



NACHHALTIGKEITSBERICHT

DURCH TRANSPARENZ VERTRAUEN SCHAFFEN



DOMICIL
Real Estate Group

GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

nachhaltiges Denken und Handeln wird angesichts der wachsenden Herausforderungen, vor denen unsere Welt steht, immer wichtiger. Wir von Domicil möchten unser Engagement in den Bereichen „Environment“, „Social“ und „Governance“ (ESG) kontinuierlich ausbauen und haben dafür die für uns relevanten Handlungsfelder identifiziert. Ökologische Nachhaltigkeit – das E in ESG – streben wir beispielsweise an, indem wir unsere Bestandsimmobilien energetisch optimieren und unsere Mieterinnen und Mieter für die kleinen Stell-schrauben sensibilisieren.

Um hohe Sozialstandards – das S in ESG – zu gewährleisten, wollen wir uns als Arbeitgeber regelmäßig mit Themen wie der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie Aus- und Weiterbildung befassen.

Als Vermieter haben wir den Anspruch, die sozialen Bedürfnisse unserer Mieter im Blick zu behalten, und als Verkäufer wollen wir durch die Vermittlung von Wohneigentum einen Beitrag zur Altersvorsorge in der

Gesellschaft leisten. Wir bekennen uns ausdrücklich zum Grundrecht auf angemessenen Wohnraum und zu den Prinzipien des Mieterschutzes.

Unter verantwortungsvoller Unternehmensführung – dem G in ESG – verstehen wir einen transparenten Umgang mit unseren Aktionären, einen offenen Dialog mit unseren Interessengruppen sowie ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell, das von Innovations- und Digitalisierungsprozessen geprägt ist. Mit unserem hier vorliegenden ersten Nachhaltigkeitsbericht haben wir ein Fundament geschaffen, auf dessen Basis wir die nächsten Meilensteine anstreben. Allen, die daran mitgewirkt haben, danken wir herzlich für ihr Engagement – auch weil sie alle damit zu den übergeordneten Zielen beitragen, unsere Natur zu erhalten und gute Lebensbedingungen für künftige Generationen zu schaffen.

Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, wünschen wir eine informative Lektüre.



Klaus Schmitt
Vorstandsvorsitzender
CEO



Daniel Preis
Vorstand
Co-CEO & CSO

INHALTSVERZEICHNIS

WER WIR SIND	4
Spezialisten für private Kapitalanlage	4
Experten für Asset-, Portfolio- und Property-Management	4
<hr/>	
DOMICIL IN ZAHLEN	5
<hr/>	
UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ	6
Gründe für das Projekt	6
Das Ziel: nachhaltige Win-win-Situationen kreieren	6
<hr/>	
WESENTLICHKEITSANALYSE	7
Nachhaltigkeit konsequent implementieren – der erste Schritt	7
Die Methodik	7
Ausblick	8
<hr/>	
UNSERE ROADMAP	9
<hr/>	
ESG-GOVERNANCE-STRUKTUR	13

WER WIR SIND

Die Domicil Real Estate Group ist ein Immobilien-Investmenthaus mit Sitz in München. Kerngeschäft ist der An- und Verkauf von Wohnimmobilien im gesamten Bundesgebiet. Der Fokus liegt auf dem Erwerb von mittleren bis großen Wohnungsbeständen und dem zeitnahen Weiterverkauf an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Dabei kann es sich sowohl um einzelne Wohnungen als auch um ganze Objekte oder Portfolios handeln.

Institutionellen Kunden steht Domicil darüber hinaus mit ihrer Kompetenz auf allen Stufen der Wertschöpfungskette zur Verfügung – vom Ankauf über das Portfolio- und Asset-Management bis hin zum späteren Exit.

SPEZIALISTEN FÜR PRIVATE KAPITALANLAGE

Mit dem Vertrieb von Eigentumswohnungen unterstützen wir private Kapitalanleger beim Aufbau einer inflationsgeschützten und wertstabilen Altersvorsorge. Beim Erwerb profitieren unsere Kunden von unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen. So entwickeln wir gemeinsam mit der Domicil Finance GmbH maßgeschneiderte Finanzierungen, die auch günstige Darlehen und staatliche Fördermodelle einbeziehen. Darüber hinaus begleiten wir den gesamten Kaufprozess vom Vertragsabschluss bis zum Notartermin. Mieter ermutigen wir, den Schritt zum Eigentum zu wagen und sich damit eine Vielzahl von Vorteilen wie Vermögensbildung, Steuervergünstigungen und Unabhängigkeit von Mietsteigerungen zu sichern.

Eigentümer vermieteter Bestandsimmobilien entlasten wir mit unserem bewährten 360-Grad-Service: Als After-Sales-Service bieten wir mit mehr als 30 eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und ausgewählten Partnerunternehmen das komplette kaufmännische und technische Property-Management an. Zum Leistungsportfolio gehören die komplette Abwicklung aller Vermietungsaufgaben, alle organisatorischen und technischen Aufgaben der WEG-Verwaltung, die Verwaltung von Sondereigentum sowie professionelle Mietpools. Durch die gezielte Auswahl und Steuerung externer Dienstleister, die Überwachung der laufenden Bewirtschaftungskosten und die konsequente Erhaltung des optimalen Gebäudezustands sichern wir den Erfolg von Immobilien – sowohl für unsere privaten und institutionellen Kunden als auch für unseren eigenen Bestand.

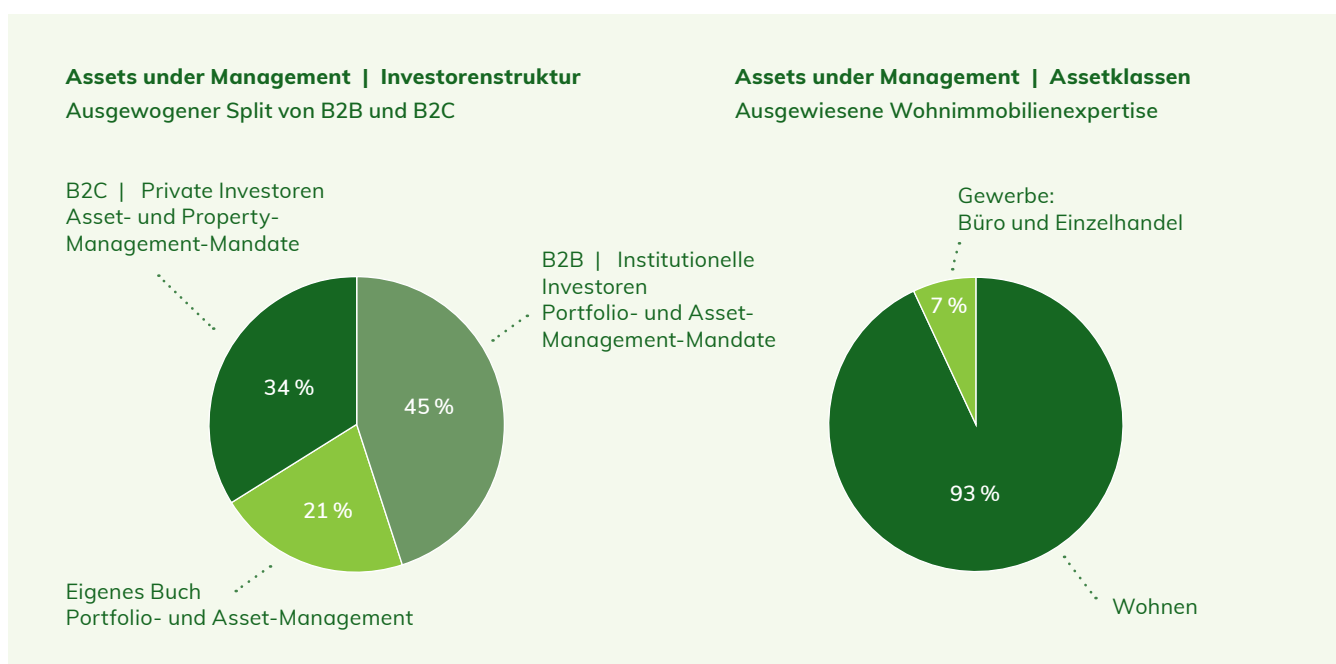
EXPERTEN FÜR ASSET-, PORTFOLIO- UND PROPERTY-MANAGEMENT

Die nachhaltige Entwicklung des Immobilienvermögens von Investoren und institutionellen Anlegern hat für uns höchste Priorität. Deshalb stellen wir ihnen stets einen Asset-Manager als kompetenten Ansprechpartner für alle Belange ihres Asset-Management-Mandats zur Seite. Gleichzeitig forcieren wir die kontinuierliche Wertsteigerung des betreuten Immobilienvermögens durch maßgeschneiderte Immobilienstrategien. Die dafür notwendigen Dienstleistungen wie Controlling und Reporting, Mietvertragsmanagement und Abwicklung weiterer Vermietungsthemen, Liquiditätsmanagement und Budgeterstellung sowie die Steuerung externer Dienstleister gehören ebenfalls zu unserem Leistungsspektrum. Im Team mit den Asset-Managern der Domicil Real Estate Group führen unsere Portfolio-Manager Immobilienportfolios in den Assetklassen Residential, Office, Retail und Operated Properties zum Erfolg. Für den zielsicheren Abschluss eines Objektmandats begleiten wir den Kaufvertragsabschluss und übernehmen die Post-Closing-Bearbeitung bis zur finalen Objektübergabe und Kaufvertragsabwicklung.

„Die Schwerpunkte unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind fixiert. Nun werden wir sie schrittweise in unsere Unternehmensprozesse überführen – unter Einbeziehung aller Mitarbeiter.“

Klaus Schmitt, CEO, Domicil Real Estate AG

DOMICIL IN ZAHLEN



Stand: 31.12.2022

Gründung:	2009
Total Real Estate Managed:	2,2 Mrd. Euro
Anzahl der Beschäftigten:	118
Umsatz:	166 Mio. Euro
EBITDA:	22,6 Mio. Euro
Verkaufte Wohnungen:	700
Verkaufte Wohnungen 2016–2022:	>5.000
Anzahl verwalteter Einheiten:	>10.400

Sofern nichts anderes angegeben: Stand 31.12.2022 bzw. Geschäftsjahr 2022

„Wir wissen nun sehr genau, an welchen Stellen Nachhaltigkeitsaspekte bereits in den Geschäftspraktiken integriert sind und wo es weiteres Entwicklungspotenzial gibt.“

Daniel Preis, Co-CEO & CSO, Domicil Real Estate AG

UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

GRÜNDE FÜR DAS PROJEKT

Die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten aus den Bereichen Environmental (E), Social (S) und Governance (G) in unsere Unternehmensstrategie betrachten wir als Bereicherung und gesellschaftlichen Auftrag. Ökologische, soziale und unternehmerische Nachhaltigkeit sind mittlerweile wesentliche Aspekte des Risikomanagements. Nur wer in allen Punkten überzeugt und eine Strategie für die Transformation zu einem ESG-konformen Geschäftsmodell vorweisen kann, wird künftig als zukunftsfähiger Arbeitgeber und nachhaltiger Geschäftspartner wahrgenommen.

DAS ZIEL: NACHHALTIGE WIN-WIN-SITUATIONEN KREIEREN

Durch eine sukzessive Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien unterstreichen wir in Zeiten steigender Energiekosten unsere gesellschaftliche Verantwortung und punkten zudem als kostenbewusster Property-Manager. Unser Ziel, zeitgemäßen und attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen anzubieten, liegt auch im Interesse unserer Kundinnen und Kunden. Wertschätzende Arbeits- und Sozialbedingungen sowie umfassende Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten werden nicht nur von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geschätzt, sondern liefern auch entscheidende Argumente bei der Personalrekrutierung. Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung wiederum schafft die entscheidende Vertrauensbasis im Dialog mit unseren Stakeholdern. Im Bewusstsein dieser vielfältigen positiven Auswirkungen auf die Wertschöpfungskette werden wir unseren Nachhaltigkeitsansatz Jahr für Jahr weiter vertiefen.

WESENTLICHKEITSANALYSE

NACHHALTIGKEIT KONSEQUENT IMPLEMENTIEREN – DER ERSTE SCHRITT

Mit der Entwicklung und systematischen Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie stellen wir uns zuversichtlich der Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft hin zu mehr ökologischer Nachhaltigkeit, sozialer Gerechtigkeit und unternehmerischer Verantwortung. Ein erster Schritt zu deren konsequenten Realisierung ist eine Wesentlichkeitsanalyse. Ihr Ziel ist es, die Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren, auf die sich unser Engagement in Zukunft konzentrieren soll.

Dabei werden sowohl die betriebswirtschaftliche Relevanz für Domicil als auch die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt, die Menschen und die Gesamtwirtschaft betrachtet. Um beide Aspekte möglichst ausgewogen und neutral zu erfassen, haben wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befragt sowie leitfadengestützte Interviews mit Expertinnen und Experten unserer wichtigsten externen Anspruchsgruppen geführt.

Die Ergebnisse sämtlicher Befragungen sind in die Wesentlichkeitsanalyse eingeflossen. Damit haben wir die Basis geschaffen, um für Domicil ein wirkungsvolles Engagement im Sinne aller Interessengruppen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Environmental, Social und Governance sicherzustellen.

Neben der Erfüllung der regulatorischen Anforderungen wollen wir auf diesem Weg unsere Nachhaltigkeitsperformance sukzessive verbessern und damit die Verbindlichkeit unserer Ziele untermauern.

DIE METHODIK

Durchführung und Dokumentation eines validen Analyseprozesses

Analyse

Die Wesentlichkeitsanalyse bildet die Grundlage für das strategische Nachhaltigkeitsmanagement. Ziel der Analyse ist es, diejenigen Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren, auf die sich unser Engagement zukünftig konzentrieren soll. Das Vorgehen orientiert sich dabei an den Vorgaben internationaler Regelwerke und Standards.

Auswahl

Alle relevanten Nachhaltigkeitsthemen wurden in einer Longlist erfasst, geclustert und anschließend in Form einer Shortlist mit 20 Themen komprimiert und überprüft.

Bewertung

Die Bewertung der einzelnen Nachhaltigkeitsthemen erfolgte nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit in zwei Dimensionen: Einerseits im Hinblick auf die Geschäftsrelevanz für Domicil, andererseits in Bezug auf den Impact, also die Bedeutung der potenziellen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Menschen und/oder die Gesamtwirtschaft.

Im Rahmen der Geschäftsrelevanz wurde untersucht, welche Chancen sich für den Geschäftserfolg von Domicil ergeben, wenn das Thema vorangetrieben wird, und welche Risiken entstehen, wenn das Thema nicht aktiv bearbeitet wird. Die interne Bewertung erfolgte mittels Online-Fragebögen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller Fachbereiche. Eine Validierung durch den Vorstand fand separat statt.

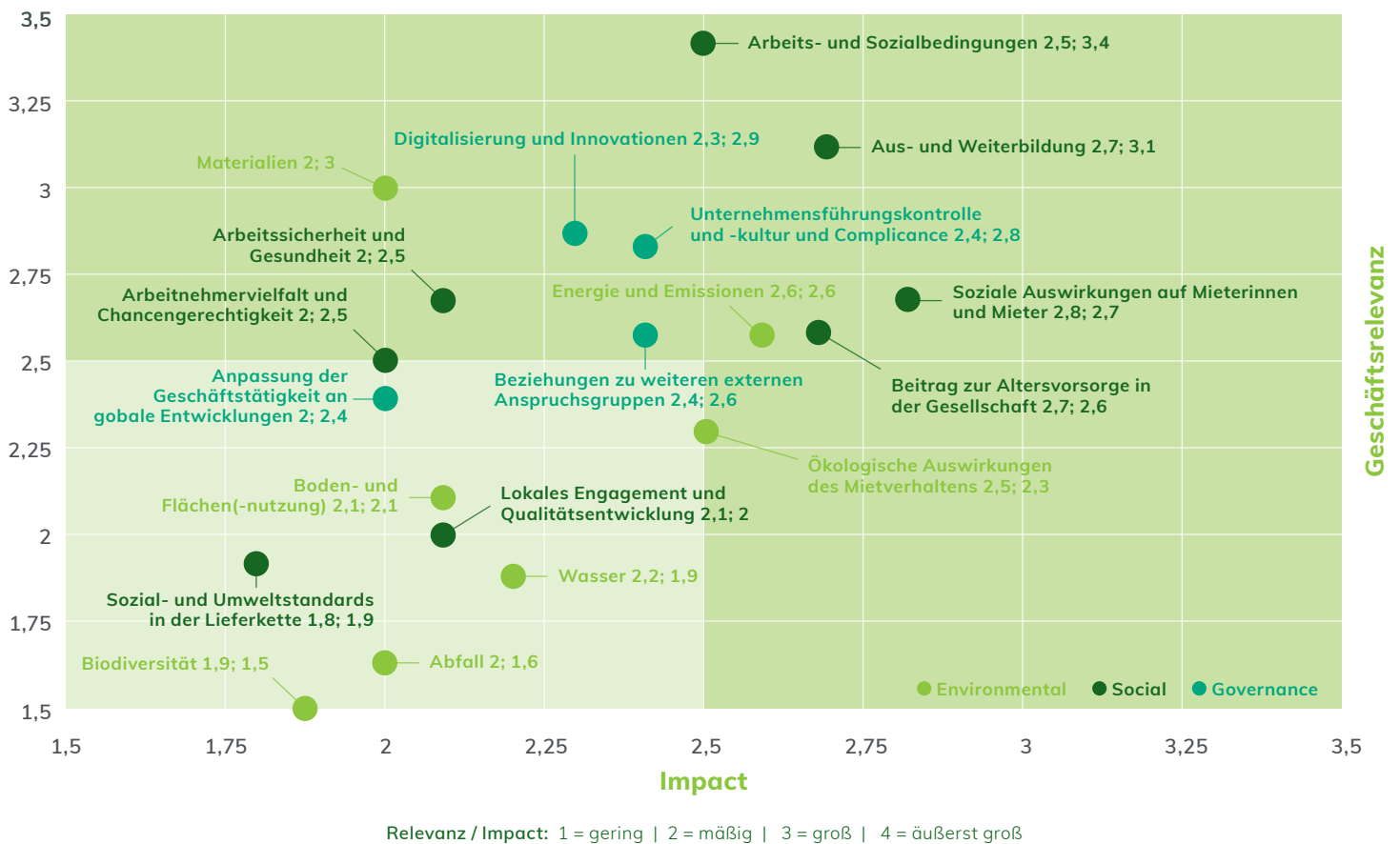
Um die Relevanz eines Themas aus externer Sicht zu erfassen, haben wir leitfadengestützte Interviews mit Expertinnen und Experten unserer wichtigsten Interessengruppen („Stakeholder“) durchgeführt.

Validierung

Die im Dialog mit unseren Anspruchsgruppen identifizierten Schlüsselthemen wurden unter Anwendung einer Wesentlichkeitsschwelle in eine Matrix überführt. Den letzten Schliff erhielt die Shortlist durch den Vorstand, der seinerseits die Priorisierung nochmals unter Berücksichtigung der Einschätzungen der externen Stakeholder überprüfte. Als Ergebnis haben wir elf zentrale Handlungsfelder festgelegt, in denen nach unserem Verständnis und aus Sicht der Befragten die wichtigsten Herausforderungen und Einflussmöglichkeiten für Domicil liegen. Ihnen gilt in Zukunft unser besonderes Engagement.

ERGEBNIS DER WESENTLICHKEITSANALYSE: DIE WESENTLICHKEITSMATRIX

Berücksichtigt wurden die Einschätzungen der Fachbereiche, der externen Stakeholder sowie des Vorstands.



AUSBLICK

Die Wesentlichkeitsanalyse wird in regelmäßigen Abständen wiederholt. Anpassungen können sich zum Beispiel aus veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, verschärften Umweltauflagen, internen Umstrukturierungen oder einfach aus dem Erreichen bestehender und dem Setzen neuer Ziele ergeben.

„Wir haben uns mit der Umsetzung der Roadmap ambitionierte Ziele gesetzt. Für das technische Property-Management ergeben sich einige neue Anforderungen.“

Thomas Mitsch, Managing Director, Domicil Property Management GmbH

UNSERE ROADMAP

Jedem wesentlichen Thema wurden Ziele, Maßnahmen zur Zielerreichung sowie Kennzahlen zur Fortschrittsmessung zugeordnet. Die folgende Tabelle zeigt als Nachhaltigkeits-Roadmap unsere Ambitionen in jedem Handlungsfeld und hilft uns dabei, Nachhaltigkeit ganzheitlich im Unternehmen zu verankern. Der Grad der Zielerreichung wird regelmäßig geprüft und der Maßnahmenplan bei Bedarf angepasst.

Wesentliche Themen	Zielsetzung	Teilziele	Zeitplan
Handlungsfeld „Environment“			
1. Energie und Emissionen	Erfassung und Reduktion der CO ₂ -Emissionen	Erfassung der Verbrauchsdaten zur Berechnung der bestehenden CO ₂ -Emissionen	ab 2023 fortlaufend
		Ermittlung des Einsparpotenzials unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Machbarkeit	ab 2023 fortlaufend
		Konkrete Zielsetzung zur Verringerung der CO ₂ -Emissionen	ab 2024
	Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien		ab 2023 fortlaufend

Wesentliche Themen	Zielsetzung	Teilziele	Zeitplan
	Steigerung der Energieeffizienz	Verringerung des Immobilienanteils im Portfolio mit Energieeffizienz-Klasse E oder darunter	ab 2023 fortlaufend
	Bessere Erfassung von Mieterdaten	Erhöhung des durchschnittlichen Anteils der Mietflächen bezüglich der verbrauchs- und emissionsbezogenen Daten, die erfasst und ausgewertet werden	ab 2023 fortlaufend
2. Materialien	Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer oder recycelter Materialien bei Sanierungen		ab 2023 fortlaufend
3. Ökologische Auswirkungen des Mieterverhaltens	Ressourceneffizienz	Bereitstellung von Informationen zum Thema Ressourceneffizienz	2023
	Erhöhung des recycelbaren Müllanteils	Schaffung/Verbesserung von Mülltrennungssystemen	2023

Handlungsfeld „Social“

4. Arbeits- und Sozialbedingungen	Domicil ist ein attraktiver Arbeitgeber für aktuelle und potenzielle Mitarbeiter	Beibehaltung der Fluktuationsrate (2022: 10,2 %) auf einem gesunden Niveau (8 bis 12 %)	2023
--	--	---	------

Wesentliche Themen	Zielsetzung	Teilziele	Zeitplan
5. Arbeitssicherheit und Gesundheit	Förderung der Gesundheit in der Belegschaft durch die Intensivierung des betrieblichen Gesundheitsmanagements	Höhere Teilnehmerquote der Mitarbeiter, die eines der Angebote in Anspruch nehmen	2023
6. Aus- und Weiterbildung	Fortbildungsoffensive	Erhöhung der in Anspruch genommenen Weiterbildungsstunden; 2022: 1.244 Stunden, das entspricht 12 Stunden je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent)	2023
7. Soziale Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter	Steigerung der Wohnqualität	Energetische Optimierung der Objekte zur Reduzierung der Nebenkosten	ab 2023 fortlaufend
8. Beitrag zur Altersvorsorge in der Gesellschaft	Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten	Steigerung des Verkaufs an Mieter	ab 2023 fortlaufend

Handlungsfeld „Governance“

9. Unternehmensführung, -kontrolle, -kultur und Compliance	Vergütungsstruktur des Vorstands	Einführung einer an ESG-Kriterien geknüpften Vorstandsvergütung	2023
	Implementierung einer Nachhaltigkeits-Governance	Nachhaltigkeits-Komitees berufen	2023

Wesentliche Themen	Zielsetzung	Teilziele	Zeitplan
	Implementierung eines Compliance-Management-Systems	Überarbeitung des Risikomanagementsystems, des IKS und der Compliance-Richtlinien	2023 bis 2024
	Implementierung eines unternehmenseinheitlichen CPM (Corporate Performance Management)	Customizing, Daten-Migration	2023
10. Beziehungen zu externen Anspruchsgruppen	Nachhaltigkeitsberichterstattung	Standardisierung der Berichterstattung zu ESG-Themen und Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts zur Information externer Anspruchsgruppen	ab 2023
	Nachhaltigkeitsdialog	Durchführung regelmäßiger Stakeholder-Befragungen zu Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen	Wiederholung der Wesentlichkeitsanalyse 2025
11. Digitalisierung und Innovationen	Datenschutz	Externe Auditierung des bestehenden Datenschutzmanagements	2023
	Mieterportal	Entwicklung und Implementierung eines digitalen Portals für Mieter	2023
	Digitalisierung des Single-Sales-Prozesses	Volldigitale Realisierung des Vertriebsprozesses durch marktführende Branchenlösungen	2023
	IT-Compliance und -Security	Laufende Anpassung der unternehmensweiten IT-Sicherheitsinfrastruktur	ab 2023 fortlaufend

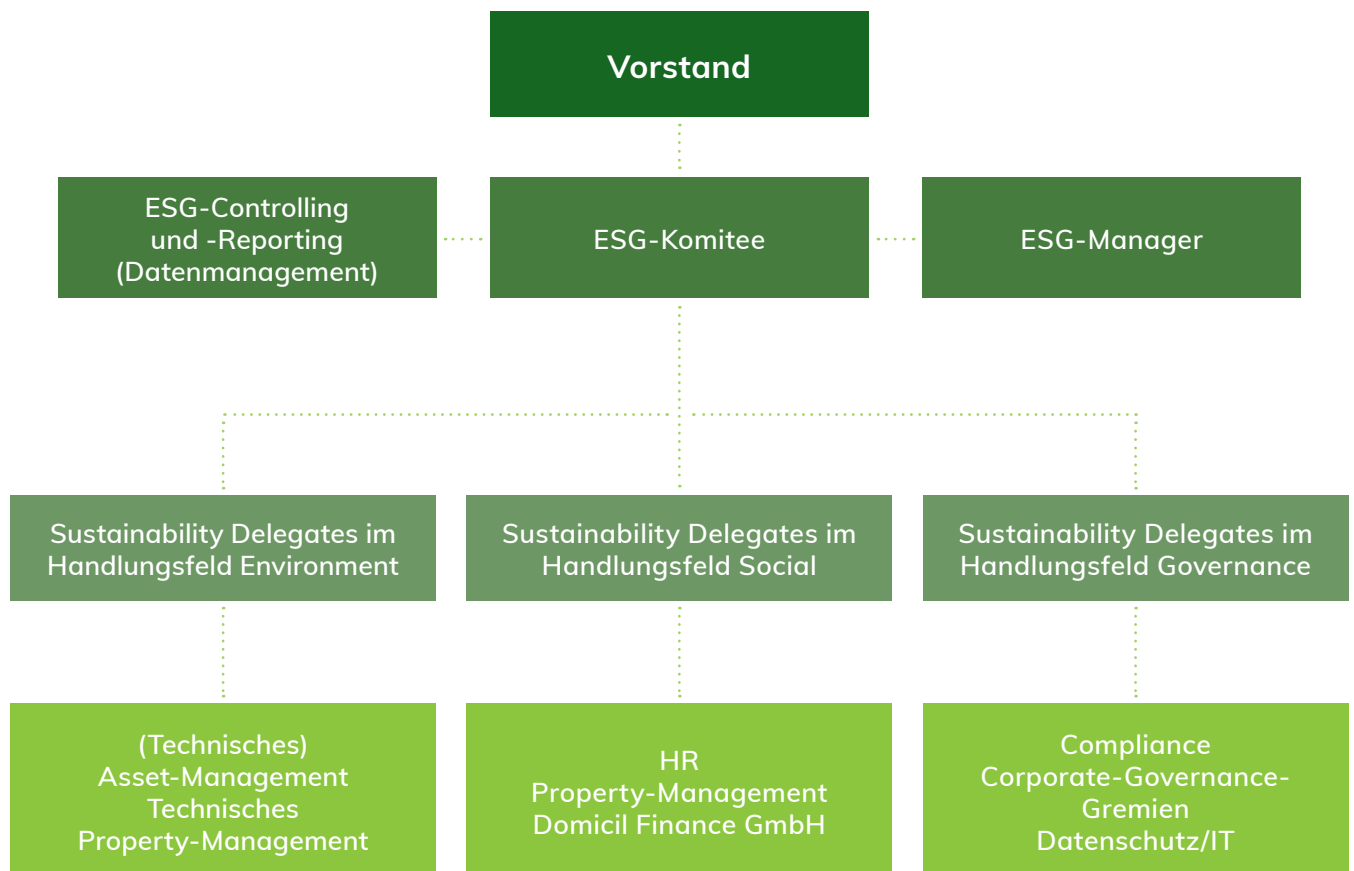
„Mich hat neben der Persönlichkeit des Gründers insbesondere die starke Orientierung an Qualität, Kundennutzen und Kundenzufriedenheit überzeugt, mich an Domicil zu beteiligen.“

Prof. Roland Berger, Unternehmensberater und Aktionär der Domicil Real Estate AG

ESG-GOVERNANCE-STRUKTUR

Der Erfolg des Nachhaltigkeitsmanagements kann langfristig nur durch die Einbindung aller relevanten Fachabteilungen gelingen, da eine tragfähige Strategie die gebündelte Expertise aus den unterschiedlichen Bereichen voraussetzt. Ihre Unterstützung war bereits bei der Auswahl und Umsetzung der Ziele und Maßnahmen von entscheidender Bedeutung. Um unsere Nachhaltigkeitsstrategie fest im Unternehmen zu verankern, müssen alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert werden.

Die ESG-Governance-Struktur legt die Verantwortlichkeiten und Berichtswege im Unternehmen fest.



- Die Verantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie liegt beim Gesamtvorstand als oberstem Entscheidungsgremium. Er verabschiedet die zentralen Weichenstellungen und gibt die erforderlichen Budgets frei, wobei jedes Mitglied wiederum Einzelthemen verantwortet.
- Das ESG-Komitee koordiniert als zentrales Steuerungsgremium die Nachhaltigkeitsthemen, sammelt Informationen aus den Fachbereichen und trägt Entscheidungen in die Fachbereiche hinein. Das ESG-Komitee setzt sich aus sogenannten Nachhaltigkeitsbeauftragten zusammen. Das sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Fachbereichen, welche die operative Umsetzung der Roadmap-Maßnahmen im Unternehmen sicherstellen und für alle Projekte und strategischen Entscheidungen in ihrem Verantwortungsbereich zuständig sind.
- Das Datenmanagement ist als „ESG-Controlling und -Reporting“ in der Konzernrechnungslegung integriert, wobei die Fachabteilungen entsprechende Rohdaten liefern müssen.
- Die Bearbeitung der einzelnen Nachhaltigkeitsaspekte erfolgt in den Fachabteilungen.

Domicil Real Estate AG
Barer Straße 7
80333 München

T +49 89 411 115 70
F +49 89 411 115 7441
E info@domicil-group.de

www.domicil-group.de

Herausgeber und Copyright:
Domicil Real Estate AG



DOMICIL
Real Estate Group