

GERMAN EDITION | 2025

NACHHALTIGKEITSBERICHT

DURCH TRANSPARENZ VERTRAUEN SCHAFFEN



DOMICIL
Real Estate Group

GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

Nachhaltigkeit ist für die Domicil Real Estate Group weit mehr als ein strategisches Handlungsfeld – sie ist ein zentrales Versprechen an unsere Mieterinnen und Mieter, Käuferinnen und Käufer, Investoren/Aktionäre, Geschäftspartner sowie an die Mitarbeitenden. Als Wohnimmobilienunternehmen tragen wir jeden Tag durch unsere Bewirtschaftung und Verantwortung dazu bei Lebensräume – auch nachhaltig – zu gestalten. Diese Verantwortung nehmen wir bewusst und mit hoher Priorität wahr.

Unser Nachhaltigkeitsbericht zeigt auch in diesem Jahr wieder, wie wir unsere ökologischen, sozialen und unternehmerischen Ziele systematisch vorantreiben. Basis hierfür bildet weiterhin eine systematische Wesentlichkeitsanalyse, die die Basis unserer Nachhaltigkeitsstrategie bildet und die Einzug in unserer Nachhaltigkeits-Roadmap gefunden hat. Wir investieren in energieeffiziente Immobilien, stärken eine wert

orientierte Unternehmenskultur und setzen auf transparente Governance-Strukturen. Gleichzeitig wissen wir, dass nachhaltige Transformation ein Prozess ist – einer, der kontinuierlich Weiterentwicklung, kritischen Dialog und langfristiges Denken erfordert.

Wir verstehen Nachhaltigkeit als gemeinsame Aufgabe – und als Chance. Gemeinsam gestalten wir ein Wohnumfeld, das ökologisch verantwortungsvoll, sozial tragfähig und ökonomisch solide ist.

In diesem Bericht können Sie sich ausführlich über unseren Fortschritt beim Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele informieren. Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, wünschen wir eine informative und hoffentlich auch inspirierende Lektüre.



Klaus Schmitt
Vorstandsvorsitzender
CEO



Daniel Preis
Vorstand
Co-CEO & CSO



David Hofmann
Vorstand
CDO

INHALTSVERZEICHNIS

WER WIR SIND	4
Spezialisten für private Kapitalanlage	4
Experten für Asset-, Portfolio- und Property-Management	4
DOMICIL IN ZAHLEN	5
ESG-GOVERNANCE-STRUKTUR	6
UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ	7
Gründe für das Projekt	7
Das Ziel: nachhaltige Win-win-Situationen kreieren	7
ERFOLGE UND FORTSCHRITTE	8
Mitarbeiterkennzahlen und Mitarbeiterentwicklung	8
WESENTLICHKEITSANALYSE	10
Nachhaltigkeit konsequent implementieren – der erste Schritt	10
Die Methodik	10
Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse	11
UNSERE ROADMAP	12
Ausblick	15



WER WIR SIND

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

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

SPEZIALISTEN FÜR PRIVATE KAPITALANLAGE

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

Eigentümer vermieteter Bestandsimmobilien entlasten wir mit unserem bewährten 360-Grad-Service: Als After-Sales-Service bieten wir mit mehr als 60 eigenen Mitarbeitenden und ausgewählten Partnerunternehmen das komplette kaufmännische und technische Property-Management an. Zum Leistungsportfolio gehören die komplette Abwicklung aller Vermietungsaufgaben, alle organisatorischen und technischen Aufgaben der WEG-Verwaltung, die Verwaltung von Sondereigentum sowie professionelle Mietpools. Durch die gezielte Auswahl und Steuerung externer Dienstleister, die Überwachung der laufenden Bewirtschaftungskosten und die konsequente Erhaltung des optimalen Gebäudezustands sichern wir den Erfolg von Immobilien – sowohl für unsere privaten und institutionellen Kunden als auch für unseren eigenen Bestand.

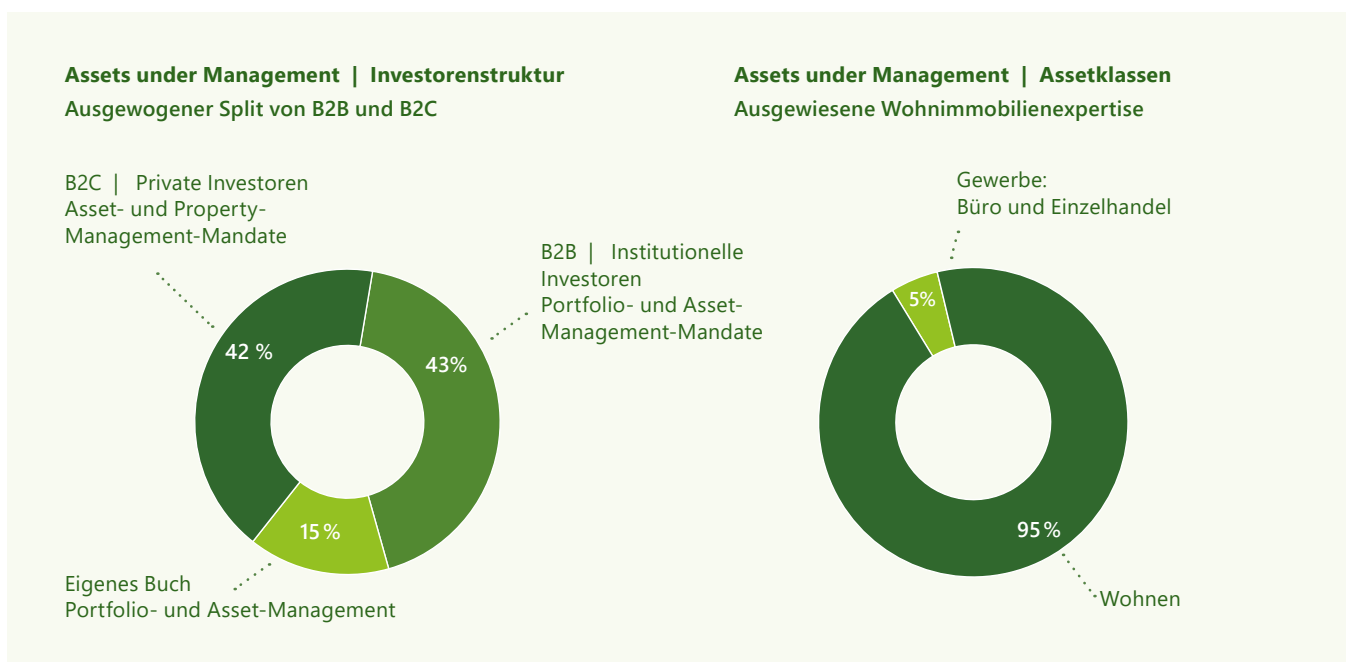
EXPERTEN FÜR ASSET-, PORTFOLIO- UND PROPERTY-MANAGEMENT

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

„Die systematische Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in unsere Unternehmensentscheidungen betrachten wir als Chance, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen und gleichzeitig Werte für die Zukunft zu sichern.“

Klaus Schmitt, CEO, Domicil Real Estate AG

DOMICIL IN ZAHLEN



Stand: 31.12.2024

Gründung:	2009
Total Real Estate Managed:	2,2 Mrd. Euro
Anzahl der Beschäftigten:	128
Verkaufte Wohnungen:	434
Verkaufte Wohnungen 2016–2024:	>5.700
Anzahl verwalteter Einheiten:	>11.500

Sofern nicht anders angegeben: Stand 31.12.2024 bzw. Geschäftsjahr 2024

„Nachhaltigkeit in allen Bereichen unserer Immobilienaktivitäten konsequent umzusetzen, ist für uns sowohl gesellschaftlicher Auftrag als auch Schlüssel für dauerhaften wirtschaftlichen Erfolg.“

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

ESG-GOVERNANCE-STRUKTUR

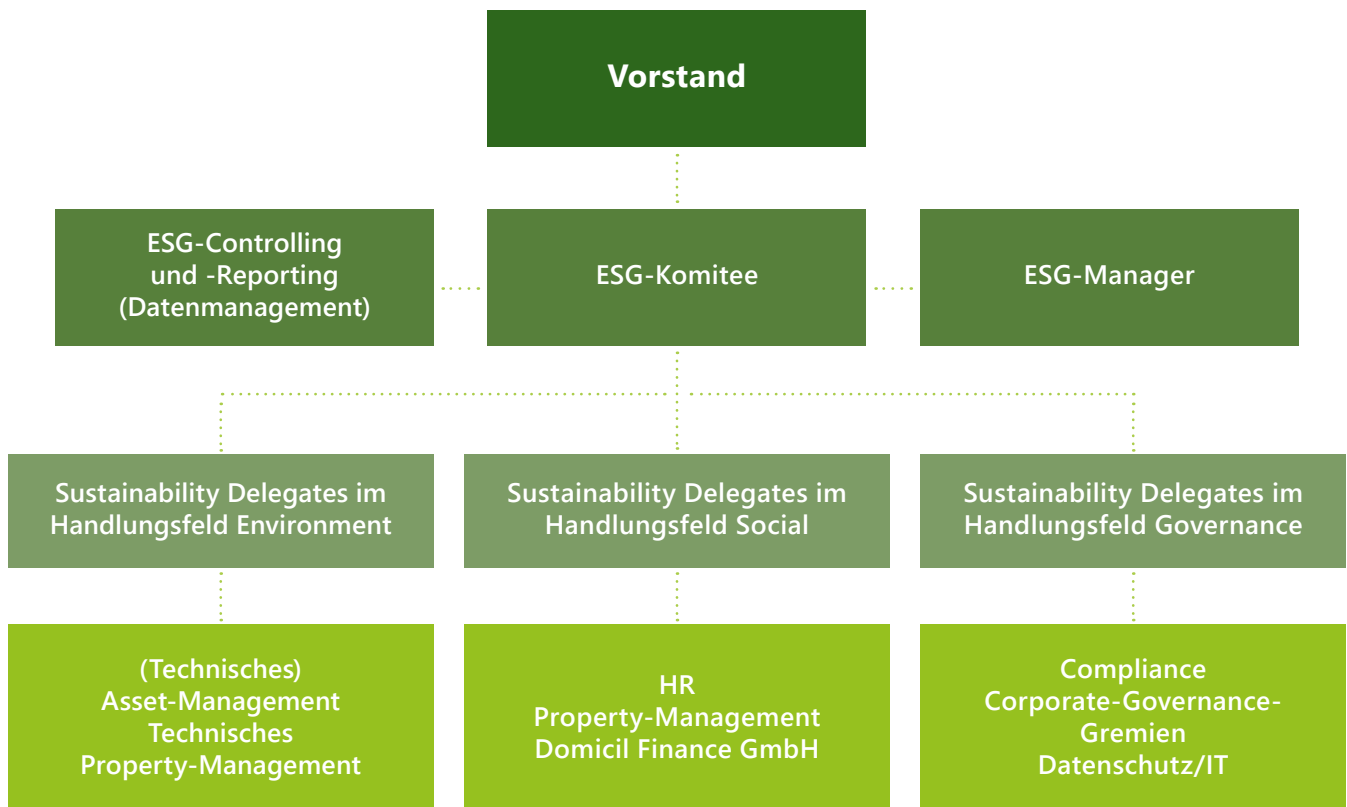
Um sowohl den Fortschritt des Unternehmens wie auch einzelner Projekte zu gewährleisten, alle hiermit verbundenen Prozessabläufe stetig zu kontrollieren und firmenübergreifende Entscheidungen auf schnellem Wege treffen zu können, bedarf es einer ständigen Überwachung seitens des Managements. Hiervon betroffen ist auch die Verantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie, die beim Gesamtvorstand als oberstem Entscheidungsgremium liegt. Er verabschiedet die zentralen Weichenstellungen und gibt die erforderlichen Budgets frei, wobei jedes Mitglied wiederum Einzelthemen verantwortet. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten hierbei, lässt sich mindestens jährlich hierzu Bericht geben und berät den Vorstand bei Bedarf.

Das ESG-Komitee koordiniert als zentrales Steuerungsgremium die Nachhaltigkeitsthemen, sammelt Informationen aus den Fachbereichen und trägt Entscheidungen in die Fachbereiche hinein. Das ESG-Komitee setzt sich aus sogenannten Nachhaltigkeitsbeauftragten zusammen. Das sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Fachbereichen, welche die operative Umsetzung der Roadmap-Maßnahmen im Unternehmen sicherstellen und für alle Projekte und strategischen Entscheidungen in ihrem Verantwortungsbereich zuständig sind.

Gleichwohl wurde „ESG-Controlling und -Reporting“ in der Konzernrechnungslegung integriert, um ein zentrales Datenmanagement gewährleisten zu können. Fachabteilungen sind dabei beauftragt entsprechende Rohdaten für die Berichterstattung zu liefern.

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

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



UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

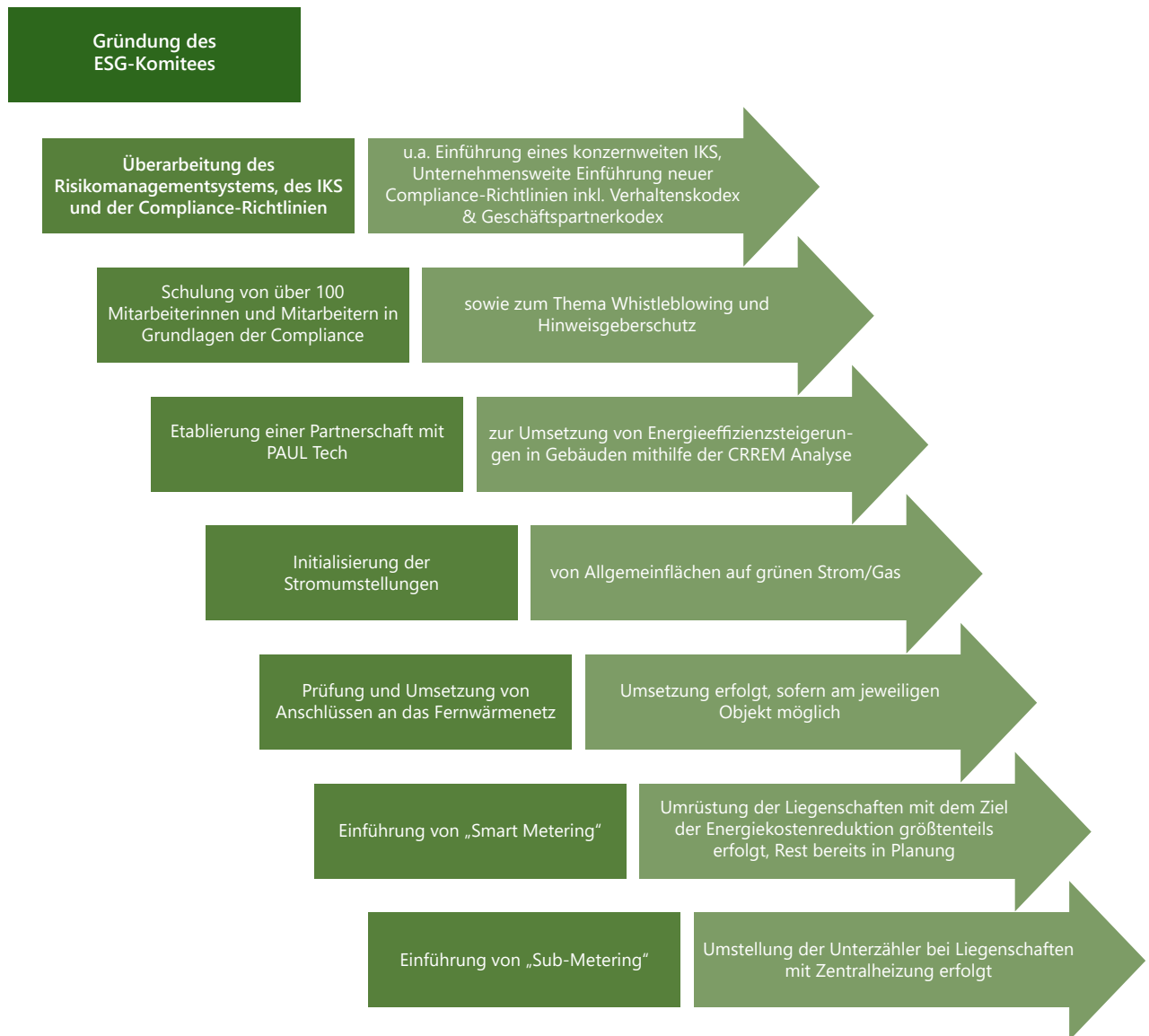
GRÜNDE FÜR DAS PROJEKT

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

DAS ZIEL: NACHHALTIGE WIN-WIN-SITUATIONEN KREIEREN

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

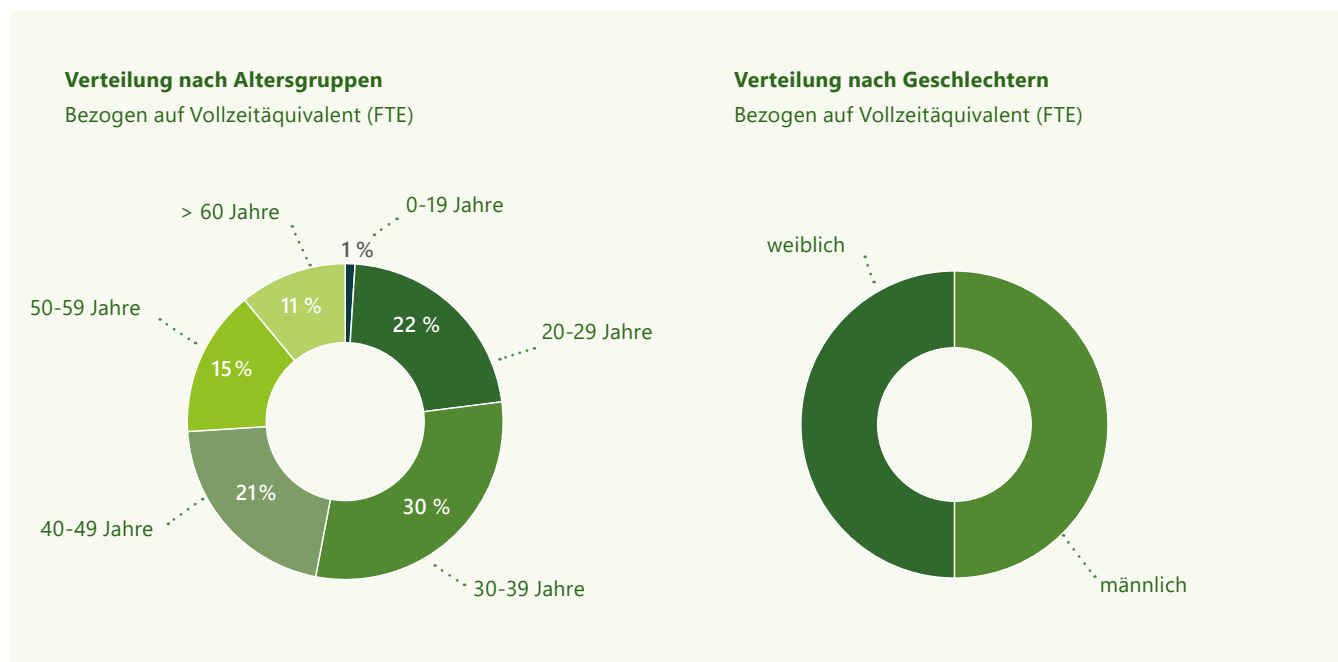
ERFOLGE UND FORTSCHRITTE



MITARBEITERKENNZAHLEN UND MITARBEITERENTWICKLUNG

Wir tragen nicht nur Verantwortung gegenüber der Umwelt, unseren Mieterinnen und Mietern, Investoren und Aktionären, sondern insbesondere auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Um ein attraktiver und zukunftsfähiger Arbeitgeber zu sein, ist es uns wichtig zu verstehen, wer unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind und wie wir sie allgemein, aber auch individuell, schützen und fördern können. Die Mitarbeiter*innen der Domicil Real Estate Group sind das wertvollste Gut und bildet den wichtigsten Baustein für die hohe Qualität, die wir unseren Kund*innen und Investor*innen gegenüber erbringen möchten. Wir sind daher ständig bestrebt die Arbeitgeberqualität zu verbessern und eine Basis für eine berufliche und persönliche Entwicklung anzubieten.

Dabei ist uns das Thema Diversität ein wichtiges Anliegen: nicht nur im Rahmen der Geschlechterverteilung sowie der Verteilung der Altersstruktur streben wir einen ausgewogenen Split im Unternehmen an, da wir überzeugt sind, dass jede*r Mitarbeitende von der Expertise innerhalb diverser Teams profitiert. Auch eine breite Verteilung verschiedener Herkunftsnationalitäten trägt zu dieser Diversität bei: Im Geschäftsjahr 2024 waren Mitarbeitende von 17 verschiedenen Nationalitäten beschäftigt.



Stand: 31.12.2024

Nationalitäten:	17
Firmen-Fitnessmitgliedschaften:	32,79 %
Fluktuationsrate:	15,87 %
Schulungsstunden (in h):	852,5

Sofern nicht anders angegeben: Stand 31.12.2024

WESENTLICHKEITSANALYSE

NACHHALTIGKEIT KONSEQUENT IMPLEMENTIEREN – DER ERSTE SCHRITT

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

Dabei wurden sowohl die betriebswirtschaftliche Relevanz für Domicil als auch die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt, die Menschen und die Gesamtwirtschaft betrachtet. Um beide Aspekte möglichst ausgewogen und neutral zu erfassen, haben wir 2022/2023 unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befragt sowie leitfadengestützte Interviews mit Expertinnen und Experten unserer wichtigsten externen Anspruchsgruppen geführt.

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

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

DIE METHODIK

Durchführung und Dokumentation eines validen Analyseprozesses

Analyse

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

Auswahl

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

Bewertung

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

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

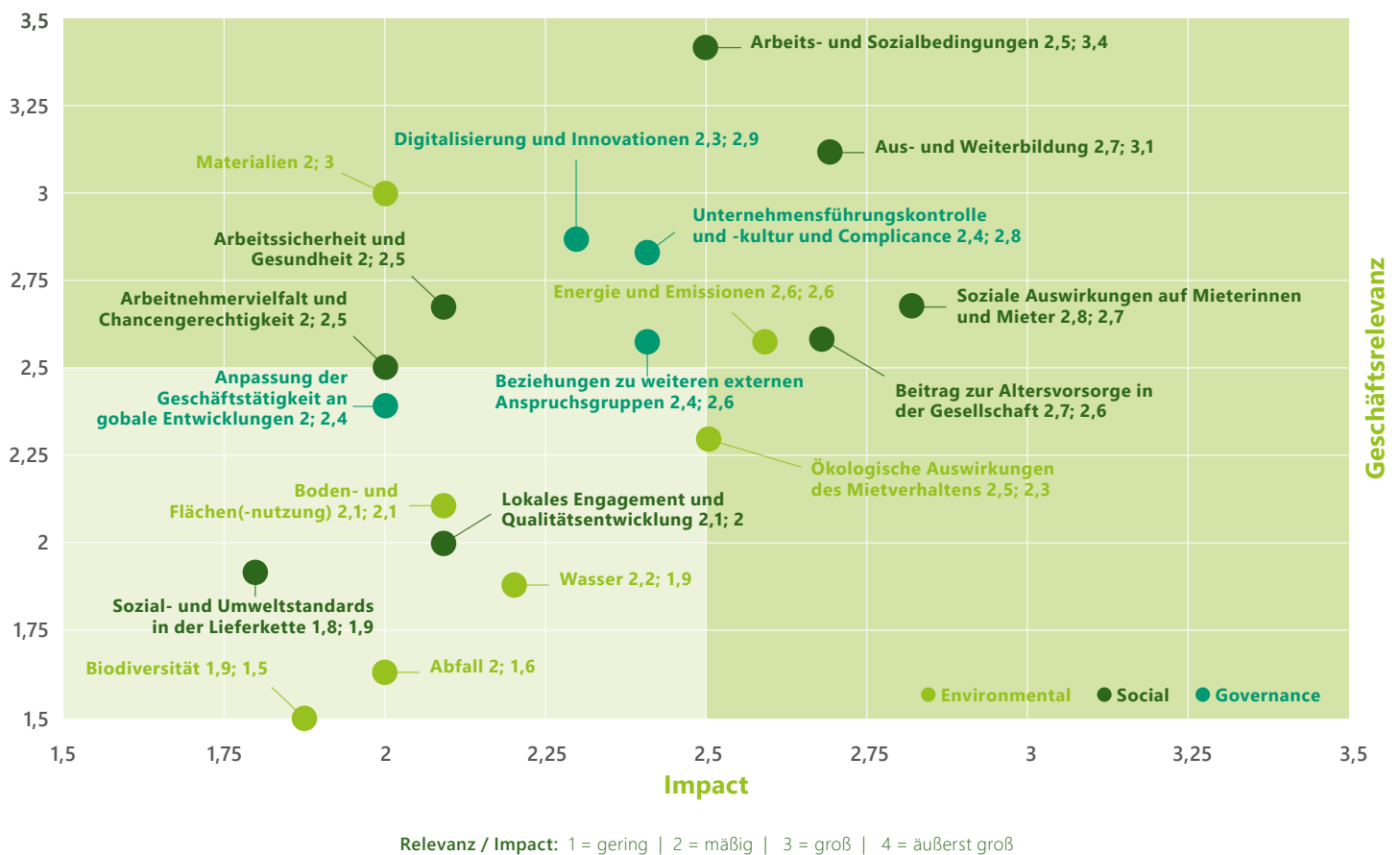
Um die Relevanz eines Themas aus externer Sicht zu erfassen, haben wir leitfadengestützte Interviews mit Expertinnen und Experten unserer wichtigsten Interessengruppen („Stakeholder“) durchgeführt.

Validierung

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

ERGEBNIS DER WESENTLICHKEITSANALYSE: DIE WESENTLICHKEITSMATRIX

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



UNSERE ROADMAP

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

Wesentliche Themen	Zielsetzung	Teilziele
Handlungsfeld „Environment“		
1. Energie und Emissionen	Erfassung und Reduktion der CO ₂ -Emissionen	Erfassung der Verbrauchsdaten zur Berechnung der bestehenden CO ₂ -Emissionen
		Ermittlung des Einsparpotenzials unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Machbarkeit
		Konkrete Zielsetzung zur Verringerung der CO ₂ -Emissionen
	Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien	
	Steigerung der Energieeffizienz	Verringerung des Immobilienanteils im Portfolio mit Energieeffizienz-Klasse E oder darunter
	Bessere Erfassung von Mieterdaten	Erhöhung des durchschnittlichen Anteils der Mietflächen bezüglich der verbrauchs- und emissionsbezogenen Daten, die erfasst und ausgewertet werden

Wesentliche Themen	Zielsetzung	Teilziele
2. Materialien	Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer oder recycelter Materialien bei Sanierungen	
3. Ökologische Auswirkungen des Mieterverhaltens	Ressourceneffizienz	Bereitstellung von Informationen zum Thema Ressourceneffizienz
	Erhöhung des recycelbaren Müllanteils	Schaffung/Verbesserung von Mülltrennungssystemen
Handlungsfeld „Social“		
4. Arbeits- und Sozialbedingungen	Domicil ist ein attraktiver Arbeitgeber für aktuelle und potenzielle Mitarbeiter	Leichter Anstieg der Fluktuationsrate (2024: 15,87 %) auf einem stabilen Niveau (15 %). Im Vergleich: in Deutschland liegt die durchschnittliche Fluktuationsrate bei 32 %
5. Arbeitssicherheit und Gesundheit	Förderung der Gesundheit in der Belegschaft durch die Intensivierung des betrieblichen Gesundheitsmanagements	Höhere Teilnehmerquote der Mitarbeiter, die eines der Angebote in Anspruch nehmen
6. Aus- und Weiterbildung	Fortbildungsoffensive	Erhöhung der in Anspruch genommenen Weiterbildungsstunden; 2024: 852,5 Stunden, das entspricht 7 Stunden je Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent)
7. Soziale Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter	Steigerung der Wohnqualität	Energetische Optimierung der Objekte zur Reduzierung der Nebenkosten
8. Beitrag zur Altersvorsorge in der Gesellschaft	Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten	Steigerung des Verkaufs an Mieter

Wesentliche Themen	Zielsetzung	Teilziele
Handlungsfeld „Governance“		
9. Unternehmensführung, -kontrolle, -kultur und Compliance	Vergütungsstruktur des Vorstands	Einführung einer an ESG-Kriterien geknüpften Vorstandsvergütung
	Implementierung einer Nachhaltigkeits-Governance	Nachhaltigkeits-Komitees berufen
	Implementierung eines unternehmenseinheitlichen CPM (Corporate Performance Management)	Customizing, Daten-Migration
10. Beziehungen zu externen Anspruchsgruppen	Nachhaltigkeitsberichterstattung	Standardisierung der Berichterstattung zu ESG-Themen und Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts zur Information externer Anspruchsgruppen
	Nachhaltigkeitsdialog	Durchführung regelmäßiger Stakeholder-Befragungen zu Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen
11. Digitalisierung und Innovationen	Datenschutz	Externe Auditierung des bestehenden Datenschutzmanagements
	Mieterportal	Entwicklung und Implementierung eines digitalen Portals für Mieter

Wesentliche Themen	Zielsetzung	Teilziele
	Digitalisierung des Single-Sales-Prozesses	Volldigitale Realisierung des Vertriebsprozesses durch marktführende Branchenlösungen
	IT-Compliance und -Security	Laufende Anpassung der unternehmensweiten IT-Sicherheitsinfrastruktur

„Wir investieren in Energieeffizienz, moderne Technologien und die Förderung unserer Teams, weil wir überzeugt sind, dass nachhaltige Immobilien nur mit starken Menschen entstehen.“

Stefan Fuchs, Geschäftsführer der Domicil Property Management GmbH
und der Domicil Investment Management GmbH

AUSBLICK

Die Wesentlichkeitsanalyse wird in regelmäßigen Abständen wiederholt. Anpassungen können sich zum Beispiel aus veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, verschärften Umweltauflagen, internen Umstrukturierungen oder einfach aus dem Erreichen bestehender und dem Setzen neuer Ziele ergeben. 2026 wird der Fokus vor allem auf der Stärkung der Datenerfassungs-, Berichterstattungs- und Analysefähigkeit liegen.

Domicil Real Estate AG

Leonrodstraße 52
80636 München

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

www.domicil-group.de

Herausgeber und Copyright:
Domicil Real Estate AG



DOMICIL
Real Estate Group