

Nachhaltigkeitsbericht

für das Kalenderjahr 2021

1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Vorstands.....	1
2	Nachhaltiges Geschäftsmodell	2
3	Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie.....	4
3.1	Umwelt (Environment „E“).....	4
3.2	Soziale Aspekte („S“)	5
3.3	Gute Unternehmensführung / Governance („G“).....	6
4	Nachhaltigkeitsberichterstattung nach EPRA.....	7
4.1	Organisatorische Grenzen	7
4.2	Berichtszeitraum	7
4.3	Umfang der Datenbasis.....	8
4.4	Verwendung normierter Kennzahlen.....	9
4.5	Schätzungen	9
4.6	Segmentierung	9
5	EPRA sBPR Kennzahlen und Erläuterungen.....	10
5.1	Umweltkennzahlen des DKR-Immobilienportfolios.....	10
5.2	Umweltkennzahlen der Verwaltung.....	12
5.3	Soziale Kennzahlen	13
5.4	Governance	15
6	Ausblick.....	17

1 Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner,

sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Konsum REIT-AG („DKR“) ist seit Aufnahme ihrer operativen Tätigkeit im Jahr 2014 kontinuierlich und wertschöpfend gewachsen. Die Gesellschaft verfügt derzeit auf pro-forma-Basis über ein Immobilienportfolio von Nahversorgungsimmobilien an 185 Standorten in Deutschland mit einer Mietfläche von rund 1.087.000 m², welches eine annualisierte Miete von nahezu EUR 77 Mio. generiert und mit über EUR 1,1 Mrd. bewertet wird (Stand: 30. September 2022). Die DKR ist ein deutscher REIT und im regulierten Markt (Prime Standard) der Deutschen Börse gelistet. Die Marktkapitalisierung beträgt derzeit etwa EUR 300 Mio. Aktuell ist die Deutsche Konsum Arbeitgeber von 20 internen und externen Mitarbeitern (Stand 30. September 2022).

In den beiden vergangenen Kalenderjahren haben wir jeweils einen Bericht in Bezug auf ökologische („E“), soziale („S“) und unternehmensführende („G“) Aspekte vorgelegt („ESG-Report“) und uns damit zu einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung bekannt. Mit Erfolg – im vergangenen Jahr wurden wir für unsere nichtfinanzielle Berichterstattung mit dem „EPRA sBPR Silver Award“ sowie dem „EPRA sBPR Most Improved Award“ ausgezeichnet. Wir sehen damit unseren Kurs einer transparenten ESG-Berichterstattung bestätigt und möchten Ihnen, sehr verehrte Damen und Herren, anhand unseres hier vorliegenden „ESG-Reports“ für das Kalenderjahr 2021 die jüngste Entwicklung der Gesellschaft auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit vorstellen.

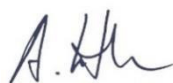
Als sehr langfristig und defensiv ausgerichteter Bestandshalter von Nahversorgungsimmobilien ist es Teil unserer DNA, nachhaltig ökonomisch sowie ökologisch zu agieren und beide Ziele miteinander in Einklang zu bringen. Darüber hinaus sind wir unseren Mitarbeitenden und Aktionären gegenüber zu einem verantwortungsvollen Umgang mit der von ihnen bereitgestellten Arbeitskraft sowie den finanziellen Ressourcen verpflichtet. Insofern stehen wir als Vorstand der DKR zu einer nachhaltigen Unternehmensführung und werden weiterhin kontinuierlich sinnvolle Verbesserungsschritte umzusetzen.

Potsdam, im November 2022,

Ihr



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

2 Nachhaltiges Geschäftsmodell

Die Deutsche Konsum REIT-AG mit Sitz in Broderstorf ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfes spezialisierter REIT („Real Estate Investment Trust“). Die Aktie der Gesellschaft (ISIN DE000A14KRD3) wird im Prime Standard der Deutschen Börse sowie im Rahmen eines Zweitlistings an der Johannesburg Stock Exchange (Südafrika) gehandelt. Das stetig wachsende Einzelhandelsportfolio befindet sich ausschließlich in Deutschland und umfasst auf pro-forma-Basis derzeit 185 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.087.000 m².

Die Unternehmensstrategie ist langfristig und defensiv ausgerichtet. Sie basiert auf der nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung von Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs („Basic Retail“). Dabei liegt der Fokus auf guten Mikrolagen in regionalen Zentren, in denen die Marktpreise stabiler sind als in den Großstädten. Durch Investitionen in Immobilien, die sich außerhalb des Interessenbereiches großer institutioneller und kleiner privater Investoren befinden, investiert die DKR in eine Nische mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil. Dadurch kann sie weiterhin jährliche Ankaufsrenditen zwischen 8 % und 10 % erzielen. Durch die große Anzahl von Einzelstandorten ergibt sich zudem eine breite Risikodiversifizierung des Gesamtportfolios.

Derzeit erachtet die Gesellschaft rund 80 % der Mieteinkünfte als nicht-zyklisch und damit sehr nachhaltig. Die größte Mietergruppe der DKR stellen namhafte und äußerst bonitätsstarke Lebensmittel Einzelhändler dar, die knapp 41 % der Portfoliomiete generieren. Unter den nicht-zyklischen Mietern folgen Baumärkte, die ca. 13 % der Mieterträge repräsentieren, und sog. Non-Food-Discounter, die für über 10 % der Mieterträge stehen. Es schließen sich sonstige nicht-zyklische Mieter (z.B. Wohnungen oder die öffentliche Hand) mit ebenfalls gut 10 % der Portfoliomiete sowie das Gesundheitswesen an, das ca. 5 % der Gesamtmieten der Gesellschaft generiert. Rund 20 % der Portfoliomiete stammt von zyklischen Einzelhandelsmietern, die beispielsweise den Bereichen Elektronik, Textilien, Möbel oder Gastronomie zugeordnet werden können. Aufgrund der wenig konjunktursensitiven Mieterschaft mit Grundversorgungsfunktion waren während der Coronapandemie keine wesentlichen Mietausfälle zu verzeichnen. Die Mieteingangsquoten belaufen sich inzwischen auf annähernd 100 %.

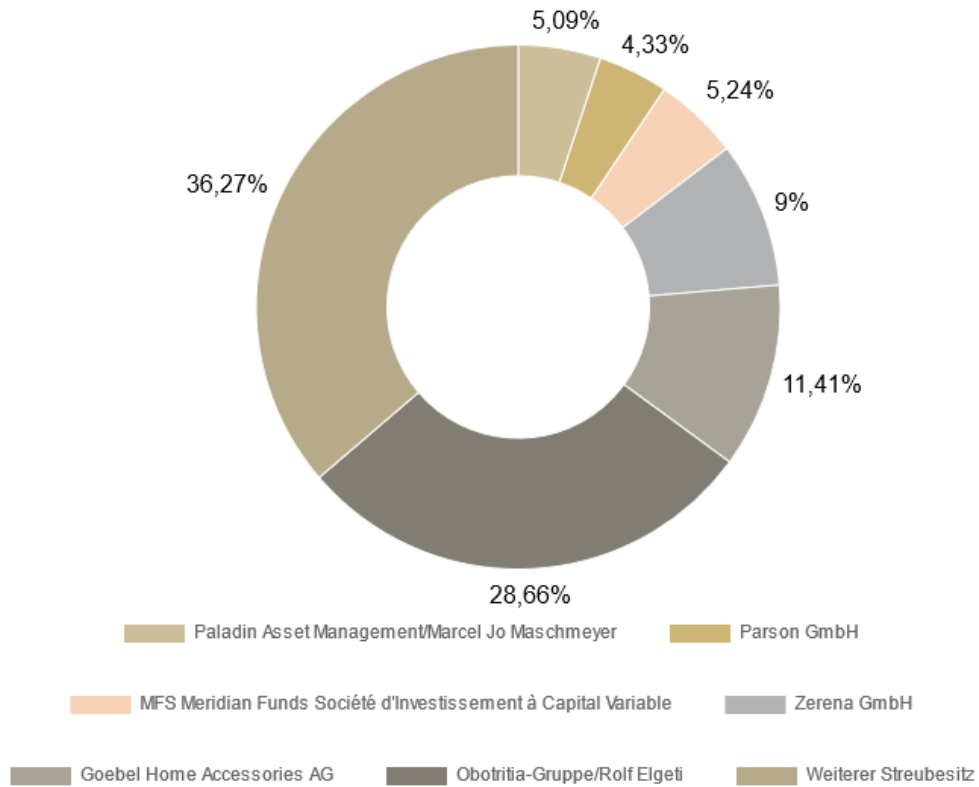
Wertschöpfend wirkt zudem ein professionelles Asset- und Portfoliomanagement der Objekte mit dem Ziel, die Mieter langfristig zu binden und die Werte der Immobilien nachhaltig zu erhöhen.

Gleichzeitig nutzt die DKR die Möglichkeit der Fremdfinanzierung von erworbenen Objekten und finanziert ihre verschiedenen Einzelhandelsimmobilien in der Regel zu attraktiven Zinskonditionen. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten liegen derzeit bei unter 2,0 % 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 DKR zeichnet sich durch eine hohe Beständigkeit der Ankeraktionäre aus und ist wie folgt gegliedert (Stand: 30. September 2022):

Aktionärsstruktur



Gesamtzahl der Stimmrechte: 35.155.938

Obotritia-Gruppe: 27,94%

Streubesitz gem. "Guide to the DAX Equity Indices": 45,84%

Streubesitz gem. REIT-Gesetz: 36,27%
(inkl Rundungsdifferenzen)

3 Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

Als nachhaltig und verantwortungsvoll agierendes Immobilienunternehmen hat sich die DKR zum Ziel gesetzt, ökonomisches Handeln in Einklang mit ökologischer und sozialer Verantwortung zu bringen. Die DKR orientiert 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). Darüber hinaus folgt die DKR den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK).

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

3.1 Umwelt (Environment „E“)

Immobilienportfolio

Nach Übernahme angekaufter Objekte werden die bestehenden Versorgungsverträge geprüft, um Einspar- und Nachhaltigkeitspotenziale zu identifizieren. Einen wesentlichen Faktor stellt hierbei der Bezug von Heiz- und Allgemiestrom dar. In vielen Fällen kann die Energieversorgung der einzelnen Immobilien auf einen umweltfreundlichen Stromlieferanten umgestellt werden, mit dem ein Rahmenvertrag für die Belieferung mit nachhaltig produziertem Strom für das DKR-Portfolio besteht. Allein durch diese Umstellung des Energiebezuges auf „grünen“ Strom aus erneuerbaren Energien wird somit bereits ein wesentlicher Teil der CO₂-Emissionen eingespart.

Darüber hinaus bemüht sich die DKR, einen stetig wachsenden Teil der CO₂-Emissionen, die durch die Nutzung von Gasheizungen verursacht werden, auszugleichen. Dies geschieht durch die Unterstützung von zertifizierten Klimaschutzprojekten. Die Prüfung und Zertifizierung der Projekte erfolgt durch unabhängige Prüfer.

Weiterhin werden bei einem Teil des Immobilienportfolios die Dachflächen zum Betrieb von Photovoltaikanlagen genutzt. Der dadurch gewonnene CO₂-neutrale Strom wird entweder direkt durch die Mieter der jeweiligen Gebäude genutzt oder in das allgemeine Stromnetz eingespeist. Durch das starke Wachstum des Immobilienportfolios besteht in der Nutzung weiterer Dachflächen großes Potenzial, sowohl die Ertragskraft der Gebäude zu erhöhen als auch die Emissionen von Treibhausgasen zu verringern. Konkrete Maßnahmen sind hier bereits im fortgeschrittenen Planungsstadium.

In der EU-Richtlinie vom 30. Mai 2018 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sind u.a. Abschnitte zur Förderung der E-Mobilität enthalten. Das am 24.03.2021 beschlossene Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (kurz Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) sieht vor, dass bis zum 01.01.2025 an Nichtwohngebäuden (Bestandsimmobilien) mit mehr als 20 Stellplätzen ein Ladepunkt für Elektrofahrzeuge zu errichten ist.

Da die Einzelhandelsimmobilien der DKR grundsätzlich mit dem PKW erreicht werden können, unterstützen die Eigentümer und Vermieter mit der Installation von E-Ladesäulen folglich die E-Mobilität und tragen somit indirekt zur Verringerung der Treibhausgasemissionen bei. Gleichzeitig wahrt die Umsetzung eines solchen Projekts die Attraktivität und Nachhaltigkeit der Einzelhandelsstandorte, was wiederum positive Auswirkungen auf die Mieter hat.

Zudem werden bei umfangreichen Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen sowie bei Neubauten die strengen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten. Dies stellt ein hohes Maß an Effizienzverbesserung beim Energieverbrauch sicher. So verfügt aus dem DKR-Portfolio z.B. ein neu gebautes Supermarktgebäude in Bitterfeld über eine Green-Building Zertifizierung.

Verwaltung

Im internen Verwaltungsbereich nutzt die DKR ebenfalls eine CO₂-neutrale Energieversorgung der Büroräume. Weiterhin werden möglichst stromsparende Technologien wie beispielsweise LED-Beleuchtung und eine moderne und energieeffiziente IT-Infrastruktur eingesetzt. Zudem wird für alle Drucksachen recyceltes Papier genutzt und ein möglichst geringer Druckumfang durch Mehrseiten- und Duplexdrucke sichergestellt.

Dienstreisen werden auf ein Mindestmaß reduziert und Besprechungen, wenn möglich, durch virtuelle Konferenzen ersetzt. Zudem werden Flugreisen, wenn insgesamt sinnvoll, durch klimafreundliche Zugreisen ersetzt. Die Mitarbeiter werden zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs für ihre Wege zwischen Wohnstätte und Büro aufgefordert. Für die Fahrten zu Immobilienbesichtigungen steht ein verbrauchsarmes Poolfahrzeug zur Verfügung, das durch mehrere Mitarbeiter genutzt wird.

3.2 Soziale Aspekte („S“)

Gesundheit und Sicherheit

Die DKR gewährleistet die Arbeitssicherheit sowie ergonomische Arbeitsbedingungen für ihre Mitarbeiter. Hierzu finden regelmäßig Arbeitsplatzbegehungen durch die DEKRA statt. Darüber hinaus gibt es Prüfungen und Schulungen im Hinblick auf Brandschutz und Erste-Hilfe-Maßnahmen.

Weiterhin bietet die DKR ihren Mitarbeitern zusätzliche Leistungen an, wie beispielsweise eine Gruppenunfallversicherung der Mitarbeiter mit 24-Stunden-Deckung zur Absicherung von Berufs-, Wege- und Freizeitunfällen. Zudem besteht ein umfangreicher Versicherungsschutz bei der Nutzung des Poolfahrzeuges sowie eine kostenlose Versorgung mit Obst und Getränken am Arbeitsplatz.

Vielfalt (Diversity)

Die DKR achtet bei der Einstellung von Personal grundsätzlich auf eine vielfältige Besetzung verfügbarer Positionen („Diversity“) und strebt eine ausgewogene Besetzung mit geeigneten männlichen und weiblichen Bewerbenden an. Dennoch ist das ausschlaggebende Kriterium bei der Besetzung geschlechterunabhängig die Qualifikation und Eignung.

3.3 Gute Unternehmensführung / Governance („G“)

Die DKR 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 kommt die DKR auch einem Großteil aller Empfehlungen nach, soweit sinnvoll umsetzbar.

Die DKR bemüht sich um ein Höchstmaß an Transparenz bei der Berichterstattung. Somit wird die DKR-Aktie nunmehr freiwillig seit über fünf 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 DKR alle relevanten Daten für jedes einzelne Objekt des Immobilienportfolios fortlaufend auf ihrer Website bereit.

In ihrer Eigenschaft als REIT obliegt der DKR 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 DKR unterstützt als EPRA-Mitglied die Transparenz- und Vergleichbarkeitsinitiative der EPRA und veröffentlicht alle relevanten EPRA-Kennzahlen gemäß den Guidelines. Hierfür wurde die DKR für die letzten vier Geschäftsberichte zweimal mit Silber und zuletzt zweimal mit dem Gold Award ausgezeichnet.

4 Nachhaltigkeitsberichterstattung nach EPRA

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

Der Nachhaltigkeitsbericht der DKR für das Kalenderjahr 2020 wurde von der EPRA mit dem „EPRA sBPR Silver Award“ sowie dem „EPRA sBPR Most Improved Award“ ausgezeichnet.



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

Grundlagen der Berichterstattung

4.1 Organisatorische Grenzen

Die DKR hat die volle operative Kontrolle über alle Immobilien, deren Daten in diesem Nachhaltigkeitsbericht untersucht werden.

4.2 Berichtszeitraum

Falls nicht anders gekennzeichnet, beziehen sich alle Daten und Informationen auf den Berichtszeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 sowie das entsprechend vorhergehende Vergleichsjahr 2020.

4.3 Umfang der Datenbasis

Umweltkennzahlen („E“) in Bezug auf das Immobilienportfolio

Die in diesem Bericht veröffentlichten Verbrauchskennzahlen beziehen sich grundlegend auf sämtliche Objekte, bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel zugunsten der DKR bis zum 31. Dezember 2021 erfolgt ist. Zum Reporting-Stichtag umfasste das für diesen Nachhaltigkeitsbericht relevante Portfolio insofern 173 Immobilien mit einer Mietfläche von 1.023.410 m² und einem Bilanzwert von rund einer Milliarde Euro.

Die Kennzahlen wurden nach bestmöglicher Datenverfügbarkeit erhoben. Dies umfasst im Wesentlichen Daten zum Strom-, Wasser-, Müll und Brennstoffverbrauch, den die DKR als Vermieter zu verantworten hat und die häufig die Gemeinschaftsflächen in einem Gebäude betreffen. Hingegen können aufgrund unzureichender Datenlage keine Angaben zum Stromverbrauch, welcher explizit Heiz- und Kühlungs Zwecken zuzuordnen ist, gemacht werden. Zudem können keine Angaben zum jeweiligen Strom- und Wasserverbrauch der Mieter gemacht werden, da dies in den Zuständigkeitsbereich der Mieter fällt und der DKR diesbezüglich keine Daten vorliegen.

Um eine bessere Vergleichbarkeit der Daten zu schaffen, erfolgt zusätzlich zur Betrachtung der absoluten Verbräuche eine Betrachtung der Verbrauchszahlen im Jahresvergleich auf „Like-for-like“-Basis („Lfl“). Die ermittelten Kennzahlen beziehen sich daher auf ein am jeweiligen Stichtag identisch zusammengesetztes Portfolio. Portfolioveränderungen durch Zu- oder Verkäufe innerhalb der Berichtsperiode fließen insofern nicht in die Betrachtung ein. Das LfL-Portfolio umfasst jene Objekte, welche sowohl zum Reporting Stichtag am 31. Dezember 2020 als auch am 31. Dezember 2021 Bestandteil des Portfolios waren.

Das LfL-Portfolio umfasst 163 Objekte mit einer kumulierten Mietfläche von 915.388 m² und einem Marktwert von insgesamt EUR 845,1 Mio.

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

Die Büro- und Verwaltungsräume der DKR werden im Rahmen eines Untermietvertrages mit der Konzernmuttergesellschaft Obotritia Captial KGaA, Potsdam, genutzt. Um den Anteil der DKR am Gesamtverbrauch der Büroräumlichkeiten zu ermitteln, wurde anhand der Flächennutzung ein Schlüssel von 13 % ermittelt, den die DKR 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 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 DKR. Weitere Angaben zum Thema sind dem entsprechenden jährlichen Geschäftsbericht der DKR zu entnehmen.

4.4 Verwendung normierter Kennzahlen

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

Hierfür wird der entsprechende Gesamtverbrauch (in der entsprechenden Einheit) 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 aller Mitarbeiter / Gesamtzahl der Arbeitstage x Anzahl der Mitarbeiter

4.5 Schätzungen

Bei sämtlichen Verbrauchsangaben bezüglich Wasser, Brennstoff und Strom liegen Daten vor, welche einen Großteil des DKR-Portfolios im jeweiligen Jahr repräsentieren. Die übrigen Verbrauchsangaben wurden auf Basis der gegebenen Daten und deren Intensität annäherungsweise ermittelt. Die auf Basis der Verbrauchsangaben ermittelten Treibhausgasemissionen entsprechen Hochrechnungen, die mittels der vom Umweltbundesamt ausgewiesenen Emissionsfaktoren berechnet werden.

4.6 Segmentierung

Das Immobilienportfolio umfasst ausschließlich Einzelhandelsobjekte mit einer Vielzahl von Mietverträgen, die mit den gleichen Filialisten bestehen und dadurch sehr homogen sind. Deshalb wurde auf die Bildung von Segmenten im Rahmen dieses Nachhaltigkeitsberichtes verzichtet.

5 EPRA sBPR Kennzahlen und Erläuterungen

5.1 Umweltkennzahlen des DKR-Immobilienportfolios

Nr.	EPRA Code	GRI	Indikator	Maßeinheit	2020	2021	Änderung
Energiekennzahlen							
4.1	Elec-Abs	302-1	Stromverbrauch	kWh	12.685.741	13.354.435	5,27%
4.2	Elec-LfL	302-1	Stromverbrauch	kWh	12.685.741	12.560.139	-0,99%
			Anteil erneuerbarer Energien	%	k.A.	k.A.	-
4.3	DH&C-Abs	302-1	Indirekter Stromverbrauch durch Heizung und Kühlung	kWh	k.A.	k.A.	-
4.4	DH&C-LfL	302-1	Indirekter Stromverbrauch durch Heizung und Kühlung	kWh	k.A.	k.A.	-
			Anteil erneuerbarer Energien	%	k.A.	k.A.	-
4.5	Fuels-Abs	302-1	Brennstoffverbrauch	kWh	69.622.930	80.655.512	15,85%
4.6	Fuels-LfL	302-1	Brennstoffverbrauch	kWh	69.622.930	69.189.221	-0,62%
			Anteil erneuerbarer Energien	%	k.A.	k.A.	-
4.7	Energy-Int	CRE1	Energieeffizienz	kWh/m ² /a	84,53	87,09	3,03%
4.8	GHG-Dir-Abs	305-1	Direkte CO ₂ -Emission	tCO ₂	8.021,6	9.921,8	23,69%
4.9	GHG-Indir-Abs	305-2	Indirekte CO ₂ -Emission	tCO ₂	14.941,7	16.543,3	10,72%
4.10	GHG-Int	CRE3	CO ₂ -Effizienz	tCO ₂ /m ² /a	0,0251	0,0259	3,08%
Wasserkennzahlen							
4.11	Water-Abs	303-1	Wasserverbrauch	m ³	21.113	23.729	12,39%
4.12	Water-LfL	303-1	Wasserverbrauch	m ³	21.113	21.227	0,54%
4.13	Water-Int	CRE2	Wassereffizienz	m ³ /m ² /a	0,023	0,023	0,53%
Abfallkennzahlen							
4.14	Waste-Abs	306-2	Abfallgewicht	t	144	162	12,39%
4.15	Waste-LfL	306-2	Abfallgewicht	t	144	144	0,00%
Zertifizierungen							
4.16	Cert-Tot	CRE8		# Zertifikate	1	1	0,00%

Energie und Treibhausgasemissionen

Der deutliche Anstieg des absoluten Verbrauchs in den Kategorien Stromverbrauch (Elec-Abs) und Brennstoffverbrauch (Fuels-Abs) resultiert im Wesentlichen aus dem starken ankaufsbedingten Unternehmens- und Portfoliowachstum. Demnach ist das Immobilienportfolio im Berichtsjahr 2021 um über 106.000 m² bzw. ca. 11,6 % Mietfläche angewachsen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Leerstandsrate des DKR-Portfolios im Kalenderjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Ankaufs von Immobilien mit höherem Leerstand und der Revitalisierung einiger Bestandsobjekte geringfügig angestiegen ist. Dass der Verbrauch innerhalb einzelner Objekte im Jahresvergleich teilweise stark schwankt, ist in den meisten Fällen der Tatsache geschuldet, dass sich die Mietverhältnisse in den entsprechenden Multi-Tenant-Objekten zwischen den beiden Stichtagen verändert haben.

Zur Berechnung der direkten CO₂-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 2021 betrachteten Objekte eine direkte CO₂-Emission von ca. 9.922 Tonnen CO₂. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die direkten CO₂-Emissionen entsprechend dem Portfoliozuwachs erhöht.

Die ausgewiesene indirekte CO₂-Emission resultiert aus dem Stromverbrauch des Portfolios und der Wärmemenge, welche über Fernwärme bezogen wird. Rechnet man den Gesamtstromverbrauch des Portfolios im Jahr 2021 von 13.354.435 kWh in CO₂-Emissionen um, ergibt sich ein CO₂-Ausstoß von ca. 5.609 Tonnen. Die im Jahr 2020 betrachteten 163 Objekte verursachten durch den verbrauchten Strom einen CO₂-Ausstoß von ca. 4.643 Tonnen.

Bei der Umrechnung der Verbrauchsdaten wurden vom Umweltbundesamt veröffentlichte CO₂-Umrechnungsfaktoren für den deutschen Strommix von 420 g pro kWh Strom (2020: 366 g/kWh) genutzt. Im Betrachtungszeitraum wurden 15 Objekte über Fernwärme beheizt, was 2021 zu einem CO₂-Ausstoß von ca. 10.934 Tonnen CO₂ geführt hat. Insgesamt ergibt sich ein CO₂-Ausstoß indirekter Emissionen von ca. 16.543 Tonnen.

Das Portfolio erzeugte im Jahr 2021 unter Verwendung der genannten Datengrundlagen eine CO₂-Emission von 25,9 kgCO₂ pro m² Nutzfläche (GHG-Int). Im Vergleich ist die CO₂-Effizienz um 3,08 % zum Vorjahr (25,1 kgCO₂/m²) gesunken. Dieser Wert wird maßgeblich durch die im letzten Geschäftsjahr erworbenen Gebäudetypen beeinflusst, die jeweils unterschiedliche Effizienzgrade aufweisen.

Wasser

Der Wasserverbrauch (Water-Abs) des Gesamtportfolios hat im betrachteten Zeitraum um 12,39 % zugenommen, was auf das Portfoliowachstum zurückzuführen ist. Der absolute Wasserkonsum des LfL-Portfolios im Jahr 2021 blieb weitestgehend konstant, ebenso wie die Wassereffizienz.

Die Wassereffizienz bezieht sich auf den jährlichen absoluten Wasserverbrauch des Teilportfolios pro Quadratmeter Mietfläche des Teilportfolios. Eine Differenzierung nach Wasserquellen, wie in den EPRA-Guidelines beschrieben, kann nicht vorgenommen werden.

Abfall

Für das Jahr 2021 wurde ein Abfallaufkommen von insgesamt 162 Tonnen ermittelt. Der Anstieg der Müllmengen um ca. 12,4 % (ca. 18 t Abfall) ist entsprechend durch den Portfoliozuwachs zu erklären.

Bezogen auf den LfL-Vergleich bleibt die generierte Abfallmenge nahezu unverändert.

Zertifizierungen

Für die Neuerrichtung des REWE-Marktes in Bitterfeld liegt ein Green-Building-Zertifikat der DGNB in Gold vor. Das Objekt wurde bereits im Jahr 2016 zertifiziert.

5.2 Umweltkennzahlen der Verwaltung

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

EPRA-Code	Indikator	Einheit	2019	2020	%-Änderung
Energiekennzahlen					
Elec	absoluter Stromverbrauch	kWh	1.353,19	1.413,24	4,44%
	Anteil aus erneuerbaren Energien	%	100%	100%	0,00%
DH&C	indirekter Stromverbrauch durch Heizung & Kühlung	kWh	k.A.	k.A.	
	Anteil aus erneuerbaren Energien	%	k.A.	k.A.	
Fuels-Abs	absoluter Brennstoffverbrauch	tCO ₂	8.047,89	8.009,14	-0,48%
Energy-Int	Energieeffizienz	kWh/m ²	106,66	106,90	0,23%
	Heizung & Kühlung		k.A.	k.A.	
GHG-Dir-Abs	CO ₂ -Emission	tCO ₂	-	-	
GHG-Indir-Abs	CO ₂ -Emission	tCO ₂	1,4343	1,4047	-2,07%
GHG-Int	CO ₂ -Effizienz	tCO ₂ /m ²	0,0163	0,0159	-2,07%
Wasser					
Water-Abs	absoluter Wasserverbrauch	m ³	-	14,91	
	davon Warmwasser	m ³	-	1,63	
Water-Int	Wassereffizienz	m ³ /m ²	-	0,1691	
Abfallkennzahlen					
Waste-Abs	absolutes Abfallgewicht	kg	283,92	283,92	0,00%

Aufgrund der zum Berichtszeitraum zeitlich versetzten Abrechnungspunkte des Stromverbrauches und des Brennstoffverbrauches werden bezüglich der Umweltkennzahlen der Verwaltung die Kennzahlen der Berichtsjahre 2019 und 2020 ausgewiesen. Für das Berichtsjahr 2021 lagen zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichts keine Unterlagen/Abrechnungen vor.

Im Vergleich zum Vorjahr ist erkennbar, dass der Stromverbrauch um ca. 4,4 % gestiegen ist. In beiden Jahren wurde zu 100 % Ökostrom von den Stadtwerken Potsdam bezogen.

Der Brennstoffverbrauch sowie die Energieeffizienz haben sich im Jahresvergleich kaum verändert. Für das Jahr 2020 wurden ca. 1,4 Tonnen CO₂ ausgestoßen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden ca. 2,1 % weniger CO₂-Emissionen ausgestoßen. Entsprechend hat sich die CO₂-Effizienz verbessert.

Im Jahr 2020 wurden ca. 14,9 m³ Wasser verbraucht. Davon entfielen ca. 1,6 m³ Warmwasser.

Die entsprechenden Verbrauchsdaten wurden der Verbrauchsabrechnung der gesamten Bürofläche entnommen und anteilig der DKR 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 284 kg pro Jahr für die DKR resultiert.

5.3 Soziale Kennzahlen

Nr.	EPRA Code	GRI	Indikator	Einheit	2020	2021	Änderung		
Diversität									
5.1	Diversity-Emp	405-1	Geschlechterdiversität der Mitarbeiter	in % männlicher bzw. weiblicher Mitarbeiter	Aufsichtsrat	Gesamt	6	6	0%
						davon männlich	83%	83%	
					Vorstand	Gesamt	3	3	0%
						davon männlich	100%	100%	
					Mitarbeiter Verwaltung	Gesamt	4	5	25%
						davon männlich	50%	60%	
5.2	Diversity-Pay	405-2	Pay-Ratio	Verhältnis Grundgehalt und Vergütung	Aufsichtsrat	100%	100%		
					Vorstand	100%	100%		
					Mitarbeiter	k.A.	k.A.		
Mitarbeiter									
5.3	Emp-Training	404-1	Mitarbeiter-schulung	durchschnittliche Stundenzahl	Stunden/ Jahr	10	10	0%	
5.4	Emp-Dev	404-3	Mitarbeiter-leistungs-beurteilung	Anteil Mitarbeiter, die eine Leistungsbeurteilung erhalten haben	in %	100%	100%		
5.5	Emp-Turnover	401-1	Mitarbeiter-fluktuation und Mitarbeiter-bindung	Turnover-Rate	Neueinstellungen	Anzahl Mitarbeiter	5	7	40%
						in %	36%	28%	
					Austritte	Anzahl Mitarbeiter	2	7	250%
						in %	14%	28%	
Gesundheit und Sicherheit									
5.6	H&S-Emp	403-2	Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter	Verletzungs-, Ausfall- & Unfallrate	Abwesenheitsrate	0,95%	1,91%	101%	
					Verletzungsrate	0	0	0%	
					Arbeitsausfallrate	0	0	0%	
					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%	
Gesellschaftliches Engagement									
5.9	Comty-Eng	413-1	Gesellschaftliches Engagement, Wirkung, Bewertungen und Entwicklungsprogramme		%-Anteil an Assets	0	0	0%	
					Programme zur Einbindung lokaler Gemeinschaft				

Vielfalt („Diversity“)

Der Aufsichtsrat der DKR sowie der Vorstand der Gesellschaft setzten sich in beiden Betrachtungszeiträumen unverändert aus sechs bzw. drei Personen zusammen.

Die Leistungskennziffer Diversity-Pay ist aufgrund des 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.

Die Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder sind erfolgsunabhängig und richten sich nach den Funktionen der Mitglieder in dem Gremium. Das Verhältnis von Grundvergütung und erfolgsabhängiger Vergütung auf Vorstandsebene entspricht weitestgehend den Empfehlungen des DCGK und beträgt hier, je nach Zielerreichungsgrad bei den variablen Vergütungsbestandteilen, mindestens 49 % zu 51 % fix/variabel. Die Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder sowie der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft sind dem Vergütungsbericht des Jahresabschlusses der DKR zu entnehmen.

Aus- und Weiterbildung

Zur Weiterbildung und Förderung der Mitarbeitenden werden normalerweise externe Referenten eingeladen und Seminare veranstaltet. Im Berichtszeitraum fanden die Weiterbildungsmaßnahmen – aufgrund der Coronapandemie – vorrangig online über Video-Calls bzw. über Webinare statt. Weiterbildungen beziehen sich auf Themen wie Datenschutz, Geldwäschegesetz, Versicherungen und Betriebs sicherheitsmaßnahmen sowie zu Themen des operativen Geschäfts, wie zum Beispiel Gebäudebrand schutz, Betriebskosten, Mietrecht und technische Gebäudeausstattung. Zudem erfolgen Coachings zur Erkennung und Förderung der einzelnen Stärken bzw. Schwächen der Mitarbeiter. Auch die Vorstandsmitglieder erhalten diese Leistungen.

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

Personalfluktuation

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 7 neue Mitarbeiter eingestellt, die in erster Linie dem gewachsenen Portfolio- und Geschäftsumfang der DKR Rechnung tragen.

Die Belegschaft der DKR besteht neben festangestellten Mitarbeitern auch aus Praktikanten und Werkstudenten, wodurch die Fluktuation innerhalb des Berichtszeitraums zu erklären ist.

Arbeitsbedingte Todesfälle, Arbeitsausfälle und Verletzungsfälle sind in beiden Berichtsjahren nicht vorgefallen. Krankheitsbedingt bestand im Jahr 2021 eine Abwesenheitsrate von ca. 1,91 %.

Gesundheit und Sicherheit

Sämtliche Bestandsobjekte des DKR-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 DKR im Berichtszeitpunkt keine Vorfälle bekannt.

5.4 Governance

Nr.	EPRA Code	GRI	Indikator	2020	2021
Governance					
			Anzahl der Vorstandsmitglieder	3	3
			Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder	6	6
6.1	Gov-Board	102-22	Durchschnittliche Amtszeit im Kontrollorgan	Vorstandsmitglied	5,0 Jahre*
				Aufsichtsratsmitglied	4,7 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 bitte dem Geschäftsbericht [Seite 8 ff.] zu entnehmen)	
6.3	Gov-Col	102-25	Verfahren zur Regelung von Interessenskonflikten	Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Im Geschäftsjahr 2020/2021 traten keine Interessenskonflikte auf.	

* Die durchschnittliche Amtszeit bezieht sich auf die Zeitspanne vom Antrittszeitpunkt des Amtes bis zum Stichtag 31. Dezember 2021

Die DKR verpflichtet sich zu einer guten Corporate Governance als zentralem Bestandteil der Unternehmensführung. Vorstand und Aufsichtsrat leiten und führen das Unternehmen auf der Grundlage der Einhaltung von Gesetzen und der weitgehenden Befolgung allgemein anerkannter Standards und Empfehlungen. Diese fußen 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 steht die Hauptversammlung als weiteres Organ, durch das die Aktionäre an grundlegenden Entscheidungen beteiligt werden.

Wesentliche Geschäftsgrundlage der DKR ist es zudem, Vertrauen bei Mietern, Geschäftspartnern, Aktionären und weiteren Kapitalmarktteilnehmern zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Somit bedeutet Corporate Governance bei der DKR 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 DKR ausgesetzt ist, angemessen und systematisch zu begegnen. Hierbei wurde ein umfassender Prozess eingeführt, der den Vorstand in die Lage versetzt, Risiken und Chancen rechtzeitig zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern. Insofern werden ungünstige Entwicklungen und Ereignisse frühzeitig transparent und können analysiert und gezielt bewältigt werden.

Das an die neuen Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) angepasste Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat wurde von der Hauptversammlung des Jahres 2021 angenommen.

6 Ausblick

Im Hinblick auf die Verringerung des ökologischen Fußabdrucks („E“) fokussiert sich die DKR in den folgenden zwei Jahren hauptsächlich auf folgende Themen:

- Weitere Fortschritte bei der Errichtung von aktuell rund 150 geplanten E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge an den Bestandsimmobilien. Hierfür kooperiert die DKR mit der EnBW als erfahrenem Partner. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat bereits im März 2021 begonnen. Sukzessive wird ein immer größerer Teil des DKR-Portfolios mit Ladesäulen ausgestattet.
- Konzeptionierung und Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern des Immobilienportfolios. Hierbei arbeitet die Gesellschaft mit einem innovativen Startup zusammen. Pilotstandorte wurden bereits identifiziert, teilweise ist die technische und wirtschaftliche Machbarkeit bereits überprüft worden. Im Falle von zwei größeren Immobilien steht die Planung bereits kurz vor dem Abschluss – eine zeitnahe Umsetzung der Photovoltaikprojekte soll erfolgen.
- Optimierung der Stromversorgung des Gesamtportfolios und Umstellung auf den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien. Hier besteht eine Kooperation mit einem Energieberatungsunternehmen, das fortlaufend Optimierungsmöglichkeiten prüft. So lassen sich jährlich bis zu 25 % der Energiekosten einsparen. Darüber hinaus ermöglicht die Umstellung auf öko-zertifizierte Strom- und Gas tarife eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes des Immobilienportfolios um jährlich etwa 8.000 Tonnen CO₂.
- Erneuerung der Gebäude- und Heiztechnik. Als weiteren wesentlichen Faktor zur Verringerung von CO₂-Emissionen hat die DKR den Ersatz veralteter Heiztechnik durch moderne und weitaus effizientere Heizungsanlagen in ihren Bestandsgebäuden identifiziert. Hierzu prüft die DKR laufend geeignete Standorte sowie verschiedene wirtschaftliche Möglichkeiten der Umsetzung.
- Green Financing & ESG-Rating. Die DKR prüft fortlaufend Möglichkeiten des Green Financing und kommt derzeit zu dem Schluss, dass grüne Finanzierungen zur Umsetzung einzelner Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung möglich sind. Dies wird mit der Umsetzung der jeweiligen Projekte näher geprüft. Perspektivisch spielt das Thema Green Financing auch für die Gesamtfinanzierung der DKR eine große Rolle. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft im Kalenderjahr 2022 erstmals einen ESG-Ratingprozess beim Ratinganbieter GRESB durchgeführt. Davon verspricht sich die Deutsche Konsum eine höhere Transparenz im Bereich der Nachhaltigkeit gegenüber Investoren. Dies soll die Möglichkeiten zum Abschluss von Finanzierungen, die „grün“ oder „ESG-linked“ sind, ganz wesentlich verbessern.
- Begrünte Dächer. Der Wärmeinseleffekt ist einer der Hauptgründe für den Anstieg des Energieverbrauchs in städtischen Gebieten. Er tritt auf, wenn Gebäudedächer die Wärmeenergie der Sonneneinstrahlung absorbieren. Dadurch übersteigt die Temperatur im unmittelbaren Gebäudebereich die Temperatur der weiteren Umgebung. Der Wärmeinseleffekt führt dazu, dass Gebäude insbesondere im Sommer einen höheren Kühlbedarf aufweisen. Daher können begrünte Dächer und Wände den Hitzeinsel-Effekt abmildern und gleichzeitig eine Isolierschicht bilden, die zu einer Verringerung des Energieverbrauchs führt. Durch selektive und wohlüberlegte Investitionen möchte die DKR die positiven Effekte von begrünten Dächern auf Energiebilanz und Nachhaltigkeit nutzen. Mit Stand Herbst 2022 sind vier Objekte des Portfolios mit Gründächern ausgestattet. Die Ausstattung weiterer Objekte mit Gründächern wird fortlaufend geprüft.

