicht nur ökologisch notwendig, sondern auch eine strategische Investition in nachhaltige Renditen.

Nachhaltiges Wirtschaften.

Im Geschäftlichen streben wir die Verankerung verantwortungsvoller und nachhaltiger Entscheidungen in allem, was wir tun, an. Dazu gehören Ressourcenschonung, Daten- und Informationssicherheit, nachhaltige Lieferketten und Partnerschaften sowie Transparenz in den Nachhaltigkeitsrisiken.

Auf Unternehmensebene setzen wir auf vielfältige Maßnahmen:

Ressourcenschonung

- An den Bürostandorten werden regelmäßige Assessments durchgeführt, um den CO₂-Fußabdruck zu bestimmen und darauf basierend standortspezifische sowie übergreifende Maßnahmen abzuleiten. Dazu gehören die Definition von Anmietungsstandards, der Wechsel zu nachhaltigeren Primärenergiequellen, die Reduzierung von Endgeräten und die Entfernung privater Elektrogeräte wie Kaffeemaschinen.
- Herkömmliche PCs werden schrittweise durch energieeffiziente Laptops im Leasingmodell ersetzt und Mindeststandards für Endgeräte definiert.
- Durch die Förderung papierloser Kommunikationslösungen im Kunden- und Mieterbereich wird zusätzlich der Ressourcenverbrauch reduziert.
- Der Übergang zu Cloud-basierten Lösungen wird vorangetrieben, um lokale Hosting-Optionen zu minimieren und den Energieverbrauch zu senken. Gleichzeitig wird auf eine effiziente Nutzung von WLAN anstelle von Mobilfunk und die Wiederverwertung von Altgeräten geachtet.

Mobilität

- Geschäftsreisen werden verstärkt mit der Bahn durchgeführt.
- Der firmeneigene Fuhrpark wird sukzessive auf Elektrofahrzeuge umgestellt, und Leasingverträge für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren nicht verlängert.
- Mitarbeiter werden durch Angebote wie Job-Tickets und Job-Räder zur Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen ermutigt.

Auf Portfolioebene setzen wir unsere Manage-to-Green-Strategie um.



Manage-to-Green im Asset Management.

Unser Ziel ist ein klimaneutrales Portfolio bis 2040



Unsere Strategie zielt darauf ab, ökologische Ziele und wirtschaftliche Aspekte in Balance zu halten. Dabei berücksichtigen wir sowohl die Interessen der Investoren als auch die Bedürfnisse der Mieter. Unser Ansatz fördert eine effiziente und nachhaltige Transformation hin zur Klimaneutralität, ohne die Wirtschaftlichkeit aus den Augen zu verlieren.

Durch datenbasierte Analysen und maßgeschneiderte Maßnahmen für jedes Objekt unterstützen wir unsere Anleger auf dem Weg zu einem klimaneutralen Portfolio. Dafür bietet unser *Manage-to-Green*-Ansatz nicht nur eine zukunftssichere Lösung im Immobiliensektor, sondern trägt auch konkret zu globalen Klimazielen bei.

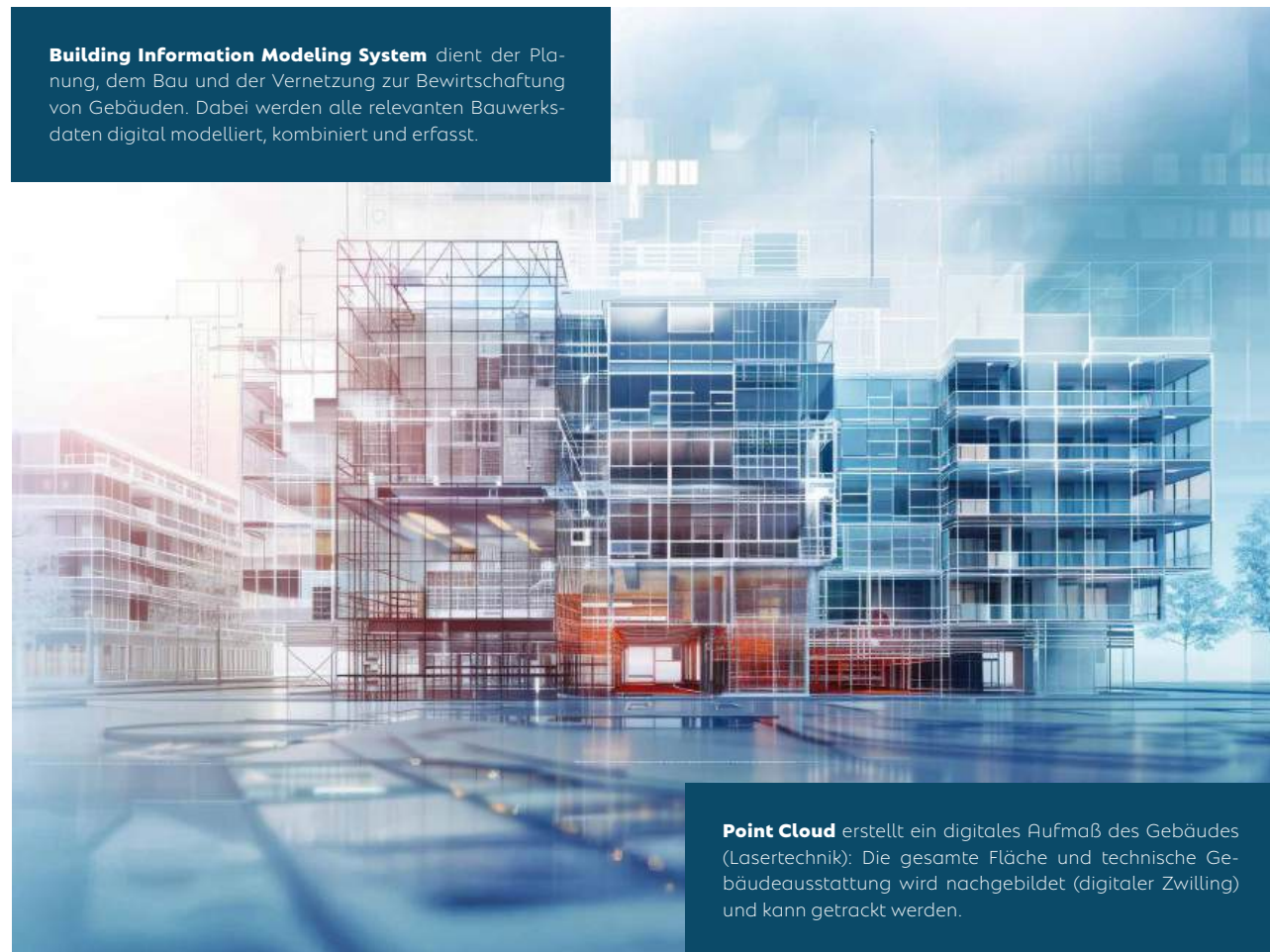
Digitale Transformation und Energiedatenmanagement.

Ein wesentlicher Schritt in Richtung Klimaneutralität ist die Digitalisierung unseres gesamten Immobilienportfolios. Mithilfe digitaler Verbrauchsmessung (Smart Meter) erfassen wir den Energieverbrauch präzise und ermöglichen eine datenbasierte Optimierung der Energienut-

zung. Diese Maßnahme hilft uns – in Verbindung mit den Energieausweisen – aufzuzeigen, ob Optimierungspotenzial bei der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik besteht. Alternativ kann auch das Nutzerverhalten der Mieter eine Rolle spielen.

Auf dieser Grundlage leiten wir gezielte Maßnahmen ab, wie etwa Verbesserungen der Dämmung oder Informationskampagnen zur Anpassung des Nutzerverhaltens, um die Energieeffizienz weiter zu steigern und eine langfristig nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien zu sichern.

Building Information Modeling System dient der Planung, dem Bau und der Vernetzung zur Bewirtschaftung von Gebäuden. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst.



Point Cloud erstellt ein digitales Aufmaß des Gebäudes (Lasertechnik): Die gesamte Fläche und technische Gebäudeausstattung wird nachgebildet (digitaler Zwilling) und kann getrackt werden.

Jedes Portfolio hat seine eigenen Besonderheiten, und angesichts der Vielzahl an möglichen Maßnahmen, die in Frage kommen, ist es entscheidend, den Überblick zu behalten. Genau hier setzen wir an:

Wir konzentrieren uns auf eine detaillierte, individuelle Betrachtung jedes einzelnen Objekts.

Individuelle Analysen für maßgeschneiderte Lösungen

Bei der Umsetzung von energetischen Maßnahmen gehen wir objektspezifisch vor, um die jeweiligen Besonderheiten jeder Immobilie zu berücksichtigen. Jedes Objekt wird individuell analysiert, um die effektivsten und wirtschaftlichsten Maßnahmen zu identifizieren, die sich auf die spezifischen Gegebenheiten wie Gebäudestruktur, Dämmung und aktuelle Ausstattung beziehen.

Durch diese detaillierte Betrachtung stellen wir sicher, dass die Maßnahmen nicht nur dem Klimaschutz dienen, sondern auch den Bedürfnissen und Interessen aller Beteiligten – von den Eigentümern bis hin zu den Mietern – gerecht werden.

1. SUFFIZIENZ

Mit dem auskommen, was schon da ist.

Bestehende Gebäude energetisch sanieren und weaternutzen.

2. EFFIZIENZ

Das, was schon da ist, verbessern.

Energiebedarfe senken und effizienter bedienen.

3. RENEWABLES

Auf schwankende Energieversorgung einstellen.

Zu regenerativen Energiequellen und dekarbonisierenden Energienetzen wechseln.

Im Mittelpunkt unserer Strategie steht die optimale Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Unser Ansatz umfasst drei gleichwertige Schwerpunkte, die parallel umgesetzt werden können.

1. Energetische Sanierung und Weiternutzung bestehender Gebäude. Dies ermöglicht es uns, Ressourcen zu schonen und gleichzeitig die Betriebskosten zu senken.
2. Reduktion des Energiebedarfs durch die Verbesserung bestehender Strukturen. Durch gezielte Optimierungsmaßnahmen steigern wir die Effizienz der Gebäude und minimieren den Energieverbrauch.
3. Umstellung auf nachhaltige Energiequellen. Mit dem Einsatz regenerativer Energien und dekarbonisierter Energienetze schaffen wir eine stabile, zukunftssichere und klimaneutrale Energieversorgung.

Alle drei Maßnahmen sind entscheidend und werden gleichzeitig vorangetrieben, um den Übergang zu klimaneutralen Immobilien zu ermöglichen.

ESG-Analyse.

ESG-Management-Plattform

Jedes unserer Assets wird sorgfältig auf einer ESG-Management-Plattform analysiert, um das Stranding-Risiko auf dem 1,5-Grad-CRREM-Pfad zu bewerten. Daten können schnell erfasst und ein „Digital Twin“ der Gebäude erstellt werden. Mittels KI und Satellitenbildern wird die vorhandene Datenbasis

angereichert und die Daten werden analysiert. Wertverlustrisiken werden damit sofort sichtbar. Für einzelne Immobilien können anschließend bauliche Maßnahmen und deren Auswirkungen auf die Energieeffizienz simuliert sowie ein Kosten-Nutzen-Vergleich angestellt werden.

ENERGETISCHE KENNZAHLEN (Beispielobjekt)

ENDENERGIE PRO JAHR

82,5 kWh per m² 1.149.708,2 kWh Gesamt

Die Endenergie

bezeichnet die dem Verbraucher unmittelbar zur Verfügung stehende Energie.

PRIMÄRENERGIE PRO JAHR

58,1 kWh per m² 810.262,3 kWh Gesamt

Die Primärenergie

zeigt auf, wieviel Energie insgesamt aufgewendet werden muss, um eine bestimmte Menge an Endenergie einzusetzen.

CO₂e-INTENSITÄT PRO JAHR

8,7 kg CO₂e per m² 121.140,5 kg CO₂e Gesamt

Die CO₂e-Intensität

spiegelt die Emissionen aus dem Energieverbrauch in Gebäuden wider und beeinflusst die CRREM-Analyse, einschließlich des Stranding-Zeitpunktes.



CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ist ein Instrument zur Bewertung von Klimarisiken und der Dekarbonisierung im Immobiliensektor. Es hilft Immobilieninvestoren und -eigentümern, den CO₂-Fußabdruck ihrer Gebäude zu analysieren und festzustellen, ob sie mit den globalen Klimazielen, wie dem Pariser Abkommen, im Einklang stehen. CRREM bietet wissenschaftlich fundierte Reduktionspfade, die aufzeigen, wie Immobilien ihre Emissionen senken müssen, um "stranded assets" (wertlose Vermögenswerte) zu vermeiden, die durch verschärfte Klimaregulierung entstehen könnten. Ziel ist es, die Klimarisiken für Immobilienportfolios zu minimieren und die Einhaltung von Klimazielen sicherzustellen.

Basierend auf der ESG-Analyse entwickeln wir für jedes Objekt maßgeschneiderte Entwicklungspläne, die wir unter Berücksichtigung aller weiteren Parameter umsetzen. Ein Beispiel hierfür ist die Installation von Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen. Wird mehr Strom erzeugt, als die Wärmepumpe benötigt, speisen wir diesen ins Netz ein oder bieten ihn den Mietern zu attraktiven Konditionen an. Weitere Maßnahmen, wie der Einsatz technischer Gebäudesteuerungen (TGA) in Bürogebäuden, tragen dazu bei, den Betrieb ressourceneffizienter zu gestalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

Zur Finanzierung greifen wir neben den Eigenmittelinvestitionen durch unsere Anleger auf zinsgünstige KfW-Darlehen und staatliche Förderprogramme zurück, um die Maßnahmen sowohl für unsere Investoren kosteneffizient als auch für die Mieter erschwinglich zu gestalten. Bei Bedarf lassen wir unsere Immobilien nach anerkannten Standards wie DGNB zertifizieren, um die Nachhaltigkeit unserer Objekte zu bestätigen und deren Wert weiter zu steigern.

Die Portfoliostrategie ist der Kern einer nachhaltigen Entwicklung und wird von den Asset Managern gesteuert, die die Optimierungsmaßnahmen umsetzen. Doch um die Immobilien tatsächlich effizient zu managen, ist die enge Zusammenarbeit mit den folgenden Akteuren unerlässlich: Hausmeister und Techniker, Handwerksfachleute (Elektriker, Installateure, Dachdecker, etc.), Reinigungskräfte, das Property Management und die Mieter.

Gemeinsam setzen alle Beteiligten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz um, optimieren den Betrieb technischer Anlagen (wie Heizung, Lüftung, etc.) und sorgen so für eine ressourcenschonende Bewirtschaftung und langfristige Wertsteigerung.

*„Nachhaltiger Erfolg durch Teamgeist:
Mit Maßnahmen zur Optimierung der
Immobilienutzung und maximaler
Energieeffizienz arbeiten wir gemeinsam
auf unser Ziel hin. Nur wenn alle
an einem Strang ziehen,
können wir es erreichen.“*

Sylvia Borning

Principal Asset Management



Klares Ziel vor Augen. Die Immobilie auf dem Weg zur Klimaneutralität.



Umweltbezogene Kennzahlen.

Unsere Maßnahmen sind gezielt darauf ausgerichtet, die negativen Auswirkungen unserer Immobilieninvestitionen auf die Umwelt und Gesellschaft systematisch zu minimieren.

PAI	2022	2023
THG-Emissionen in t	48.886	47.687
Energieintensität in kWh/m ²	230	220
Anteil von Immobilien mit Engagement in fossile Brennstoffe	0%	0%
Anteil energieineffizienter Immobilien	89%	84%

- Wir legen besonderen Fokus auf die Reduzierung der KPIs der Principal Adverse Impacts (PAIs).*
- Wir überwachen und optimieren kontinuierlich die relevanten PAI-KPIs, wie etwa den Energieverbrauch der Gebäude, die damit verbundenen Treibhausgasemissionen sowie den Anteil nicht-erneuerbarer Energien. Durch gezielte Investitionen in energieeffiziente Technologien und nachhaltige Bauweisen senken wir diese Kennzahlen stetig ab.
- Darüber hinaus arbeiten wir daran, den Einsatz von gefährlichen Stoffen in unseren Gebäuden zu reduzieren und den Wasserverbrauch zu optimieren.
- Unser Anspruch ist es, durch diese Maßnahmen die negativen Umweltauswirkungen unserer Portfolios deutlich zu verringern und gleichzeitig die Einhaltung höchster ESG-Standards sicherzustellen. So schaffen wir nachhaltige, zukunftsfähige Immobilieninvestitionen, die sowohl den Anforderungen der SFDR gerecht werden als auch einen positiven Beitrag zum Umweltschutz leisten.

* gemäß Annex I der SFDR (EU 2022/1288)



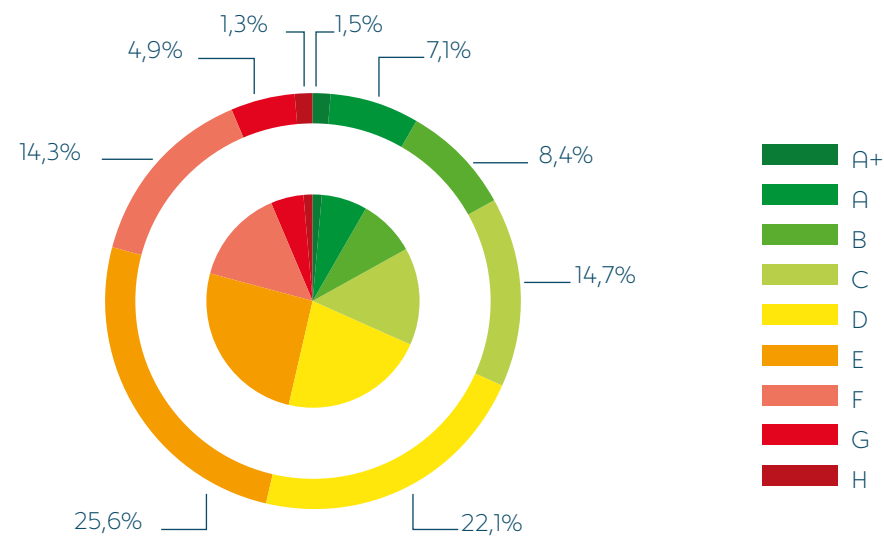
Die PAI (Principal Adverse Impacts) bezieht sich auf wesentliche nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, die durch Investitionsentscheidungen entstehen. In Bezug auf Immobilieninvestitionen bedeutet dies, dass die Deutsche Investment gemäß der SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) verpflichtet ist, negative Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG) zu berücksichtigen und offenzulegen, die durch ihre Immobilieninvestitionen verursacht werden. Dies umfasst beispielsweise den Energieverbrauch, CO₂-Emissionen oder die Nutzung von natürlichen Ressourcen durch Immobilien. Die PAI-Berichterstattung soll Transparenz fördern und Investoren die Möglichkeit geben, informierte Entscheidungen hinsichtlich der Nachhaltigkeit ihrer Investitionen zu treffen.

„Mir reicht es nicht, die Auswirkungen nur transparent darzustellen. Mein Ziel ist es, die negativen Auswirkungen zu minimieren.“

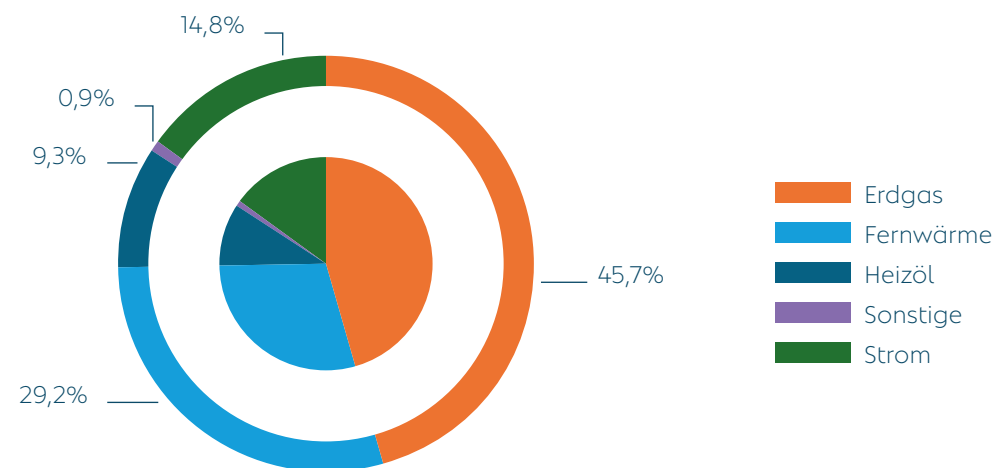
Christopher Matz
Leiter Fondscontrolling
& ESG-Regulatorik



Anteile Energieeffizienzklassen nach Anzahl



Anteile Energieträger Heizung



Kontinuierliche Verbesserung der Energieeffizienz

Es ist unser erklärtes Ziel, die Energieeffizienz unserer Immobilien kontinuierlich zu verbessern – und das stets unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit. Die Verbesserung der Energieeffizienz hat ebenfalls positiven Einfluss auf die Emissionen unserer Gebäude.

Unser Ansatz verbindet innovative Technologien und nachhaltige Bauweisen mit einer sorgfältigen Kosten-Nutzen-Analyse. Wir investieren in moderne Energieeffizienzmaßnahmen, wie die Optimierung von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, den Einsatz intelligenter Gebäudeleittechnik sowie die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien. Dabei achten wir darauf, dass alle Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll sind und langfristig einen Mehrwert für unsere Investoren bieten.

Unsere Bestrebungen führen nicht nur zu einer signifikanten Reduzierung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten, sondern steigern auch den Marktwert und die Attraktivität unserer Immobilien. So schaffen wir nachhaltige Gebäude, die den höchsten ESG-Standards entsprechen und gleichzeitig stabile Renditen sichern.

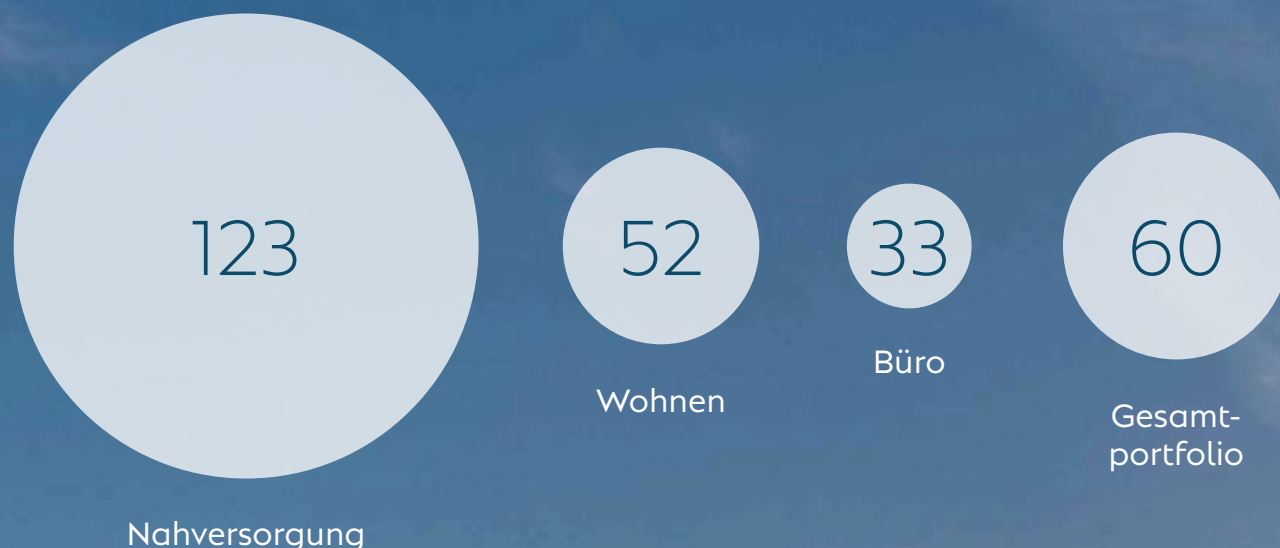
Neben der Verbesserung der Energieeffizienz mittels baulicher/technischer Maßnahmen ersetzen wir sukzessive die fossilen Energieträger durch erneuerbare Energien. Dafür investieren wir gezielt in die Umstellung auf moderne Heiztechnologien, die auf erneuerbaren Energien wie Geothermie, Solarenergie oder Biomasse basieren.

In größeren Städten, in denen die Möglichkeit einer kommunalen Wärmeplanung besteht, werden wir diese nutzen und auf Fernwärme umstellen. Diese bietet uns den Vorteil, dass sie in vielen Fällen ein Abfallprodukt der Stromerzeugung oder anderen industriellen Prozessen ist.

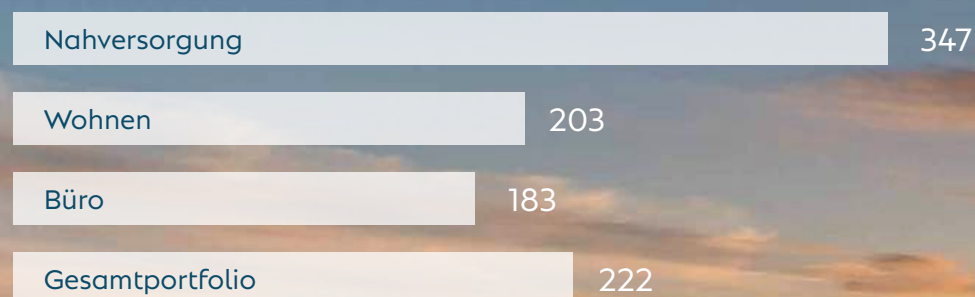
Wir kombinieren Energieeffizienz mit wirtschaftlichem Denken, um für unsere Kunden nachhaltige und profitable Immobilienlösungen zu entwickeln.

Intensitäten nach Assetklassen

CO₂e-Intensität in kg CO₂e/m² p.a.



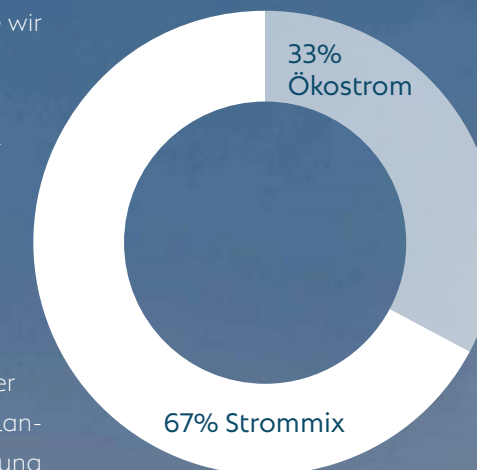
Energieintensität in kWh/qm p.a.



Herkunft Strom für die Allgemeinflächen*

Bei dem Einkauf von Ökostrom achten wir streng auf die Herkunft aus der EEG-Umlage oder einen Herkunftsnachweis. Wir kompensieren nicht, sondern kaufen direkt erneuerbaren Strom. Die Anteile ergeben sich aus der Anzahl der Mieteinheiten, für die wir den Allgemeinstrom beziehen.

Wir sind der Überzeugung, dass Kompensationen nur dann sinnvoll sind, wenn keine andere Möglichkeit besteht. Beim Einkauf von Ökogas haben wir uns die verschiedenen Varianten angeschaut und sind zu dem Schluss gekommen, dass der Bezug von Ökogas (i.d.R. 5-10% Biogas in der Versorgung) einen Trade-Off innerhalb der Landwirtschaft zwischen Energie- und Futterpflanzen auslöst. Des Weiteren sehen wir die Zerstörung von Biodiversität durch den Anbau von Energiepflanzen in Monokulturen kritisch. Daher haben wir darauf verzichtet.



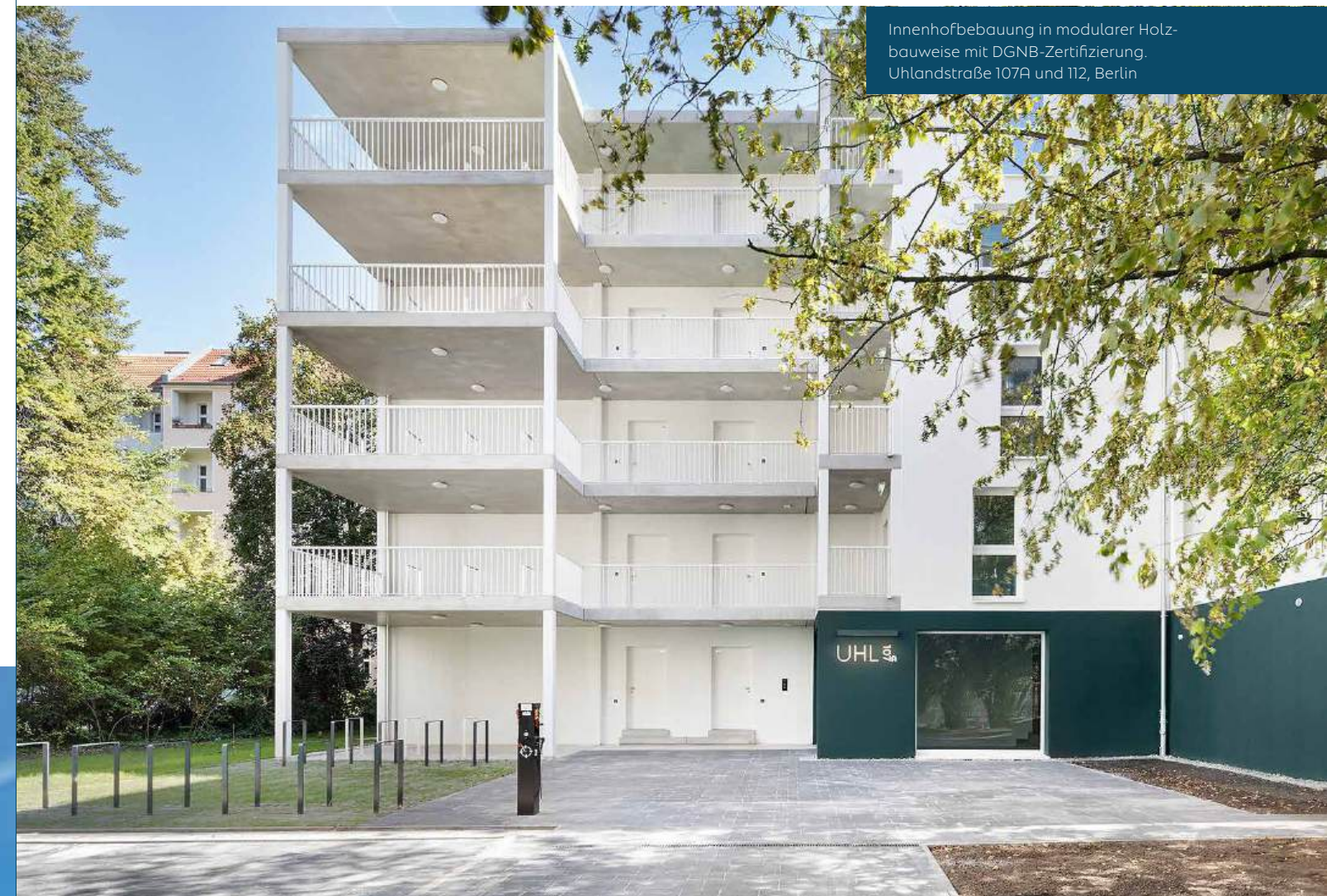
*Stand 30.09.2024

Case Study: Nachverdichtung im Bestand.

Wir entwickeln unseren Bestand und nutzen – soweit möglich – vorhandene Baulücken für die Erweiterung. Besonders effektiv funktioniert dies im seriellen Wohnungsbau. Unser Dienstleister fertigt in witterungsgeschützten Hallen unter optimalen Arbeitsbedingungen die Module industriell vor. Das beschleunigt die Bauzeit und sorgt durch eine ständige Qualitätskontrolle für eine Verringerung von Baumängeln. Die verwendeten Baumaterialien sind bis zu 95% recyclebar und bevorzugt aus nachwachsenden Rohstoffen.

Dabei wird auf eine Minimierung der Produktionsabfälle geachtet. Diese Vorgehensweise überzeugt nicht nur uns selber, sondern auch unsere Investoren und auch unsere Mieter.

Wenn dann noch die verwendeten Baumaterialien bis zu 95% recyclebar sind, bevorzugt nachwachsende Rohstoffe zum Einsatz kommen und Produktionsabfälle minimiert werden können, sind nicht nur unsere Investoren und Mieter zufrieden.



Innenhofbebauung in modularer Holzbauweise mit DGNB-Zertifizierung. Uhlandstraße 107A und 112, Berlin

26.100.000 EUR Verkehrswert alt (Bestandsgebäude)	69.700.000 EUR Verkehrswert neu (Bestandsgebäude + Neubau)
70 Wohnungen	4.168 m ² vermietbare Fläche
ca. 15.550.000 EUR Gesamtinvestitionskosten abzgl. KfW Zuschuss	11 Monate Bauzeit

- Standort: Ehemalige voll versiegelte Parkplätze
- Rückbau und Entsiegelung der Innenhöfe
- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Fahrradbalconen

Case Study: Umrüstung auf LED-Beleuchtung.

Durch die Umrüstung der Beleuchtung der Tiefgarage in einem unserer Büro-Fonds konnten wir im Europa Center Essen eine Einsparung beim Strom von 535.000 kWh und somit 228 Tonnen CO₂ erzielen – bezogen auf die garantierte Lebensdauer der LED-Leuchten von 8 Jahren. In dieser Zeit entfallen auch alle Austauschkosten. Die Investitionskosten der Maßnahme beliefen sich auf 31.605 EUR.

Zusätzlich können die smarten LED-Leuchten miteinander kommunizieren und so die Ausleuchtung der Tiefgarage je nach Bedarf steuern. Für unsere Mieter ergibt sich daraus ein erhöhter Lichtkomfort.

Mit dieser Maßnahme konnten wir nicht nur dem Wunsch der Mieter nachkommen, sondern auch eine nachhaltige Investition vornehmen, die dauerhaft die Betriebskosten senkt und den CO₂-Ausstoß reduziert.



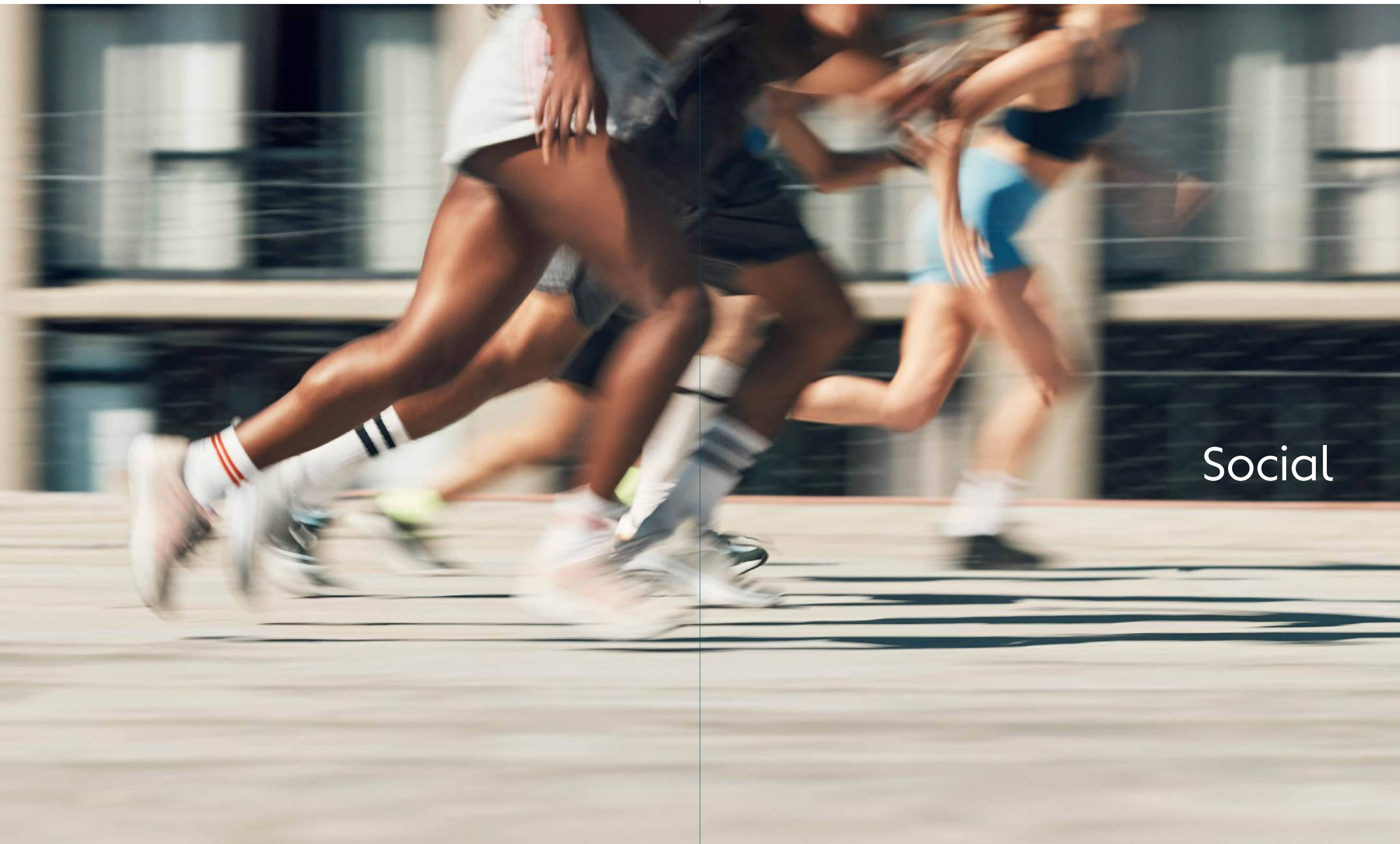
Case Study: Energiedaten-Cockpit für über 230 Gebäude.

Zusammenarbeit mit ista

„Durch die Kombination aus Sub-Metering, Smart-Metering und der automatischen Einspeisung der Messdaten in das ista-Online-Portal MinuteView erhalten wir eine umfassende und tagesaktuelle Sicht auf nahezu alle Gebäudeenergiedaten und -verbräuche. Dadurch können wir Schwachstellen gezielt angehen. So lässt sich etwa messen, welche Auswirkungen die Optimierung einer Heizung hat oder was die Installation von LEDs in einer Tiefgarage bewirkt. Beurteilt werden kann aber auch der Nutzen von Maßnahmen wie dem Austausch und der Umrüstung von Heizungsanlagen.“

Yves Ballin
Asset Manager





Social

Unser Ansatz für eine gelebte Kultur

Werte, im Besonderen im Umgang des gesellschaftlichen Miteinanders, sind für uns das Fundament für alles. Unsere Unternehmenswerte sind deshalb zugleich Leitplanken für Entscheidungen, um auf allen Ebenen unserer Wertschöpfungskette täglich bestmögliche Ergebnisse zu erzielen.

Dabei setzen ein nachhaltiges Selbstverständnis für unser tägliches Denken und Handeln bei jedem einzelnen unserer Mitarbeitenden voraus. Wir verfolgen eine Unternehmensphilosophie, die ökologische und soziale Verantwortung trägt – im Innen- wie im Außenverhältnis.



Kennzahlen Team & Kultur.

Mitarbeiterzahlen & -entwicklung

In Zeiten tiefgreifender Veränderungen prägen mobiles Arbeiten, Fachkräftemangel und der Wunsch nach Sinnstiftung unsere Arbeitswelt. Flexibilität, Nachhaltigkeit und eine Führungskultur, die leitet und trotzdem Freiräume setzt, sind entscheidend für unseren unternehmerischen Erfolg. Diese Werte formen unsere Unternehmensidentität und bilden den Rahmen für unser Handeln.

40 Jahre

Durchschnittsalter
(inkl. Vorstand, Werkstudenten,
Praktikanten)

4 Jahre

Durchschnittliche
Unternehmenszugehörigkeit

6,67%

Fluktuationsquote*

4,25%

Gender Pay Gap**

54

Teammitglieder

In unserem unternehmerischen Selbstverständnis setzen wir auf Sinnstiftung, ein integratives und chancengleiches Miteinander, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf bei einer marktfähigen Vergütung und interessanten Aufgabenbereichen mit immer neuen und spannenden Herausforderungen sowie der Möglichkeit sich im Unternehmen weiterzuentwickeln. Wir glauben fest daran, dass nur wer intrinsisch motiviert einer sinnstiftenden Tätigkeit nachgeht, zufrieden ist und beste Leistungen erbringen kann.

In unserer Unternehmenskultur ist Nachhaltigkeit fest verankert. Wir fördern Vielfalt, Gleichheit und Inklusion auf allen Ebenen und legen großen Wert auf das Wohlbefinden unserer Mitarbeiter – körperlich, geistig und finanziell. Flexible Arbeitsmodelle, Weiterbildungsmöglichkeiten und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind zentrale Bestandteile unseres Handelns. Zudem engagieren wir uns aktiv für soziales Engagement und ressourcenschonende Arbeitsweisen.

Weiterbildung wird bei uns aktiv gefördert. Hierfür stellen wir Mitarbeiter frei oder unterstützen sie finanziell. Dies waren z.B. Fortbildungen zum Master Business Administration, Geprüfter Immobilienfachwirt und Certified Real Estate Investment Analyst (IREBS). Im Bereich Nachhaltigkeit hat sich das ESG-Team zum SRI Advisor (EBS), Sustainability Reporting Advisor (EBS), Universitäts-Umweltmanager (infernum), Sustainable Real Estate Management (IREBS) und DGNB ESG Manager zusätzlich qualifiziert.

Um unser Team weiter zu verstärken, bieten wir Traineeprogramme an und binden regelmäßig Werkstudentinnen und -studenten sowie Praktikanten in unsere Projekte ein.

52%
männlich

48%
weiblich





Mitarbeiterumfrage.

Wir gehen in den regelmäßigen Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen, um uns weiterhin als attraktiver Arbeitgeber zu zeigen. Menschen, die bei uns arbeiten möchten, sich wohl und geschätzt fühlen. Daher haben wir im Jahr 2023 erstmalig eine anonyme Mitarbeiterumfrage zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit durchgeführt. Ziel war es, ein aktuelles Meinungsbild zu erhalten und Optimierungspotentiale zu identifizieren. Folgende Themengebiete wurden adressiert:

- Allgemeines Stimmungsbild
- Allgemeine Arbeitsbedingungen
- Arbeitsalltag
- Vorgesetztenverhalten
- Karriere- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Gehalt und Benefits
- Image
- Arbeitgeberbewertung

Die Ergebnisse der Befragung zeigten ein überwiegend positives Bild – mit Optimierungspotenzial. Als Konsequenz aus der Mitarbeiterbefragung wurde ein umfangreiches Corporate Benefit-Paket beschlossen und umgesetzt. Damit wird den in der Mitarbeiterbefragung geäußerten Wünschen Rechnung getragen. Eine Wiederholung der Mitarbeiterbefragung ist geplant.

Corporate Benefits.

Flexibles
und mobiles
Arbeiten

Familientag

(1 Sonderurlaubstag/Jahr)
für die Unterstützung von
Familienmitgliedern

Social Day

(1 Sonderurlaubstag/Jahr)
für ehrenamtliches
Engagement

Steuerfreier
Zuschuss zum
Deutschlandticket
oder Shopping Card
(in Höhe von 49 EUR/Monat)

Workation

(bis zu 10 Arbeitstage im Jahr)

Bezuschussung
von Fitnessstudios
(Kooperation über Wellhub)

Regelmäßige
Teamevents

Jobbike durch
Gehaltsumwandlung

Soziales Engagement.



Rund um die Uhr geöffnet

St. Clemens in Berlin Kreuzberg ist rund um die Uhr geöffnet und dient als Fest-, Vortrags- und Gebetsort. Die Gemeinde besteht aus einer multikulturellen Gemeinschaft aus etwa 60 Ländern und wird von indischen Vinzentinern geleitet. Seit 2015 unterstützen wir St. Clemens.

Gemeinsam Gutes tun


Wir fördern das soziale Engagement unserer Teammitglieder durch gemeinsame Social Days. Eine schöne Möglichkeit, auch außerhalb der Arbeit gemeinsam anzupacken.

Viele gemeinnützige Einrichtungen, wie Hanseatic Help e.V., benötigen neben finanzieller Unterstützung auch Zeitspenden. Unser Hamburger Team hat vor Ort im Spendenlager geholfen, Produkte zu sortieren.



Teampplay als Schlüssel zum Erfolg

Wenn jeder in seiner Position sein Bestes gibt, bewusste Entscheidungen trifft und auf sein Team vertraut, lassen sich Herausforderungen leichter meistern. Das weiß auch der HTS/BW96 Handball Hamburg, eine der größten Spielvereinigungen im Hamburger Handballverband mit über 40 Mannschaften. Teamwork ist hier für Spieler, Trainer und Ehrenamtliche entscheidend. Wir unterstützen durch unser Sponsoring besonders ihre Jugendarbeit.

The background of the page is a complex, abstract geometric pattern. It consists of various overlapping lines and shapes in shades of brown, tan, and grey, creating a sense of depth and movement. The pattern is reminiscent of a stylized architectural structure or a modern art piece. The word 'Governance' is overlaid on this pattern in the lower right quadrant.

Governance

Unser Vorstand.

Mit der Gründung der EB Group Holding, der Vorgängergesellschaft der heutigen DIH Deutsche Investment Holding GmbH, wurde im Jahr 2000 das Fundament für die Deutsche Investment Gruppe gelegt, die sich auf sieben operative Gesellschaften verteilt.

Das Herzstück der Gruppe ist die (von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beaufsichtigte) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch regulierte Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft AG („Deutsche Investment“). Die Deutsche Investment wird von drei Vorständen geleitet: Sasa Basic verantwortet die Ressorts Vertrieb und Investmentmanagement. Simon Graf ist für das Fonds- und Assetmanagement und Andreas Rakel für das Risikomanagement, die Stabstellen und die Querschnittsfunktionen zuständig.



v.l.n.r.: Simon Graf, Andreas Rakel und Sasa Basic

Unsere Governance Standards.

Unternehmerischer Erfolg gründet sich insbesondere auch auf Vertrauen der Anleger, Vertrauen der Gesellschafter und Vertrauen der Öffentlichkeit.

Dieses gilt in besonderem Maße für die Vermögensverwaltung. Indem uns unsere Anleger ihr Vermögen anvertrauen, leisten sie einen erheblichen Vertrauensvorschuss. Unsere Anleger dürfen darauf vertrauen, dass die Deutsche Investment die gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen beachtet und ihre Interessen bestmöglich vertreten werden.

Dazu haben wir Grundsätze aufgestellt, Ressourcen bereitgestellt und Verfahren eingerichtet, die darauf ausgelegt sind, jedes Risiko der Nichteinhaltung der gesetzlichen sowie sonstigen aufsichtsrechtlichen und vertraglichen Pflichten sowie die damit verbundenen Risiken aufzudecken und auf ein Minimum zu begrenzen.

Dies beinhaltet insbesondere auch Maßnahmen, um Interessenkonflikte bei der Verwaltung von offenen inländischen Spezial-AIFs zwischen der Deutsche Investment (einschließlich der Mitarbeiter und verbundenen Personen) und ihren Anlegern zu erkennen und eine Beeinträchtigung der Anlegerinteressen zu vermeiden. Ein wirksames und transparentes Verfahren für eine angemessene und unverzügliche Bearbeitung von Beschwerden durch Anleger ist dabei selbstverständlich.

„Durch einen ganzheitlichen Ansatz unterstreichen wir unser Engagement für Nachhaltigkeit und verantwortungsbewusstes Wirtschaften, um einen positiven Beitrag für Umwelt, Gesellschaft, Investoren und Teammitglieder zu leisten.“

Philipp Westermann
Senior Risikomanager



Compliance und Corporate Responsibility.

Unser Compliance-Office überwacht und steuert diese Prozesse und sorgt dafür, dass die geltenden Verhaltensnormen, gesetzlichen Vorschriften, externen Verordnungen und internen Weisungen gewährleistet werden und die Reputation der Deutsche Investment nicht gefährdet wird.

Es wird insbesondere bei den folgenden Maßnahmen eingebunden:

- Strategische, geschäftspolitische sowie ESG-relevante Entscheidungen, mit wesentlichen Auswirkungen auf das Geschäftsmodell
- Wesentliche organisatorische oder personelle Veränderungen
- Erschließung neuer Geschäftsfelder, Dienstleistungen, Märkte und Handelsplätze
- Auflage neuer Fonds und Einführung neuer Strategien oder Verfahren im Zusammenhang mit der Auswahl, dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von Gesellschaftsbeteiligungen
- Zudem finden nachgelagerte Prüfungen zur Sicherstellung der Zuverlässigkeit der Mitarbeiter und der Überprüfung von Mitarbeitergeschäften, die Überprüfung des Meldewesens bzgl. Einladungen und Zuwendungen an Teammitgliedern statt.



Für uns bedeutet ein verantwortungsvolles Handeln und die Umsetzung der Corporate Responsibility ...

... Vielfalt und Diversität zu fördern und zu unterstützen. Den CO₂-Footprint durch geeignete Maßnahmen im eigenen Verantwortungsbereich kontinuierlich zu reduzieren.

... aktiv die Umwelt- und Klimaziele der Deutsche Investment zu unterstützen.

... mit allen Ressourcen, Energie, Rohstoffen, Wasser, Materialien, etc. schonend umzugehen.

... auf eine faire, gerechte Entlohnung der Mitarbeitenden zu achten – unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Handicap.

... mit Materialien generell ressourcenschonend umzugehen.

Stakeholder Engagement.

Investoren . Mieter . Teammitglieder . Gesellschaft

Das Stakeholder Engagement der Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG konzentriert sich darauf, starke und vertrauensvolle Beziehungen zu Investoren, Mietern, Teammitgliedern und der Gesellschaft zu pflegen.

Der Fokus auf unsere Investoren und Mieter bildet den Kern unseres Geschäftsmodells. Wir legen großen Wert darauf, die Erwartungen der Investoren zu erfüllen und durch nachhaltige Investitionen langfristige Wertsteigerungen zu sichern. Sie profitieren von einer transparenten Kommunikation und regelmäßigen Berichten über die Performance der Fonds. Unser Anspruch ist es, die Mieter mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Eine hohe Mieterzufriedenheit ist uns wichtig.

Das wesentliche Qualitätsmerkmal ist die Kompetenz unserer Teammitglieder, die wir anhand der Performance unserer Investments messen. Wir fördern eine offene Unternehmenskultur und bieten kontinuierliche Weiterbildungsmöglichkeiten. Vielfalt und Inklusion werden aktiv unterstützt, um ein motivierendes und integratives Arbeitsumfeld zu schaffen.

Im gesellschaftlichen Engagement setzen wir für soziale und ökologische Projekte ein. Es ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, einen positiven Beitrag zur Gesellschaft zu leisten. Sowohl im Bereich des Sozialen als auch der Umwelt.

Dieses Engagement sorgt dafür, dass sich die Bedürfnisse und Interessen aller Beteiligten in unserer Unternehmensstrategie widerspiegeln, um gemeinsam nachhaltige Erfolge zu erzielen.

„Stakeholderbeteiligung“

Investoren

Direkter, transparenter Austausch auf Augenhöhe, regelmäßige Objektbesichtigungen, Workshops und Sitzungen mit Themenschwerpunkten (bspw. ESG), individualisierte Reportings

Mieter

Fokus auf den Komfort und die Zufriedenheit der Mieter in der Mieterbetreuung. Enge Verzahnung mit Hausverwaltung und Facility Management

Teammitglieder

Flache Hierarchie mit direkter wertschätzender Kommunikation, regelmäßige Townhall Calls mit Informationen zur Strategie und Entwicklung des Unternehmens, Team-Events und Weiterbildung

Gesellschaft

Förderung sozialer Projekte, Charity-Sportevents, Veranstaltung von Social Days durch Teammitglieder. Direkter Austausch mit Behörden und Kommunen, bei Bauprojekten Einbindung auch der jeweiligen Nachbarschaft

Schlusswort.

Wir sind fest davon überzeugt, dass nachhaltiges Handeln und wirtschaftlicher Erfolg untrennbar miteinander verbunden sind – nur so können wir eine stabile und erfolgreiche Zukunft gestalten. Wir wissen, dass unser Erfolg nicht nur vom Vertrauen und der Zufriedenheit unserer Investoren und Mieter abhängt, sondern auch von unserem tiefen Engagement für eine nachhaltige Entwicklung.

Für uns bedeutet Nachhaltigkeit mehr als nur Verantwortung – sie ist das Herzstück unserer Philosophie und der Schlüssel zu langfristigem Erfolg. Indem wir ökologisch und sozial bewusst agieren, leisten wir einen wertvollen Beitrag, der sowohl unseren Investoren als auch der gesamten Gesellschaft zugutekommt. Unser Team arbeitet jeden Tag mit Leidenschaft daran, wirtschaftliche Ziele zu erreichen und gleichzeitig den Wert unserer Fonds kontinuierlich zu steigern – für eine Zukunft, die uns allen gehört.

Disclaimer.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen Gegebenheiten im Einzelfall abgestimmt und auch nicht verallgemeinerbar. Risiken der Änderung steuerrechtlicher und gesellschaftsrechtlicher sowie aufsichtsrechtlicher Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen. Trotz sorgfältiger Erstellung dieses Dokuments können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Es wird keine Haftung für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen übernommen. Soweit dieses Dokument Aussagen und Prognosen enthält, die auf Erwartungen bezüglich künftiger Entwicklungen beruhen, wird hierauf hingewiesen, dass diese Annahmen nach bestem Wissen getroffen wurden, aber nicht eintreten müssen. Es werden keine Zusicherungen zu diesen Prognosen und Aussagen gemacht. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Die Inhalte dieses Dokuments sind das geistige Eigentum der Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG. Jede weitere Verwendung sowie die Weitergabe an Dritte in jedweder Form bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG, Amtsgericht Hamburg, HRB 171386.

Impressum.

Herausgeber und inhaltliche Verantwortung

Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG
Aufsichtsrechtliche Grundlagen & Nachhaltigkeit.
Marketing & PR
Burchardstraße 24
20095 Hamburg
Tel. +49 40 33 460 49 70
www.deutsche-investment.com
nachhaltigkeit@deutsche-investment.com

Veröffentlichung

Unseren Nachhaltigkeitsbericht finden Sie auch auf unserer Website
www.deutsche-investment.com/nachhaltigkeit

Redaktionsschluss

19.11.2024

Gestaltung

BERGWERK Strategie und Marke GmbH
Kupferberg – Berlin
www.bergwerk.ag

Bildquellen

Adobe Stock

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit gelten sämtliche Personenbezeichnungen im gesamten Nachhaltigkeitsbericht für alle Geschlechter (m/w/d).