



**Nachhaltigkeitsbericht 2019**  
Deutsche Industrie REIT-AG



# Inhaltsverzeichnis

---

1	Vorwort des Vorstands.....	1
2	Nachhaltiges Geschäftsmodell .....	2
3	Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie.....	3
3.1	Umwelt (Environment „E“).....	3
3.2	Soziale Aspekte („S“) .....	4
3.3	Gute Unternehmensführung / Governance („G“).....	5
4	Nachhaltigkeitsbericht im Rahmen der EPRA-Guidelines .....	6
4.1	Berichtszeitraum .....	6
4.2	Datenbasis .....	6
4.3	Verwendung normierter Kennzahlen.....	8
4.4	Schätzungen .....	9
4.5	Segmentierung .....	9
5	EPRA sBPR Kennzahlen und Erläuterungen.....	9
5.1	Umweltkennzahlen des DIR-Portfolios.....	9
5.2	Umweltkennzahlen der Verwaltung.....	11
5.3	Soziale Kennzahlen .....	12
5.4	Governance .....	14
6	Ausblick.....	15
6.1	Bienenschutz .....	15
6.2	E-Ladesäulen.....	16

# 1 Vorwort des Vorstands

---

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Industrie REIT-AG („DIR“) verfolgt seit Aufnahme ihrer operativen Tätigkeit im Jahr 2017 eine ambitionierte und wertschöpfende Wachstumsstrategie. Die Gesellschaft verfügt mittlerweile über ein Immobilienportfolio von 69 Light Industrial Objekten in Deutschland, mit einer Gesamtmietfläche von über 1,5 Mio. m<sup>2</sup>, welches derzeit eine annualisierte Miete von rund EUR 45 Mio. generiert und mit etwa EUR 565 Mio. bewertet wird (Stand 30. September 2020). An der Börse hat die DIR bereits eine Marktkapitalisierung von über EUR 500 Mio. erreicht und beschäftigt 5 eigene Mitarbeiter exklusive Vorstand. Zudem sind mit dem Assetmanagement der Immobilien aktuell rund 5 externe Mitarbeiter betraut.

Durch das starke Wachstum unseres Unternehmens und die zunehmende Präsenz auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt, sehen wir es als unsere Pflicht an, Verantwortung für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung zu übernehmen. Da wir als Deutsche Industrie REIT-AG primär als Bestandshalter fungieren, ist unsere Unternehmensstrategie geprägt von Nachhaltigkeit. Unser Ziel ist es, die Qualität unseres gesamten Portfolios, über strategische Akquisitionen, standardisierte Prozesse und laufende Investitionen in unsere Bestandsobjekte, stetig nachhaltig zu optimieren.

Transparenz stellt für uns hierbei eine wichtige Komponente der Nachhaltigkeit dar. Wir freuen uns daher, Ihnen heute den ersten Nachhaltigkeitsbericht der Deutsche Industrie REIT-AG präsentieren zu können. Anhand dieses Nachhaltigkeitsberichtes („ESG“-Report) möchten wir Ihnen gerne aufzeigen, wie wir unsere Verantwortung in Bezug auf ökologische („E“), soziale („S“) und unternehmensführende Aspekte („G“) wahrnehmen.

Potsdam, im Dezember 2020,

Ihr

**Rolf Elgeti**  
CEO

**Sonja Petersen**  
CIO

**René Bergmann**  
CFO

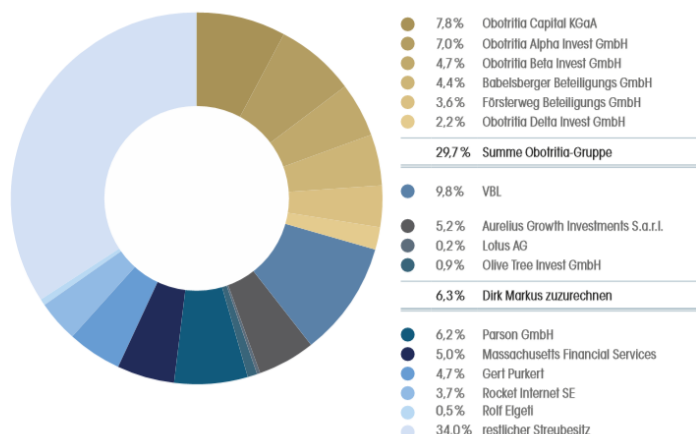
## 2 Nachhaltiges Geschäftsmodell

Die Deutsche Industrie REIT-AG ist ein auf Light Industrial Immobilien spezialisierter REIT („Real Estate Investment Trust“). Die Aktie der Gesellschaft (ISIN DE000A2G9LL1) wird im Prime Standard der Deutschen Börse gehandelt. Das stetig wachsende Immobilienportfolio befindet sich ausschließlich in Deutschland und besteht aktuell aus 69 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von über 1,5 Mio. m<sup>2</sup> (Stand 30. September 2020).

Die nachhaltige Unternehmensstrategie ist langfristig ausgerichtet und basiert auf dem Erwerb sowie der Bewirtschaftung eines attraktiven Light Industrial Immobilienportfolios, dessen Lagen sich primär durch infrastrukturell gut angebundene Mikrolagen in gewachsenen Gewerbe- oder Industriegebieten mit einer lokalen Relevanz auszeichnen. Durch Investitionen in Immobilien unterhalb des Interesses großer institutioneller Investoren und oberhalb von Privatinvestoren, investiert die Deutsche Industrie REIT-AG in eine Nische mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil. Dadurch kann die DIR bislang jährliche Anfangsrenditen von durchschnittlich 10 % erzielen. Durch die wachsende Anzahl von Einzelstandorten ergibt sich zudem eine zunehmende Risikodiversifizierung des Gesamtportfolios.

Wertschöpfend wirkt außerdem ein professionelles Asset- und Portfoliomanagement der Objekte, mit dem Ziel, die Mieter langfristig zu binden und die Werte der Immobilien nachhaltig zu erhöhen. Gleichzeitig nutzt die DIR das derzeit sehr investorenfreundliche Finanzierungsumfeld und refinanziert grundsätzlich zu niedrigen Zinskonditionen. Die Fremdkapitalkosten liegen hierbei aktuell bei durchschnittlich 2,6 % p.a. Weitere Finanzierungsquellen bestehen über die Eigenkapitalaufnahme am Kapitalmarkt sowie durch die Emission besicherter und unbesicherter Fremdkapitalinstrumente. In Kombination mit der sehr einfachen und aufwandsarmen Unternehmensstruktur sowie den Vorteilen des REIT-Status, ergeben sich für Aktionäre attraktive und nachhaltige Dividendenausschüttungen.

Die Aktionärsstruktur der DIR ist wie folgt gegliedert und zeichnet sich durch eine hohe Beständigkeit aus. Sie bezieht sich auf die Gesamtanzahl der Stimmrechte in Höhe von 32.079.505 (Stand: 30. September 2020):



<sup>1</sup> Die Prozentangaben erfolgen auf Basis von Stimmrechtsmitteilungen gemäß §33 ff. WpHG der genannten Aktionäre, bzw. Meldungen der Eigengeschäfte von Führungskräften gemäß Art. 19 MAR sowie freiwilligen Angaben von einigen Aktionären. Der Stimmrechtsanteil bezieht

sich jeweils auf die Zahl der Gesamtstimmrechte zum Zeitpunkt der Meldung. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass sich der Stimmrechtsanteil seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert hat.

### **3 Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie**

---

Als nachhaltig und verantwortungsvoll agierendes Immobilienunternehmen hat sich die DIR zum Ziel gesetzt, ökonomisches Handeln in Einklang mit ökologischer und sozialer Verantwortung zu bringen. Die DIR richtet ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten an den nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsstandards und Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI), der European Real Estate Association (EPRA) und des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) aus. Darüber hinaus folgt die DIR den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex.

Auch der Ankaufsprozess der Deutsche Industrie REIT-AG ist von Nachhaltigkeit geprägt. So ist ein entscheidendes Kriterium die Drittverwendungsfähigkeit potenzieller Objekte. Hierzu zählt neben der Standortattraktivität und der überregionalen Anbindung, auch die Beurteilung der Gebäudestruktur hinsichtlich verschiedener Nutzungsarten. Je größer die Drittverwendungsfähigkeit eines Objektes ist, desto flexibler kann das Objekt vermietet werden. Daher garantiert dieser Aspekt eine langfristige Nutzung der Immobilie und trägt somit zur Nachhaltigkeit bei.

Zusätzlich liegt der Fokus der DIR auf guten Mikrolagen mit exzellenter Infrastruktur, hervorragenden Verkehrsanbindungen und lokaler Relevanz, was sich auch im bestehenden Portfolio widerspiegelt. Je größer der Einwohnerkreis einer Immobilie ist, desto größer ist auch der Absatzmarkt für dort ansässige Unternehmen. Dies führt zu einer großen Standortrelevanz sowie kurzen Fahrtwegen für Arbeitnehmer und Konsumenten, und ist daher ein weiterer Aspekt einer nachhaltigen Unternehmensstrategie.

Wie das Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf die einzelnen Themenfelder „ESG“ bei der DIR derzeit gelebt wird, ist nachfolgend dargestellt.

#### **3.1 Umwelt (Environment „E“)**

##### **Immobilienportfolio**

Der Energieausweis ist ein relevanter Bestandteil des Ankaufsprozesses der DIR und wird für potenzielle Objekte vorab geprüft. Er ist ein wichtiges Entscheidungskriterium, nicht nur im Hinblick auf potenziell hohe Energiekosten, sondern auch aus Gründen ökologischer Nachhaltigkeit.

Nach Übernahme angekaufter Objekte werden anschließend die bestehenden Versorgungsverträge geprüft, um hier Einspar- und Nachhaltigkeitspotenziale zu identifizieren. Ein wesentlicher Faktor hierbei ist der Bezug von Heiz- und Allgemeinstrom.

Des Weiteren hat die Deutsche Industrie REIT-AG eine Potenzialanalyse der Energiekosten von einem unabhängigen Beratungsunternehmen durchführen lassen. Ziel der Analyse war es,

Transparenz über die Verbräuche des DIR-Portfolios zu erlangen, um Energieineffizienzen aufzudecken und die Verbrauchssituation zu optimieren. Eine hiervon abgeleitete Maßnahme war beispielsweise eine Vereinheitlichung der Energieverträge. Zudem werden bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Vorschriften der strengen Energieeinsparverordnung (ENEV) eingehalten. Dies stellt ein hohes Maß an Effizienzverbesserung des Energieverbrauches sicher.

Ein Teil der Dächer des Immobilienportfolios der DIR beinhaltet außerdem Photovoltaik-Anlagen. Photovoltaikanlagen sind relevant, um den Ausstoß von Treibhausgasen und anderen Schadstoffen zu reduzieren und die Umwelt zu schützen, sodass sie ein wichtiger Bestandteil der ökologischen Nachhaltigkeit sind. Von den in der Reportingperiode insgesamt betrachteten 58 Objekten (Stand 31. Dezember 2019) sind 12 % mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Der dadurch gewonnene CO<sub>2</sub>-neutrale Strom wird direkt durch die Mieter der jeweiligen Gebäude genutzt oder in das allgemeine Stromnetz eingespeist.

Zudem verfügt ein Objekt des Immobilienportfolios der DIR über ein Blockheizkraftwerk, was sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkt. Blockheizkraftwerke (BHKW) sind durch ihre gezielte und wirtschaftliche Strom- und Wärmeversorgung ein elementarer Teil der Klimaschutzstrategie, da sie durch die primäre Nutzung von CO<sub>2</sub>-armen sowie CO<sub>2</sub>-freien Brennstoffen insgesamt zu einer CO<sub>2</sub>-Einsparung beitragen. Durch die effiziente Technologie der Kraft-Wärme-Kopplung können die Brennstoffe zu einem sehr großen Anteil verwertet werden, sodass kaum Brennstoffverluste entstehen.

## **Verwaltung**

Im internen Verwaltungsbereich nutzt die DIR ebenfalls eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung der Büroräume. Weiterhin werden möglichst stromsparende Technologien wie beispielsweise LED-Beleuchtung und eine moderne und energieeffiziente IT-Infrastruktur genutzt. Zudem wird für alle Drucksachen recyceltes Papier genutzt und ein möglichst geringer Druckumfang durch Mehrseiten- und Duplexdrucke sichergestellt.

Weiterhin werden Dienstreisen auf ein Mindestmaß reduziert und Besprechungen, wenn möglich, durch virtuelle Konferenzmöglichkeiten ersetzt. Zudem werden Flugreisen, wenn insgesamt sinnvoll, durch klimafreundliche Zugreisen ersetzt. Für die Besichtigung von Immobilien stehen drei verbrauchsarme Poolfahrzeuge zur Verfügung, die durch mehrere Mitarbeiter genutzt werden.

## **3.2 Soziale Aspekte („S“)**

### **Gesundheit und Sicherheit**

Die DIR gewährleistet die Arbeitssicherheit sowie ergonomische Arbeitsbedingungen für ihre Mitarbeiter. Hierzu finden regelmäßig Arbeitsplatzbegehungen durch die DEKRA statt.

Darüber hinaus werden Prüfungen und Schulungen im Hinblick auf Brandschutz und Erste-Hilfe-Maßnahmen durchgeführt.

Zudem besteht eine kostenlose Getränkeversorgung am Arbeitsplatz. Es werden größtenteils Glasflaschen zur Verfügung gestellt.

### **Vielfalt (Diversity)**

Die DIR achtet bei der Einstellung von Personal auf eine vielfältige Besetzung verfügbarer Positionen („Diversity“) und strebt eine ausgewogene Besetzung mit geeigneten männlichen und weiblichen Bewerbern an. Dies spiegelt sich auch in der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Industrie REIT-AG wider.

### **3.3 Gute Unternehmensführung / Governance („G“)**

Die DIR orientiert sich an den jeweils aktuellen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) und gibt dazu gemäß § 161 AktG jährliche Entsprechenserklärungen ab, die auf der Website einsehbar sind. Hierbei entspricht die DIR einem Großteil aller Empfehlungen.

Die DIR bemüht sich um ein Höchstmaß an Transparenz bei der Berichterstattung. So wird die DIR-Aktie seit über drei Jahren im Prime Standard, dem höchsten Transparenzlevel der Deutsche Börse AG, gelistet. Dies umfasst die Veröffentlichung regelmäßiger Jahres- und Quartalsabschlüsse innerhalb der nach Börsenordnung vorgegebenen Fristen in deutscher und englischer Sprache. Darüber hinaus stellt die DIR alle relevanten Daten für jedes einzelne Objekt des Immobilienportfolios fortlaufend auf ihrer Website zur Verfügung.

In ihrer Eigenschaft als REIT obliegt der DIR zudem die Verpflichtung zur Einhaltung der REIT-Kriterien nach dem deutschen REIT-Gesetz, was insbesondere im Hinblick auf Streubesitz, Verschuldungsgrad und Dividendenausschüttung das Fundament für ein nachhaltiges Investment legt.

Die DIR unterstützt als EPRA-Mitglied die Transparenz- und Vergleichbarkeitsinitiative der EPRA und veröffentlicht alle relevanten EPRA-Kennzahlen gemäß der Guidelines.

Zusätzlich ist die Deutsche Industrie REIT-AG Teil der Initiative Unternehmensimmobilien, die 2013 ins Leben gerufen wurde, mit dem Ziel, die Transparenz im Marktsegment der Unternehmensimmobilien zu optimieren. In Zusammenarbeit mit bulwiengesa wird halbjährig ein Report veröffentlicht, in dem sämtliche Transaktions- und Vermietungsdaten der Teilnehmer ausgewertet werden.

## 4 Nachhaltigkeitsbericht im Rahmen der EPRA-Guidelines

---

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Non-Profit Organisation, welche die Interessen europäischer börsennotierter Immobilienunternehmen vertritt und sich mit Guidelines für einheitliche und vergleichbare Berichtserstattung einsetzt. Insofern sieht sich die DIR als EPRA-Mitglied verpflichtet, ihren Nachhaltigkeitsbericht entsprechend den Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR) anzufertigen und die empfohlenen Kennzahlen möglichst umfangreich darzulegen. Eine Überprüfung und Zertifizierung durch Dritte erfolgte bislang nicht.

Thematisch gliedert sich das Reporting in die Bereiche Umwelt („E“), Soziales („S“) und Governance („G“).

### Grundlagen der Berichterstattung

#### 4.1 Berichtszeitraum

Falls nicht anders gekennzeichnet, beziehen sich alle Daten und Informationen auf den Berichtszeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 sowie das entsprechend vorhergehende Vergleichsjahr 2018.

#### 4.2 Datenbasis

##### Umweltkennzahlen („E“) in Bezug auf das Immobilienportfolio

Die in diesem Bericht veröffentlichten Verbrauchszahlen beziehen sich auf sämtliche Objekte, bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel zugunsten der DIR bis zum 31. Dezember 2019 erfolgt ist. Zum Reporting-Stichtag umfasste das für diesen Nachhaltigkeitsbericht relevante Portfolio demnach 58 Objekte, mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,36 Mio. m<sup>2</sup> und einem Wert von rund EUR 486 Mio.

Es muss konstatiert werden, dass die „Like-for-like“-Berichterstattung auf einer deutlich kleineren Datenbasis im Vergleich zum Gesamtportfolio am Berichtsstichtag basiert. Dies ist auf das starke Portfoliowachstum der vergangenen Jahre zurückzuführen.

Die Kennzahlen wurden daher nach bestmöglicher Datenverfügbarkeit erhoben. Dies umfasst im Wesentlichen Daten zum Strom-, Wasser- und Brennstoffverbrauch, den die DIR als Vermieter zu verantworten hat und die häufig die Gemeinschaftsflächen in einem Gebäude betreffen. Hingegen können aufgrund unzureichender Datenlage keine Angaben zu Treibhausmission, Abfallmenge und Stromverbrauch, welcher explizit Heiz- und Kühlzwecken zuzuordnen ist, gemacht werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Arten von Gewerbemietverträgen, unter anderem des Triple-Net Mietvertrages, hat die Deutsche Industrie REIT-AG außerdem keine vollständige



Transparenz über die gesamten Verbrauchszahlen des Portfolios. Bei rund 28 % der Objekte hat der Mieter eigene Verträge mit den Energie- und Wasserversorgern abgeschlossen. Zusätzlich gehören zum Teil unbeheizte Kaltlagerhallen zum Light Industrial Portfolio der DIR, bei denen keine Heizkosten entstehen.

Im Rahmen dieser Berichterstattung werden somit 30 Objekte berücksichtigt, zu denen der DIR zum Stichtag 31.12.2019 zumindest teilweise die besagten Verbrauchszahlen vorlagen. Mit einem Gesamtwert von EUR 250 Mio. und einer Nutzfläche von rund 755.000 m<sup>2</sup> entspricht dieses selektive Portfolio 46 % des zum 30.06.2020 bilanzierten Wertes des DIR-Gesamtportfolios.

		Verbrauch	Anzahl der Objekte mit verwertbaren Daten	Fläche (m <sup>2</sup> ) in Abhängigkeit der Portfoliogröße des jeweiligen Jahres	Anteil Mietfläche/Daten am Portfolio
<b>Strom (in kWh)</b>	2018	1.180.839	13	376.312	50 %
	2019	2.622.739	16	356.383	47 %
<b>Brennstoff (in kWh)</b>	2018	17.574.216	16	443.602	59 %
	2019	17.882.873	15	385.075	51 %
<b>Wasser (in m<sup>3</sup>)</b>	2018	38.832	19	474.651	63 %
	2019	44.242	27	634.260	84 %

In die Berechnung der Treibhausgasemission fließen die Daten der Objekte ein, für die im betrachteten Jahr Angaben zu Strom- und Brennstoffverbrauch vorlagen. Im Jahr 2019 entsprach dies einem Teilportfolio bestehend aus 12 Objekten mit einer Gesamtfläche von 301.213 m<sup>2</sup>. Für das Jahr 2018 standen entsprechende Verbrauchsdaten für 13 Objekte mit einer Gesamtfläche von 376.750 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Da aufgrund des starken Portfoliowachstums der vergangenen Jahre keine vollständigen und konsistenten Daten für jede einzelne Immobilie erhoben werden konnten, wird die Veränderung der Verbrauchskennzahlen im Jahresvergleich auf „Like-for-like“ Basis („Lfl“) dargestellt. Die zu ermittelnden Kennzahlen beziehen sich daher auf ein am jeweiligen Stichtag identisch zusammengesetztes Portfolio.

Portfolioveränderungen durch Zu- oder Verkäufe innerhalb der Berichtsperiode fließen daher nicht in die Betrachtung ein.

Das Lfl-Portfolio umfasst alle Objekte, die sowohl zum Reportingstichtag am 31.12.2018 als auch am 31.12.2019 Bestandteil des Portfolios waren und zu denen sämtliche Verbrauchskennzahlen in den entsprechenden Berichtsperioden 2018 und 2019 vorliegen.

Das Lfl-Portfolio umfasst insgesamt 8 Objekte, mit einer kumulierten Mietfläche von 224.121 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von insgesamt EUR 93,7 Mio. Anteilig hält das Lfl-Portfolio 16,5 % der Mietfläche des Gesamtportfolios der DIR zum Stichtag 31. Dezember 2019.

## **Umweltkennzahlen („E“) in Bezug auf den Verwaltungsbereich der Gesellschaft**

Die Büro- und Verwaltungsräume der DIR werden im Rahmen eines Untermietvertrages mit der Konzerngesellschaft Obotritia Capital KGaA, Potsdam, genutzt. Um den Anteil der DIR am Gesamtverbrauch der Büroräumlichkeiten zu ermitteln, wurde anhand der Flächennutzung ein Schlüssel von 11 % ermittelt, den die DIR anteilig an der Gesamtfläche der Büroräumlichkeiten nutzt. Die Daten ergeben sich im Wesentlichen aus den Betriebskostenabrechnungen für die angemieteten Büros.

## **Soziale Kennzahlen („S“)**

Die Kennzahlen beinhalten u.a. die Geschlechterstrukturen innerhalb der DIR, Weiterbildungsmaßnahmen sowie Zahlen zu Mitarbeiterfluktuation oder Ausfall- und Verletzungsraten. Die Kennzahlen wurden aus internen auswertbaren Daten generiert.

## **Governance („G“)**

Die Angaben entsprechen, bezogen auf die Kennzahlen dieses Nachhaltigkeitsberichtes, dem Corporate-Governance-Bericht und der Erklärung zur Unternehmensführung der DIR. Weitere Angaben zum Thema sind dem entsprechenden jährlichen Geschäftsbericht der DIR zu entnehmen.

### **4.3 Verwendung normierter Kennzahlen**

Zur Messung und Darstellung von Effizienzveränderungen bei den Umweltkennzahlen, berechnet die DIR die jeweiligen Verbrauchswerte immer im Verhältnis zur Mietfläche.

Hierfür wird der entsprechende Gesamtverbrauch (in kWh bzw. Liter etc.) durch die Mietfläche des Reportingportfolios geteilt.

Kennzahlen zum Thema Soziales betreffen Aussagen zur Gesundheit und Arbeitssicherheit der Mitarbeiter und werden wie folgt ermittelt:

- Verletzungsrate = Anzahl der gemeldeten Verletzungen / Gesamtzahl der Arbeitstage
- Arbeitsausfallrate = Anzahl der Ausfalltage (ab drei Tagen) durch Verletzungen am Arbeitsplatz / Gesamtzahl der Arbeitstage
- Abwesenheitsrate = Anzahl der Fehltage aufgrund von Krankheit / Gesamtzahl der Arbeitstage

## 4.4 Schätzungen

Mit Ausnahme des Stromverbrauchs aus dem Jahr 2019, liegen bei allen anderen Verbrauchsangaben bezüglich Wasser, Brennstoff und Strom Daten vor, die mindestens 50 % des DIR-Portfolios im jeweiligen Jahr repräsentieren. Somit ist eine hinreichende Datenmenge vorhanden, weshalb auf Schätzungen verzichtet wird. Die auf Basis dieser Verbrauchsangaben ermittelten Treibhausgasemissionen entsprechen Hochrechnungen, mittels der vom Umweltbundesamt ausgewiesenen Emissionsfaktoren.

## 4.5 Segmentierung

Auf eine Segmentierung innerhalb des Portfolios wird verzichtet, da es sich bei allen Objekten um Light Industrial Immobilien innerhalb Deutschlands handelt, die sich durch infrastrukturell gut angebundene Lagen in gewachsenen Gewerbe- oder Industriegebieten auszeichnen.

# 5 EPRA sBPR Kennzahlen und Erläuterungen

## 5.1 Umweltkennzahlen des DIR-Portfolios

Nr.	EPRA Code	GRI	Indikator	Einheit	2018	2019	%- Änderung
<b>Energiekennzahlen</b>							
4.1	Elec-Abs	302-1	Stromverbrauch	kWh	1.180.839	2.622.739	122,11 %
4.2	Elec-LfL	302-1	Stromverbrauch	kWh	800.377	1.204.330	50,47 %
4.5	Fuels-Abs	302-1	Brennstoffverbrauch	kWh	17.574.216	17.882.873	1,76 %
4.6	Fuels-LfL	302-1	Brennstoffverbrauch	kWh	11.844.993	12.239.135	3,33 %
4.7	Energy-Int	CRE1	Energieeffizienz	kWh/m <sup>2</sup> /a	25,15	15,14	-39,80 %
4.8	GHG-Dir-Abs	305-1	CO <sub>2</sub> -Emission	tCO <sub>2</sub>	4638,06	4461,30	-3,81 %
4.9	GHG-Indir-Abs	305-2	Indir. CO <sub>2</sub> -Emission	tCO <sub>2</sub>	623,91	1128,87	80,93 %
4.10	GHG-Int	CRE3	CO <sub>2</sub> -Effizienz	tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	0,0163	0,0168	3,07 %
<b>Wasserkennzahlen</b>							
4.11	Water-Abs	303-1	Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	38.832	44.242	13,93 %
4.12	Water-LfL	303-1	Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	16.268	16.383	0,71 %
4.13	Water-Int	CRE2	Wassereffizienz	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /a	0,05207	0,03266	-37,28 %

## **Energie und Treibhausgasemissionen**

Der Anstieg des absoluten Verbrauchs in den Kategorien Stromverbrauch (Elec-Abs) und Brennstoffverbrauch (Fuels-Abs) resultiert im Wesentlichen aus dem starken ankaufsbedingten Unternehmens- und Portfoliowachstum. Das Immobilienportfolio ist im Berichtsjahr 2019 um über 600.000 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche angewachsen. Gleichzeitig gab es einen Anstieg des Vermietungsstands von 83 % auf 89 %. Der im Jahresvergleich teilweise schwankende Verbrauch innerhalb einzelner Objekte, ist in den meisten Fällen der Tatsache geschuldet, dass sich die Mietverhältnisse in den entsprechenden Multi-Tenant-Objekten zwischen den beiden Stichtagen verändern. Rund 26 % der Objekte des DIR-Portfolios (Stand 31.12.2019) gelten als Multi-Tenant-Objekte.

Zur Berechnung der direkten CO<sub>2</sub>-Emission, welche aus der Wärmeerzeugung in den einzelnen Objekten resultiert, wurden die vom Umweltbundesamt ausgewiesenen Emissionsfaktoren für Erdgas und Heizöl (leicht) verwendet. So ergibt sich für die im Jahr 2019 betrachteten Objekte eine direkte CO<sub>2</sub>-Emission von 4461,30 Tonnen CO<sub>2</sub>, was einem Rückgang um rund 3,8 % im Vergleich zum Vorjahr (4638,06 tCO<sub>2</sub>) entspricht.

Rechnet man den Gesamtstromverbrauch der 16 Objekte des betrachteten Teilportfolios im Jahr 2019 von kWh in CO<sub>2</sub>-Emissionen um, ergibt sich ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 1.129 Tonnen. Die im Jahr 2018 betrachteten 13 Objekte verursachten einen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 623,91 Tonnen. Bei der Umrechnung der Verbrauchsdaten wurden vom Umweltbundesamt veröffentlichte CO<sub>2</sub>-Umrechnungsfaktoren für den Strommix Deutschland von 401 g pro kWh Strom (2018: 468 g/kWh) genutzt.

Das betrachtete Teilportfolio im Jahr 2019 erzeugte unter Verwendung der genannten Datengrundlage eine CO<sub>2</sub>-Emission von 16,8 kgCO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (GHG-Int). Im Vergleich zum Vorjahr 2018 ergab sich somit eine Steigerung der CO<sub>2</sub>-Effizienz um 3 % (16,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>).

## **Wasser**

Der Wasserverbrauch (Water-Abs) des Gesamtportfolios hat im betrachteten Zeitraum um 13,93 % zugenommen, was auf das umfangreiche Portfoliowachstum zurückzuführen ist. Auch der absolute Wasserkonsum des LfL-Portfolios hat sich im Jahr 2019 um 0,71 % leicht erhöht. Die Wassereffizienz hingegen hat sich im Betrachtungszeitraum 2019 deutlich verbessert, so dass pro m<sup>2</sup> Nutzfläche 37,29 % weniger Wasser verbraucht wurde.

Die Deutsche Industrie REIT-AG nutzt die gewonnenen Erkenntnisse, um Optimierungsmaßnahmen abzuleiten, mit dem Ziel, die Umweltbelastungen perspektivisch zu reduzieren. Hierbei ist es für die DIR entscheidend, die ökonomischen mit den ökologischen und sozialen Zielen in Einklang zu bringen, da dies die Basis des nachhaltigen Wirtschaftswachstums darstellt. Die Deutsche Industrie REIT-AG ist daher nicht nur gewillt gesetzlichen Anforderungen Folge zu leisten, sondern diese gegebenenfalls auch zu übertreffen.

## 5.2 Umweltkennzahlen der Verwaltung

Hinsichtlich der Abbildung von Umweltkennzahlen des Sitzes der Verwaltung in der August-Bebel-Straße 68 in 14482 Potsdam (Büronutzung), können folgende Kennzahlen dargestellt werden:

EPRA-Code	Einheit	Einheit	2018	2019	%-Änderung
<b>Energiekennzahlen</b>					
Elec	Absoluter Stromverbrauch	kWh	1.169,61	1.353,22	15,70 %
	Anteil aus erneuerbaren Energien	%	100	100	0,00 %
Energy-Int	Energieeffizienz	kWh/m <sup>2</sup>	13,27	15,35	15,70 %
GHG-Indir-Abs	Indirekte CO <sub>2</sub> -Emission	tCO <sub>2</sub>	0,5474	0,5426	-0,87 %
<b>Abfallkennzahlen</b>					
Waste-Abs	absolutes Abfallgewicht	kg	243	243	0,00 %

Im Vergleich zum Vorjahr ist erkennbar, dass der Stromverbrauch gegenüber dem Vorjahr um 15,7 % gestiegen ist. Wesentliche Ursache dafür ist der Anstieg der Mitarbeiteranzahl, welcher mit dem Wachstum des Immobilienportfolios einherging. In beiden Jahren wurde zu 100 % Ökostrom von den Stadtwerken Potsdam bezogen. Die entsprechenden Verbrauchsdaten wurden der Verbrauchsabrechnung der gesamten Bürofläche entnommen und anteilig der DIR zugeordnet.

Bei der Bemessung der produzierten Abfallmenge wurde aufgrund fehlender, besserer Messbarkeit ein kalkulatorischer Wert aus der Betriebskostenabrechnung ermittelt, aus dem eine in etwa gleichbleibende Abfallmenge von rund 243 kg pro Jahr für die DIR resultiert.

### 5.3 Soziale Kennzahlen

Nr.	EPRA Code	GRI	Indikator	Einheit	2018	2019	Änderung		
<b>Diversität</b>									
5.1	Diversity-Emp	405-1	Geschlechterdiversität der Mitarbeiter	in % männlicher bzw. weiblicher Mitarbeiter	Aufsichtsrat	gesamt	3	3	0 %
						davon männlich	100 %	100 %	0 %
					Vorstand	gesamt	3	3	0 %
						davon männlich	67 %	67 %	0 %
					Mitarbeiter	gesamt	3	3	0 %
						davon männlich	67 %	67 %	0 %
5.2	Diversity-Pay	405-2	Pay-Ratio	Verhältnis Grundgehalt und Vergütung	Aufsichtsrat	100 %	100 %	0 %	
					Vorstand	100 %	100 %	0 %	
					Mitarbeiter	k.A.	k.A.	-	
<b>Mitarbeiter</b>									
5.3	Emp-Training	404-1	Mitarbeiter-schulung	durchschnittliche Stundenzahl	Stunden/ Jahr	24,5	17,5	-29 %	
5.4	Emp-Dev	404-3	Mitarbeiter-leistungs-beurteilung	Anteil Mitarbeiter, die eine Leistungsbeurteilung erhalten haben	in %	100 %	100 %	0 %	
5.5	Emp-Turnover	401-1	Mitarbeiter-fluktuation und Mitarbei-ter-bindung	Turnover-Rate	Neueinstel-lungen	Anzahl Mitarbeiter	2	3	50 %
						in %	67%	100%	33%
					Austritte	Anzahl Mitarbeiter	2	0	0%
						in %	67%	0%	-100%
<b>Gesundheit und Sicherheit</b>									
5.6	H&S-Emp	403-2	Gesundheit und Sicher-heit der Mit-arbeiter	Verletzungs-, Ausfall- & Unfallrate	Abwesenheitsrate	0 %	2 %	2 %	
					Verletzungsrate	-	-	-	
					Arbeitsausfallrate	-	-	-	
					Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0	0 %	
5.7	H&S-Asset	416-1	Objekte mit Überprüfung von Gesundheits- und Sicherheitsstandards	%-Anteil an Assets		100 %	100 %	0 %	
5.8	H&S-Comp	416-2	Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsstandards	Anzahl der Verstöße gegen Gesundheits- und Sicherheitsstandards		0	0	0 %	
<b>Gesellschaftliches Engagement</b>									
5.9	Comty-Eng	413-1	Gesellschaftliches Engagement, Wirkung, Bewertungen und Entwicklungsprogramme	%-Anteil an Assets	Programme zur Einbindung lokaler Gemeinschaft	0	0	0 %	

#### Vielfalt („Diversity“)

Der Aufsichtsrat der DIR wurde im Jahr 2020 um zwei Personen erweitert. Somit stieg die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von drei auf fünf an, wodurch seither zwei Frauen Teil des Aufsichtsrats sind. Der Vorstand setzt sich seit 2017 konstant aus Rolf Elgeti (CEO), Sonja Petersen (CIO) und seit 2018 aus drei Vorständen mit René Bergmann (CFO) zusammen.

Die Leistungskennziffer Diversity-Pay ist aufgrund des vergleichsweise kleinen Mitarbeiterstammes und fehlender Führungsstrukturen unterhalb des Vorstandes wenig aussagekräftig.

Es gilt jedoch grundsätzlich, dass alle Mitarbeiter geschlechterunabhängig ausschließlich nach Qualifikation und Eignung vergütet werden.

### **Aus- und Weiterbildung**

Zur Weiterbildung und Förderung der Mitarbeiter werden externe Referenten eingeladen und Seminare veranstaltet. Weiterbildungen beziehen sich auf Themen wie Datenschutz, Geldwäschegesetz, Versicherung, Betriebssicherheitsmaßnahmen sowie zu Themen des operativen Geschäftes wie Gebäudebrandschutz. Zudem erfolgen Coachings zur Erkennung und Förderung der einzelnen Stärken bzw. Schwächen der Mitarbeiter. Dies erfolgt ebenfalls für Vorstandsmitglieder.

Zusätzlich erhält jeder Mitarbeiter ein jährliches Feedbackgespräch. Eine spezifische Leistungsbeurteilung anhand vorgegebener Kriterien erfolgt bislang nicht.

### **Personalfluktuation**

Im Jahr 2019 wurden insgesamt drei neue Mitarbeiter eingestellt. Verglichen mit dem Vorjahr wurden 50 % mehr Mitarbeiter eingestellt.

Arbeitsbedingte Todesfälle, Arbeitsausfälle und Verletzungsfälle sind in beiden Berichtsjahren nicht vorgefallen. 2019 lag die krankheitsbedingte Abwesenheitsrate bei 2 %. Im Jahr 2018 lag diese bei 0 %. Aufgrund des kleinen Mitarbeiterstamms wirken sich hier Veränderungen bei einzelnen Mitarbeitern stark auf die Kennzahlen aus.

### **Gesundheit und Sicherheit**

Sämtliche Bestandsobjekte des DIR-Portfolios werden regelmäßig, den gesetzlichen Vorschriften entsprechend, auf potenzielle Gesundheits- oder Sicherheitsgefährdungsrisiken hin untersucht. Alle Objekte des Portfolios erfüllen entsprechende Standards bezüglich Feuer- und Aufzugssicherheit sowie Luftqualität in Innenräumen und Asbestschutz.

Bezüglich der Nichteinhaltung von Vorschriften, die Gesundheit und Sicherheit beeinträchtigen, sind der DIR zum Berichtszeitpunkt keine Vorfälle bekannt.

## 5.4 Governance

Nr.	EPRA Code	GRI	Indikator	2018	2019
<b>Governance</b>					
			Anzahl der Vorstandsmitglieder	3	3
			Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder	3	3
6.1	Gov-Board	102-22	Durchschnittliche Amtszeit im Kontrollorgan	Vorstandsmitglied	2,2 Jahre*
				Aufsichtsratsmitglied	2,2 Jahre*
			Vorstands-/Aufsichtsratsmitglieder mit Kompetenz in Bezug auf Umwelt- und Sozialthemen	0	0
6.2	Gov-Select	102-24	Verfahren zur Auswahl und Ernennung der Mitglieder des Aufsichtsrates	Alle Aufsichtsratsmitglieder werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt. (Weitere Informationen sind dem Bericht des Aufsichtsrats als Teil des Geschäftsberichts zu entnehmen.)	
6.3	Gov-Col	102-25	Verfahren zur Regelung von Interessenskonflikten	Interessenskonflikte von Vorstand- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Im Geschäftsjahr 2018/2019 traten keine Interessenskonflikte auf.	

\* Die durchschnittliche Amtszeit bezieht sich auf die Zeitspanne vom Antrittszeitpunkt des Amtes bis zum Stichtag 31. Dezember 2019

Die Deutsche Industrie REIT-AG verpflichtet sich einer guten Corporate Governance als zentralem Bestandteil der Unternehmensführung. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Industrie REIT-AG leiten und führen das Unternehmen durch die Einhaltung von Gesetzen sowie darüber hinaus auch durch die weitgehende Befolgung allgemein anerkannter Standards und Empfehlungen. Diese basieren auf den Werten Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex und die damit verfolgten Ziele. Zum Wohle des Unternehmens arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortungsvolle Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten. Wesentliches Element der Corporate Governance ist die Trennung der Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle. Dies erfolgt durch eine klare Aufgabenteilung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Daneben besteht die Hauptversammlung als weiteres Organ, durch welche die Aktionäre an grundlegenden Entscheidungen beteiligt werden.

Wesentliche Geschäftsgrundlage der DIR ist es zudem, das Vertrauen von Mietern, Geschäftspartnern, Aktionären und weiteren Kapitalmarktteilnehmern zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Somit bedeutet Corporate Governance bei der DIR nicht nur die Einhaltung von Rechtssätzen und der Satzung, sondern auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen.



Dazu gehört auch ein verantwortungsvolles Risikomanagement, um den Risiken, denen die Deutsche Industrie REIT-AG ausgesetzt ist, angemessen und systematisch zu begegnen. Hierbei wurde ein umfassender Prozess eingeführt, der das Management in die Lage versetzt, Risiken und Chancen rechtzeitig zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern. So werden ungünstige Entwicklungen und Ereignisse frühzeitig transparent und können analysiert und gezielt bewältigt werden.

**Corporate Governance Bericht:**

<https://deutsche-industrie-reit.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/>

## 6 Ausblick

---

Die DIR verfolgt das Ziel, Umweltbelastungen in den beeinflussbaren Geschäftsbereichen frühzeitig zu erkennen und bestmöglich zu vermeiden. Über folgende Maßnahmen soll die ökologische Nachhaltigkeit künftig zusätzlich gestärkt werden:

### 6.1 Bienenschutz

Die Deutsche Industrie REIT-AG siedelt zwanzig Bienenvölker auf ihren Grundstücken an und investiert damit aktiv in Umweltschutz. Mit der Ansiedlung der rund 600.000 Bienen verfolgt die Deutsche Industrie REIT-AG das Ziel, einen Beitrag für das ökologische Gleichgewicht zu leisten. Als Bestäuberinsekten haben Bienen einen relevanten Einfluss auf unser Ökosystem.

Bienen tragen zur ökologischen Artenvielfalt tausender Pflanzen bei, die die Nahrungsgrundlage der meisten Tierarten darstellt. Bienen sind durch das Bestäuben großer Teile der landwirtschaftlichen Nutzpflanzen daher gleichzeitig elementar für die regionale Lebensmittelversorgung, insbesondere für die Ernte von Obst und Gemüse. Ohne die Bestäubung der Honigbiene käme es zu signifikanten Ernteausfällen und demnach zu Versorgungsengpässen und weitreichenden wirtschaftlichen Konsequenzen. Da in den vergangenen Jahren weltweit ein wesentlicher Rückgang in der Anzahl an Bienenvölkern zu verzeichnen ist, müssen Lösungskonzepte gefunden werden, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Mit der Ansiedlung der zwanzig Bienenvölker möchte die Deutsche Industrie REIT-AG einen Beitrag leisten. Die Bienenvölker wurden an zehn Standorten platziert. Pro Standort wurden zwei Bienenvölker angesiedelt:

- Bad Salzdetfurth
- Schortens
- Drei Gleichen
- Fehrbellin

- Wildau
- Solingen
- Dinslaken
- Hude
- Schleiz
- Zella-Mehlis

Dies entspricht rund 23 % der Grundstücksfläche des Gesamtportfolios der Deutsche Industrie REIT-AG (bilanziert 30.09.2020).

Das Projekt wird gemeinsam mit dem Unternehmen BEEsharing umgesetzt, das es sich zum Ziel gemacht hat, über ein webbasiertes Netzwerk Imker und Landwirte zu vernetzen, um so die regionale Wertschöpfung nachhaltig zu steigern.

Da die Deutsche Industrie REIT-AG weiterhin Wachstumsziele verfolgt, soll die Initiative mit steigendem Bestand an Grundstücksflächen weiter ausgebaut werden.

## **6.2 E-Ladesäulen**

Mit dem Ziel, die Nutzung von Elektromobilität zu unterstützen, beschäftigt sich die Deutsche Industrie REIT-AG bereits aktuell mit der möglichen Implementierung von E-Ladesäulen auf den Grundstücken. Im ersten Schritt wird analysiert, welche Anzahl an E-Ladesäulen für die jeweiligen Objekte relevant ist.