



NACHHALTIGKEITSBERICHT 23/24
NACH EPRA SBPR



Legende zur Navigation durch
den Bericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Berichts



Verweis auf Internetseiten

INHALT

BRIEF DES VORSTANDS	2	EPRA-NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN	17
EINFÜHRUNG	4	FIRMENEIGENE CO₂-EMISSIONEN	25
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5	VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
METHODIK	7	IMPRESSUM	28
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10		





BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

BRIEF DES VORSTANDS

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufbau unseres dritten Nachhaltigkeitsberichts dürfte Ihnen bereits aus dem letzten Jahr bekannt vorkommen. Damals hatten wir erstmals die firmeneigenen Emissionen der DEMIRE ausgewertet. Dieses Jahr haben wir uns auf qualitative Fortschritte bei der Datenerhebung fokussiert und zudem acht weitere Immobilien in die Datenerhebung aufgenommen. Die Qualität der gesammelten Daten konnten wir weiter erhöhen, indem beispielsweise erstmals auch Mieterdaten in nennenswertem Umfang erhoben wurden.

Nachdem wir im letzten Jahr zum ersten Mal über unsere firmeneigenen Emissionen berichtet hatten, haben wir uns für 2023 das Ziel gesetzt, die Emissionen in diesem Bereich möglichst schnell zu reduzieren. Eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen und auch das Engagement unserer Mitarbeiter haben hier zu einem messbaren Erfolg beigetragen. Unsere firmeneigenen Emissionen sind seit dem Vorjahr um 39% auf nunmehr 59,5 t CO₂ gesunken, und dies bei steigender Büronutzung und längeren Arbeitswegen. Das haben wir insbesondere durch eine deutliche Reduktion bei der Nutzung von Firmenfahrzeugen auf Fernstrecken erreicht, indem wir die Nutzung der umweltfreundlichen Bahn priorisiert haben. Eine weitere wichtige Sparmaßnahme für die Erreichung unserer Ziele war das für die Mitarbeiter kostenfrei angebotene Deutschland-Ticket. Damit sind viele Mitarbeiter für ihren Arbeitsweg vom Auto auf den öffentlichen Nahverkehr umgestiegen. Für unsere Büroflächen beziehen wir seit Anfang 2023 Ökostrom. Die firmeneigenen Emissionen haben

wir vollständig über atmosfair kompensiert. Uns ist dabei bewusst, dass Kompensation langfristig keine Lösung ist für eine tatsächliche Einsparung von CO₂-Emissionen. Daher sind wir weiter bestrebt, unseren firmeneigenen CO₂-Ausstoß nach Möglichkeit zu senken.

Gleichzeitig arbeiten wir als Teil unserer operativen Asset-Management-Strategie an der Reduktion der Emissionen unserer Immobilien. Im Geschäftsjahr 2023 haben wir angefangen, den Allgemiestrom bei allen Immobilien auf Ökostrom umzustellen und beim Leuchtmittelaustausch konsequent auf stromsparende LED-Lösungen zu setzen. Für einzelne Objekte konnten wir auch die Wärmeerzeugung umweltfreundlich anpassen. Zudem wurden für zwei Objekte Fernwärmezugänge beantragt. Weitere Maßnahmen erfordern umfangreiche konzeptionelle Vorarbeiten, bei denen wir im letzten Jahr ein gutes Stück vorangeschritten sind. So haben wir für den größten Teil der Objekte Energieverbrauchsdaten auswerten können und für



Der Vorstand der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG:
Tim Brückner, Finanzvorstand (links), Frank Nickel, Vorstandsvorsitzender (Mitte) und Ralf Bongers (rechts)



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO₂-EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

diese eine objektspezifische CO₂-Bilanzierung erstellt. Damit haben wir ermittelt, bei welchen Immobilien es das größte Einsparpotenzial bei den CO₂-Emissionen gibt. Für diese Immobilien werden wir nun prioritätsweise Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen ermitteln.

Aktuell erstellen wir zudem ein Konzept zur Umstellung der Messeinrichtung auf Smart Metering. Dafür bauen wir unter Zustimmung mit unseren Mietern schrittweise Klauseln in Mietverträge ein, um „Green Leases“ vereinbaren zu können. Zudem wollen wir unseren Mietern zukünftig mehr E-Ladestationen für Fahrzeuge anbieten und erstellen dafür für jede Immobilie ein E-Lade-Konzept. Auch die Nutzung von Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen haben wir analysiert und werden den Ausbau in den kommenden Jahren forcieren. Mit Energie-Audits wollen wir Einsparpotenziale auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersuchen und priorisieren, um unsere Mittel gezielt für die größtmöglichen Einsparungen einzusetzen.

Im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU erstellen wir bis Ende 2024 ein neues Reportingsystem für die Nachhaltigkeitsberichterstattung als Teil unseres Geschäftsberichts. Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden wir nach diesem neuen Reportingstandard berichten.

Als DEMIRE fühlen wir uns den Zielen des Pariser Klimaabkommens verpflichtet und wollen die CO₂-Emissionen unseres Bestands langfristig an den Einsparzielen dieser Vorgaben ausrichten und transparent über unseren Weg dorthin berichten.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre unseres Nachhaltigkeitsberichts und freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

Frankfurt am Main, im Juni 2024

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



EINFÜHRUNG

BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („die DEMIRE“) erwirbt und hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Lagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Der Schwerpunkt liegt auf Büroimmobilien mit einer Beimischung von Handels- und Hotelobjekten.

Aus diesem Fokus heraus hat das Unternehmen den ABBA-Ansatz entwickelt: Er besagt, dass die DEMIRE sich mit ihren Investitionen an den sogenannten A-Standorten auf B-Lagen und an den B-Standorten auf A-Lagen konzentriert. Das Portfolio zeichnet sich durch immobilienwirtschaftliche Potenziale sowie durch Attraktivität sowohl für international agierende als auch für regionale Mieter aus. Die Aktionäre der DEMIRE profitieren von einer attraktiven Rendite-Risikostruktur.

Zum 31. Dezember 2023 bewirtschaftete die DEMIRE 59 Objekte mit einer Vermietungsfläche von rund 860.000 m² und einem Marktwert von rund EUR 1,1 Milliarden. Das Büroobjekt Cielo in Frankfurt ist aufgrund der at-equity-Bilanzierung in den immobilienpezifischen Kennzahlen nicht enthalten.

Unseren internationalen und regionalen Mietern bieten wir moderne und funktionale Immobilien für eine langfristige Nutzung. Nachhaltigkeit ist dabei für die DEMIRE Teil der Unternehmensstrategie. Das Unternehmen bekennt sich zu den Klimaschutzzielen des Pariser Klimaabkommens und ist bestrebt, die CO₂-Emissionen der Geschäftstätigkeit im Rahmen einer nachhaltigen Transition des Unternehmens zu reduzieren.

Die DEMIRE berichtet seit dem Geschäftsjahr 2021 über das Thema Nachhaltigkeit in ihrer Berichterstattung. Das Unternehmen verbessert mit dem vorliegenden Bericht seine Bestandsaufnahme zu den Tätigkeiten in den Nachhaltigkeitsbereichen Environmental, Social und Governance (ESG) für das Geschäftsjahr 2023. Auf dieser Basis hat die DEMIRE Schritte definiert, anhand derer das Unternehmen das Thema in den kommenden Jahren ganzheitlich und strategisch weiterentwickeln will.

Hierzu zählen u. a. die fortschreitende Ausweitung der Erfassung von Verbrauchsdaten in den Immobilien und darauf aufbauend konkrete Maßnahmenpläne zur CO₂-Reduzierung für jedes Objekt.

Die DEMIRE berichtet mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht zum dritten Mal nach den Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA) und folgt damit den Empfehlungen des Interessenverbands der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen. Die Daten und die Darstellung beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stichtag 31. Dezember 2023 und die bis dahin vorliegenden Daten. Der EPRA-Bericht beinhaltet die Empfehlungen sowie die Erläuterungen der Kennzahlen und die Tabellen mit den Nachhaltigkeitskennzahlen.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS- KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Nach der Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichts im Sommer 2022 mit einer ersten Bestandsaufnahme der Emissionen hat die DEMIRE 2022 eine abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe unter Vorsitz des Vorstands zur Verankerung von umweltbezogenen Nachhaltigkeitsaspekten in den Geschäftsprozessen als festen Bestandteil der strategischen Unternehmenssteuerung etabliert. Als Grundlage der Besprechung dient ein sogenannter ESG-Projektplan, der neben konkreten Maßnahmenvorschlägen die jeweiligen Ziele, Zuständigkeiten und den Status quo beschreibt. Aus der Zusammenarbeit der unterschiedlichen Abteilungen entstand ein Nachhaltigkeitsziel verbunden mit einem Maßnahmenpaket, das sich in der schrittweisen Umsetzung befindet.

Das angestrebte Nachhaltigkeitsziel der DEMIRE ist eine deutliche Reduktion der Treibhausgasemissionen für jedes einzelne Objekt und für die gesamte Geschäftstätigkeit der DEMIRE. Damit wird eine Einhaltung der Klimaziele des Pariser Klimaabkommens, die die Erderwärmung auf 1,5 bis maximal 2 Grad Celsius begrenzen, angestrebt.

Für das Erreichen der Klimaziele nehmen wir eine individuelle Betrachtung jedes einzelnen Objekts unseres Portfolios vor, um effektive und effiziente Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Die Bestandsaufnahme und Datenerfassung für eine objektspezifische Analyse der CO₂-Emissionen haben wir seit dem letzten Bericht abgeschlossen. Als nächsten Schritt planen wir, im Rahmen von Energieaudits Dekarbonisierungspfade für einzelne Objekte aufzustellen. Daraus sollen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, des Gebäudezustands und Mieterbedarfs Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung entwickelt werden.

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir begonnen, den Allgemeinstrom nach dem Auslaufen alter Stromverträge auf Ökostrom umzustellen. Zusätzlich stellen wir, wo immer es möglich ist, Immobilien auf Fernwärme um. Fernwärme gilt als zukunftsfähige Heizungsform, da die Versorger sich zu einem steigenden Anteil erneuerbarer Energien und somit sinkenden CO₂-Emissionen verpflichtet haben. Unsere Immobilie in Freiburg werden wir beispielsweise zukünftig nicht mehr mit Öl, sondern mit Fernwärme beheizen. Das gleiche gilt für das Objekt in Essen, das im Rahmen der Umbaumaßnahmen für das Land NRW an das Fernwärmenetz angeschlossen werden soll.

Einige unserer Immobilien verfügen bereits über Ladesäulen für Elektroautos unserer Mieter. Vereinzelt gibt es bereits bei neuen Mietverträgen Vereinbarung zur Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur. Daher haben wir uns entschieden, ein Konzept für das gesamte Portfolio zu entwickeln und unseren Mietern zukünftig ein größeres Angebot an Ladesäulen anzubieten.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein zur Erfassung sämtlicher Verbrauchskennzahlen unserer Immobilien ist die Ausweitung der Datenerhebung auf die von unseren Mietern direkt bezogene Energie wie Stromverbräuche der Mietflächen. Um diese Verbräuche zukünftig umfassend erheben zu können, haben wir einen „Green Lease“ erstellt. Dieser ist die Basis aller neuen Mietverträge und wird als Klausel in unsere Mustermietverträge aufgenommen. Damit wird sich die Grundgesamtheit der erhobenen Verbrauchsdaten zukünftig deutlich erhöhen.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO₂-EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Zugleich beschäftigen wir uns aktuell mit der portfolioweiten Umsetzung einer elektronischen Erfassung von Verbrauchsdaten mit Smart Metern. Diese erlauben eine digitale Erfassung in kurzen Intervallen ohne Personaleinsatz. Daraus können sich darüber hinaus anlagentechnische Optimierungen und somit weitere Einsparmöglichkeiten von Kosten und CO₂-Emissionen ergeben.

Im letzten Jahr hatten wir unsere firmeneigenen CO₂-Emissionen zum ersten Mal ausgewertet. Unsere Strategie war neben der transparenten Erfassung der Daten eine möglichst zeitnahe Reduktion unserer Emissionen. Dazu haben wir seit dem letzten Bericht unser Büro auf umweltfreundliche Energieträger umgestellt sowie Arbeitswege und Dienstreisen möglichst auf die Bahn umgestellt. Flugreisen wurden auf das notwendigste Maß beschränkt. Weitere größere Einsparungen sind bei den firmeneigenen Emissionen kurzfristig nicht mehr zu erwarten, jedoch werden wir weitere Möglichkeiten zur CO₂-Einsparung fortlaufend prüfen. Durch die bisher umgesetzten Maßnahmen konnten wir unsere CO₂-Emissionen um 39,0% zum Vorjahr reduzieren. Ausführliche Informationen hierzu finden sich im [Kapitel „Umweltkennzahlen – DEMIRE-Büroflächen und CO₂-Emissionen“](#).

Im ersten Halbjahr 2024 haben wir im Rahmen der Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive der EU (CSRD) eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, um ab dem Geschäftsjahr 2025 ein in den Geschäftsbericht integriertes Nachhaltigkeitsreporting einzuführen. Eine sogenannte Gap-Analyse wird derzeit erstellt. Hieraus werden aktuelle Lücken in der Berichtserstattung erkennbar, die wir ab dem zweiten Halbjahr 2024 sukzessive schließen wollen. Somit werden wir perspektivisch die Transparenz im Nachhaltigkeitsreporting über die Anforderungen der EPRA hinaus erweitern und unseren Transitionsplan noch transparenter berichten.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

METHODIK

Geltungsbereich

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 umfasste das Bestandsportfolio 59 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudelfläche von insgesamt rund 860.000 m². Das entspricht 100% des Gesamtportfolios. Der Marktwert der Immobilien betrug insgesamt EUR 1.075,6 Millionen (Vorjahr: EUR 1.329,8 Millionen). Von diesem Bestand machten gemessen am Marktwert Büroimmobilien mit etwa 59% (Vorjahr: 62%) den größten Anteil aus. Ungefähr 26% entfallen auf Handelsimmobilien (Vorjahr: 24%). Etwa 15% verteilen sich auf Logistik- und sonstige Immobilien (inklusive Hotels) (Vorjahr: 14%).

Die Berichterstattung bezieht sich im Berichtsjahr 2023 auf 31 Objekte mit einem Marktwert von EUR 736,8 Millionen (Vorjahr: 28 Objekte mit einem Marktwert von EUR 699,5 Millionen) für ein zum Stichtag 31. Dezember 2023 konsistentes Portfolio, für das für den Zeitraum von vier Jahren (2020 bis 2023) vollständige Daten vorliegen. Das erfasste Portfolio verkleinerte sich durch die Verkäufe der Objekte in Apolda, Bad Oeynhausen und Ulm um drei Objekte im Vergleich zum Vorjahr. Gleichzeitig wurden sechs Objekte in den Bericht neu aufgenommen, sodass eine direkte Vergleichbarkeit mit den Werten des Berichts aus dem Vorjahr nicht gegeben ist. Unter Berücksichtigung des Marktwerts wurden somit Daten für 68,5% des Portfolios erhoben (Vorjahr: 52,6%). Für das weitere Portfolio werden die Daten sukzessive in den nächsten Jahren ergänzt. Diese werden in die folgenden Berichte einbezogen, sobald der Datensatz für zwei aufeinanderfolgende Jahre vollständig ist.

Beim Vergleich des der Analyse zugrunde liegenden Immobilienportfolios der Jahre 2021 bis 2023 haben sich durch Verkäufe von Immobilien Änderungen ergeben, sodass sich auch die Nutzflächen des untersuchten Portfolios verändert haben. Somit gibt es auch Unterschiede zwischen den „absoluten“ und den Like-for-Like-Kennzahlen in diesem Bericht.

Den sozialen Kennzahlen liegen die Daten von 33 Beschäftigten, die 2023 bei der DEMIRE tätig waren, zugrunde (Vorjahr: 33). In Übereinstimmung mit der

IFRS-Berichterstattung sind Beschäftigte alle Mitarbeitenden ohne Studenten, Auszubildende, Praktikanten und Vorstände (CEO, CFO, CIO).

Datenerhebung von Verbrauchswerten des Vermieters

Alle Verbrauchsdaten der Immobilien für die Jahre 2021, 2022 und 2023 basieren auf Abrechnungen oder Datenlieferungen (Jahresverbrauchsaufstellungen, Lastgänge etc.), die die DEMIRE von den Versorgungsunternehmen/Netzbetreibern erhalten hat, oder auf verifizierten Ablesungen der Zähler durch Property Manager.

Bei Single-Tenant-Objekten bzw. Betreiberimmobilien hat die DEMIRE keinen direkten Zugriff auf Verbrauchsdaten. Hier wurden die von Mietern/Betreibern gelieferten Daten übernommen.

Die DEMIRE hat sich bei den Analysen dafür entschieden, wenn möglich, Ist-Werte zu verwenden. Daher wurden Schätzungen der Verbrauchsdaten nur in geringem Umfang vorgenommen. Dies betrifft insbesondere die Stromverbräuche (Elec-Abs, Elec-Lfl) in den Objekten in Lohfelden und in Langenfeld. Daten zur Abfallentsorgung (Waste-Abs, Waste-Lfl) – insbesondere bei kommunalen Entsorgungsunternehmen – werden über das Volumen der Müllbehälter und den Entsorgungsturnus berechnet. Es wurden folglich Durchschnittswerte angegeben.

Grenzen der Berichterstattung

Verbrauchsdaten von Vermietern und Mietern

In die Berichterstattung sind nur Immobiliendaten eingeflossen, über die die DEMIRE als Unternehmen die vollständige operative Kontrolle hat.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Die ausgewiesenen Verbrauchsdaten umfassen nur die Versorgungsleistungen (Energie, Wasser und Abfall), die die DEMIRE als Vermieter zum Stichtag 31. Dezember 2023 eingekauft hat. Der Energie- und Wasserverbrauch bezieht sich jeweils auf das Gesamtgebäude und schließt ggf. die Nutzung durch die Mieter ein. Die Abfalldaten beziehen sich auf Mieter- und Vermieterabfälle, da die DEMIRE als Vermieter in der Regel für die Abfallentsorgung des Gesamtobjekts verantwortlich ist.

EPRA-spezifische Terminologie

Absolute Leistungskennzahlen (Abs)

Absolute Leistungskennzahlen (Abs) für Umweltdaten stellen den Gesamtverbrauch des Gebäudeportfolios für das gesamte Berichtsjahr dar. Ebenso umfassen die Abs-Kennzahlen der Sozialdaten die Gesamtzahl der Mitarbeiter für das gesamte Berichtsjahr.

Like-for-Like (LfL)-Leistungskennzahlen

Like-for-Like (LfL)-Leistungskennzahlen für Umweltdaten ergänzen die Abs-Kennzahlen. Sie erleichtern einen Vergleich der Verbrauchsdaten für ein gleich großes Portfolio in den letzten beiden Berichtsjahren. Die Offenlegung auf LfL-Basis demonstriert effektiver eine Veränderung der Leistung, die nicht durch Schwankungen in der Größe eines Portfolios (durch Übernahmen, Veräußerungen und Renovierungen) beeinflusst wird. Für die Sozialdaten werden keine LfL-Kennzahlen verwendet; stattdessen werden zur besseren Vergleichbarkeit die absoluten Zahlen der letzten beiden Berichtsjahre angegeben.

Intensitätsindikatoren (Int)

Intensitätsindikatoren (Int) für Umweltdaten liefern die Höhe des Verbrauchs pro Einheit eines geeigneten Nenners. Der typische Nenner für Bürogebäude ist

„pro vermietbare Fläche“. Der Hauptnenner für Indikatoren der Gebäudeintensität ist „pro Mietfläche“.

Darüber hinaus ist der Nenner für den Verbrauch der von der DEMIRE genutzten Büroflächen „pro Gesamtzahl der Mitarbeitenden“ für das Berichtsjahr. Schließlich sind die Nenner für die Treibhausgasemissionen (THG) „pro Gesamtzahl der Mitarbeitenden“. Ebenso lauten die Nenner für die sozialen Daten „pro Gesamt-/Durchschnittszahl der Beschäftigten“.

Analyse – Datennormalisierung

Die Intensitätskennzahlen (Energy-Int, GHG-Int und Water-Int) werden unter Verwendung der zugrunde liegenden vermietbaren Fläche (m²) berechnet. Durch die Verwendung der vermietbaren Fläche als Bezugsgröße wird sichergestellt, dass die Entwicklung der Verbrauchsdaten je Flächeneinheit berechnet wird und somit die Vergleichbarkeit der Daten gegeben bleibt.

Bilanzierung von Treibhausgasemissionen

In Übereinstimmung mit dem operativen Ansatz des GHG-Protocol-Standards unterteilen wir unsere Kohlenstoffemissionen in drei Kategorien:

Scope 1-Emissionen: Direkte Emissionen (Dir), die durch die Fahrzeuge unseres Unternehmens und die Gasheizung in unseren Geschäftsräumen entstehen.

Scope 2-Emissionen: Indirekte Emissionen (Indir), die sich aus dem Stromverbrauch in den Gemeinschaftsbereichen unserer an mehrere Mieter vermieteten Gebäude sowie aus dem Strom- und Heizungsverbrauch in unseren eigengenutzten Büroräumen ergeben.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Scope 3-Emissionen: Indirekte Emissionen (Indir), die durch Geschäftsreisen, Pendeln der Mitarbeiter, Bautätigkeiten und Energieverbrauch in Mieterbereichen entstehen.

Darüber hinaus gibt es zwei verfügbare Methoden zur Berechnung der Scope 2- und 3-Emissionen. Bei der standortbezogenen Methode werden hauptsächlich Daten über den durchschnittlichen Emissionsfaktor des Stromnetzes verwendet, während bei der marktbasierteren Methode Strom verwendet wird, für den sich die Unternehmen bewusst entschieden haben (z. B. Beschaffung erneuerbarer Energie).

Für unsere THG-Bilanz 2023 haben wir die zuletzt verfügbaren Umrechnungsfaktoren des deutschen Umweltbundesamts, „Klimawandel | 15/2022“, veröffentlicht im Mai 2022, und „Umweltbundesamt – Kohlendioxid-Emissionsfaktoren für die deutsche Berichterstattung atmosphärischer Emissionen“, veröffentlicht im März 2020, verwendet. Die Emissionen des deutschen Strommix basieren auf „Umweltbundesamt, Entwicklung der spezifischen Treibhausgas-Emissionen des deutschen Strommix in den Jahren 1990-2022“. Für das Berichtsjahr 2023 wurden mangels aktueller Emissionsdaten die Werte von 2022 verwendet. Für die Emissionen aus dem Transportwesen haben wir den Online-CO₂-Rechner des Umweltbundesamts verwendet. Die angewandten Umrechnungsfaktoren lauten wie folgt:

- Stromnetz-Mix, Deutschland – 2021: 0,410 kg/kWh; 2022: 0,434 kg/kWh, 2023: 0,434 kg/kWh (Veränderung: 0,0%/keine neuen Daten verfügbar)
- Heizungserdgas, Deutschland – 2021: 0,241 kg/kWh; 2022: 0,241 kg/kWh, 2023: 0,241 kg/kWh (Veränderung: 0,0%/keine neuen Daten verfügbar)
- Heizung leichtes Heizöl, Deutschland – 2021: 0,313 kg/kWh; 2022: 0,313 kg/kWh, 2023: 0,313 kg/kWh (Veränderung: 0,0%/keine neuen Daten verfügbar)
- Fernwärme-Mix, Deutschland – 2021: 0,299 kg/kWh; 2022: 0,299 kg/kWh; 2023: 0,299 kg/kWh (Veränderung: 0,0%/keine neuen Daten verfügbar)

Die Kennzahlen zum Thema Gesundheit und Arbeitssicherheit werden anhand der folgenden Formeln berechnet:

- Verletzungsrate = Anzahl der meldepflichtigen Verletzungen/Gesamtzahl der Arbeitsstunden
- Ausfalltagerate = Anzahl der Tage, die aufgrund von Verletzungen am Arbeitsplatz verloren gegangen sind (drei Tage oder länger)/Gesamtzahl der Arbeitsstunden
- Abwesenheitsrate = Anzahl krankheitsbedingter Abwesenheitstage/Gesamtzahl der Arbeitstage

Analyse – Segmentberichterstattung

Die Segmentanalyse wurde auf Grundlage der unterschiedlichen Assetklassen der Gesellschaft, Büro, Handel, Logistik und Sonstige, durchgeführt. Aufgrund der Größe des Portfolios und da sich das Immobilienportfolio der DEMIRE ausschließlich in Deutschland befindet, wurde keine geografische Segmentierung durchgeführt.

Die Umweltkennzahlen für die eigengenutzten Büroflächen werden gesondert ausgewiesen. Da die DEMIRE ein Büro im eigenen Bestand mietet, sind die Verbräuche auch in den Portfoliodaten enthalten, sodass die Umweltkennzahlen für das unternehmenseigene Büro als Teilmenge des Immobilienportfolios zu verstehen sind.

Überprüfung durch Dritte

Die Nachhaltigkeitsdaten in diesem EPRA-Bericht wurden durch externe Dienstleister inklusive Qualitätssicherung erhoben und durch die DEMIRE auf Konsistenz (Vier-Augen-Prinzip) geprüft. Zusätzlich wurde, wie im Vorjahr, eine Verifizierung (Third Party Assurance) der Daten der Berichtsperiode 2023 durch eine externe Partei durchgeführt. Mit der Verifizierung wurde Ernst & Young Real Estate beauftragt.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN

Umweltkennzahlen

Energie- und THG-Emissionen im Jahr 2023

Der Gesamtenergieverbrauch je Flächeneinheit (Energy-Int) hat im Jahr 2023 um 11,1% von 128 kWh/m² auf 113 kWh/m² abgenommen. Der Like-for-Like-Stromverbrauch (Elec-LfL) ist um 3,4% von 34,914 Mio. kWh auf 33,738 Mio. kWh gesunken. Der Verbrauch von Fernwärme und -kälte (DH&C-LfL) ist im Vergleich zum Vorjahr um 8,3% von 12,349 Mio. kWh auf 11,321 Mio. kWh und der von Brennstoffen (Fuels-LfL) um 5,5% von 23,769 Mio. kWh auf 22,471 Mio. kWh zurückgegangen. Die Rückgänge der Energieverbräuche lassen sich deutschlandweit beobachten und sind in Verbindung mit dem gestiegenen Preisniveau und einem angepassten Nutzerverhalten zu sehen.

Infolgedessen haben sich die Scope 1-Emissionen (GHG-Dir-Abs) um 4,5% von 5.767 t CO₂ auf 5.508 t CO₂ und die Scope 2-Emissionen (GHG-Indir-Abs) um 2,3% von 18.497 t CO₂ auf 18.069 t CO₂ reduziert. Bezogen auf die Flächeneinheit sanken die Gesamtemissionen von Scope 1 und 2 (GHG-Int) pro Tonne CO₂/m²/Jahr um 3,1% von 0,0407 t CO₂/m² auf 0,0394 t CO₂/m².

Wasser

Der absolute Wasserbrauch (Water-Abs) stieg über das Gesamtportfolio um 8,4% von 126.031 m³ auf 136.561 m³ an. Der Wasserverbrauch (Water-LfL) 2023 hat gegenüber dem Vorjahr um 21,3% von 126.031 m³ auf 136.561 m³ zugenommen. Die geringere Zunahme im absoluten Wasserverbrauch (Water-Abs) erklärt sich mit erfolgten Immobilienverkäufen. Auf die Gesamtnutzfläche gesehen lag der Wasserverbrauch pro Quadratmeter (Water-Int) im Jahr 2023 bei 0,23 m³/m², einem Plus von 8,1% gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg lässt sich im Wesentlichen mit dem Trend steigender Büronutzung nach der Beendigung großzügigeren Homeoffice-Regelungen während der Corona-Pandemie begründen. Das gesamte in den Objekten der DEMIRE verbrauchte Wasser stammt aus der kommunalen Versorgung.

Abfallwirtschaft

Das Gesamtgewicht der Abfälle im Portfolio (Waste-LfL) auf einer vergleichbaren Basis ist zwischen 2022 und 2023 um 2,4% von 1.554 t auf 1.592 t angestiegen. Gemäß der deutschen Abfallvorschriften werden keine Abfälle auf Deponien entsorgt. 925 t (58,1%) des Abfalls wurden zur Energierückgewinnung verbrannt (Vorjahr: 949 t, 61,1%), 148 t (9,3%) wurden kompostiert (Vorjahr: 157 t, 10,1%) und 518 t (32,5%) der Abfälle wurden recycelt (Vorjahr: 448 t, 28,8%). Das absolute Gesamtgewicht der Abfälle (Waste-Abs), ohne auf ein vergleichbares Portfolio abzustellen, lag im Berichtsjahr 2023 wie im Vorjahr bei 1.600 t. In dieser Betrachtungsweise wurden zum 934 t (58,4%) der Abfälle verbrannt (Vorjahr: 982 t, 61,4%), 148 t (9,3%) kompostiert (Vorjahr: 159 t, 9,9%) und 518 t (32,4%) recycelt (Vorjahr: 460 t, 28,7%). Gefährliche Abfälle sind der DEMIRE nicht bekannt und werden daher nicht berichtet. Für alle Mieter wird eine Abfalltrennung angeboten, sodass Abfälle, wenn möglich und sinnvoll, recycelt werden können. Der Anstieg des Gesamtgewichts der Abfälle im Portfolio (Waste-LfL) ist, wie beim Anstieg des Wasserverbrauchs, durch eine steigende Büronutzung nach Beendigung der Corona-Schutzmaßnahmen bedingt.

Zertifizierte Objekte

In Zukunft wird das Unternehmen prüfen, ob seine Immobilien zertifiziert werden können. Der tatsächlichen CO₂-Reduzierung wird dabei weiterhin der Vorzug vor möglichen Zertifizierungen und einhergehenden Kompensationen gegeben.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Umweltkennzahlen – DEMIRE-Büroflächen und CO₂-Emissionen

Dieses Jahr haben wir zum zweiten Mal die EPRA-Umweltkennzahlen unserer eigengenutzten Büroflächen gesondert ausgewertet (Scope 1 und 2) und zugleich erneut unsere firmeneigenen Emissionen der Geschäftstätigkeit (Scope 1 und 3) erhoben.

Unter Scope 1 fallen die direkten Emissionen der Wärme- und Kälteerzeugung für unsere eigengenutzten Büroflächen und der firmeneigene Fuhrpark. In Scope 2 werden die indirekten Emissionen aus dem Stromverbrauch für unsere eigengenutzten Büroflächen sowie der anteilige Allgemeinstrom unseres Büros erfasst. Die Werte weichen somit von den für das Portfolio ausgewiesenen Stromverbräuchen ab, die derzeit nicht alle Stromverbräuche der Mieter berücksichtigen. Zusätzlich werden in Scope 2 die Wasserverbräuche erhoben. Auf Scope 3 entfallen die indirekten Emissionen durch Geschäftsreisen, Arbeitswege der Beschäftigten und das Abfallaufkommen unseres Büros.

Die DEMIRE belegt 1.276 m² Bürofläche (Vorjahr: 1.276 m²) ausschließlich in einem Objekt der Tochtergesellschaft Fair Value REIT-AG in Langen. Das Objekt ist zugleich Teil der Auswertung des Büroportfolios in diesem Bericht. Insgesamt beschäftigte die DEMIRE zum Stichtag 31. Dezember 2023 33 Mitarbeiter (Vorjahr: 33).

Alle CO₂-Emissionen sind nach der standortbasierten Methode berechnet worden. Das heißt, es werden hauptsächlich Daten über den durchschnittlichen Emissionsfaktor im Netz verwendet ([Kapitel „Methodik“](#)).

Für 2023 haben wir Scope 1-, 2- und 3-Emissionen in Höhe von 59,4 t CO₂ für unser Unternehmen erfasst, extern validieren lassen und vollständig über atmosfair kompensiert (Vorjahr: 97,4 t CO₂). Damit haben wir im Kalenderjahr 2023 rechnerisch CO₂-neutral gewirtschaftet. Uns ist dabei bewusst, dass die tatsächlichen CO₂-Emissionen des Unternehmens weiter reduziert werden müssen und mittel- und langfristig Kompensationsmodelle nur bedingt zielführend sind. Der Rückgang

der CO₂-Emissionen von 39% im Vergleich zum Vorjahr belegt eindrucksvoll wie auch mit geringinvestiven Maßnahmen, alleine durch Handlungsänderungen im Geschäftsalltag erhebliche Einsparungen erzielt werden können. Zukünftige Einsparungen werden voraussichtlich nicht mehr so umfangreich ausfallen können. Dennoch bleibt es unser Ziel, weitere Einsparungen zu erzielen und dem Klimapfad der Bundesrepublik Deutschland zur Einhaltung des Pariser Klimaabkommens zu folgen.

Scope 1 und 2

ENERGIE- UND STROMVERBRAUCH

Der Gesamtenergieverbrauch je Flächeneinheit (Energy-Int) für das DEMIRE-Büro hat im Jahr 2023 um 13,8% von 98 kWh auf 112 kWh zugenommen. Der gesamte Stromverbrauch (Elec-Abs) ist um 30,7% von 38.414 kWh auf 50.214 kWh gestiegen. Fernwärme und -kälte (DH&C-LfL) wurde nicht genutzt. Der Verbrauch von Brennstoffen (Fuels-Abs) ist um 6,3% von 86.893 kWh auf 92.349 kWh angestiegen. Nach Beendigung der Corona-Schutzmaßnahmen ist die Büronutzung bei der DEMIRE angestiegen, wodurch sich gleichfalls die Energieverbräuche für Strom, Heizung und Klimatisierung erhöht haben. Zugleich gab es eine Steigerung der Kühlleistung auf der Mietfläche für technische Anlagen, die einen höheren Stromverbrauch zur Folge hatten.

Infolgedessen haben sich die Scope 1-Emissionen (GHG-Dir-Abs) um 6,3% von 21 t CO₂ auf 22 t CO₂ erhöht. Die Scope 2-Emissionen (GHG-Indir-Abs) stiegen um 30,7% von 17 t CO₂ auf 22 t CO₂. Bezogen auf die Flächeneinheit wuchsen die Gesamtemissionen von Scope 1 und 2 (GHG-Int) pro Tonne CO₂/m²/Jahr um 17,1% von 0,03 t CO₂ auf 0,03 t CO₂.

Seit Anfang 2023 bezieht die DEMIRE Strom aus regenerativen Quellen für den firmeneigenen Bedarf. Sukzessive soll die Beleuchtung auf LED umgestellt werden, sodass perspektivisch der Stromverbrauch unserer Büroflächen sinken sollten.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

KÄLTEMITTEL FÜR KÜHLUNG

Im Gegensatz zum Vorjahr mussten in diesem Jahr keine Kältemittel in der Klimaanlage ersetzt werden, sodass keine CO₂-Emissionen für Kältemittel entstanden.

WASSER

Der Wasserverbrauch (Water-Abs) 2023 hat in den eigengenutzten Büroflächen der DEMIRE gegenüber dem Vorjahr um 2,8% von 123 m³ auf 126 m³ zugenommen. Auf die Gesamtnutzfläche gesehen lag der Wasserverbrauch pro m² (Water-Int) im Jahr 2023 bei 0,10 m³/m², gegenüber 0,10 m³/m² im Vorjahr (2,8%). Das gesamte in den Objekten der DEMIRE verbrauchte Wasser stammt aus der kommunalen Versorgung. Zukünftig werden bei Erneuerungen von sanitären Anlagen wassersparende Einrichtungen installiert.

FIRMENEIGENER FUHRPARK

Mit Firmenwagen wurden 2023 rund 59.220 km zurückgelegt (Vorjahr: 78.450 km) und dabei 9,3 t CO₂ emittiert (Vorjahr: 13,2 t CO₂). Langstrecken werden, soweit möglich, emissionsarm mit der Bahn zurückgelegt, was 2023 wesentlich zum Rückgang der zurückgelegten Fahrkilometer und CO₂-Emissionen beitrug.

Scope 3

ABFALLWIRTSCHAFT

Das Gesamtgewicht der Abfälle im Portfolio (Waste-Abs), für das die DEMIRE Daten erhoben hat, ist zwischen 2022 und 2023 um 32,2% von 2,3 t auf 3,1 t angestiegen. Der Anstieg lässt sich durch die häufigere Büronutzung der Beschäftigten nach Beendigung der Corona-Schutzmaßnahmen erklären. Gemäß der deutschen Abfallvorschriften werden keine Abfälle auf Deponien entsorgt: 1,9 t oder 62,1% des Abfalls wurden zur Energierückgewinnung verbrannt (Vorjahr: 1,5 t; 65,0%), 0,4 t oder 13,4% wurden kompostiert (Vorjahr: 0,4 t; 18,5%) und 0,8 t oder 24,6% der Abfälle wurden wiederverwendet (Vorjahr: 0,4 t; 16,5%). Gefährliche Abfälle entstanden nicht.

GESCHÄFTSREISEN

Für Geschäftsreisen wurden 2023 rund 53.458 km zurückgelegt (Vorjahr: 43.300 km) und dabei 2,5 t CO₂ ausgestoßen (Vorjahr: 6,0 t CO₂). Der deutliche Rückgang der CO₂-Emissionen geht auf das Engagement der Mitarbeitenden zurück, die gebeten wurden, Flüge und Autofahrten für Geschäftsreisen zu vermeiden und bevorzugt mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu reisen.

ARBEITSWEGE

Auf Arbeitswege entfielen 2023 rund 278.400 km (Vorjahr: 236.500 km), wodurch 18,6 t CO₂ emittiert wurden (Vorjahr: 27,1 t CO₂). Der Anstieg der Fahrstrecke für die Arbeitswege ist im Wesentlichen auf die Rückkehr der Beschäftigten in das Büro nach Beendigung der Corona-Schutzmaßnahmen zurückzuführen.

Ein Umstieg vieler Beschäftigter auf den öffentlichen Personennahverkehr durch die Einführung des kostenlosen Deutschland-Tickets für die Mitarbeitenden im Mai 2023 hat jedoch die CO₂-Emissionen für die Pendelwege erkennbar reduzieren können. Zur dauerhaften Reduzierung von Arbeitswegen wird den Beschäftigten das Arbeiten von Zuhause („Homeoffice“) an mindestens zwei Tagen pro Woche angeboten.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Soziale Kennzahlen

Bei den sozialen Kennzahlen werden alle Mitarbeitenden der DEMIRE sowie der Logistik Park Leipzig GmbH erfasst. Sofern im Folgenden von „DEMIRE“ gesprochen wird, wird darunter der Konzern DEMIRE verstanden, welcher zum Stichtag 31. Dezember 2023 eine Beschäftigtenzahl von 33 Personen ohne Vorstand (Vorjahr: 33) ausweist.

Vielfalt der Mitarbeitenden

Die DEMIRE fördert eine integrative Arbeitsumgebung und eine offene Arbeitskultur, in der individuelle Unterschiede geachtet, geschätzt und gefördert werden. Dies ist im DEMIRE-Verhaltenskodex festgehalten, der zudem jegliche Formen von Diskriminierung verbietet. Das Unternehmen setzt auf ein vielfältiges Team, in dem jeder Einzelne seine individuellen Potenziale und Stärken voll entfalten und nutzen kann. Bei der Vergabe von Positionen und Aufgaben gilt grundsätzlich das Leistungsprinzip. Stellenausschreibungen sind offen formuliert, und es gibt auch die Möglichkeit von Teilzeitbeschäftigung. Diversität ist bei der DEMIRE gelebte Realität.

So war auch im Jahr 2023 ein erfreulich hoher Anteil von 39,4 % der Mitarbeitenden weiblich (Vorjahr: 45,5 %). Auf der ersten Führungsebene betrug der weibliche Anteil 16,7 % (Vorjahr: 25,0 %). Die prozentuale Reduzierung beruht darauf, dass eine weibliche Führungskraft das Renteneintrittsalter erreicht hat und die Abteilung mit einer anderen Abteilung zusammengeführt wurde. Selbstverständlich wird die DEMIRE künftig bei Neueinstellungen auch weiterhin versuchen, den Frauenanteil (wieder) zu erhöhen.

Der Aufsichtsrat besteht seit vielen Jahren aus drei Mitgliedern, wobei die Frauenquote seit 2019 – und somit auch zum Stichtag am 31. Dezember 2023 – konstant bei 33,3 % liegt.

Der Vorstand bestand 2023 zunächst aus zwei Männern und wurde ab dem 1. April 2023 um eine weitere männliche Person ergänzt, sodass zum Stichtag 31. Dezember 2023 der Vorstand nunmehr aus drei Männern bestand. Aufgrund der geringen Mitgliederzahl ist eine Frau nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht zu berufen.

Geschlechterübergreifende Entlohnung

Das geschlechterspezifische Verhältnis der Entlohnung von männlichen zu weiblichen Mitarbeitenden (Personal ohne Berücksichtigung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern und ohne die erste Führungsebene unter dem Vorstand) der DEMIRE lag im Jahr 2023 bei 1:1,03 (Vorjahr: 1:1,01). Bezogen auf die Führungskräfte (ohne Berücksichtigung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern) lag das Entlohnungsverhältnis von männlichen zu weiblichen Mitarbeitenden bei 1:1,39 (Vorjahr: 1:1,24).

Beim Aufsichtsrat ist das Verhältnis der Entlohnung von männlichen zu weiblichen Mitgliedern 1:1, wobei es für den Vorsitzenden sowie den stellvertretenden Vorsitzenden Zulagen gibt. Diese Zulagen sind rein funktionsbezogen und gänzlich geschlechtsunabhängig. Die Tätigkeit im Aufsichtsrat der DEMIRE wird für Männer und Frauen in genau gleicher Höhe entlohnt.

Da der Vorstand nur männlich besetzt ist, erübrigt sich hier ein Gehaltsvergleich.

Personalentwicklung

Die DEMIRE legt großen Wert darauf, dass sich die Mitarbeitenden fachlich und persönlich weiterentwickeln können. Dazu hält das Unternehmen jährlich ein Budget für Fortbildung vor, welches die Mitarbeitenden jederzeit nutzen können. Die Fortbildungen erfolgen nach individueller Absprache und werden auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt. Jungen Potenzialträgern ermöglicht die DEMIRE auch die Finanzierung eines Studiums und förderte u. a. aus diesem Grund die EBS Universität für Wirtschaft und Recht und aktuell die Frankfurt School of Finance &



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Management. Die Entwicklung erhöht die Zufriedenheit der Mitarbeitenden mit ihrer Tätigkeit und stellt sicher, dass die DEMIRE als Unternehmen den wachsenden Anforderungen des Markts gerecht werden kann.

Seit dem Jahr 2022 werden die durchschnittlichen Schulungsstunden pro beschäftigter Person erfasst. Im Jahr 2023 lagen diese bei durchschnittlich 8,8 Stunden pro Person (Vorjahr: 13,1).

Schon seit vielen Jahren, und mithin auch im Jahr 2023, erhalten alle Mitarbeitenden der DEMIRE im ersten Quartal eine Leistungsbeurteilung.

Im Jahr 2023 traten 8 neue Teammitglieder in das Unternehmen ein, was einer Neueinstellungsquote von 24,2% entspricht (Vorjahr: 27,3%). Im gleichen Zeitraum verließen 7 Mitarbeitende das Unternehmen, was einer Fluktuationsrate von 21,21% entspricht (Vorjahr: 24,2%). Die DEMIRE verfolgt das Ziel, die Fluktuationsrate so gering wie möglich zu halten. Gute Arbeitsbedingungen sind hier das maßgebliche Kriterium, weshalb die DEMIRE hierauf ein besonderes Augenmerk legt und versucht, die Rahmenbedingungen für alle Mitarbeitenden so gut wie möglich zu gestalten.

Gesundheit und Sicherheit

Bei einer Gesamtbelegschaft von 33 Mitarbeitenden (Vorjahr: 33 Mitarbeitenden) sind 2023 – wie im Vorjahr – keine betriebsbedingten Arbeitsunfälle aufgetreten. Es gab 2023 auch keine Ausfälle aufgrund von Berufskrankheiten oder Arbeitsunfällen. 2023 betrug die krankheitsbedingten Abwesenheitstage nur 1,4% (Vorjahr: 3,4%). Bei der Berechnung dieses Werts wurden die hessischen Arbeitstage im Jahr 2023 abzüglich 30 Tagen Urlaub mit der Gesamtzahl der Mitarbeitenden zum 31. Dezember 2023 multipliziert und ins Verhältnis zu den erfassten Krankheitstagen im Jahr 2023 gesetzt. Todesfälle im Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit waren im Jahr 2023 nicht zu verzeichnen.

Die DEMIRE hat die Betreiberverantwortung für ihre Objekte auf einen Dienstleister übertragen. In diesem Zusammenhang hat die DEMIRE jedoch dafür Sorge getragen, dass von diesem Dienstleister bei sämtlichen Objekten alle gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfungen von Gesundheits- und Sicherheitsstandards erfolgen. Der Anteil der Objekte mit Überprüfung von Gesundheits- und Sicherheitsstandards liegt damit bei 100%.

Verstöße gegen Gesundheits- und Sicherheitsstandards hat es im Jahr 2023 nicht gegeben. Unter Verstößen erfasst die DEMIRE in diesem Zusammenhang nur solche Vorgänge, die von einer offiziellen Behörde aufgenommen oder bekannt gegeben wurden und eine entsprechende Beseitigungsaufforderung erfolgt. Selbstverständlich kann es vorkommen, dass im Rahmen der vorgeschriebenen Überprüfung von Gesundheits- und Sicherheitsstandards Mängel festgestellt werden. Diese werden sodann umgehend über den beauftragten Dienstleister behoben.

Gemeinschaft

Die DEMIRE erhebt zurzeit keine Zahlen von Objekten mit Programmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, bei denen auch die Interessen der Stakeholder berücksichtigt werden. Insgesamt weist mehr als die Hälfte der Objekte der DEMIRE Vermietungen auf, die grundsätzlich zur Einbindung lokaler Gemeinschaften beitragen (z. B. Kindergärten, Behörden). Eine Erhebung, wie es genau zur Einbindung von Stakeholdern in diesem Zusammenhang kommt, findet jedoch bei der DEMIRE derzeit nicht statt.



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO₂-EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Governance-Kennzahlen

Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE bekennen sich zu den Prinzipien einer guten Corporate Governance und arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Gemeinsam streben sie eine verantwortliche und auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle des Unternehmens an.

Für die Leitungsorgane besitzt Transparenz einen hohen Stellenwert – sowohl in der Unternehmensführung als auch in der Kommunikation. Dazu kommunizieren sie regelmäßig und aktuell über die Lage des Unternehmens sowie über wesentliche geschäftliche Veränderungen.

Die DEMIRE informiert ihre Stakeholder im Wesentlichen über die Quartals- und Geschäftsberichte, Pressemitteilungen sowie über Veranstaltungen mit Finanzanalysten im In- und Ausland. Über den Finanzkalender können die Termine der regelmäßigen Berichterstattung frühzeitig eingesehen werden. Neben der Regelpublizität veröffentlicht die DEMIRE über Ad-hoc-Mitteilungen Sachverhalte, die den Börsenkurs der Gesellschaft erheblich beeinflussen können.

Compliance und Interessenkonflikte

Die DEMIRE will am Markt durch Zuverlässigkeit und Fairness erfolgreich sein. Dabei müssen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien eingehalten werden. Das Unternehmen verfügt über einen Verhaltenskodex, auf den sich alle Mitarbeitenden mit Dienstbeginn verpflichten. Er gibt praxisnahe Hinweise für die tägliche Arbeit. Des Weiteren gibt es einen Code of Conduct für die Geschäftspartner.

Für Fragen oder Bedenken bezüglich der Einhaltung von Compliance-Regeln steht die Compliance-Beauftragte allen Beschäftigten jederzeit zur Verfügung. Auch der Vorstand ist jederzeit ansprechbar.

Der korrekte Umgang mit Interessenkonflikten wird für alle Beschäftigten im Verhaltenskodex sowie in den Compliance-Schulungen thematisiert. Zudem gibt es für den Vorstand in dessen Geschäftsordnung eine explizite Regelung zu Interessenkonflikten. Um hier die Vorgaben noch weiter zu konkretisieren, arbeitet die DEMIRE aktuell an einer unternehmensweit geltenden Richtlinie zu Interessenkonflikten, welche zeitnah implementiert werden soll.

Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er legt die Strategie in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fest und setzt diese mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung um. Die Mitglieder des Vorstands sind, unabhängig von ihrer gemeinsamen Verantwortung für den Konzern, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Sie arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. Der Vorstand hat sich mit Genehmigung des Aufsichtsrats eine Geschäftsordnung gegeben. In den gesetzlich genannten Fällen hat der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Zusätzlich sind in der Satzung der DEMIRE und der Geschäftsordnung des Vorstands außergewöhnliche Geschäfte aufgeführt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Der Vorstand informiert und berichtet an den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend sämtliche unternehmensrelevante Strategie-, Planungs-, Geschäftsentwicklungs- und Risikofragen. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Der Vorstand greift im Rahmen dieser Berichterstattung u. a. auf das im ganzen DEMIRE-Konzern geltende Risikomanagementsystem zurück.

Die Mitglieder des Vorstands der DEMIRE verantworten auch das Thema ESG im Unternehmen. Alle drei Vorstände haben im Verlauf ihrer langjährigen Berufslaufbahn in diesem Bereich umfassende ESG-Kenntnisse aufgebaut. Alle drei Mitglieder sind unabhängige Mitglieder des Vorstands. Die durchschnittliche Amtszeit beträgt zum 31. Dezember 2023 2,22 Jahre (Vorjahr: 3,96 Jahre), wobei die reduzierte



BRIEF DES VORSTANDS	2	Dauer der Amtszeit auf den Wechsel im Amt des Vorstandsvorsitzenden und den Neueintritt eines weiteren Vorstands zurückzuführen ist.
EINFÜHRUNG	4	
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5	Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat bestellt. Hierfür gibt es kein formalisiertes Verfahren. Der Aufsichtsrat tritt rechtzeitig vor Beendigung des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags in Gespräche über dessen Verlängerung ein. Sollten die Gespräche nicht in einer weiteren Zusammenarbeit münden, erstellt der Aufsichtsrat ein für die Nachbesetzung individuelles Anforderungsprofil.
METHODIK	7	
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10	
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17	Der Aufsichtsrat setzt zudem die jeweilige Vergütung des Vorstands fest und überwacht dessen Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben. Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus drei von der Hauptversammlung der DEMIRE zu wählenden Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an. Er ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss gebildet. Zum 1. Januar 2023 wechselte der Aufsichtsratsvorsitzende der DEMIRE in die Position des Vorstandsvorsitzenden. Aus diesem Grund wurde ebenfalls zum 1. Januar 2023 ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat und gleichzeitig zum Aufsichtsratsvorsitzenden berufen.
FIRMENEIGENE CO₂-EMISSIONEN	25	
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27	
IMPRESSUM	28	

☰

BRIEF DES VORSTANDS 2

EINFÜHRUNG 4

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE 5

METHODIK 7

ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN 10

EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN 17

FIRMENEIGENE CO₂-EMISSIONEN 25

VERIFIZIERUNGSVERMERK 27

IMPRESSUM 28

EPRA-NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Umweltkennzahlen Portfolio – Büro

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Maßeinheit	Büro			
				2021	2022	2023	Δ (in %)
Energie	Elec-Abs	Gesamter Stromverbrauch	kWh pro Jahr	29.132.641	19.506.709	19.832.375	1,7
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,8	0,7	0,7	-3,3
	Elec-LfL	Like-for-Like-Stromverbrauch	kWh pro Jahr	29.127.274	19.500.039	19.832.375	1,7
	DH&C-Abs	Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	13.787.154	10.962.823	6.284.645	-42,7
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,2	0,1	0,1	4,6
	DH&C-LfL	Like-for-Like-Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	10.078.630	6.919.552	6.284.645	-9,2
	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	17.320.477	13.523.455	13.158.571	-2,7
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fuels-LfL	Like-for-Like-Verbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	16.671.857	13.433.678	13.158.571	-2,0
Energy-Int	Energieintensität Gebäude	kWh/m ²	156	124	111	-10,8	
Emissionen	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	t CO ₂	4.218	3.275	3.207	-2,1
	GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	t CO ₂	16.361	10.182	10.488	3,0
	GHG-Int	Intensität THG-Emissionen Gebäude	t CO ₂ /m ²	0	0	0	1,7
Wasser	Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	Tonnen (m ³)	77.437	70.182	65.019	-7,4
	Water-LfL	Like-for-Like-Wasserverbrauch	Tonnen (m ³)	55.031	57.683	65.019	12,7
	Water-Int	Intensität Wasserverbrauch Gebäude	m ³ /m ²	0,20	0,20	0,18	-7,4
Abfall	Waste-Abs	Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	Tonnen	687	707	707	-0,0
			verbrannt (t)	439	506	478	-5,6
			kompostiert (t)	55	41	38	-9,0
			recycelt (t)	192	160	192	20,1
	Waste-LfL	Like-for-Like-Abfallgewicht pro Entsorgungsweg	Tonnen	672	702	707	0,7
			verbrannt (t)	430	504	478	-5,1
			kompostiert (t)	54	39	38	-4,3
		recycelt (t)	188	160	192	20,2	
Zertifikate	Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Objekte	Anzahl Zertifikate	0	0	0	0,0

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Umweltkennzahlen Portfolio – Handel

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Maßeinheit	Handel			Δ (in %)
				2021	2022	2023	
Energie	Elec-Abs	Gesamter Stromverbrauch	kWh pro Jahr	5.286.402	4.548.060	4.176.001	-8,2
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	47,3	40,3	39,9	-0,3
	Elec-LfL	Like-for-Like-Stromverbrauch	kWh pro Jahr	5.184.311	4.458.642	4.176.001	-6,3
	DH&C-Abs	Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	5.706.107	5.109.690	4.243.700	-16,9
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	21,8	19,1	18,2	-0,9
	DH&C-LfL	Like-for-Like-Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	5.267.607	4.649.490	4.243.700	-8,7
	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	90.723	0	0	0,0
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fuels-LfL	Like-for-Like-Verbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	90.723	0	0	0,0
Energy-Int	Energieintensität Gebäude	kWh/m ²	212	192	167	-12,8	
Emissionen	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	t CO ₂	28	0	0	0,0
	GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	t CO ₂	3.925	3.327	3.082	-7,3
	GHG-Int	Intensität THG-Emissionen Gebäude	t CO ₂ /m ²	0	0	0	-7,3
Wasser	Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	Tonnen (m ³)	18.521	27.483	22.942	-16,5
	Water-LfL	Like-for-Like-Wasserverbrauch	Tonnen (m ³)	17.401	26.811	22.942	-14,4
	Water-Int	Intensität Wasserverbrauch Gebäude	m ³ /m ²	0,35	0,55	0,46	-16,5
Abfall			Tonnen	418	699	710	1,5
	Waste-Abs	Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	verbrannt (t)	211	410	401	-2,2
			kompostiert (t)	33	60	53	-11,5
			recycelt (t)	174	229	255	11,4
			Tonnen	407	669	710	6,1
	Waste-LfL	Like-for-Like-Abfallgewicht pro Entsorgungsweg	verbrannt (t)	205	392	401	2,4
			kompostiert (t)	32	60	53	-11,5
	recycelt (t)		170	217	255	17,4	
Zertifikate	Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Objekte	Anzahl Zertifikate	0	0	0	0,0

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Umweltkennzahlen Portfolio – Logistik

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Maßeinheit	Logistik			
				2021	2022	2023	Δ (in %)
Energie	Elec-Abs	Gesamter Stromverbrauch	kWh pro Jahr	8.415.993	8.636.820	7.519.122	-12,9
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	65,4	57,6	58,9	1,3
	Elec-LfL	Like-for-Like-Stromverbrauch	kWh pro Jahr	8.415.993	8.636.820	7.519.122	-12,9
	DH&C-Abs	Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	0	0	0	0,0
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
	DH&C-LfL	Like-for-Like-Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	0	0	0	0,0
	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	12.499.219	9.184.313	8.164.839	-11,1
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fuels-LfL	Like-for-Like-Verbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	12.499.219	9.184.313	8.164.839	-11,1
Energy-Int	Energieintensität Gebäude	kWh/m ²	142	111	97	-12,6	
Emissionen	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	t CO ₂	3.013	2.214	1.968	-11,1
	GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	t CO ₂	3.451	3.748	3.263	-12,9
	GHG-Int	Intensität THG-Emissionen Gebäude	t CO ₂ /m ²	0	0	0	-12,9
Wasser	Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	Tonnen (m ³)	14.358	15.982	24.144	51,1
	Water-LfL	Like-for-Like-Wasserverbrauch	Tonnen (m ³)	14.358	15.982	24.144	51,1
	Water-Int	Intensität Wasserverbrauch Gebäude	m ³ /m ²	0,10	0,10	0,15	50,0
Abfall	Waste-Abs	Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	Tonnen	5	11	2	-79,3
			verbrannt (t)	5	10	2	-77,3
			kompostiert (t)	0	0	0	0,0
			recycelt (t)	0	1	0	-100,0
	Waste-LfL	Like-for-Like-Abfallgewicht pro Entsorgungsweg	Tonnen	5	11	2	-79,3
			verbrannt (t)	5	10	2	-77,3
kompostiert (t)			0	0	0	0,0	
		recycelt (t)	0	1	0	-100,0	
Zertifikate	Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Objekte	Anzahl Zertifikate	0	0	0	0,0



BRIEF DES VORSTANDS 2

EINFÜHRUNG 4

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE 5

METHODIK 7

ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN 10

EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN 17

FIRMENEIGENE CO₂-EMISSIONEN 25

VERIFIZIERUNGSVERMERK 27

IMPRESSUM 28

Umweltkennzahlen Portfolio – Sonstige

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Maßeinheit	Sonstige			
				2021	2022	2023	Δ (in %)
Energie	Elec-Abs	Gesamter Stromverbrauch	kWh pro Jahr	3.299.595	2.443.718	2.300.110	-5,9
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	61,1	58,2	59,0	0,8
	Elec-LfL	Like-for-Like-Stromverbrauch	kWh pro Jahr	3.299.595	2.318.755	2.210.251	-4,7
	DH&C-Abs	Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	1.804.414	780.174	792.165	1,5
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	32,0	32,0	32,0	0,0
	DH&C-LfL	Like-for-Like-Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	1.804.414	780.174	792.165	1,5
	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	1.611.638	1.408.979	1.378.552	-2,2
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fuels-LfL	Like-for-Like-Verbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	1.250.538	1.151.079	1.147.664	-0,3
Energy-Int	Energieintensität Gebäude	kWh/m ²	172	140	135	-3,5	
Emissionen	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	t CO ₂	389	278	332	19,8
	GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	t CO ₂	1.919	1.240	1.235	-0,4
	GHG-Int	Intensität THG-Emissionen Gebäude	t CO ₂ /m ²	0	0	0	3,3
Wasser	Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	Tonnen (m ³)	15.396	12.384	24.456	97,5
	Water-LfL	Like-for-Like-Wasserverbrauch	Tonnen (m ³)	15.012	11.904	24.186	103,2
	Water-Int	Intensität Wasserverbrauch Gebäude	m ³ /m ²	0,39	0,38	0,74	97,5
Abfall	Waste-Abs	Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	Tonnen	331	183	181	-0,9
			verbrannt (t)	86	55	53	-5,2
			kompostiert (t)	112	57	58	0,9
			recycelt (t)	133	70	71	1,1
	Waste-LfL	Like-for-Like-Abfallgewicht pro Entsorgungsweg	Tonnen	320	172	173	0,7
			verbrannt (t)	83	44	44	-0,0
			kompostiert (t)	109	57	58	0,9
		recycelt (t)	128	70	71	1,1	
Zertifikate	Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Objekte	Anzahl Zertifikate	0	0	0	0,0

☰

BRIEF DES VORSTANDS 2

EINFÜHRUNG 4

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE 5

METHODIK 7

ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN 10

EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN 17

FIRMENEIGENE CO₂-EMISSIONEN 25

VERIFIZIERUNGSVERMERK 27

IMPRESSUM 28

Umweltkennzahlen Portfolio – Gesamt

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Maßeinheit	Gesamt				
				2021	2022	2023	Δ (in %)	
Energie	Elec-Abs	Gesamter Stromverbrauch	kWh pro Jahr	46.134.631	35.135.306	33.827.608	-3,7	
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	73,0	62,9	61,7	-1,1	
	Elec-LfL	Like-for-Like-Stromverbrauch	kWh pro Jahr	33.077.289	34.914.255	33.737.749	-3,4	
	DH&C-Abs	Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	15.845.935	16.852.687	11.320.510	-32,8	
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	16,9	13,1	16,5	3,5	
	DH&C-LfL	Like-for-Like-Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	11.698.911	12.349.216	11.320.510	-8,3	
	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	31.522.057	24.116.747	22.701.961	-5,9	
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Fuels-LfL	Like-for-Like-Verbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	30.512.337	23.769.070	22.471.074	-5,5	
Emissionen	Energy-Int	Energieintensität Gebäude	kWh/m ²	168	128	113	-11,1	
	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	t CO ₂	7.649	5.767	5.508	-4,5	
	GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	t CO ₂	25.655	18.497	18.069	-2,3	
	GHG-Int	Intensität THG-Emissionen Gebäude	t CO ₂ /m ²	0	0	0	-3,1	
	Wasser	Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	Tonnen (m ³)	125.712	126.031	136.561	8,4
		Water-LfL	Like-for-Like-Wasserverbrauch	Tonnen (m ³)	101.802	112.380	136.291	21,3
		Water-Int	Intensität Wasserverbrauch Gebäude	m ³ /m ²	0,23	0,21	0,23	8,1
	Abfall	Waste-Abs	Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	Tonnen	1.440	1.600	1.600	0,0
				verbrannt (t)	740	982	934	-4,9
kompostiert (t)				200	159	148	-6,4	
recycelt (t)				499	460	518	12,6	
Waste-LfL		Like-for-Like-Abfallgewicht pro Entsorgungsweg	Tonnen	1.404	1.554	1.592	2,4	
			verbrannt (t)	722	949	925	-2,5	
			kompostiert (t)	195	157	148	-5,2	
		recycelt (t)	487	448	518	15,6		
Zertifikate	Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Objekte	Anzahl Zertifikate	0	0	0	0,0	

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Umweltkennzahlen Portfolio – Büro Eigennutzung

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Maßeinheit	Büro Eigennutzung			
				2021	2022	2023	Δ (in %)
Energie	Elec-Abs	Gesamter Stromverbrauch ¹	kWh pro Jahr	36.772	38.414	50.214	30,7
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	81,2	57,7	58,9	1,2
	Elec-LfL	Like-for-Like-Stromverbrauch	kWh pro Jahr	36.772	38.414	50.214	30,7
	DH&C-Abs	Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	0	0	0	0,0
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
	DH&C-LfL	Like-for-Like-Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh pro Jahr	0	0	0	0,0
	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	110.545	86.893	92.349	6,3
			Anteil erneuerbare Energien (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
	Fuels-LfL	Like-for-like-Verbrauch Brennstoffe	kWh pro Jahr	110.545	86.893	92.349	6,3
Energy-Int	Energieintensität Gebäude	kWh/m ²	115	98	112	13,8	
Emissionen	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	t CO ₂	27	21	22	6,3
	GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	t CO ₂	15	17	22	30,7
	GHG-Int	Intensität THG-Emissionen Gebäude	t CO ₂ /m ²	0	0	0	17,1
Wasser	Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	Tonnen (m ³)	125	123	126	2,8
	Water-LfL	Like-for-Like-Wasserverbrauch	Tonnen (m ³)	125	123	126	2,8
	Water-Int	Intensität Wasserverbrauch Gebäude	m ³ /m ²	0,10	0,10	0,10	2,8
Abfall	Waste-Abs	Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	Tonnen	2	2	3	32,2
			verbrannt (t)	1	2	2	26,3
			kompostiert (t)	0	0	0	-4,7
	Waste-LfL	Like-for-Like-Abfallgewicht pro Entsorgungsweg	recycelt (t)	0	0	1	97,3
			Tonnen	2	2	3	32,2
			verbrannt (t)	1	2	2	26,3
		kompostiert (t)	0	0	0	-4,7	
		recycelt (t)	0	0	1	97,3	
Zertifikate	Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Objekte	Anzahl Zertifikate	0	0	0	0,0

¹ Abweichend von den Umweltkennzahlen für das Portfolio wird der gesamte Stromverbrauch erfasst (Allgemeinflächen und Mieterfläche). Ein Vergleichbarkeit mit den Umweltkennzahlen des Portfolios ist somit nicht gegeben, da dort die Mieterflächen nur teilweise erfasst sind.

BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Kennzahlen Sozial und Governance

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Maßeinheit	Umfang	2021	2022	2023	
SOZIAL								
Diversität Mitarbeiter	Diversity-Emp	Anteil männlich/weiblich Aufsichtsrat	%	Unternehmensweit	66,6 männlich, 33,3 weiblich	66,6 männlich, 33,3 weiblich	66,6 männlich, 33,3 weiblich	
		Anteil männlich/weiblich Vorstand	%		100 männlich, 0 weiblich	100 männlich, 0 weiblich	100 männlich, 0 weiblich	
		Anteil männlich/weiblich Senior Management	%		71,4 männlich, 28,6 weiblich	75,0 männlich, 25,0 weiblich	83,3 männlich, 16,7 weiblich	
		Anteil männlich/weiblich Alle Mitarbeiter	%		53,1 männlich, 46,9 weiblich	54,5 männlich, 45,5 weiblich	60,6 männlich, 39,4 weiblich	
Diversität Gehaltsvergleich (fixes Gehalt und/oder zzgl. jegliche Zusatzvergütungen)	Diversity-Emp	Verhältnis männlich/weiblich Aufsichtsrat	%	Unternehmensweit	1 zu 1	1 zu 1	1 zu 1	
		Verhältnis männlich/weiblich Vorstand	%		nicht einschlägig	nicht einschlägig	nicht einschlägig	
		Anteil männlich/weiblich Senior Management	%		1 zu 1,25	1 zu 1,24	1 zu 1,39	
		Anteil männlich/weiblich Alle Mitarbeiter	%		1 zu 1,07	1 zu 1,01	1 zu 1,03	
Mitarbeiterentwicklung	Emp-Training	Durchschnittliche Anzahl Schulungsstunden pro Mitarbeiter	Stunden	Unternehmensweit	n. a.	13,1	8,8	
		Anteil Mitarbeiter mit regelmäßiger Leistungsbeurteilung	%		100	100	100	
	Emp-Turnover	Gesamtzahl Neueinstellungen			Anzahl	4	9	8
		Anteil Neueinstellungen			%	11,4	27,3	24,2
		Gesamtzahl abgegangener Mitarbeiter			Anzahl	3	8	7
		Anteil abgegangener Mitarbeiter			%	8,6	24,2	21,2
Gesundheit & Sicherheit	H&S-Emp	Verletzungsrate	%	Unternehmensweit	0	0	0	
		Ausfalltagerate	%		0	0	0	
		Abwesenheitsrate	%		2,82	3,38	1,43	
	H&S-Asset	Anzahl Todesfälle			Anzahl	0	0	0
		Anteil Objekte mit Überprüfung von Gesundheits- und Sicherheitsstandards			%	100	100	100
		Anzahl Verstöße gegen Gesundheits- und Sicherheitsstandards			Anzahl	0	0	0
Gemeinschaft	Comty-Eng	Anteil der Objekte mit Programmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften	%	Portfolio	0	0	0	



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Kennzahlen Sozial und Governance

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Maßeinheit	Umfang	2021	2022	2023
GOVERNANCE							
		Anzahl Mitglieder des Executive Boards	Anzahl		2	2	3
		Anzahl unabhängiger Mitglieder des Executive Board	Anzahl		2	2	3
	Gov-Board	Durchschnittliche Amtszeit der Executive-Board-Mitglieder	Jahre	Unternehmensweit	2,96	3,96	2,22
		Anzahl Mitglieder des Executive Boards mit Kompetenzen in Bezug auf Umwelt- und Sozialthemen	Anzahl		0	2	3
Unternehmensführung					Siehe Kapitel „Corporate Governance“ Geschäftsbericht 2021 (ab Seite 15)	Siehe Kapitel „Corporate Governance“ Geschäftsbericht 2022 (ab Seite 15)	Siehe Kapitel „Corporate Governance“ Geschäftsbericht 2022 (ab Seite 15)
	Gov-Select	Verfahren zur Auswahl und Ernennung des Executive Boards	Prozessbeschreibung	Unternehmensweit			
	Gov-Col	Verfahren zur Regelung von Interessenkonflikten des Executive Boards	Prozessbeschreibung	Unternehmensweit	Siehe Kapitel „Corporate Governance“ Geschäftsbericht 2021 (ab Seite 15)	Siehe Kapitel „Corporate Governance“ Geschäftsbericht 2022 (ab Seite 15)	Nr. 5 der Geschäftsordnung des Vorstands; Verhaltenskodex; Ausführungen im Kapitel „Corporate Governance“ des Nachhaltigkeitsberichts



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

FIRMENEIGENE CO₂-EMISSIONEN

Übersicht Emissionen

	Maßeinheit	2021	2022	2023
SCOPE 1				
Heizung – Gas	kWh	107.504	91.833	92.349
	t CO ₂ e	25,9	22,1	22,3
Kältemittel für Kühlung	kg	0	2	0
	t CO ₂ e	0	4	0
Firmenwagen	km	107.665	78.450	59.220
	t CO ₂ e	29,4	13,2	9,3
SCOPE 2				
Strom gesamt	kWh	52.644	55.574	50.231
	t CO ₂ e	21,6	24,1	5,5
davon: Strom – Mieterflächen	kWh	42.829	45.028	40.262
	t CO ₂ e	17,6	19,5	1,2
davon: Strom – Allgemestrom	kWh	9.815	10.546	9.969
	t CO ₂ e	4,02	4,58	4,33
Wasser	m ³	125,3	122,7	126,0
	t CO ₂ e	0,04	0,04	0,04
SCOPE 3				
Abfall	t	2,25	2,35	3,10
	t CO ₂ e	1,30	1,31	1,31
Geschäftsreisen	km	36.558	43.300	53.458
	t CO ₂ e	5,1	6,0	2,5
Arbeitswege	km	141.900	236.498	278.422
	t CO ₂ e	19,7	27,1	18,6
Summe CO₂-Emissionen	t CO₂ e	102,9	97,4	59,5

DEMIRE-Bürokennzahlen

	2021	2022	2023
Anzahl Mitarbeiter	32	33	33
Bürofläche	1.276	1.276	1.276

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

Intensitätskennzahlen

		Maßeinheit	2021	2022	2023
SCOPE 1					
Heizung	je Beschäftigtem	kWh/Beschäftigten	3.359,5	2.782,8	2.798,5
	nach Bürofläche	kWh/m ²	84,3	72,0	72,4
Kältemittel für Kühlung	je Beschäftigtem	kg/Beschäftigten	0	0	0,00
	nach Bürofläche	kg/m ²	0	0	0,00
Firmenwagen	je Beschäftigtem	km/Beschäftigten	3.364,5	2.377,3	1.794,5
SCOPE 2					
Strom	je Beschäftigtem	kWh/Beschäftigten	1.645,1	1.684,1	1.522,2
	nach Bürofläche	kWh/m ²	41,3	43,6	39,4
Wasser	je Beschäftigtem	m ³ /Beschäftigten	3,92	3,72	3,82
	nach Bürofläche	m ³ /m ²	0,10	0,10	0,10
	je Beschäftigtem pro Tag	l/Beschäftigten/Tag	17,8	16,9	17,4
SCOPE 3					
Abfall	je Beschäftigtem	t/Beschäftigten	0,07	0,07	0,09
Geschäftsreisen	je Beschäftigtem	km/Beschäftigten	1.142,4	1.312,1	1.619,9
	je Beschäftigtem	km/Beschäftigten	4.434,4	7.166,6	8.437,0
Arbeitswege	je Beschäftigtem	km/Beschäftigten/Tag	20,2	32,6	38,4

CO₂-Emissionen nach Scope

		Maßeinheit	2021	2022	2023
Scope 1	t CO ₂ e		55,3	38,9	31,6
	t CO ₂ e/Beschäftigten		1,7	1,2	1,0
Scope 2	t CO ₂ e		21,6	24,2	5,6
	t CO ₂ e/Beschäftigten		0,7	0,7	0,2
Scope 3	t CO ₂ e		26,0	34,4	22,4
	t CO ₂ e/Beschäftigten		0,8	1,0	0,7
Scope 1, 2 und 3	t CO₂ e		102,9	97,4	59,5
	t CO₂ e/Beschäftigten		3,2	3,0	1,8

Return on carbon emissions (ROCE)

		Maßeinheit	2021	2022	2023
Scope 1- und 2-Emissionen	t CO ₂ e		76,9	63,1	37,1
Ergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR		80.814	-71.502	-177.461
ROCE	t CO₂ e/EUR m		0,95	-0,88	-0,21



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS-KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

VERIFIZIERUNGSVERMERK

An den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen

Wir (Ernst & Young Real Estate GmbH) wurden beauftragt, eine Verifizierung gemäß EN ISO 19011 Anhang A5 durchzuführen, entsprechend der von der European Public Real Estate Association („EPRA“) beschriebenen **Third Party Assurance** für die Bereiche **Environmental Sustainability Performance Measures, Social Performance Measures** and **Governance Performance Measures** der **EPRA Sustainability Performance Measures** der EPRA Sustainability Best Practices Recommendation Guidelines (Vierte Ausgabe, Stand April 2024) („EPRA sBPR“) sowie für den Abschnitt **Disclosure on own offices der Overarching Recommendations** für den Nachhaltigkeitsbericht („NACHHALTIGKEITSBERICHT 23/24 NACH EPRA sBPR“, datiert auf Juni 2024) (im Folgenden Nachhaltigkeitsbericht) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für 31 Immobilien durchzuführen.

Basierend auf der verwendeten Verifizierungsmethodik und den uns zur Verfügung gestellten Nachweisen gibt es keine Anhaltspunkte, die uns vermuten lassen, dass die Informationen in den Bereichen **methodology („Methodik“), explanatory information on the key figures („Erläuterung der Kennzahlen“)** and **EPRA sustainability indicators („EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen“)** des Nachhaltigkeitsberichts für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nicht den Anforderungen der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines entsprechen.

Dieser Verifizierungsvermerk dient ausschließlich dem Zweck für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen. Wir übernehmen gegenüber Dritten keine Verantwortung.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburg, 18. Juni 2024

Ernst & Young Real Estate GmbH

Dirk Rathlev
Partner

ppa. Timo Manssen
Manager



BRIEF DES VORSTANDS	2
EINFÜHRUNG	4
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	5
METHODIK	7
ERLÄUTERUNG DER KENNZAHLEN	10
EPRA-NACHHALTIGKEITS- KENNZAHLEN	17
FIRMENEIGENE CO ₂ -EMISSIONEN	25
VERIFIZIERUNGSVERMERK	27
IMPRESSUM	28

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Robert-Bosch-Straße 11
D-63225 Langen
T + 49 (0) 6103 – 372 49 – 0
F + 49 (0) 6103 – 372 49 – 11
ir@demire.ag
www.demire.ag 



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

20. Juni 2024