

2025



NACHHALTIGKEITS- BERICHT

Mitteldeutsche
Immobilien





INHALT

1.

Vorwort

 **3 - 4**

2.

Einleitung

 **5 - 6**

3.

Umwelt „E“

 **7 - 22**

4.

Sozial „S“

 **23 - 36**

5.

Unternehmens-
führung „G“

 **37 - 53**

6.

Resümee und Vision

 **54 - 55**

1. Vorwort



Liebe:r Leser:in,

nach unserem ersten ESG-Bericht im vergangenen Jahr und dem darauffolgenden Zwischenbericht im Frühjahr freuen wir uns, Ihnen nun bereits unseren zweiten vollständigen ESG-Bericht präsentieren zu dürfen.

Seit Beginn unserer Nachhaltigkeitsstrategie hat sich viel bewegt: Erste Maßnahmen wurden umgesetzt, Prozesse optimiert und neue Ziele definiert.

Mit diesem Bericht möchten wir Ihnen einen transparenten Einblick in unsere Fortschritte geben – und zeigen, wie wir ESG inzwischen fest in unserem Handeln verankert haben.

Mein besonderer, unermüdlicher Dank gilt dabei unserem ESG-Team sowie allen, die diesen Bericht mit ihrem Engagement, ihrer Expertise und ihrer Unterstützung möglich gemacht haben.

Viel Spaß beim Lesen wünscht
Ihr

Helmut Mau



2. Einführung



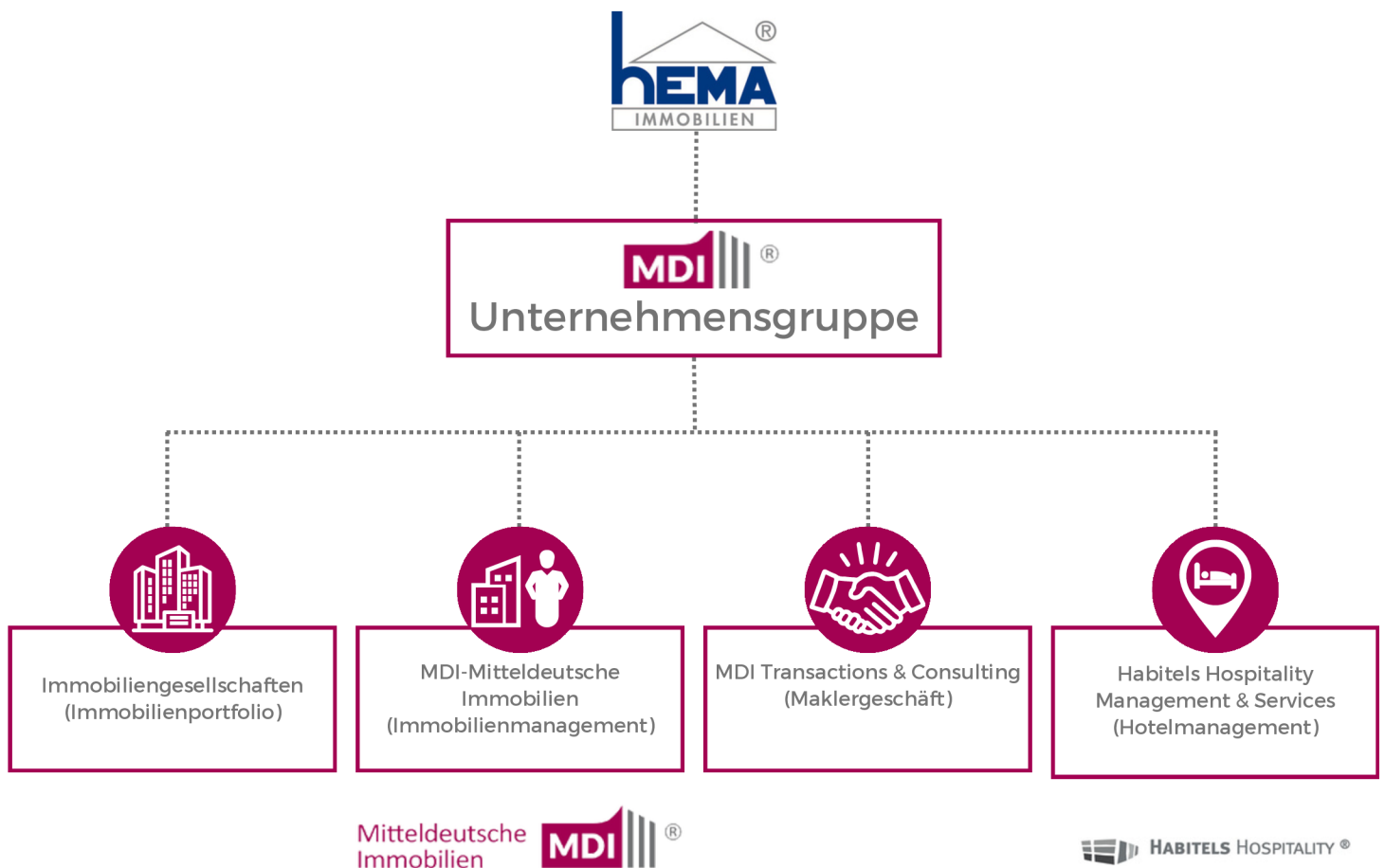
Dieser Bericht dokumentiert die ESG-Aktivitäten der MDI-Mitteldeutsche Unternehmensgruppe und folgt der etablierten Struktur nach Environment (E), Social (S) und Governance (G).

Die MDI-Gruppe ist Teil der **Hema Immobilien und Beteiligungen GmbH** und vereint mehrere spezialisierte Unternehmensbereiche unter einem gemeinsamen Dach:

- die **Immobilien Gesellschaften** der MDI, die rein vermögensverwaltend sind und deren Anteile unsere Investoren halten; diese Gesellschaften führen selbst keine operativen Tätigkeiten für die Immobilien aus,
- die **MDI-Mitteldeutsche Immobilien GmbH** als zentrale, operative Einheit, die auf Basis von Asset- und Property-Management-Verträgen das Immobiliengeschäft für die Immobilien Gesellschaften der MDI ausführt
- die **MDI Transaction & Consulting GmbH**, zuständig für die Vermittlung von Immobilien und Transaktionsberatung, heute im Wesentlichen für Vermittlungen außerhalb der MDI-Unternehmensgruppe (Fremdgeschäft) tätig
- die **Habitels Hospitality Management & Services GmbH** als Hotelbetreibergesellschaft für Serviced Apartments und Hotelimmobilien, tätig für die Hotels der MDI im eigenen Bestand, aber im Betrieb von angemieteten Hotels
- sowie die **Stiftung Kulturkorridor Gera**, die das soziale Engagement der Gruppe verantwortet.

Die ESG-Umsetzungen fallen für die Unternehmen aller Unternehmensbereiche an, jedoch mit unterschiedlicher Gewichtung. Selbstredend ist, dass die Umsetzungen für unsere Immobilien Gesellschaften, für deren Geschäftsbesorgung die MDI-Mitteldeutsche Immobilien GmbH zentral zuständig ist, im Wesentlichen im Bereich „E“ zu finden sind.

Die ESG-Gliederung basiert ansonsten nicht nur auf regulatorischen Anforderungen, sondern spiegelt unser Selbstverständnis als verantwortungsvolle denkende und handelnde Unternehmensgruppe wider. Alle Maßnahmen und Entwicklungen wurden entlang der drei ESG-Kategorien daher systematisch dargestellt und dokumentiert.



3. Umwelt „E“



Verantwortung beginnt im Bestand

Die MDI-Gruppe versteht ESG nicht als Trend, sondern als langfristige Verpflichtung. Im Mittelpunkt unserer Umweltstrategie steht der Bestand: unsere Immobilien, ihre technische Infrastruktur, ihr Energieverbrauch – und damit unser direkter Hebel für CO₂-Reduktion und Ressourcenschonung.

ESG beginnt im Kleinen – und wirkt im Großen

Gerade im Umweltbereich zeigt sich:

“Nachhaltigkeit ist kein einmaliges Projekt, sondern ein fortlaufender und dynamischer Prozess aus vielen Einzelmaßnahmen.”

Ob Modernisierungen an den technischen Anlagen, der Ausbau erneuerbarer Energien, die Umrüstung auf LED oder die Einführung smarter Messtechnik – wir verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz, der ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit verbindet.

„Wirkung entfaltet sich im Bestand.“





Schritt für Schritt zum klimagerechten Immobilienportfolio

Unsere Maßnahmen orientieren sich an konkreten Zielen:

- Energieverbrauch senken,
- Emissionen reduzieren,
- Transparenz schaffen.

Dabei nutzen wir sowohl technologische Innovationen als auch regulatorische Instrumente wie zum Beispiel das CRREM-Tool, um unser Portfolio langfristig zukunftsfähig und resilient aufzustellen.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen ausgewählte Maßnahmen im Bereich Umwelt „E“ vor – aus der Praxis, mit klar messbaren Effekten. Sie zeigen, wie ESG bei der MDI-Gruppe gelebt wird: konsequent, messbar und mit Blick auf das große Ganze.

03

„Meine Aufgabe als technischer Asset Manager ist es, Gebäude innovativ voranzubringen – weg von fossilen Abhängigkeiten, hin zu intelligenten und emissionsarmen Lösungen.“

Danny Hildebrandt
Asset Manager



Beispiel: Energieeffizienz durch Heizungserneuerung

Im Jahr 2024 wurde am Standort Leipzig, Torgauer Straße 72 der veraltete Heizkessel einschließlich der Steuerung durch eine moderne, energieeffiziente Anlage ersetzt.

Durch diese Maßnahme konnte der jährliche Erdgasverbrauch um rund ein Drittel gesenkt werden – das entspricht einer Einsparung von ca. 180.000 kWh Erdgas bzw. rund 35 Tonnen CO₂ pro Jahr.

Gezielte Investitionen dieser Art sind Teil unseres Fahrplans zur schrittweisen Dekarbonisierung des Bestandsportfolios.



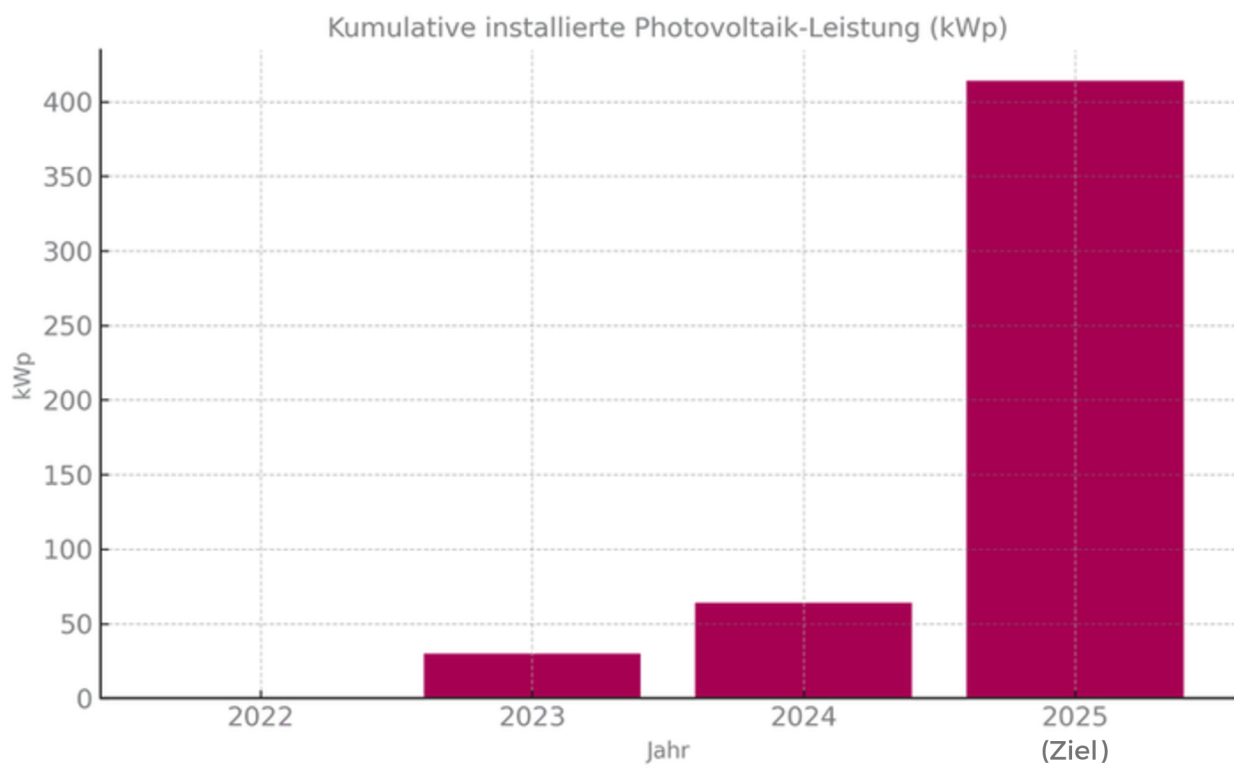
03

Vom Pilotprojekt zur Großanlage – Ausbau der Solarstromproduktion

Wir setzen konsequent auf den Ausbau erneuerbarer Energien und verfolgen eine klare Strategie zur Nutzung von Solarstrom. Schritt für Schritt haben wir unsere Photovoltaik-Kapazitäten ausgebaut oder geplant.

Mit dem kontinuierlichen Hochlauf eigener PV-Stromproduktion stärken wir unsere Unabhängigkeit vom Strommarkt, reduzieren dauerhaft Betriebskosten und leisten einen aktiven Beitrag zur Energiewende.





03

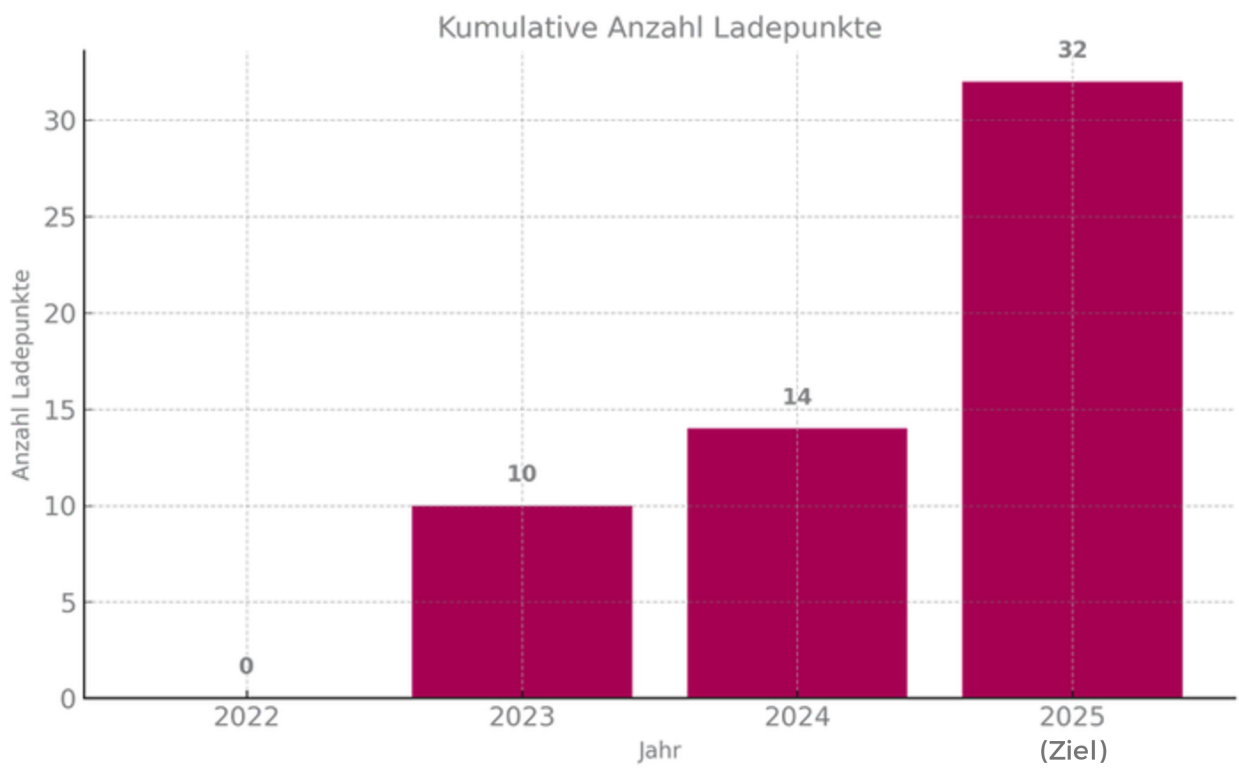
Ladeinfrastruktur für E-Autos – nachhaltige Mobilität aktiv gestalten

Wir treiben den Ausbau unserer Ladeinfrastruktur konsequent voran und leisten so einen aktiven Beitrag zur Förderung klimafreundlicher Mobilität an unseren Immobilienstandorten.

Die Anzahl installierter Ladepunkte wurde seit 2023 deutlich gesteigert.

Mit dem Ausbau der Ladeinfrastruktur ermöglichen wir emissionsfreies Laden für unsere Gewerbemietler – ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur nachhaltigen Mobilitätswende.





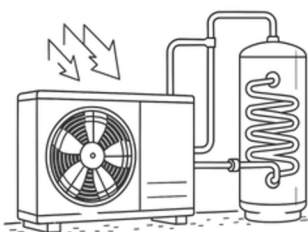
03

Klima-Wärmepumpen statt Fosiler-Energieträger – moderne Heiztechnik für klimafitte Gebäude

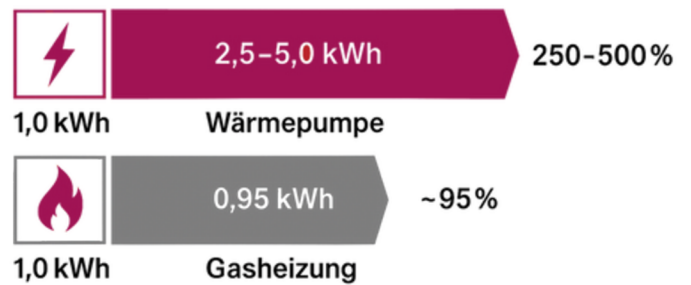
Im Zuge unserer nachhaltigen Gebäudemodernisierung setzen wir verstärkt auf elektrisch betriebene Wärmepumpen. Sie ermöglichen eine saubere, effiziente Beheizung und verringern zugleich die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen.

So wurden im Jahr 2025 rund 7.000 m² Mietflächen unseres Portfolios auf modernste Klimawärmepumpen umgestellt.

Die Integration von Wärmepumpentechnologie ist ein zentraler Baustein unserer Klimastrategie – mit messbar geringerem CO₂-Fußabdruck pro Quadratmeter und einem spürbaren Effekt auf die Energieeffizienz unserer Immobilien.



Effizienz im Vergleich: Wärmepumpe vs. Gasheizung

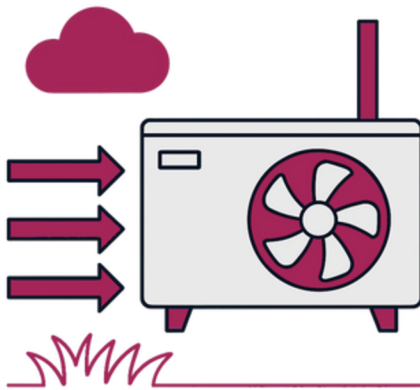


Während eine Gasheizung aus 1 kWh Gas etwa 0,95 kWh Wärme erzeugt, kann eine Wärmepumpe aus 1 kWh Strom bis zu 5 kWh Heizenergie gewinnen – je nach System, Betriebsbedingungen und Gebäudeeffizienz.

Deutlich höhere Effizienz durch Wärmepumpentechnologie: Im Vergleich zur konventionellen Gasheizung arbeitet eine moderne Wärmepumpe mehr als doppelt bis fünffach so effizient. Sie nutzt Umweltwärme als kostenlose Energiequelle und senkt den Energiebedarf pro Quadratmeter signifikant – ein wesentlicher Hebel auf dem Weg zur Dekarbonisierung unseres Portfolios.

Funktionsprinzip einer Wärmepumpe

- 1** Umgebungsluft wird angesaugt



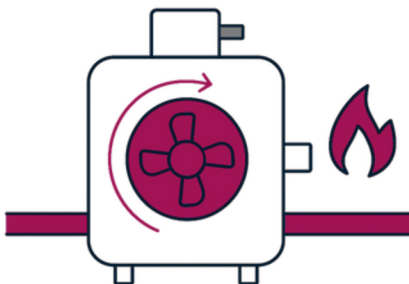
Die Wärmepumpe zieht Außenluft aus der Umgebung an.

- 2** Wärmeübertragung auf das Kältemittel



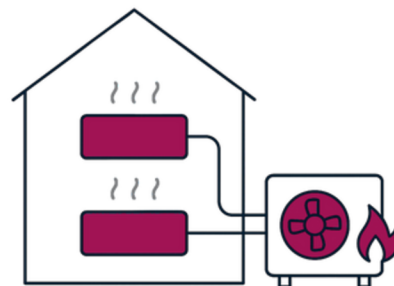
Die in der Luft enthaltene Wärme wird an ein Kältemittel übertragen, das dadurch verdampft.

- 3** Kompression erhöht die Temperatur



Ein Kompressor verdichtet das gasförmige Kältemittel, wodurch seine Temperatur stark ansteigt.

- 4** Wärme wird im Gebäude verteilt



Die entstandene Wärme wird über einen Wärmetauscher an das Heizsystem des Gebäudes abgegeben.

03

Umstellung auf Ökostrom – 100% Erneuerbare für unsere Büros

Die MDI-Gruppe bezieht heute an all ihren Bürostandorten ausschließlich zertifizierten Strom aus erneuerbaren Quellen. Diese Umstellung entlastet die Umwelt um bis zu 3 Tonnen CO₂ pro Jahr – ganz ohne bauliche Maßnahmen, jedoch mit spürbar großer Wirkung.

Damit setzen wir ein klares Zeichen für klimafreundliches Wirtschaften und bekennen uns zu einem verantwortungsvollen Umgang mit Energie im täglichen Betrieb.



Umstellung auf Ökostrom - UNSER strakes Zeichen für den Klimaschutz



Bedeutung

- klares Bekenntnis zu nachhaltigem Wirtschaften
- verantwortungsbewusster Energieeinsatz im täglichen Betrieb

Wir wirtschaften klimafreundlich!

Einführung von Smart Metering und automatisierter, digitaler Zählerstandserfassung

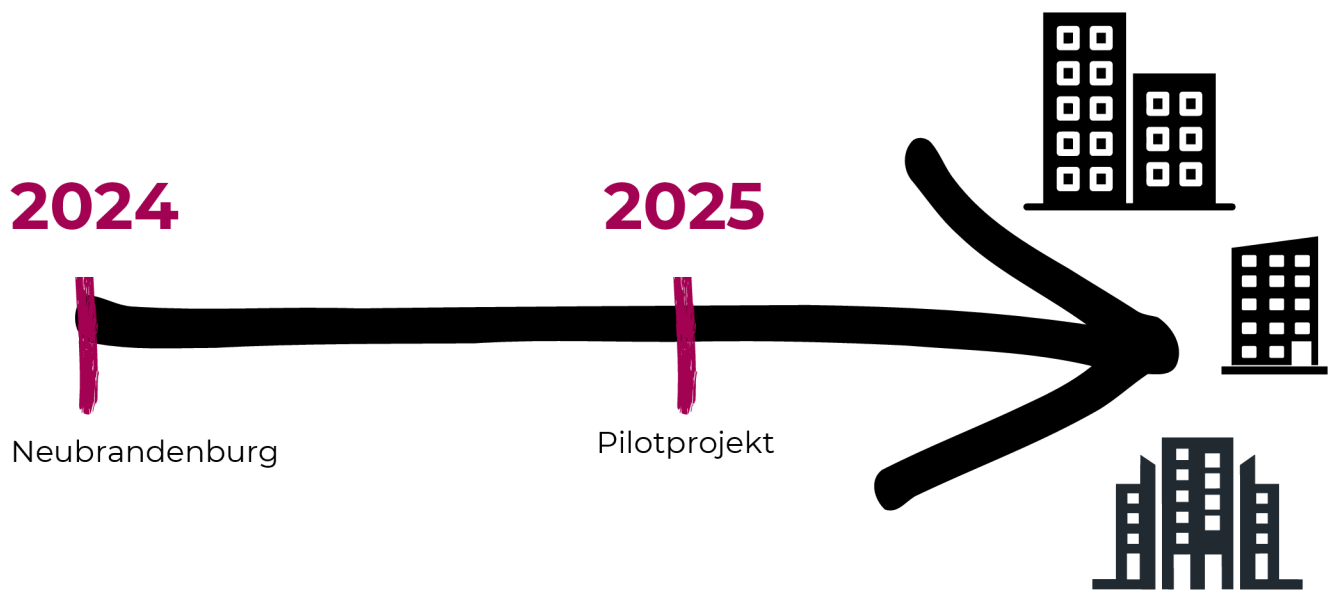
Transparente und präzise Verbrauchsdaten bilden die Basis für gezielte Effizienzmaßnahmen. Mit der Einführung intelligenter Messsysteme legen wir den Grundstein für ein zukunftsorientiertes Energiemanagement.

- **2024:** Installation eines Smart-Meter-Systems im Rahmen der Flächenmodernisierung am Standort in Neubrandenburg.
- **2025:** Start eines Pilotprojekts in unserer Hotelimmobilie in Neuss zur systematischen Auswertung auf Portfolioebene

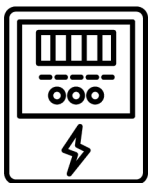
Ziel ist es, durch intelligente Verbrauchserfassung Einsparpotenziale frühzeitig zu erkennen, die Nutzerfreundlichkeit zu erhöhen und langfristig fundierte Entscheidungen für einen ressourcenschonenden Betrieb zu treffen. Dies führt zu einem Einsparpotenzial beim Smart Metering von ca. 15 % des jährlichen Verbrauchs.



Intelligente Messsysteme als Basis für zukunftsorientiertes Energiemanagement



Systematische Auswertung auf Portfolioebene



Präzise
Verbrauchsdaten



Einsparungspotenziale
erkennen



Nutzer-
freundlichkeit

15 %

Einsparungspotenzial
jährlich

03

Nachhaltige Standards im Betrieb – LED-Umrüstung & CRREM-Monitoring

Im Rahmen jeder Neuvermietung setzt die MDI-Gruppe konsequent auf energieeffiziente Technik: Die Umrüstung auf LED-Beleuchtung erfolgt dabei standardmäßig und reduziert den Stromverbrauch gegenüber herkömmlichen Halogen- oder Leuchtstofflampen um bis zu 70 %.

Diese Maßnahme ist Teil unserer Dekarbonisierungsstrategie, die wir regelmäßig mit dem CRREM-Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) analysieren. So identifizieren wir systematisch Energieeinsparpotenziale und steuern unsere Schritte zur Dekarbonisierung zielgerichtet.

Die Kombination aus technischer Aufrüstung, datengestützter Bewertung und kontinuierlicher Überwachung stellt sicher, dass unsere Gebäude langfristig klimafit und zukunftssicher bleiben.



Abbildung: Galerie Leipzig, Torgauerstraße T72 – vorher ohne LED.

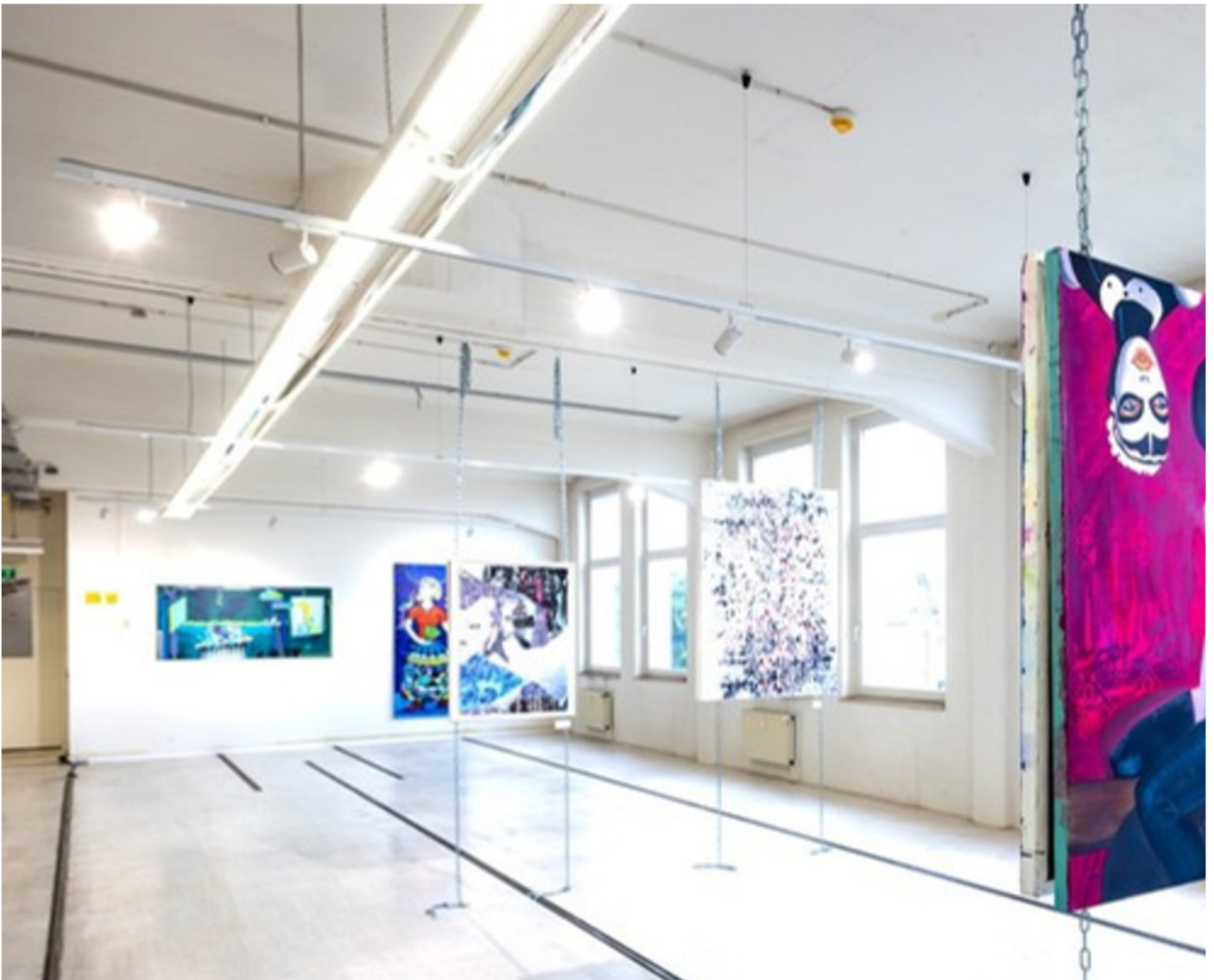


Abbildung: Galerie Leipzig, Torgauerstraße T72 - nachher mit LED.



4. Sozial „S“



„Nachhaltigkeit ist für uns kein Einzelprojekt – sie ist eine Haltung, die sich im täglichen Tun zeigt.“

Helmut Mau
Unternehmensinhaber

Menschen im Mittelpunkt unseres Handelns

Soziale Nachhaltigkeit bedeutet für uns weit mehr, als gesetzliche Pflichten zu erfüllen. Sie ist Ausdruck unseres Selbstverständnisses als wertebasiertes Unternehmen: Wir gestalten Räume, Strukturen und Chancen für Menschen – im Unternehmen, in unseren Immobilienprojekten und im gesellschaftlichen Umfeld.

Die MDI-Gruppe setzt dabei auf eine klare Haltung:

- Wir fördern ein respektvolles, diverses und chancengleiches Miteinander im Team.
- Wir kümmern uns intensiv um die Belange unserer Mieter, steigern ihr Wohlbefinden und fördern langfristige Bindungen – auch durch individuelle Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten in unseren Immobilienprojekten.
- Wir investieren in junge Talente, faire Arbeitsbedingungen und transparente Kommunikation.
- Wir engagieren uns für Kunst, Kultur und Sport – dort, wo unsere Projekte sichtbar wirken.

Unsere sozialen Aktivitäten 2024/2025 reichen von gezielter Nachwuchsförderung und kulturellem Engagement bis hin zur sportlichen Unterstützung einer jungen Athletin. Die Arbeit der Stiftung Kulturkorridor macht deutlich: Verantwortung beginnt im Kleinen – und entfaltet Wirkung im Großen.

Führungswechsel & neue Perspektiven

Nach dem Wechsel von Mario in den Beirat (nun Mitglied des Advisory Board) hat Richard Wartenberg die Rolle des Geschäftsführers (Managing Director / CIO) übernommen.

Richard verantwortet den An- und Verkauf unserer Immobilien. Er verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der deutschen Immobilienwirtschaft, ist Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienökonom (EBS) sowie MRICS-Mitglied.

Wir freuen uns über seine Expertise, seinen strategischen Blick und die neuen Impulse, die er in die MDI-Gruppe einbringt.



Nachwuchsförderung

Unsere Mitarbeitenden prägen die MDI-Gruppe durch ihr Engagement, ihre Ideen und ihren Teamgeist.

- **Sina Theuerkorn:** Erfolgreich im dualen Studium und wird im Anschluss fest übernommen – sie verstärkt künftig unser Property- und Asset-Management.
- **Wim Rambow:** Startet nach seinem erfolgreichen Studium in ein länger andauerndes Sabbatical – wir sagen Danke für die gemeinsame Zeit!
- **Zukunft:** Im Oktober 2025 beginnen zwei neue duale Studierende in Kooperation mit der BA Sachsen.

Die enge Zusammenarbeit mit der BA Sachsen ist für uns ein wichtiger Bestandteil der Nachwuchsförderung. Wir bilden duale Studierende gezielt aus, geben ihnen praxisnahe Einblicke in die Immobilienwirtschaft und eröffnen langfristige Entwicklungsperspektiven innerhalb der Unternehmensgruppe.

04

Frauen bei der MDI-Unternehmensgruppe

Wir sind stolz auf die Frauen in unserem Team, die die MDI-Gruppe Tag für Tag mitgestalten. Ob in der Projektentwicklung, im Asset Management oder in der Unternehmenskommunikation – mit Expertise und Engagement prägen sie unsere Unternehmenskultur nachhaltig.

Unser Ansatz für mehr Vielfalt und Gleichstellung:

- Gleichberechtigte Karrierechancen in allen Unternehmensbereichen
- Flexible Arbeitsmodelle zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben
- Sichtbarkeit weiblicher Vorbilder als Inspiration für andere
- Gezielte Förderung von Kompetenzen & Verantwortung
- Integration vielfältiger Hintergründe & Erfahrungen für strukturellen Fortschritt

So schaffen wir ein Arbeitsumfeld, in dem Frauen nicht nur vertreten sind, sondern wachsen, gestalten und Zukunft sichern.



„Erfolg braucht keine Quote, sondern Haltung, Vertrauen und gegenseitige Wertschätzung – das ist bei MDI gelebte Realität.“

Petra Müser
Geschäftsführerin (COO)



Engagement für Kultur – Stiftung Kulturkorridor

Die Stiftung Kulturkorridor Gera fördert Kunst, Kultur und musikalisch-künstlerische Bildung für Kinder und Jugendliche – mit Fokus auf gesellschaftliche Teilhabe und kreative Nachwuchsförderung. Unterstützt wurden u. a. das Kyiv Symphony Orchestra, Kinder- und Jugendeinrichtungen in Gera sowie junge Künstler*innen durch Ausstellungen und Workshops.

Wir engagieren uns für kulturelle Teilhabe und kreative Stadtentwicklung – im Glauben an die transformative Kraft von Kunst im urbanen Raum.

Aktuelle Schwerpunkte:

- Kulturkorridor Kunsthalle in der Torgauer Straße 72, Leipzig: Die Halle bleibt als Ausstellungs- und Begegnungsort erhalten und wird 2025 mit zwei kuratierten Ausstellungen bespielt. Gleichzeitig richten wir den Blick stärker auf temporäre Zwischennutzungen von Immobilien als flexible Plattform für Kunst und Kultur.
- Kunst in Hotels, die von Habitels betrieben werden: Integration künstlerischer Formate in Hotels als öffentliche Begegnungsorte.
- Projekt „MDI x Stiftung Kulturkorridor“: Pilot 2025 in Düsseldorf – junge Künstler*innen gestalten Fassaden an MDI-Immobilien.
- Kooperationen: Geplant mit Hochschulen, Schulen und Nachwuchskünstler*innen für mehr Sichtbarkeit und Mitgestaltung.

Kunst ist für uns ein soziales Medium: zugänglich, verbindend, identitätsstiftend.



04

Sportförderung:

Volle Fahrt voraus: Wir fördern Kanuslalom-Talent Lucie Krech

Die 20-jährige Leistungssportlerin Lucie Krech trainiert täglich auf der Weißen Elster in Leipzig und nimmt regelmäßig an nationalen und internationalen Wettkämpfen teil. Mit Disziplin, Ehrgeiz und Leidenschaft verfolgt sie ihren sportlichen Weg – Eigenschaften, die wir als MDI-Gruppe bewusst fördern möchten.

Seit 2025 unterstützen wir Lucie sowohl finanziell als auch kommunikativ. Im Juni 2025 haben wir unser Sponsoring offiziell über unsere neuen Social-Media-Kanäle bekannt gegeben und Lucie dort als Gesicht unserer Sportförderung vorgestellt. Unser Engagement geht dabei über die reine Förderung hinaus: Wir möchten Lucie auch eine Plattform geben, ihre Geschichte zu erzählen, andere junge Talente zu inspirieren und den Kanuslalom-Sport in der Region sichtbarer zu machen.

Beitrag zu ESG & SDGs:

- **SDG 3** – Gesundheit & Wohlergehen: Förderung eines aktiven, gesunden Lebensstils durch Leistungssport.
- **SDG 5** – Geschlechtergleichheit: Sichtbare Unterstützung einer jungen Sportlerin in einer leistungsorientierten Disziplin – mit Vorbildcharakter für andere junge Frauen.
- **SDG 17** – Partnerschaften zur Erreichung der Ziele: Zusammenarbeit mit externen Talenten, um gesellschaftliches Engagement und Sportförderung nachhaltig zu verbinden.



„Lucie steht für alles, was wir unter Engagement verstehen: Ausdauer, Fokus, Ehrgeiz – und das Herz am rechten Fleck.“

Helmut Mau
Unternehmensinhaber

Sponsoring für den guten Zweck: MDI unterstützt Charity-Golfturniere

Im Juni 2025 engagierten wir uns erneut als Sponsor des Charity-Golfturniers Golf und Humor im Aachener Golfclub. Unter dem Motto „¡Viva México!“ verband die Veranstaltung sportliche Aktivität, gesellschaftliches Engagement und kulturelle Inspiration. Ein besonderes Highlight war die Versteigerung, moderiert von Ex-Profi Erik Meijer, bei der ein sechsstelliger Betrag für kranke und notleidende Kinder gesammelt wurde.

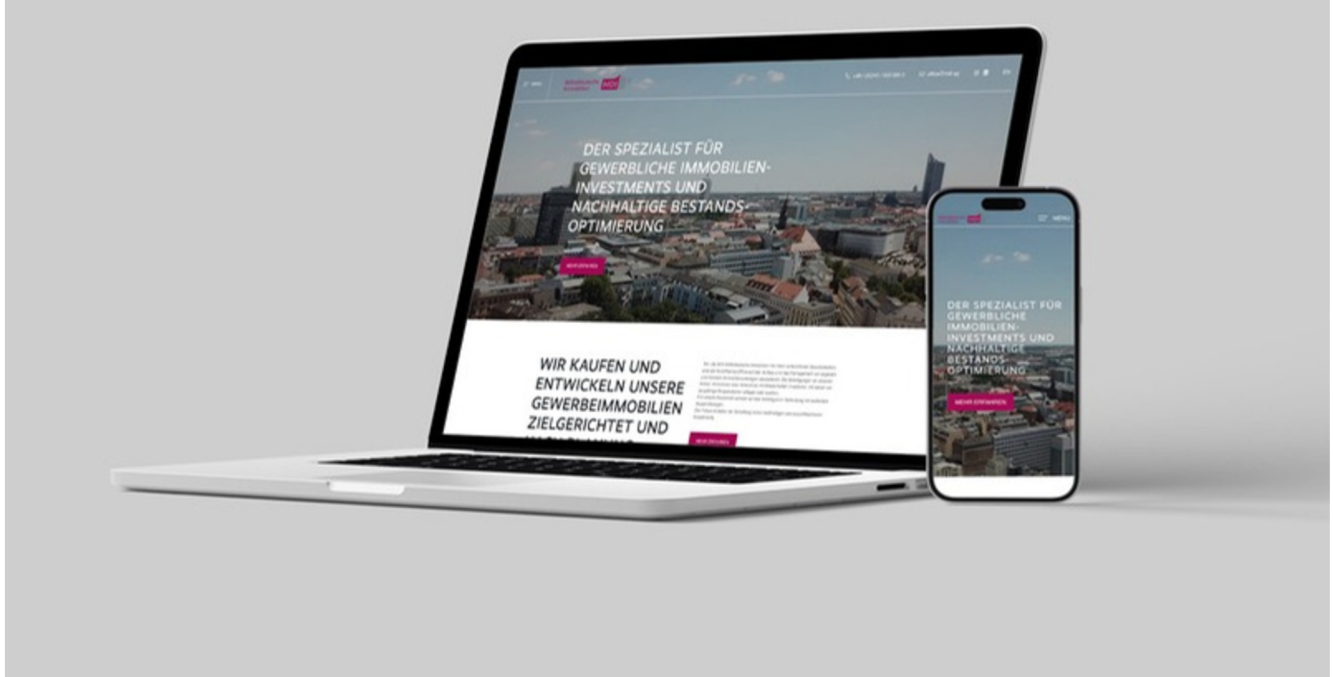
Darüber hinaus war die MDI-Gruppe auch Sponsor des Lions Benefiz-Golfturniers 2025, bei dem Helmut Mau aktiv teilnahm.

Mit unserer Stiftung Kulturkorridor Gera durften wir zudem bereits zwei Turniere in Leipzig erfolgreich als Veranstalter ausrichten.

Diese Initiativen zeigen unser langfristiges Bekenntnis zu gesellschaftlicher Verantwortung, partnerschaftlichem Engagement und nachhaltiger Wirkung über den Sport hinaus.



04



Sichtbarkeit & Dialog – Neue Website & Social Media

Mit dem Launch unserer neuen Website und dem Ausbau unserer LinkedIn- und Instagram-Präsenz schaffen wir Sichtbarkeit für das, was uns als Unternehmen bewegt: unsere Projekte, unser Team – und unser Engagement für Umwelt, Gesellschaft und Kultur.

Unsere Online-Kommunikation ermöglicht:

- Transparenz über ESG-Maßnahmen
- Sichtbarkeit unserer Partnerschaften & Sponsoringaktivitäten
- Dialog mit Bewerber:innen, Mieter:innen und Investor:innen
- Plattform für junge Stimmen im Unternehmen

Besuchen Sie unsere Seiten:



www.mdi.ag



[MDI - Mitteldeutsche Immobilien Unternehmensgruppe](https://www.linkedin.com/company/mdi-ag)



[mdi.ag](https://www.instagram.com/mdi.ag)



DER SPEZIALIST FÜR
GEWERBLICHE
IMMOBILIEN-
INVESTMENTS UND
NACHHALTIGE
BESTANDS-
OPTIMIERUNG

MEHR ERFAHREN

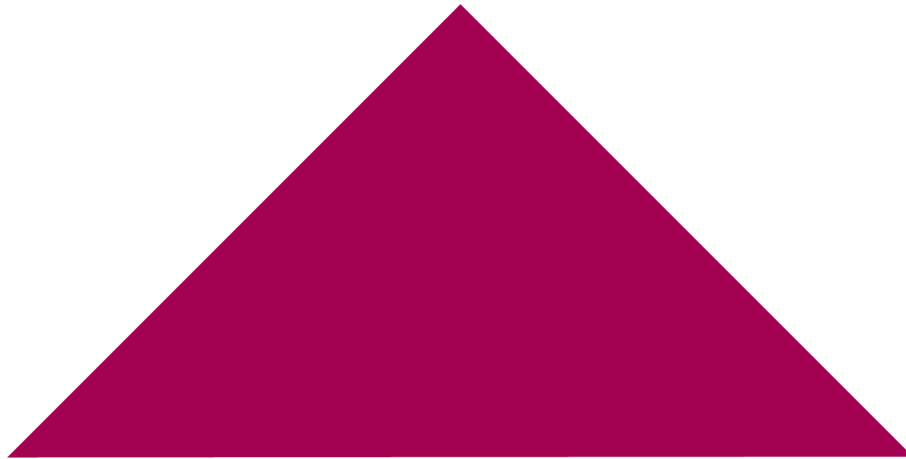
5. Unternehmensführung „G“



Verantwortung, Strukturen & Partnerschaften - Gute Unternehmensführung als Grundlage nachhaltigen Erfolgs

Governance ist mehr als Kontrolle – sie ist das Fundament für Vertrauen, Transparenz und strategische Weiterentwicklung. Für die MDI-Gruppe bedeutet gute Unternehmensführung klare Prozesse, verantwortungsvolle Entscheidungen und eine konsequente Ausrichtung an langfristigen Zielen und Werten. Dazu gehören eine professionelle, technologiegestützte Unternehmenssteuerung, höchste Standards bei der Datensicherheit, sowie die Förderung starker und langfristiger Partnerschaften.

Durch diese Strukturen stellen wir sicher, dass die MDI-Gruppe nachhaltig, resilient und zukunftsorientiert agiert.



Gute Unternehmensführung



| | |
|-----------------|-------------|
| Partnerschaften | Technologie |
|-----------------|-------------|

| | |
|-----------|-------|
| Vertrauen | Werte |
|-----------|-------|

| | |
|------------|---------------|
| Strukturen | Verantwortung |
|------------|---------------|



Mieterprüfung als Bestandteil unserer Governance-Verantwortung

Im Rahmen unserer ESG-Strategie legen wir großen Wert auf eine faire, transparente und regelkonforme Vermietungspraxis. Dazu gehört auch eine sorgfältige Mieterprüfung, die in Analogie zu KYC-Prozessen aus dem Finanzwesen betrachtet werden kann.

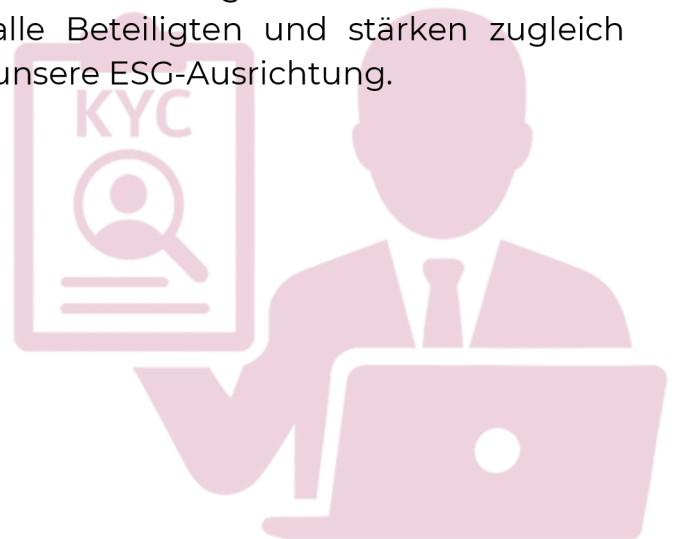
Exkurs:

KYC steht für Know Your Customer („Kenne deinen Kunden“) und beschreibt Prüfverfahren zur Identitäts- und Bonitätsprüfung, die ursprünglich aus dem Bankensektor stammen. Ziel ist es, Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und Betrug zu verhindern sowie gesetzliche Vorgaben einzuhalten.

Übertragen auf unsere Geschäftsbeziehungen bedeutet das konkret, dass wir von unseren Geschäftspartnern Bonitätsnachweise einholen und öffentlich zugängliche Informationen prüfen, um ein stabiles und vertrauenswürdiges Mietverhältnis sicherzustellen. Zudem prüfen wir bei Zahlungseingängen (z.B. Mieten oder Verkaufserlösen) zusätzlich die Identität und Mittelherkunft auf Basis unserer KYC-Mustervorlagen.

Ausstehende KYC-Prüfungen – insbesondere aus übernommenen Alt-Mietverträgen im Zuge von Ankäufen – werden systematisch nachgeholt, um die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen sicherzustellen und die Governance-Standards des Unternehmens zu wahren.

Durch diese Maßnahmen minimieren wir Risiken wie Zahlungsausfälle oder Betrugsversuche, erfüllen unsere regulatorischen Verpflichtungen und übernehmen aktiv Verantwortung im Bereich Governance. Auf diese Weise schaffen wir ein stabiles, transparentes und nachhaltiges Geschäftsumfeld für alle Beteiligten und stärken zugleich unsere ESG-Ausrichtung.



Vertragsgestaltung Mietverträge – Nachhaltigkeit, Compliance und Green- Lease

Compliance- und Datenschutzregelungen sind in unseren Mietverträgen bereits seit längerer Zeit fester Bestandteil. Zusätzlich prüfen wir unsere Mietverträge regelmäßig auf Aktualität und passen sie an die jeweils geltende Rechtsprechung an.

Jüngst haben wir unsere Mietvertragsmuster um eine marktkonforme Green-Lease-Klausel erweitert, die sowohl Mieter- als auch Vermieterpflichten abbildet und damit gegenseitig wirkt. Damit unterstützen wir aktiv eine nachhaltige und zukunftsfähige Nutzung unserer Immobilien und schaffen einen klaren Rahmen für ESG-konformes Mietverhalten.

ESG im Ankaufsprozess: Unser eigenes Scoringmodell für zukunftsweisendes Bewertung

Die MDI hat ein eigenes ESG-Scoringmodell entwickelt, das sich an den Grundlagen des GREG-Modells (GrECo Risk Engineering) orientiert. Dieses Instrument wenden wir konsequent auf alle neuen Ankäufe an, um ESG-Maßnahmen bereits frühzeitig zu identifizieren und Investitionen für die anschließende Entwicklung gezielt zu planen. Damit stellen wir sicher, dass unser Immobilienportfolio kontinuierlich im Sinne aktueller ESG-Themen weiterentwickelt und optimiert wird.

Mit unserem Scoring prüfen wir alle relevanten Umwelt- und Sozialaspekte.

Neben Emissionen zählen insbesondere auch Umweltrisiken wie Hochwasser-, Erdbeben- oder andere Naturgefahren, die gezielt erfasst und bewertet werden.

Unser ESG-Scoring: Ein praktisches Werkzeug für Bewertung und Entwicklung

Erklärung:

Unsere ESG-Checkliste bewertet Immobilien im Ankaufsprozess transparent und strukturiert nach Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien. Die Punkte fließen mit einer Gewichtung von 80% (Environment), 10% (Social) und 10% (Governance) in eine Gesamtauswertung ein. So erkennen wir frühzeitig ESG-Risiken und Chancen und können Maßnahmen gezielt planen.

05

Zusammenarbeit mit der Habitels Hospitality Management & Services GmbH

Gemeinsam mit der Habitels Hospitality Management & Services GmbH entwickelt die MDI-Gruppe zukunftsorientierte Service-Apartment-Konzepte für Long-Stay-Aufenthalte. Erstmals wird dieses Vorhaben im Rahmen eines Pilotprojekts in Gera umgesetzt. Das Projekt vereint hohe Aufenthaltsqualität mit wirtschaftlicher Effizienz und einer ESG-orientierten Betriebsführung. Die operative Umsetzung übernimmt Habitels, mit besonderem Fokus auf Funktionalität, Flexibilität und digital gesteuerte Abwicklungen.



Einführung

Als erfahrener Asset Manager mit einem diversifizierten Portfolio gewerblicher Immobilien und mehreren Investments in Gera können wir Immobilienentwicklung und Revitalisierung aus erster Hand.

Unsere erfolgreichen Umsetzungen – darunter auch die Ansiedlung von B&B Hotels sowie die Wiederinbetriebnahme des Restaurants im Gebäudekomplex Schüler-/Schmelzhüttenstraße – belegen unsere Fähigkeit, Potenziale zu erkennen und wirtschaftlich tragfähig zu machen.

Mit dem nächsten Entwicklungsschritt, der Reaktivierung der 17 bestehenden Apartments, gehen wir einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Abschluss der Bestandsentwicklung am Standort und dem Erreichen einer Vollvermietung. Von einem beständigen Bedarf an temporärem Wohnraum ist auch in mittleren Städten wie Gera auszugehen. Insbesondere sich entwickelnde Standorte, an denen sich bereits namhafte Großunternehmen angesiedelt haben, lassen Potenziale erwarten. Unser Konzept setzt genau hier an: bei einer stabilen Nachfrage nach funktionalen, gemütlich ausgestatteten Apartments, die auf die Bedürfnisse unserer Zielgruppen ausgerichtet sind und deren Preise durch ein konsequentes Betriebskonzept stabil bleiben.

Mit unserem angedachten Incentive bei Erstanmietung – einem Restaurant-Gutschein – schaffen wir zudem Synergien zwischen den Long-Stay-Bewohnern und den weiteren Mietern am Standort. Unser Restaurant mit einer Terrasse im Sommer und einem Wintergarten soll ein zentraler Treffpunkt und lebendiger Community-Bereich werden. Das fördert Austausch und Networking und trägt damit wesentlich zum Erfolg des Konzepts bei. Gleichzeitig erhöhen sich die Frequenz für die Liegenschaft und die Bekanntheit unseres gastronomischen Angebots.

Mit unserem tragfähigen und zukunftsweisenden Konzept sowie einem erfahrenen Betreiber schaffen wir die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Das wirtschaftliche Fundament basiert auf zu erwartenden stabilen Erträgen – sowohl für den Eigentümer der Immobilie als auch für den künftigen Betreiber – wie folgt:

Der Eigentümer der Immobilie erhält eine monatliche Festmiete von 3.000 € zzgl. einer 50%igen Umsatzbeteiligung (vom NOI = kostenbereinigter Umsatz). Der Betreiber erhält eine Handling-Fee und ebenfalls eine 50%ige Umsatzbeteiligung (vom NOI = kostenbereinigter Umsatz).

Bereits eine Auslastung von 50% der Apartments ermöglicht attraktive Gesamteinnahmen – sowohl für den Eigentümer als auch den künftigen Betreiber.

Abbildung: Auszug aus dem Konzept.



Habitels als Innovationspartner

Im Betrieb der Hotels und Serviced Apartments setzt die Habitels Hospitality Management & Services GmbH künftig verstärkt auf innovative, digitale Systeme, um Prozesse noch effizienter, ressourcenschonender und serviceorientierter zu gestalten. Dazu gehören unter anderem:

- Digitaler Check-in & Check-out für mehr Komfort und reduzierten Personalaufwand
- Mobile Schlüssel- und Zugangssysteme für erhöhte Flexibilität und Sicherheit
- Digitale Gästemappen auf TV-Geräten

Diese Systeme bilden den Kern einer skalierbaren digitalen Infrastruktur. Gemeinsam mit der MDI-Mitteldeutsche Immobilien GmbH werden kontinuierlich neue Technologien identifiziert, im Pilotbetrieb erprobt und anschließend flächendeckend implementiert. So wird die Zusammenarbeit innerhalb der Gruppe gezielt genutzt, um Innovationen praxisnah zu entwickeln, Wissen auszutauschen und die digitale Transformation nachhaltig voranzubringen.



05

„Digitalisierung bedeutet für uns: konsequent im Alltag spürbarer Service, echte Ressourceneffizienz und ein modernes Gasterlebnis – nicht irgendwann, sondern jetzt.“

Mario Liebermann

Geschäftsführer Habitels Hospitality Management & Services GmbH



Strukturierte Finanzsteuerung und klare Verantwortlichkeiten

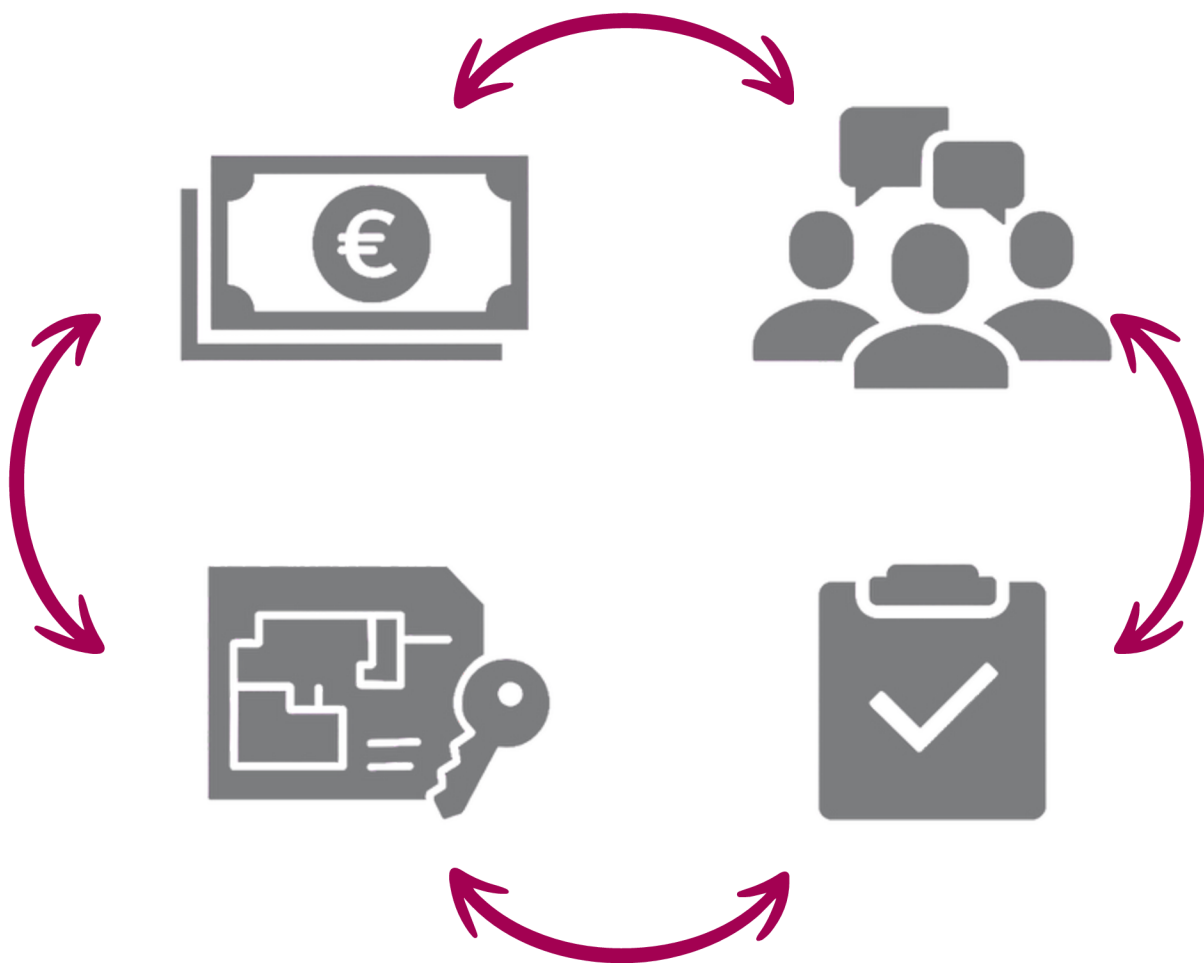
Unsere Finanzbeschaffung und -steuerung folgt einem klar definierten, mehrstufigen Ablauf- und Entscheidungsprozess. Die Verantwortung für Planung, Mittelbeschaffung und -verwendung liegt bei der Geschäftsführung, unter Einbindung des Beirats als Vertreter unserer Investoren.

Wesentliche Maßnahmen und größere Ausgaben werden im Vorfeld detailliert geplant und im laufenden Geschäftsjahr in einem internen Gremium geprüft, überwacht und freigegeben.

Die operative Umsetzung im Immobilienbereich erfolgt auf Basis standardisierter Asset- und Property-Management-Verträge, welche die Zuständigkeiten und Freigabemodalitäten für Transaktionen, Projektentwicklungen, Vermietung sowie das kaufmännische und technische Immobilienmanagement eindeutig regeln.

Bonitätsprüfungen unserer Geschäftspartner erfolgen frühzeitig, und alle Kostenfreigaben werden im Gremium beschlossen, um Kostensicherheit, Investitionsdisziplin und nachhaltiges Wachstum innerhalb der Unternehmensgruppe sicherzustellen. Eine rollierende Liquiditätsplanung gewährleistet zusätzlich, dass Mittelverwendungen aktiv gesteuert und Liquiditätsengpässe vermieden werden.

Für größere Investitionen und projektbezogene Ausgaben gelten klar dokumentierte Freigabeprozesse. Darüber hinaus sorgt ein konsequent angewandtes Vier-Augen-Prinzip bei allen wesentlichen kalkulatorischen und vertragsbezogenen Vorgängen für eine hohe Fehlervermeidung und Stabilität in unseren Geschäftsabläufen – im Einklang mit einer verantwortungsvollen Governance-Praxis.



Einführung des Communication & Governance Mapping Plans

Im Berichtszeitraum wurde der Communication & Governance Mapping Plan entwickelt, dessen standortübergreifende Einführung derzeit vorbereitet wird. Dieses interne Steuerungstool definiert präzise die Kommunikationspflichten, Entscheidungsfreigaben, Fachbereichszuständigkeiten und Vertretungsregelungen in sämtlichen relevanten Prozessen. Ziel ist es, Verantwortlichkeiten klar zuzuordnen, Entscheidungswege verbindlich zu regeln und dadurch Transparenz und Governance im Unternehmen nachhaltig zu stärken sowie interne Kommunikation und Arbeitsabläufe effizienter zu gestalten.

Der Plan steht künftig allen Mitarbeitenden in Form einer strukturierten Liste mit eindeutigen Prozesskürzeln im unternehmenseigenen SharePoint zur Verfügung und ist somit jederzeit einsehbar.

Diese transparente Dokumentation stärkt die Governance, reduziert Schnittstellenkonflikte und fördert eine nachvollziehbare, effiziente Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens. Damit leistet der Communication & Governance Mapping Plan einen wesentlichen Beitrag zu einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Unternehmensführung.

Perspektivisch ist zudem die Erweiterung um eine digitale Prozessbearbeitung vorgesehen: Die bestehende Domus-Software soll durch ein CRM-System ergänzt werden, um Synergien zu schaffen und Prozesse künftig noch effizienter zu steuern.



Verankerung von Compliance, Datenschutz und IT-Sicherheit

Compliance, Datenschutz und IT-Sicherheit sind bei uns fest im Unternehmensalltag verankert – nicht nur aus rechtlicher Verpflichtung, sondern als Ausdruck unserer Haltung: proaktiv, verantwortungsvoll und zukunftsorientiert.

Intern wird Datenschutz teamübergreifend verantwortet. Die Zusammenarbeit mit externen Beratern und Dienstleistern erfolgt auf Basis vertraglich geregelter DSGVO-Vorgaben und Verschwiegenheitspflichten.

In der täglichen Praxis setzen wir auf festgelegte Abläufe und Transparenz, digitale Archivierung und sichere Ablagestrukturen vor allem von sensiblen Daten. Auch ohne dediziertes Compliance-Tool sichern wir durch unsere Prozesse und interne Prüf- und Freigabe-Mechanismen ein hohes Maß an Verlässlichkeit und Rechtssicherheit.

Im Bereich der IT-Sicherheit arbeiten wir seit 2017 mit einem festen Dienstleister zusammen.

Maßnahmen wie verschlüsselte Kommunikation, Zugriffskontrollen, regelmäßige Backups und sichere Cloudlösungen sind dabei selbstverständlich.

So verstehen wir Datenschutz und Compliance als gelebte Verantwortung – gegenüber unseren Mitarbeitenden, Partnern und der Gesellschaft.



„Governance heißt, Vertraulichkeit zu leben und zu respektieren - und damit eine Basis für Vertrauen und verlässliche Partnerschaften zu gewährleisten.“

Petra Müser
Geschäftsführerin (COO)



Regelmäßige ESG-Sitzungen als Bestandteil der operativen Steuerung

Im Rahmen der operativen Steuerung unserer ESG-Aktivitäten sind wöchentliche Meetings etabliert, um die Umsetzung und Weiterentwicklung nachhaltigkeitsrelevanter Maßnahmen systematisch und proaktiv voranzubringen.

Diese Sitzungen dienen dazu, ökologische, soziale und Governance-Themen frühzeitig zu identifizieren, Maßnahmen zu priorisieren, Kosten zu planen und Fortschritte transparent nachzuverfolgen.

Die regelmäßige Integration von ESG-Themen in unsere Steuerungsprozesse unterstreicht die hohe Priorität, die Nachhaltigkeit innerhalb der MDI-Gruppe einnimmt.

>>>



Das ESG-Team ist interdisziplinär zusammengesetzt, um verschiedene Perspektiven innerhalb des Unternehmens abzudecken. Beteiligt sind:

- **Danny Hildebrandt**
Asset Management
- **Mario Liebermann**
Beiratsmitglied
- **Petra Müser**
Geschäftsführerin/COO
- **Sina Theuerkorn**
Asset Management
- **Claudia Thiele**
Marketing & Kommunikation Managerin

Durch diese Zusammensetzung können strategische und operative Fragestellungen ganzheitlich betrachtet und Entscheidungen zielgerichtet getroffen werden. Die regelmäßigen ESG-Sitzungen leisten damit einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen und verantwortungsbewussten Unternehmensführung.



THANK YOU

06. Resümee und Vision

Der vorliegende Bericht macht deutlich: Die MDI-Gruppe versteht ESG nicht als kurzfristige Pflicht, sondern als langfristige Verantwortung und integralen Bestandteil unseres unternehmerischen Handelns. Ob Energieeffizienzmaßnahmen im Bestand, die systematische Nutzung des CRREM-Tools, Investitionen in erneuerbare Energien, soziale Projekte über die Stiftung Kulturkorridor oder die Verankerung klarer Governance-Strukturen – unser Engagement ist breit aufgestellt und wirksam.

2024/2025 war ein Jahr der Entwicklung und Weichenstellung. Wir haben technische Innovationen in unseren Immobilien etabliert, Nachwuchstalente gefördert, Frauen gestärkt, kulturelle Teilhabe ermöglicht und Governance-Prozesse professionalisiert. Dabei verbindet uns eine Haltung: Verantwortung beginnt im Kleinen und wirkt im Großen – für unsere Mitarbeitenden, unsere Mieter:innen, unsere Investoren und die Gesellschaft.

Unsere Vision ist klar:

Wir wollen die MDI-Gruppe als zukunftsorientierte, resiliente und verantwortungsbewusste Unternehmensgruppeweiterentwickeln – mit einem klimafitten Immobilienportfolio, sozialer Wirkung vor Ort und transparenten, verlässlichen Strukturen. Nachhaltigkeit bedeutet für uns, ökonomische Stabilität mit ökologischer Verantwortung und gesellschaftlichem Mehrwert zu verbinden.

Die kommenden Jahre werden geprägt sein von:

- der konsequenten Dekarbonisierung unseres Immobilienbestands,
- der Stärkung sozialer Initiativen in Kultur, Sport und Bildung,
- der kontinuierlichen Professionalisierung unserer Governance,
- und der engen Einbindung unserer Mitarbeitenden in diesen Prozess.

So gestalten wir nachhaltigen Erfolg – Schritt für Schritt, im Dialog mit allen Beteiligten und mit einem klaren Ziel: eine MDI-Gruppe, die Zukunft verantwortungsvoll gestaltet und Werte dauerhaft bewahrt.

Ihr MDI-ESG-Team



MDI-Mitteldeutsche Immobilien GmbH
Handelnd für die Unternehmen der MDI-Unternehmensgruppe



Chopinstraße 5 | D-04103 Leipzig



+49 / (0) 341 55 000 50



www.mdi.ag



[mdi-mitteldeutsche-immobilien-gmbh](https://www.linkedin.com/company/mdi-mitteldeutsche-immobilien-gmbh)

Mitteldeutsche
Immobilien



