

DIC ASSET

DIC

NACHHALTIGKEITSBERICHT **2011**  
*Update*



## INHALT

<b>VORWORT</b>	2	<b>ÖKOLOGIE</b>	23
<b>NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN</b>	3	Das Analyseportfolio	23
<b>KURZPROFIL</b>	4	Entwicklung der Verbräuche	25
<b>UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG</b>	5	Öko-Bilanz der DIC Asset AG	29
Nachhaltigkeit bei der DIC Asset AG	5	<b>SOZIALES</b>	32
Die DIC Asset AG	8	Unsere Mitarbeiter	32
Corporate Governance	11	Engagement und Mitgliedschaften	35
<b>UNSERE STAKEHOLDER</b>	13	Soziale Aktivitäten rund um die Immobilie	36
Ziele und Erfolge	13	<b>NACHHALTIGE ERFOLGE</b>	37
Meilensteinplanung	18	Projekt „Green Energy“	37
<b>ÖKONOMIE</b>	19	Nachhaltige Projektentwicklung MainTor	38
Geschäftsjahr 2011: Wachstumsziele realisiert	19	Waste Management	45
Finanzmanagement	21	Nachhaltigkeit im Bestand	45
Steuerung über ergebnisorientierte Kennzahlen	21	<b>ANHANG</b>	46
		GRI-Level	46
		GRI/EPRA-Index	47
		Glossar	58
		Kontakt	60

# VORWORT



Ulrich Höller (CEO) und Markus Koch (CFO)

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER, LIEBE MITARBEITER UND FREUNDE UNSERES UNTERNEHMENS,

In unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht von März 2012 haben wir vor allem die Grundlagen unseres Nachhaltigkeitsansatzes dargestellt. Zudem haben wir Ziele formuliert, die wir für elementar in der erfolgreichen Zusammenarbeit mit unseren Stakeholdern halten.

Diese sind nach wie vor gültig. Dazu gehört: Unseren Kapitalpartnern möchten wir für ihre Mittel eine attraktive Verzinsung bieten und durch unsere zukunftsorientierte

Unternehmensführung langfristige Werte schaffen. Unseren Mieter bieten wir qualitätsvolle Immobilien zur möglichst effizienten und ressourcenschonenden Nutzung an und sind – bei großen und kleinen Problemen – mit schneller Hilfe zur Hand. Für unsere Mitarbeiter wollen wir sicherstellen, dass wir ein zuverlässiger und attraktiver Arbeitgeber sind. Mit Dienstleistern und anderen Geschäftspartnern möchten wir fair und verlässlich zusammenarbeiten.

Kurz vor dem Jahresende 2012 können wir Ihnen nun unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht vorstellen. Es handelt sich dabei um einen Fortschrittsbericht. Er bietet eine Aktualisierung und Erweiterung zu unseren Themen und Kennzahlen. Dieser Report berichtet über erste Erfolge und umgesetzte Maßnahmen, und er identifiziert an einzelnen Stellen auch weiteren Handlungsbedarf. Zu unseren wichtigsten Fortschritten zählen:

- Wir haben unser Reporting sowohl quantitativ als auch qualitativ vertieft. Für diesen Bericht stehen uns Verbrauchswerte von rund 80 Immobilien zur Verfügung, im ersten Bericht waren es etwa 60. Zum ersten Mal haben wir unsere Mieter um Unterstützung bei der Ermittlung des Stromverbrauchs gebeten. Dank der guten Kooperation können wir in diesem Jahr auf umfangreichere Werte zurückgreifen und damit noch genauere Aussagen treffen.
- Wir haben erstmals den Eigenverbrauch der DIC Asset AG erfasst und können auf Basis der festgestellten Verbräuche zukünftig noch effizientere Maßnahmen ableiten.

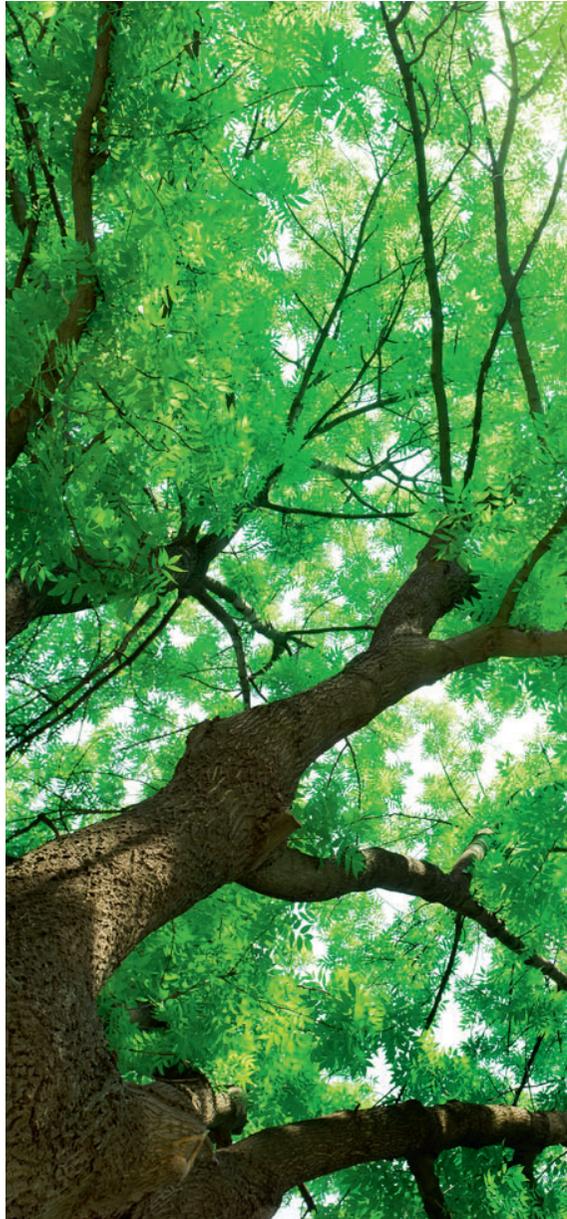
- Im laufenden Geschäftsjahr 2012 sind wir wirtschaftlich und operativ weiter auf gutem Kurs: den Leerstand im Portfolio haben wir reduziert, die Mieteinnahmen gesteigert, unser Portfolio mit weiteren Zukäufen gestärkt und Immobilien zu attraktiven Konditionen verkauft.
- Unser größtes nachhaltiges Projekt, das MainTor-Quartier, wächst und gedeiht erfolgreich: Wir haben bereits mehr als die Hälfte des Projektvolumens vermarktet und in die Realisierung gebracht und jetzt vor kurzem den Verkauf der Eigentumswohnungen gestartet. Für alle gewerblichen Teilprojekte des MainTor-Quartiers streben wir die bestmögliche Green-Building-Zertifizierung DGNB Gold an.

Auch mit unserem nächsten Nachhaltigkeitsbericht, der Ende 2013 erscheinen wird, möchten wir weitere Fortschritte vermelden. Erfolgreiche Projekte setzen wir fort, zusätzliche Handlungsfelder sind bereits identifiziert. Indem wir nachhaltig und verantwortungsvoll handeln, stellen wir sicher, dass die DIC Asset AG ein langfristig erfolgreiches Unternehmen bleibt.

Mit freundlichen Grüßen,

Ulrich Höller  
CEO

Markus Koch  
CFO



## NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Ökonomische Kennzahlen	2011	2010
Anzahl Immobilien	278	288
Mietfläche in m <sup>2</sup> *	1.228.000	1.171.100
Leerstandsquote *	12,4%	14,3%
Miete pro m <sup>2</sup> 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; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

Ökologische Kennzahlen **	2011 pro m <sup>2</sup>	2010 pro m <sup>2</sup>	2011 pro Arbeitsplatz	2010 pro Arbeitsplatz
Stromverbrauch in kWh	107,2	112,9	1.822	1.919
Heizenergieverbrauch in kWh	95,7	111,5	1.627	1.895
CO <sub>2</sub> -Emissionen in kgCO <sub>2</sub> e	57,6	59,0	731	794
Wasserverbrauch in m <sup>3</sup>	0,27	0,26	4,6	4,5

\*\* bezogen auf das 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%

# KURZPROFIL

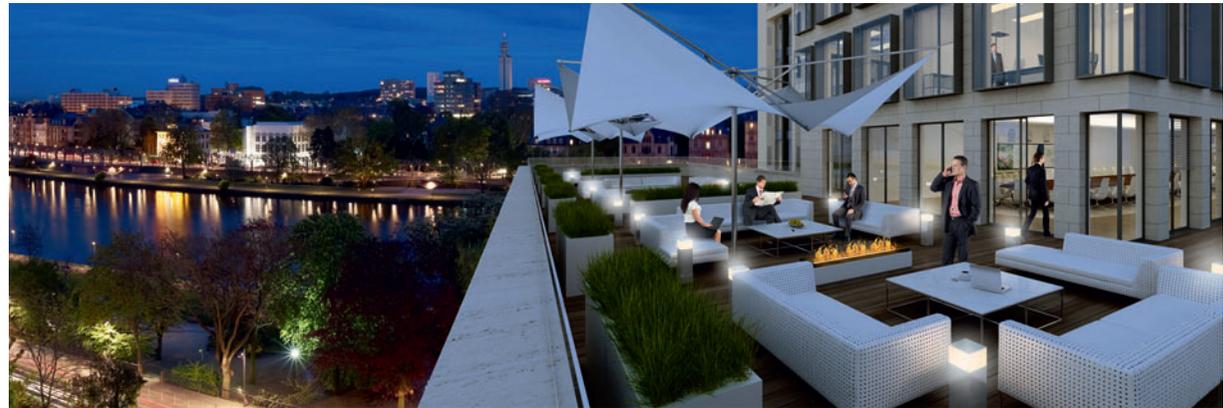
Die 2002 etablierte DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist ein Immobilienunternehmen mit ausschließlichem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und renditeorientierter Investitionspolitik.

Das betreute Immobilienvermögen beläuft sich auf rund 3,3 Mrd. Euro mit rund 270 Objekten, davon 2,2 Mrd. Euro anteiliges Investment auf der Bilanz der DIC Asset AG per Ende September 2012. 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) kombiniert Fondsbeteiligungen, Joint Venture-Investments und Beteiligungen bei Projektentwicklungen.

Eigene Immobilienmanagement-Teams in sechs Niederlassungen an regionalen Portfolio-Schwerpunkten betreuen die Mieter direkt. Diese Marktpräsenz und -expertise schafft die Basis für den Erhalt und die Steigerung der Immobilienwerte.

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



## Highlights 2011/2012

### MainTor Frankfurt:

Die DIC realisiert eine der größten nachhaltigen Stadtquartiersentwicklungen Deutschlands in bester Innenstadtlage am Mainufer. Auch 2012 haben wir weitere markante Fortschritte erzielt. Mit Vorvermarktungen haben wir den Startschuss für die Umsetzung von vier Teilprojekten gesetzt, was mehr als die Hälfte des Projektvolumens darstellt. Mehr ab Seite 38.

### Projekt Green Energy:

Im letzten Bericht haben wir darüber informiert, dass für einen Großteil des DIC-Portfolios auf Alltagsstrom aus regenerativen Energiequellen umgestellt wurde. Die Umstellung aller Verträge ist nun abgeschlossen. Die bestehenden Rahmenverträge zur Belieferung unserer Immobilien mit Ökostrom wurden kürzlich um ein weiteres Jahr verlängert. Mehr ab Seite 37.

### Portfoliowachstum:

2011 haben wir Akquisitionen von rund 300 Mio. Euro realisiert und damit die Ertragsstärke unseres Portfolios erhöht. Das Portfolio wuchs anteilig um rund 112.000 m<sup>2</sup> und schafft einen FFO-Beitrag von rund 8,5 Mio. Euro auf jährlicher Basis. Bis November 2012 haben wir weitere Käufe im Gesamtvolumen von rund 135 Mio. Euro getätigt, nach Geschäftsanteilen tragen die neuen Immobilien mit rund 3 Mio. Euro pro Jahr zum FFO bei. Mehr auf Seite 19.

### Stärkung Eigenkapitalposition, Abschluss Finanzierungen:

Zur Finanzierung des Wachstums haben wir 2011 eine Kapitalerhöhung durchgeführt und mit der ersten DIC Asset-Anleihe einen neuen Kreis von Investoren erschlossen. Zusätzlich zur Stärkung unserer Eigenmittel haben wir im laufenden Jahr 2012 vor allem die Fremdfinanzierungsseite bearbeitet und dabei über alle DIC-Portfolios ein Volumen von rund 550 Mio. Euro arrangiert. Mehr auf Seite 21.

# UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

## NACHHALTIGKEIT BEI DER DIC ASSET AG

### Einführung

Dies ist der zweite eigenständige Nachhaltigkeitsbericht für die DIC Asset AG. In den Jahren zuvor hatten wir ausschließlich im Geschäftsbericht über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten berichtet. Wir haben diese umfangreichere 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 und die erforderlichen Informationen aufbereitet und auswertet. Er berichtet direkt an den Vorstand.

Den ersten Bericht hatten wir Anfang des Jahres 2012 zeitgleich mit dem Geschäftsbericht veröffentlicht und mit dieser Arbeit die Grundlagen für unsere Berichterstattung gelegt. Wir nutzen nun die Gelegenheit, den Veröffentlichungszeitpunkt zu ändern, und zwar nach der Erfassung der Immobilienverbrauchsdaten, die jährlich im Herbst abgerechnet werden. Die Berichterstattung am Jahresende erlaubt uns, in allen Bereichen zeitlich einheitlich über das jeweilige Geschäftsjahr zu berichten.

In unserem aktuellen Bericht bauen wir vor allem den Teil „Ökologie“ weiter aus. Wir haben umfangreichere Betriebs- und Verbrauchsdaten zu unseren Immobilien gesammelt und können mit einem größeren Datenmaterial unsere Analysen vertiefen. Die restlichen Berichtsinformationen beziehen sich ebenfalls auf das Geschäftsjahr 2011 und sind überarbeitet und stellenweise um die jüngsten Entwicklungen in 2012 ergänzt.

Der diesjährige Nachhaltigkeitsbericht umfasst folgende Punkte:

- 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



DARMSTADT,  
WILHELMINENSTRASSE:

### Fensterkomplettsanierung

#### Maßnahme:

In unserem Objekt in der Wilhelmminenstraße 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.

### Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

In unseren Immobilien arbeiten jeden Tag schätzungsweise mehr als 83.000 Menschen. 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, unseren Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Anwohnern verpflichtet.

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 finanzielle 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.

### Grundlagen unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung

Wir berichten jährlich über die Ziele, Maßnahmen, Ergebnisse und Fortschritte unseres unternehmerischen Handelns gemäß des Drei-Säulen-Ansatzes zur sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Wir orientieren uns dabei am abgelaufenen Geschäftsjahr und berichten über den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011. Als Ergänzung und erweiterte Lektüre empfehlen wir unseren Geschäftsbericht 2011, abrufbar unter [www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)

Die Informationen und Daten des ökonomischen und sozialen Berichtsteils beziehen sich auf den DIC Asset-Konzern



### 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 erfolgte im Sommer 2012.

#### Investition und Nutzen:

Die geschätzte Energieeinsparung und Verringerung des CO<sub>2</sub>-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.

und seine Tochtergesellschaften. Bei Abweichungen weisen wir an geeigneter Stelle darauf hin. In unseren Ausführungen zur Ökologie decken wir das gesamte Immobilienprofil unseres gemanagten Portfolios ab. Somit betrachten wir Daten sowohl aus unserem Bestandsportfolio mit direkt gehaltenen Objekten, dem „Commercial Portfolio“, als auch von Objekten aus Co-Investments, an denen wir Minderheitsanteile halten.

Für die Ergebnisse im ökologischen Berichtsteil haben wir ein Analyseportfolio aus 78 Objekten untersucht und Daten für die Jahre 2009 bis 2011 berücksichtigt. Über die Berechnungsschritte und Umfang der ausgewerteten Daten informieren wir innerhalb der einzelnen Berichtsteile und im Anhang.

#### **Orientierung an Reportingstandards**

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 unsere Nachhaltigkeitsberichte berücksichtigen wir die Empfehlung des Kodexes und streben dies auch zukünftig an.

Kernelement des ZIA-Branchenkodex ist die Selbstverpflichtung zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts. Dieser bildet die Basis für eine nachprüfbar messung der Unternehmensaktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit. Der ZIA empfiehlt dabei die Übernahme des global angewandten Reportingansatzes der Global Reporting Initiative (GRI). Auf branchenspezifische Einzelheiten wird über die Zuordnung zu Branchenclustern eingegangen. Die DIC Asset AG gehört als Unternehmen, das als Investor und Bestandshalter tätig ist und sich zudem an ausgewählten Projektentwicklungen beteiligt, zu den Clustern „Betreiben und Vermieten“, „Investieren“ sowie „Erstellen“.

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.

Wir orientieren uns mit dem vorliegenden Bericht am ZIA-Kodex, den aktuellen Reportingstandards der GRI 3.1 Richtlinien und den Ergänzungen für die Bau- und Immobilienunternehmen (CRESS) sowie den Empfehlungen der EPRA.



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](http://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](http://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](http://www.zia-deutschland.de)

## DIE DIC ASSET AG

Die DIC Asset AG ist auf Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, in Deutschland spezialisiert. Aktuell managen wir mit rund 270 Objekten ein Immobilienvermögen von 3,3 Mrd. Euro. Unsere Strategie zielt auf die Weiterentwicklung eines ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios. Wir investieren in ausgewählte Immobilien und sichern und steigern die Mieteinnahmen und den Wert unserer Immobilien und Co-Investments.

### Aktiv auf dem deutschen Immobilienmarkt

Die Immobilienwirtschaft ist in ihrer Gesamtheit 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.



## Unsere Geschäftsstrategie

### 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 unserer Strategie finden Sie im Geschäftsbericht 2011 unter [www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de).

### Regionale Portfoliostruktur

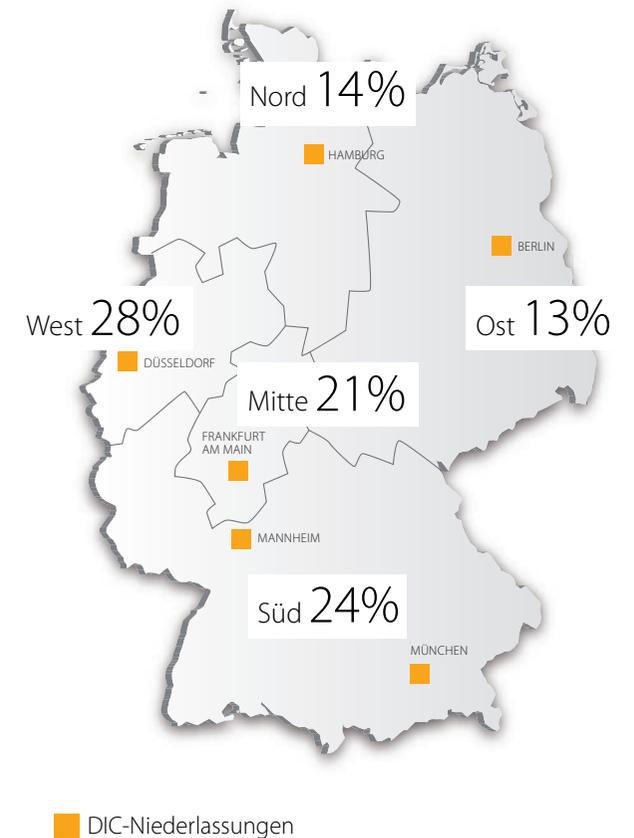
Durch die Nähe zu Mietern und regionalen Märkten erarbeiten wir uns einen wesentlichen Standort- und Know-how-Vorsprung gegenüber standortfernen nationalen und internationalen Wettbewerbern. Wir betreuen unsere Mieter direkt und managen die Immobilien mit eigenen Teams in sechs Niederlassungen. Deshalb steuern wir unsere gesamten Aktivitäten mit dem Fokus auf die regionalen Märkte.

Das DIC-Niederlassungsnetz verteilt sich über Deutschland in 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 wirtschaftsstarken 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

Basis: anteilige Mietflächen in m<sup>2</sup>



### 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

\*\* Bewertung zum 31.12.2011, spätere Akquisitionen zu Anschaffungskosten

## 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 ist mit sechs regionalen Niederlassungen für das Portfolio-, Asset- und Pro-

perty Management zuständig, während sich die DIC Fund Balance um das Geschäftsfeld Fonds kümmert. In 2012 wurde das Portfoliomanagement-Team der DIC Asset AG als Bereich „Portfoliosteuerung“ organisatorisch direkt und vollständig in die DIC Onsite integriert, um Entscheidungswege zu verkürzen und die Effizienz noch weiter zu erhöhen.

Per 31.12.2011 zählen insgesamt 153 mittelbare und unmittelbare Beteiligungen zum Konzern. Mehrheitlich sind dies objekthaltende operative Gesellschaften, die über Zwischenholdings gesteuert werden.

### 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 aktuelle Entsprechenserklärung ist auf der Website veröffentlicht.

### Vorstand

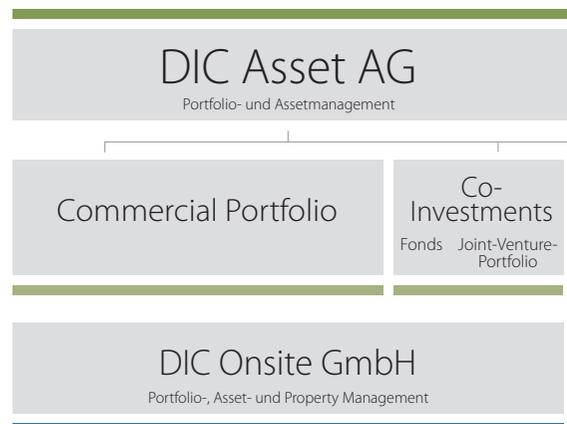
Der Vorstand führt die Geschäfte des Unternehmens. Er legt die Strategie fest, leitet das Unternehmen, führt die Unternehmensplanung durch und installiert ein effektives und adäquates Risikomanagement. Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern. Jedes Vorstandsmitglied ist für einen in der Geschäftsordnung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

### 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](http://www.dic-asset.de)

### Unternehmensstruktur



## 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 auf-

tretende 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 finden sich im aktuellen Geschäftsbericht 2011.



**RADOLFZELL,  
HÖLLTURMPASSAGE:**

### Austausch Heizungsanlage

#### Maßnahme:

In unserer Einzelhandelsimmobilie war ursprünglich eine Teilsanierung der Heizungsanlage geplant. Die umfassende Analyse der Wärmeversorgung ergab, dass ein Kompletttausch 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 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 140 Mitarbeiter, rund 1.500 gewerbliche Mietverhältnisse, 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.

## ZIELE UND ERFOLGE

### 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 (darunter die Großaktionäre Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe, Morgan Stanley Real Estate Funds, solvia Vermögensverwaltung), Inhaber der DIC-Anleihe und Finanzinstitute (Banken und Versicherungen).

### 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.

### AKTIVITÄTEN UND ERFOLGE

- Wir haben 2011 mit einem Investitionsvolumen von rund 300 Mio. Euro unser Portfolio ausgebaut. Zur Finanzierung dieses Wachstums haben wir unser Kapital erhöht und die erste DIC Asset-Anleihe begeben. Die Wachstumsorientierung haben wir 2012 fortgesetzt.
- Wir haben 2011 die Leerstandsquote signifikant um knapp 2%-Punkte auf 12,4% gesenkt. Am Ende des dritten Quartals 2012 stand sie bei 11,7%.
- Wir haben unser Geschäft um Spezialfonds erweitert und bieten hier institutionellen Investoren die Möglichkeit, in ausgesuchte Immobilienklassen zu investieren. Gegen Ende 2012 haben wir mit rund 365 Mio. Euro bereits die Hälfte des angestrebten Fondsvolumens von rund 700 Mio. Euro erreicht.
- Mit „MainTor – The Riverside Financial District“ ist eine der derzeit größten und nachhaltigsten Stadtquartierentwicklungen Deutschlands in der erfolgreichen Umsetzung. Mit rund 340 Mio. Euro ist im November 2012 bereits mehr als die Hälfte des Projektvolumens vermarktet und in Realisierung.

- Unsere Dividendenpolitik ist kontinuierlich, für das Geschäftsjahr 2011 wurde eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie gezahlt. Dies entspricht einer attraktiven Dividendenrendite von 6,5% (bezogen auf den Schlusskurs am 31.12.2011).
- 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 vor allem bei der Finanzierung von Akquisitionen.
- Durch Refinanzierungen und Ankaufsfinanzierungen zu verbesserten Marktbedingungen haben wir 2011 die Darlehenslaufzeitstruktur verbessert und den durchschnittlichen Zinssatz gesenkt.
- Wir haben 2011 unsere Kommunikation mit Kapitalpartnern weiter ausgebaut, unter haben wir die Grundlagen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung gelegt.
- Auf über 22 Roadshows, Konferenzen in sieben Ländern und in Gesprächen mit mehr als 200 institutionellen Investoren, Aktionären und Analysten haben wir 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.
- Die Qualität unserer Kommunikationsarbeit wird international erkannt: Unser Geschäftsbericht 2011 wurde im weltweit größten Geschäftsberichtswettbewerb, den LACP Vision Awards, unter die besten 10 Reports gewählt und belegt erneut Rang 1 im Sektor Immobilien – bei über 5.000 Teilnehmern.

## 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.

## ZIELE

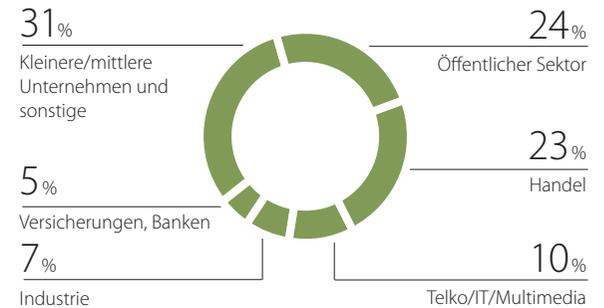
- Die Zufriedenheit unserer Mieter ist eine wesentliche Bedingung für unseren langfristigen Erfolg. Wir sind an einem langjährigen guten Vermieter-Mieter-Verhältnis interessiert.
- Wir betreuen unsere Mieter persönlich, direkt und mit lokalem Bezug.
- Wir optimieren unsere Organisation mieterorientiert, beispielsweise durch die Spezialisierung unserer Mitarbeiter auf Unternehmen mit einer gewissen Größe oder Branchenzugehörigkeit.
- Wir unterstützen unsere Mieter bei der effizienten und ressourcenschonenden Immobiliennutzung.
- 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.

## AKTIVITÄTEN UND ERFOLGE

- Wir haben unsere größten Mieter zu ihrer Zufriedenheit befragt. Insgesamt haben wir eine gute Bewertung erhalten, insbesondere beim Property 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.
- Wir haben 2011 die Investitionen in unseren Immobilien um 3,2 Mio. Euro auf 15,3 Mio. Euro erhöht. Ziel war vor allem die Optimierung der Ausstattung sowie energie-sparende technische Maßnahmen, die sich auch positiv auf die Nebenkosten unserer Mieter auswirken.

## MIETERSTRUKTUR \*

Basis jährliche Mieteinnahmen



\* anteilig

- 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 45.

## Mitarbeiter

Die DIC Asset AG beschäftigt aktuell rund 140 Mitarbeiter. Per Ende 2011 waren es 127 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.

## 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.

## AKTIVITÄTEN 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.



## FRANKFURT, SCHAUMAINKAI

### Fenstersanierung mit verbesserter Isolierung

#### Maßnahme:

In unserem Objekt am südlichen Ufer des Mains in Frankfurt, einem um 1955 erbauten Ärztehaus, wurden 2012 im laufenden Betrieb neueste Isolierglasfenster eingebaut. Durch ein spezielles bauliches und technisches Verfahren (Einsatz von sogenannten Renovierungsfenstern) mit kürzerer Bauzeit konnte die Beeinträchtigung durch Staub und Lärm auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die neuen Fenster zur Straßenseite genügen der Schallschutzklasse 4 (Richtwert auf Hauptstraßen) und erlauben ein deutlich ruhigeres und komfortableres Arbeiten im Gebäude. Sie übererfüllen dabei die Anforderungen an Schallschutz und Wärmedämmung der EnEV 2009.

#### Investition und Nutzen:

Die Investition belief sich auf rund 260.000 Euro. Sie erhöht den Nutzerkomfort, verbessert die Ausstattungsqualität und steigert damit den Immobilienwert. Die Verbesserung der Wärmedämmung wird zu Einsparungen bei den Gesamtenergiekosten von rund 15% pro Jahr führen.

## 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.

## 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.

## AKTIVITÄTEN UND ERFOLGE

- Projekt „Green Energy“: Für alle durch die DIC Onsite gemanagten Immobilien haben wir seit 2010 Rahmenverträge für die Versorgung mit Strom aus 100% regenerativen Energiequellen abgeschlossen und damit mehrere hundert Einzelverträge mit fossiler/atomarer Stromerzeugung abgelöst. Auch im Interesse unserer Mieter leisten wir damit einen ökologisch sinnvollen Beitrag und tragen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-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.



ZIRCON TOWER,  
GUSTAV-STRESEMANN-RING,  
WIESBADEN

Flexibel nutzbare Flächen

### Maßnahme:

Im „Zircon Tower“, einem Bürohochhaus in der Wiesbadener Innenstadt aus dem Jahre 1973, erfolgte Ende 2011/Anfang 2012 der Startschuss zur umfangreichen Umwandlung des Singletenant-Gebäudes in ein flexibel nutzbares Bürogebäude.

Derzeit ist das Objekt in zahlreiche kleine Büroräume mit Flächen teilweise deutlich unter 200 Quadratmeter je Büro aufgeteilt. In dieser Kleinteiligkeit sind die Flächen auf dem Wiesbadener Büromarkt nicht optimal zu vermieten. Wir haben uns daher entschlossen, flexibel nutzbare Großflächen zu schaffen und die komplette Infrastruktur anzupassen, um eine nachhaltige Vermietbarkeit zu erreichen. Mit einem überarbeiteten Brandschutzkonzept, das unter anderem ein Sicherheitstreppehaus umfasst und einen höheren Sicherheitsstandard bietet, konnten wir die Behörden von der Genehmigung des Umbauprojektes überzeugen.

### Investition und Nutzen:

Die Investitionssumme für das Mehrnutzerkonzept beläuft sich auf rund 3 Mio. Euro. Damit wird das Objekt für eine moderne Nutzung auf dem aktuellen Stand der Technik vorbereitet und die Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung auf dem aktuellen Vermietungsmarkt verbessert.

## Öffentlichkeit

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

## 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.

## AKTIVITÄTEN 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 für die deutsche Immobilienwirtschaft durch den ZIA und 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.



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 Großteil der Hotelzimmer wurden umfassend modernisiert, unter anderem durch den Einbau von Fenstern 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.

## MEILENSTEINPLANUNG

Wir wissen, dass wir mit unseren Bemühungen zur Nachhaltigkeit erst am Anfang stehen. Die Berichterstattung über den Status Quo der Nachhaltigkeit bei der DIC Asset AG ist ein früher Schritt. Damit dokumentieren wir unsere Bemühungen, Fortschritte und Erfolge unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie. Wir arbeiten zukünftig weiter daran, unsere Mitarbeiter verstärkt für ein nachhaltiges Verhalten zu begeistern und unser Nachhaltigkeitsbewusstsein weiter in die tägliche Arbeit zu integrieren. Mit einem gutem Beispiel möchten wir auch unsere Mieter, Investoren 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.

### Status quo und Erfolge seit 2011/2012

- Aufnahme der Nachhaltigkeitsberichtserstattung
- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Ernennung Nachhaltigkeitsverantwortliche auf Vorstands- und Bereichsebene
- Erhebung eines ersten Analyseportfolios zur Erfassung der Verbrauchsdaten Energie (Strom, Heizung) und Wasser
- Berechnung des CO<sub>2</sub>-Beitrages
- Projekt „Green Energy“ weitgehend umgesetzt – Bündelung der Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio
- Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungsverträge
- Aufbau einheitlicher Reportingstrukturen und Ausbau der Datenbasis zur Ermittlung der Verbrauchswerte Energie (Strom, Heizung) und Wasser
- Dokumentation des Energieverbrauchs und der Emissionen der DIC Asset AG
- Berichterstattung der jährlichen Daten an Nachhaltigkeitsinitiativen
- Mitarbeiter der DIC Asset AG und Tochtergesellschaften für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisieren
- Ausbau der Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern, mit dem Ziel Nachhaltigkeitsaspekte in operative Prozesse zu implementieren

### Ziele 2012-2016

- Erarbeitung eines ersten Nachhaltigkeits-Maßnahmenplans für die Jahre 2012-2016 auf Basis der Erkenntnisse aus unserem ersten Analyseportfolio (z.B. Optimierung der Energieeffizienz durch verbessertes Energiemanagement oder technische Neuerungen)
- Sukzessive Erweiterung der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß Standards von GRI, ZIA und EPRA, Erreichen eines höheren Reportinglevels nach GRI
- Teilnahme an Weiterbildungen zum Thema Nachhaltigkeit
- Beteiligung an Initiativen und Projekten, die das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft vorantreiben
- Unterstützung von Projekten, die das gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Umfeld positiv beeinflussen

# ÖKONOMIE

## ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

	2011	2010
Anzahl Immobilien	278	288
Mietfläche in m <sup>2</sup> *	1.228.000	1.171.100
Leerstandsquote *	12,4%	14,3%
Miete pro m <sup>2</sup> 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; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

\*\* Bewertung zum 31.12.2011, spätere Akquisitionen zu Anschaffungskosten

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.

### 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

## 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.

### Gute Vermietung senkt Leerstand

Mit einer hohen Vermietungsleistung von 247.000 m<sup>2</sup> 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 stiegen maßgeblich durch die Neuvermietungen like-for-like um 1,7%.

### Wachstum: Voraussetzungen geschaffen und Ziele umgesetzt

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 m<sup>2</sup> und schafft einen FFO-Beitrag von rund 8,5 Mio. Euro auf jährlicher Basis.

### Fondsgeschäft aufgebaut

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.

### Portfoliomarktwert bei 2,2 Mrd. Euro

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).

### Steigende Mieteinnahmen

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 Miet-

einnahmen 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.



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 <sup>2</sup>	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
Portfolibereich	Commercial Portfolio	Commercial Portfolio	Co-Investments/Fonds	Commercial Portfolio	Commercial Portfolio

\* inklusive Vermietungsgarantie des Verkäufers

### Erfolge in 2012

- Leerstandsquote weiter auf 11,7% gesenkt
- Verkaufsvolumen per November bei über 100 Mio. Euro
- Bienenkorbhaus mit rund 73 Mio. Euro profitabel verkauft
- Akquisitionen von rund 140 Mio. Euro per November 2012
- Fondsgeschäft ausgebaut, mit rund 365 Mio. Euro bereits die Hälfte des Zielvolumens erreicht
- Arrangiertes Finanzierungsvolumen bei rund 550 Mio. Euro
- Verkauf von MainTor Panorama und MainTor Patio vor Baubeginn
- Bereits mehr als 50% des MainTor-Projektvolumens in Realisierung

## FINANZMANAGEMENT

### **Solides Eigenkapitalfundament**

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.

### **Fremdmiteinsatz passend zu Immobilienzielen**

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.

### **Gesunkene Zinskosten**

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.

## STEUERUNG ÜBER ERGEBNIS-ORIENTIERTE KENNZAHLEN

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

### **Transparenz: Erweiterung um regionale Berichterstattung**

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.

Die aktuelle Geschäftsentwicklung im Jahr 2012 der DIC Asset AG können Sie unseren Quartalsberichten unter [www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de) entnehmen.



**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%.

# ÖKOLOGIE

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.

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 unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit eine möglichst effiziente und gleichzeitig kostensparende Leistungserbringung möglich wird.

## Unsere Prinzipien der ökologischen Nachhaltigkeit

- Effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien
- Nachhaltige Maßnahmen im Bestand und bei Projektentwicklungen
- Optimierung und Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourcenverbrauch

## DAS ANALYSEPORTFOLIO

Das gesamte Immobilienportfolio der DIC Asset AG umfasste 278 Objekte mit einer anteiligen Mietfläche von ca. 1,23 Mio. m<sup>2</sup> per Ende 2011. Für diesen Bericht haben wir unser Analyseportfolio auf 78 Immobilien erweitert, dies sind 21 Objekte (+37%) mehr als im Bericht zuvor. Auf dieser Basis sammeln wir Daten für die Verbrauchsarten Strom, Heizenergie und Wasser und ermitteln den Beitrag der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Damit können wir Rückschlüsse auf den Umwelteinfluss des von uns gemanagten Immobilienportfolios ziehen. Für unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht stand uns ein Analyseportfolio von 57 Immobilien zur Verfügung.

Das Analyseportfolio umfasst per Ende 2011 eine vermietbare Gesamtfläche von rund 715.000 m<sup>2</sup>.

## Ermittlung der Verbräuche

Die Auswertung der Daten unseres Analyseportfolios erstreckt sich über den Zeitraum der Jahre 2009 bis 2011. Für die Verbrauchsarten Heizenergie und Wasser greifen wir auf die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen zurück. Für die Ermittlung des Stromverbrauchs nutzten wir in diesem Jahr ausschließlich tatsächliche Verbrauchswerte, die wir durch die Befragung unserer Mieter ermittelt haben. Daher konnten wir auf die Heranziehung von Energiebedarfsausweisen verzichten, die wir im ersten Nachhaltigkeitsbericht noch größtenteils für die Berichterstattung des Stromverbrauchs verwendet hatten. Die Aussagen zum Stromverbrauch besitzen daher eine deutlich höhere Aussagekraft als zuvor.

Für diesen Nachhaltigkeitsbericht haben wir zusätzlich zur Gesamtbetrachtung erstmals eine Like-for-like-Analyse über die Jahre 2009-2011 durchgeführt. Die like-for-like-Betrachtung ist der Vergleich eines identischen Immobilienbestands in mehreren Betrachtungsjahren. Die Auswirkungen von An- und Verkäufen werden dabei bereinigt.

Für unser Reporting und für die Benchmarkvergleiche ermitteln wir Durchschnittswerte. Hier gilt es zu berücksichtigen, dass eine unterschiedliche Nutzungsintensität von Gebäuden unsere Statistik maßgeblich beeinflussen kann: 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.

Weitere Einflussfaktoren sind die unterschiedlichen Materialbeschaffenheiten von Gebäuden und ihr Alter sowie möglichen externe Einflüsse durch beispielsweise unterschiedliche Wetterlagen in den verschiedenen Jahren, die positiv oder negativ auf den Energieverbrauch wirken können.

### Ausweitung der Analyse angestrebt

In den nächsten Jahren wollen wir das Analyseportfolio sukzessive ausbauen und daran arbeiten, weitere Mieter unserer Immobilien für eine Kooperation bei der Datenerhebung zu gewinnen. Ziel ist die größtmögliche Abdeckung unseres Immobilienbestandes.

Die umfassende Ermittlung des Stromverbrauchs je Objekt stellt nach wie vor die größte Herausforderung dar, da der Großteil unserer Mieter eigene Versorgungsverträge abschließt. Für eine möglichst vollständige Erhebung sind wir dabei auf die Kooperation mit unseren Mietern angewiesen, die Strom und teilweise Wasser für ihren Geschäftsbetrieb selbst beziehen.

Je genauer die Datenlage ist, desto genauer können wir Erkenntnisse zum nachhaltigen Immobilienbetrieb ableiten und gemeinsam mit unseren Mietern geeignete Ansätze für die Optimierung der Energieeffizienz unserer Immobilien erarbeiten.

### Verteilung nach Baujahr \*

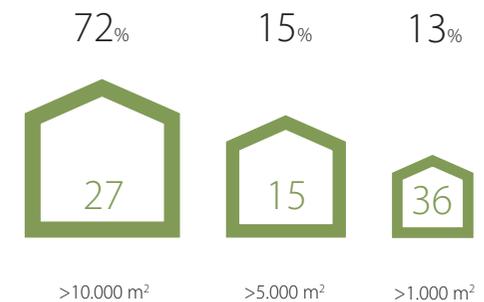
in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios



\* Bei umfangreichen Refurbishments/Modernisierungen: Jahr der jüngsten Modernisierung

### Anzahl der Immobilien und Größenverteilung

in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios



## ENTWICKLUNG DER VERBRÄUCHE

### Strom

Im Jahr 2011 betrug der absolute Stromverbrauch in unserem Analyseportfolio 42,1 Mio. kWh (2010: 45,9 Mio. kWh). Dies entspricht 107,2 kWh/m<sup>2</sup> (2010: 112,9 kWh/m<sup>2</sup>). In der Like-for-Like-Betrachtung wurden 41,3 Mio. kWh 2011 verbraucht. Damit ist der Stromverbrauch like-for-like im Zeitraum 2009-2011 um 12,6% (-3,5 Mio. kWh) zurückgegangen. Damit zeigt sich, dass sich in der Like-for-like-Betrachtung die Energieeffizienz innerhalb des Portfolios verbessert hat – mit positiver Wirkung auf den absoluten Stromverbrauch.

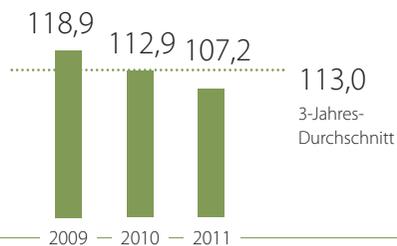
Für die Auswertung des Stromverbrauchs im Zeitraum 2009-2011 lagen uns im Durchschnitt für 56% des Analyseportfolios die Stromverbrauchsdaten unserer Mieter vor.

### Heizung

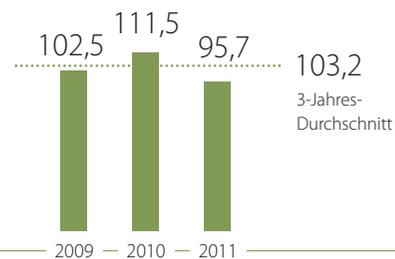
2011 betrug der absolute Heizenergieverbrauch in unserem Analyseportfolio 64,9 Mio. kWh (2010: 77,9 Mio. kWh). Dies entspricht 95,7 kWh/m<sup>2</sup> (2010: 111,5 kWh/m<sup>2</sup>). In der Like-for-Like-Betrachtung wurden 2011 45,4 Mio. kWh verbraucht. Damit ist der Heizenergieverbrauch like-for-like im Zeitraum 2009-2011 um 13,1% (-8,8 Mio. kWh) zurückgegangen. Die rückläufigen Verbräuche, sowohl in der Gesamtbetrachtung als auch in der Like-for-like-Betrachtung, sind auf die relativ milden Winterabschnitte 2011, aber auch auf ein optimiertes Verbrauchsverhalten unserer Mieter zurückzuführen – durch den allgemeinen Preisanstieg für Energie ist das Bewusstsein für das eigene Energieverhalten offensichtlich gestiegen.

Für die direkte und indirekte Heizenergieversorgung konnten wir anhand der Verbrauchsabrechnungen drei Energiearten identifizieren: Fernwärme, Erdgas und Heizöl. Für 95% des Analyseportfolios konnten wir über die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen bzw. durch die durch unsere Mieter zur Verfügung gestellten Verbrauchswerte Daten auswer-

**Stromverbrauch**  
in kWh/m<sup>2</sup>



**Heizenergieverbrauch**  
in kWh/m<sup>2</sup>



**Energieversorgung nach Energieart**



ten. Die Anzahl der analysierten Immobilien in der Like-for-Like-Betrachtung seit 2009 unterscheidet sich von der Gesamtbetrachtung. Das ist darauf zurückzuführen, dass einige Mieter erst nach Beginn des Betrachtungszeitraumes am 1.1.2009 in die Immobilie eingezogen sind und daher für das Jahr 2009 kein aussagekräftiger Wert vorliegt.

### Wasser

2011 betrug der absolute Wasserverbrauch in unserem Analyseportfolio rund 177.400 m<sup>3</sup> (2010: rund 166.000 m<sup>3</sup>). Dies entspricht 0,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (2010: 0,26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). 2011 wurden in der Like-for-Like-Betrachtung 116.500 m<sup>3</sup> verbraucht. Damit ist der Wasserverbrauch like-for-like im Zeitraum 2009-2011

um -2,8% (-1.600 m<sup>3</sup>) zurückgegangen. In der Gesamtbetrachtung ist ein weitgehend stabiler Verbrauch zu verzeichnen.

Den Wasserverbrauch konnten wir für durchschnittlich 90% des Analyseportfolios über die Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen im Zeitraum 2009-2011 auswerten. Die Anzahl der analysierten Immobilien in der Like-for-Like-Betrachtung seit 2009 unterscheidet sich von der Gesamtbetrachtung, da uns einige Mieter, wie auch beim Heizenergieverbrauch, keine aussagekräftigen Werte für 2009 übermitteln konnten.

### 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.

### Wasserverbrauch in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>



### ABSOLUTE VERBRAUCHSWERTE \*

	2011	2010	2009
<b>Stromverbrauch</b> in kWh	42.124.562	45.921.567	48.681.065
Anzahl analysierte Objekte	38 von 278	36 von 278	36 von 278
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	393.120	406.895	409.357
<b>Heizenergieverbrauch</b> in kWh	64.922.874	77.928.635	66.664.751
Anzahl analysierte Objekte	75 von 278	76 von 278	70 von 278
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	678.394	698.946	650.037
<b>CO<sub>2</sub>-Ausstoß</b> in kgCO <sub>2</sub> e	29.120.830	31.663.845	30.244.199
Anzahl analysierte Objekte	75 von 278	76 von 278	72 von 278
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	678.394	698.946	677.622
<b>Wasserverbrauch</b> in m <sup>3</sup>	177.448	166.012	164.919
Anzahl analysierte Objekte	73 von 278	71 von 278	68 von 278
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	661.880	629.862	635.392

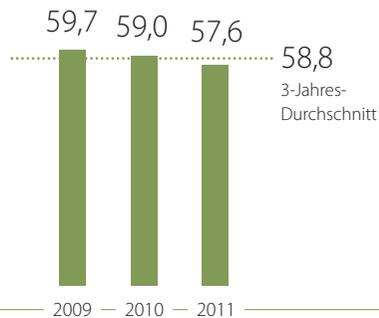
\* in Bezug auf das Analyseportfolio

## CO<sub>2</sub>-Beitrag

Der Verbrauch von Energie setzt Treibhausgase frei, die maßgeblich zum Klimawandel beitragen. Unser Ziel ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen möglichst zu minimieren.

2011 lagen die CO<sub>2</sub>-Emissionen in unserem Analyseportfolio bei rund 29.121 tCO<sub>2</sub>e (2010: rund 31.664 tCO<sub>2</sub>e). Dies entspricht 57,6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (2010: 59,0 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>). In der Like-for-Like-Betrachtung wurden 2011 rund 24.108 tCO<sub>2</sub>e verbraucht. Damit ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß like-for-like im Zeitraum 2009-2011 um -8,6% (-2.267 tCO<sub>2</sub>e) zurückgegangen. Sowohl in der Gesamtbetrachtung als auch in der Like-for-like-Betrachtung ist der Trend der CO<sub>2</sub>-Emission damit rückläufig.

## CO<sub>2</sub>-Ausstoß in kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>



## LIKE-FOR-LIKE VERBRAUCHSWERTE \*

	2011	2010	2009	Veränderung in %
<b>Stromverbrauch</b> in kWh	<b>41.345.631</b>	44.751.363	47.301.156	-12,6%
Anzahl analysierte Objekte	33 von 278	33 von 278	33 von 278	
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	381.288	381.288	381.288	
<b>Heizenergieverbrauch</b> in kWh	<b>45.438.713</b>	54.233.750	52.306.764	-13,1%
Anzahl analysierte Objekte	59 von 278	59 von 278	59 von 278	
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	491.014	491.014	491.014	
<b>CO<sub>2</sub>-Ausstoß</b> in kgCO <sub>2</sub> e	<b>24.108.297</b>	25.685.227	26.375.597	-8,6%
Anzahl analysierte Objekte	61 von 278	61 von 278	61 von 278	
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	518.599	518.599	518.599	
<b>Wasserverbrauch</b> in m <sup>3</sup>	<b>116.531</b>	118.122	119.830	-2,8%
Anzahl analysierte Objekte	57 von 278	57 von 278	57 von 278	
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	462.932	462.932	462.932	

## KENNZAHLEN \*

	2011	2010	2009	Veränderung in %
<b>Stromverbrauch</b> in kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	<b>107,2</b>	112,9	118,9	-9,8%
in kWh/Arbeitsplatz/Jahr **	<b>1.822</b>	1.919	2.022	
Anzahl analysierte Objekte	<b>38 von 278</b>	36 von 278	36 von 278	
<b>Heizenergieverbrauch</b> in kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	<b>95,7</b>	111,5	102,5	-6,6%
in kWh/Arbeitsplatz/Jahr **	<b>1.627</b>	1.895	1.743	
Anzahl analysierte Objekte	<b>75 von 278</b>	76 von 278	70 von 278	
<b>CO<sub>2</sub>-Ausstoß</b> in kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	<b>57,6</b>	59,0	59,7	-3,5%
in kgCO <sub>2</sub> e/Arbeitsplatz/Jahr **	<b>731</b>	794	759	
Anzahl analysierte Objekte	<b>75 von 278</b>	76 von 278	72 von 278	
<b>Wasserverbrauch</b> in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /Jahr	<b>0,27</b>	0,26	0,26	3,8%
in m <sup>3</sup> /Arbeitsplatz/Jahr **	<b>4,6</b>	4,5	4,4	
Anzahl analysierte Objekte	<b>73 von 278</b>	71 von 278	68 von 278	

\* in Bezug auf das Analyseportfolio

\*\* durchschnittlicher Büroarbeitsplatz in den 5 größten Städten Deutschlands rund 17 m<sup>2</sup> (Quelle: DTZ Occupier Perspective Offices vom Feb. 2012)

Für die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Umweltbeitrags des Stromverbrauchs unseres Analyseportfolios haben wir die Veröffentlichungen der regionalen und lokalen Stromversorger unserer Immobilien ausgewertet.

Den CO<sub>2</sub>-Umweltbeitrag der unterschiedlichen Heizenergiearten (Fernwärme, Heizöl und Gas) berechnen wir mittels spezifischer Umrechnungsfaktoren auf Basis der uns vorliegenden Verbrauchswerte:

- Fernwärme: 219,3 g CO<sub>2</sub>e / kWh, Öko-Institut Freiburg \*
- Heizöl: 327,0 g CO<sub>2</sub>e / kWh, GEMIS-Datenbank \*
- Erdgas: 251,0 g CO<sub>2</sub>e / kWh, GEMIS-Datenbank \*

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

### Verbrauch einer typischen DIC-Immobilie



Im Durchschnitt umfasst eine DIC-Immobilie eine Fläche von rund 6.750 m<sup>2</sup> per Ende 2011.\* Auf Basis der ermittelten Durchschnittswerte des Analyseportfolios ergibt sich für eine Immobilie dieser Größe folgende ökologische Jahresbilanz:

### Ø-ENERGIE-, WASSER- UND EMISSIONSWERTE 2009-2011

	pro Jahr	m <sup>2</sup> /Jahr
Stromverbrauch	0,76 Mio. kWh	113 kWh
Heizungsenergieverbrauch	0,70 Mio. kWh	103,2 kWh
CO <sub>2</sub> e-Emissionen	397 tCO <sub>2</sub> e	58,8 kgCO <sub>2</sub> e
Wasserverbrauch	1.755 m <sup>3</sup>	0,26 m <sup>3</sup>

\* Gesamt vermietbare Fläche/Anzahl Immobilien per Ende 2011



## ÖKO-BILANZ DER DIC ASSET AG

Wir haben für diesen Bericht erstmals auch die Verbräuche der DIC Asset AG an allen sechs Standorten in Deutschland ausgewertet. Der Stromverbrauch der DIC Asset AG betrug im Geschäftsjahr 2011 rund 37,2 kWh/m<sup>2</sup> (2010: 40,0 kWh/m<sup>2</sup>). Dank niedrigerem Verbrauch bei gleichzeitig höheren durchschnittlichen Anzahl an Mitarbeitern ist der Stromverbrauch je Mitarbeiter seit 2009 um rund 20% auf 1.377 kWh je Mitarbeiter gesunken.

Die DIC Asset AG bezieht an allen sechs Standorten Heizenergie aus Fernwärme und Gas. Mit 71,7 kWh/m<sup>2</sup> in 2011

(2010: 80,0 kWh/m<sup>2</sup>) hat sich der Wert gegenüber 2009 um rund 14% verbessert. Der Wasserverbrauch mit 0,31 in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zeigt gegenüber 2010 einen deutlichen Anstieg, gegenüber 2009 ist der Wasserverbrauch jedoch um rund 6% gesunken. Die deutliche Schwankung im Wasserverbrauch ist größtenteils auf die Datenerhebung an einem Standort zurückzuführen, bei der die Abrechnung unseres Verbrauchs nur über die anteilige Berechnung des Gesamtverbrauchs aller Mieter dieser Immobilie erfolgt. Abhängig von der Nutzungsintensität der einzelnen Mieter können hier deutliche Schwankungen in der Datenerhebung entstehen.

### ENERGIE- UND WASSERVERBRAUCH DER DIC ASSET AG Absolute Werte

	2011	2010	2009	Veränderung in %
<b>Stromverbrauch</b> in kWh	<b>167.270</b>	179.497	181.990	-8,1%
in kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	<b>37,2</b>	40,0	41,6	-10,5%
in kWh/m <sup>2</sup> /Mitarbeiter	<b>1.377</b>	1.639	1.717	-19,8%
<b>Heizenergieverbrauch</b> in kWh	<b>322.691</b>	358.685	364.164	-11,4%
in kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	<b>71,7</b>	80,0	83,2	-13,8%
in kWh/m <sup>2</sup> /Mitarbeiter	<b>2.656</b>	3.276	3.436	-22,7%
<b>Wasserverbrauch</b> in m <sup>3</sup>	<b>1.408</b>	1.103	1.459	-3,5%
in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /Jahr	<b>0,31</b>	0,25	0,33	-6,1%
in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /Mitarbeiter	<b>11,6</b>	10,1	13,8	-15,9%
Anzahl Objekte	<b>6</b>	6	6	
entspricht Fläche in m <sup>2</sup>	<b>4.500</b>	4.480	4.380	
Anzahl Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	<b>121,5</b>	109,5	106,5	

Neben dem Verbrauch von Energie und Wasser entstehen weitere Emissionen durch unsere Geschäftstätigkeit. Die DIC Asset AG verursacht hauptsächlich durch Dienstreisen ihrer Mitarbeiter per Flugzeug und Bahn sowie ihrem eigenem Fuhrpark CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz (Gesamtbetrag aller Treibhausgasemissionen, gemessen in Kohlendioxid) der DIC Asset AG beträgt im Geschäftsjahr 2011 445 Tonnen CO<sub>2</sub>e (2010: 460 tCO<sub>2</sub>e).

Für den Allgmeinstrom zur Bewirtschaftung der Allgmeinflächen unserer Immobilien haben wir mit dem Projekt „Green Energy“ die Versorgung mit Strom aus regenerativen, CO<sub>2</sub>-neutralen Energiequellen sichergestellt. Wir unterstützen damit eine umweltfreundliche Stromgewinnung.

Zukünftig wollen wir die Auswertung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der DIC Asset AG noch detaillierter erfassen und optimieren. Insbesondere die Datenerhebung zum Pendelverkehr unserer Mitarbeiter stehen dabei im nächsten Berichtszeitraum im Vordergrund.

Darüber hinaus sind wir bestrebt unsere Mitarbeiter an allen Standorten durch mehrere Maßnahmen für ein ökologisches Denken und für das Thema Energieeffizienz zu begeistern. Mit dem geplanten Standortwechsel unserer Zentrale in Frankfurt am Main im zweiten Halbjahr 2013 beziehen wir ein Objekt, das die höchsten Green Building-Standards erfüllt. Damit verbessern wir die Voraussetzungen für ein energieeffizientes Arbeiten.

#### TREIBHAUSGAS-EMISSIONEN GEMÄSS GHG-PROTOKOLL in tCO<sub>2</sub>e

	2011	2010	Veränderung in %
<b>Scope 1</b>			
Fuhrpark	269	271	-1,0%
<b>Scope 2</b>			
DIC Asset-Verbrauch	144	160	-10,1%
<b>Scope 3</b>			
Dienstreisen	32	28	13,5%
Mieterverbrauch (Basis Analyseportfolio)	29.121	31.664	-8,0%
<b>Gesamt tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>29.565</b>	<b>32.123</b>	<b>-8,0%</b>
Davon entfällt auf die DIC Asset AG	445	460	-3,2%

#### "Greenhouse Gas Protocol" (GHG)

Unsere Berechnungen richten sich dabei nach dem weltweit anerkannten Standard des "Greenhouse Gas Protocol" (GHG). Dieser Standard unterscheidet drei Emissionsbereiche, die sogenannten Scopes:

- Scope 1 erfasst die direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Für die DIC Asset AG stammen diese aus dem eigenen Fuhrpark des Unternehmens.
- Scope 2 bezieht sich auf die indirekten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Diese entstehen bei unseren Lieferanten bei der Erzeugung von Energie (Strom und Wärme) für unsere Geschäftsstandorte.
- Scope 3 umfasst alle anderen CO<sub>2</sub>-Emissionen, die mit unserer Unternehmenstätigkeit in Zusammenhang stehen. Darunter fallen Treibhausgas-Emissionen aus Geschäftsreisen und Pendelverkehr sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Analyseportfolios.

### 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. Sie 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. Für Bürogebäude in Europa basiert die Berechnung aus den Ergebnissen von Immobilien aus den Niederlanden, Belgien, Frankreich, Spanien, Deutschland und weiteren europäischen Ländern. Länderbezogene Benchmarks werden allerdings nicht veröffentlicht.

Seit 2010 veröffentlicht die ISA für Bürogebäude Benchmark-Werte auf europäischer Ebene.

### ISA-WERTE SEIT 2010 FÜR BÜROGEBÄUDE IN EUROPA

	2011	2010
Energieverbrauch (kWh/m <sup>2</sup> /Jahr)	174	288
Wasserverbrauch (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /Jahr)	0,35	0,34
CO <sub>2</sub> -Ausstoß (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr)	22	36

Die Benchmarkwerte 2011 haben sich gegenüber 2010 signifikant verändert. Der Wasserverbrauch ist stabil, jedoch ist der Energieverbrauch von 288 kWh/m<sup>2</sup> auf 174 kWh/m<sup>2</sup> gesunken. Dies führt zu einem deutlich geringeren CO<sub>2</sub>e-Ausstoß von 22 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> im Vergleich zu 36 kgCO<sub>2</sub>e in 2010.

Die Verbrauchszahlen für Strom, Heizung und CO<sub>2</sub>e-Beitrag unserer Immobilien zeigen im Vergleich zur Benchmark unterschiedliche Ergebnisse: Im Bereich Energie erreichen wir einen Durchschnittswert von 202,9 kWh/m<sup>2</sup> (Benchmark: 174 kWh/m<sup>2</sup>), bei Wasser 0,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Benchmark: 0,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) und bei CO<sub>2</sub>e 57,6 kg/m<sup>2</sup> (Benchmark 22 kg/m<sup>2</sup>). Eine umfassende Vergleichbarkeit des CO<sub>2</sub>e-Beitrags ist aufgrund länderspezifischer Ausprägungen nur bedingt möglich. Der Energiemix in Frankreich ist beispielsweise von einem hohen Anteil an Atomstrom geprägt, der damit zu deutlich geringeren CO<sub>2</sub>-Emissionswerten führt. Aufgrund der deutlichen Schwankungen der ermittelten Referenzwerte bleibt die Entwicklung und Aussagekraft des ISA-Benchmark in den nächsten Jahren noch abzuwarten.



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.

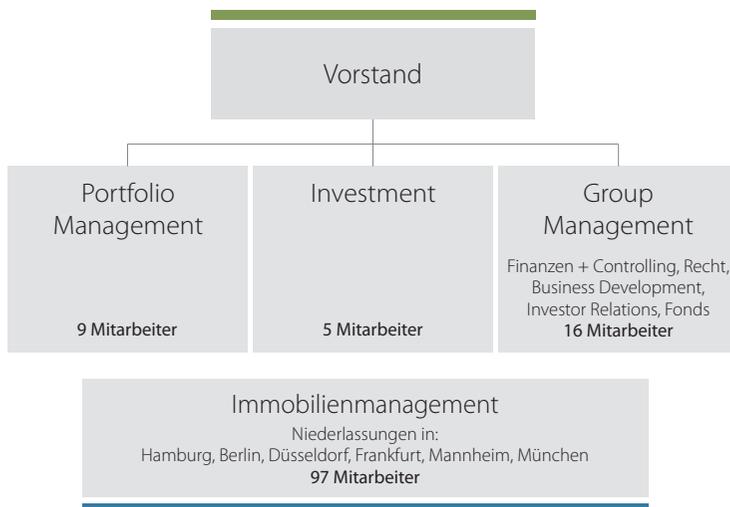
# SOZIALES

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. Darüber hinaus streben wir einen verantwortungsvollen und stets fairen Umgang mit unseren Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern an.

## 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 Belegung des öffentlichen Raums

## Organisationsstruktur



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

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 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 zwölf Mitarbeiter gewachsen.

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

Die Mehrzahl unserer Mitarbeiter arbeitet im Immobilienmanagement an der direkten Wertschöpfung unserer Immobilien bei unserer Tochtergesellschaft DIC Onsite. Mit sechs Niederlassungen ist sie deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Frankfurt am Main ist Vorstandssitz der DIC Asset AG, von hier aus werden 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 strukturierte Elemente bei der Kompetenzbeurteilung, Einstellungs- und Personalgespräche zu fundieren sowie Beurteilungen systematisch und für unsere Mitarbeiter stets nachvollziehbar zu gestalten.

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 (beispielsweise zu IFRS-Neuerungen im Accounting oder zum Thema Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung) sowie übergreifende Fortbildungen unter anderem im Bereich Sprachen oder Präsentationsfähigkeiten angeboten.

#### **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. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. Diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.



**BERLIN, BADENSCHER STRASSE:**

**Einbau  
Wärmerückgewinnungsanlage**

#### **Maßnahme:**

In unserem Objekt in der Badenschen Straße in Berlin, Baujahr 1988, wurden 2010 rund 3.000 m<sup>2</sup> für einen neuen Mieter schlüsselfertig ausgebaut. Im Zuge dieser Maßnahme haben wir eine leistungsfähige 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.

### 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

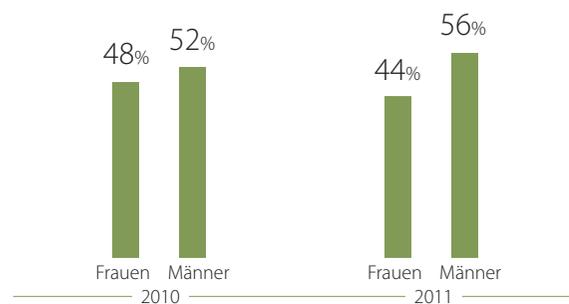
Das Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitarbeitern ist ausgeglichen. 56% der Mitarbeiter sind per Ende 2011 männlich, 44% weiblich. Mit rund 67% ist der Großteil der Mitarbeiter zwischen 31 und 50 Jahre alt.

### Abwesenheitsrate gesenkt

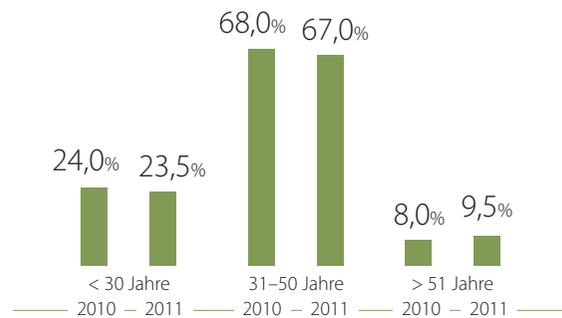
Wir streben an, durch geeignete Maßnahmen krankheitsbedingte Ausfalltage zu reduzieren. Nach längerfristigen krankheitsbedingten Ausfällen führen wir mit betroffenen Mitarbeitern Rückkehrgespräche, um gemeinsam gezielte Präventivmaßnahmen zu vereinbaren, die neben dem Wiedereinstieg die Wahrscheinlichkeit 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\*.

\* DAK Gesundheitsreport 2012 ([www.presse.dak.de](http://www.presse.dak.de)) und Techniker Krankenkasse ([www.tk.de](http://www.tk.de)) Gesundheitsreport 2011

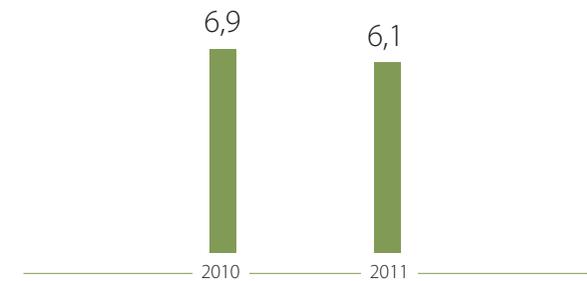
Verhältnis weibl./männl. Mitarbeiter



Altersstruktur



Abwesenheitstage je Mitarbeiter



### Fluktuation minimiert

Die Fluktuationsrate lag 2011 bei rund 8%. Wir konnten auch 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 auf der Tagesordnung stand. Damit veränderten sich in einigen Bereichen Aufgabenprofile und Verantwortlichkeiten im Tagesgeschäft.

#### Zu- und Abgänge

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

\* bereinigt, ohne Elternzeit

#### Abwesenheit

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

\* DAK Gesundheitsreport 2012 ([www.presse.dak.de](http://www.presse.dak.de)) und Techniker Krankenkasse ([www.tk.de](http://www.tk.de)) Gesundheitsreport 2011

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

## 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 und 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 messung der 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, fand die Jahrestagung 2012 in Berlin statt.

### 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.

### Unterstützung der Branchenvernetzung

Darüber hinaus engagieren wir uns in Form von Sponsoring von Immobilien-Konferenzen und wichtigen Branchentreffen (bspw. Quo Vadis, Real Estate Forum) für den Erfahrungs- und Informationsaustausch innerhalb der Branche und der Darstellung der DIC auf nationaler wie internationaler Ebene.

## SOZIALE AKTIVITÄTEN 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. Einige Beispiele aus dem Jahr 2011:

- Wir unterstützen Wirtschaftsinitiativen wie FrankfurtRhein-Main, Metropolregion Rhein-Neckar und die Stadtteil-Initiative Industriehof 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.

- 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 Hauptförde-

rer 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 m<sup>2</sup> 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.

### **MMK** MUSEUM FÜR MODERNE KUNST FRANKFURT AM MAIN



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

# NACHHALTIGE ERFOLGE

## PROJEKT „GREEN ENERGY“

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 gewerblichen Bestandhalter in Deutschland 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: Vertragsbündelung und Versorgung mit Strom aus regenerativen Energiequellen**

Wir haben 2010 entschlossen, auf Stromlieferverträge zu wechseln, die eine Versorgung mit Strom aus regenerativen, umweltfreundlichen Energiequellen gewährleisten. Der Strom wird überwiegend in Wind- und Wasserkraftanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie in Geothermiekraftwerken produziert.

Seit 2012 werden nun alle unsere Immobilien mit Allgemeinstrom aus regenerativen Energiequellen versorgt. Wir haben dazu mehrere hundert separate 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 weitgehend CO<sub>2</sub>-neutrale Stromgewinnung aus regenerativen Quellen und leisten damit einen Beitrag zur Weiterentwicklung der zukunftsfähigen Stromerzeugung.

### **Platz für weitere Potenziale**

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. Deshalb liegt ein großes zusätzliches Potenzial zur Schonung der Umwelt durch die Nutzung von Strom aus regenerativen Quellen in der Hand unserer Mieter.

Wir möchten mit unseren Mietern in den Dialog über Energieverbrauch treten und sie 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.

### **Vertragsbündelung der Gasversorgung**

Als Immobilieneigentümer und -verwalter übernimmt die DIC Asset AG in den meisten Fällen die Heizenergieversorgung und legt die entstehenden Kosten auf die Mieter um. Aus Effizienzgründen haben wir bei möglichst vielen Objekten die Wärmeversorgungsverträge in Rahmenverträge gebündelt. Dies betrifft derzeit 73 Objekte mit Gasversorgung und einer Gesamtfläche von rund 500.000 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtmenge von rund 46 Gigawattstunden, was einem Durchschnittsverbrauch von 92 kWh/m<sup>2</sup> entspricht.

Durch die Vertragsbündelung konnten wir Prozesse schlanker gestalten und Kosten reduzieren, auch zum Vorteil unserer Mieter.

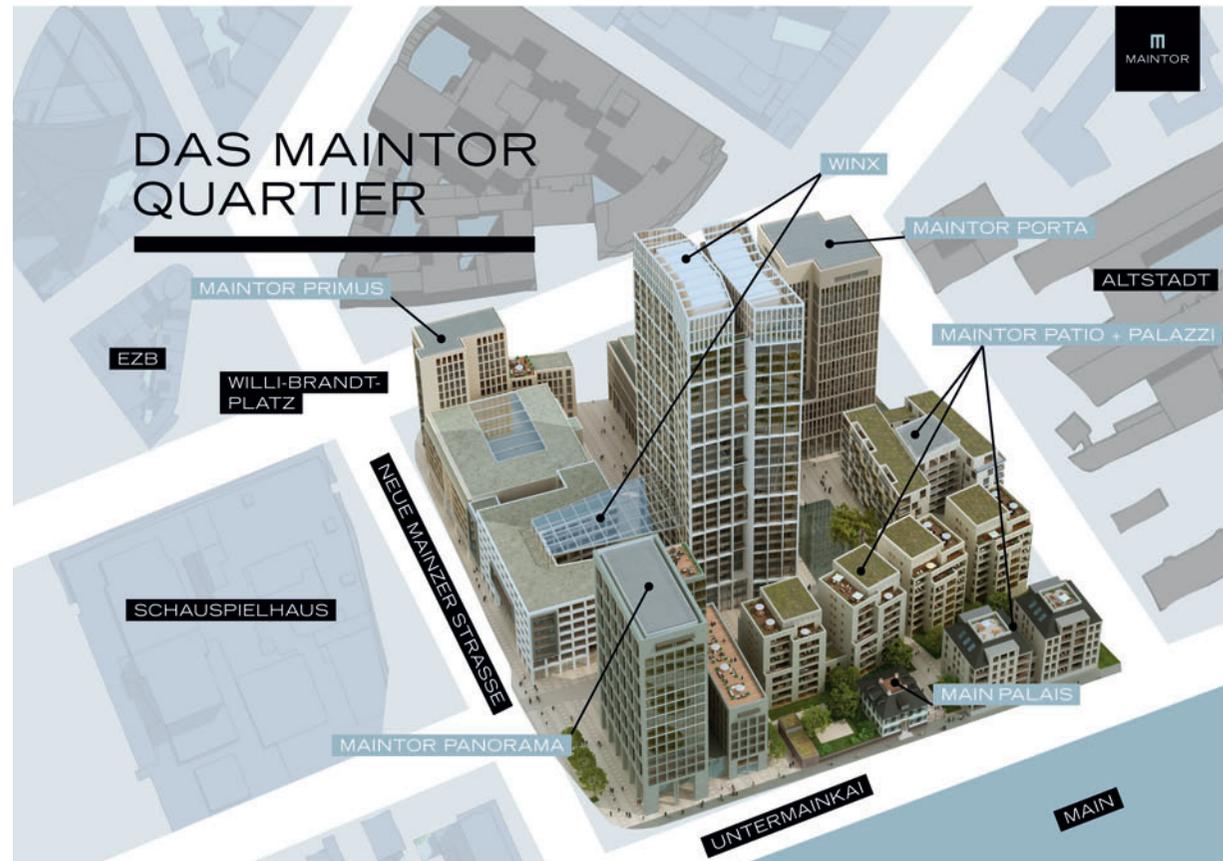
## NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG MAINTOR – THE RIVERSIDE FINANCIAL DISTRICT



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. Bereits Ende 2012 ist mehr als die Hälfte des Projektvolumens vermarktet bzw. in Realisierung. 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.

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

Bereits bei der Planung des MainTor-Areals hatte das Thema Nachhaltigkeit eine hohe Bedeutung. Nachhaltige Projektentwicklung heißt, Einsparpotenziale konsequent auszu-schöpfen, 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. Denn von einer modernen, effizienten und umweltschonenden Immobilie profitieren nicht nur die Entwickler, sondern besonders deren Nutzer.

### 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 Bestätigung für eine außergewöhnliche Stadtquartiersentwicklung und ein Projekt in Premiumqualität am internationalen Finanzplatz inmitten der Stadt Frankfurt am Main.



### 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.



## HISTORIE DES MAINTOR AREALS – WIEGE DES BANKENVIERTELS

- 1873: Gründungsstätte der Degussa als „Deutsche Gold- und Silber-Scheide-anstalt“ 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 m<sup>2</sup> an zukünftigen Hauptmieter Union Investment (70% Vorvermietung)  
MIPIM Award 2012: Sieger in der Kategorie „Best German Project“  
Verkauf MainTor Panorama und MainTor Patio vor Baustart; damit bereits rund 50% Gesamtvolumen vermarktet, deutlich vor dem Zeitplan.  
Start der Wohnungsvermarktung MainTor Palazzi



### 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 wärmegeämmte Natursteinfassaden. Die Wärmeerzeugung erfolgt zu 100% aus Kraft-Wärme-Kopplung. Zusätzlich ermöglicht die intelligente Gebäudetechnik eine effiziente Nutzung des Energie- und Wasserbedarfs und hält CO<sub>2</sub>-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 Schachtflä-

chen 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 bodentiefen, offenbaren Fenstern. Ein außen liegender, individuell steuerbarer Sonnenschutz sowie ein zusätzlicher innenliegender Blendschutz runden die Raumqualität ab.

### 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
- Standort bietet viele Möglichkeiten für nachhaltige Mobilität– u.a. Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, Ladestationen für E-Cars, Fahrradstationen

# ZUKUNFTSWEISENDES NACHHALTIGKEITSKONZEPT MAINTOR

## WÄRMEDÄMMUNG

- + Minimierung der Wärmeverluste
- + Gut gedämmte Fassade mit 3-fach-Wärmeisolierverglasung (U-Wert Glas < 0.7 W/m<sup>2</sup>\*K)

## SONNENSCHUTZ

- + Minimierung solarer Lasten
- + Aussenliegender Sonnenschutz
- + Lichtlenkfunktion optimiert die Tageslichtnutzung
- + Reduzierung des Wärmeeintrags im Sommer auf ein Minimum

## NATÜRLICHE LÜFTUNG

- + Optimale natürliche Fensterlüftung
- + Öffensbarer Lüftungsflügel in jeder zweiten Fensterachse

## KÄLTEERZEUGUNG

- + Moderne und hocheffiziente Turbo-Kältemaschine (COP > 6)
- + Hybrider Rückkühler / Freecooling (COP > 20)
- + Adiabate Befeuchtung der Abluft zur Kühlung der Zuluft

## WÄRMEERZEUGUNG

- + Energieeffiziente Fernwärme-Versorgung
- + Guter Primärenergiefaktor von 0.687
- + Wärmeerzeugung zu 100% aus Kraft-Wärme-Kopplung
- + Effiziente Wärme- und Feuchterückgewinnung

## HEIZUNG / KÜHLUNG / RAUMAKUSTIK

- + Schnell reagierende, thermoaktivierte Heiz-Kühldecken
- + Optimale Behaglichkeit und gute Raumakustik

## MECHANISCHE LÜFTUNG

- + Optimaler Luftaustausch und gute Behaglichkeit
- + Wärmerückgewinnung 90%, Feuchterückgewinnung 75%
- + Zonenregulierung in Abhängigkeit des CO<sub>2</sub>-Pegels
- + Stromsparende IE3 Ventilatoren
- + Frequenzumformer

## BELEUCHTUNG

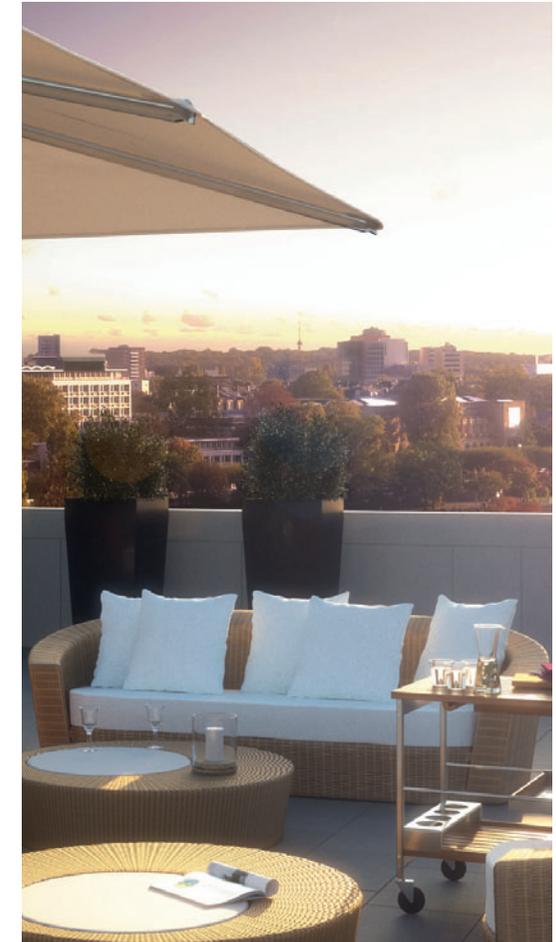
- + Minimierung künstlicher Beleuchtung durch sehr gute Tageslichtausnutzung
- + Energiesparendes Beleuchtungskonzept mit LED-Technik
- + Tageslichtabhängige Steuerungen, Präsenzmelder

## PHOTOVOLTAIK (OPTIONAL)

- + Stromproduktion durch Photovoltaikanlage für Kälteerzeugung, Pumpen und Steuerung

## WASSERVERBRAUCH

- + 1-Liter-Urinalen
- + Wasserspararmaturen
- + Optional: Warmwasser in WC's und Grauwassernutzung



## Ökonomische Ziele

### Rahmendaten der Wertschöpfung

- Flächenzuwachs von 64.000 m<sup>2</sup> auf 108.000 m<sup>2</sup> (+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

### REALISIERUNG IN TEILPROJEKTEN NACH VERMIETUNG

Das MainTor-Projekt wird in sechs unabhängigen Teilprojekten mit Größen zwischen 5.500 m<sup>2</sup> und 28.000 m<sup>2</sup> geplant und realisiert. Alle Teilprojekte werden nur nach ausreichender Vorvermietung – somit nicht spekulativ – realisiert. Durch die unterschiedlichen Größenklassen und verschiedenen Mietniveaus unserer Objekte können wir einen deutlich brei-

teren Interessentenkreis ansprechen. Durch die Realisierung in separaten Teilprojekten vermeiden wir wesentliche Risiken einer großen zusammenhängenden Projektentwicklung sowohl bei der Baurealisierung, der Vermietung als auch bei der Vermarktung.

### 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 IN DER VERMARKTUNG

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. Zum Jahresstart 2012 haben wir einen weiteren signifikanten Fortschritt durch die Großvermietung des Teilprojekts MainTor Porta an die Union Investment erreicht. Der zukünftige Anmieter mietet langfristig rund 14.000 m<sup>2</sup> (rund 70% der vermietbaren Flächen). Im dritten Quartal 2012 konnten wir

die Teilprojekte MainTor Panorama und MainTor Patio an die Nordrheinische Ärzteversorgung Westfalen-Lippe vor Baubeginn für ein Volumen von rund 150 Mio. Euro veräußern. Aktuell erfolgte der Startschuss für die Vermarktung der rund 100 Eigentumswohnungen des MainTor Palazzi.

### GUTE FORTSCHRITTE MINDERN PROJEKTRISIKO

Mit rund 340 Mio. Euro sind bereits mehr als die Hälfte des gesamten Quartier Volumens vermarktet und in Realisierung, deutlich vor dem Zeitplan. 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 Gesamtprojekt mit 40% beteiligt.

### Soziale Ziele

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.

### 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 Schmutzbelästigung vor allem für die Anrainer wurde zusammen mit dem TÜV Hessen entwickelt. Dadurch konnte die Rückbauzeit erheblich minimiert werden. 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 verkehrslogistische Planung zu erarbeiten und zu betreuen. Dazu zählen beispielsweise barrierefreie, ampegelgeführte 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, informative Bauzäune 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.



MainTor-Quartier:  
Beste Anbindungen an das Verkehrsnetz

## WASTE MANAGEMENT

### **Erster Schritt: Abfallkonzept reduziert Kosten**

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

Aufgrund des Pilotprojekts im Rhein-Main-Gebiet haben wir uns entschlossen, auch für unsere Immobilien in Nordrhein-Westfalen die Müllentsorgung so umfassend wie möglich bei einem Entsorger zu bündeln. Wir möchten auch hier nachhaltige Aspekte einführen und Kostenpotenziale für unsere Mieter heben.

### **Umfangreiche Analyse und Optimierung geplant**

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, in 2012 und 2013 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 Energieversorgung, 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 die Mitarbeiter unserer Mieter 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.

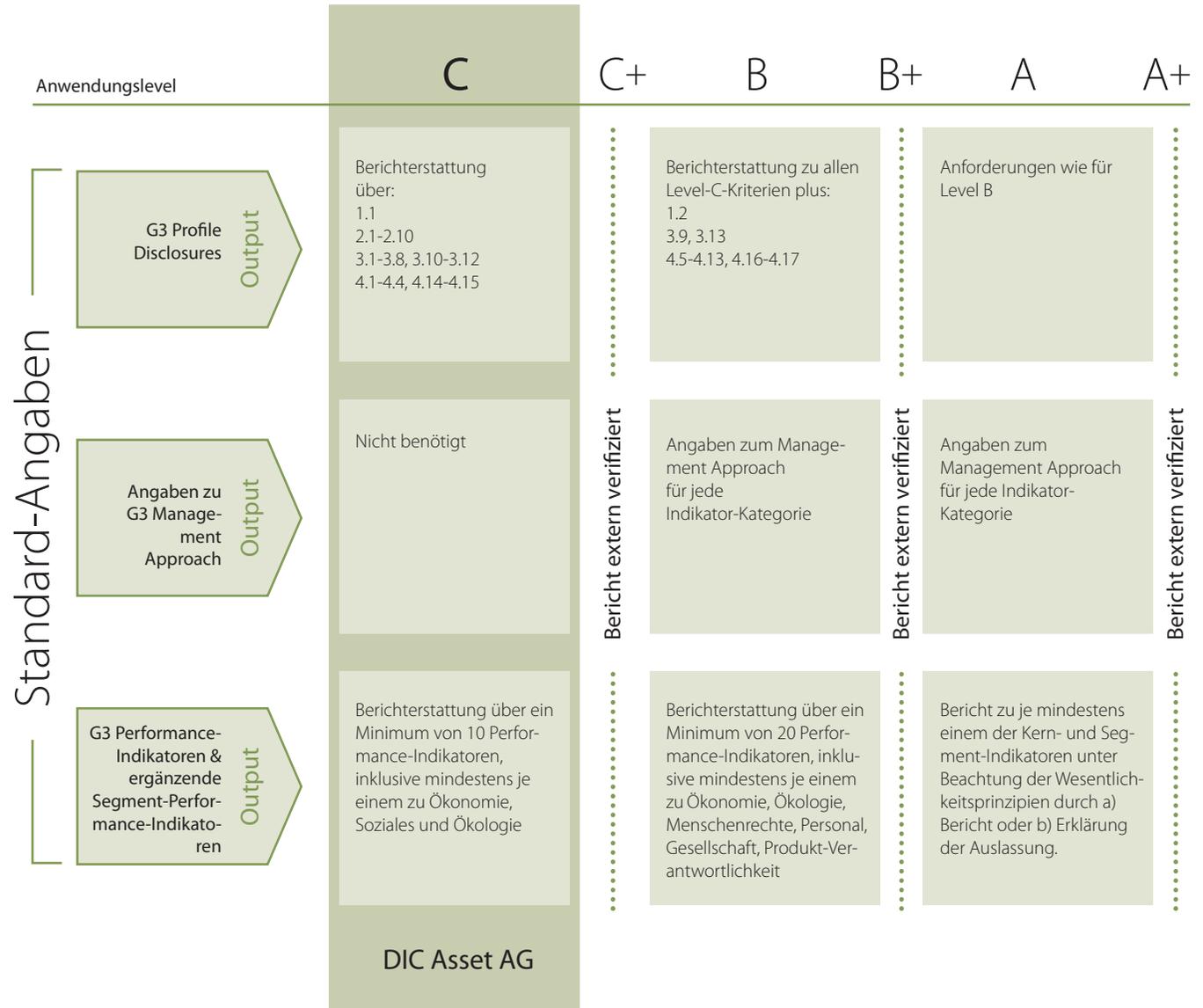


# SELBSTEINSCHÄTZUNG GEMÄSS GRI-ANWENDUNGSLEVEL

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 durch 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 zweiten 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
<b>1.</b>	<b>Strategie und Analyse</b>			
1.1	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers der Organisation.	■ ■	Seite 2	
1.2	Beschreibung der wichtigsten Auswirkungen, Risiken und Chancen.	■ ■	Seiten 2-12	
<b>2.</b>	<b>Organisationsprofil</b>			
2.1	Name der Organisation	■ ■	DIC Asset AG	
2.2	Wichtigste Marken, Produkte bzw. Dienstleistungen.	■ ■	Seiten 4, 9	
2.3	Organisationsstruktur einschließlich der Hauptabteilungen, der verschiedenen Betriebsstätten, Tochterunternehmen und Joint Ventures.	■ ■	Seiten 4, 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 4	
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.	■ ■	Seite 4	
2.9	Wesentliche Veränderungen der Größe, Struktur oder Eigentumsverhältnisse im Berichtszeitraum.	■ ■	Seiten 8-11, GB Seiten 11-25	
2.10	Im Berichtszeitraum erhaltene Preise.	■ ■	LACP Vision Award Top 20 weltweit, 1. Platz (Immobilien)	
<b>3.</b>	<b>Berichtsparameter</b>			
3.1	Berichtszeitraum (z. B. Haushaltsjahr/Kalenderjahr) für die im Bericht enthaltenen Informationen.	■ ■	Umwelt: Verbrauchsdaten 2009-2011, Ökonomische und soziale Angaben 2010-2011	
3.2	Veröffentlichung des letzten Berichts, falls vorhanden.	■ ■		(1)
3.3	Berichtszyklus (jährlich, halbjährlich usw.)	■ ■	jährlich	(1)
3.4	Ansprechpartner für Fragen zum Bericht und seinem Inhalt.	■ ■	Peer Schlinkmann und Immo von Homeyer (Seite 60)	
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 46	
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 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 23-31, 47-57	
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).	■ ■	Seiten 23-24	(1)



3.11	Wesentliche Veränderungen des Umfangs, der Berichtsgrenzen oder der verwendeten Messmethoden gegenüber früheren Berichtszeiträumen.	■ ■	Seite 23-24
3.12	Index in Form einer Tabelle zur Angabe, an welcher Stelle im Bericht die Standardangaben enthalten sind.	■ ■	Seiten 47-57
3.13	Richtlinien und zurzeit angewendete Praxis im Hinblick auf die Bestätigung des Berichts durch externe Dritte.	■ ■	Selbsteinschätzung: GRI-Level C
<b>4. Governance, Verpflichtungen und Engagement</b>			
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.	■ ■	Seiten 13-17, 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 Vielfaltskriterien.	■ ■	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 2-7
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 2,5-7, 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, 35
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, 35
4.14	Liste der von der Organisation einbezogenen Stakeholder-Gruppen.	■ ■	Seiten 13-17
4.15	Grundlage für die Auswahl der Stakeholder, die einbezogen werden sollen.	■ ■	Seiten 13-17
4.16	Ansätze für die Einbeziehung von Stakeholdern, einschließlich der Häufigkeit der Einbeziehung unterschieden nach Art und Stakeholdergruppe.	■ ■	Seiten 13-17
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 13-17

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

Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang
<b>DMA EC</b> <b>Angaben zum Managementansatz EC (Economic)</b>	■ ■	<b>Seiten 19-22</b>	
Aspekte Wirtschaftliche Leistung	■ ■	Seiten 3, 19-22	
Marktpräsenz	■ ■	Seite 4	
Mittelbare wirtschaftliche Auswirkungen	□	n.v.	
<b>DMA EN</b> <b>Angaben zum Managementansatz EN (Environmental)</b>	■ ■	<b>Seite 23-31</b>	
Aspekte Materialien	■	Seiten 42-47	
Energie	■ ■	Seiten 23-31	
Wasser	■ ■	Seiten 23-31	
Biodiversität	□	n.v.	(2)
Emissionen, Abwasser und Abfall	■	Seite 45	
Altlasten und Sanierung	□	n.v.	
Produkte und Dienstleistungen	■	Seite 45	
Einhaltung von Rechtsvorschriften	■ ■	GB Seiten 111-113	
Transport	■	Seite 30	
Insgesamt	■	Seite 45	
<b>DMA LA</b> <b>Angaben zum Managementansatz LA (Labor Practices and Decent Work)</b>	■ ■	<b>Seiten 32-35</b>	
Aspekte Beschäftigung	■ ■	Seiten 32-35	
Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	■ ■	Seiten 32-35	
Arbeitsschutz und Sicherheit	■ ■	Seite 34	
Aus- und Weiterbildung	■ ■	Seiten 15, 33-34	
Vielfalt und Chancengleichheit	■ ■	Seiten 32-35	
Gleichheit des Entgelts für Männer und Frauen	□	n.v.	
<b>DMA HR</b> <b>Angaben zum Managementansatz HR (Human Rights)</b>	■		
Aspekte Investitions- und Beschaffungspraktiken	□	n.r.	(3)
Gleichbehandlung	■ ■		(4)
Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen	■ ■		(4)
Kinderarbeit	■ ■		(4)
Abschaffung von Zwangs- und Pflichtarbeit	■ ■		(4)
Sicherheitspraktiken	□	n.r.	(3)
Rechte von Ureinwohnern	■ ■		(4)
Bewertung	□	n.r.	(3)
Konfliktregelung	■ ■		(4)



Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang
<b>DMA SO Angaben zum Managementansatz SO (Society)</b>	■ ■	Seiten 11-18	
Aspekte Gemeinwesen	■	Seiten 35-36, 44	
Korruption	■	GB Seiten 48-54	
Politik	■ ■	Seite 35	
Wettbewerbswidriges Verhalten	■ ■	Seiten 13-18	(4)
Einhaltung von Rechtsvorschriften	■ ■	Seiten 13-18	(4)
<b>DMA PR Angaben zum Managementansatz PR (Product Responsibility)</b>	■ ■	Seiten 2-6	
Aspekte Kundengesundheit und -sicherheit	■		(4)
Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	■ ■	Seiten 14, 38-39	
Werbung	□	n.r.	
Schutz der Kundendaten	■ ■		(4)
Einhaltung von Rechtsvorschriften	■ ■		(4)

### Standardangaben Teil III: Leistungsindikatoren

Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	Anhang	EPRA
<b>ÖKONOMISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN</b>					
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>					
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 3	(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.	□	n.v.		
EC3	Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendungen der Organisation.	□	n.v.		
EC4	Bedeutende finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand (z. B. Subventionen).	□	n.v.		
<b>Marktpräsenz</b>					
EC5	Spanne des Verhältnisses der nach Geschlecht aufgeschlüsselten Standardeintrittsgehälter zum lokalen Mindestlohn an wesentlichen Geschäftsstandorten.	□	n.v.		
EC6	Geschäftspolitik, -praktiken und Anteil der Ausgaben, die auf Zulieferer vor Ort an wesentlichen Geschäftsstandorten entfallen.	□	n.v.		
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.	■ ■		(9)	

**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 35-36	
EC9	Verständnis und Beschreibung der Art und des Umfangs wesentlicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen.	■	Seiten GB 48-54	

**ÖKOLOGISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN****Materialien**

EN1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht, Wert oder Volumen.	□	n.v.	
EN2	Anteil von Recyclingmaterial und wiederverwendetem Material am Gesamtmaterialeneinsatz.	■	Seiten 41-42	

**Energie**

EN3	Direkter Energieverbrauch aufgeschlüsselt nach Primärenergiequellen.	■	Seiten 23-31	■ ■
EN4	Indirekter Energieverbrauch aufgeschlüsselt nach Primärenergiequellen.	■	Seiten 23-31	■ ■
CRE1	Energieintensität der Gebäude.	■ ■	Seiten 23-31	(6) ■ ■
EN5	Eingesparte Energie aufgrund von umweltbewusstem Einsatz und Effizienzsteigerungen.	■	Case Studies "Nachhaltigkeit im Bestand" auf Seiten 5, 6, 12, 15, 16, 17, 22, 31, 33	
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 23-31, 37-45	■ ■
EN7	Initiativen zur Verringerung des indirekten Energieverbrauchs und erzielte Einsparungen.	■	Seiten 23-31, 37-45	

**Wasser**

EN8	Gesamtwasserentnahme aufgeteilt nach Quellen.	■	Seiten 23-31	■ ■
EN9	Wasserquellen, die wesentlich von der Entnahme von Wasser betroffen sind.	□	n.v.	
EN10	Anteil in Prozent und Gesamtvolumen an rückgewonnenem und wiederverwendetem Wasser.	□	n.v.	
CRE2	Wasserintensität der Gebäude.	■ ■	Seiten 23-31	(6) ■ ■

**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.v.	(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.v.	(2)
EN13	Geschützte oder wiederhergestellte natürliche Lebensräume.	□	n.v.	(2)
EN14	Strategien, laufende Maßnahmen und Zukunftspläne für das Management der Auswirkungen auf die Biodiversität.	□	n.v.	(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.v.	(2)

### Emissionen, Abwasser und Abfall

EN16	Gesamte direkte und indirekte Treibhausgasemissionen nach Gewicht.	■	Seiten 23-31	(7)	■ ■
EN17	Andere relevante indirekte Treibhausgasemissionen nach Gewicht.	■	Seiten 23-31	(7)	■ ■
CRE3	Intensität der Treibhausgasemissionen von Gebäuden.	■ ■	Seiten 23-31	(7)	■ ■
CRE4	Intensität der beim Bau neuer Gebäude oder bei der Sanierung bestehender Gebäude verursachten Treibhausgasemissionen.	□	n.v.		
EN18	Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen und erzielte Ergebnisse.	■	Seite 37		
EN19	Emissionen von Ozon abbauenden Stoffen nach Gewicht.	□	n.v.		
EN20	NO <sub>x</sub> , SO <sub>x</sub> und andere wesentliche Luftemissionen nach Art und Gewicht.	□	n.v.		
EN21	Gesamte Abwassereinleitungen nach Art und Einleitungsort.	■	Seiten 26-29		
EN22	Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode.	□	n.v.		■ ■
EN23	Gesamtzahl und Volumen wesentlicher Freisetzung.	□	n.v.		
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.v.		
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.v.		

### 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.v.		
------	---	---	------	--	--

### 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 Bestand" auf Seiten 5, 6, 12, 15, 16, 17, 22, 31, 33		
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.	■ ■		(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.	■	Seite 30		
------	---	---	----------	--	--

### Insgesamt

EN30	Gesamte Umweltschutzausgaben und -investitionen, aufgeschlüsselt nach Art der Ausgaben und Investitionen.	■	Seite 45, Case Studies "Nachhaltigkeit im Bestand" auf Seiten 5, 6, 12, 15, 16, 17, 22, 31, 33		
------	---	---	--	--	--

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

LA1	Gesamtbelegschaft nach Beschäftigungsart, Arbeitsvertrag und Region, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	■ ■	Seiten 32-25
LA2	Neueinstellungen und Mitarbeiterfluktuation insgesamt und als Prozentsatz aufgedgliedert nach Altersgruppe, Geschlecht und Region.	■ ■	Seiten 32-35
LA3	Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten und nicht Mitarbeitern mit einem befristeten Arbeitsvertrag oder Teilzeitkräften gewährt werden, aufgeschlüsselt nach Hauptbetriebsstätten.	□	n.v.
LA15	Rückkehr und Verbleib der Mitarbeiter nach Elternurlaub, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	■ ■	Seite 34

**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.	■ ■	Wir informieren unsere Mitarbeiter regelmäßig und frühzeitig über Veränderungen in den Bereichen Personal, Management und Organisation

**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 34 (8)
CRE6	Anteil der Organisation in Prozent, in dem erwiesenermaßen in Übereinstimmung mit einem international anerkannten Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem gearbeitet wird.	□	n.v.
LA8	Unterricht, Schulungen, Beratungsangebote, Vorsorge- und Risikokontrollprogramme, die Mitarbeiter, ihre Familien oder Gemeindemitglieder bei schwer wiegenden Krankheiten unterstützen.	■ ■	Seiten 33-35
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.	■	Seite 33
LA11	Programme für das Wissensmanagement und für lebenslanges Lernen, die die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter fördern und ihnen im Umgang mit dem Berufsausstieg helfen.	■	Seite 33
LA12	Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Leistungsbeurteilung und Entwicklungsplanung erhalten, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	■ ■	Seiten 15, 33

**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.	■ ■	Seite 33, 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.	□	n.v.
------	---	---	------

**SOCIAL: HUMAN RIGHTS**

**Investitions- und Beschaffungspraktiken**

HR1	Prozentsatz und Gesamtzahl der wesentlichen Investitionsvereinbarungen und Verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder die unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden.	□	n.r.	(3)
HR2	Prozentsatz wesentlicher Zulieferer, Auftragnehmer und anderer Geschäftspartner, die unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden, und ergriffene Maßnahmen.	□	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.	□	n.r.	(3)

**Gleichbehandlung**

HR4	Gesamtzahl der Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Maßnahmen.	■ ■		(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.	■ ■		(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.	■ ■		(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.	■ ■		(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.	□	n.r.	(3)
-----	---	---	------	-----

**Rechte von Ureinwohnern**

HR9	Gesamtzahl der Vorfälle, in denen Rechte von Ureinwohnern verletzt wurden und ergriffene Maßnahmen.	■ ■		(4)
-----	---	-----	--	-----

**Bewertung**

HR10	Prozentsatz und Gesamtzahl der Geschäftstätigkeiten, die Menschenrechtsüberprüfungen und/oder einer Bewertung der Auswirkungen unterzogen wurden.	□	n.r.	(3)
------	---	---	------	-----

**Konfliktregelung**

HR11	Anzahl der Beschwerden im Zusammenhang mit Menschenrechten, die im Rahmen formeller Beschwerdemechanismen eingereicht, behandelt und gelöst wurden.	■ ■		(4)
------	---	-----	--	-----



**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.v.
SO9	Geschäftstätigkeiten mit signifikanten potenziellen oder tatsächlichen negativen bzw. positiven Auswirkungen auf lokale Gemeinden.	■	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.	■	Seiten 36, 38-44
CRE7	Anzahl an Personen, die aufgrund von Bauvorhaben freiwillig/unfreiwillig ihre Behausungen verlassen und/oder umgesiedelt werden mussten, aufgeschlüsselt nach Bauprojekten.	■■	(4)

**Korruption**

SO2	Prozentsatz und Anzahl der Geschäftseinheiten, die auf Korruptionsrisiken hin untersucht wurden.	■■	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.	■■	(4)

**Politik**

SO5	Politische Positionen und Teilnahme an der politischen Willensbildung und am Lobbying.	■■	Seite 35
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.	■■	(4)
-----	---	----	-----

**Einhaltung von Rechtsvorschriften**

SO8	Wesentliche Bußgelder (Geldwert) und Anzahl nicht monetärer Strafen wegen Verstoßes gegen Rechtsvorschriften.	■■	(4)
-----	---	----	-----



**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 checked="" type="checkbox"/>		(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 checked="" type="checkbox"/>		(10)
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 checked="" type="checkbox"/>		(4)
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 checked="" type="checkbox"/>		(4)
-----	---	-------------------------------------	--	-----

**Einhaltung von Rechtsvorschriften**

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

## Anhang

- (1) Erster Nachhaltigkeitsbericht am 15.03.2012 veröffentlicht, zukünftige Berichte werden in der 2. Jahreshälfte 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. Zudem ist Deutschland das Land mit den meisten international anerkannten Menschenrechten.
- (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 m<sup>2</sup>; keine weiteren Anpassungen. Wasser-Intensität des Gebäudes: Summe des jährlichen Wasserverbrauchs in m<sup>3</sup> dividiert durch Summe Mietfläche, 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
- (9) Es existiert keine lokale Personalpolitik bei der DIC Asset AG, wir konzentrieren uns bei der Personalauswahl auf die fachliche Eignung der Bewerber für die zu besetzende Stelle, unabhängig der regionalen Herkunft.
- (10) Wir erfüllen alle Offenlegungspflichten gemäß den gesetzlichen Anforderungen in unseren jeweiligen Geschäftsbereichen und erbringen die erforderlichen Produkt- und Serviceinformationen.

## GLOSSAR

### CO<sub>2</sub>

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.

### CO<sub>2</sub>e = CO<sub>2</sub>-Äquivalent

Um die Emission aller Treibhausgase mit einem Wert quantifizieren zu können, wird die Klimawirksamkeit von Gasen wie Methan oder Lachgas in die von Kohlendioxid umgerechnet. Dieser Wert wird als CO<sub>2</sub>-Äquivalentwert (CO<sub>2</sub>e) bezeichnet.

### 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.

### 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.

### Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die Energieeinsparverordnung in Deutschland schreibt Bauherren und Eigentümern bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch von Gebäuden oder Bauprojekten vor. Sie gilt für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude.

### 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.

### GHG-Protokoll

Das GHG-Protokoll definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit zur Erfassung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und lehnt sich dabei an Prinzipien der finanziellen Rechnungslegung an. Die Einteilung der Emissionen erfolgt in drei so genannten "Scopes", zu deutsch „Bereich“.

Scope 1 erfasst alle direkt selbst durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugte Emissionen. Scope 2 umfasst Emissionen eingekaufter Energie (z.B. Elektrizität, Fernwärme). Scope 3 erfasst Emissionen aus Dienstleistungen, die durch Dritte erbracht werden.

### GRI (Global Reporting Initiative)

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

### 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.

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

### 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.

### 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.

### 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).

### Stakeholder

Als Stakeholder wird meist eine Person oder Gruppe bezeichnet, die unterschiedliche Ansprüche und Interessen am Verlauf oder Ergebnis eines Unternehmens, Geschäftsbereichs

oder Projekten haben. Dabei unterscheidet man zusätzlich zwischen internen Stakeholdern (Mitarbeiter, Eigentümer) und externen Stakeholdern (Geschäftspartner, Mieter, Dienstleister, Öffentlichkeit).

### ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss)

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 <sup>2</sup> /Jahr	Kilowattstunde pro m <sup>2</sup> und Jahr
– m <sup>3</sup> /Jahr	Kubikmeter pro Jahr
– m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /Jahr	Kubikmeter pro m <sup>2</sup> und Jahr
– kgCO <sub>2</sub> e/Jahr	Kilogramm Kohlendioxid-Emission pro Jahr
– kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	Kilogramm Kohlendioxid-Emission pro m <sup>2</sup> und Jahr
– kWh/Mitarbeiter/Jahr	Kilowattstunde pro Mitarbeiter und Jahr
– kWh/Arbeitsplatz/Jahr	Kilowattstunde pro Arbeitsplatz und Jahr
– m <sup>3</sup> /Mitarbeiter/Jahr	Kubikmeter pro Mitarbeiter und Jahr
– m <sup>3</sup> /Arbeitsplatz/Jahr	Kubikmeter pro Arbeitsplatz 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 Investor Relations &  
Corporate Communications

[sustainability@dic-asset.de](mailto:sustainability@dic-asset.de)  
[www.dic-asset.de](http://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).

© Dezember 2012

Herausgeber: DIC Asset AG

Konzept und Realisierung:  
LinusContent AG, Frankfurt am Main  
[www.linuscontent.com](http://www.linuscontent.com)