



INHALT

VORWORT	2
KENNZAHLEN & KURZPROFIL	4
UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG	6
Einführung	6
Grundlagen unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung	7
Die DIC Asset AG	8
Corporate Governance	11
Unsere Nachhaltigkeitsstrategie	13
Orientierung am Nachhaltigkeitskodex des ZIA	14
LANGFRISTIGE MASSNAHMEN UND ZIELE	16
Unsere Ziele für die Stakeholder	17
Meilensteinplanung	23
ÖKONOMIE	24
ÖKOLOGIE	29
SOZIALES	35
Unsere Mitarbeiter	35
Engagement	39
NACHHALTIGE ERFOLGE	41
Projekt „Green Energy“	41
Nachhaltige Projektentwicklung: „MainTor – The Riverside Financial District“	42
Waste Management	48
Nachhaltigkeit im Bestand	48
ANHANG	49
GRI-Level	49
GRI-Index	59
Glossar	60
Kontakt	62

VORWORT

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner, liebe Mitarbeiter und Freunde unseres Unternehmens,

zeitgleich mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für 2011 freuen wir uns, Ihnen den ersten Nachhaltigkeitsbericht der DIC Asset AG vorstellen zu können.



Ulrich Höller (CEO) und Markus Koch (CFO)

Nachhaltigkeit ist kein neues Ziel für die DIC Asset AG. Unser Geschäftsmodell steht seit je her für Dauerhaftigkeit, was auch durch die Tatsache unterstrichen wird, dass wir seit unserem Börsengang mit hoher Ertragskraft mehr als 30 Quartale in Folge Gewinne erzielt haben. Im Vordergrund unserer Unternehmenstätigkeit steht ein langfristig orientierter und verantwortungsvoller Umgang mit dem Vermögen unserer Finanzpartner sowie mit Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern. Nachhaltiges Wirtschaften bedeutet für uns auch gesellschaftliche Verantwortung und die bestmögliche Integration unserer Interessengruppen, um einen ökologischen, sozialen und ökonomischen Mehrwert zu schaffen. Mit diesem Hintergrund haben wir – trotz der internationalen Spannungen auf den Finanz- und Wirtschaftsmärkten – auch 2011 ein erfolgreiches Geschäftsjahr absolviert und unsere Wachstums- und Ergebnisziele vollumfänglich erreicht.

Wir haben bisher im Rahmen unseres Geschäftsberichts über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten berichtet. In 2011 haben wir unsere Berichterstattung deutlich erweitert – Ergebnis ist der erste Nachhaltigkeitsbericht der DIC Asset AG.

■ Zum einen haben wir unternehmensintern die Voraussetzungen für ein regelmäßiges Reporting geschaffen. Erste Ergebnisse der Analyse von Verbrauchswerten von rund 60 Immobilien stellen wir Ihnen in diesem Bericht vor, ebenso wie unsere Ziele sowie wichtige nachhaltige Projekte.

■ Zum anderen haben wir uns – gemeinsam mit weiteren Marktteilnehmern – als Mitglied des führenden Immobilienverbandes ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) für die Einführung eines Nachhaltigkeitskodex für die Immobilienbranche eingesetzt. Der Immobilienbranche kommt als eine der größten Wirtschaftssektoren Deutschlands eine Schlüsselrolle bei der Nachhaltigkeit zu, denn auf den Bau und Betrieb von Immobilien entfällt ein bedeutender Anteil des Ressourceneinsatzes und -verbrauchs. Der ZIA hat den Kodex für die Immobilienbranche im Herbst 2011 veröffentlicht und wir haben unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht an diesen Empfehlungen ausgerichtet.

Wir sind sicher, dass Nachhaltigkeit in der öffentlichen Wahrnehmung und in unserer Branche weiter an Bedeutung gewinnen wird und mehr und mehr in unternehmerische Entscheidungsprozesse integriert wird. Wirtschaftliche Erfolge werden in Zukunft nicht mehr allein an einem ökonomischen Maßstab gemessen, sondern auch ihr ökologischer und gesellschaftlicher Nutzen wird Gewicht haben. Unser auf

Dauer angelegtes Geschäftsmodell bietet eine gute Ausgangsbasis, um die Nachhaltigkeitsimpulse des Marktes aufzugreifen und erfolgreich unternehmensintern umzusetzen. Um dies zu dokumentieren, werden wir ab sofort jährlich unsere Maßnahmen und Ergebnisse im Bereich der Nachhaltigkeit erläutern – mit der Zielsetzung, kontinuierlich Fortschritte im Sinne unserer Interessengruppen präsentieren zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Höller
CEO



Markus Koch
CFO

NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Ökonomische Kennzahlen	2011	2010
Anzahl Immobilien	278	288
Mietfläche in m ² *	1.228.000	1.171.100
Leerstandsquote*	12,4%	14,3%
Miete pro m ² in Euro*	10,50	10,40
Mietrendite*	6,6%	6,6%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*	139,5	128,9
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro*	2.202,3	2.001,8
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	40,6	44,0
Konzernüberschuss in Mio. Euro	10,6	16,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	38,4	37,7
Eigenkapitalquote	27,8%	28,6%
Net Asset Value in Mio. Euro	682,6	598,5

* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; außer Anzahl Immobilien und Marktwerte, alle Werte ohne Projektentwicklungen

Ökologische Kennzahlen **	2010	2009
Stromverbrauch in kWh/m ² /Jahr	110,6	97,5
Heizenergieverbrauch in kWh/m ² /Jahr	77,7	77,1
CO ₂ -Emissionen in kgCO ₂ e/m ² /Jahr	72,3	68,7
Wasserverbrauch in m ³ /m ² /Jahr	0,26	0,28

** bezogen auf Analyseportfolio

Soziale Kennzahlen	2011	2010
Gesamt Mitarbeiter	127	110
Fluktuationsrate	7,8%	22,7%
Anteil Frauen	44%	48%
Anteil Männer	56%	52%
Abwesenheitsrate	2,4%	2,7%

Highlights 2011

MainTor Frankfurt:

Die DIC realisiert eine der größten nachhaltigen Stadtquartiersentwicklungen Deutschlands in bester Innenstadtlage am Mainufer. 2011 haben wir markante Fortschritte erzielt und mit Vorvermarktungen den Startschuss für die Umsetzung von zwei Teilprojekten gesetzt. Mehr ab Seite 42.

Projekt Green Energy:

Für einen großen Teil unseres Portfolios beziehen wir nun Allgemeinstrom aus regenerativen Energiequellen. Dazu wurden mehr als 400 Verträge umgestellt. Mehr ab Seite 41.

Portfoliowachstum:

2011 haben wir Akquisitionen von rund 300 Mio. Euro durchgeführt und damit die Ertragsstärke unseres Portfolios erhöht. Das Portfolio wuchs anteilig um rund 112.000 m² und schafft einen FFO-Beitrag von rund 8,5 Mio. Euro auf jährlicher Basis.

Mehr auf Seite 24.

Kapitalerhöhung und Unternehmensanleihe:

Zur Finanzierung des Wachstums haben wir 2011 eine Kapitalerhöhung durchgeführt und mit der ersten DIC Asset-Anleihe einen neuen Kreis von Investoren erschlossen. Die Maßnahmen erhöhen – neben der Stärkung unserer Kapitalbasis – auch unsere Flexibilität bei Finanzierungen. Mehr auf Seite 18.

KURZPROFIL

Die 2002 etablierte DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist ein Immobilienunternehmen mit ausschließlichem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und renditeorientierter Investitionspolitik.

Das betreute Immobilienvermögen beläuft sich auf rund 3,3 Mrd. Euro mit rund 280 Objekten, davon 2,2 Mrd. Euro anteiliges Investment auf der Bilanz der DIC Asset AG. Die Investitionsstrategie der DIC Asset AG zielt auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios.

Das Immobilienportfolio ist in zwei Segmente gegliedert: Das „Commercial Portfolio“ (1,9 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen. Das Segment „Co-Investments“ (0,3 Mrd. Euro) führt Fondsbeteiligungen, Joint Venture-Investments und Beteiligungen bei Projektentwicklungen zusammen.

Über unsere Immobilienmanagement-Teams in sechs Niederlassungen an unseren regionalen Portfolio-Schwerpunkten betreuen wir die Mieter direkt und profitieren dabei vom Standort- und Know-how-Vorsprung. Dies schafft die Basis für den Erhalt und die Steigerung unserer Immobilienwerte.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert und im internationalen EPRA-Index für die bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa vertreten.

UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

EINFÜHRUNG

Dies ist der erste eigenständige Nachhaltigkeitsbericht der DIC Asset AG. In den beiden Jahren zuvor hatten wir ausschließlich im Geschäftsbericht über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten berichtet. Wir haben diese neue und detailliertere Art der Berichterstattung gewählt, um der wachsenden Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen ihren entsprechenden Rahmen zu geben.

Der Bereich Investor Relations ist dabei die hauptverantwortliche Unternehmenseinheit, die in enger Zusammenarbeit mit anderen Unternehmensbereichen Reportingprozesse koordiniert sowie die erforderlichen Informationen aufbereitet und auswertet. Er berichtet direkt an den Vorstand.

In diesem Bericht präsentieren wir unsere Strategie und die Verankerung der Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell der DIC Asset AG. Zudem fassen wir unsere geplanten Maßnahmen und konkreten Ziele zusammen und stellen den aktuellen Status unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten erstmals auch anhand ausgewählter Kennzahlen dar. Für den ersten Bericht streben wir das Erreichen des Level C gemäß dem GRI-Standard an.

Wir werden zukünftig jährlich über die Ziele, Maßnahmen, Ergebnisse und Fortschritte unseres unternehmerischen Handelns gemäß des Drei-Säulen-Ansatzes zur sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit berichten.

Berichtsumfang und Datengrundlagen

Die Informationen und Daten des ökonomischen und sozialen Berichtsteils beziehen sich auf den DIC Asset-Konzern und ihre Tochtergesellschaften. Bei Abweichungen weisen wir an geeigneter Stelle darauf hin.

In unseren Ausführungen zur Ökologie beziehen wir uns auf den DIC Asset-Konzern und seine 100%igen Tochtergesellschaften, über die die DIC Asset AG ihre Immobilien hält und die intern über den Immobilienmanager DIC Onsite GmbH verwaltet werden. Darüber hinaus berücksichtigen wir auch ökologische Daten von Objekten aus unseren Co-Investments, an denen wir Minderheitsanteile halten. Wir decken somit das gesamte Immobilienprofil unseres gemanagten Portfolios ab. Für die Ergebnisse im ökologischen Berichtsteil haben wir ein erstes Analyseportfolio aus 57 Objekten untersucht und nach Möglichkeit Daten für die Jahre 2008 bis 2010 berücksichtigt. Über die Berechnungsschritte und Umfang der ausgewerteten Daten informieren wir innerhalb der einzelnen Berichtsteile und im Anhang zum GRI-Index.



Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Non-Profit-Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt. www.epra.com

Global Reporting Initiative (GRI)

Die Global Reporting Initiative wurde 1997 gegründet, um die Grundlage für eine transparente, standardisierte und vergleichbare Nachhaltigkeitsberichterstattung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistung der globalen Wirtschaft zu schaffen. Ihre Richtlinien sollen die nachhaltige Entwicklung weltweit fördern und gleichzeitig Unternehmen/Organisationen bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten mit einem freiwilligen Rahmen für die Berichterstattung unterstützen. www.globalreporting.org



Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V wurde 2006 gegründet, um der Immobilienwirtschaft eine einheitliche Interessenvertretung zu geben. Der Verband fördert und begleitet Maßnahmen, die geeignet sind, das wirtschaftliche, rechtliche, politische und steuerliche Umfeld der gesamten Immobilienwirtschaft zu erhalten und zu verbessern. www.zia-deutschland.de

GRUNDLAGEN UNSERER NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Für Immobilienunternehmen hat das Thema Nachhaltigkeit in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Hier wirken gesellschaftliche Einflüsse, gesetzliche Bestimmungen und auch eine Veränderung in den Ansprüchen seitens verschiedener Interessengruppen zusammen. Die DIC Asset AG hat deshalb in Zusammenarbeit mit der ZIA und gemeinsam mit weiteren Branchenunternehmen die Einführung eines Nachhaltigkeitskodex für die deutsche Immobilienwirtschaft vorangetrieben. Dieser Kodex wurde im Herbst 2011 veröffentlicht. Für unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigen wir die Empfehlung des Kodexes und streben auch zukünftig an, den Empfehlungen des ZIA-Branchenkodex zu entsprechen.

Kernelement des ZIA-Branchenkodex ist die Selbstverpflichtung zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts. Dieser bildet die Basis für eine nachprüfbare Messung der Unternehmensaktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit. Der ZIA empfiehlt dabei die Übernahme des global angewandten Reportingansatzes der Global Reporting Initiative (GRI).

Des Weiteren hat die EPRA (European Public Real Estate Association) die sogenannte „Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting“ im September 2011 veröffentlicht und die aus ihrer Sicht wichtigsten Schlüsselkennzahlen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Immobilienunternehmen zusammengefasst.

Der vorliegende Bericht orientiert sich am ZIA-Kodex, den Reportingstandards der GRI 3.1 Richtlinien und den seit dem Sommer 2011 veröffentlichten Ergänzungen für die Bau- und Immobilienunternehmen (CRESS) sowie den Empfehlungen der EPRA.

Inhalte des Nachhaltigkeitsberichts

In unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht schildern wir die Grundlagen unserer Nachhaltigkeitsstrategie, unsere Ziele und berichten erstmals über die ökologische Performance unserer Immobilien. Zukünftige Berichte werden sich verstärkt darauf konzentrieren, unsere Fortschritte zu dokumentieren.

- Wir stellen das Geschäftsmodell der DIC Asset AG grundlegend vor und schildern die unternehmerischen Zielsetzungen der nächsten Jahre, was Nachhaltigkeit und ihre Bedeutung für die strategische Ausrichtung angeht.
- Wir beschreiben unsere relevanten Interessengruppen (Stakeholder), ihre unterschiedlichen Bedürfnisse und unsere Stakeholder-Ziele.
- Wir schildern die Struktur der DIC Asset AG und die Prinzipien der Unternehmensführung (Corporate Governance)
- In den Kapiteln Ökonomie, Ökologie und Soziales berichten wir detailliert in Form von Nachhaltigkeitsindikatoren über unsere Aktivitäten gemäß dem Drei-Säulen-Ansatz zur ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit.

DARMSTADT, WILHELMINENSTRASSE:

Fensterkomplettsanierung

**Maßnahme:**

In unserem Objekt in der Wilhelmstrasse in Darmstadt, einem Bürohochhaus in Innenstadtlage, Baujahr 1961, erfolgte 2010 eine Komplettsanierung des Fensteraltbestandes. Durch

den Austausch der Fensteranlagen mit zwei- und dreifachen Isolierverglasungen konnten wir gemäß EnEV 2009 eine deutlich bessere Wärmedämmung erzielen. Zudem konnte durch die Verminderung des Luftzuges im Inneren des Büroturmes der Nutzerkomfort stark verbessert werden.

Investition und Nutzen:

Die Vorteile der rund 1,2 Millionen Euro umfassenden Maßnahme liegen in der verbesserten Ausstattung, der höheren Nutzungsqualität für unseren Mieter sowie in einem gestiegenen Immobilienwert. Insgesamt rechnen wir mit Einsparungen bei den Gesamtenergiekosten von rund 15% pro Jahr.

DIE DIC ASSET AG

Die DIC Asset AG ist auf Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, in Deutschland spezialisiert. Aktuell managen wir mit rund 280 Objekten ein Immobilienvermögen von 3,3 Mrd. Euro. Unsere Investitionsstrategie zielt auf die Weiterentwicklung eines ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios.

Schätzungsweise mehr als 83.000 Menschen arbeiten jeden Tag in unseren Immobilien. Durch diese Geschäftsaktivitäten wird die Umwelt beeinflusst, unter anderem, weil Energie aufgewendet, Kohlendioxid freigesetzt und Abfall produziert wird. Wir haben – als Immobilienunternehmen, das zu den größten Bestandhaltern in Deutschland zählt – eine Stellung, die uns zum langfristig orientierten Umgang mit unserem Vermögen, Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Anwohnern verpflichtet.

Wir betreuen unsere Mieter direkt und managen die Immobilien mit eigenen Teams in sechs Niederlassungen. Durch die Nähe zu Mietern und regionalen Märkten erarbeiten wir uns einen wesentlichen Standort- und Know-how-Vorsprung gegenüber standortfernen nationalen und internationalen Wettbewerbern. Unsere Aktivitäten zielen auf die Steigerung und Sicherung von Mieteinnahmen und Ergebnissen sowie den Werten unserer Immobilien und Co-Investments. Wir kontrollieren und steuern dazu die komplette

Wertschöpfungskette – von der Akquisition über das Immobilienmanagement bis zum Verkauf – und den Ressourceneinsatz.

Aktiv auf dem deutschen Immobilienmarkt

Die Immobilienwirtschaft ist der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Deutschland und hat dementsprechend eine große Bedeutung für die Volkswirtschaft. Immobilien machen einen herausragenden Anteil des deutschen Anlagevermögens aus. Der Markt für Gewerbeimmobilien ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr heterogen, regional diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen. In den großen Wirtschaftszentren Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf und München existiert ein hohes Büroflächenvolumen, sehr aktive Transaktionstätigkeiten und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber zum Teil auch höherer Leerstand. Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, die als Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen fungieren. So erwirtschaftet beispielsweise die Metropolregion Nürnberg ein BIP von rund 110 Mrd. Euro und ist unter anderem Sitz der DAX-Konzerne Adidas und Puma. In diesen Regionen ist der Wettbewerb geringer, die Transaktionstätigkeiten weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil und der Leerstand ist geringer.

Weil wir über unsere Niederlassungen bundesweit tätig sind, können wir die Vorteile und Chancen der regionalen Zentren nutzen und unseren Immobilienbestand angemessen und risikominimierend diversifizieren.

¹ Gesamtmietfläche x Vermietungsquote per Ende 2011/durchschnittliche Netto-Nutzfläche in m² eines Arbeitsplatzes

Unsere Geschäftsstrategie in Kürze

1. Klarer Fokus **Ausschließlich in Deutschland in Gewerbeimmobilien investieren**

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilieninvestoren in Deutschland und operieren ausschließlich auf dem deutschen Markt. Unser Investitionsfokus liegt ausschließlich auf Gewerbeimmobilien.

2. Ertragsstarkes Portfolio **Ein qualitätvolles, regional diversifiziertes Portfolio mit hohen Cashflows managen**

Wir betreiben ein solides Portfolio, das laufend attraktive Erträge erwirtschaftet und dank seiner breiten Diversifizierung Risiken abfedert.

3. Regionale Präsenz **Über Niederlassungen an den regionalen Portfolioschwerpunkten präsent sein**

Wir sind bundesweit aktiv. Die dauerhafte Präsenz mit Niederlassungen in den Regionen erlaubt uns, Marktchancen wahrzunehmen, die kurzfristig orientierten Investoren verschlossen bleiben.

4. Eigenes Immobilienmanagement **Professionelle**

Betreuung mit eigenen Expertenteams gewährleisten
Unsere Portfolioaktivitäten zielen auf die Steigerung von Mieteinnahmen und der Ertragskraft sowie der qualitativen Verbesserung unseres Portfolios. Dazu betreuen wir unsere Mieter und Immobilien direkt vor Ort über unseren eigenen Immobilienmanager DIC Onsite.

5. Ausgewogene Finanzstruktur **Langfristig abgesicherte Finanzierungen über Eigen- und Fremdmittel darstellen**

Bei der Finanzierung unseres Unternehmens wählen wir einen langfristigen Ansatz, der zu den Zielen passt, die wir mit unseren Immobilien verfolgen.

6. Internes und externes Portfoliowachstum

Wertsteigerungspotenziale sowohl am Miet- und Transaktionsmarkt nutzen

Wir verfolgen externe und interne Wachstumschancen, um unser Immobilienportfolio langfristig profitabel auszubauen. Dabei achten wir stets auf eine stabile und angemessene Risikoverteilung.

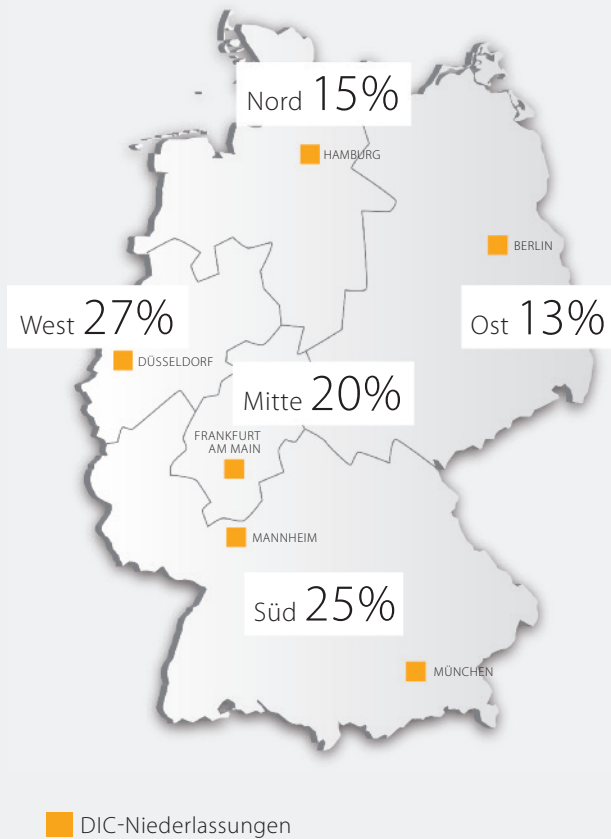
7. Diversifizierte Ertragsquellen **Hochrentierliche Bestandsimmobilien und attraktive Co-Investments ausgewogen kombinieren**

Unsere Ertragsquellen sind diversifiziert: Ergänzend zu unseren Mieteinnahmen erzielen wir regelmäßig Ergebnisse aus Beteiligungen und dem Immobilienmanagement für unsere Co-Investments.

Eine ausführliche Darstellung zur Strategie der DIC Asset AG sowie zu den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2011 finden Sie im Geschäftsbericht, der auf unserer Website unter www.dic-asset.de zum Download bereit steht.

PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: anteilige Mietflächen in m²



Regionale Portfoliostruktur

Wir steuern unsere Aktivitäten mit Fokus auf die regionalen Märkte. Durch das Wachstum unseres Immobilienportfolios und den Ausbau des Immobilienmanagements in den letzten Jahren hat die Planung und Steuerung der Regionen mehr und mehr an Bedeutung gewonnen. Das DIC-Niederlassungsnetz teilt Deutschland in die fünf Portfolioregionen: Nord (Niederlassung Hamburg), West (Niederlassung Düsseldorf), Mitte (Niederlassung Frankfurt), Süd (Niederlassungen München und Mannheim) und Ost (Niederlassung Berlin).

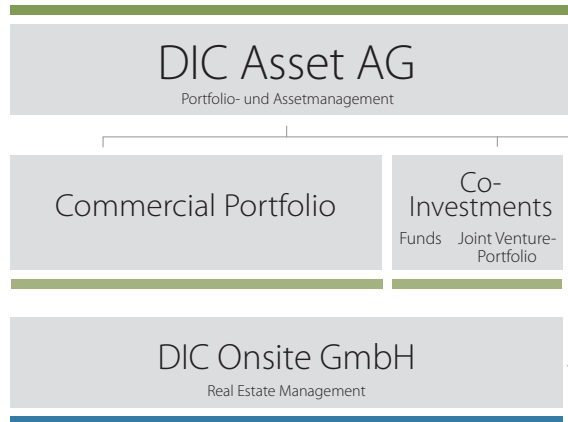
Bei unseren Investments achten wir auf eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl attraktive Chancen eröffnet als auch Klumpenrisiken vermeidet. Rund die Hälfte unseres Portfoliovolumens befindet sich in den großen Metropolen, die andere Hälfte in wirtschaftsstarke regionalen Zentren. Unsere Mieterstruktur ist regional und branchenbezogen breit verteilt. Dazu gehören mit einem hohen Anteil bonitätsstarke Unternehmen der öffentlichen Hand, viele mittelständische Unternehmen oder Einzelhandelsmieter. Rund 1.500 Mietverhältnisse bieten eine weite Risikostreuung.

PORTFOLIO NACH REGIONEN *

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2011	Gesamt 2010
Anzahl Immobilien	50	38	56	62	72	278	288
Marktwert in Mio. Euro	234,2	270,6	646,5	641,3	409,7	2.202,3	2.001,8
Mietfläche in m ²	178.300	160.700	245.200	340.700	303.200	1.228.000	1.171.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	15%	13%	20%	27%	25%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	14,7	19,7	33,4	41,4	30,3	139,5	128,9
Miete in Euro pro m ²	7,70	10,90	13,20	11,50	8,80	10,50	10,40
Mietlaufzeit in Jahren	6,9	4,8	6,6	5,5	3,9	5,5	5,4
Mietrendite	6,4%	7,3%	6,0%	6,5%	7,4%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote	11,1%	9,3%	16,2%	14,2%	9,5%	12,4%	14,3%

* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; außer Anzahl Immobilien und Marktwerte, alle Werte ohne Projektentwicklungen

Unternehmensstruktur



CORPORATE GOVERNANCE

Strategische Konzernstruktur

Die DIC Asset AG steuert als Muttergesellschaft den Konzern. Hier sind zentral alle Leitungsfunktionen gebündelt, unter anderem die Festlegung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmensfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Darüber hinaus wird auf Konzernebene die Unternehmenskommunikation einschließlich der Kontakte zum Kapital- und Finanzmarkt und zu den Aktionären verantwortet.

Zwei Tochtergesellschaften der DIC Asset AG haben ebenfalls wichtige operative Aufgaben: Die DIC Onsite organisiert das Immobilienmanagement mit sechs regionalen Niederlassungen und die DIC Fund Balance ist für das Geschäftsfeld Fonds zuständig.

Insgesamt zählen 153 mittelbare und unmittelbare Beteiligungen zum Konzern. Mehrheitlich sind dies objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird und die wir über Zwischenholdings steuern.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance

gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen im Geschäftsbericht 2011) und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat informieren sich regelmäßig über die Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes und verabschieden jährlich eine aktualisierte Entsprechenserklärung, die darüber Auskunft gibt, wie die DIC Asset AG den Empfehlungen des Kodex entspricht. Die Entsprechenserklärung ist auf der Website der DIC Asset AG veröffentlicht.

Vorstand

Der Vorstand der DIC Asset AG führt die Geschäfte des Unternehmens. Er legt die Strategie fest, leitet das Unternehmen, führt die Unternehmensplanung durch und installiert ein effektives und adäquates Risikomanagement. Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern. Jedes Vorstandsmitglied ist für einen in der Geschäftsordnung festgelegten Bereich innerhalb des Unternehmens verantwortlich.

BOCHUM, HENRY-BESSEMER-PARK:

Abschluss Energiecontracting-Vertrag und Austausch Heizungsanlage

**Maßnahme:**

Der Henry-Bessemer-Park ist ein Gewerbepark in Bochum mit vielfältiger Nutzung vom Einzelhandelsmarkt über Büronutzung bis hin zu Lager- und Logistikflächen. 1970 fand eine umfassende

Generalsanierung statt, die auch die Heizungsanlage umfasste. Der bestehende Energieliefervertrag lief Ende 2011 aus. Wegen des Alters der Anlage entschieden wir uns für die Ausschreibung eines Energiecontracting-Vertrags, die von unseren Experten im technischen Objektmanagement betreut wurde. Bestandteil des Vertrags ist der Austausch der Heizungsanlage, wodurch die Energieversorgung auf den aktuellen Stand der Technik gebracht wird. Im Gegenzug verpflichten wir uns für 10 Jahre, die Wärmeenergie über das ausführende Energieversorgungsunternehmen zu beziehen. Der Austausch der Anlage wird im Sommer 2012 erfolgen.

Investition und Nutzen:

Die geschätzte Energieeinsparung und Verringerung des CO₂-Ausstoßes liegen bei rund 10%. Insgesamt rechnen wir mit einer Kostenersparnis von bis zu 50.000 Euro pro Jahr. Die Investitionskosten sind durch den Contracting-Vertrag gedeckt.

Aufsichtsrat

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem Aufsichtsrat zusammen und berät regelmäßig und bedarfsorientiert über Geschäftsentwicklungen und strategische Fragestellungen. Der Aufsichtsrat als das gesetzliche Kontroll- und Überwachungsorgan berät den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen, prüft dessen Arbeit und Entscheidungen und hat in definierten Fällen Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG besteht aus sechs Mitgliedern. 2011 tagte der Aufsichtsrat in vier ordentlichen Sitzungen und zehn telefonischen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand.

Weitere Informationen zu Aufgaben, Befugnissen und Vergütung erhalten Sie im Geschäftsbericht 2011 unter www.dic-asset.de

Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem inklusive dem Früherkennungssystem unterstützt die DIC Asset AG beim Erreichen ihrer Ziele und ist ein elementarer Bestandteil der Unternehmensführung. Im Interesse von Management, Mitarbeitern und Investoren schützt es vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand. Die organisatorische Verankerung und Verbindlichkeit für alle Mitarbeiter stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen angemessen und zeitnah begegnet wird.

Für eine standardisierte und nachvollziehbare Vorgehensweise haben wir die wesentlichen Geschäftsrisiken für alle Verantwortungsebenen definiert. Die systematische Risikoanalyse ist in die allgemeinen Arbeitsprozesse integriert. Alle Mitarbeiter sind zu einem bewussten und selbstverantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Erkennt ein Mitarbeiter ein Risiko, wird es auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Neu auftretende Risiken mit einer erheblichen finanziellen Auswirkung werden unmittelbar angezeigt. Über festgelegte Berichtswege werden Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien regelmäßig und gegebenenfalls ad hoc informiert. Damit sind sie in der Lage, frühzeitig angemessene Maßnahmen zur Risikosteuerung zu ergreifen und Risiken zu steuern.

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des Risikomanagementsystems. Damit stehen den Mitarbeitern jeweils aufgabenbezogen verbindliche Anweisungen für konzernweit einheitliche Handlungsweisen im Umgang mit Risiken zur Verfügung.

Details zum Risikomanagement der DIC Asset AG finden sich im aktuellen Geschäftsbericht 2011 unter www.dic-asset.de.

RADOLFZELL, HÖLLTURMPASSAGE:

Austausch Heizungsanlage

**Maßnahme:**

In unserer Einzelhandelsimmobilie war ursprünglich eine Teilsanierung der Heizungsanlage geplant. Die umfassende Analyse der Wärmeversorgung ergab, dass ein Komplettaustausch aus

ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoller ist. Neben der nicht mehr effizienten Energienutzung aufgrund des Alters der Anlage bestand ein erhöhtes Ausfallrisiko. Daher haben wir uns dafür entschieden, eine komplett neue Heizungsanlage zu installieren.

Investition und Nutzen:

Durch den Austausch der Heizungsanlage mit einem Investitionsvolumen von rund 66.000 Euro wurden die Versorgungssicherheit sowie der Stand der Technik für die nächsten Jahre gesichert. Zukünftig kann eine Energieeinsparung von ca. 25% realisiert werden, wovon unsere Mieter direkt durch die Senkung der Betriebskosten profitieren.

UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Als Immobilienunternehmen mit langfristigem Anlagehorizont orientieren wir uns an einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Wir minimieren dadurch Risiken, fördern bestehendes Geschäft und erschließen uns neue Geschäftschancen. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und verzichten, wo immer realisierbar, auf kurzfristige Gewinnchancen zugunsten grundsätzlicher Optimierungsmöglichkeiten.

Unser strategischer Ansatz führt ökologische, soziale und ökonomische Aspekte zusammen und unterstützt uns bei Entscheidungen und wirtschaftlichem Handeln. Dabei bedienen wir uns verschiedener Systeme und Indikatoren, angefangen bei Unternehmenszahlen, branchenweiten Benchmarks, Best-Practice-Beispielen bis hin zu Umweltaspekten, Gebäudeeffizienz, Mitarbeitern, Mieterzufriedenheit und weiteren ökonomischen und finanziellen Indikatoren.

Zu unserem Nachhaltigkeitsansatz gehört, dass wir

- uns an Umwelt-, Sicherheits- und Sozialstandards orientieren
- Nachhaltigkeitsthemen in unsere Geschäftsprozesse integrieren
- gute Beziehungen mit langfristiger Wirkung zu allen Interessengruppen führen
- offen und transparent kommunizieren.

Wir streben an, den Nachhaltigkeitsansatz strategisch und organisatorisch Schritt für Schritt noch weiter auszubauen und zu optimieren. Dazu gehört auch, Nachhaltigkeitsziele in unsere Geschäftsprozesse zu implementieren und dadurch für die Mitarbeiter in der täglichen Arbeit umsetzbar zu machen. Dies ist in Teilbereichen noch ein längerer Prozess, den wir in unseren Nachhaltigkeitsberichten regelmäßig dokumentieren werden.

Prinzipien der Nachhaltigkeit

„Für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft bedeutet Nachhaltigkeit die universelle Zielvorgabe, mit der natürlichen Umwelt und den ökonomischen, sozialen und kulturellen Werten, auch im Hinblick auf künftige Generationen, verantwortlich und langfristig orientiert umzugehen und das Unternehmen gemäß einer entsprechenden Corporate Governance zu führen. Bezogen auf die Immobilie wird Nachhaltigkeit als unverzichtbares Qualitätsmerkmal anerkannt, das den gesamten Lebenszyklus und die gesamte Wertschöpfungskette umfasst. Sie soll zur Verbesserung des städtebaulichen und soziokulturellen Umfelds für die Menschen beitragen.“

Präambel ZIA-Nachhaltigkeitsindex

ORIENTIERUNG AM NACHHALTIGKEITSKODEX DES ZIA

Der ZIA hat im Herbst 2011 einen Nachhaltigkeitskodex für die deutsche Immobilienbranche definiert, an dessen Erstellung wir als ZIA-Mitglied beteiligt waren. Die DIC Asset AG orientiert sich an den Grundsätzen des ZIA-Branchenkodex und macht ihn zukünftig zur Grundlage seines Nachhaltigkeitsreportings.

Der Kodex bildet den Rahmen für die unternehmensindividuelle Definition und Umsetzung von Leitlinien für die ökonomische, ökologische und soziale Dimension der Nachhaltigkeit. Er definiert wesentliche Punkte einer Selbstverpflichtung, die damit die Grundlage für die Nachhaltigkeitspositionierung der unternehmerischen Wertesysteme, Strukturen und Prozesse ist. Der Branchenkodex gibt insofern wieder, wie sich die Branche im aktiven unternehmerischen Handeln über die gesetzlich zwingenden Anforderungen hinaus positioniert.

Nachhaltigkeitskodex als freiwillige Selbstverpflichtung

Aufgrund der Vielzahl von Aufgabenstellungen und der Vielfalt der ablaufenden Geschäftsprozesse innerhalb der Immobilienbranche unterscheidet der ZIA-Kodex zwischen allgemeinen Selbstverpflichtungen, die für alle Unternehmen in der Branche gelten und clusterspezifischen Ergänzungen, die zum einen die spezifischen Teilausschnitte der gesamten Prozesskette und zum anderen gleichzeitig insgesamt alle Branchenfelder abdeckt. Ein einzelnes Immobilienunternehmen kann dabei mit seinen Tätigkeitsfeldern auch mehreren Clustern zugeordnet sein, sofern es mehrere der spezifizierten Geschäftstätigkeiten im Unternehmen abdeckt.

Wir sind bestrebt die Grundsätze der allgemeinen Selbstverpflichtungen und clusterspezifischen Ergänzungen im Rahmen unseres unternehmerischen Handelns zu berücksichtigen und Schritt für Schritt in die Unternehmensprozesse der DIC Asset zu integrieren.

Mehr Informationen zum Nachhaltigkeitskodex des ZIA erhalten Sie unter www.zia-deutschland.de

Relevante Cluster für die DIC Asset AG:

Betreiben und Vermieten

Wir managen unseren Bestand selbst und sind mit der DIC Onsite über sechs Niederlassungen nah an unseren Objekten und Mietern aktiv.

Investieren

Wir investieren in Immobilien, sowohl für unseren direkten Bestand wie auch als Co-Investor mit Minderheitsbeteiligungen.

Erstellen

Die DIC Asset AG ist als Projektentwickler selbst bei kleineren Bestandsentwicklungen aktiv, darüber hinaus beteiligt sie sich selektiv über Co-Investments auch an größeren Projektentwicklungen, mit denen Immobilien durch umfangreiche Baumaßnahmen neu am Markt positioniert werden. Dabei nutzt sie das Know-how der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe als erfahrener Projektentwickler.

ZIA-Grundprinzipien

1. Wir sind uns der Bedeutung einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft bewusst und nehmen die gesellschaftliche Verantwortung an.
2. Die Prinzipien der Nachhaltigkeit prägen unsere Wertesysteme, Strategien und Strukturen.
3. Wir orientieren uns bei Festlegung und Verfolgung von kurz-, mittel- und langfristigen Zielen an Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
4. Unsere Leistungen und Geschäftsbeziehungen basieren auf nachhaltigen Prinzipien.
5. Mitarbeiterauswahl, -entwicklung, -fortbildung und -führung bilden die Grundlage nachhaltigen Handelns.
6. Wir beziehen unsere Stakeholder in unsere Bemühungen um Nachhaltigkeit ein und wollen sie dafür begeistern.
7. Wir streben an, gesetzliche Mindestanforderungen zu übertreffen, kontinuierlich Verbesserungen zu erreichen und damit Vorbild zu sein.
8. Wir veröffentlichen unsere Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte jährlich in Nachhaltigkeitsberichten und konzentrieren uns auf nachprüfbar Fakten auf der Basis von Branchenstandards.
9. Wir unterstützen Transparenz und veröffentlichen die erforderlichen Informationen zur Messbarkeit von Nachhaltigkeitsmaßnahmen.
10. Durch unsere Positionierung als nachhaltiges Unternehmen tragen wir dazu bei, die Prinzipien der Nachhaltigkeit innerhalb und außerhalb der Immobilienwirtschaft zu verbreiten.

ZIA-Definitionen

Folgende ergänzende Cluster wurden vom ZIA definiert:

- **Erstellen:**
Unternehmen, die Immobilien planen, entwerfen oder bauen
- **Betreiben und Vermieten:**
Unternehmen, die langfristig auf die Performance der Immobilien Einfluss nehmen
- **Investieren:**
Unternehmen die Immobilien erwerben, halten und verkaufen
- **Finanzieren:**
Bestands-, Neubau und Unternehmensfinanzierung
- **Nutzen:**
Nutzer und Mieter von Immobilien
- **Beraten:**
strategische, organisatorische, rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Berater
- **Forschen und Lehren:**
Qualifizierung und Professionalisierung der Immobilienwirtschaft

LANGFRISTIGE MASSNAHMEN UND ZIELE

WESENTLICHE STAKEHOLDER

Die DIC Asset AG verfügt dank ihrer deutschlandweiten Aktivitäten über ein breites Netzwerk in der Immobilienwirtschaft mit einer Vielzahl an Beziehungen zu Immobilienakteuren und Dienstleistern. Unsere Investoren und Aktionäre, mehr als 125 Mitarbeiter, rund 1.500 gewerbliche Mieter, eine Vielzahl an Geschäftspartnern sowie das gesamte Umfeld unserer Immobilien werden von unseren Entscheidungen und Aktivitäten beeinflusst.

Wir sind uns bewusst, dass sich unsere unternehmerischen Entscheidungen unterschiedlich auf die verschiedenen Interessengruppen ausprägen. Daher ist es wesentlich, dass wir die Anforderungen und Bedürfnisse unserer Interessengruppen durch gegenseitigen regelmäßigen Austausch erkennen und verstehen. Im Sinne der Nachhaltigkeit beziehen wir die Interessen aller beteiligten Stakeholder mit ein. Wir streben an unsere Interessen und Aktivitäten soweit wie möglich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und im Sinne aller beteiligten Stakeholder zu verfolgen.

Kapitalpartner

Kapitalpartner sind als Aktionäre direkt an der DIC Asset AG beteiligt oder haben unserem Unternehmen Finanzmittel zur Verfügung gestellt. Vor allem sind dies Aktionäre (Hauptaktionäre: Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe, MSREF, solvia Vermögensverwaltung), Inhaber der DIC-Anleihe und Finanzinstitute (Banken und Versicherungen).

Mieter

Rund 1.500 gewerbliche Mieter nutzen Flächen in unseren Immobilien. Dabei handelt es sich vor allem um Büromieter und Handelsunternehmen. Die Unternehmensgröße reicht von kleineren und mittleren Unternehmen bis zu internationalen Konzernen.

Mitarbeiter

Die DIC Asset AG beschäftigt rund 125 Mitarbeiter. Die meisten von ihnen sind vor Ort in sechs Niederlassungen im Immobilienmanagement tätig. Vom Unternehmenssitz in Frankfurt am Main wird die DIC Asset AG geleitet sowie strategische und administrative Aufgaben erfüllt.

Geschäftspartner

Die DIC Asset AG steht in Geschäftsbeziehung mit vielen Unternehmen, mit denen wir gemeinsam Projekte realisieren oder deren Dienstleistung wir beziehen. Die meisten Beziehungen existieren entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette.

Öffentlichkeit

Diese Gruppe umfasst alle Menschen, die Interesse an der DIC Asset AG haben oder Kontakt zu unserem Unternehmen haben. Zum näheren gesellschaftlichen Umfeld zählen wir die Mitarbeiter unserer Mieter, die in unseren Immobilien arbeiten und Menschen, die im Umfeld unserer Immobilien leben und arbeiten.

UNSERE KAPITALPARTNER

■ Eigenkapitalpartner:

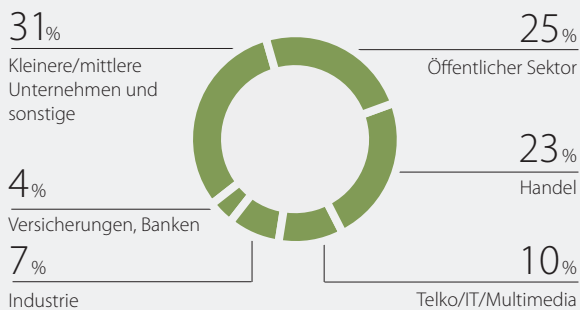
- Aktionäre der DIC Asset AG
- Spezialfonds-Investoren

■ Fremdkapitalpartner:

- Immobilienfinanzierer (Hypothekenbanken, Sparkassen, Landesbanken, Privatbanken)
- institutionelle und private Anleiheinvestoren

HAUPTMIETER *

Basis jährliche Mieteinnahmen



* anteilig

„Unsere Investoren streben nach einem definierten Gewinn bei gleichzeitig möglichst hoher Sicherheit. Sie bauen dabei auf die Wertbeständigkeit von Immobilien und die Verantwortung unseres Managements mit einem umfangreichen Track Record.“

UNSERE ZIELE FÜR DIE STAKEHOLDER

Kapitalpartner

Ziele

- Wir möchten für unsere Kapitalpartner eine ausreichend attraktive Verzinsung ihres Kapitals bieten und gleichzeitig langfristige Werte schaffen.
- Unser Ziel ist es, den Investoren und Aktionären der DIC Asset AG stets ein realistisches und detailliertes Bild unseres Unternehmens, seiner Lage und der zukünftigen Entwicklung zu vermitteln.
- Dazu arbeiten wir mit unseren Kapitalpartnern eng zusammen und pflegen eine offene und transparente Kommunikation.

Maßnahmen und Erfolge in der Kommunikation:

- Wir haben 2011 unsere Kommunikation mit Kapitalpartnern weiter ausgebaut. Unter anderem haben wir uns intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigt und den ersten Nachhaltigkeitsbericht vorbereitet und konzipiert.
- 2011 haben wir auf über 22 Roadshows, Konferenzen in sieben Ländern und in Gesprächen mit mehr als 200 institutionellen Investoren, Aktionären und Analysten über unser Unternehmen informiert.
- Wir haben den DIC Investors' Day ins Leben gerufen. Bei dieser Veranstaltung im Herbst 2011 trafen sich über 300 Kapital- und Geschäftspartner für intensive Branchendiskussionen und zur unternehmensübergreifenden Vernetzung. Speziell für Investoren und Analysten ergänzten wir die Veranstaltung mit einer Präsentation zur aktuellen Entwicklung der DIC Asset AG und der Quartiersentwicklung MainTor am Folgetag.
- Wir investieren Energie und Zeit in unsere Berichterstattung. Wir freuen uns, dass die Qualität unserer Arbeit international erkannt wird: Unser Geschäftsbericht wurde im weltweit größten Geschäftsberichtswettbewerb, den LACP Vision Awards, unter die besten 20 Reports gewählt und belegt zum zweiten Mal in Folge Rang 1 im Sektor Immobilien – bei insgesamt 5.000 Teilnehmern.

NEU-ULM, GOLDEN TULIP PARK HOTEL:**Vollständige Fenstersanierung****Maßnahme:**

Im Golden Tulip Parkhotel, Baujahr 1980, in Neu-Ulm haben wir uns 2011 für eine grundlegende Sanierung der kompletten Anlage entschlossen. Die haustechnischen Anlagen und ein Groß-

teil der Hotelzimmer wurden umfassend modernisiert, unter anderem durch den Einbau von Fenster mit Dreifachverglasung auf über 400 Quadratmetern. Somit konnte eine deutliche Verbesserung des Komforts für die Hotelgäste erzielt werden. Die Maßnahmen sichern unsere Mieterträge langfristig, tragen zur Wertsteigerung der Immobilie bei und erfüllen zusätzlich die technischen Standards der Energieeinsparverordnung.

Investition und Nutzen:

Die Investitionen betragen rund 2,5 Millionen Euro. Im Zuge der Aufwertung der Hotelimmobilie konnten wir einen neuen langfristigen Mietvertrag abschließen. Zudem wird eine Wärmeenergieeinsparung von über 30% im laufenden Betrieb erreicht.

Maßnahmen und Erfolge in der Wertschöpfung:

- Wir haben 2011 mit einem Investitionsvolumen von über rund 300 Mio. Euro unser Portfolio ausgebaut. Zur Finanzierung dieses Wachstums haben wir 2011 unser Kapital erhöht und die erste DIC Asset-Anleihe begeben.
- Vor allem durch eine starke Vermietungsleistung von 247.000 m² haben wir 2011 die Leerstandsquote signifikant um knapp 2%-Punkte auf 12,4% gesenkt.
- Wir haben unser Geschäft mit Spezialfonds um eine weitere Plattform für Wachstum und Unternehmensentwicklung ergänzt und bieten hier institutionellen Investoren die Möglichkeit, in ausgesuchte Immobilienklassen zu investieren. Die DIC Asset AG ist selbst als Co-Investor beteiligt und erbringt Investment- und Immobilienmanagementleistungen.
- Mit „MainTor – The Riverside Financial District“ ist eine der derzeit größten und nachhaltigsten Stadtquartierentwicklungen Deutschlands in der erfolgreichen Umsetzung. Zwei Vorvermarktungen innerhalb von 6 Monaten eröffneten uns die Möglichkeit, die gewerblichen Teilprojekte MainTor Primus und MainTor Porta zu starten.

Maßnahmen und Erfolge in Rendite und Risikooptimierung

- Unsere Dividendenpolitik setzt auf Kontinuität: Der Vorstand schlägt auch für das Geschäftsjahr 2011 die Zahlung einer Dividende von 0,35 Euro vor. Dies entspricht einer attraktiven Dividendenrendite von 6,5% (bezogen auf den Schlusskurs am 31.12.2011).
- Wir haben unsere Eigenkapitalposition deutlich gestärkt, um Finanzierungsrisiken zu verringern. Seit 2009 haben wir die Eigenkapitalquote sukzessive von 24% in Richtung 30% gesteigert.
- Mit der Begebung der DIC Asset-Anleihe im Mai 2011 haben wir neue Kapitalpartner gewonnen. Die Mittel der Anleihe bieten uns Flexibilität bei der Finanzierung von Akquisitionen.
- Durch Refinanzierungen und Ankaufsfinanzierungen zu verbesserten Marktkonditionen haben wir die Darlehenslaufzeitstruktur verbessert und den durchschnittlichen Zinssatz gesenkt.

„Unsere Mieter nutzen unsere Immobilien, um ihrem Geschäftszweck nachzugehen und damit Gewinne zu erzielen. Sie sind an einer dauerhaften, wirtschaftlichen und störungsfreien Nutzung ihrer Räume interessiert.“

Mieter

Ziele

- Die Zufriedenheit unserer Mieter ist eine der elementaren Bedingungen für unseren langfristigen Erfolg. Wir bevorzugen mehrjährige Mietverträge, da wir über einen langen Zeitraum an einem guten Vermieter-Mieter-Verhältnis interessiert sind.
- Wir betreuen unsere Mieter persönlich, direkt und mit lokalem Bezug und verzichten dabei idealerweise auf Dritte zur Unterstützung unserer Vermietungsaktivitäten.
- Die mieterorientierte Optimierung unserer Organisation, beispielsweise die Spezialisierung unserer Mitarbeiter auf Unternehmen mit einer gewissen Größe oder Branchenzugehörigkeit, fördert unsere Mieterbeziehungen.
- Unsere Mieter legen zunehmend Wert auf eine effiziente und ressourcenschonende Immobiliennutzung. Wir möchten sie dabei bestmöglich unterstützen.
- Durch regelmäßige Bestandsinvestitionen, welche die Nutzungsdauer, Gebäudeeffizienz, Ausstattung und Attraktivität erhöhen, verbessern wir die Qualität unserer Immobilien und schaffen damit Anreize für eine hohe Mieterzufriedenheit

Maßnahmen und Erfolge bei Mieterbetreuung und Mieterzufriedenheit

- Wir haben mit einem externen Beratungsunternehmen unsere größten Mieter zu ihrer Zufriedenheit befragt.
- Insgesamt haben wir im Durchschnitt eine gute Bewertung erhalten, insbesondere beim Property Management

und Facility Management. Hier zahlt sich unsere kontinuierliche Vor-Ort-Präsenz aus.

- Kritikpunkte zur Bearbeitungs- und Entscheidungsdauer haben wir umgehend mit betroffenen Mietern besprochen und kurzfristig umsetzbare Verbesserungspotenziale haben wir unmittelbar zur Steigerung der Mieterzufriedenheit realisiert.
- Um die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, wollen wir vor allem unseren Rückmeldungsprozess bei Anfragen weiter vereinheitlichen, unsere hohe Servicequalität stärker kommunizieren und in relevanten Merkmalen besser sein als der Wettbewerb.

Maßnahmen und Erfolge bei Kostenoptimierung und Zusammenarbeit bei nachhaltigen Themen

- Wir haben 2011 die Investitionen in unseren Immobilien um 3,2 Mio. Euro auf 15,3 Mio. Euro (2010: 12,1 Mio. Euro) erhöht. Ziel war vor allem die Optimierung der Ausstattung sowie energiesparende technische Maßnahmen, die sich auch positiv auf die Nebenkosten unserer Mieter auswirken.
- Wir stehen laufend mit unseren Mietern im Gespräch. Priorität hat dabei die Servicequalität, die Verlässlichkeit sowie die stets gute Erreichbarkeit unserer kaufmännischen und technischen Property Manager. Wünsche oder Anforderungen unserer Mieter können wir so frühzeitig erkennen.
- Wir versuchen, gemeinsam mit den Mietern, Möglichkeiten zur Kostenoptimierung und dem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen zu initiieren und langfristig umzusetzen. Zuletzt haben wir die Abfallentsorgung deutlich verbessert: Mit einem logistisch optimierten Prozess konnten wir eine effizientere und günstigere Entsorgung erreichen. Weitere Informationen auf Seite 48.

„Unsere Mitarbeiter sind an einer sinnvollen Tätigkeit interessiert, die es ihnen ermöglicht, einen angemessenen Lebensunterhalt zu verdienen und durch ihre Arbeit und ihre individuellen Leistungen persönliche wie auch berufliche Ziele zu erreichen. Wir sind uns bewusst, dass jeder Mitarbeiter eine individuelle Einstellung zu seiner Arbeit hat und Sinn, Zweck, Umfang und Erfolg von Arbeit unterschiedlich definiert.“

Mitarbeiter

Ziele

- Unsere Mitarbeiter sind maßgeblicher Baustein unseres Erfolgs. Wir behandeln sie fair, wir sorgen für ein gutes Betriebsklima und wir honorieren ihre Leistung angemessen.
- Im Sinne des Unternehmens haben bei der Stellenbesetzung Qualifikation, persönliche Eignung und Teamfähigkeit höchste Priorität.
- Wir fördern unsere Mitarbeiter ihren Fähigkeiten entsprechend und prüfen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der DIC. Da wir eine flache Hierarchie mit kleinen Teams besitzen, verzichten wir bewusst auf komplexe organisatorische und personelle Strukturen.
- Unsere Führungskräfte unterstützen wir bei Personalaufgaben und geben ihnen, unter anderem durch Schulungen, Instrumente an die Hand. Unsere Personalentwicklung sorgt dafür, dass Talente entdeckt und gefördert werden.
- Wir bieten flexible Arbeitszeitmodelle an, vor allem um Mitarbeiter bei der Rückkehr an ihren Arbeitsplatz nach der Elternzeit zu unterstützen.

Maßnahmen und Erfolge

- Wir haben 2011 unser Personalentwicklungssystem weiterentwickelt. Wir nutzen moderne Analysewerkzeuge und Prozesse, um systematisch Kompetenzen bei unseren Mitarbeitern zu erkennen und diese langfristig bei ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen. Ziel ist die faire Beurteilung unserer Mitarbeiter.
- Wir haben über Beteiligungen an Jobmessen unsere Präsenz als Arbeitgeber auf der Immobilienmesse EXPO REAL und durch weitere Kooperationen unsere Wahrnehmung als attraktiver Arbeitgeber gesteigert.
- Um eine gute Zusammenarbeit zu fördern und den Austausch von Know-How zu verbessern, veranstalten wir regelmäßig Arbeitssitzungen und Events, bei denen sich die Mitarbeiter aus den Niederlassungen und der Zentrale persönlich kennenlernen und austauschen können.
- Wir unterstützen und fördern die Leistungsorientierung und ein unternehmerisches Bewusstsein. In 2011 haben wir 14% der Lohnsumme als Prämien ausgeschüttet.

„Dienstleister und andere Wirtschaftsunternehmen, mit denen wir zusammenarbeiten, sind an einer fairen Partnerschaft mit uns interessiert, die ihren langfristigen Unternehmenszwecken dient, diese fördert und die Erzielung von Gewinnen ermöglicht.“

Dienstleister

Ziele

- Wir verstehen uns als langfristiger Partner entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft, angefangen bei der Finanzierung bis hin zum effizienten Immobilienmanagement.
- Mit unserem eigenen Immobilienmanagement decken wir einen Großteil des Aufgabenfeldes der Mieterbetreuung ab. Darüber hinaus arbeiten wir mit überregionalen und regionalen Partnern zusammen, die wir unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien auswählen.
- Wir schaffen eine ökonomisch solide und dauerhaft ausgerichtete Unternehmensstruktur mit nachhaltigen, klaren und fairen Strukturen für unsere Geschäftspartner. Diese Grundlage erlaubt uns, Immobilienstrategien mit mehrjährigem Horizont zu verfolgen.
- Wir wollen in den kommenden Jahren sukzessive alle Dienstleister von der Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit überzeugen und gemeinsam Verbesserungs- und Optimierungspotenziale erarbeiten. Nachhaltigkeitsaspekte werden nach Möglichkeit somit zukünftig Bestandteil des Leistungsumfangs unserer Dienstleister sein.

Maßnahmen und Erfolge

- Projekt „Green Energy“: Für alle durch die DIC Onsite gemanagten Immobilien haben wir in 2010 und 2011 Rahmenverträge für die Versorgung mit Strom aus 100% regenerativen Energiequellen abgeschlossen. Auch im Interesse unserer Mieter leisten wir damit einen ökologisch sinnvollen Beitrag und tragen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei.
- Im Facility Management haben wir begonnen, die Rahmenverträge mit unseren Dienstleistern um das Thema Nachhaltigkeit zu erweitern. In 70 Objekten protokolliert heute bereits der zuständige Facility Manager Energieverbräuche, erstellt monatlich einen Energiebericht und zeigt Ideen zur Optimierung auf.

„Wir bieten mit unseren Immobilien tagtäglich Raum für Menschen, die dort einen Großteil ihrer Zeit verbringen und die einen Anspruch auf eine hohe Arbeits- und Aufenthaltsqualität haben. Zudem beeinflussen wir mit unseren Aktivitäten das direkte Umfeld und die Lebensqualität von Anliegern. Wir sind uns unserer gesellschaftlichen und sozialen Aufgaben und Pflichten bewusst. Wir respektieren und fördern, soweit wie möglich, das gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Umfeld unserer Immobilien.“

Öffentlichkeit

Ziele

- Als Immobilienunternehmen sind wir durch unsere bundesweit verteilten Standorte mit den lokalen und regionalen Strukturen vernetzt. Wir nehmen Bedürfnisse, Wünsche und Bedenken unseres Umfelds wahr und stellen uns dem Dialog.
- Wir unterstützen Initiativen, die Lebens- und Wirtschaftsräume beleben und weiterentwickeln – sowohl lokal, regional als auch überregional.
- Die DIC Asset AG beteiligt sich an Projekten mit deutlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung. Wir achten dabei neben nachhaltigen Aspekten auf eine hohe Qualität und berücksichtigen die Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld. Dazu stehen wir in engem Dialog mit den verschiedenen Interessengruppen zur Wahrung des Gemeinwohls.

Maßnahmen und Erfolge

- Wir haben uns 2011 in Branchenverbänden und -organisationen mit zwei wesentlichen Zielen engagiert: Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und Förderung der Bekanntheit deutscher Immobilienaktien. Resultate sind unter anderem die Einführung eines Nachhaltigkeitskodex durch den ZIA für die deutsche Immobilienwirtschaft und unter anderem die Ausrichtung der EPRA-Konferenz in Berlin 2012.
- Unser Projekt „MainTor – The Riverside Financial District“ ist eine der größten und nachhaltigsten Quartiersentwicklungen in Deutschland.
- Wir haben in den letzten Jahren kulturelle Institutionen wie das Museum für moderne Kunst (MMK) und das Goethe-Haus in Frankfurt oder das Klingspor-Museum in Offenbach als Sponsor unterstützt.
- Detailliert berichten wir über unsere sozialen Projekte und öffentliches Engagement im Bereich „Soziales“ auf den Seiten 35 ff.

Wir wissen, dass wir mit unseren Bemühungen zur Nachhaltigkeit erst am Anfang stehen. Mit diesem Bericht haben wir den ersten Schritt getan. Nun kommt es auch darauf an, unsere Mitarbeiter verstärkt für ein nachhaltiges Verhalten zu begeistern und unser Nachhaltigkeitsbewusstsein weiter in die tägliche Arbeit zu integrieren. Mit gutem Beispiel voran möchten wir auch unsere Mieter und Dienstleistungspartner von einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen überzeugen.

Um diesen langfristigen Prozess zu unterstützen und zu steuern, setzen wir uns Ziele. Kombiniert mit den Plänen, wie wir unseren Stakeholdern begegnen möchten, ergibt sich ein umfassender Meilensteinplan für den Nachhaltigkeitsansatz der DIC Asset AG.

MEILENSTEINPLANUNG

Status quo und Erfolge 2010/2011

- Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichts
- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie.
- Kommunikation der Nachhaltigkeitsstrategie an die Stakeholder gestartet.
- Ernennung Nachhaltigkeitsverantwortliche auf Vorstands- und Bereichsebene.
- Erhebung eines ersten Analyseportfolios zur Erfassung der Verbrauchsdaten Energie (Strom, Heizung) und Wasser.
- Berechnung des CO₂-Beitrages.
- Projekt „Green Energy“ gestartet – Bündelung der Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio.
- Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungsverträge.

Ziele 2012-2016

- ➔ Aufbau einheitlicher Reportingstrukturen und Ausbau der Datenbasis zur Ermittlung der Verbrauchswerte Energie (Strom, Heizung) und Wasser.
- ➔ Erarbeitung eines ersten Nachhaltigkeits-Maßnahmenplans für die Jahre 2012-2016 auf Basis der Erkenntnisse aus unserem ersten Analyseportfolio (z.B. Optimierung der Energieeffizienz).
- ➔ Sukzessive Erweiterung der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß Standards von GRI, ZIA und EPRA, Erreichen eines höheren Reportinglevels nach GRI.
- ➔ Teilnahme an Weiterbildungen zum Thema Nachhaltigkeit.
- ➔ Berichterstattung der jährlichen Daten an Nachhaltigkeitsinitiativen.
- ➔ Beteiligung an Initiativen und Projekten, die das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft vorantreiben.
- ➔ Mitarbeiter der DIC Asset AG und Tochtergesellschaften für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisieren.
- ➔ Ausbau der Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern, mit dem Ziel Nachhaltigkeitsaspekte schrittweise und dauerhaft in operative Prozesse zu implementieren.
- ➔ Weitere Unterstützung von Projekten, die das gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Umfeld positiv beeinflussen.

Unsere Prinzipien der ökonomischen Nachhaltigkeit

- Investitionen in dauerhafte Wertschöpfung
- Stabile langfristige Cashflows auf Basis eines diversifizierten Immobilienportfolios
- Ausgewogene und langfristig orientierte Finanzstruktur
- Renditeorientiertes Wachstum zur Unternehmensentwicklung
- Kontinuität: durchgehend positive Ergebnisbeiträge und Dividenden

ÖKONOMIE

Nachhaltig wirtschaften

Die DIC Asset AG ist ein wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen mit langfristiger Ausrichtung, das mit seinen Aktivitäten dauerhafte Werte zum Wohle von Aktionären, Mitarbeitern, Mietern sowie Geschäftspartnern schafft und einen positiven Beitrag für das Gemeinwesen leistet.

Geschäftsjahr 2011: Wachstumsziele realisiert

Für 2011 hatten wir uns die wesentlichen Ziele gesetzt, die DIC Asset AG durch internes und externes Wachstum weiterzuentwickeln und die Qualität unseres Portfolios zu erhöhen.

Mit einer hohen Vermietungsleistung von 247.000 m² haben wir 2011 unsere Mieteinnahmen gesichert und die Portfolioqualität verbessert. Das gute Ergebnis stützt sich vor allem auf Neuvermietungen, die wir um 16% ausbauen konnten und die entscheidend zum Leerstandsabbau um 1,9%-Punkte auf 12,4% beitrugen. Unsere Mieteinnahmen steigen maßgeblich durch die Neuvermietungen like-for-like um 1,7%.

Für unseren Wachstumskurs haben wir 2011 die Kapitalbasis mit einer Kapitalerhöhung über 52 Mio. Euro sowie unserer ersten Unternehmensanleihe über 70 Mio. Euro gestärkt. Mit einem Akquisitionsvolumen von rund 300 Mio. Euro haben wir das obere Ende unseres Planungsvolumens erreicht und damit unseren Immobilienbestand langfristig attraktiv erweitert. Im Vordergrund standen Immobilien mit kräftigen Cashflows und langfristiger Vermietung in wirtschaftlich starken Regionen Deutschlands. Das Portfolio wuchs anteilig um rund 112.000 m² und schafft einen FFO-Beitrag von rund 8,5 Mio. Euro auf jährlicher Basis.

Zudem haben wir Anfang 2011 unseren ersten Spezialfonds „DIC Office Balance I“, der in erstklassige Büroimmobilien in Metropolen investiert, voll platziert und darüber hinaus zum Ende des Jahres 2011 durch die Akquisitionen von zwei Immobilien das Fondsvolumen auf rund 275 Mio. Euro ausgebaut.

Um unser Portfolio zu optimieren, haben wir 22 vor allem kleinere Immobilien mit einem Volumen von 72 Mio. Euro verkauft. Die jährliche Bewertung unserer Immobilien ergab einen Anstieg der Marktwerte um 0,7%. Per 31.12.2011 besaß unser Immobilienportfolio einen anteiligen Marktwert von rund 2.202,3 Mio. Euro. Der Net Asset Value lag bei 682,6 Mio. Euro (2010: 598,5,0 Mio. Euro), je Aktie betrug der Net Asset Value bei 14,93 Euro (2010: 15,27 Euro).

ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

	2011	2010
Anzahl Immobilien	278	288
Mietfläche in m ² *	1.228.000	1.171.100
Leerstandsquote*	12,4%	14,3%
Miete pro m ² in Euro*	10,50	10,40
Mietrendite*	6,6%	6,6%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*	139,5	128,9
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro*	2.202,3	2.001,8
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	40,6	44,0
Konzernüberschuss in Mio. Euro	10,6	16,5
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	38,4	37,7
Eigenkapitalquote	27,8%	28,6%
Net Asset Value in Mio. Euro	682,6	598,5

* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; außer Anzahl Immobilien und Marktwerte, alle Werte ohne Projektentwicklungen

Wir konnten 2011 Quartal für Quartal steigende Mieteinnahmen verzeichnen. Gegenüber dem ersten Halbjahr erhöhten sich die Mieteinnahmen um 3,7 Mio. Euro auf 60,2 Mio. Euro. Dazu trugen die Akquisitionen des Jahres und die gute Vermietungsleistung bei. Im Vorjahresvergleich lagen die Mieteinnahmen 2011 niedriger mit 116,7 Mio. Euro aufgrund des durch Verkäufe reduzierten Portfolios aus dem Vorjahr. Da wir 2011 mit einem wie geplant geringeren Transaktionsvolumen weniger Gewinne aus Verkäufen erzielt haben und

die Ergebnisse aus Co-Investments erwartungsgemäß niedriger ausfallen, betrug der Konzernüberschuss 10,6 Mio. Euro (2010: 16,5 Mio. Euro). Der FFO als entscheidende Kennzahl unseres operativen Erfolgs in der Immobilienbewirtschaftung lag mit 40,6 Mio. Euro auf einem erneut gutem Niveau. Die FFO-Rendite blieb damit bezogen auf die Mieteinnahmen stabil bei 35%. Der FFO je Aktie belief sich mit 0,92 Euro (Vj. 1,15 Euro) weiterhin auf einem hohen Niveau.



Galeria Kaufhof-Immobilien



Marktforum Duisburg



Büroimmobilien Karlsruhe, Leipzig



Joint Venture-Portfolien



Büroimmobilie Flughafen, Frankfurt

AKQUISITIONEN 2011

	Galeria Kaufhof-Immobilien	Marktforum Duisburg	Büroimmobilien Karlsruhe, Leipzig	Joint Venture-Portfolien	Büroimmobilie Flughafen, Frankfurt
Anzahl Immobilien	2	1	2	22	1
Volumen in Mio. Euro	108	16	62	95	22
Mietfläche in m ²	49.000	10.000	40.000	90.000	11.500
Leerstand	0%	0%	0%	10%	0%*
Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit in Jahren	11	12	8	6	7
Mieteinnahmen p.a.	7,3	1,2	4,0	7,0	1,6
Eigentumsübergang	Q1 2011	Q4 2011	Q4 2011	Q4 2011	geplant Q1 2012
Portfoliebereich	Commercial Portfolio	Commercial Portfolio	Co-Investments/Fonds	Commercial Portfolio	Commercial Portfolio

* inklusive Vermietungsgarantie des Verkäufers

STRATEGIERELEVANTE ERFOLGE 2011

Ertragsstarkes Portfolio

- Erneut hoher FFO von rund 41 Mio. Euro
- Steigerung Mieteinnahmen like-for-like um +1,7%
- Laufzeitstruktur der Mietverträge auf 5,5 Jahre verbessert

Eigenes Immobilienmanagement

- Starke Vermietungsleistung von 247.000 m²
- Steigerung der Neuvermietung um 16%
- Abbau Leerstandsquote um 1,9%-Punkte auf 12,4%
- Steigerung der Immobilien-Marktwerte um +0,7%

Ausgewogene Finanzstruktur

- Eigenkapitalausstattung über Kapitalerhöhung um 52 Mio. Euro gestärkt
- Erste DIC Asset-Anleihe mit Volumen von 70 Mio. Euro erweitert Finanzierungsspektrum
- Zinsdeckungsgrad auf rund 170% erhöht
- Darlehenslaufzeitstruktur durch Refinanzierungen und Ankaufsfinauzierungen verbessert

Internes und externes Portfoliowachstum

- Akquisition Handelsimmobilien in Chemnitz und Bremen mit Volumen 108 Mio. Euro
- Erwerb Handelsimmobilie „Marktforum“ Duisburg für ein Volumen von 16 Mio. Euro
- Komplettübernahme Joint Venture-Portfolien mit Marktwert von 190 Mio. Euro
- Erwerb von zwei Büroimmobilien in Karlsruhe und Leipzig mit Volumen von 62 Mio. Euro für unseren Fonds „DIC Office Balance I“
- Verkauf vornehmlich kleinerer Immobilien für insgesamt 72 Mio. Euro in mehr als 20 Einzeltransaktionen

Diversifizierte Ertragsquellen

- Erträge aus Dienstleistungen um 51% auf 5,3 Mio. Euro gesteigert
- MainTor-Projekt: Vorvermarktungen und Start von zwei Bauabschnitten
- Erster Spezialfonds vollständig platziert, weitere Mittel für Fonds-Expansion eingeworben

RECKLINGHAUSEN, HERNER STRASSE:

Fassaden- und Dachsanierung



Maßnahme:

In unserem Objekt in Recklinghausen, einem Bürogebäude mit Baujahr 1969, war 2011 eine teilweise Fassaden- und Dachsanierung notwendig, um die Attraktivität und die Energieeffizienz

des Gebäudes zu verbessern. Wir haben uns für die langfristige Lösung entschieden: Die Installation eines Wärmedämm-Verbundsystems (WDVS).

Investition und Nutzen:

Wir rechnen nach Investition von rund 250.000 Euro mit einer jährlichen Energieeinsparung von 10 bis 15 Prozent für die Beheizung des sanierten Gebäudeabschnittes, was sich positiv auf die Betriebskosten auswirkt. Durch die Aufwertungsmaßnahmen erreichten wir eine bessere Marktattraktivität und konnten eine namhafte Filialbank als langfristigen Mieter gewinnen.

Ausgewogene Finanzstruktur

Unser Unternehmen ruht auf einer tragfähigen Finanzierungsarchitektur. Wir nutzen für Finanzierungszwecke klassische Bankenfinanzierungen, Anleihen, unseren Zugang zum Kapitalmarkt und andere Finanzpartner. Unsere Eigenkapitalausstattung haben wir in den letzten Jahren durch kontinuierliche Ergebnisüberschüsse, Kapitalerhöhungen, regelmäßige Verkäufe und Darlehensrückführungen signifikant gestärkt. Zudem bieten wir strategischen Finanzpartnern, beispielsweise über Joint Ventures, unseren Spezialfonds und anderen Co-Investments die Möglichkeit, sich mit Eigenkapital an Investitionen, Wachstum und unserer Expertise zu beteiligen.

Immobilienfinanzierungen vereinbaren wir grundsätzlich langfristig und richten sie an den jeweiligen Immobilienzielen aus. Die Finanzierung des laufenden Geschäfts sowie der Bestandsinvestitionen erfolgt vor allem aus den kräftigen Cashflows unserer Immobilien. Die Investitionen in den Bestand bauen wir seit Jahren kontinuierlich aus. Weil unsere Einnahmen berechenbar sind, bieten sie eine verlässliche Basis für den effizienten und langfristigen Fremdkapitaleinsatz. Fremdmittel vereinbaren wir zu attraktiven Konditionen und sichern sie gegen Zinssteigerungen angemessen ab. Wir finanzieren unsere Investitionen auf Objekt- und Portfolioebene und nutzen dazu Eigenkapital, Mittel aus unserer Anleihe sowie Fremdkapital in einem ausgewogenen Verhältnis.

Nachdem wir unsere Eigenkapitalquote seit 2009 von 24% in Richtung 30% sukzessive gesteigert haben, wollen wir den Eigenkapitalanteil bei Investitionen mittelfristig auf 35% erhöhen. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Verbindlichkeiten betrug per 31.12.2011 rund 3,4 Jahre. Die Laufzeitstruktur konnte durch Refinanzierungen in 2011 weiter gefestigt werden. Die größte Refinanzierung für zwei Büroimmobilien über rund 37 Mio. Euro erfolgte im vierten Quartal 2011 mit einer Laufzeit von 5 Jahren. Im Vergleich zur bisherigen Finanzierung liegen die Zinskosten um rund 120 Basispunkte niedriger. Auch bei weiteren Prolongationen über rund 33 Mio. Euro fielen die Zinskosten niedriger als bisher aus.

Transparenz: Erweiterung um regionale Berichterstattung

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir ergebnisorientierte Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind. Wir steuern unser Portfolio mit regionalem Fokus insbesondere im Hinblick auf die Wertsteigerung aus dem Immobilienmanagement (unter anderem Vermietungsvolumen, Mieteinnahmen – nominell und like-for-like – und Leerstandsentwicklung). Die größte Bedeutung aus Gesamtunternehmenssicht haben das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO) sowie die operativen Ergebnisse nach Abzug der Zinsen, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity, ROE). Bei verkaufsorientierten Investments und Projektentwicklungen kommt die Internal Rate of Return (IRR) als Kennzahl hinzu, bei Fondsinvestments die Ausschüttungsrendite sowie die Wertentwicklung des Anteils. Die Wachstumsziele steuern wir vor allem über das erzielte Akquisitionsvolumen.

Unsere Ziele für 2012:

- Signifikantes Ergebniswachstum
- Mieteinnahmensteigerung
- Weiterer Abbau der Leerstandsquote auf rund 11,5%
- Akquisitionsvolumen von mindestens 200 Mio. Euro
- Deutliche FFO-Steigerung um rund 10% auf ca. 1€ je Aktie

Abweichungen werden zeitnah analysiert sowie in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand und den jeweiligen Verantwortlichen Steuerungsmaßnahmen festgelegt.

Ab 2011 erweitern wir unsere Berichterstattung um die regionale Sicht auf unser Portfolio. Damit erhöhen wir die Transparenz und folgen maßgeblich der internen Steuerung unseres Bestands. Durch das Wachstum unseres Immobilienportfolios und den Ausbau des Immobilienmanagements mit inzwischen sechs Niederlassungen in Deutschland in den letzten Jahren hat die Planung und Steuerung des Portfoliobestandes nach Regionen mehr und mehr an Bedeutung gewonnen.

Ausblick

Wir wollen 2012 auf Basis unserer operativen Stärken ein signifikantes Ergebniswachstum realisieren. Dazu werden wir wie zuletzt Akquisitionen umsetzen und über unser internes Immobilienmanagement die Qualität und Ertragskraft unseres Portfolios weiter ausbauen.

Auf Basis unseres aktuellen Portfoliobestandes und einer weiteren Reduktion der Leerstandsquote auf rund 11,5% am Ende des Jahres rechnen wir einschließlich geplanter Ankäufe mit Mieteinnahmen zwischen 124 und 126 Mio. Euro. Auf dieser Basis erwarten wir 2012 ein operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 43 und 45 Mio. Euro.

Weitere Aussagen zum Ausblick und zur Geschäftsentwicklung 2012 der DIC Asset AG entnehmen Sie bitte unserem Prognosebericht im Geschäftsbericht 2011 unter www.dic-asset.de

Unsere Prinzipien der ökologischen Nachhaltigkeit

- Effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien
- Nachhaltige Maßnahmen im Bestand und bei Projektentwicklungen
- Optimierung und Reduzierung von CO₂-Emissionen und Ressourcenverbrauch

ÖKOLOGIE

Immobilien tragen wesentlich zum allgemeinen Energieverbrauch und der Emission von Treibhausgasen bei. Der effiziente und umweltschonende Betrieb unserer Immobilien ist für uns wichtig und ebenso für unsere Mieter von Interesse. Wir sind hinsichtlich des sparsamen Energieverbrauchs kontinuierlich mit Mietern im Gespräch und zeigen Optimierungsmöglichkeiten auf. Immobilien, Prozesse und Abläufe passen wir an, so dass eine möglichst effiziente und gleichzeitig kostensparende Leistungserbringung möglich wird.

Im Mittelpunkt der ökologischen Nachhaltigkeit steht die dauerhafte Aufrechterhaltung der Tragfähigkeit und Belastbarkeit unserer Ökosysteme. Eine nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen wie Energie, Wasser und weiteren Rohstoffen hat als primäres Ziel die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit, um eine dauerhafte und gleichmäßige Erfüllung aller materiellen und immateriellen Leistungen und Funktionen der Umwelt zu gewährleisten.

Grundlagen der Datenerhebung

Für den ersten Nachhaltigkeitsbericht haben wir erstmals umfangreiche Daten zum Energie- und Wasserverbrauch gesammelt sowie den Beitrag der CO₂-Emission ermittelt, um den Umwelteinfluss des von uns gemanagten Immobilienportfolios analysieren zu können. Wir nutzen dabei ein Analyseportfolio von 57 Immobilien per Ende 2010 als Referenzgröße, bei denen es uns zu diesem Zeitpunkt möglich ist, ausreichende und konsistente Verbrauchsdaten abzurufen.

Für eine umfassende beziehungsweise vollständige Erhebung sind wir unter anderem auch auf die Zusammenarbeit mit unseren Mietern angewiesen, die beispielsweise den Strom für ihren Geschäftsbetrieb überwiegend selbst beziehen. Als weiterer Faktor ist zukünftig auch die Nutzungsintensität der Immobilien bei der Bewertung der einzelnen Verbräuche zu berücksichtigen, bei der unser Einfluss auf die Energie- und Wasserverbräuche unserer Mieter begrenzt ist. In den kommenden Jahren wollen wir das Analyseportfolio sukzessive ausbauen und daran arbeiten, eine breite Mieterbasis für eine Kooperation bei der Datenerhebung zu gewinnen. Der Aufbau des Analyseportfolios ist der erste Schritt, um aus der Datenanalyse Erkenntnisse zu ziehen und gemeinsam mit unseren Mietern geeignete Ansätze für die Optimierung der Energieeffizienz unserer Immobilien abzuleiten und schrittweise umzusetzen.

BERLIN, BADENSCHER STRASSE:

Einbau Wärmerückgewinnungsanlage



Maßnahme:

In unserem Objekt in der Badenschen Straße in Berlin, Baujahr 1988, wurden 2010 rund 3.000 m² für einen neuen Mieter schlüsselfertig ausgebaut. Im Zuge dieser Maßnahme haben wir eine leistungs-

fähige Zu- und Abluftversorgung mit einem mindestens dreifachen Luftwechsel pro Stunde inklusive Wärmerückgewinnung installiert.

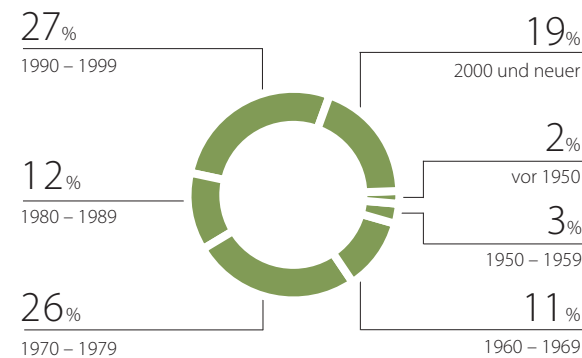
Investition und Nutzen:

Wir nutzen für den Luftaustausch eine Anlage, die mit Hilfe der Wärmerückgewinnung die insgesamt notwendige Heizenergie um circa 40 bis 50% reduziert. Die Zusatzinvestition zum Zweck der Wärmerückgewinnung erhöht den Nutzerkomfort und minimiert die Betriebskosten unseres Mieters.

Das Analyseportfolio

Verteilung nach Baujahr

in % der vermietbaren Fläche

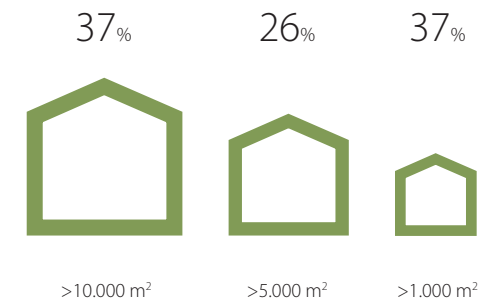


*Bei umfangreichen Refurbishments/Modernisierungen: Jahr der jüngsten Modernisierung

Das Analyseportfolio besitzt eine ausgeglichene Verteilungsstruktur nach Baujahr. Rund 16% der vermietbaren Objektflächen des Analyseportfolios entstanden vor 1970. Rund 38% stammen aus dem Zeitraum 1970 - 1989. Nach 1990 sind rund 46% der Immobilien entstanden.

Größenverteilung

in % der vermietbaren Fläche



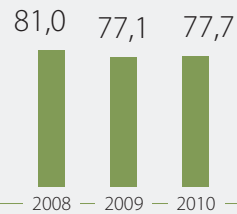
Die Größenverteilung innerhalb des Analyseportfolios zeigt eine gleichmäßige Verteilung zwischen kleinen (bis 5.000 m²), mittelgroßen (5.000-10.000m²) und großen Immobilien (>10.000 m²)

Das gesamte Immobilienportfolio der DIC Asset AG umfasste 288 Objekte mit einer anteiligen Mietfläche von ca. 1,2 Mio. m² per Ende 2010. Für die erste Nachhaltigkeitsanalyse konnten wir für die Verbrauchsarten Strom, Heizenergie und Wasser im Zeitraum 2008 – 2010 ein Portfolio von 57 Objekten identifizieren.

Das Analyseportfolio umfasst eine vermietbare Gesamtfläche von 563.000 m² und repräsentiert damit rund 48% der anteiligen Mietflächen des DIC Asset-Portfolios.

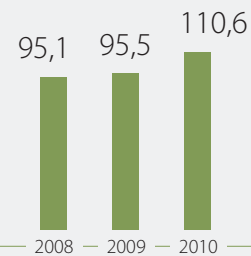
Verbrauch Strom

in kWh/m²/Jahr



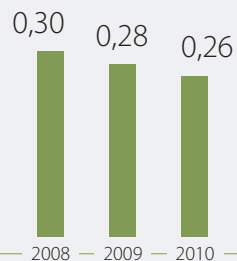
Verbrauch Heizenergie

in kWh/m²/Jahr



Verbrauch Wasser

in m³/m²/Jahr



Ermittlung der Verbräuche für Strom, Heizenergie und Wasser

Die Auswertung der Daten unseres Analyseportfolios erstreckt sich über den Zeitraum der Jahre 2008 bis 2010. Für die Ermittlung des Stromverbrauchs haben wir erstmals verbrauchs- und bedarfsorientierte Energieausweise ausgewertet. Für die Verbrauchsarten Heizenergie und Wasser nutzen wir die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen von Versorgungsunternehmen. Die umfassende Ermittlung des Stromverbrauchs je Objekt stellt die größte Herausforderung dar, da fast alle Mieter eigene Versorgungsverträge abschließen. Zudem kann die unterschiedliche Nutzungsintensität von Gebäuden die Durchschnittswerte unserer Statistik maßgeblich beeinflussen: Objekte mit eigenem Rechenzentrum und Kühlungssystem im Dauerbetrieb weisen zum Beispiel einen durchschnittlich höheren Energieverbrauch auf. Immobilien mit größerem Lagerflächenanteil oder ohne eigenes Kühlungssystem verbrauchen dagegen meist deutlich weniger Energie.

Strom

Im Jahr 2010 betrug der Stromverbrauch 77,7 kWh/m² in unserem Analyseportfolio. Im 3-Jahresdurchschnitt ergibt

Stromverbrauch

Jahr	in kWh	in kWh/m ² /Jahr
2010	26.216.940	77,7
2009	26.551.141	77,1
2008	29.403.733	81,0
3-Jahresdurchschnitt		78,7

sich ein Kennwert von 78,7 kWh/m². Die Abweichung zwischen den Jahren 2008 und 2010 resultiert zum einen aus einer Veränderung der Grundgesamtheit und zum anderen aus der Abnahme von Objekten mit durchschnittlich höherem Stromverbrauch.

Für die Auswertung des Stromverbrauchs im Zeitraum 2008 - 2010 lagen uns im Durchschnitt für 62% des Analyseportfolios Energieausweise vor, was rund 30% der anteiligen Mietfläche des DIC-Immobilienportfolios per Ende 2010 entspricht.

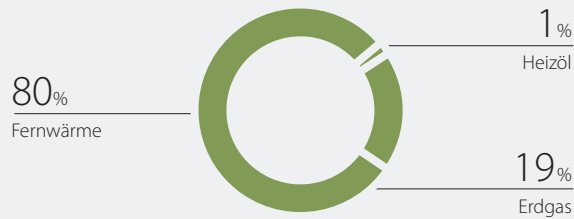
Heizung

Für das Jahr 2010 lag der Heizenergieverbrauch bei 110,6 kWh/m². Im 3-Jahresdurchschnitt beträgt der Heizenergie-Kennwert 101,7 kWh/m². Der Anstieg des Heizenergieverbrauchs im Jahr 2010 resultiert aus einer deutlich längeren und kälteren Winterperiode, die zu einem erhöhten Heizenergieverbrauch führte. Zudem waren für 2010 mehr Objekte in der Analyse enthalten, die auf Grund einer höheren Nutzungsintensität einen höheren Heizenergieverbrauch erreichten.

Heizenergieverbrauch

Jahr	in kWh	in kWh/m ² /Jahr
2010	53.786.809	110,6
2009	38.279.020	97,5
2008	38.617.160	95,1
3-Jahresdurchschnitt		101,7

Energieversorgung nach Energieart



Fernwärme

Fernwärme ist der Überbegriff für sämtliche Wärmearten, die zentral in einem Kraftwerk erzeugt werden und dann über ein Rohrnetz zum Nutzer verteilt werden. Als Verteilmedium wird aufgrund seiner hohen spezifischen Wärmekapazität meist Wasser oder Wasserdampf verwendet.

Für die direkte und indirekte Heizenergieversorgung konnten wir anhand der Verbrauchsabrechnungen drei Energiearten identifizieren: Fernwärme, Erdgas und Heizöl. Die Erhebung des Heizenergieverbrauchs erfolgte für den Zeitraum 2008-2010. Für 76% unseres Analyseportfolios konnten wir über die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen der Energieversorgungsunternehmen Daten auswerten. Das entspricht 36% der anteiligen vermietbaren Fläche des DIC-Immobilienportfolios per Ende 2010. Der nicht auswertbare Teil ist auf eigene Versorgungsverträge unserer Mieter für Heizenergie zurückzuführen.

Wasser

Das Jahr 2010 zeigt einen Rückgang des Wasserverbrauchs auf 0,26 m³ pro m² trotz eines insgesamt gestiegenen Gesamtverbrauchs, was auf eine erweiterte Datenbasis im Jahr 2010 mit einem höheren Anteil von Objekten mit niedrigerem Wasserverbrauch pro m² zurückzuführen ist. Im 3-Jahresdurchschnitt resultiert ein Wasserverbrauch von 0,28 m³ pro m².

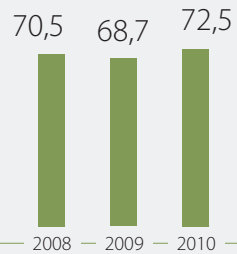
Den Wasserverbrauch konnten wir für rund 64% des Analyseportfolios über die Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen im Zeitraum 2008 – 2010 auswerten. Das entspricht 31% der anteiligen vermietbaren Fläche des DIC-Immobilienportfolios per Ende 2010. Aufgrund eigener Versorgungsverträge unserer Mieter konnten wir rückwirkend für einen Teil des Analyseportfolios keine Daten erheben.

Wasserverbrauch

Jahr	in m ³	in m ³ /m ² /Jahr
2010	102.321	0,26
2009	98.576	0,28
2008	99.939	0,30
3-Jahresdurchschnitt		0,28

Gesamt CO₂-Ausstoß

in kgCO₂e/m²/Jahr



CO₂-Beitrag

Der Verbrauch von Energie setzt Treibhausgase frei, die maßgeblich zum Klimawandel beitragen. Unser Ziel ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen möglichst zu minimieren. Bezogen auf unser Analyseportfolio lag der CO₂e-Ausstoß 2010 bei 72,3 kgCO₂e pro m². Der Durchschnittswert der Jahre 2008 - 2010 liegt bei 70,5 kgCO₂e pro m².

Den CO₂-Umweltbeitrag haben wir mittels spezifischer Umrechnungsfaktoren auf Basis der uns vorliegenden Verbrauchswerte für Strom und Heizenergie (Fernwärme, Erdgas und Heizöl) ermittelt. Wir greifen hier insbesondere auf die Daten der GEMIS-Datenbank (Globales Emissions-Modell Integrierter Systeme) des Öko-Instituts Freiburg zurück. Dabei haben wir einen durchschnittlichen CO₂e-Umrechnungsfaktor für den Heizenergieverbrauch entsprechend dem jeweiligen Anteil der Energiearten (Fernwärme, Gas und Heizöl) berechnet. Der CO₂e-Umrechnungsfaktor berücksichtigt neben CO₂ zusätzliche Treibhausgasemissionen wie beispielsweise Methan oder Lachgas.

* Quelle: GEMIS Datenbank Version 4.6 und Bericht des Öko-Institut e.V. „Bestimmung spezifischer Treibhausgas-Emissionsfaktoren für Fernwärme“

Herleitung CO₂-Ausstoß

Jahr	Heizenergieverbrauch in kWh	Ø-CO ₂ e-Umrechnungsfaktor Heizenergie in gCO ₂ e/kWh*	Stromverbrauch in kWh	CO ₂ e-Umrechnungsfaktor Strom in gCO ₂ e/kWh*	Gesamt CO ₂ -Ausstoß in kgCO ₂ e/m ² /Jahr
2010	53.786.809	234,7	26.216.940	597	72,3
2009	38.279.020	231,8	26.551.141	597	68,7
2008	38.617.160	232,8	29.403.733	597	70,5
3-Jahresdurchschnitt					70,5

Verbrauch einer typischen DIC-Immobilie



Im Durchschnitt umfasst eine Immobilie der DIC Asset AG eine Fläche von rund 6.500 m² per Ende 2010.* Auf Basis der ermittelten Durchschnittswerte des Analyseportfolios ergibt sich für eine Immobilie dieser Größe folgende ökologische Jahresbilanz:

Ø-Energie-, Wasser- und Emissionswerte 2008 - 2010

	pro Jahr	m ² /Jahr
Heizenergieverbrauch	0,66 Mio. kWh	101,7 kWh
Stromverbrauch	0,51 Mio. kWh	78,7 kWh
CO ₂ e-Emissionen	458 tCO ₂ e	70,5 kgCO ₂ e
Wasserverbrauch	1.800 m ³	0,28 m ³

* Gesamt vermietbare Fläche / Anzahl Immobilien per Ende 2010

Vergleich mit internationaler Benchmark ISA

Seit 2009 ist die sogenannte International Sustainability Alliance (ISA) aktiv. Die ISA verfolgt das Ziel, nachhaltiges Bauen stärker zu erforschen und international zu fördern. Die International Sustainability Alliance vernetzt weltweit führende Anbieter der Immobilienbranche, die sich gemeinsam der Fragestellung widmen, wie nachhaltiges Bauen in Zukunft noch besser gelingen kann. Dazu sammelt die ISA Daten ihrer Mitglieder zu kommerziell genutzten Gebäuden auf nationaler und internationaler Ebene und bietet Durchschnittswerte als Benchmarkgrößen an.

Erstmals für 2010 hat die ISA auf europäischer Ebene und für Deutschland vorläufige Vergleichszahlen veröffentlicht. Unsere Verbrauchszahlen für Strom, Heizung und CO₂e-Beitrag stellen sich dabei wettbewerbsfähig dar: Unsere ermittelten Kennwerte liegen besser als der Büroimmobilien-Benchmark der ISA für Deutschland. Bei Energie erreichen wir einen Durchschnittswert von 180,4 kWh/m² (Benchmark: 375

kWh/m²), bei Wasser 0,28 m³/m² (Benchmark: 0,66 m³/m²) und bei CO₂e 70,5 kg/m² (Benchmark 77 kg/m²). Ebenso liegen wir mit unserem ermittelten Kennwerten günstiger als die europäischen Durchschnittswerte für 2010. Aktuell ist eine umfassende Vergleichbarkeit des CO₂e-Beitrags aufgrund länderspezifischer Ausprägungen nur bedingt möglich. Der Energiemix in Frankreich ist beispielsweise von einem hohen Anteil an Atomstrom geprägt, der damit zu deutlich geringeren CO₂-Emissionswerten führt. Im Oktober 2011 hat die ISA ihre europäische Benchmark für 2011 veröffentlicht, die deutliche Abweichungen zu den Ergebnissen aus 2010 aufweist. Aus diesem Grund ist die Entwicklung und Aussagekraft der ISA-Benchmark in den nächsten Jahren noch abzuwarten.



Unsere Prinzipien der sozialen Nachhaltigkeit

- Fairer und toleranter Umgang mit unseren Stakeholdern
- Gutes Arbeitsklima und Förderung unserer Beschäftigten
- Langfristige Partnerschaften mit leistungsfähigen Unternehmen
- Behutsame Stadtentwicklung mit Respekt vor gewachsener Umgebung
- Gemeinnütziges und soziales Engagement mit Fokus auf Belebung des öffentlichen Raums

SOZIALES

Wir sind mit unseren Immobilien Teil des gesellschaftlichen und täglichen Lebens vieler Menschen. Wir übernehmen deshalb gesellschaftliche Verantwortung und engagieren uns, auch wenn dies nicht unmittelbar zu einem finanziellen Erfolg beiträgt. Dies bedeutet auch, einen verantwortungsvollen und stets fairen Umgang mit unseren Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern zu pflegen. Wir sind uns ebenso bewusst, dass die Kenntnisse, die Leistungsfähigkeit und das Engagement unserer Mitarbeiter die Basis unseres Erfolgs darstellen. Wir erreichen unsere ambitionierten Ziele nur dann, wenn wir qualifizierte und motivierte Mitarbeiter haben.

UNSERE MITARBEITER

Die DIC Asset AG ist eines der großen börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland ohne die Spezifika eines Großunternehmens. Wir setzen auf schlanke Strukturen, permanenten Ideenaustausch und die Flexibilität stets nach der besten Lösung zu streben. Unsere Mitarbeiter sollen ihre Ideen und ihr Leistungspotenzial entfalten und weiterentwickeln können. Die daraus resultierende Schnelligkeit in Entscheidungswegen und Flexibilität bei Chancen ist uns wichtig – sie erlaubt uns, den entscheidenden Schritt schneller zu sein.

Die Kenntnisse, die Leistungsfähigkeit und das Engagement unserer Mitarbeiter sind die Basis unseres Unternehmenserfolgs. Wir erreichen unsere ambitionierten Ziele nur, wenn wir qualifizierte und motivierte Mitarbeiter haben, die unsere Gesellschaft erfolgreich und überzeugt nach außen vertre-

ten. Wir schätzen und fördern daher unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis. Dazu gehört gesundes Unternehmensklima, in dem Fairness herrscht und wo Vielfalt und Chancengleichheit positive Auswirkungen auf die Arbeit und das Miteinander haben.

Anzahl Mitarbeiter

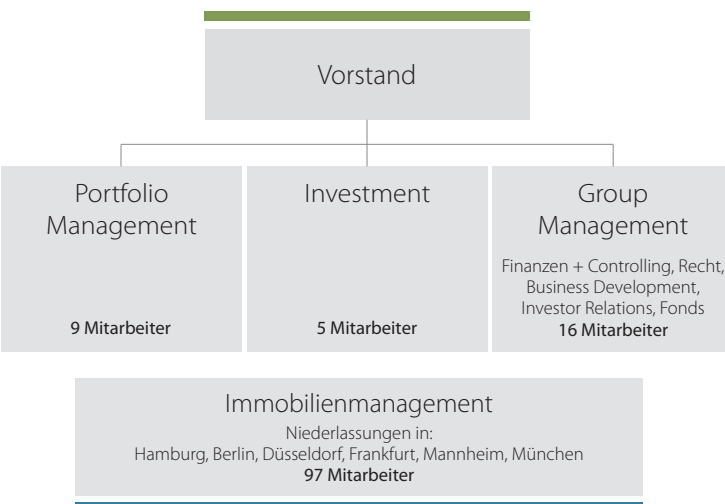
Die DIC Asset AG beschäftigte 2011 durchschnittlich 121,5 Mitarbeiter (2010: 109,5), am Jahresende betrug die Gesamtzahl der Mitarbeiter 127 (2010: 110). Wir haben uns 2011 verstärkt, um die Wachstumsziele unseres Unternehmens und die qualitative Erweiterung unserer Geschäftsfelder realisieren zu können. Die notwendige Kapazitätserweiterung betraf vor allem das Portfoliomanagement, den Investmentbereich, das Fondsgeschäft und das Immobilienmanagement bei der DIC Onsite. Im Schnitt sind wir um rund 12 Mitarbeiter gewachsen.

Anzahl Mitarbeiter

	31.12.11	31.12.10
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	14	10
Asset- und Propertymanagement	97	85
Konzernmanagement und Administration	16	15
Gesamt	127	110

Die Mehrzahl unserer Mitarbeiter arbeitet im Immobilienmanagement an der direkten Wertschöpfung unserer Immobilien bei unserer Tochtergesellschaft DIC Onsite. Mit sechs

Organisationsstruktur



Niederlassungen ist sie deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Von Frankfurt am Main als Vorstandssitz werden die DIC Asset AG geleitet sowie zentrale Management- und Administrationsaufgaben wahrgenommen.

Gehalt: Faire Entlohnung und Förderung von Leistung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil orientiert sich am Erreichen strategischer, operativer und individueller Ziele. Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter. Die DIC Asset AG hat 2011 in Summe 10,2 Mio. Euro an ihre Mitarbeiter ausgezahlt. Hiervon betragen leistungsorientierte Vergütungen 1,4 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von 14%. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,3 Mio. Euro.

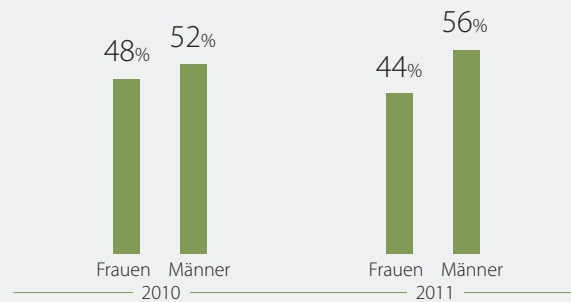
Systematische Personalentwicklung

Ein wesentlicher Teil unserer langfristigen Unternehmensentwicklung ist die systematische Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter.

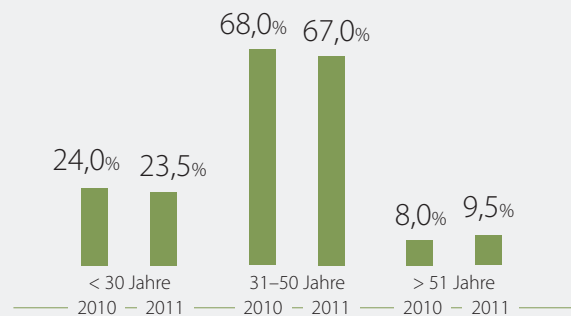
Wir haben zuletzt vor allem den Fokus darauf gelegt, unser Personalentwicklungssystem weiterzuentwickeln. Hier nutzen wir definierte Analysewerkzeuge und Prozesse, um systematisch Kompetenzen bei unseren Mitarbeitern zu erkennen und diese langfristig bei der Weiterentwicklung zu unterstützen. Zudem werden diese Analysen genutzt, um Mitarbeiter mit besonderen Talenten (High Potentials) zu entdecken und zu fördern. Wir arbeiten daran, unter anderem durch standardisierende Elemente bei der Kompetenzbeurteilung, Einstellungs- und Personalgespräche zu fundieren sowie Beurteilungen einheitlich und für unsere Mitarbeiter stets nachvollziehbar zu gestalten. Unsere Führungskräfte durchlaufen ein Training über zweieinhalb Jahre, mit dem Ziel, systematisch Kompetenzen weiterzuentwickeln.

Wir unterstützen unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Vertiefung und Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So werden in jedem Fachgebiet spezifische Schulungen angeboten (beispielsweise zu IFRS-Neuerungen im Accounting oder zum Thema Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung) sowie übergreifende Fortbildung unter anderem im Bereich Sprachen oder Präsentationsfähigkeiten.

Verhältnis weibl./männl. Mitarbeiter 2010/2011



Altersstruktur 2010/2011



Personalentwicklung ist bei der DIC Asset AG sowohl eine dezentrale wie auch zentrale Aufgabe. Unsere Führungskräfte unterstützen wir bei ihren Personalaufgaben in der jeweiligen Einheit und geben ihnen, unter anderem durch Schulungen, hierfür Instrumente an die Hand.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies auch als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2011 haben wir am Standort Frankfurt am Main eine Mitarbeiterin im Bereich Immobilienwirtschaft ausgebildet. Des Weiteren erhalten Studenten und Schüler für einen Zeitraum von 2–6 Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens und werden dabei mit Aufgaben des Tagesgeschäftes betraut. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12-monatigen Traineeprogramms, das derzeit von 3 Mitarbeitern genutzt wird. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

Flexible Arbeitszeitmodelle

Die DIC Asset AG bietet flexible Arbeitszeitmodelle an, vor allem um Eltern bei der Rückkehr an ihren Arbeitsplatz nach der Elternzeit zu unterstützen. So ermöglichen wir allen Teilzeitmitarbeitern die Vereinbarung von Familie und Beruf. In 2011 ist eine Mitarbeiterin aus der Elternzeit zurückgekehrt. In 2011 arbeiteten insgesamt 6 Mitarbeiter (5% von insgesamt 127 Mitarbeitern) in Teilzeit. In 2010 waren es 6 Mitarbeiter (6% von 110 Mitarbeitern).

Offene Kommunikation, Teamgeist fördern

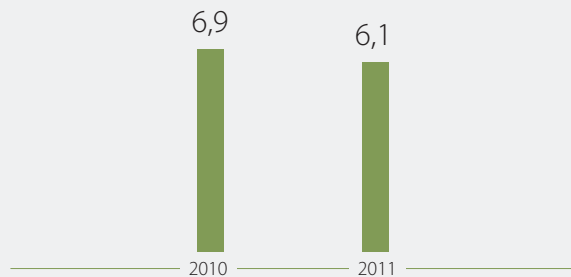
Neben den etablierten Instrumenten der Personalentwicklung wie jährlichen Feedbackgesprächen, ist uns der offene Austausch unserer Mitarbeiter gerade über Hierarchiegrenzen hinweg wichtig. Generell sollen unseren Mitarbeitern jederzeit Fragen und Anliegen mit ihren Vorgesetzten ansprechen können. Zudem wird regelmäßig zwischen der Zentrale und den einzelnen Niederlassungen in Arbeitsgruppen zusammen in Projekten gearbeitet und Wissen geteilt.

Um die gemeinsame Arbeit zu unterstützen, veranstalten wir jährlich ein Mitarbeitererevent, an dem wir teamfördernde Aktivitäten nutzen, um die Gemeinschaft und den Zusammenhalt unserer Mitarbeiter zu fördern. Darüber hinaus sind wir regelmäßige Teilnehmer des Frankfurter JP Morgan Corporate Challenge-Laufs, an der ein Großteil unserer Mitarbeiter Jahr für Jahr teilnimmt. Neben der sportlichen Komponente stehen dabei Werte wie Teamgeist, Kommunikation, Kollegialität, Fairness und das Gemeinschaftsgefühl im Vordergrund.

Ausgewogene Mitarbeiterstruktur

Das Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitarbeitern ist ausgeglichen. 56% der Mitarbeiter sind per Ende 2011 männlich, 44% weiblich. Mit rund 67% ist der Großteil der Mitarbeiter zwischen 31 und 50 Jahre alt.

Abwesenheitstage je Mitarbeiter



Abwesenheitsrate gesenkt

Wir streben an, durch geeignete Maßnahmen krankheitsbedingte Ausfalltage zu reduzieren. Nach längerfristigen krankheitsbedingten Ausfällen führen wir mit betroffenen Mitarbeitern Rückkehrgespräche, um gemeinsam gezielte Präventivmaßnahmen zu vereinbaren, die neben dem Wiedereinstieg die Wahrscheinlichkeit eines erneuten Ausfalls minimieren. Die Abwesenheit je Mitarbeiter hat sich im Vergleich zu 2010 von durchschnittlich 6,9 Tagen auf 6,1 Tagen deutlich verbessert. Das entspricht einer Abwesenheitsrate von 2,4% im Jahr 2011 (2010: 2,7%). Damit liegt die krankheitsbedingte Abwesenheit der DIC Asset AG deutlich unter dem ermittelten Durchschnittswert der Mitglieder zweier großer deutscher Krankenkassen mit rund durchschnittlich 13,2 Fehltagen in 2011, was einer Abwesenheitsrate von 5,2% entspricht*.

Fluktuation minimiert

Die Fluktuationsrate lag 2011 bei rund 8%. Wir konnten dank unserer intensivierten Personalentwicklung mit klar formulierten Stellenprofilen, regelmäßigen Feedbackgesprächen und individuellen Karriereausblicken die Fluktuation gegenüber 2010 auf ein gutes Niveau bringen. 2010 war auch deshalb von Bewegung geprägt, weil nach unserer regionalen Expansionsphase die Festigung der Organisation und die Etablierung von einheitlichen Strukturen und bewährten Prozessen über alle Niederlassungen hinweg auf der Tagesordnung stand. Damit veränderten sich in einigen Bereichen Aufgabenprofile und Verantwortlichkeiten im Tagesgeschäft.

Abwesenheit

	2011	2010
Tage insgesamt	754	741
Ø Abwesenheitstage je Mitarbeiter	6,1	6,9
Abwesenheitsrate** in %	2,4	2,7

Zu- und Abgänge

	2011*	2010*
Zugänge	38	25
Abgänge	10	38
Fluktuation in %	7,8	22,7

* DAK Gesundheitsreport 2012 (www.presse.dak.de) und Techniker Krankenkasse (www.tk.de) Gesundheitsreport 2011

** Berechnung: Krankheitstage im Jahr / (Gesamtarbeitstage im Jahr * durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Jahr)

* bereinigt, ohne Elternzeit

Unser Engagement

„Innovation als permanente Aufgabe:
Die DIC pflegt den fruchtbaren Austausch von Ideen und Impulsen über das Tagesgeschäft hinaus.“



ENGAGEMENT UND MITGLIEDSCHAFTEN

Wir engagieren uns in Branchenverbänden und -organisationen mit dem Ziel, Themen mit Nachhaltigkeitsbezug wie Transparenz, Berichtswesen, Kommunikation gegenüber Investoren im Immobilienwesen noch stärker zu verankern.

Wir sind daher unter anderem Mitglied der Organisationen ZIA (Zentraler Immobilienausschuss), EPRA (European Public Real Estate Association), DIRK (Deutscher Investor Relations Verband e.V.), Initiative Immobilien-Aktie, Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.

Mitarbeit bei Etablierung Nachhaltigkeitskodex für die Immobilienbranche

In 2011 haben wir an der Entwicklung eines Nachhaltigkeitskodex für die deutsche Immobilienwirtschaft durch den ZIA mitgewirkt, der im September 2011 veröffentlicht wurde und als Kernelement des Branchenkodexes die (Selbst-)Verpflichtung zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts enthält und der die Grundlage für eine nachprüfbar messende Unternehmensaktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit bilden soll.

Stärkung der Interessen deutscher Immobilien-AGs auf europäischer Ebene

Der Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG, Ulrich Höller, wurde 2011 in das Management Board der European Public Real Estate Association (EPRA) gewählt und repräsentiert in dieser Funktion zukünftig die Interessen der deutschen Immobilienaktiengesellschaften. Um den börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland auf dem europäischen Markt mehr Aufmerksamkeit zu verschaffen, wird die Jahrestagung 2012 in Berlin stattfinden.

DIC Investors Day: Investoren- und Branchentreffen

Erstmals haben wir im Oktober 2011 einen Investors Day organisiert und Investoren, Finanzpartner sowie Branchenteilnehmer eingeladen. Den Rahmen bildeten Paneldiskussionen von Meinungsführern aus Wirtschaft und Politik sowie am Folgetag speziell für Investoren und Analysten die Vorstellung der Frankfurter Quartiersentwicklung MainTor. Der direkte Dialog mit dem Vorstand, Mitgliedern der oberen Führungsebene und Gesprächsgelegenheiten untereinander kam bei unseren Gästen gut an. Dank des Erfolgs und des Zuspruchs werden wir dieses Treffen regelmäßig wiederholen und zu einem festen Branchentermin ausbauen.

MMK MUSEUM FÜR MODERNE KUNST FRANKFURT AM MAIN



Informationen zum MainTor-Projekt im Blue Room der MMK-Ausstellung

Soziale Verantwortung rund um die Immobilie

Als Teil von lokalen und regionalen Gemeinschaftsstrukturen legen wir Wert auf den Erhalt und eine Verbesserung des unmittelbaren sozialen und kulturellen Umfelds unserer Immobilien und Geschäftsstandorte.

■ Belebung von Lebens- und Wirtschaftsräumen

- Wir unterstützen Wirtschaftsinitiativen wie FrankfurtRheinMain, Metropolregion Rhein-Neckar und die Stadtteil-Initiative Industriefabrik Frankfurt, die eine verbesserte Wahrnehmung der Standortvorteile zum Ziel haben, durch finanzielle Beiträge oder durch personelle Kapazitäten.
- Seit 2010 haben wir die Initiative Köln Butzweiler-Ossendorf unterstützt. Ziel war die Finanzierung von Baumaßnahmen für eine bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wovon unsere Mieter vor Ort profitieren. In einem deutschlandweit einmaligen Modell der privaten Mitfinanzierung wurde der Bau der neuen 1,8 Kilometer langen Trasse durch den Zuschuss von 5 Millionen Euro durch ortsansässige Unternehmen und Immobilieneigentümer ermöglicht. Im Februar 2011 startete die neue Anbindung der Linie 5.

■ Kunst & Kultur

- Wir fördern regelmäßig kulturelle und künstlerische Projekte, in dem wir leer stehende Büro- und Ladenflächen für einen bestimmten Zeitraum zur Verfügung stellen und damit Aktionen und Ausstellungen unterstützen. Wir profitieren dabei auch von einer erhöhten Wahrnehmung unserer Immobilien.
- Von Juni bis Oktober war das MainTor Gastausstellungsort des Museum für Moderne Kunst MMK, das sein 20-jähriges Jubiläum feierte und einen Teil seiner Sammlung vor mehr 100.000 Besuchern präsentierte. Die DIC war Hauptförderer der Jubiläumsausstellung „MMK 1991-2011. 20 Jahre Gegenwart“. Dazu stellten wir eines der Gebäude auf dem MainTor-Areal zur Verfügung, in dem auf sieben Etagen und rund 4.000 m² Fläche ein Querschnitt durch die Kunst der Gegenwart gezeigt wurde.
- Generell unterstützen wir als Frankfurter Unternehmen, das auch von der Vielfalt der Stadt profitiert, das kulturelle Leben, in dem wir Museen wie das Goethe-Museum, das Klingspor-Museum in Offenbach oder den künstlerischen Nachwuchs an der Städel Schule fördern.

GIESSEN, CARLO-MIERENDORFF-STRASSE:

Sanierung Heizung und Kühlung



Maßnahme:

In unserem Objekt in Gießen, einer gemischt genutzten Immobilie mit Baujahr 1981 mit Büro- und Lagerflächenanteil, entsprach die installierte Heizung und Kühlung nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.

Durch den Einbau einer elektrischen Steuerungseinheit werden die Vor- und Rücklauftemperatur nun effizienter geregelt und die gesamte Anlage kann deutlich effektiver genutzt werden.

Investition und Nutzen:

Die Investitionskosten der Maßnahme betragen rund 230.000 Euro. Durch die hohen Energieeinsparungen sowie die geringere Wartungsintensität konnten die Betriebskosten zum Vorteil der Nutzer deutlich gesenkt werden. Die Einsparung der benötigten Gasenergie liegt bei rund 65%.

NACHHALTIGE ERFOLGE

PROJEKT „GREEN ENERGY“

Vertragsbündelung und Versorgung mit Strom aus regenerativen Energiequellen

■ Ausgangslage

Die Stromversorgung unserer Immobilien ist ein zentraler Punkt unserer Nachhaltigkeitsüberlegungen. In unseren Immobilien sind wir direkt für den Verbrauch von Allgemeinstrom (z.B. Strom für Klima- und Lüftungsanlagen oder die Allgemeinflächenbeleuchtung) verantwortlich. Als einer der größten deutschen Bestandhalter beziehen wir für den Betrieb unserer Immobilien Allgemeinstrom von rund 17 GWh pro Jahr – Energie, die ausreichen würde, um eine Million 11-Watt-Energiesparlampen 17 Monate lang ununterbrochen leuchten zu lassen.

■ Unser Ansatz

Wir haben uns dazu entschlossen, in Zukunft nur noch Stromlieferverträge abzuschließen, die eine Versorgung mit Strom aus regenerativen Energiequellen gewährleisten: Dieser wird überwiegend in Wind- und Wasserkraftanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie in Geothermiekraftwerken produziert.

Sukzessive werden wir bis Ende 2012 nahezu alle unsere Immobilien mit Strom aus regenerativen Energiequellen versorgen. Wir haben dazu bereits mehr als 400 einzelne Vertragsverhältnisse mit über 40 unterschiedlichen Energieversorgern in den letzten beiden Jahren erneuert und durch

Rahmenverträge auf drei Energieversorger gebündelt. Die Umstellung auf nachhaltige Energie schont nicht nur die Umwelt, wir können zukünftig auch Kosten durch die Bündelung unserer Abnahmemenge einsparen. Darüber hinaus werden operative Prozesse effektiver, da wir deutlich weniger Vertragspartner haben. Wir unterstützen somit als Unternehmen eine umweltfreundliche und CO₂-neutrale Stromgewinnung aus regenerativen Quellen und leisten damit einen Beitrag zur Weiterentwicklung der zukunftsfähigen Stromerzeugung.

■ Weitere Potenziale

Ein großes und zusätzliches Potenzial zur Schonung der Umwelt durch die Nutzung von Strom aus regenerativen Quellen liegt in der Zusammenarbeit mit unserer Mietern. Der Allgemeinstrom macht nur einen Teil des Strombedarfs einer Immobilie aus – der Großteil des Stroms wird von unseren Mietern verbraucht, die individuelle Verträge mit Stromanbietern abschließen.

Es ist unser Ziel, mit unseren Mietern in den Dialog über Energieverbrauch zu treten. Wir möchten die Nutzer unserer Immobilien ebenfalls zum energieeffizienten Umgang mit Strom sowie zur Stromversorgung aus umweltfreundlichen Quellen ermutigen. Dazu werden wir unsere Erfahrungen, sowohl beim energieeffizienten Immobilienbetrieb als auch beim Einkauf von Strom aus regenerativen Quellen weitergeben. Hierdurch kann nicht nur durch eine Erhöhung der Energieeffizienz Geld gespart, sondern auch durch die Verwendung von Strom aus regenerativen Energiequellen ein Beitrag zu einer saubereren Umwelt geleistet werden.

NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG

MainTor – The Riverside Financial District

Bei der Planung langfristiger Immobilienprojekte kommt der Nachhaltigkeit eine hohe Bedeutung zu. Denn von einer modernen, effizienten und umweltschonenden Immobilie profitieren nicht nur die Entwickler, sondern besonders deren Nutzer. Nachhaltige Projektentwicklung heißt, Einsparpotenziale konsequent auszuschöpfen, Flächen ideal zu nutzen, die Produktivität und Lebensqualität der Mitarbeiter zu fördern und die Umgebung der Immobilie miteinzubeziehen. Um dies zu erreichen, gilt es, bereits früh in der Planungsphase die richtigen Entscheidungen zu treffen.



Fakten zum MainTor

Adresse	Bankenviertel Frankfurt am Main
Nutzung	Büro, Retail, Gastronomie, Premium-Apartments
Gesamtfläche (gif)	ca. 89.000 m ²
– Büro	ca. 71.500 m ²
– Retail/Gastronomie	ca. 2.500 m ²
– Apartments	ca. 200 Einheiten
Tiefgarage	700 Stellplätze
Baubeginn	in 2011 gestartet

**MainTor: Nachhaltig von der Planung bis zur Nutzung**

Die DIC realisiert eine der attraktivsten Entwicklungsflächen in der Frankfurter Innenstadt und schafft ein offenes und belebtes Quartier. Am Bankenviertel und direkt am Main entstehen drei Hochhäuser – der „WinX“ mit rund 110 Metern Höhe und zwei Türme mit je rund 65 Metern Höhe. Während die Türme größtenteils für die Büronutzung vorgesehen sind, ergänzen kleinere Wohngebäude die Nutzungsvielfalt. Bis 2015/2016 soll sich das gesamte Maintor-Quartier in Realisierung befinden. Die nach neuesten Green-Building-Standards entwickelten Gebäude bilden ein Quartier mit einem urbanen Nutzungsmix aus Büros, Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie und bieten Raum für circa 3.000 Arbeitsplätze und rund 200 exklusive Wohnungen. Mit dem MainTor-Quartier wird das Mainufer des Frankfurter Bankenviertels architektonisch aufgewertet und städtebaulich veredelt.

Nachhaltigkeitszertifizierung angestrebt

Beim Bau werden umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, was das MainTor-Projekt zu einem der großen nachhaltigen Entwicklungsprojekte in Deutschland macht. Für alle gewerblichen Teilprojekte des MainTor-Quartiers streben wir die bestmögliche Green-Building-Zertifizierung DGNB Gold an. Eine zusätzliche Zertifizierung der Objekte nach den Kriterien des amerikanischen LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ist ebenfalls denkbar.

MIPIM Award 2012: Best German Project

Das MainTor-Projekt hat am 8. März 2012 im Rahmen der jährlich stattfindenden MIPIM in Cannes, eine der weltweit größten Immobilienmessen mit rund 20.000 Teilnehmern aus 80 Ländern pro Jahr, den MIPIM Award 2012 in der Kategorie "Best German Project" gewonnen.



Der Preis ist einmal mehr Beleg für eine außergewöhnliche Stadtquartiersentwicklung und ein Projekt in Premiumqualität am internationalen Finanzplatz inmitten der Stadt Frankfurt am Main.

Darüber hinaus ist die Auszeichnung zugleich ein Kompliment an die Stadt Frankfurt, die sich für die Fortentwicklung ihres Stadtbildes einsetzt, um die Attraktivität der Stadt für ihre Bürger und die Wirtschaft kontinuierlich weiter auszubauen.

Historie des MainTor Areals – Wiege des Bankenviertels

- 1873:** Gründungsstätte der Degussa als „Deutsche Gold- und Silber-Scheideanstalt“ mit der ersten modernen Münzprägestätte in Frankfurt am Main
- ab 1956:** Geschlossenes Areal, Verlust wichtiger öffentlicher Wegbeziehungen zwischen Stadt und Main
- ab 1986:** Monofunktionale Nutzung als Verwaltungssitz der Degussa/Evonik
- 2006:** DIC kauft zusammen mit Morgan Stanley Degussa-Areal
- 2007:** Vereinbarung zwischen der Stadt Frankfurt und DIC zur Neustrukturierung des MainTor-Areals
- 2009:** Übernahme des 50 %-Anteils von MSREF, DIC Asset AG fortan mit 40% beteiligt
- 2010:** Finale Entscheidung zu der künftigen Architektur der beiden Hochhäuser WinX und MainTor Panorama im Rahmen eines internationalen Architekturwettbewerbs
- 2011:** Verkauf des ersten Teilprojekts MainTor Primus im Juni
Im August Start mit Abbruch des Gesamtareals und Entkernung des Primus-Gebäudes
- 2012:** Baubeginn MainTor Porta nach Abschluss eines Mietvertrags über rund 14.000 m² an zukünftigen Hauptmieter Union Investment (70% Vorvermietung)
MIPIM Award 2012: Sieger in der Kategorie „Best German Project“
Vorbereitung und Start der Wohnungsvermarktung MainTor Palazzi und MainTor Patio



Vorteile für die Mieter

- Optimierung bzw. Reduzierung der Mietnebenkosten
- Steigerung des Wohlbefindens und der Produktivität der Gebäudenutzer
- Mieter profitieren und leisten Beitrag zu positiven Image der Green Buildings

DGNB-Zertifizierung

Das DGNB-Zertifikat bewertet nicht nur ökologische, ökonomische und sozio-kulturelle Aspekte, sondern definiert darüber hinaus weitere Themenfelder, die bei Planung und Bau eines nachhaltigen Bauwerks berücksichtigt werden müssen wie:

- Technische Qualität
- Prozessqualität und
- Standortqualität

Grundsätzlich betrachtet das DGNB-Zertifikat den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks und unterscheidet nach Neubau oder Bestandsbau. Nach Erfüllung der definierten Anforderungen erhält das Gebäude eine Auszeichnung in Bronze, Silber oder Gold.

Ökologische Ziele

Unser Anspruch für die ökologische Nachhaltigkeit des MainTor-Projekts ist, energiesparende, ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Lösungen für den Bau und den Betrieb der Immobilien zu finden und dabei bauliche und technische Optimierungspotenziale voll auszuschöpfen. Daher haben wir uns bereits in den ersten Planungsphasen mit den Anforderungen zur Erreichung der höchsten Nachhaltigkeitsstandards beschäftigt. Beispielsweise wurde für die effiziente Nutzung und zukünftige Energieversorgung frühzeitig ein Pflichtenheft erstellt, das die spezifischen energetischen Ziele für die jeweiligen Gebäude definiert. In der Realisierungsphase schließen wir auch das gesamte Beschaffungsverfahren einschließlich der Herstellung von Baumaterialien mit ein. Ebenso achten wir bei der Auswahl der baubegleitenden Unternehmen auf die Einhaltung der gesetzten Nachhaltigkeitsziele und prüfen dies fortlaufend im Baufortschritt.

■ Wesentliche Ansätze

- Weitreichendes Recycling und verantwortliche Entsorgung
Insgesamt werden auf dem MainTor rund 320.000 Kubikmeter umbauter Raum rückgebaut. Für die Abbruchmaßnahmen haben wir erfahrene Firmen beauftragt. Dabei werden Abbruchmaterialien weitestgehend wiederverwendet. Rund 90 Mitarbeiter unserer Dienstleister, darunter ein zuständiger Umweltkoordinator, sind für den Rückbau des Gesamtareals zuständig. Unsere Dienstleister sind zu einer umweltgerechten Entsorgung der Materialien verpflichtet, wozu ein weitreichendes Recycling und die Schadstoffsanierung zählen.

- Energie sparen
Die MainTor-Gebäude erhalten hoch wärmedämmte Natursteinfassaden. Zusätzlich ermöglicht die intelligente Gebäudetechnik eine effiziente Nutzung des Energie- und Wasserbedarfs und hält CO₂-Emissionen auf einem Mindestmaß. Wir setzen uns zum Ziel, die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um mehr als 25% zu unterschreiten.
- Hohe Effizienz der Büroflächen
Wir kombinieren moderne Erkenntnisse der Raumplanung und nutzen technische Neuerungen für eine optimale Nutzung mit hocheffizienten Grundrissen. So wurden beispielsweise Erschließungs- und Schachtfelchen in einem integrativen Planungsprozess auf ein Mindestmaß reduziert und für die Konstruktion notwendige lasttragende Bauelemente in ihrer Dimension optimiert. Als Erfolg dieser Planungsprozesse können unsere Nutzer ihre Mietfläche wesentlich effizienter gestalten und nutzen.
- Hoher Komfort und Flexibilität für den Nutzer
Wir setzen Hybrid-Heizkühldecken ein, die ein Höchstmaß an Effizienz bieten. Der Büronutzer profitiert neben Kosteneinsparungen durch ein gesundes Wohlfühlklima in den ästhetischen Räumen mit 2,75m Deckenhöhe und bodentiefe, offenbaren Fenstern. Ein außen liegender, individuell steuerbarer Sonnenschutz sowie ein zusätzlicher innenliegender Blendschutz runden die Raumqualität ab.

Rahmendaten der Wertschöpfung

- Flächenzuwachs von 64.000 m² auf 108.000 m² (+40% Flächengewinn)
- Erschließung Stadtquartier in absolut einmaliger Flusslage
- Positionierung als Premiumflächen im Bankenviertel
- Herausragender urbaner Nutzungsmix mit Top-Wohnungsbauflächen ergänzend zu der Hauptnutzung Büro sowie Gastronomie- und Einzelhandelsbereichen



Ökonomische Ziele

■ Realisierung in Teilprojekten nach Vermietung

Das MainTor-Projekt wird in fünf unabhängigen Teilprojekten mit Größen zwischen 5.500 m² und 28.000 m² geplant und realisiert. Alle Teilprojekte werden nur nach ausreichender Vorvermietung – somit nicht spekulativ – realisiert. Durch die unterschiedlichen Größenklassen und verschiedenen Mietniveaus unserer Objekte sprechen wir nicht nur einige Großmieter, sondern einen deutlich breiteren Interessentenkreis an. Dies schafft uns eine höhere Flexibilität in der Realisierung und Vermarktung der einzelnen Bauabschnitte. Durch die Realisierung in fünf separate, voneinander unabhängige Teilprojekte vermeiden wir wesentliche Risiken einer großen zusammenhängenden Projektentwicklung sowohl bei der Baurealisierung, der Vermietung als auch bei der Vermarktung.

Anfang 2012 befinden sich mit „MainTor Primus“ und „MainTor Porta“ bereits zwei Teilprojekte in Realisierung. Diese stellen rund ein Drittel des gesamten gewerblichen Projektvolumens dar. Der Abriss und die Baumaßnahmen schreiten bisher planmäßig und im kalkulierten Kostenrahmen voran. Zur Vermeidung von Kostenrisiken legen wir einen hohen Wert auf ein laufendes Controlling im Rahmen der Projektplanungen und -realisierungen. Die DIC Asset AG ist an diesem Projekt mit 40% beteiligt.

■ Solide Finanzierung

Für das Gesamtareal besteht bereits seit längerem eine solide und attraktive Grundstücksfinanzierung. Jeweils mit der Vorvermietung und dem Realisierungsstart einzelner Teilprojekte werden separate langfristige Projektfinanzierungen eingegangen, die die Grundstücksfinanzierung ablösen.

■ Markante Fortschritte: Zwei Teilprojekte innerhalb von 6 Monaten vorvermarktet

Wir haben das erste Teilprojekt MainTor Primus im Rahmen eines Forward-Deals im Sommer 2011 an einen Privatinvestor verkauft. Dadurch konnte der Startschuss für die Abrissarbeiten und den ersten Bauabschnitt erteilt werden. Der vorzeitige Verkauf noch vor Baubeginn bietet uns den Vorteil, dass wir frühzeitig sukzessive Gewinne noch vor Fertigstellung realisieren können und so das Projektrisiko insgesamt minimieren. Einen weiteren signifikanten Fortschritt haben wir durch die Großvermietung des Teilprojekts MainTor Porta an die Union Investment, eine der größten Fondsgesellschaften in Deutschland, erreicht. Der zukünftige Ankermieter mietet rund 14.000 m² (rund 70% der vermietbaren Flächen) für einen Zeitraum von 10 Jahren inklusive der Option zur Verlängerung des Mietvertrages. Damit haben wir innerhalb von sechs Monaten erfolgreich zwei Teilprojekte vorvermarktet.

Mit dem MainTor-Projekt streben wir an, die städtebauliche und sozio-kulturelle Situation zu verbessern, dabei die gebaute Mit- und Umwelt zu respektieren und das historisch-kulturelle Erbe mit einzubeziehen.

Soziale Ziele

- **Öffnung eines verschlossenen Quartiers**
Das Areal in einmaliger Lage im Bankenviertel am Mainufer, das für die Öffentlichkeit über Jahrzehnte nicht zugänglich war, wird geöffnet und wertet so die gesamte Stadt und Innenstadt auf. Traditionelle Wegebeziehungen zwischen Altstadt, Mainufer und Bankenviertel werden zu neuem Leben erweckt. Hier entsteht die begehrte Verbindung von urbanem Leben und Arbeiten am Fluss – durch die Kombination von Büroflächen, Shops, Kultur und Lifestyle und Wohnen.
- **Sicherung der denkmalwerten Bauteile**
In Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt Frankfurt und dem historischen Museum wurden alle denkmalwerten Bauteile identifiziert, und es wurde festgelegt, wie sie abmontiert und erhalten werden können. Prominentestes Bauteil ist die historische Frankfurter Steinfigur „Metallgießer“. Sie wurde durch Experten vor Abrissbeginn aus dem Ensemble herausgelöst, restauriert und konserviert. Im Zuge der Neubaumaßnahmen wird sie wieder an historischer Stelle in die neue Fassade integriert. Weitere erhaltenswerte Objekte sind der historische Schlussstein im Torbogen, Spolien aus der Fassade des Laborbaus oder der Mägdeleinsbrunnen.
- **Schonung der Anrainer bei den Baumaßnahmen**
Für einen reibungslosen Ablauf und eine möglichst weitgehende Schonung der Anrainer und Passanten haben wir ein umfassendes Baubegleit-Konzept umgesetzt:
 - Minimierung von Lärm und Schmutz:
Die Minimierung von Lärm- und Schmutzbelastigung vor allem für die Anrainer wurde zusammen mit dem TÜV Hessen entwickelt. Zum Beispiel kommt der größte Long-Front-Bagger Deutschlands zum Einsatz (Gewicht: 180 t), so dass die Rückbauzeit erheblich minimiert wird. Im Übrigen ist die Baustelle als reine Tagesbaustelle konzipiert.
 - Gezielter Abriss der Gebäude:
Erst in der letzten Phase folgte der Abriss des Ostbaus hin zur Innenstadt, damit er möglichst lange als natürlicher Schallschutz zur Stadt dienen kann.
 - Minutiös geplante Ablauf- und Verkehrslogistik:
Wir haben ein spezialisiertes Ingenieurbüro für Baulogistik beauftragt, eine optimale verkehrsllogistische Planung zu erarbeiten und zu betreuen. Dazu zählen beispielsweise barrierefreie, ampelgeführte Übergänge, die den Baustellenverkehr von den Fußgängerbereichen weitestgehend trennen.
 - Informationskampagne:
Die DIC hat eine umfassende Kommunikationsoffensive gestartet. Die Bürger Frankfurts sollen über das, was im Zentrum ihrer Stadt passiert, laufend gut informiert sein. Dazu dient eine eigene Website, Presse-Mitteilungen und das Magazin „The Riverside“. Die Menschen in der unmittelbaren Nachbarschaft wurden in persönlichen Gesprächen, Informationsveranstaltungen und schriftlich über alle Schritte informiert. Zudem steht eine Hotline zur Verfügung.

WASTE MANAGEMENT

Abfallkonzept reduziert Kosten

■ Unser Ansatz

Wir haben 2010 für dreizehn unserer Immobilien in Frankfurt und Umgebung die Müllabholung bei einem Dienstleister gebündelt. So konnten über 70% der beeinflussbaren Kosten (insgesamt rund 113.000 Euro) eingespart werden.

■ Weitere Potenziale

Das Waste Management umfasst jedoch mehr als das Management der Entsorgung – es geht um die Erreichung maximaler Mülltrennung sowie optimaler Müllverwertung im Sinne der Nachhaltigkeit. Es ist daher unser Ziel, im Laufe des Jahres 2012 den individuellen Müllprozess unserer Immobilien – von der Mülltrennung über die Entsorgung bis zur Abholung durch ein Abfallentsorgungsunternehmen – zu analysieren und Schritt für Schritt zu optimieren. Wir möchten unsere Mieter für das Waste Management sensibilisieren und die Voraussetzungen für eine umweltentlastende Mülltrennung durch unsere Mieter schaffen. Zudem ist es unser Ziel, die Entsorgungskosten unserer Mieter zu reduzieren: Durch eine intelligente Planung der Entsorgungsintervalle bis hin zu einer bedarfsabhängigen Leerung können so nicht nur Kosten eingespart werden, sondern auch die Umwelt entlastet werden.

NACHHALTIGKEIT IM BESTAND

Ein effizienter und umweltschonender Betrieb unserer Bestandsimmobilien ist für uns und unsere Mieter von großem Interesse. Wir sind hinsichtlich des sparsamen Energieverbrauchs unserer Immobilien kontinuierlich mit Mietern im Gespräch und zeigen Optimierungsmöglichkeiten auf. Prozesse und Abläufe wie beispielsweise die Müllentsorgung oder Wartungsmaßnahmen fassen wir logistisch zusammen, so dass eine effiziente und gleichzeitig kostensparende Leistungserbringung möglich wird. Viele unserer Objekte sind direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und damit für Mitarbeiter gut erreichbar.

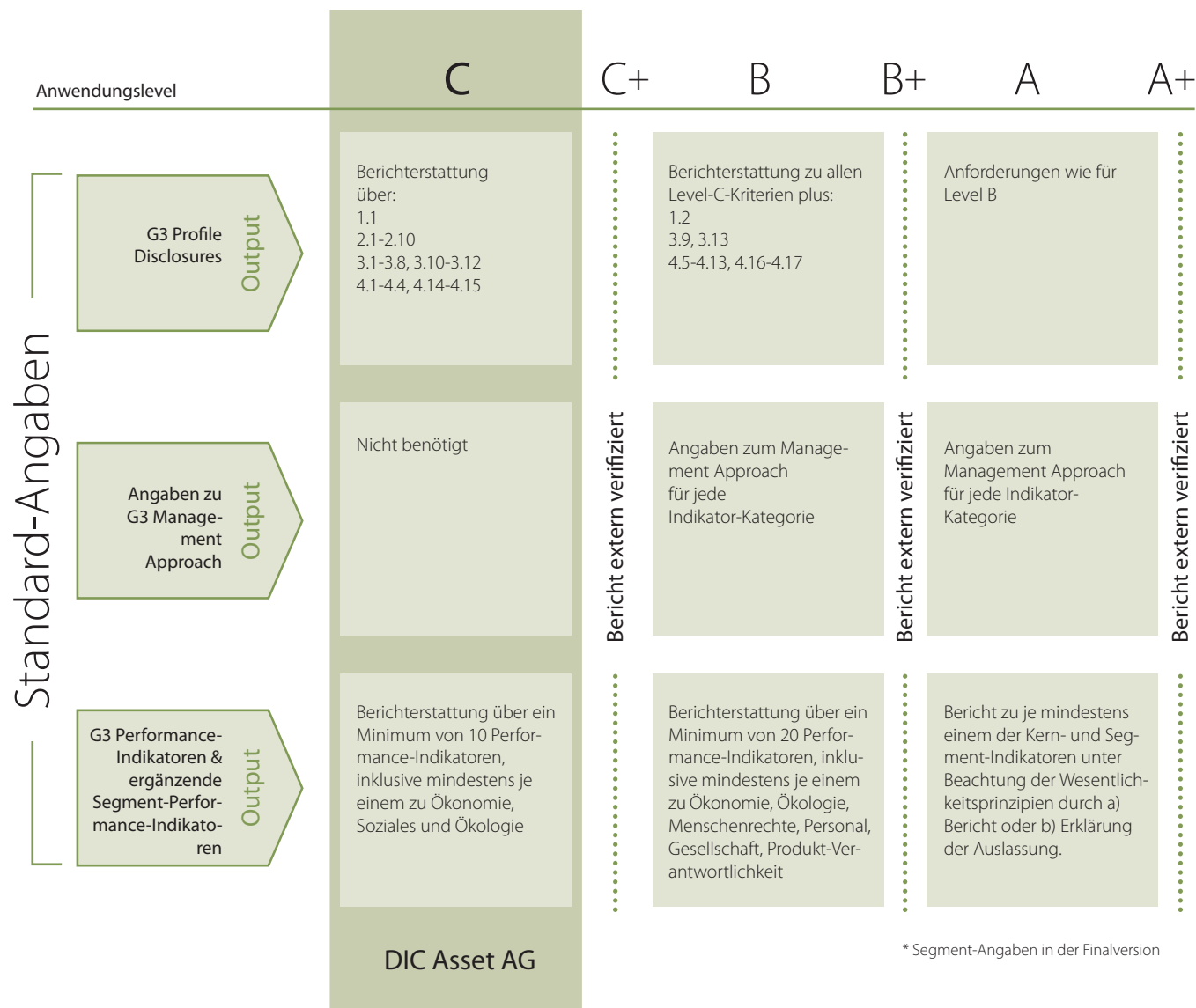
Wir haben seit Jahren die Bestandsinvestitionen kontinuierlich ausgebaut, um unsere Immobilien zu modernisieren, effizienter zu machen und die Attraktivität für unsere Mieter zu steigern. 2011 haben wir 15,3 Mio. Euro in den Bestand investiert. Einige dieser Investitionen stellen wir Ihnen verteilt über diesen Bericht genauer vor.

Selbsteinschätzung gemäß GRI-Anwendungslevel

Die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) sind ein international anerkannter Leitfaden für die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Sie schlagen Berichterstattungsprinzipien und spezifische Inhalte vor, mit dem Ziel, die Vergleichbarkeit von Unternehmensberichten zu erhöhen und die Qualität und Detailgenauigkeit der Berichte zu verbessern.

Der GRI strebt eine kontinuierliche Verbesserung und Weiterentwicklung der Richtlinien an. Der aktuell gültige Berichtsrahmen G3.1 wird dadurch branchenspezifische Prinzipien und Indikatoren ergänzt, um damit auch die Berichterstellung und Performancemessung einzelner Wirtschaftszweige zu erleichtern.

Wir haben uns an den G3.1 Richtlinien und Ergänzungen für den Bau- und Immobiliensektor (CRESS) zur Messung unserer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistung orientiert. Den Erfüllungsgrad unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts schätzen wir selbst auf dem Level C ein.



G3.1 CONTENT INDEX - SECTOR SUPPLEMENT BAUGEWERBE UND IMMOBILIENBRANCHE

STANDARDANGABEN TEIL I: Angaben zum Profil

Profil Angaben	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang	EPRA
1.	Strategie und Analyse				
1.1	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers der Organisation.	■ ■	Seite 2		
1.2	Beschreibung der wichtigsten Auswirkungen, Risiken und Chancen.	■ ■	Seiten 1-13		
2.	Organisationsprofil				
2.1	Name der Organisation	■ ■	DIC Asset AG		
2.2	Wichtigste Marken, Produkte bzw. Dienstleistungen.	■ ■	Seiten 5, 9		
2.3	Organisationsstruktur einschließlich der Hauptabteilungen, der verschiedenen Betriebsstätten, Tochterunternehmen und Joint Ventures.	■ ■	Seiten 5, 9, GB Seiten 26-27		
2.4	Hauptsitz der Organisation.	■ ■	Eschersheimer Landstr. 223, 60320 Frankfurt am Main, Deutschland		
2.5	Anzahl der Länder, in denen die Organisation tätig ist und Namen der Länder, in denen Hauptbetriebsstätten angesiedelt sind oder die für die im Bericht abgedeckten Nachhaltigkeitsthemen besonders relevant sind.	■ ■	Ein Land (Deutschland), Seite 5		
2.6	Eigentümerstruktur und Rechtsform.	■ ■	Aktiengesellschaft		
2.7	Märkte, die bedient werden (einschließlich einer Aufschlüsselung nach Gebieten, abgedeckten Branchen und Kundenstruktur).	■ ■	GB Seiten 11-18		
2.8	Größe der berichtenden Organisation.	■ ■	Seiten 4-5		
2.9	Wesentliche Veränderungen der Größe, Struktur oder Eigentumsverhältnisse im Berichtszeitraum.	■ ■	Seiten 9-11, GB Seiten 11-25		
2.10	Im Berichtszeitraum erhaltene Preise.	■ ■	LACP Vision Award Top 20 weltweit, 1. Platz (Immobilien)		
3.	Berichtsparameter				
3.1	Berichtszeitraum (z. B. Haushaltsjahr/Kalenderjahr) für die im Bericht enthaltenen Informationen.	■ ■	Umwelt: Verbrauchsdaten 2008-2010, Ökonomische und soziale Angaben 2010 - 2011		
3.2	Veröffentlichung des letzten Berichts, falls vorhanden.	□	n.v.	(1)	
3.3	Berichtszyklus (jährlich, halbjährlich usw.)	■ ■	jährlich		
3.4	Ansprechpartner für Fragen zum Bericht und seinem Inhalt.	■ ■	Peer Schlinkmann und Immo von Homeyer (Seite 62)		
3.5	Vorgehensweise bei Bestimmung des Berichtsinhalts.	■ ■	Seiten 6-7		
3.6	Berichtsgrenze (z. B. Länder, Abteilungen, Tochterunternehmen, gepachtete Anlagen, Joint Ventures, Zulieferer).	■ ■	Seite 6		
3.7	Geben Sie besondere Beschränkungen des Umfangs oder der Grenzen des Berichts an (für eine Erklärung des Umfangs siehe die Erläuterungen zum Vollständigkeitsprinzip).	■ ■	Seite 6, Anhang Seite 49		
3.8	Die Grundlage für die Berichterstattung über Joint Ventures, Tochterunternehmen, gepachtete Anlagen und ausgelagerte Tätigkeiten sowie andere Einheiten, die die Vergleichbarkeit der Berichtszeiträume und/oder der Angaben für verschiedene Organisationen erheblich beeinträchtigen kann.	■ ■	siehe Teil GB Anhang, Seiten 99-107, 119-120		
3.9	Erhebungsmethoden und Berechnungsgrundlagen für Daten, die für Indikatoren und andere Informationen im Bericht verwendet werden, einschließlich der den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen und Methoden. Begründen Sie alle Entscheidungen, die GRI Indikatorprotokolle nicht anzuwenden oder erheblich davon abzuweichen.	■ ■	Seiten 33-40		
3.10	Erläutern Sie, welche Auswirkung die neue Darstellung von Informationen aus alten Berichten hat und warum die Informationen neu dargestellt wurden (z. B. Fusionen/Übernahmen, neue Referenzjahre/-zeiträume, Art des Geschäfts, Messmethoden).	□	n.v.	(1)	

Profil Angaben	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang	EPRA
3.11	Wesentliche Veränderungen des Umfangs, der Berichtsgrenzen oder der verwendeten Messmethoden gegenüber früheren Berichtszeiträumen.	□	n.v.	(1)	
3.12	Index in Form einer Tabelle zur Angabe, an welcher Stelle im Bericht die Standardangaben enthalten sind.	■ ■	Seiten 49-58		
3.13	Richtlinien und zurzeit angewendete Praxis im Hinblick auf die Bestätigung des Berichts durch externe Dritte.	■ ■	Selbsteinschätzung: GRI-Level C		
4.	Governance, Verpflichtungen und Engagement				
4.1	Führungsstruktur der Organisation (Corporate Governance) einschließlich Ausschüssen unter dem obersten Leitungsorgan, die für bestimmte Aufgaben, wie z. B. die Erarbeitung von Strategien oder die Aufsicht über die Organisation, zuständig sind.	■ ■	Seiten 11-12, GB Seiten 110-118		
4.2	Geben Sie an, ob der Vorsitzende des höchsten Leitungsorgans gleichzeitig Geschäftsführer ist.	■ ■	Seiten 11-12, GB Seiten 110-118		
4.3	Geben Sie für Organisationen ohne Aufsichtsrat bitte Anzahl und Geschlecht der Mitglieder des höchsten Leitungsorgans an, die unabhängig oder keine Mitglieder der Geschäftsführung sind.	■ ■	n.r., duale Managementstruktur (siehe GB Seite 112)		
4.4	Mechanismen für Inhaber von Anteilen und für Mitarbeiter, um Empfehlungen oder Anweisungen an das höchste Leitungsorgan zu adressieren.	■ ■	Seite 16, GB Seiten 7-9		
4.5	Zusammenhang zwischen der Bezahlung der Mitglieder des höchsten Leitungsorgans, der leitenden Angestellten und der Mitglieder der Geschäftsführung (einschließlich Abfindungen) und der Leistung der Organisation (einschließlich der gesellschaftlichen/sozialen und der ökologischen Leistung).	■ ■	GB Seiten 113-115		
4.6	Bestehende Mechanismen, mit denen das höchste Leitungsorgan sicherstellen kann, dass Interessenkonflikte vermieden werden.	■ ■	GB Seiten 112-113		
4.7	Verfahren zur Bestimmung der Zusammensetzung und der Qualifikationen und der Erfahrung der Mitglieder des höchsten Leitungsorgans und seiner Ausschüsse unter Einbeziehung des Geschlechts und anderer Vielfaltsindikatoren.	■ ■	GB Seiten 111-113		
4.8	Intern entwickelte Leitbilder, interner Verhaltenskodex und Prinzipien, die für die ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Leistung der Organisation von Bedeutung sind, sowie die Art und Weise, wie diese umgesetzt werden.	■ ■	Seiten 2-3, 6, 13-15		
4.9	Verfahren des höchsten Leitungsorgans, um zu überwachen, wie die Organisation die ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Leistung ermittelt und steuert, einschließlich maßgeblicher Risiken und Chancen sowie der Einhaltung international vereinbarter Standards, Verhaltensregeln und Prinzipien.	■ ■	Seiten 2-3, 6-7, GB Seiten 39, 59-62		
4.10	Verfahren zur Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans selbst, insbesondere im Hinblick auf die ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Leistung.	■ ■	GB Seiten 116-118		
4.11	Erklärung, ob und wie die Organisation den Vorsorgeansatz bzw. das Vorsorgeprinzip berücksichtigt.	■ ■	GB Seiten 48-54, 59-62		
4.12	Extern entwickelte ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Vereinbarungen, Prinzipien oder andere Initiativen, die die Organisation unterzeichnet bzw. denen sie zugestimmt hat oder denen sie beigetreten ist.	■ ■	Seiten 7, 14-15, 39		
4.13	Mitgliedschaft in Verbänden (wie z. B. Branchenverbänden) bzw. nationalen/internationalen Interessenvertretungen, in denen die Organisation: * ein leitendes Amt inne hat; * an Projekten oder Ausschüssen teilnimmt; * erhebliche finanzielle Beiträge leistet, die über die gewöhnlichen Mitgliedsbeiträge hinausgehen oder; * die Mitgliedschaft für die Organisation von strategischer Bedeutung ist.	■ ■	Seiten 7, 14-15, 39		
4.14	Liste der von der Organisation einbezogenen Stakeholder-Gruppen.	■ ■	Seite 16		
4.15	Grundlage für die Auswahl der Stakeholder, die einbezogen werden sollen.	■ ■	Seiten 16-23		
4.16	Ansätze für die Einbeziehung von Stakeholdern, einschließlich der Häufigkeit der Einbeziehung unterschieden nach Art und Stakeholdergruppe.	■ ■	Seiten 16-23		
4.17	Wichtige Fragen und Bedenken, die durch die Einbeziehung der Stakeholder aufgeworfen wurden und Angaben dazu, wie die Organisation auf diese Fragen und Bedenken – auch im Rahmen ihrer Berichterstattung – eingegangen ist.	■ ■	Seiten 16-23		

Standardangaben Teil II: Angaben zum Managementansatz (Disclosures on Management Approach DMAs)

CRESS Beschreibung DMAs	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang	EPRA
DMA EC Angaben zum Managementansatz EC	■ ■	Seiten 24-28		
Aspekte Wirtschaftliche Leistung	■ ■	Seiten 4, 24-28		
Marktpräsenz	■ ■	Seite 5		
Mittelbare wirtschaftliche Auswirkungen	■	in Bearbeitung		
DMA EN Angaben zum Managementansatz EN	■ ■	Seite 29		
Aspekte Materialien	■	in Bearbeitung		
Energie	■ ■	Seiten 31-34		
Wasser	■ ■	Seiten 31-34		
Biodiversität	□	n.r.	(2)	
Emissionen, Abwasser und Abfall	■	Seite 48		
Altlasten und Sanierung	□	n.r.		
Produkte und Dienstleistungen	■	in Bearbeitung		
Einhaltung von Rechtsvorschriften	■ ■	GB Seiten 111-113		
Transport	□	in Bearbeitung		
Insgesamt	■	in Bearbeitung		
DMA Angaben zum Managementansatz LA	■ ■	Seiten 35-38		
Aspekte Beschäftigung	■ ■	Seiten 35-38		
Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	□	n.r.		
Arbeitsschutz und Sicherheit	■ ■	Seite 38		
Aus- und Weiterbildung	■ ■	Seiten 23, 36-37		
Vielfalt und Chancengleichheit	■ ■	Seiten 35-38		
Gleichheit des Entgelts für Männer und Frauen	□	in Bearbeitung		
DMA HR Angaben zum Managementansatz HR	■ ■	Seiten 35-38		
Aspekte Investitions- und Beschaffungspraktiken	□	n.r.	(3)	
Gleichbehandlung	□	n.v.	(4)	
Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen	□	n.v.	(4)	
Kinderarbeit	□	n.v.	(4)	
Abschaffung von Zwangs- und Pflichtarbeit	□	n.v.	(4)	
Sicherheitspraktiken	□	n.r.		
Rechte von Ureinwohnern	□	n.r.		
Bewertung	□	n.v.	(4)	
Konfliktregelung	□	n.v.	(4)	

CRESS Beschreibung DMAs	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang	EPRA
DMA SO Angaben zum Managementansatz SO	■ ■	Seiten 16-23		
Aspekte Gemeinwesen	■	Seiten 35-40, 42-47		
Korruption	■	GB Seiten 48-54		
Politik	■ ■	Seiten 39-40		
Wettbewerbswidriges Verhalten	■ ■	Seiten 16-23		
Einhaltung von Rechtsvorschriften	□	n.v.		
DMA PR Angaben zum Managementansatz PR	■ ■	Seiten 2-5		
Aspekte Kundengesundheit und -sicherheit	□	n.v.		
Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	■	Seiten 19, 42-47		
Werbung	□	n.r.		
Schutz der Kundendaten	■ ■	Seite 16		
Einhaltung von Rechtsvorschriften	□	n.v.		

Standardangaben Teil III: Leistungsindikatoren

Leistungs- indikator	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang	EPRA
ÖKONOMISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN				
Wirtschaftliche Leistung				
EC1		Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert, einschließlich Einnahmen, Betriebskosten, Mitarbeitergehältern, Spenden und anderer Investitionen in die Gemeinde, Gewinnvortrag und Zahlungen an Kapitalgeber und Behörden (Steuern).	■ ■	Seite 4 (5)
EC2		Finanzielle Folgen des Klimawandels und anderer Nachhaltigkeitsthemen für die Aktivitäten der Organisation und andere mit dem Klimawandel und anderen Nachhaltigkeitsthemen verbundene Risiken und Chancen.	□	in Bearbeitung
EC3		Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendungen der Organisation.	□	n.r.
EC4		Bedeutende finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand (z. B. Subventionen).	□	n.r.
Marktpräsenz				
EC5		Spanne des Verhältnisses der nach Geschlecht aufgeschlüsselten Standardeintrittsgehälter zum lokalen Mindestlohn an wesentlichen Geschäftsstandorten.	□	in Bearbeitung
EC6		Geschäftspolitik, -praktiken und Anteil der Ausgaben, die auf Zulieferer vor Ort an wesentlichen Geschäftsstandorten entfallen.	□	in Bearbeitung
EC7		Verfahren für die Einstellung von lokalem Personal und Anteil von lokalem Personal an den Posten für leitende Angestellte sowie an allen Direktangestellten, Auftragnehmern und Unterauftragnehmern an wesentlichen Geschäftsstandorten.	□	n.r.

Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang	EPRA
Mittelbare wirtschaftliche Auswirkungen					
EC8	Entwicklung und Auswirkungen von Investitionen in die Infrastruktur und Dienstleistungen, die vorrangig im öffentlichen Interesse erfolgen, sei es in Form von kommerziellem Engagement, durch Sachleistungen oder durch pro bono-Arbeit.	■	Seiten 40, 42-47 MainTor Projekt		
EC9	Verständnis und Beschreibung der Art und des Umfangs wesentlicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen.	■	Seiten GB 48-54		

ÖKONOMISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN

Materialien

EN1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht, Wert oder Volumen.	□	in Bearbeitung		
EN2	Anteil von Recyclingmaterial und wiederverwendetem Material am Gesamt Materialeinsatz.	■	Seiten 42-47 MainTor Projekt		

Energie

EN3	Direkter Energieverbrauch aufgeschlüsselt nach Primärenergiequellen.	■	Seiten 29-34		■ ■
EN4	Indirekter Energieverbrauch aufgeschlüsselt nach Primärenergiequellen.	■	Seiten 29-34		■ ■
CRE1	Energieintensität der Gebäude.	■	Seiten 29-34	(6)	■ ■
EN5	Eingesparte Energie aufgrund von umweltbewusstem Einsatz und Effizienzsteigerungen.	■	Case Studies "Nachhaltigkeit im Commercial Portfolio" auf Seiten 8, 12-13, 18, 27, 30, 41		
EN6	Initiativen zur Gestaltung von Produkten und Dienstleistungen mit höherer Energieeffizienz und solchen, die auf erneuerbaren Energien basieren sowie dadurch erreichte Verringerung des Energiebedarfs.	■	Seiten 29-34, 41-46		■ ■
EN7	Initiativen zur Verringerung des indirekten Energieverbrauchs und erzielte Einsparungen.	■	Seiten 29-34, 41-46		

Wasser

EN8	Gesamtwasserentnahme aufgeteilt nach Quellen.	■	Seiten 29-34		■ ■
EN9	Wasserquellen, die wesentlich von der Entnahme von Wasser betroffen sind.	□	in Bearbeitung		
EN10	Anteil in Prozent und Gesamtvolumen an rückgewonnenem und wiederverwendetem Wasser.	□	in Bearbeitung		
CRE2	Wasserintensität der Gebäude.	■	Seiten 29-34		■ ■

Biodiversität

EN11	Ort und Größe von Grundstücken in Schutzgebieten oder angrenzend an Schutzgebiete. Ort und Größe von Grundstücken in Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von Schutzgebieten oder daran angrenzend. Zu berücksichtigen sind Grundstücke, die im Eigentum der berichtenden Organisation stehen oder von dieser gepachtet oder verwaltet werden.	□	n.r.	(2)	
EN12	Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität in Schutzgebieten und in Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von Schutzgebieten.	□	n.r.	(2)	
EN13	Geschützte oder wiederhergestellte natürliche Lebensräume.	□	n.r.	(2)	
EN14	Strategien, laufende Maßnahmen und Zukunftspläne für das Management der Auswirkungen auf die Biodiversität.	□	n.r.	(2)	
EN15	Anzahl der Arten auf der Roten Liste der IUCN und auf nationalen Listen, die ihren natürlichen Lebensraum in Gebieten haben, die von der Geschäftstätigkeit der Organisation betroffen sind, aufgeteilt nach dem Bedrohungsgrad.	□	n.r.	(2)	

Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang	EPRA
Emissionen, Abwasser und Abfall					
EN16	Gesamte direkte und indirekte Treibhausgasemissionen nach Gewicht.	■	Seiten 29-34	(7)	■ ■
EN17	Andere relevante indirekte Treibhausgasemissionen nach Gewicht.	■	Seiten 29-34	(7)	■ ■
CRE3	Intensität der Treibhausgasemissionen von Gebäuden.	■	Seiten 29-34	(7)	■ ■
CRE4	Intensität der beim Bau neuer Gebäude oder bei der Sanierung bestehender Gebäude verursachten Treibhausgasemissionen.	□	in Bearbeitung		
EN18	Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen und erzielte Ergebnisse.	■	Seite 41		
EN19	Emissionen von Ozon abbauenden Stoffen nach Gewicht.	□	in Bearbeitung		
EN20	NOx, SOx und andere wesentliche Luftemissionen nach Art und Gewicht.	□	in Bearbeitung		
EN21	Gesamte Abwassereinleitungen nach Art und Einleitungsort.	■	Seiten 31 - 32		
EN22	Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode.	□	in Bearbeitung		■ ■
EN23	Gesamtzahl und Volumen wesentlicher Freisetzungen.	□	n.r.		
EN24	Gewicht des transportierten, importierten, exportierten oder behandelten Abfalls, der gemäß den Bestimmungen des Baseler Übereinkommens Anlage I, II, III und VIII als gefährlich eingestuft wird, sowie Anteil in Prozent des zwischenstaatlich verbrachten Abfalls.	□	n.r.		
EN25	Bezeichnung, Größe, Schutzstatus und Biodiversitätswert von Gewässern und damit verbundenen natürlichen Lebensräumen, die von den Abwassereinleitungen und dem Oberflächenabfluss der berichtenden Organisation erheblich betroffen sind.	□	n.r.		
Altlasten und Sanierung					
CRE5	Böden und andere Wirtschaftsgüter, die aufgrund einer bestehenden oder geplanten Boden-/bzw. Flächennutzung gemäß geltenden gesetzlichen Bestimmungen saniert wurden bzw. sanierungsbedürftig sind.	□	n.r.		
Produkte und Dienstleistungen					
EN26	Initiativen zur Verbesserung der Effizienz und zur Minimierung der Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen und Ausmaß der Minimierung der Auswirkungen.	■	Case Studies "Nachhaltigkeit im Commercial Portfolio" auf Seiten 8, 12-13, 18, 27, 30, 41		
EN27	Anteil in Prozent der verkauften Produkte, bei denen das dazugehörige Verpackungsmaterial zurückgenommen wurde, aufgeteilt nach Kategorie.	□	n.r.		
Einhaltung von Rechtsvorschriften					
EN28	Geldwert wesentlicher Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Rechtsvorschriften im Umweltbereich.	□	n.r.	(4)	
Transport					
EN29	Wesentliche Umweltauswirkungen verursacht durch den Transport von Produkten und anderen Gütern und Materialien, die für die Geschäftstätigkeit der Organisation verwendet werden, sowie durch den Transport von Mitarbeitern.	□	in Bearbeitung		
Insgesamt					
EN30	Gesamte Umweltschutzausgaben und -investitionen, aufgeschlüsselt nach Art der Ausgaben und Investitionen.	■ ■	Seite 45, Case Studies "Nachhaltigkeit im Commercial Portfolio" auf Seiten 8, 12-13, 18, 27, 30, 41		

Leistungs- Beschreibung
indikator

Berichtet Verweis/direkte Antwort

Anhang

EPRA

GESELLSCHAFTLICHE/SOZIALE LEISTUNGSINDIKATOREN: ARBEITSPRAKTIKEN UND MENSCHENWÜRDIGE BESCHÄFTIGUNG**Beschäftigung**

LA1	Gesamtbelegschaft nach Beschäftigungsart, Arbeitsvertrag und Region, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	■ ■	Seiten 35-38
LA2	Neueinstellungen und Mitarbeiterfluktuation insgesamt und als Prozentsatz aufgegliedert nach Altersgruppe, Geschlecht und Region.	■ ■	Seiten 35-38
LA3	Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten und nicht Mitarbeitern mit einem befristeten Arbeitsvertrag oder Teilzeitkräften gewährt werden, aufgeschlüsselt nach Hauptbetriebsstätten.	□	n.r.
LA15	Rückkehr und Verbleib der Mitarbeiter nach Elternurlaub, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	■ ■	Seite 37

Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis

LA4	Prozentsatz der Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen (Tarifvereinbarungen) fallen.	□	n.r.
LA5	Mitteilungsfrist(en) in Bezug auf wesentliche betriebliche Veränderungen einschließlich der Information, ob diese Frist in Kollektivvereinbarungen festgelegt wurde.	□	n.v.

Arbeitsschutz

LA6	Prozentsatz der Gesamtbelegschaft, der in Arbeitsschutzausschüssen vertreten wird, die die Arbeitsschutzprogramme überwachen und darüber beraten.	□	n.r.
LA7	Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie Summe der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht.	■	Seite 38
CRE6	Anteil der Organisation in Prozent, in dem erwiesenermaßen in Übereinstimmung mit einem international anerkannten Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem gearbeitet wird.	□	n.r.
LA8	Unterricht, Schulungen, Beratungsangebote, Vorsorge- und Risikokontrollprogramme, die Mitarbeiter, ihre Familien oder Gemeindemitglieder bei schwer wiegenden Krankheiten unterstützen.	■ ■	Seiten 36-38
LA9	Arbeitsschutzthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden.	□	n.r.

Aus- und Weiterbildung

LA10	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie, die der Mitarbeiter aus- oder weitergebildet wurde.	■	Seiten 36-37
LA11	Programme für das Wissensmanagement und für lebenslanges Lernen, die die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter fördern und ihnen im Umgang mit dem Berufsausstieg helfen.	□	n.r.
LA12	Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Leistungsbeurteilung und Entwicklungsplanung erhalten, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	■ ■	Seiten 20, 36-37

Vielfalt und Chancengleichheit

LA13	Zusammensetzung der leitenden Organe und Aufteilung der Mitarbeiter nach Kategorie hinsichtlich Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und anderen Indikatoren für Vielfalt.	■	Seiten 36-37, GB Seiten 108, 112-113
------	---	---	--------------------------------------

Gleiche Vergütung für Männer und Frauen

LA14	Verhältnis des Grundgehalts für Männer zum Grundgehalt für Frauen nach Mitarbeiterkategorie, aufgeschlüsselt nach wesentlichen Geschäftsstandorten.	□	in Bearbeitung
------	---	---	----------------

Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang	EPRA
SOCIAL: HUMAN RIGHTS					
Investitions- und Beschaffungspraktiken					
HR1	Prozentsatz und Gesamtzahl der wesentlichen Investitionsvereinbarungen und Verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder die unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden.	<input type="checkbox"/>	n.r.	(3)	
HR2	Prozentsatz wesentlicher Zulieferer, Auftragnehmer und anderer Geschäftspartner, die unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden, und ergriffene Maßnahmen.	<input type="checkbox"/>	n.r.	(3)	
HR3	Stunden, die Mitarbeiter insgesamt im Bereich von Firmenrichtlinien und Verfahrensanweisungen der Organisation, die sich auf Menschenrechtsaspekte beziehen und die für die Geschäftstätigkeit maßgeblich sind, geschult wurden sowie Prozentsatz der geschulten Mitarbeiter an der Gesamtbelegschaft.	<input type="checkbox"/>	n.r.	(3)	
Gleichbehandlung					
HR4	Gesamtzahl der Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Maßnahmen.	<input type="checkbox"/>	n.v.	(4)	
Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen					
HR5	Ermittelte Geschäftstätigkeiten und wesentliche Zulieferer, bei denen die Vereinigungsfreiheit oder das Recht zu Kollektivverhandlungen verletzt oder erheblich gefährdet sein könnte sowie ergriffene Maßnahmen, um diese Rechte zu schützen.	<input type="checkbox"/>	n.v.	(4)	
Kinderarbeit					
HR6	Ermittelte Geschäftstätigkeiten und wesentliche Zulieferer, bei denen ein erhebliches Risiko für Kinderarbeit besteht und ergriffene Maßnahmen, um zur Abschaffung von Kinderarbeit beizutragen.	<input type="checkbox"/>	n.v.	(4)	
Abschaffung von Zwangs- und Pflichtarbeit					
HR7	Ermittelte Geschäftstätigkeiten und wesentliche Zulieferer, bei denen ein erhebliches Risiko für Zwangs- oder Pflichtarbeit besteht und ergriffene Maßnahmen, um zur Abschaffung von Zwangs- oder Pflichtarbeit beizutragen.	<input type="checkbox"/>	n.v.	(4)	
Sicherheitspraktiken					
HR8	Prozentsatz des Sicherheitspersonals, das im Hinblick auf die Richtlinien und Verfahrensanweisungen in Bezug auf Menschenrechtsaspekte, die für die Geschäftstätigkeit relevant sind, geschult wurde.	<input type="checkbox"/>	n.r.		
Rechte von Ureinwohnern					
HR9	Gesamtzahl der Vorfälle, in denen Rechte von Ureinwohnern verletzt wurden und ergriffene Maßnahmen.	<input type="checkbox"/>	n.r.		
Bewertung					
HR10	Prozentsatz und Gesamtzahl der Geschäftstätigkeiten, die Menschenrechtsüberprüfungen und/oder einer Bewertung der Auswirkungen unterzogen wurden.	<input type="checkbox"/>	n.r.	(3)	
Konfliktregelung					
HR11	Anzahl der Beschwerden im Zusammenhang mit Menschenrechten, die im Rahmen formeller Beschwerdemechanismen eingereicht, behandelt und gelöst wurden.	<input type="checkbox"/>	n.r.	(3)	

Leistungs- Beschreibung
indikator

Berichtet Verweis/direkte Antwort

Anhang

EPRA

GESELLSCHAFTLICHE/SOZIALE LEISTUNGSINDIKATOREN: GESELLSCHAFT**Gemeinwesen**

SO1	Prozentsatz der Geschäftstätigkeiten mit eingeführten Programmen zur Förderung und Entwicklung des lokalen Engagements zur Bewertung der Auswirkungen.	<input type="checkbox"/>	n.r.	
SO9	Geschäftstätigkeiten mit signifikanten potenziellen oder tatsächlichen negativen bzw. positiven Auswirkungen auf lokale Gemeinden.	<input checked="" type="checkbox"/>	Seiten 35-40, 42-47	
SO10	Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen, die in Bezug auf Geschäftstätigkeiten mit signifikanten potenziellen oder tatsächlichen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinden eingeführt wurden.	<input checked="" type="checkbox"/>	Seiten 35-40, 42-47	
CRE7	Anzahl an Personen, die aufgrund von Bauvorhaben freiwillig/unfreiwillig ihre Behausungen verlassen und/oder umgesiedelt werden mussten, aufgeschlüsselt nach Bauprojekten.	<input type="checkbox"/>	n.r.	

Korruption

SO2	Prozentsatz und Anzahl der Geschäftseinheiten, die auf Korruptionsrisiken hin untersucht wurden.	<input checked="" type="checkbox"/>	GB Seiten 48-54	
SO3	Prozentsatz der Angestellten, die in der Antikorruptionspolitik und den Antikorruptionsverfahren der Organisation geschult wurden.	<input type="checkbox"/>	n.v.	
SO4	In Reaktion auf Korruptionsvorfälle ergriffene Maßnahmen.	<input type="checkbox"/>	n.v.	(4)

Politik

SO5	Politische Positionen und Teilnahme an der politischen Willensbildung und am Lobbying.	<input checked="" type="checkbox"/>	Seiten 39-40	
SO6	Gesamtwert der Zuwendungen (Geldzuwendungen und Zuwendungen von Sachwerten) an Parteien, Politiker und damit verbundene Einrichtungen, aufgelistet nach Ländern.	<input type="checkbox"/>	n.v.	

Wettbewerbswidriges Verhalten

SO7	Anzahl der Klagen, die aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung erhoben wurden und deren Ergebnisse.	<input type="checkbox"/>	n.v.	(4)
-----	---	--------------------------	------	-----

Einhaltung von Rechtsvorschriften

SO8	Wesentliche Bußgelder (Geldwert) und Anzahl nicht monetärer Strafen wegen Verstoßes gegen Rechtsvorschriften.	<input type="checkbox"/>	n.v.	(4)
-----	---	--------------------------	------	-----

Leistungs- Beschreibung
indikator

Berichtet Verweis/direkte Antwort

Anhang

EPRA

GESELLSCHAFTLICHE/SOZIALE LEISTUNGSINDIKATOREN: PRODUKTVERANTWORTUNG**Kundengesundheit und -sicherheit**

PR1	Etappen während der Lebensdauer eines Produkts oder der Dauer einer Dienstleistung, in denen untersucht wird, ob die Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit der Kunden verbessert werden können und Prozentsatz der Produkt- und Dienstleistungskategorien, die entsprechend untersucht werden.	<input type="checkbox"/>	n.v.	
PR2	Summe der Vorfälle, in denen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit nicht eingehalten wurden, dargestellt nach Art der Folgen..	<input type="checkbox"/>	n.v.	(4)

Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen

PR3	Art der gesetzlich vorgeschriebenen Informationen über Produkte und Dienstleistungen, und Prozentsatz der Produkte und Dienstleistungen, die solchen Informationspflichten unterliegen.	<input type="checkbox"/>	n.r.	
CRE8	Art und Anzahl der Zertifizierungs-, Rating- und Kennzeichnungsprogramme für Nachhaltigkeit in den Bereichen Neubau, Management, Inbesitznahme und Sanierung	<input checked="" type="checkbox"/>	Seiten 42-45	
PR4	Gesamtzahl der Vorfälle, in denen geltendes Recht und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf Informationen über und Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen nicht eingehalten wurden, dargestellt nach Art der Folgen.	<input type="checkbox"/>	n.r.	
PR5	Praktiken im Zusammenhang mit Kundenzufriedenheit einschließlich der Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit	<input checked="" type="checkbox"/>	Seite 19	

Werbung

PR6	Programme zur Befolgung von Gesetzen, Standards und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf Werbung einschließlich Anzeigen, Verkaufsförderung und Sponsoring.	<input type="checkbox"/>	n.r.	
PR7	Gesamtzahl der Vorfälle, in denen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf Werbung einschließlich Anzeigen, Verkaufsförderung und Sponsoring, nicht eingehalten wurden, dargestellt nach Art der Folgen.	<input type="checkbox"/>	n.r.	

Schutz der Kundendaten

PR8	Gesamtzahl berechtigter Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes der Kundendaten und deren Verlust.	<input type="checkbox"/>	n.r.	
-----	---	--------------------------	------	--

Einhaltung von Rechtsvorschriften

PR9	Höhe wesentlicher Bußgelder aufgrund von Verstößen gegen Gesetzesvorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Verwendung von Produkten und Dienstleistungen.	<input type="checkbox"/>	n.v.	(4)
-----	--	--------------------------	------	-----

Erläuterungen/Abkürzungen

■ ■	vollständig berichtet
■	teilweise berichtet
□	nicht berichtet
■ ■	EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting
CRE	Immobilien-spezifische Performanceindikatoren
n.r.	nicht relevant
n.v.	nicht verfügbar
GB	Geschäftsbericht 2011
(X)	weitere Informationen im Anhang S. 60

Anhang

- (1) Erster Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht
- (2) Derzeit besitzt die DIC Asset AG keine Immobilien in oder in der Nähe von geschützten Arealen.
- (3) Zu diesem Punkt berichten wir nicht (und haben es auch in Zukunft nicht vor), da die Angaben, die durch die GRI Richtlinien vorgesehen sind, nicht auf unser Geschäftsmodell zutreffen. Die DIC Asset AG hat auf Grund ihrer alleinigen Fokussierung auf den deutschen Immobilienmarkt keine spezifischen Verträge mit Menschenrechtsklauseln abgeschlossen.
- (4) Keine Vorfälle bekannt.
- (5) Bitte beachten Sie auch die Informationen und Angaben im Geschäftsbericht 2011.
- (6) Gebäude-Energie-Intensität: Summe des jährlichen Energieverbrauchs in kWh dividiert durch Summe Mietfläche in m²; keine weiteren Anpassungen.
- (7) Emissionsfaktoren basieren auf der GEMIS Datenbank Version 4.6 und dem Bericht des Öko-Institut e.V. „Bestimmung spezifischer Treibhausgas-Emissionsfaktoren für Fernwärme“
- (8) Abwesenheitsrate: 754 Fehltage (254 Arbeitstage x 121,5 durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter während der Periode 2011) x 200.000 = 4.886

GLOSSAR

CO₂

Kohlenstoffdioxid ist eine chemische Verbindung aus Kohlenstoff und Sauerstoff und eines der wichtigsten und bekanntesten Treibhausgase. Es entsteht insbesondere bei der Verbrennung kohlenstoffhaltiger Brennstoffe, zum Beispiel bei fossilen Energieträgern wie Kohle, Erdgas und Erdöl.

Commercial Portfolio

Das „Commercial Portfolio“ umfasst die direkten Immobilieninvestments („Investment Properties“) der DIC Asset AG. Immobilien in diesem Portfolio sind unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ vollkonsolidiert.

Co-Investments

Umfasst die Investitionen, an denen sich die DIC Asset AG jeweils mit Minderheitsanteilen beteiligt. Hierzu gehören die Co-Investments in Spezialfonds sowie Joint Venture-Investitionen.

Joint Venture

Immobilieninvestments mit strategischen Finanzpartnern, an denen die DIC Asset AG mit Minderheitsanteilen beteiligt ist. Teil des Portfolios Co-Investments. Anteile an diesen Investments werden als assoziierte Unternehmen nach der At-equity-Methode konsolidiert.

Corporate Governance

Regeln guter und verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Ziel ist das Management nach Werten und Normen im Sinne der Aktionäre und anderer Interessengruppen. Für diese bietet die jährliche Entsprechenserklärung des Managements zum Deutschen Corporate Governance Kodex ein Bewertungsinstrument der Unternehmensführung.

CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement)

Sektorspezifische Ergänzung zu den aktuellen GRI-Richtlinien, die sich an Unternehmen aus dem Immobilien- und Bausektor richtet. Diese beinhalten neben den allgemeinen Performance-Indikatoren auch sektorspezifische Performance-Indikatoren.

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V., (DGNB) ist eine Non-Profit- und Non-Governmental-Organisation, deren Aufgabe es ist, Wege und Lösungen für nachhaltiges Planen, Bauen und Nutzen von Bauwerken zu entwickeln und zu fördern. Im Zentrum ihrer Arbeit stehen der Auf- und Ausbau eines Zertifizierungssystems für nachhaltige Bauten sowie die Vergabe eines Zertifikats in den Qualitätsstufen Gold, Silber und Bronze.

DIRK (Deutscher Investor Relations Verband e.V.)

Der DIRK - Deutscher Investor Relations Verband e.V. ist der deutsche Berufsverband für Investor Relations. Mit über 350 Mitgliedern setzt der DIRK die Standards für die Kommunikation zwischen Unternehmen und dem Kapitalmarkt.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

FFO (Funds from Operations)

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern sowie vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten.

GRI (Global Reporting Initiative)

Die Global Reporting Initiative versteht sich als ein kontinuierlicher internationaler Dialog, der eine Vielzahl von Anspruchsgruppen ein-

bezieht. Sie wurde 1997 mit der Vision gegründet, die Grundlage für eine transparente, standardisierte und vergleichbare Nachhaltigkeitsberichterstattung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistung der globalen Wirtschaft zu schaffen. Ihre Richtlinien sollen die nachhaltige Entwicklung weltweit fördern und gleichzeitig Unternehmen/Organisationen bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten mit einem freiwilligen Rahmen für die Berichterstattung unterstützen.

G3.1 Leitfaden

Der aktuelle G3.1 Leitfaden dient der Qualitätssicherung bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten. Der Berichtsrahmen einschließlich des Leitfadens legt die Prinzipien und Indikatoren dar, die Organisationen nutzen können, um ihre ökonomische, ökologische und soziale Leistung zu messen.

ISA (International Sustainability Alliance)

Die International Sustainability Alliance vernetzt weltweit verschiedene Unternehmen der Immobilienbranche, die sich gemeinsam der Fragestellung widmen, wie nachhaltiges Bauen in Zukunft noch besser gelingen kann. Dazu sammelt die ISA verlässliche Daten zu kommerziell genutzten Gebäuden auf nationaler und internationaler Ebene.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet, eine Balance zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten im Einklang mit wirtschaftlichen Zielen zu schaffen und darüber hinaus entstehende Werte und Zukunftspotentiale im Sinne aller heutigen und zukünftigen Interessensgruppen und Generationen zu wahren.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

Ist ein US-amerikanisches System zur Klassifizierung für Ökologisches Bauen, das vom U.S. Green Building Council 1998 entwickelt wurde. Es definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen. Mittels eines umfangreichen

senden Bewertungskatalogs werden für einzelne Kriterien Punkte vergeben. Das Gesamtergebnis entscheidet über die Zertifizierung in den Kategorien: Zertifiziert, Silber, Gold und Platin.

Regenerative Energiequellen

Regenerative Energien entstammen Quellen, die sich kurzfristig selbst erneuern oder deren Nutzung nicht zur Erschöpfung der Quelle beiträgt und gelten somit als besonders nachhaltige Energieressourcen. Dazu zählen insbesondere Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung (Sonnenenergie) und Erdwärme (Geothermie).

Net Asset Value (NAV)

Stellt den inneren Wert (Substanzwert) eines Unternehmens dar. Dazu wird das Nettovermögen als Differenz der Zeitwerte der Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt.

Stakeholder

Als Stakeholder wird meist eine Person oder Gruppe bezeichnet, die unterschiedliche Ansprüche und Interessen am Verlauf oder Ergebnis eines Unternehmens, Geschäftsbereich oder Projekten haben. Dabei unterscheidet man zusätzlich zwischen internen Stakeholdern (Mitarbeiter, Eigentümer) und externen Stakeholdern (Geschäftspartner, Mieter, Dienstleister, Öffentlichkeit).

ZIA (Zentraler Immobilienausschuss)

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft in Deutschland.

Maßeinheiten

– kWh/Jahr	Kilowattstunde pro Jahr
– kWh/m ² /Jahr	Kilowattstunde pro m ² und Jahr
– m ³ /Jahr	Kubikmeter pro Jahr
– m ³ /m ² /Jahr	Kubikmeter pro m ² und Jahr
– kgCO ₂ e/Jahr	Kilogramm CO ₂ e pro Jahr
– kgCO ₂ e/m ² /Jahr	Kilogramm CO ₂ e pro m ² und Jahr

KONTAKT

DIC Asset AG

Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-0
Fax (0 69) 9 45 48 58-99

Ansprechpartner

Peer Schlinkmann
Manager Investor Relations

Immo von Homeyer
Head of Corporate Communications &
Investor Relations

sustainability@dic-asset.de
www.dic-asset.de

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zu Grunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

© März 2012

Herausgeber: DIC Asset AG

Konzept und Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com