

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2014

# INHALT

VORWORT	2
NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN	4
DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK	5
UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG	9
Nachhaltigkeit bei der DIC Asset AG	9
Corporate Governance	12
UNSERE STAKEHOLDER	16
Investoren und Kapitalgeber	17
Mitarbeiter	18
Mieter	18
Geschäftspartner	19
Öffentlichkeit	19
Wesentlichkeitsanalyse	20
ÖKONOMIE	21
Strategische Zielerreichung 2014	22
Finanzmanagement	25
Ausblick	25



ÖKOLOGIE	26
Das Analyseportfolio	26
Entwicklung der Verbrauchsdaten	28
Öko-Bilanz der DIC Asset AG	33
SOZIALES	35
Unsere Mitarbeiter	35
Engagement und Mitgliedschaften	39
NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG	40
ANHANG	44
GRI-Richtlinien	44
G4 Content Index	45
Glossar	51
Kontakt	53

## VORWORT



Der Vorstand der DIC Asset AG (von links): Ulrich Höller, Sonja Wärntges, Rainer Pillmayer, Johannes von Mutius

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

sich mit gesellschaftlichen Herausforderungen wie der Wiederbelebung von Stadtraum zu beschäftigen, ebenso wie mit demografischen Veränderungen und dem Klimawandel, spielt für die Zukunft der Immobilienbranche und unseres Geschäfts eine Schlüsselrolle. Indem wir diese Faktoren in unserer Entscheidungsfindung berücksichtigen, können wir den sich wandelnden Bedürfnissen der Gesellschaft und unserer Stakeholder gerecht werden.

Unser beständiges Anliegen ist es, vorbildliche nachhaltige Prozesse in unsere Unternehmensstrategie einzubinden sowie die Aussagekraft und Transparenz unserer Berichterstattung zu steigern. Wir orientieren uns dabei an nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsleitlinien als organisatorischem Rahmen für unseren Erfolg.

Wir freuen uns, dass wir auch in 2014 unsere finanziellen und nicht-finanziellen Ziele erreicht und damit die DIC Asset AG für künftige Herausforderungen weiter gestärkt haben.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht – die nunmehr vierte Ausgabe – ergänzt unseren Geschäftsbericht mit ausführlichen Informationen zu nicht-finanziellen Leistungsindikatoren des Unternehmens. Neben umfangreichen Angaben zu unseren Kennzahlen in Bezug auf Nachhaltigkeit erläutern wir unsere Ziele für die Zukunft.

Seit der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts sind wir mit unseren Bestrebungen, die DIC Asset AG auf nachhaltige Weise wirtschaftlicher, umweltfreundlicher und sozialverträglicher zu machen, ein gutes Stück vorangekommen:

- Wir haben unsere Unternehmensstruktur weiter vereinfacht mit klarem Fokus auf den Direktinvestments in unserem Commercial Portfolio und zugleich stabile Mieterträge sowie attraktive Zusatzerträge aus unserem Fondsgeschäft erzielt. Durch eine Portfolioübernahme Ende 2013 stiegen unsere Bruttomieteinnahmen 2014 um 18 Prozent auf rund 148 Mio. Euro. Unser Immobilienmanagement konnte im abgelaufenen Jahr Vertragsabschlüsse über 242.000 Quadratmeter tätigen und erreichte damit erneut eine hohe Vermietungsleistung.
- Das Fondsgeschäft ist mit der Auflage eines dritten Spezialfonds und erfolgreichen Ankäufen im Jahr 2014 – es wurde ein Akquisitionsvolumen von rund 135 Mio. Euro realisiert – weiter planmäßig auf Wachstumskurs. Damit stiegen unsere Managementerträge aus dem Fondsgeschäft erneut, und zwar im Jahresvergleich von 3,4 auf 4,0 Mio. Euro.
- Die Projektentwicklungen, an denen wir beteiligt sind, schreiten planmäßig voran: Bei den „Opera Offices“ in Hamburg ist nunmehr auch der zweite Bauabschnitt vorab verkauft und zu einem großen Teil bereits vor Baubeginn vermietet. Mit der Fertigstellung

der ersten Bauabschnitte von „MainTor“ in Frankfurt haben wir 2014 positive Ergebnisbeiträge realisiert. Die erfolgreiche Vorvermietung und der anschließende Verkauf des „WINX“-Büroturms, dessen Bau bereits begonnen hat, gehörten 2014 zu den größten Transaktionen am Frankfurter Immobilienmarkt.

- Wir haben unser Analyseportfolio in den vergangenen Jahren kontinuierlich erweitert und decken nun rund 71 Prozent der Mietflächen in unserem Commercial Portfolio ab.
- Unsere Kohlendioxidemissionen sind in Summe – mit Blick auf unser Commercial Portfolio wie auf unseren eigenen Energieverbrauch – seit 2012 um fast 20 Prozent gesunken.
- Bereits zum zweiten Mal wurde unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet – im September 2015 wurde die vorangegangene Ausgabe unseres Nachhaltigkeitsberichts mit dem EPRA Bronze-Award geehrt und damit einmal mehr die konsequente Umsetzung und das transparente Reporting nach den Best-Practice-Kriterien der European Public Real Estate Association (EPRA) gewürdigt.

Unsere kurz- bis mittelfristigen Ziele richten sich auf einen noch umfassenderen Dialog mit unseren Stakeholdern, die Verfeinerung der Analyse und Datenerhebung in Übereinstimmung mit höchsten Standards der sozialen Unternehmensverantwortung und auf die weitere Sicherung nachhaltiger Erträge für unsere Aktionäre. Dazu sind wir bestrebt, im Verlauf der nächsten Jahre das Potenzial unseres Geschäftsumfelds und unserer verschiedenen Tätigkeitsgebiete in vollem Umfang zu identifizieren und auszunutzen.

Wir hoffen, Ihnen mit unserem jüngsten Nachhaltigkeitsbericht interessante Lektüre zu liefern, und freuen uns auf die nächsten Schritte in der nachhaltigen Entwicklung der DIC Asset AG.

Mit freundlichen Grüßen,

Ulrich Höller

Sonja Wärtges

Rainer Pillmayer

Johannes von Mutius

# NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

## ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

	2014	2013	2012
Anzahl Immobilien*	233	251	269
Mietfläche in m <sup>2</sup> *	1.412.900	1.484.700	1.256.100
Leerstandsquote*	10,9%	10,7%	10,9%
Miete pro m <sup>2</sup> in Euro*	9,60	9,60	10,20
Bruttomietrendite*	6,6%	6,6%	6,8%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*	150,1	158,6	141,9
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro*	2.396,9	2.538,3	2.223,5
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	47,9	45,9	44,9
Konzernüberschuss in Mio. Euro	14,0	16,0	11,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	34,9	42,0	43,9
Netto-Eigenkapitalquote**	33,4%	32,6%	31,6%
Net Asset Value in Mio. Euro	864,8	862,4	685,4

\* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

\*\* Auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten

## ÖKOLOGISCHE KENNZAHLEN\*

	2014	2013	2012
<b>pro m<sup>2</sup></b>			
Indirekter Stromverbrauch in kWh	83,8	84,1	84,6
Indirekter Heizenergieverbrauch in kWh	78,0	92,7	92,5
Indirekter CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg CO <sub>2</sub> e	36,2	40,2	40,7
Wasserverbrauch in m <sup>3</sup>	0,26	0,26	0,28
<b>pro Arbeitsplatz</b>			
Indirekter Stromverbrauch in kWh	1.425	1.429	1.437
Indirekter Heizenergieverbrauch in kWh	1.327	1.575	1.572
Indirekter CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg CO <sub>2</sub> e	615	684	692
Wasserverbrauch in m <sup>3</sup>	4,5	4,5	4,7

\* bezogen auf das Analyseportfolio für den Berichtszeitraum 2012–2014

## SOZIALE KENNZAHLEN

	2014	2013	2012
Gesamt Mitarbeiter	132	136	140
Fluktuationsrate	7,9%	10,6%	16,3%
Anteil Frauen	51%	51%	48%
Anteil Männer	49%	49%	52%
Abwesenheitsrate	3,3%	4,6%	3,6%

## DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

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.

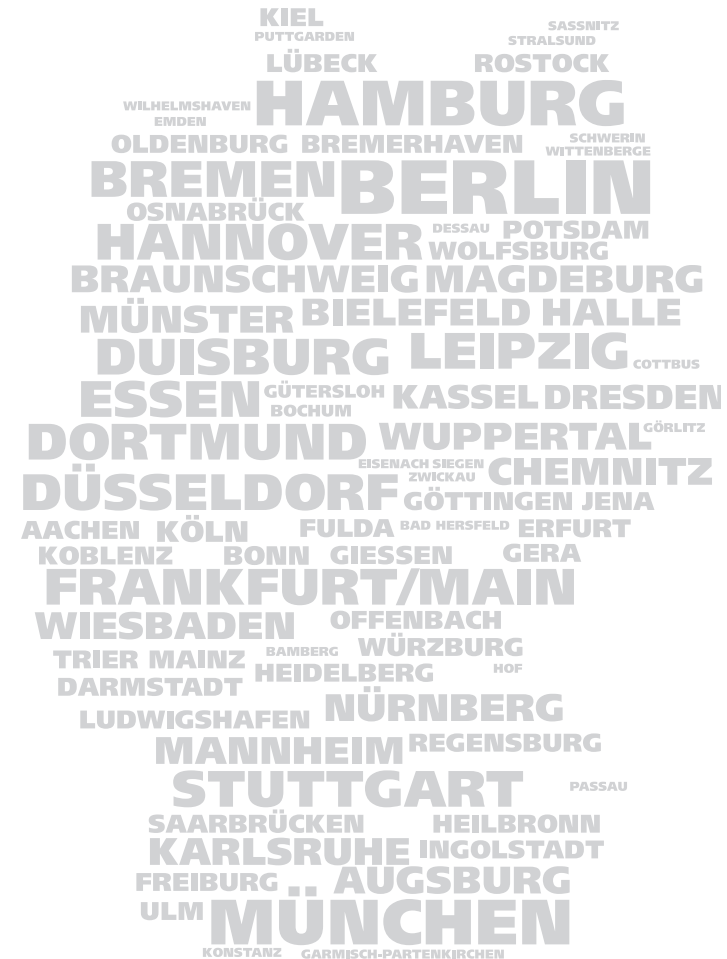
Das betreute Immobilienvermögen summiert sich zum 31. Dezember 2014 auf rund 3,4 Mrd. Euro mit 233 Objekten, der anteilige Immobilienbestand der DIC Asset AG beläuft sich auf 2,4 Mrd. Euro. Die Immobilien umfassen eine Mietfläche von 1,8 Mio m<sup>2</sup> und erwirtschaftet anteilige jährliche Mieteinnahmen von rund 150 Mio. Euro (anteilige Co-Investments inklusive). Der Fokus liegt auf Büroimmobilien (rund 70%) und Einzelhandel (rund 20%).

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“ (2,2 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen im Eigentum der DIC Asset AG.
- ◆ Das Segment „Co-Investments“ (anteilig 0,2 Mrd. Euro) kombiniert Fondsbeteiligungen, Beteiligungen an Projektentwicklungen sowie Joint Venture-Investments.

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



### Dezentrale deutsche Marktlandschaft

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr heterogen, regional diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen.

Grund ist die föderale Wirtschaftsstruktur in Deutschland mit zahlreichen leistungsstarken Wirtschaftszentren in den Regionen.

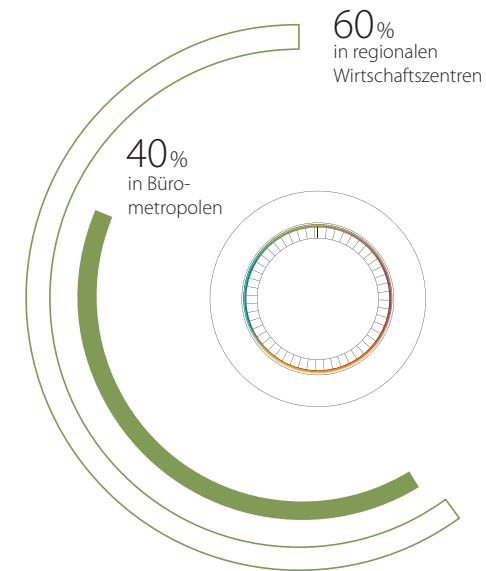
- ◆ Charakteristisch für die so genannten Top-7-Städte („A-Standorte“ Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und München) sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber oftmals auch höheres Leerstandsspotenzial.
- ◆ Zugleich existieren eine Vielzahl mittelgroßer Städte („B-Standorte“), die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden. In diesen regionalen Zentren ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeit ist weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil.

Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist stabil, langfristig liquide und übt damit eine große Anziehungskraft auch auf internationale Marktteilnehmer aus.

### Diversifiziertes Portfolio

Die Portfolioschwerpunkte befinden sich in den wirtschaftsstarken Regionen, vor allem in westlichen und südlichen Bundesländern (Region Mitte 27%, Region West rund 26%, Region Süd etwa 22%), die Regionen Nord und Ost stellen 13% bzw. 12%. Wir sind dabei ausgewogen mit etwa 40% in den großen Bürometropolen und mit 60% in den regionalen Wirtschaftszentren vertreten.

Unser Portfolio ist im Branchenvergleich regional und sektoral breit diversifiziert. Es weist damit eine günstige Risikoverteilung auch in der Mieterstruktur auf. So besteht unsere Mie-





















terschaft ausgewogen aus kleinen und großen Mietern; insgesamt umfasst sie rund 1.300 gewerbliche Mietverhältnisse, mit Mietern aus den verschiedensten wirtschaftsstarken Branchen. 30% von ihnen sind kleine und mittelgroße Unternehmen, mehr als ein Viertel rekrutiert sich aus dem öffentlichen Sektor. Eine Vermietungsquote von über 89% und mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen in langfristigen Verträgen mit Laufzeiten über vier Jahren sind eine verlässliche Grundlage für stabile Cashflows.

Wir betreuen unsere Mieter direkt und managen die Immobilien mit eigenen Teams in sechs Büros in Hamburg (Region Nord), Berlin (Region Ost), Düsseldorf (Region West), Mannheim und München (Region Süd) sowie Frankfurt am Main (Region Mitte). Ebenfalls in Frankfurt befinden sich Vorstandssitz und Unternehmenszentrale.

Weil wir bundesweit tätig sind, können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen von Metropolen und regionalen Zentren nutzen und einen risikominimierend diversifizierten Immobilienbestand pflegen. Zudem betreuen wir reaktionsschnell Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort und sind tief im Markt verankert.

## DAS PORTFOLIO DER DIC ASSET AG\*

	 Nord	 Ost	 Mitte	 West	 Süd	 Gesamt
						
						
Anzahl Immobilien	36 <b>35</b>	33 <b>30</b>	54 <b>47</b>	59 <b>57</b>	69 <b>64</b>	251 <b>233</b>
Marktwert in Mio. Euro	364,3 <b>359,3</b>	300,7 <b>267,4</b>	716,6 <b>693,1</b>	709,1 <b>678,8</b>	447,6 <b>398,3</b>	2.538,3 <b>2.396,9</b>
Mietfläche in m <sup>2</sup>	262.500 <b>254.600</b>	186.100 <b>170.700</b>	283.300 <b>279.200</b>	423.900 <b>411.900</b>	328.100 <b>296.500</b>	1.483.900 <b>1.412.900</b>
Portfolioanteil nach Mietfläche	18% <b>18%</b>	13% <b>12%</b>	19% <b>20%</b>	28% <b>29%</b>	22% <b>21%</b>	100% <b>100%</b>
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	23,8 <b>23,5</b>	22,0 <b>19,9</b>	34,6 <b>35,0</b>	46,2 <b>44,2</b>	32,0 <b>27,5</b>	158,6 <b>150,1</b>
Miete in Euro pro m <sup>2</sup>	8,0 <b>8,1</b>	10,3 <b>10,2</b>	11,9 <b>12,5</b>	10,0 <b>9,6</b>	8,4 <b>8,3</b>	9,6 <b>9,6</b>
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	6,3 <b>6,1</b>	5,1 <b>4,5</b>	5,3 <b>4,6</b>	4,4 <b>4,3</b>	3,9 <b>3,8</b>	4,9 <b>4,6</b>
Bruttomietrendite	6,6% <b>6,5%</b>	7,3% <b>7,4%</b>	6,1% <b>6,2%</b>	6,5% <b>6,5%</b>	7,2% <b>6,9%</b>	6,6% <b>6,6%</b>
Leerstandsquote	6,5% <b>6,1%</b>	7,4% <b>7,2%</b>	18,0% <b>19,7%</b>	12,1% <b>9,0%</b>	7,8% <b>11,3%</b>	10,7% <b>10,9%</b>

\* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert; Stand: 31.12.2014



## UNSER GESCHÄFTSSTRATEGIE

**Investor in Gewerbeimmobilien in Deutschland**

*Wir haben einen klaren Fokus als Direktinvestor im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt.*

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht das aktive Management eines direkt gehaltenen Portfolios von Büroimmobilien in Deutschland mit einer hohen Mietrendite von durchschnittlich 6,6%, mit dem wir langfristig gesicherte und hohe Mieteinnahmen erzielen.

**Lokale Expertise und regionale Diversifikation**

*Wir nutzen regionales Know-how, um attraktive Standorte und Immobilien zu identifizieren und dabei die Risiken zu minimieren.*

Wir sind bundesweit mit einem eigenen Netzwerk an sechs Bürostandorten präsent und aktiv. Dies erlaubt uns, attraktive Märkte und Immobilien jenseits der international bekannten Investitionsschwerpunkte zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten. Wir achten auf eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl Chancen bietet als auch Klumpenrisiken vermeidet. Unsere Mieterstruktur ist regional und branchenbezogen breit verteilt.

**Leistungsstarkes Immobilienmanagement**

*Wir unterstützen Kunden und Mieter durch unser regionales Netzwerk aus Bürostandorten direkt vor Ort.*

Durch das interne Management des Bestands zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen und kontinuierlichen Erträgen sowie die qualitative Verbesserung unseres Portfolios. Zusätzlich wird unser Immobilienmanagement selektiv als Dienstleister für Dritt-Kunden tätig. Damit realisieren wir Skaleneffekte und bauen unsere regelmäßigen Erträge aus Managementgebühren aus.

**Ausgewogene Finanzstruktur**

*Wir sichern langfristige Finanzierungen über Eigenkapital und Fremdmittel.*

Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt und sichern uns so den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen. In der Regel legen wir Immobilienfinanzierungen langfristig an und sichern Zinsrisiken auf geeignete Weise ab.

**Wertsteigerungen in Immobilien**

*Wir generieren Wertsteigerungen durch aktive Vermietungsarbeit, Repositionierung und Projektentwicklung.*

Daneben sind Verkäufe integraler Bestandteil unserer Aktivitäten. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel für neue Akquisitionen freizusetzen sowie um die Finanz- und Kapitalstruktur zu optimieren.

**Diversifizierte Ertragsquellen**

*Wir kombinieren hochrentierliche Bestandsimmobilien und attraktive Co-Investments ausgewogen.*

Der Hauptteil unserer Erträge stammt aus unserem Bestandsportfolio. Um weitere Ertragsquellen zu erschließen, agieren wir neben unseren Direktinvestments als Co-Investor bei Fonds. In die Partnerschaften bringen wir unsere Investmentexpertise und das Immobilienmanagement ein und erzielen damit regelmäßige Managementerträge zusätzlich zu den Beteiligungserträgen.

# UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

## NACHHALTIGKEIT BEI DER DIC ASSET AG



### Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Unser betreuter Immobilienbestand bietet unseren Mietern mit ihren Mitarbeitern und Kunden Raum für ihre Geschäftsaktivitäten. Durch die gemeinsame Nutzung der Immobilien werden Energieressourcen verbraucht, Kohlendioxid freigesetzt und Abfall produziert. Unsere Umwelt wird heute und auch zukünftig davon beeinflusst.

Wir haben als Immobilienunternehmen, das zu den größten Bestandhaltern in Deutschland zählt, eine verantwortliche Stellung, die uns zum langfristig orientierten Umgang mit unserem Vermögen, unseren Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Anwohnern verpflichtet.

Mit unserem langfristigen Anlagehorizont orientieren wir uns an einem langfristig tragfähigen 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.

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 Stakeholdern und Interessengruppen pflegen,
- ◆ offen und transparent kommunizieren,
- ◆ beim Management unserer Nachhaltigkeitsprojekte das Vorsorgeprinzip anwenden.

Wir streben an, den Nachhaltigkeitsansatz strategisch und organisatorisch dauerhaft in der Unternehmensstrategie zu verankern und schrittweise 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 dynamischer Prozess, den wir zukünftig regelmäßig in unseren Nachhaltigkeitsberichten dokumentieren werden.

### Grundlagen unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung

Seit 2009 berichtet die DIC Asset AG kontinuierlich über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Seit März 2011 geschieht dies in Form eines eigenständigen jährlichen Berichts, um der wachsenden Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen den entsprechenden Rahmen zu geben. Unser letzter Nachhaltigkeitsbericht wurde im Juli 2014 veröffentlicht.

Der Unternehmensbereich Investor Relations koordiniert in enger Zusammenarbeit mit anderen Unternehmensbereichen die Reportingprozesse, wertet die erforderliche Informationen aus und bereitet diese auf, und berichtet direkt an den Vorstand.

Seit Beginn der Berichterstattung haben wir unser Analyseportfolio kontinuierlich ausgeweitet, per Ende 2014 deckt es rund 71% der betreuten Mietfläche des Commercial Portfolios der DIC Asset AG ab.

Unsere Berichterstattung orientiert sich grundsätzlich an dem einschlägigen Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit.

- ◆ Wir stellen das Geschäftsmodell der DIC Asset AG grundlegend vor und schildern unsere unternehmerischen Zielsetzungen zur Nachhaltigkeit und ihre Bedeutung für die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Darüber hinaus stellen wir die Organisationsstruktur der DIC Asset AG und ihre Prinzipien der Unternehmensführung dar.
- ◆ Wir beschreiben unsere relevanten Interessengruppen (Stakeholder), ihre unterschiedlichen Bedürfnisse und unsere langfristig orientierten Stakeholder-Ziele.
- ◆ In den drei Kapiteln Ökonomie, Ökologie und Soziales berichten wir detailliert über unsere Aktivitäten in Form von qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren.

Der aktuelle Bericht behandelt primär die Entwicklung der ökologischen Parameter des Analyseportfolios in den Jahren 2012–2014. Die ökonomischen und sozialen Berichtsinformationen beziehen sich im Wesentlichen auf das Geschäftsjahr 2014 und sind darüber hinaus mit Blick auf die Entwicklungen der DIC Asset AG in 2015 ergänzt. Änderungen des Berichtsumfanges im Vergleich zum Vorjahr können sich aus Ankaufs-, Verkaufs- und Entwicklungsaktivitäten sowie aus einer veränderten Organisationsstruktur ergeben.

Wir orientieren uns am abgelaufenen Geschäftsjahr und berichten über den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014. Als Ergänzung und erweiterte Lektüre empfehlen wir unsere Geschäftsberichte 2013 und 2014, die unter [www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de) abrufbar sind.

Die Informationen und Daten im ökonomischen Berichtsteil beziehen sich erstmals nur auf das direkt von der DIC Asset AG gehaltene Commercial Portfolio. Bei Abweichungen weisen wir an entsprechender Stelle darauf hin. In unseren Ausführungen zur Ökologie decken wir das gesamte Immobilienprofil unseres gemanagten Portfolios ab. Anders als im Vorjahresbericht haben wir Objekte aus unseren Co-Investments, an denen wir Minderheitsanteile halten, nicht berücksichtigt. Damit folgen wir der zukünftig stärkeren Ausrichtung unseres Geschäftsmodells auf den direkt gehaltenen Immobilienbestand.

Für die Ergebnisse im ökologischen Berichtsteil haben wir ein Analyseportfolio aus 124 Objekten untersucht und Daten für die Jahre 2012 bis 2014 berücksichtigt. Dabei haben wir grundsätzlich bei der Erhebung, Analyse und Auswertung eine vollständige Erfassung des umfassenden Datenmaterials angestrebt. Unter Abwägung von Kosten und Nutzen war das nicht in allen Fällen sinnvoll, so dass vereinzelt geeignete Annahmen und Vereinfachungen bei der Analyse der Daten vorgenommen wurden. Über die Berechnungsschritte und Umfang der ausgewerteten Daten informieren wir innerhalb der einzelnen Berichtsteile und im Anhang. Zusätzlich erheben wir die Verbrauchsdaten der DIC Asset AG an ihren sechs Standorten in Deutschland.

### Orientierung an Reportingstandards

Das Thema Nachhaltigkeit hat in den letzten Jahren in der Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung gewonnen. Hier wirken gesellschaftliche Einflüsse, gesetzliche Bestimmungen und auch eine Veränderung in den Ansprüchen verschiedener Interessengruppen zusammen. Die DIC Asset AG hat deshalb in Zusammenarbeit mit dem ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) und weiteren Branchenunternehmen die Einführung eines Nachhaltigkeitskodex für die deutsche Immobilienwirtschaft vorangetrieben. Für unsere Nachhaltigkeitsberichte berücksichtigen wir die Empfehlung des Kodex seit dessen Einführung 2011 und streben dies auch zukünftig an.

Zudem basiert dieser Bericht auf den „Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting“ der EPRA (European Public Real Estate Association). Er enthält Standardangaben gemäß den G4-Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der zugehörigen Ergänzung für die Bau- und Immobilienbranche. Wir möchten unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung fortwährend verbessern – bis zur Veröffentlichung unseres nächsten Nachhaltigkeitsberichts soll die Übernahme der G4-Berichterstattungsstandards abgeschlossen sein. Eine Tabelle der berichteten GRI-G4-Indikatoren ist auf Seite 45 ff. dieses Berichts zu finden.

Weitere Informationen zu unseren Mitgliedschaften in Branchenverbänden finden Sie auf Seite 39.



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)

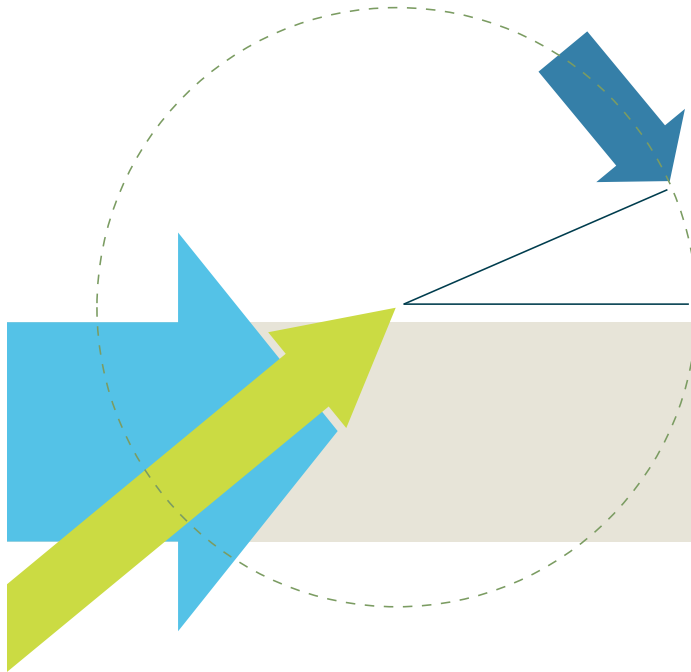


Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. wurde 2006 gegründet, um der Immobilienwirtschaft eine einheitliche Interessenvertretung zu geben. Der Verband fördert und begleitet Maßnahmen, die geeignet sind, das wirtschaftliche, rechtliche, politische und steuerliche Umfeld der gesamten Immobilienwirtschaft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

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

## CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Governance bezeichnet den rechtlichen und faktischen Ordnungsrahmen zur Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Dieser umfasst aktuelle Gesetze, Richtlinien und Kodizes sowie Absichtserklärungen und Geschäftspraktiken der Unternehmensleitung und -überwachung.



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 für die DIC Asset AG auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

### Deutscher Corporate Governance Kodex

Mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex sollen die in Deutschland geltenden Regeln für Unternehmensleitung und -überwachung für nationale wie internationale Investoren transparent gemacht werden, um so das Vertrauen in die Unternehmensführung deutscher Gesellschaften zu stärken. Der Kodex beinhaltet gesetzliche Vorschriften, Empfehlungen und Anregungen. Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG informieren sich regelmäßig über die Neuerungen des Deutschen Corporate Governance-Kodexes und verabschieden jährlich eine Erklärung, inwieweit die DIC Asset AG den Empfehlungen des Kodex entspricht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr 2014 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 15. Dezember 2014, die auf der Website der Gesellschaft unter [www.dic-asset.de/investor-relations/CG](http://www.dic-asset.de/investor-relations/CG) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

### Strategische Konzernstruktur

Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung, unter anderem die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Darüber hinaus wird auf Konzernebene die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet.

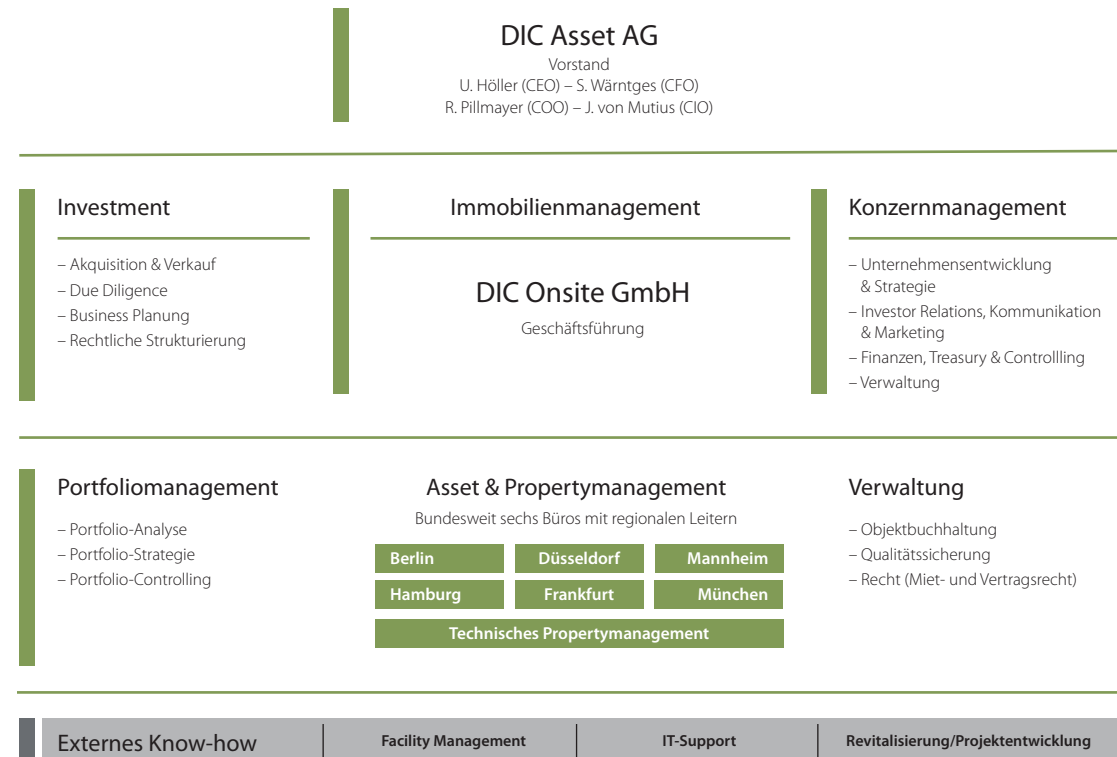
Zwei Tochtergesellschaften der DIC Asset AG nehmen zudem wichtige operative Aufgaben wahr: Die DIC Onsite GmbH ist mit sechs regionalen Standorten für das Immobilienmanagement zuständig, während die DIC Fund Balance GmbH für das Geschäftsfeld Fonds verantwortlich ist.

### Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der DIC Asset AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat.

Beide Gremien sind personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

## ORGANISATIONSSTRUKTUR



### Steuerung anhand von Kennzahlen

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das interne Kontrollsystem, das im Geschäftsbericht 2014 detailliert erläutert wird.

### Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir ergebnisorientierte Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind.

Unsere operativen Aktivitäten planen und steuern wir über die regionale Sicht auf unser Portfolio. Die DIC Asset AG gliedert mit ihrem Netzwerk aus Bürostandorten Deutschland in fünf Portfolioregionen: Nord (Hamburg), West (Düsseldorf), Mitte (Frankfurt), Süd (München/Mannheim) und Ost (Berlin). Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement (unter anderem Vermietungsvolumen, Mieteinnahmen und Leerstandsentwicklung). Die größte Bedeutung aus Konzernsicht hat das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO).

### Risikomanagement

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Zugleich ist das Unternehmen dabei Risiken ausgesetzt, die das Erreichen der kurz- und mittelfristigen Ziele oder sogar die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung. Das Risikomanagementsystem (einschließlich des Risikofrüherkennungssystems) unterstützt die DIC Asset AG beim Erreichen ihrer Ziele und ist ein elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagementsystem vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens. Damit sichergestellt ist, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen angemessen begegnet wird, ist dieses System in die Organisation eingebettet und für alle Mitarbeiter verbindlich.

### Weiterentwicklung des Systems in 2014

Für eine standardisierte und nachvollziehbare Vorgehensweise haben wir für alle relevanten Risiken Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. 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. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Neu auftretende Risiken mit einer erheblichen finanziellen Auswirkung werden unmittelbar angezeigt. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Damit sind wir in der Lage, frühzeitig angemessene Maßnahmen zu ergreifen und Risiken zu steuern. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

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.

Nach der Einführung eines neuen Softwaresystems im Vorjahr ergaben sich in 2014 keine wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen.

--► Ausführliche Details zum Risikomanagement finden sich im Geschäftsbericht 2014.

### Änderungen nach Ende des Berichtszeitraums

Im Januar 2015 wurde mitgeteilt, dass der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller das Unternehmen nach Ablauf seines Vertrags Ende 2015 verlässt. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen unterstützt der Aufsichtsrat uneingeschränkt die nachfolgende Berufung von Ulrich Höller in den Aufsichtsrat, sodass er seine Erfahrung und Fachkompetenz im Sinne der Weiterentwicklung des Unternehmens einbringen kann. Ulrich Höller wird außerdem weiter dem Aufsichtsrat der DIC Onsite angehören.

Johannes von Mutius wurde zum 1. April 2015 in den Vorstand berufen, um dort die neu geschaffene Stelle des Chief Investment Officer (CIO) zu übernehmen.

### Compliance-Richtlinien

Das Vertrauen unserer Stakeholder in die DIC Asset AG möchten wir kontinuierlich festigen. Im Geschäftsjahr 2014 haben wir daher umfassende Compliance-Richtlinien eingeführt, durch die sich die DIC Asset AG und ihre Mitarbeiter zu einem verantwortungsbewussten und regelmäßigen Handeln verpflichten. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen.

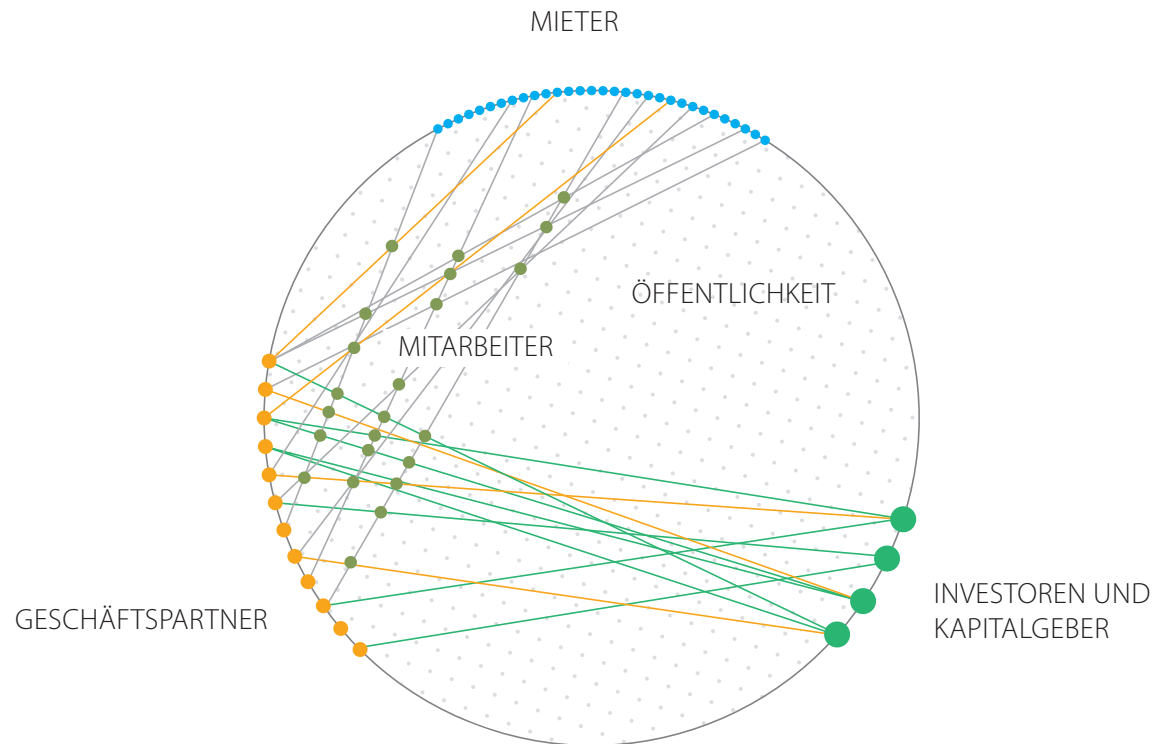
Die Compliance-Richtlinien wurden an alle Mitarbeiter der DIC Asset AG und deren Tochtergesellschaften ausgegeben und von diesen mittels Unterschrift akzeptiert. Alle Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien an den direkten Vorgesetzten, die Personalabteilung oder den Vorstand zu melden. Die Richtlinien gelten auch für Interaktionen mit externen Geschäftspartnern und mit Dritten. Für Verstöße gegen Compliance-Richtlinien im Rahmen von Geschäftsbeziehungen orientiert sich die DIC Asset an geltenden Rechten, Vorschriften und Gesetzen und meldet auftretende Vorfälle an die entsprechenden Behörden. Unsere Richtlinien berücksichtigen den Schutz des Einzelnen, daher behandeln wir Meldungen anonym und vertraulich ohne Nachteil für den meldenden Mitarbeiter.

### ECKPUNKTE DER COMPLIANCE-RICHTLINIEN DER DIC ASSET AG:

- ▶ **1. Diskriminierungsschutz**
  - Keine Benachteiligung oder unerwünschte Verhaltensweise aus Gründen der Rasse, ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.
  
- ▶ **2. Vermeidung von Interessenkollisionen (zur Aufrechterhaltung transparenten unternehmerischen Handelns)**
  - Verbot der persönlichen Vorteilsnahme oder -gewährung, die in Verbindung mit der unmittelbaren oder mittelbaren geschäftlichen Tätigkeit steht.
  - Verbindliche Regelung zur Annahme und Gewährung von Geschenken/ Einladungen oder sonstigen Zuwendungen.
  - Verpflichtung zur Einhaltung von gesetzlichen Regelungen gegenüber Amtsträgern.
  - Keine Interessenskonflikte durch andere private Nebentätigkeiten oder Unternehmensbeteiligungen.
  
- ▶ **3. Datenschutz**
  - Verpflichtung zur Einhaltung des Datengeheimnisses.
  - Zugang insbesondere zu geschützten personenbezogenen Daten nur im Rahmen der rechtmäßigen Aufgabenerfüllung.
  
- ▶ **4. Verbotene Absprachen**
  - Bekenntnis zu einem fairen, freien und unverfälschten Wettbewerb.
  - Verbot kartellrechtswidriger Absprachen oder korrupter Praktiken mit Bezug auf Preise und Kalkulationen, Gewährleistungen und Garantien, Aufteilung von Kunden oder Zuständigkeitsgebieten oder Austausch geheimer Markt- und Kundeninformationen.



## 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 Kapitalgeber, 167 Mitarbeiter, circa 1.300 Mieter, mehr als 6.000 Geschäftspartner\* 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 regelmäßigen gegenseitigen Austausch erkennen und verstehen. Dieser Austausch hilft uns dabei, die wichtigsten Elemente für unseren Nachhaltigkeitsberichterstattungsprozess festzulegen. Wir streben an, unsere unternehmerische Tätigkeit soweit wie möglich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und im Sinne aller beteiligten Stakeholder zu verfolgen.

\* Stand: 30. September 2015

## DIALOG AUF UNTERNEHMENSEBENE

## INVESTOREN UND CAPITALGEBER

Dies sind private und institutionelle Aktionäre (darunter die namhaften Großaktionäre Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe, solvia Vermögensverwaltung, RAG-Stiftung sowie British Empire and General Trust), Fondsinvestoren, Inhaber der DIC Asset-Anleihen und eine Vielzahl an Finanzinstituten und Finanzierungspartnern sowie Analysten.

## Erwartungen

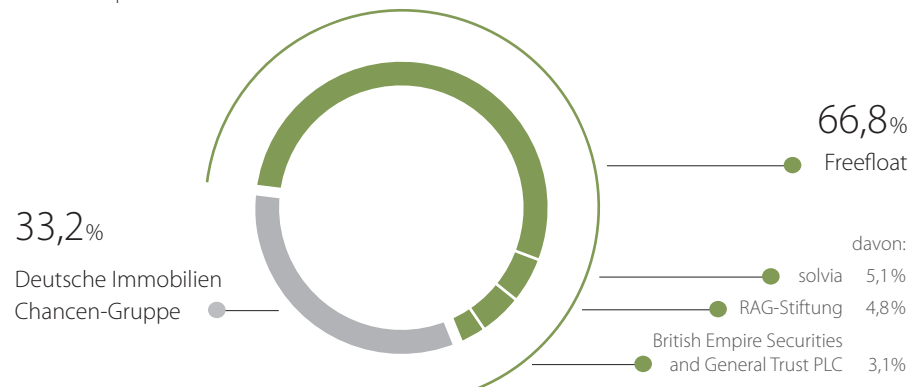
- ⊕ Langfristige Wertschöpfung
- ⊕ Attraktive Zinssätze
- ⊕ Einhaltung höchster ethischer Standards
- ⊕ Transparente, präzise und rechtzeitige Übermittlung von Finanzinformationen
- ⊕ Proaktiver Dialog und Austausch mit dem Management

## Maßnahmen, Aktivitäten und Erfolge

- ✓ Anstieg der Bruttomieteinnahmen um 18 Prozent auf rund 148 Mio. Euro im Jahr 2014; Vertragsabschlüsse über 242.000 Quadratmeter beim Immobilienmanagement
- ✓ Akquisitionsvolumen von rund 135 Mio. Euro im Fondsgeschäft im Jahr 2014 durch Auflage eines dritten Spezialfonds und erfolgreiche Ankäufe
- ✓ Kontinuierliche Dividendenpolitik, attraktive Dividendenrendite von 4,7% für das Geschäftsjahr 2014
- ✓ Dialog mit Anlegern bei neun Investorenkonferenzen sowie elf Roadshows in zehn Ländern im Jahr 2014
- ✓ Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, Pressemitteilungen und anderen Publikationen

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Stand: 30. September 2015



## MITARBEITER

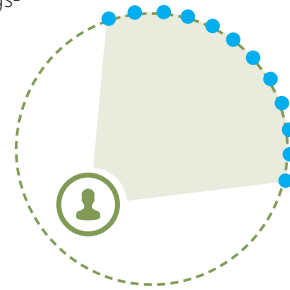
Am 30. September 2015 waren bei der DIC Asset AG 167 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 132) in diversen Bereichen wie Asset- und Propertymanagement, Projektmanagement, Finanz- und Rechnungswesen, Marketing und Verwaltung tätig.

### Erwartungen

- ⊕ Faire Behandlung und angemessene Vergütung
- ⊕ Offene Unternehmenskultur mit flacher Hierarchie
- ⊕ Weiterentwicklung der beruflichen Fähigkeiten
- ⊕ Gute Arbeitsbedingungen und flexible Arbeitszeiten

### Maßnahmen, Aktivitäten und Erfolge

- ✓ Intensive Förderung von Mitarbeitern, die eine Weiterbildung anstreben
- ✓ Einsatz eines modernen Personalentwicklungssystems, um Kompetenz und Potenzial der Mitarbeiter zu erkennen und sie langfristig bei ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen
- ✓ Regelmäßige Arbeitssitzungen und Events, um den Austausch von Wissen zu erleichtern und die Teammoral zu stärken
- ✓ Leistungsbezogene Vergütung (2014 wurden 13 Prozent der Gehaltssumme als Tantiemen ausgeschüttet)
- ✓ Moderne und nachhaltige Büroarbeitsplätze nach neuesten Standards



## DIALOG AUF UNTERNEHMENS- UND ASSETEBENE

## MIETER

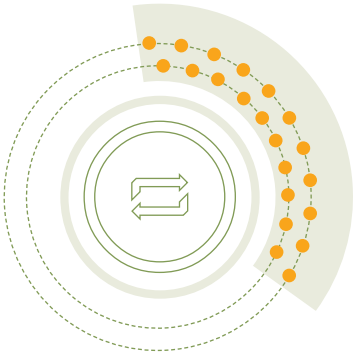
Die Immobilien der DIC Asset AG sind von knapp 1.300 gewerblichen Mietern belegt; die Unternehmensgröße reicht von kleineren und mittleren Unternehmen bis zu internationalen Konzernen.

### Erwartungen

- ⊕ Regelmäßige und reaktions-schnelle Kommunikation
- ⊕ Kompetenter und individueller Service vor Ort
- ⊕ Langfristiges zuverlässiges Mietverhältnis
- ⊕ Effiziente und attraktive Objekte mit Ausstattung entsprechend den Anforderungen der Mieter
- ⊕ Angemessene Miethöhe unter Berücksichtigung der Wirtschaftslage und der Marktbedingungen
- ⊕ Ressourcenschonende Gebäude und Anlagen

### Maßnahmen, Aktivitäten und Erfolge

- ✓ Aufnahme von sogenannten „Grünen Klauseln“ in unsere Mietvertragsmuster
- ✓ Mieterorientierter Ansatz beim Kundenservice mit Spezialisierung unserer Mitarbeiter auf Unternehmen einer gewissen Größe oder Branchenzugehörigkeit
- ✓ Regelmäßige Investitionen in unser Portfolio, um die Attraktivität unserer Objekte aufrechtzuerhalten und technischen Fortschritt zu erschließen. In 2014 wurden insgesamt 19,4 Mio. Euro in die Immobilien investiert.
- ✓ Beständige Kommunikation mit den Mietern, um die Servicequalität und Verlässlichkeit sowie die stets gute Erreichbarkeit unserer kaufmännischen und technischen Property Manager zu sichern. Im Durchschnitt betreut ein Mitarbeiter aus dem Asset- und Vermietungsmanagement zwölf Objekte.



## GESCHÄFTSPARTNER

Wir haben mehr als 6.000 Geschäftspartner, mit denen wir gemeinsam Projekte realisieren oder deren Dienstleistungen wir in der Immobilien-Wertschöpfungskette nutzen.

### Erwartungen

- ⊕ Klare, faire und langfristige Geschäftsbeziehungen
- ⊕ Einhaltung von Auftrags- und Vertragsvereinbarungen
- ⊕ Einheitliche Verfahren im Zusammenhang mit der sozialen Unternehmensverantwortung

### Maßnahmen, Aktivitäten und Erfolge

- ✓ Projekt „Green Energy“ mit seit 2010 bestehenden Rahmenverträgen für Strom aus 100 Prozent regenerativen Energiequellen bei allen von uns gemanagten Immobilien
- ✓ Einhaltung von Standards für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz sowie von Umweltauflagen
- ✓ Nutzung eines nach DIN/EN ISO 9001 und 14001 zertifizierten Facility-Management-Services für den Einsatz umweltfreundlicher Reinigungsverfahren an unserem Hauptfirmensitz

## ÖFFENTLICHKEIT

Hierzu gehören lokale Gemeinwesen, staatliche Stellen sowie die Zivilgesellschaft.

### Erwartungen

- ⊕ Anerkennung der Bedürfnisse, Wünsche und Bedenken des Umfelds und Teilnahme am Dialog
- ⊕ Unterstützung von lokalen, regionalen und überregionalen Initiativen, die Lebens- und Wirtschaftsräume beleben und weiterentwickeln
- ⊕ Berücksichtigung der Auswirkungen von Projekten auf die Stadtentwicklung und die Umgebung

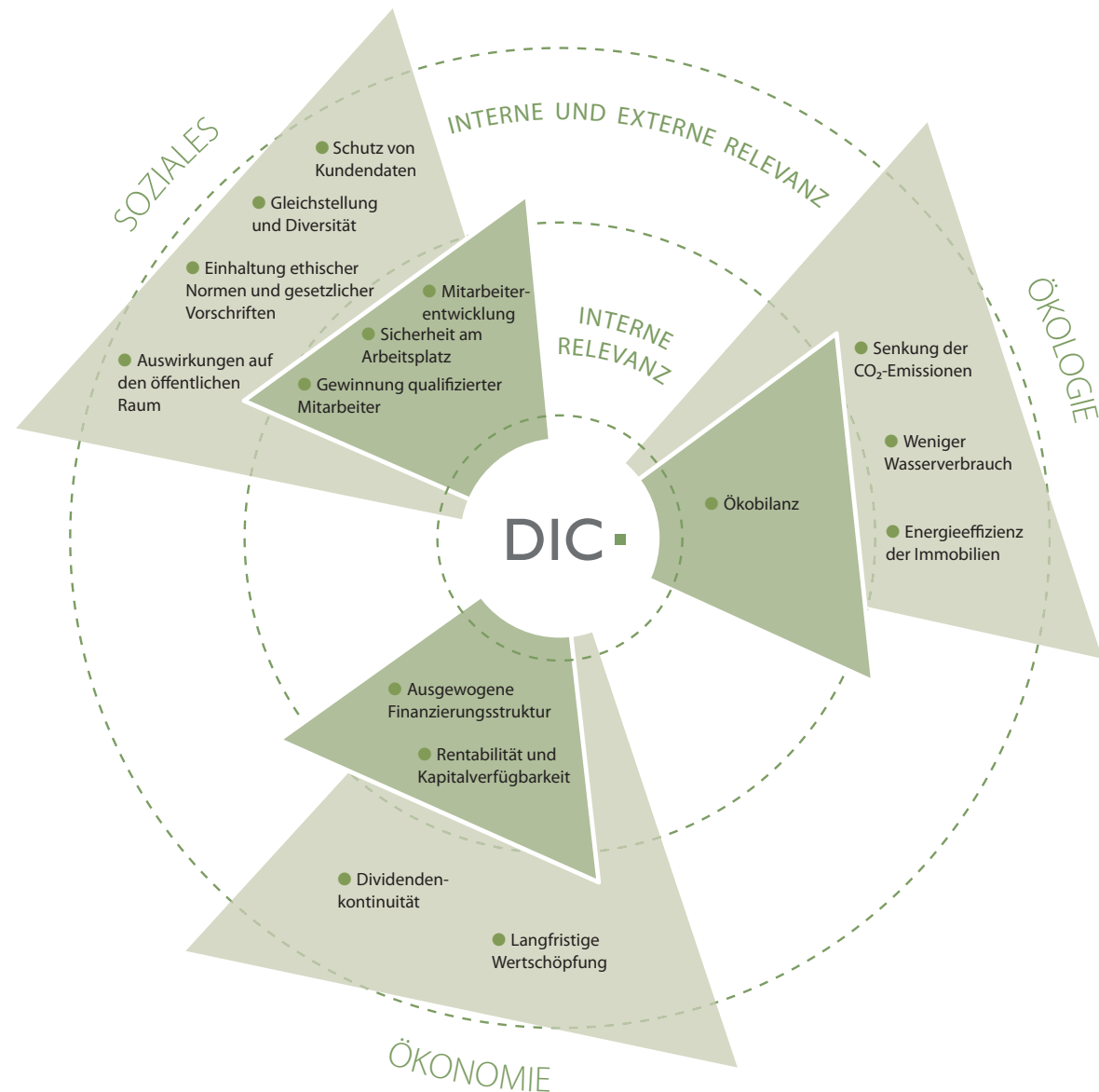
### Maßnahmen, Aktivitäten und Erfolge

- ✓ Ständiger Dialog mit verschiedenen Interessengruppen, um das Gemeinwohl zu wahren
- ✓ Aktive Presse- und Medienarbeit
- ✓ Langjähriges Engagement bei Fachverbänden wie ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association)
- ✓ Mitgliedschaft im Nachhaltigkeitsrat des Zentralen Immobilien Ausschusses
- ✓ Projektentwicklung „MainTor“, eine der größten und nachhaltigsten Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland

## WESENTLICHKEITSANALYSE

Im Berichtszeitraum haben wir uns mit vielfältigen internen und externen Stakeholdern ausgetauscht. So konnten wir Themen identifizieren, die für unser Unternehmen von Belang sind, und diesen Themen eine entsprechend hohe Priorität einräumen. Ausgehend von den Erwartungen unserer Stakeholder und basierend auf unserer kontinuierlichen Analyse sonstiger für uns relevanter Herausforderungen und Risiken haben wir ein Bild der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen erstellt, die für die DIC Asset AG strategisch wichtig sind. Die Wesentlichkeitsanalyse stellt eine Gesamtbeurteilung dieser Bereiche dar; sie dient als Leitlinie für unsere Nachhaltigkeitsziele und Berichterstattungsverfahren.

Für unseren Nachhaltigkeitsbericht 2015 planen wir eine Erweiterung unseres Analyseumfangs und die Verfeinerung der Verfahren anhand von Best-Practice-Richtlinien. So können wir proaktiv im Dialog auf die Themen eingehen, die für unser Unternehmen und unsere Stakeholder am bedeutendsten sind.



## ÖKONOMIE



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

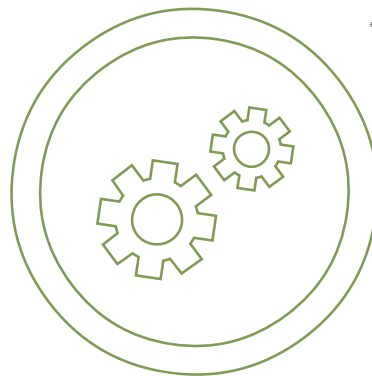
### Unsere Prinzipien der ökonomischen Nachhaltigkeit

- ◆ Investitionen in dauerhafte Wertschöpfung
- ◆ Stabile langfristige Cashflows auf Basis eines diversifizierten Immobilienportfolios
- ◆ Ausgewogene und langfristig orientierte Finanzstruktur
- ◆ Renditeorientiertes Wachstum und Unternehmensentwicklung
- ◆ Kontinuität der positiven Ergebnisbeiträge und Dividenden

## STRATEGISCHE ZIELERREICHUNG 2014

Wir haben unsere strategische Zielsetzung im Geschäftsjahr 2014 auf breiter Front fortentwickelt und umgesetzt:

- ◆ Profil als Direktinvestor gestärkt; Joint Ventures weiter reduziert; Bruttomieteinnahmen aus dem direkten gehaltenen Portfolio um 18% erhöht
- ◆ FFO – wesentliche Kennziffer für die Ertragsstärke unserer Immobilienbewirtschaftung – um 4% gesteigert
- ◆ Portfolioqualität durch starke Vermietungsleistung mit rund 290 Anschluss- und Neuvertragsabschlüssen über insgesamt 242.000 Quadratmeter gestärkt
- ◆ Finanzierungs-Mix mit Anleihen verbreitert; Durchschnittszins und Verschuldungsgrad weiter gesenkt
- ◆ Große Fortschritte bei der Finalisierung und Realisierung der Projektentwicklungs-Beteiligungen: positive Ergebnisbeiträge aus dem „MainTor“-Projekt
- ◆ Auflage dritter Spezialfonds, wachsende Zusatzerträge aus dem Fondsmanagement



## ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

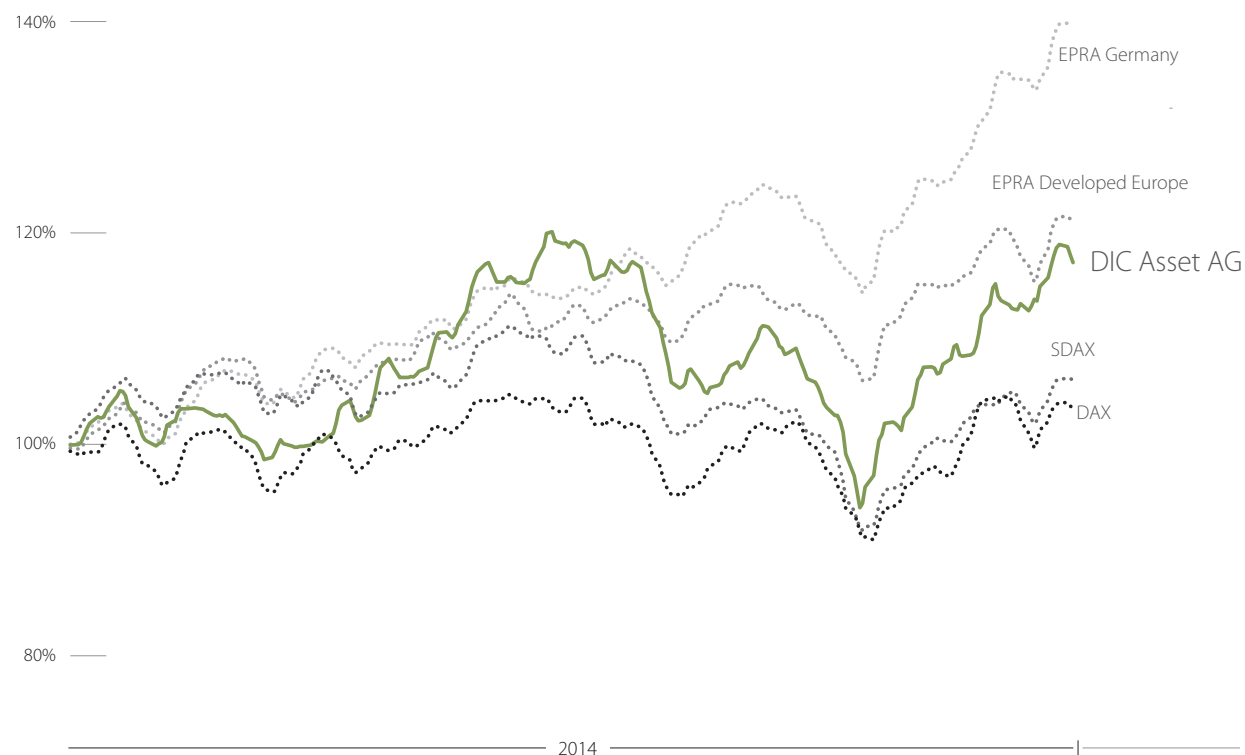
	2014	2013	2012
Anzahl Immobilien*	233	251	269
Mietfläche in m <sup>2</sup> *	1.412.900	1.484.700	1.256.100
Leerstandsquote*	10,9%	10,7%	10,9%
Miete pro m <sup>2</sup> in Euro*	9,60	9,60	10,20
Bruttomietrendite*	6,6%	6,6%	6,8%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*	150,1	158,6	141,9
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro*	2.396,9	2.538,3	2.223,5
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	47,9	45,9	44,9
Konzernüberschuss in Mio. Euro	14,0	16,0	11,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	34,9	42,0	43,9
Netto-Eigenkapitalquote**	33,4%	32,6%	31,6%
Net Asset Value in Mio. Euro	864,8	862,4	685,4

\* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

\*\* Auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten

## WERTENTWICKLUNG

(bei Wiederanlage der Dividende; indiziert)



### DIC Asset AG-Aktie mit guter Performance

Die DIC Asset AG-Aktie startete bei 6,66 Euro ins neue Jahr und steigerte den Kurs kontinuierlich. Bis Mitte des Jahres verzeichnete die Aktie einen Zuwachs von 22% und kletterte im Juni auf den Jahreshöchstkurs von 8,16 Euro. Trotz niedriger Zinsen erholte sich die Konjunktur nicht wie noch Anfang des Jahres erwartet. Vermehrt schlechte Nachrichten aus der Eurozone und internationale Krisen in Syrien und der Ukraine sowie das Wirtschaftsembargo gegen Russland hatten ebenso negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Finanzmärkte. Im Sog der allgemeinen starken Abwärtsbewegung der Märkte konnte auch die DIC Asset AG-Aktie das hohe Niveau nicht halten und fiel im Oktober auf das Jahrestief von 5,86 Euro. Parallel zum Gesamtmarkt und durch relevante Erfolge im operativen Geschäft gestützt, erholte sich die DIC Asset AG-Aktie mit nur leichten Schwankungen bis zum Jahresende und schloss bei einem Kurs von 7,41 Euro (+11%).

Am 31.12.2014 lag die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG bei rund 508 Mio. Euro und damit 10% über dem Vorjahr (460 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende betrug die Wertentwicklung der Aktie 15,9%.



### **Mieteinnahmen auf stabil hohem Niveau, Immobilienmanagementerträge ausgebaut**

Die Bruttomieteinnahmen haben mit 147,5 Mio. Euro (Vorjahr: 125,2 Mio. Euro) ebenso wie die Nettomieteinnahmen mit 132,2 Mio. Euro (Vorjahr: 112,3 Mio. Euro) einen Zuwachs von 18% zu verzeichnen und damit die Planung für 2014 mehr als erfüllt. Der deutliche Zuwachs geht auf das durch unsere Portfolio-Akquisition im November 2013 erweiterte Portfoliovolumen zurück und überkompensiert den Wegfall von Mieteinnahmen aus den im Laufe des Jahres verkauften Objekten.

Erklärtes Ziel für 2014 war es, Immobilien aus allen Portfoliobereichen zu veräußern. Wir haben mit Verkäufen aus unserem Bestandsportfolio Erlöse von 90,5 Mio. Euro (Vorjahr: 81,1 Mio. Euro) und Verkaufsgewinne von 6,8 Mio. Euro (Vorjahr 7,6 Mio. Euro) erzielt.

Der FFO stieg 2014 erneut, und zwar um 4% von 45,9 Mio. Euro auf 47,9 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss sank, im Wesentlichen auf Grund von Einmaleffekten in Bezug auf unsere Unternehmensanleihen, um 2,0 Mio. Euro bzw. 13% auf 14,0 Mio. Euro.

### **Hohes Vermietungsvolumen mit signifikanten Neuabschlüssen**

Unsere Vermietungsleistung erreichte 242.000 m<sup>2</sup> in 2014, gegenüber 176.400 m<sup>2</sup> im Vorjahr. Mit 114.000 m<sup>2</sup> nahmen die Neuvermietungen stark zu (2013: 69.000 m<sup>2</sup>). Dazu trugen mit insgesamt rund 27.000 m<sup>2</sup> die erfolgreiche Vermietungsarbeit für die aktuellen Projektentwicklungen „MainTor“ in Frankfurt und „Opera Offices Neo“ in Hamburg bei.

### **Attraktive Ankäufe**

Insgesamt haben wir in 2014 ein Ankaufsvolumen von rund 180 Mio. Euro realisiert. Für den weiteren Ausbau unseres Fondsgeschäft haben wir davon Akquisitionen in Höhe von rund 135 Mio. Euro getätigt. Mit dem Fonds „DIC Office Balance II“, der in Büroimmobilien in Deutschland investiert, wurde der dritte Fonds der DIC Asset AG aufgelegt. Der FFO-Bei-

trag aus Beteiligungserträgen und Managementgebühren sank auf Grund der Reduzierung des Eigenkapitalanteils im Fonds „DIC Office Balance I“ von 20% auf 10% von 6,5 Mio. Euro auf 5,6 Mio. Euro. Das freigesetzte Kapital nutzen wir, um das Investmentvolumen im Fondsgeschäft auch 2015 weiter deutlich auszubauen.

### **Immobilienwerte stabil**

Wir optimieren unser Portfolio stetig. Im Geschäftsjahr 2014 haben wir mit einem Verkaufsvolumen von rund 162 Mio. Euro über alle Portfolio-Segmente hinweg unser ursprüngliches Jahresziel von 150 Mio. Euro übertroffen. Wir konnten dabei die gestiegene Nachfrage am Investmentmarkt nutzen und Verkaufspreise erzielen, die im Durchschnitt 6 Prozent über dem zuletzt festgestellten Marktwert lagen. Der Bewertungseffekt auf die Immobilien beträgt 4,8 Mio. Euro, das entspricht einer marginalen Veränderung von -0,2 Prozent.

Unter Berücksichtigung der umfangreichen Verkäufe, der Investitionen und der Wertveränderung reduzierte sich der Marktwert unseres Portfolios um 5,6% auf 2.396,9 Mio. Euro (2013: 2.538,3 Mio. Euro). Der Net Asset Value beträgt 864,8 Mio. Euro (2013: 862,4 Mio. Euro). Der NAV je Aktie belief sich auf 12,61 Euro (2013: 12,58 Euro).

### **Projektentwicklungen verlaufen planmäßig**

Die Projektentwicklungen, an denen wir beteiligt sind, schreiten planmäßig voran: Bei den „Opera Offices“ in Hamburg ist nunmehr auch der zweite Bauabschnitt vorab verkauft und zu einem großen Teil vor Baubeginn vermietet. Mit Fertigstellung der ersten Bauteile von „MainTor“ in Frankfurt haben wir in 2014 positive Ergebnisbeiträge realisiert. Die erfolgreiche Vorabvermietung und der folgende Verkauf des „WINX“-Büroturmes, dessen Bau bereits gestartet ist, waren 2014 zwei der größten Abschlüsse am Frankfurter Immobilienmarkt.

## FINANZMANAGEMENT

### Breites Finanzierungsspektrum

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür, jederzeit die Zahlungsfähigkeit der DIC Asset AG und ihrer Beteiligungen sicherstellen zu können. Zudem streben wir an, eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen und gleichzeitig Freiheitsgrade aufrechtzuerhalten, die eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleisten. Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte. Wir unterhalten eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und vermeiden so eine starke Abhängigkeit von einzelnen Kreditinstituten. Darlehen vereinbaren wir stets zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

### Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments haben wir 2014 ein Finanzierungsvolumen von rund 191 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr bereits ein umfangreiches Finanzierungsvolumen von rund 960 Mio. Euro neu arrangiert worden war. Neben den rund 105 Mio. Euro für Finanzierungen im Commercial Portfolio entfallen rund 39 Mio. Euro auf Ankäufe für unsere Fonds sowie rund 47 Mio. Euro auf Finanzierungen bei weiteren Co-Investments.

Um unsere Finanzierungsstruktur möglichst stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen langfristig über meist 5–8 Jahre ab. Die Bankfinanzierungen erfolgen objekt- und portfoliobezogen auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff auf die Unternehmensgruppe und auf andere Portfolien erlaubt. Ein weiteres Plus an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir, indem wir uns überwiegend gegen Zinsschwankungen absichern.

Fremdmittel vereinbaren wir zu attraktiven Konditionen und nutzen zur Absicherung derivative Zinssicherungsinstrumente oder vereinbaren einen festen Zinssatz. Per Ende 2014 sichern wir mit 91% die Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen ab.

## AUSBLICK

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2015 weiterhin mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. An den Büovermietungsmärkten sind die Flächenreserven kontinuierlich gesunken, und die bis zum Jahresende erwarteten Flächenfertigstellungen sind zu einem ganz überwiegenden Teil bereits durch Vorvermietungen absorbiert. Die anhaltenden Niedrigzinsen fördern nach wie vor das Transaktionsgeschehen an den Immobilien-Investmentmärkten.

Unter diesen Rahmenbedingungen und in Anbetracht der zwischenzeitlich erreichten Meilensteine unseres Strategieplans erwarten wir, dass wir, mit unverändertem Fokus auf einer weiteren Steigerung der Netto-Eigenkapitalquote bzw. Reduzierung des Verschuldungsgrads der DIC Asset AG, unsere bereits kommunizierten Jahresziele erreichen.

Wir planen ein Investitionsvolumen leicht unter dem Niveau des Vorjahres von mindestens rund 130 Mio. Euro für das weitere Wachstum unseres Fondsgeschäfts. Aufgrund der hohen Dynamik in unseren Verkaufsaktivitäten erhöhen wir das angestrebte Verkaufsvolumen auf nunmehr mindestens 220 Mio. Euro für 2015. Nach Berücksichtigung der Effekte aus bereits realisierten und weiteren potenziellen Verkäufen erwarten wir daher eine Leerstandsquote von rund 11% für das Gesamtportfolio. Auf Basis fortgesetzter Verkäufe zur Senkung des Verschuldungsgrads rechnen wir mit Mieteinnahmen zwischen 134 Mio. und 136 Mio. Euro. Wir gehen davon aus, mit dem weiteren Ausbau der Erträge aus dem Immobilienmanagement und der Optimierung unserer Finanzstrukturen das operative Ergebnisniveau des Vorjahres um bis zu 4% auf einen FFO zwischen 48 Mio. und 50 Mio. Euro (rund 0,73 Euro pro Aktie) zu steigern.

Die aktuelle Geschäftsentwicklung im Jahr 2015 der DIC Asset AG können Sie unseren Quartalsberichten unter [www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de) entnehmen.

## ÖKOLOGIE

Im Mittelpunkt der ökologischen Nachhaltigkeit steht die dauerhafte Aufrechterhaltung der Tragfähigkeit und Belastbarkeit unserer Ökosysteme. Das primäre Ziel der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen wie Energie, Wasser und weiterer Rohstoffe ist die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit, um eine dauerhafte und gleichmäßige Erfüllung aller materiellen und immateriellen Leistungen und Funktionen der Umwelt zu gewährleisten.

### Unsere Prinzipien der ökologischen Nachhaltigkeit

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

Immobilien tragen wesentlich zum allgemeinen Energieverbrauch und zur Emission von Treibhausgasen bei. Der effiziente und umweltschonende Betrieb unserer Immobilien ist sowohl für uns als auch für unsere Mieter von hoher Bedeutung. Immobilien, Prozesse und Abläufe passen wir so an, dass unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit eine möglichst effiziente und gleichzeitig kostensparende Leistungserbringung möglich wird.

## DAS ANALYSEPORTFOLIO

In unserem Analyseportfolio sammeln wir jährlich 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 und geeignete Maßnahmen zur Optimierung im Energie-Management der Immobilien ableiten.

Entsprechend der neuen strategischen Ausrichtung der DIC Asset AG haben wir unseren Berichterstattungsrahmen verändert, sodass jetzt nur noch das direkt gehaltenen Portfolio in der Analyse berücksichtigt wird.

Ende 2014 bestand das Commercial Portfolio der DIC Asset AG aus 188 Objekten mit einer betreuten Mietfläche von rund 1,3 Millionen Quadratmetern. Für den diesjährigen Bericht wurde der Umfang des Analyseportfolios erneut erweitert. Ende 2014 umfasste es 124 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von circa 950.000 Quadratmetern; dies entspricht rund 71 Prozent des direkt gehaltenen Portfolios.

### Objekte

- ◆ 124 (+ 24 Objekte, 24%ige Steigerung gegenüber Nachhaltigkeitsbericht 2013)

### Mietfläche

- ◆ rund 950.000 m<sup>2</sup>

### Nutzungsarten

- ◆ 77% Büro
- ◆ 16% Einzelhandel
- ◆ 7% Weiteres Gewerbe

### Marktwert

- ◆ rund 1,4 Mrd. Euro per Ende 2014

### Ermittlung der Verbräuche

Die Auswertung der Daten unseres Analyseportfolios erstreckt sich über den Zeitraum der Jahre 2012 bis 2014. Für die Jahre 2012 und 2013 dokumentieren wir in diesem Bericht rückwirkend die Verbräuche des vergrößerten Analyseportfolios. Aufgrund der Ausweitung des Analyseportfolios weichen in diesem Bericht die Auswertungen für die Vorjahre gegenüber denen in den letzten veröffentlichten Berichten ab.

Für die Verbrauchsarten Heizenergie und Wasser greifen wir auf die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen zurück. Für die Ermittlung des Stromverbrauchs nutzten wir ausschließlich tatsächliche Verbrauchswerte, die wir größtenteils durch Befragung unserer Mieter ermittelt haben.

Zusätzlich zur Gesamtbetrachtung haben wir für das Analyseportfolio eine Like-for-like-Betrachtung der Jahre 2012 bis 2014 vorgenommen. In die Like-for-like-Analyse werden nur Immobilien einbezogen, die sich in zwei Vergleichsperioden im Bestand befinden. Mögliche Auswirkungen von An- und Verkäufen während des Betrachtungszeitraums werden so bereinigt.

Für unser Reporting ermitteln wir Durchschnittswerte über die Verbrauchsdaten des Analyseportfolios. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine unterschiedliche Nutzungsintensität von Gebäuden die Werte maßgeblich beeinflussen kann: Objekte mit eigenem Rechenzentrum und Kühlsystem im Dauerbetrieb weisen zum Beispiel einen durchschnittlich höheren Energieverbrauch auf. Immobilien mit größte-

rem Lagerflächenanteil oder ohne eigenes Kühlsystem verbrauchen dagegen meist deutlich weniger Energie.

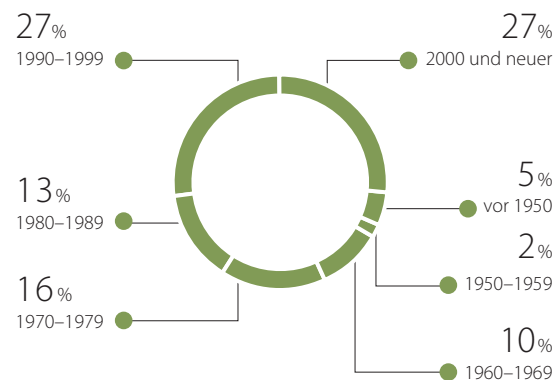
Bei der Auswertung verzichten wir auf methodische Anpassungen zur Neutralisierung von Effekten, die aus veränderter Nutzung der Mietflächen, der Leerstandsentwicklung des Immobilienportfolios, unterschiedlicher Materialbeschaffenheit und Alter der Gebäude sowie aus externen Einflüssen – wie beispielsweise Wettereinflüssen – resultieren können.

### Stetiger Wachstum des Analyseportfolios

In den letzten Jahren konnten wir unser Analyseportfolio kontinuierlich ausbauen. Seit Beginn der Nachhaltigkeitsberichterstattung ist das Analyseportfolio von 58 Objekten auf aktuell 124 Objekte angewachsen, das entspricht einer Steigerung um rund 114%.

### VERTEILUNG NACH BAUJAHR\*

in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios



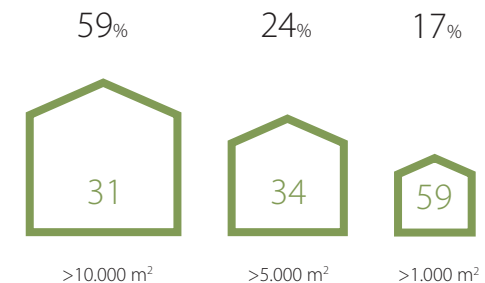
\* Bei umfangreichen Refurbishments/Modernisierungen: Jahr der jüngsten Modernisierung

Die größte Herausforderung liegt dabei in der umfassenden Ermittlung des Stromverbrauchs je Objekt, da der Großteil unserer Mieter eigene Versorgungsverträge abschließt. Für eine möglichst vollständige Erhebung sind wir auf die Kooperation derjenigen Mieter angewiesen, die Strom (und teilweise auch Wasser) selbst beziehen.

Je umfassender der Datenpool ist, desto genauer können wir Erkenntnisse zu einem nachhaltigen und effizienten Immobilienbetrieb ableiten und gemeinsam mit unseren Mietern geeignete Ansätze für die Optimierung der Energieeffizienz unserer Immobilien erarbeiten. Um die größtmögliche Abdeckung unseres Immobilienbestands zu erreichen, soll das Analyseportfolio in größtmöglichem Umfang noch stärker erweitert werden. Ziel ist es, den Großteil unseres direkt gehaltenen Portfolios zu erfassen und den Datenerhebungsrahmen zu vergrößern.

### ANZAHL DER IMMOBILIEN UND GRÖSSENVERTEILUNG

in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios



## ENTWICKLUNG DER VERBRAUCHSDATEN



### ENERGIEVERBRAUCH

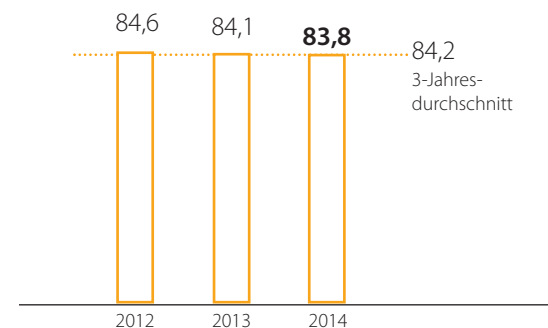
#### Strom

Für die Auswertung des Stromverbrauchs im Zeitraum 2012–2014 lagen uns im Durchschnitt für 99% der Mietflächen des Analyseportfolios die Stromverbrauchsdaten vor.

Im Jahr 2014 betrug der absolute Stromverbrauch in unserem Analyseportfolio 78,7 Mio. kWh (2013: 80,3 Mio. kWh). Bezogen auf die Mietfläche entspricht dies einem Wert von 83,8 kWh/m<sup>2</sup> (2013: 84,1 kWh/m<sup>2</sup>).

In der Like-for-like-Betrachtung wurden im Jahr 2014 78,7 Mio. kWh Strom verbraucht. Damit ist der Stromverbrauch like-for-like gegenüber 2012 um 1,6% (-1,3 Mio. kWh) zurückgegangen.

STROMVERBRAUCH in kWh/m<sup>2</sup>



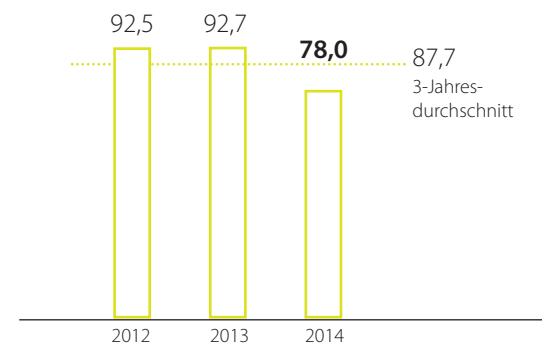
#### Heizung

Bei der Ermittlung des Heizenergieverbrauchs konnten wir über die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen und durch die von Mietern zur Verfügung gestellten Verbrauchswerte auf Daten von 98% der Mietflächen des Analyseportfolios zugreifen.

Der absolute Heizenergieverbrauch betrug 2014 in unserem Analyseportfolio 72,2 Mio. kWh (2013: 87,7 Mio. kWh). Auf die Fläche bezogen entspricht dies einem Wert von 78,0 kWh/m<sup>2</sup> (2013: 92,7 kWh/m<sup>2</sup>).

In der Like-for-like-Betrachtung belief sich der Heizenergieverbrauch 2014 auf rund 72,1 Mio. kWh. Gegenüber 2012 ging der Verbrauch damit um 16,2% (-13,9 Mio. kWh) zurück, was zum Teil auf den ungewöhnlich warmen Winter 2014 zurückzuführen ist.

HEIZENERGIEVERBRAUCH in kWh/m<sup>2</sup>



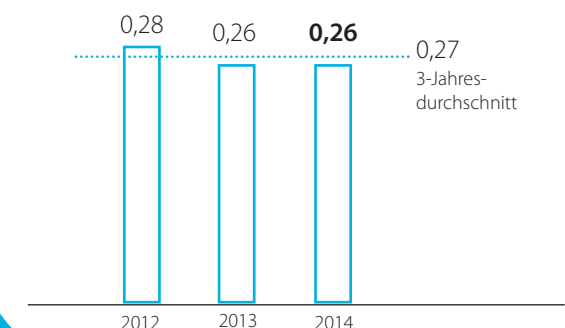
### WASSER

Bei der Ermittlung des Wasserverbrauchs werteten wir für den Zeitraum 2012–2014 über die Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen durchschnittlich Daten von 95% der Mietflächen des Analyseportfolios aus.

Der absolute Wasserverbrauch in unserem Analyseportfolio belief sich 2014 auf rund 240.000 m<sup>3</sup> (2013: rund 240.000 m<sup>3</sup>). Dies entspricht einem Wert von 0,26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (2013: 0,26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). In der Gesamtbetrachtung blieb der Verbrauch über den Analysezeitraum weitgehend stabil.

In der Like-for-like-Betrachtung ermittelten wir für 2014 einen Verbrauch von rund 223.000 m<sup>3</sup>. Der Wasserverbrauch ist im Vergleich zu 2012 um 7,4% (rund -17.800 m<sup>3</sup>) zurückgegangen.

WASSERVERBRAUCH in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>



## 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 weitestmöglich zu minimieren.



Grundlage der Berechnung des CO<sub>2</sub>-Umweltbeitrags unseres Analyseportfolios sind die Verbrauchsdaten für Strom und Heizenergie. Für die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Umweltbeitrags des Stromverbrauchs verwenden wir die veröffentlichten Angaben der regionalen und lokalen Stromversorger unserer Immobilien.

Den CO<sub>2</sub>-Umweltbeitrag der verbrauchten Heizenergie berechnen wir für die unterschiedlichen Energieträger mittels spezifischer Umrechnungsfaktoren. Die direkte und indirekte Heizenergieversorgung unserer Immobilien basiert auf den drei Energieträgern Fernwärme, Erdgas und Heizöl, wobei Fernwärme mit einem Anteil von 54% dominiert.

### ENERGIEVERSORGUNG NACH ENERGIEART

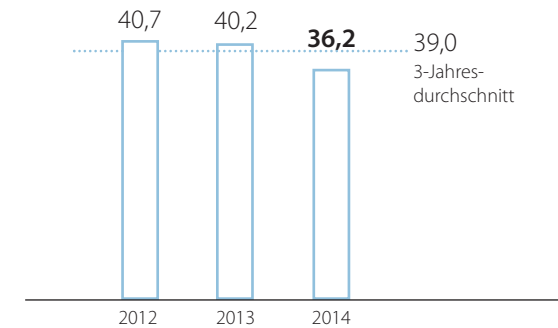


Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen verwenden wir folgende Faktoren:

- ◆ Fernwärme: 219,0 g CO<sub>2</sub>e/kWh\*
- ◆ Heizöl: 303,0 g CO<sub>2</sub>e/kWh\*
- ◆ Erdgas: 244,0 g CO<sub>2</sub>e/kWh\*

\* Quelle: CO<sub>2</sub>-Umrechnungsfaktoren des Instituts für Wohnen und Umwelt basierend auf DIN V 18599 „Bestimmung spezifischer Treibhausgas-Emissionsfaktoren für Fernwärme“

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



Im Jahr 2014 beliefen sich die durch Strom- und Heizenergieverbrauch verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen auf rund 33.740 tCO<sub>2</sub>e (2013: rund 38.220 tCO<sub>2</sub>e). Bezogen auf die Mietfläche entspricht dies einem Wert von 36,2 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (2013: 40,2 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>).

In der Like-for-like-Betrachtung wurden 2014 rund 33.710 tCO<sub>2</sub>e emittiert. Verglichen mit dem Jahr 2012 ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß like-for-like um 11,6% (-4.400 tCO<sub>2</sub>e) zurückgegangen.

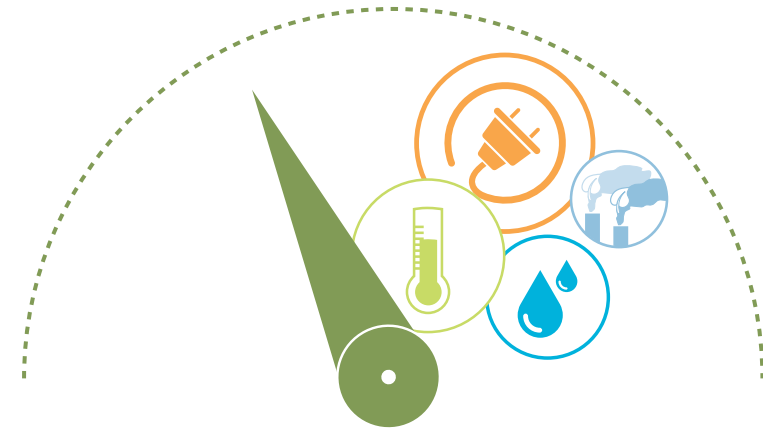
### Verbrauch einer typischen Immobilie

Die durchschnittliche Fläche einer Immobilie des Commercial Portfolios, die sich aus dem Quotienten von vermietbarer Fläche und Anzahl Immobilien im Portfolio errechnet, belief sich Ende 2014 auf 7.300 m<sup>2</sup>. Auf Basis der ermittelten Durchschnittswerte des Analyseportfolios ergibt sich für eine Immobilie dieser Größe folgende ökologische Jahresbilanz:

### ENERGIE-, WASSER- UND EMISSIONSWERTE

Basis: Durchschnittsmietfläche einer typischen Immobilie des Commercial Portfolios

Ø 2012–2014	pro Jahr	pro m <sup>2</sup> und Jahr
Stromverbrauch (kWh)	0,61 Mio.	84,2
Heizenergieverbrauch (kWh)	0,64 Mio.	87,7
CO <sub>2</sub> -Emissionen	285 t	39 kg
Wasserverbrauch (m <sup>3</sup> )	1.955	0,27



### ABSOLUTE VERBRAUCHSWERTE\*

	2014	2013	2012
<b>Indirekter Stromverbrauch (kWh)</b>	<b>78.661.796</b>	80.259.115	80.425.255
Anzahl analysierte Objekte	123 von 188	124 von 188	123 von 188
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	938.287	954.557	951.174
<b>Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)</b>	<b>72.209.643</b>	87.679.202	87.198.044
Anzahl analysierte Objekte	121 von 188	123 von 188	122 von 188
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	925.376	946.107	942.724
<b>Indirekter CO<sub>2</sub>-Ausstoß (kgCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>33.741.775</b>	38.217.500	38.531.186
Anzahl analysierte Objekte	123 von 188	124 von 188	124 von 188
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>)</b>	<b>239.840</b>	239.988	246.761
Anzahl analysierte Objekte	121 von 188	119 von 188	117 von 188
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>	913.024	907.202	893.609

\* in Bezug auf das Analyseportfolio

## LIKE-FOR-LIKE VERBRAUCHSWERTE\*

	2014	2013	2012	Veränderung seit 2012
<b>Indirekter Stromverbrauch (kWh)</b>	<b>78.654.249</b>	79.769.131	79.956.691	-1,6%
Anzahl analysierte Objekte		122 von 188		
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>		934.904		
<b>Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)</b>	<b>72.080.862</b>	86.063.996	85.971.196	-16,2%
Anzahl analysierte Objekte		120 von 188		
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>		921.993		
<b>Indirekter CO<sub>2</sub>-Ausstoß (kgCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>33.710.352</b>	37.710.645	38.122.143	-11,6%
Anzahl analysierte Objekte		122 von 188		
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>)</b>	<b>223.169</b>	233.379	240.979	-7,4%
Anzahl analysierte Objekte		115 von 188		
entspricht Mietfläche in m <sup>2</sup>		853.186		

\* in Bezug auf das Analyseportfolio

## KENNZAHLEN\*

	2014	2013	2012	Veränderung seit 2012
<b>Indirekter Stromverbrauch (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>83,8</b>	84,1	84,6	-0,9%
kWh/Arbeitsplatz**	1.425	1.429	1.437	
Anzahl analysierte Objekte	123 von 188	124 von 188	123 von 188	
<b>Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>78,0</b>	92,7	92,5	-15,7%
kWh/Arbeitsplatz**	1.327	1.575	1.572	
Anzahl analysierte Objekte	121 von 188	123 von 188	122 von 188	
<b>Indirekter CO<sub>2</sub>-Ausstoß (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)</b>	<b>36,2</b>	40,2	40,7	-11,1%
kgCO <sub>2</sub> e/Arbeitsplatz**	615	684	692	
Anzahl analysierte Objekte	123 von 188	124 von 188	124 von 188	
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,26</b>	0,26	0,28	-7,1%
m <sup>3</sup> /Arbeitsplatz**	4,5	4,5	4,7	
Anzahl analysierte Objekte	121 von 188	119 von 188	117 von 188	

\* in Bezug auf das Analyseportfolio \*\* durchschnittlicher Arbeitsplatz in 7 Großstädten Deutschlands rund 15–17 m<sup>2</sup> (Quelle: Cushman & Wakefield Global Occupier Metrics)



### Hochrechnung des Commercial Portfolios

Ausgehend von den Verbrauchsdaten unseres Analyseportfolios haben wir durch Hochrechnung den Verbrauch unseres gesamten direkt gehaltenen Portfolios im Zeitraum 2012 bis 2014 ermittelt. So lässt sich die tatsächliche Gesamtökobilanz der DIC Asset AG besser erfassen.

### PORTFOLIO-HOCHRECHNUNG

	2014	2013	2012
Fläche des Commercial Portfolios in m <sup>2</sup>	1.343.100	1.400.800	1.470.122
<b>Stromverbrauch</b>			
des Analyseportfolios in kWh/m <sup>2</sup>	83,8	84,1	84,6
<b>Hochrechnung Stromverbrauch</b> des Commercial Portfolios in Mio. kWh	<b>112,6</b>	<b>117,8</b>	<b>124,0</b>
– davon Allgemeinstrom (zu 100 % aus erneuerbarer Energie)	20,4	19,8	19,6
– davon Verbrauch durch Mieter	92,2	98,0	104,7
<b>Heizenergieverbrauch</b>			
des Analyseportfolios in kWh/m <sup>2</sup>	78,0	92,7	92,5
<b>Hochrechnung Heizenergieverbrauch</b> des Commercial Portfolios in Mio. kWh	<b>104,8</b>	<b>129,8</b>	<b>136,0</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch</b> extrapoliert in Mio. kWh	<b>217,4</b>	<b>247,6</b>	<b>260,3</b>
<b>Wasserverbrauch</b>			
des Analyseportfolios in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,26	0,26	0,28
<b>Hochrechnung Wasserverbrauch</b> des Commercial Portfolios in Mio. m <sup>3</sup>	<b>0,35</b>	<b>0,37</b>	<b>0,41</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>			
<b>Hochrechnung CO<sub>2</sub>-Emissionen</b> des Commercial Portfolios in in Mio. kgCO <sub>2</sub> e*	<b>42,5</b>	<b>49,4</b>	<b>52,2</b>

\* CO<sub>2</sub>-Emission aus dem Strom- und Heizenergieverbrauch der Mieter

## ÖKO-BILANZ DER DIC ASSET AG

Die DIC Asset AG ist mit rund 135 Mitarbeitern in sechs Büros in Deutschland präsent. Für die Auswertung der Verbrauchsdaten in den von uns genutzten Immobilien nutzen wir die gleiche methodische Vorgehensweise wie bei der Auswertung unseres Analyseportfolios.

Der Stromverbrauch der DIC Asset AG betrug im Geschäftsjahr 2014 rund 87,9 kWh/m<sup>2</sup> (2013: 78,1 kWh/m<sup>2</sup>). Im Vergleich zu 2012 ist der Verbrauch damit um 13,2 Prozent gestiegen – zurückzuführen vor allem auf den höheren Allgemeinstromverbrauch nach der im April 2014 erfolgten Verlagerung unseres Hauptsitzes in ein Gebäude mit höherer technischer Ausstattung, z.B. Klima- und Lüftungsanlage. Die DIC Asset AG bezieht an allen sechs Bürostandorten Heizenergie aus Fernwärme und Gas. Der Heizenergieverbrauch ist mit 55,0 kWh/m<sup>2</sup> in 2014 (2013: 71,5 kWh/m<sup>2</sup>) deutlich gesunken, gegenüber 2012 bedeutet dies einen Rückgang um rund 13,3%.

Der Wasserverbrauch liegt mit 0,29 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in 2014 nahezu auf dem Niveau von 2013 und 2012.

Wir ermutigen all unsere Mitarbeiter ökologisch zu denken und zu handeln und sich für das Thema Energieeffizienz zu begeistern. Mit dem Standortwechsel unseres Hauptsitzes innerhalb Frankfurts sind wir seit April 2014 Hauptmieter einer nachhaltigen Büroimmobilie, die nach den höchsten Green-Building-Standards entwickelt wurde. Damit haben wir die Voraussetzungen für ein energieeffizientes Arbeiten verbessert und darüber hinaus viele weitere Vorteile für unsere Mitarbeiter geschaffen, darunter beispielsweise das Angebot eines Jobtickets, wodurch wir die Nutzung des klimafreundlichen ÖPNV unterstützen.

Mit dem Projekt „Green Energy“ haben wir seit 2010 die Allgemeinstromversorgung unserer Immobilien aus regenerativen, CO<sub>2</sub>-neutralen Energiequellen (Ökostrom) sichergestellt. Wir unterstützen damit eine umweltfreundliche Stromgewinnung.

Auch für unsere eigenen Büros greifen wir inzwischen auf die Belieferung mit Ökostrom zurück – seit Anfang 2014 werden alle sechs mit Ökostrom beliefert.

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

	2014	2013	2012	Veränderung seit 2012
<b>Gesamtenergieverbrauch (kWh)</b>	<b>396.605</b>	363.629	350.331	13,2%
davon Energieverbrauch durch Mieter	195.106	199.292	201.485	-3,2%
davon Allgemeinstrom	201.500	164.337	148.846	35,4%
in kWh/m <sup>2</sup>	87,9	78,1	72,7	20,9%
in kWh/Mitarbeiter	1.456	1.476	1.460	-0,3%
<b>Heizenergieverbrauch (kWh)</b>	<b>248.262</b>	332.871	286.220	-13,3%
in kWh/m <sup>2</sup>	55,0	71,5	63,6	-13,5%
in kWh/Mitarbeiter	1.853	2.466	2.074	-10,7%
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>)</b>	<b>1.310</b>	1.319	1.322	-0,9%
in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,29	0,28	0,29	0%
in m <sup>3</sup> /Mitarbeiter	9,8	9,8	9,6	2,1%
<b>Anzahl Objekte</b>	<b>6</b>	6	6	
entspricht Fläche in m <sup>2</sup>	4.512	4.656	4.500	
Anzahl Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	134	135	138	

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz der DIC Asset AG beinhaltet alle Treibhausgasemissionen – gemessen in Kohlendioxid –, die im Zuge ihrer Geschäftstätigkeit entstehen.

Neben den durch Nutzung der Immobilien an unseren Standorten entstehenden Emissionen sind dies hauptsächlich CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch Dienstreisen der Mitarbeiter per Flugzeug, Bahn sowie mit Fahrzeugen unseres Fuhrparks verursacht werden.

Im Geschäftsjahr 2014 belief sich die CO<sub>2</sub>-Bilanz inklusive Mieterverbrauch auf 42.913 tCO<sub>2</sub>e (2013: 49.867 tCO<sub>2</sub>e).

Eine größere Herausforderung ist die Qualität der Datenerhebung zum Pendelverkehr unserer Mitarbeiter an allen Standorten, die wir für die nächsten Berichte sukzessive optimieren möchten.

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

	2014	2013	2012	Veränderung seit 2012
<b>Scope 1</b>				
Fuhrpark	244	299	274	-10,9%
<b>Scope 2</b>				
DIC Asset AG-Verbrauch (Mieterverbrauch Strom, Heizung)*	56	85	87	-35,6%
Allgemeinstrom (Commercial Portfolio)**	0	0	0	
<b>Scope 3</b>				
Dienstreisen ***	28	45	24	16,7%
DIC Asset AG-Verbrauch (Allgemeinstrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien, z.B. Firmensitz) ****	49	37	30	
Mieterverbrauch (basierend auf der Portfolio-Extrapolation)	42.536	49.401	52.192	-18,5%
<b>Gesamt tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>42.913</b>	<b>49.867</b>	<b>52.607</b>	<b>-18,4%</b>

\* Versorgung mit Ökostrom für die Unternehmensstandorte Mannheim ab 01.01.2011, Frankfurt ab 01.01.2012, Hamburg ab 01.10.2012

\*\* Alltagsstromversorgung seit 2010 zu 100% aus erneuerbaren Energien

\*\*\* ohne Berücksichtigung des Mitarbeiter-Pendelverkehrs

\*\*\*\* gemäß Information des Immobilieneigentümers

#### „Greenhouse Gas Protocol“ (GHG Protocol)

Unsere CO<sub>2</sub>-Bilanzierung richten sich nach dem weltweit anerkannten Standard des „Greenhouse Gas Protocol“. 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 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 Bürostandorte.
- 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch die Nutzung unseres Analyseportfolios (Stromverbrauch von Mietern in Immobilien in unserem Eigentum) oder durch Alltagsstromverbrauch (in den von uns zur Büronutzung angemieteten Immobilien) verursacht werden.

## SOZIALES

Als einer der größten Bestandhalter gewerblicher Immobilien in Deutschland sind wir nicht nur Teil des beruflichen Lebens vieler Menschen, sondern beeinflussen mit unseren Aktivitäten auch das lokale und regionale Umfeld in den Städten und Gemeinden. Wir übernehmen deshalb gesellschaftliche Verantwortung und engagieren uns im sozialen und gesellschaftspolitischen Bereich, 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

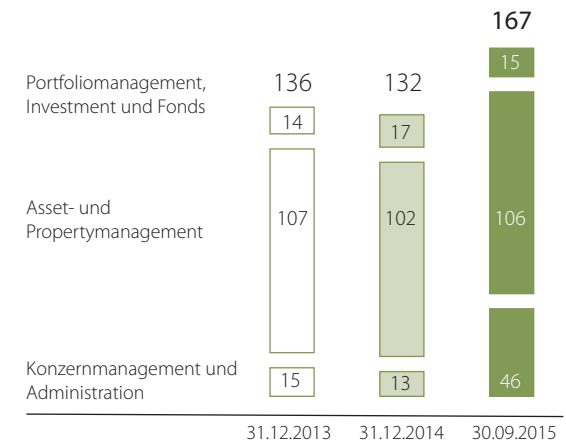
- ◆ Fairer und toleranter Umgang mit unseren Stakeholdern
- ◆ Gutes Arbeitsklima und Förderung unserer Beschäftigten
- ◆ Langfristige Partnerschaften mit leistungsfähigen Unternehmen
- ◆ Behutsame Stadtentwicklung mit Respekt vor gewachsener Umgebung
- ◆ Gemeinnütziges und soziales Engagement mit Fokus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

## UNSERE MITARBEITER

Die DIC Asset AG ist eines der großen börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland – bewusst ohne die Spezifika eines Großunternehmens. Unsere Mitarbeiter sollen ihre Ideen und ihr Leistungspotenzial entfalten und weiterentwickeln können. Wir setzen auf schlanke Strukturen, permanenten Ideenaustausch und Flexibilität, um stets nach der besten Lösung zu streben.

Die Kenntnisse, die Leistungsfähigkeit und das Engagement unserer Mitarbeiter sind die Basis unseres Unterneh-

### ANZAHL MITARBEITER



menserfolgs. 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. Der beste Nährboden dafür ist ein gesundes Unternehmensklima, in dem Fairness herrscht und Vielfalt und Chancengleichheit positive Auswirkungen auf die Arbeit und das Miteinander haben.

Zum Jahresende 2014 beschäftigte die DIC Asset AG 132 Mitarbeiter (2013: 136). Verglichen mit dem Vorjahr haben wir den Trend zur Verschlankung der Administration bei gleichzeitiger Stärkung der Bereiche Portfoliomanagement, Investment und Fonds fortgesetzt.

Seit 01.01.2015 werden die bisher ausgelagerten Tätigkeiten im Bereich Rechnungs- und Finanzwesen, Controlling sowie Personalwesen und IT (Teil des Konzernmanagements und der Administration) von eigenen Mitarbeitern der DIC Asset AG bearbeitet. Dafür wurden die vorher mit den Aufgaben betrauten Mitarbeiter in die DIC Asset AG integriert und bestehende Dienstleistungsverträge zum 31.12.2014 gekündigt. In Folge der Übernahme erhöhte sich die Mitarbeiterzahl um insgesamt 32 gegenüber dem Jahresende 2014. Zum 30.09.2015 waren 167 Mitarbeiter angestellt.

Der Großteil unserer Mitarbeiter arbeitet im Immobilienmanagement an der direkten Wertschöpfung unserer Immobilien. Mit sechs Büros sind wir deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Der Unternehmenssitz der DIC Asset AG ist Frankfurt am Main, von hier aus werden zentrale Management- und Verwaltungsaufgaben wahrgenommen.

### Ausgewogene Mitarbeiterstruktur

Das Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitarbeitern ist bei der DIC Asset AG seit Jahren ausgeglichen. Per Ende 2014 beschäftigen wir 51% weibliche Mitarbeiter (2013: 51%). Mit rund 71% ist der Großteil der Mitarbeiter zwischen 31 und 50 Jahre alt.

### Gehalt: Faire Entlohnung und Förderung von Leistung

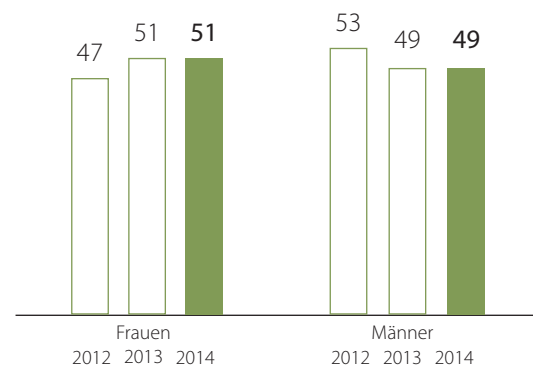
Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach dem Erreichen strategischer, operativer und individueller Ziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden.

Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter. Die DIC Asset AG hat 2014 in Summe 12,3 Mio. Euro an ihre Mitarbeiter ausbezahlt. Darin enthalten waren leistungsorientierte Vergütungen in Höhe von 1,6 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 13%. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,4 Mio. Euro.

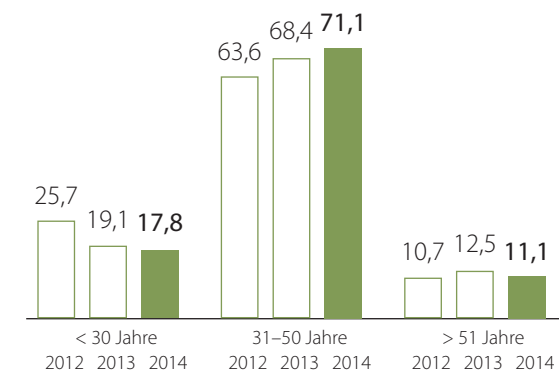
### Systematische Personalentwicklung

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

### VERHÄLTNIS WEIBL./MÄNNL. MITARBEITER in %



### ALTERSSTRUKTUR in %



Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und unternehmensweit ideal eingesetzt werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir themenspezifische Schulungen sowie allgemeine Fortbildungen unter anderem in den Bereichen Sprachen und Präsentationsfähigkeiten an. Wir haben unseren Mitarbeitern 2014 flexible Arbeitszeiten geboten und Weiterbildungswünsche finanziell unterstützt.

Personalentwicklung ist auch Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, zum Beispiel durch regelmäßige Schulungen. Darüber hinaus führen wir regelmäßige Führungskräfte-tagungen mit dem Vorstand durch. Dabei werden neben dem internen Wissensaustausch auch andere branchen- und immobilien-spezifische Themen durch Spezialisten-vorträge vertieft.

#### **Attraktiver Arbeitgeber**

Leistungsfähige Mitarbeiter für unser Unternehmen zu begeistern ist eine der wichtigsten Aufgaben unseres Personalmanagements. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC Asset AG als exzellenten Arbeitgeber und in die Wahrnehmung unserer Vorteile. So können wir –

anders als viele Großkonzerne – flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen bieten. Um dies bekannt zu machen, intensivieren wir unter anderem die Kooperationen mit ausgesuchten Lehrinstituten mit Immobilien-schwerpunkt. Dort halten unsere Führungskräfte Vorträge und pflegen engen Kontakt zu Lehrstühlen. Zudem haben wir erneut am Immobilien-Karriereforum des Veranstalters Immobilien Zeitung in Frankfurt im Juni 2014 teilgenommen.

#### **Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten**

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2014 haben wir in unseren Büros zwei Studenten nach dem Dualen System an der Berufsakademie in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Des Weiteren erhalten Schüler durch Schülerpraktika (über 14 Tage) und Studenten durch Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Dabei werden sie auch mit Aufgaben des Tagesgeschäfts betraut. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Trainee-programms, das derzeit von zwei Mitarbeitern genutzt wird. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

#### **Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz**

Durch frühzeitige Vorbereitung und Ausbildung sorgen wir für sichere Arbeitsbedingungen. Die Arbeitsschutzstrategie wird in regelmäßigen Sitzungen der Geschäftsführung und des mit internen Repräsentanten und externen Fachexperten besetzten Arbeitsschutzausschusses festgelegt. In Kursen, beispielsweise zum Thema Verantwortung für die Sicherheit am Arbeitsplatz, werden unsere Führungskräfte über bewährte Verfahren informiert.

Auch Brandschutztrainings für die Mitarbeiter tragen zu einer sicheren Arbeitsumgebung bei. Brandschutzhilfsmittel und Erste-Hilfe-Materialien mit entsprechenden Gebrauchsanleitungen stehen auf jedem Stockwerk leicht zugänglich zur Verfügung. Außerdem bieten wir regelmäßig in ganz Deutschland Erste-Hilfe-Schulungen für Mitarbeiter an. Seit Beginn dieser Maßnahme wurden über 15 Prozent unserer Mitarbeiter als Ersthelfer für Notfälle ausgebildet.

#### **Flexible Arbeitszeitmodelle**

Die DIC Asset AG bietet flexible Arbeitszeitmodelle an, vor allem um Mitarbeiter nach der Elternzeit bei der Rückkehr an ihren Arbeitsplatz zu unterstützen. So ermöglichen wir unseren Mitarbeitern die Vereinbarung von Familie und Beruf. Im Jahr 2014 arbeiteten insgesamt 13 Mitarbeiter (10%) in Teilzeit, 2013 waren es 15 Mitarbeiter (11%).

## ZU- UND ABGÄNGE\*

	2014				2013				2012		
	Männer	Frauen	Gesamt		Männer	Frauen	Gesamt		Männer	Frauen	Gesamt
Zugänge	9	9	18	Zugänge	9	12	21	Zugänge	12	21	33
Abgänge	6	5	11	Abgänge	9	6	15	Abgänge	11	12	23
Fluktuation in %			7,9	Fluktuation in %			10,6	Fluktuation in %			16,3

\* bereinigt um Personalwechsel innerhalb der DIC-Gruppe, basierend auf Arbeitnehmerkündigungen aus unbefristeten Verträgen.

### Offene Kommunikation, Teamgeist fördern

Neben etablierten Instrumenten der Personalentwicklung wie jährlichen Feedbackgesprächen ist uns der offene Austausch unserer Mitarbeiter gerade über Hierarchiegrenzen hinweg wichtig. Generell sollen sich unseren Mitarbeitern jederzeit mit Fragen und Anliegen an ihre Vorgesetzten wenden können.

Regelmäßig stattfindende Sitzungen von Arbeitsgruppen, bei denen Mitarbeiter aus den regionalen Büros und der Zentrale in unterschiedlichen Projekten zusammenarbeiten, fördern eine gute Kooperation und den Austausch von Know-How. Die in 2013 eingeführten Compliance-Richtlinien tragen ebenfalls zu einem verantwortungsbewussten Miteinander bei.

Um die gemeinsame Arbeit zu unterstützen, veranstalten wir Mitarbeitererevents, bei denen wir teamfördernde Aktivitäten nutzen, um die Gemeinschaft und den Zusammenhalt unserer Mitarbeiter zu fördern. Darüber

hinaus sind wir mit einem Großteil unserer Mitarbeiter regelmäßiger Teilnehmer des Frankfurter JP Morgan Corporate Challenge-Laufs. Neben der sportlichen Komponente stehen dabei Werte wie Teamgeist, Kommunikation, Kollegialität, Fairness und das Gemeinschaftsgefühl im Vordergrund.

### Abwesenheit auf niedrigem Niveau

Wir streben an, krankheitsbedingte Ausfalltage durch geeignete Maßnahmen soweit wie möglich zu reduzieren. Nach längerfristigen krankheitsbedingten Ausfällen führen wir mit betroffenen Mitarbeitern Rückkehrgespräche. Dabei erarbeiten wir gemeinsam gezielte Präventivmaßnahmen, die die Wahrscheinlichkeit eines erneuten Ausfalls beim Wiedereinstieg minimieren soll.

Die Abwesenheit je Mitarbeiter reduzierte sich im Vergleich zu 2013 von durchschnittlich 11,9 Tage auf 8,4 Tage. Das entspricht einer Abwesenheitsrate von 3,3% im Jahr 2014 (2013: 4,6%).

## ABWESENHEIT

	2014	2013	2012
Abwesenheitstage insgesamt	<b>1.134</b>	1.612	1.272
Ø Abwesenheitstage je Mitarbeiter	<b>8,4</b>	11,9	9,1
Abwesenheitsrate* in %	<b>3,3%</b>	4,6%	3,6%

\* Krankheitstage / (Sollarbeitstage x durchschnittliche Mitarbeiterzahl)

Die krankheitsbedingte Abwesenheit von Mitarbeitern der DIC Asset AG liegt damit weiterhin deutlich unter dem ermittelten Durchschnittswert von Arbeitnehmern in Deutschland, der sich 2014 auf 14,8 Fehltagen belief (2013: 14,7)\*.

\* Quelle: Techniker Krankenkasse (<https://www.tk.de/centaurus/servlet/content-blob/718612/Datei/143833/Gesundheitsreport-2015.pdf>) Gesundheitsreport 2015 und 2014

## ENGAGEMENT UND MITGLIEDSCHAFTEN

### Aktive Verbandsarbeit

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

Um die Wahrnehmung von Immobilienunternehmen und deren Belangen zu stärken, engagieren wir uns gemeinsam mit weiteren Branchenteilnehmern vor allem in den Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association). Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller war bis September 2015 als Executive Board Member der EPRA aktiv und ist gegenwärtige Vizepräsident des ZIA. CFO Sonja Wärtnges bringt ihre Expertise im EPRA Reporting & Accounting Committee und im entsprechenden ZIA-Ausschuss ein.

### Engagement für Nachhaltigkeit und Stadtentwicklung

Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller ist aktiv im Nachhaltigkeitskomitee des ZIA tätig, um Nachhaltigkeit nicht nur in unserem Unternehmen, sondern in der gesamten Branche zu fördern. Auch die beim ZIA erfolgende Ausarbeitung eines Nachhaltigkeitskodex für die deutsche Immobilienwirtschaft wurde so unterstützt.

Zusätzlich ist der Vorstandsvorsitzende Teil der Expertengruppe „Wohnen und Stadtentwicklung“ in Frankfurt am Main. Innerhalb eines fünfköpfigen Teams berät er den Oberbürgermeister in zentralen Fragen der zukünftigen und nachhaltigen Stadtentwicklung und bringt insbesondere sein Know-how im Bereich der Gewerbeimmobilien ein. Ziel ist die Gewährleistung der Standortattraktivität Frankfurts als Arbeitsplatz und Wohnort.

### DIC Investors' Day: Investoren- und Branchentreffen

Am 6. November 2014 trafen sich mehr als 300 deutsche und internationale Experten aus der Immobilien- und Finanzbranche zum DIC Investors' Day. Namhafte Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik diskutierten über die Herausforderungen der Immobilienbranche und forcierten den branchenübergreifenden Dialog. Mit der inzwischen dritten Veranstaltung in dieser Form hat sich der DIC Investors' Day als Plattform für den persönlichen Erfahrungsaustausch über das Tagesgeschäft hinaus etabliert.



### Unterstützung der Branchenvernetzung

Darüber hinaus engagieren wir uns in Form von Sponsoring von Immobilien-Konferenzen und wichtigen Branchentreffen (bspw. Quo Vadis, Real Estate Forum), um den Erfahrungsaustausch innerhalb der Branche zu fördern und die DIC Asset AG auf nationaler wie internationaler Ebene zu präsentieren.

### Gemeinnütziges Engagement

Mehrere soziale Projekte werden von uns aktiv unterstützt. Die Förderung von Kunst und Kultur nimmt bei unseren karitativen Spenden großen Raum ein. Im Jahr 2014 haben wir Organisationen wie Blickachsen (Skulpturen-Ausstellungsreihe mit Werken deutscher und internationaler Künstler) und das Schauspiel Frankfurt (größtes Sprechtheater in Frankfurt am Main) insgesamt mit einem Betrag von 20.000 Euro unterstützt.





## 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 präsentieren sich zukünftig drei Hochhäuser: der „WINX – The Riverside Tower“ mit rund 110 Metern Höhe und zwei Türme mit je rund 65 Metern Höhe. Während die Hochhäuser größtenteils für die Büronutzung vorgesehen sind, ergänzen kleinere Wohngebäude die Nutzungsvielfalt. 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. Die DIC Asset AG ist an dem Gesamtprojekt mit 40% beteiligt.

### Nachhaltigkeit von der Konzeption bis zur Fertigstellung

Nachhaltige Projektentwicklung bedeutet, Einsparpotenziale konsequent auszuschöpfen, Flächen ideal zu nutzen, die Produktivität und Lebensqualität der Mitarbeiter zu fördern und die Umgebung der Immobilie in die Planung einzubeziehen. Die zahlreichen Schutzmaßnahmen beim Bau machen das MainTor-Projekt zu einem der großen nachhaltigen Entwicklungsprojekte in Deutschland. Für alle gewerblichen Teilprojekte des MainTor-Quartiers streben wir die bestmögliche Green-Building-Zertifizierung DGNB Platinum an.

Beim gesamten Projekt haben wir den Anspruch verfolgt, energiesparende, ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Lösungen für den Bau und den Betrieb der Immobilien zu finden und dabei das bauliche und technische Optimierungspotenzial voll aus-

zuschöpfen. Auch beim gesamten Beschaffungsverfahren einschließlich der Herstellung von Baumaterialien wurden Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Zudem achten wir bei der Auswahl der baubegleitenden Unternehmen auf die Einhaltung der gesetzten Nachhaltigkeitsziele und führen in der Bauphase fortlaufend entsprechende Prüfungen durch. Während der Abrissphase wurden 200 Tonnen Stahl komplett recycelt und 20.000 Tonnen Schutt weiterverarbeitet – insgesamt betrug die Wiederverwertungsquote damit 95 Prozent.

Für die effiziente Nutzung und zukünftige Energieversorgung wurde frühzeitig ein Pflichtenheft erstellt, in dem die spezifischen energetischen Ziele für die jeweiligen Gebäude festgelegt sind. In der Planungsphase haben wir uns das Ziel gesetzt, die Referenzwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um bis zu 25 Prozent zu unterschreiten. Beim aktuell letzten Teilprojekt „WINX – The Riverside Tower“ basieren unsere Pläne auf der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Für Neubauten, die nach dem 1. Januar 2016 entstehen, ist darin eine Unterschreitung der EnEV-2009-Referenzwerte um 25 Prozent vorgeschrieben. Die Anpassung unserer Ziele macht deutlich, wie wir in jeder Phase den veränderten gesetzlichen Bestimmungen für die Immobilienbranche Rechnung tragen, um ein zukunftssicheres Produkt nach neuesten Standards zu erstellen.

### Neue Entwicklungen im Jahr 2015

Anfang 2015 begannen die Bauarbeiten bei „WINX – The Riverside Tower“, die Grundsteinlegung erfolgte am 14. Juli 2015. Der markante Büroturm, der Ende 2014 von der Unternehmerin Susanne Klatten gekauft wurde, und für den bereits Mietverträge über 60% der Fläche abgeschlossen wurden, soll Ende 2017/Anfang 2018 fertiggestellt werden. Der Bauteil „MainTor Patio“ wurde wie geplant Ende Juni dem Eigentümer übergeben. Ein weiterer Schwerpunkt im laufenden Jahr ist der Abschluss der Arbeiten an den Gebäuden „MainTor Palazzi“ und „MainTor Panorama“. Bis Ende des Jahres sollen die Bauarbeiten nahezu abgeschlossen sein. Alle „MainTor“-Teilprojekte wurden vor Baubeginn an Investoren vermarktet; rund 80 Prozent der Gesamtfläche sind bereits erfolgreich vermietet.



## HISTORIE DES MAINTOR AREALS – WIEGE DES BANKENVIERTELS

<p>● 1873</p> <p>● ab 1956</p> <p>● ab 1986</p> <p>● 2005</p> <p>● 2007</p> <p>● 2009</p> <p>● 2010</p> <p>● 2011</p> <p>● 2012</p>	<p>Gründungsstätte der Degussa als „Deutsche Gold- und Silber-Scheideanstalt“ mit der ersten modernen Münzprägestätte in Frankfurt am Main</p> <p>Geschlossenes Areal, Verlust wichtiger öffentlicher Wegbeziehungen zwischen Stadt und Main</p> <p>Monofunktionale Nutzung als Verwaltungssitz der Degussa/Evonik</p> <p>DIC erwirbt zusammen mit Morgan Stanley das Degussa-Areal</p> <p>Vereinbarung zwischen der Stadt Frankfurt und DIC zur Neustrukturierung des Maintor-Areals</p> <p>Internationaler Architekturwettbewerb zur künftigen Architektur der beiden Hochhäuser „WINX“ und „MainTor Panorama“</p> <p>Bestandskräftiger Bebauungsplan liegt vor</p> <p>Januar Auszug EVONIK (ehemals Degussa) Juni Verkauf des ersten Teilprojekts „MainTor Primus“ August Start der Abbrucharbeiten</p> <p>Januar Großvermietung im „MainTor Porta“ an Union Investment (14.000 m<sup>2</sup>, 70% Vorvermietung) März MainTor-Projekt Gewinner des MIPIM Award 2012 in der Kategorie „Best German Project“ Juli Verkauf „MainTor Panorama“ und „MainTor Patio“ vor Baustart an Ärzteversorgung Westfalen-Lippe für 150 Mio. Euro August Grundsteinlegung „MainTor Porta“ Dezember Vermarktungsstart der Eigentumswohnungen in den „MainTor Palazzi“</p>	<p>● 2013</p> <p>● 2014</p> <p>● 2015</p>	<p>Januar Großvermietungen im „MainTor Panorama“ an CMS Hasche Sigle (über 9.000 m<sup>2</sup>, 70% der Mietfläche) und im „MainTor Porta“ an Union Investment (rund 8.000 m<sup>2</sup>)</p> <p>Februar MainTor-Projekt Gewinner des Immobilienmanager Award 2013 in der Kategorie Kommunikation/Marketing</p> <p>Dezember Verkauf „MainTor Porta“ an einen Fonds der Union Investment Real Estate für 155 Mio. Euro.</p> <p>Januar Vermarktungsstart des letzten Teilprojektes „WINX – The Riverside Tower“</p> <p>April DIC bezieht „MainTor Primus“ als neues Headquarter</p> <p>Mai Halbzeit beim Bau des Maintor-Projekts</p> <p>November 60 Prozent Vorvermietung des „WINX – The Riverside Tower“ (an Union Investment)</p> <p>November Verkauf des „WINX – The Riverside Tower“ vor Baubeginn</p> <p>Januar–März Mieter Union Investment bezieht „MainTor Porta“</p> <p>April Erste Mieter beziehen Mietwohnungen im „MainTor Patio“</p> <p>Juli Grundsteinlegung des „WINX – The Riverside Tower“</p>
---	---	---	---



## MAINTOR-TEILPROJEKTE

Stand: November 2015

### „MAINTOR PANORAMA“

- Rund 13.500 m<sup>2</sup>
- Verkauf 2012
- ca 75% vermietet
- Fertigstellung Ende 2015

### „WINX – THE RIVERSIDE TOWER“

- Rund 35.000 m<sup>2</sup>
- 60% an Union Investment vermietet
- Verkauf 2014
- Baubeginn 2015
- Fertigstellung Ende 2017/Anfang 2018

### „MAINTOR PRIMUS“

- Rund 5.500 m<sup>2</sup>
- Verkauf 2011
- Neues DIC Headquarter
- Fertigstellung 2014

### „MAINTOR PORTA“

- Rund 22.000 m<sup>2</sup>
- Vollvermietung und Verkauf an Union Investment 2013
- Fertigstellung 2014



### „MAINTOR PALAZZI“

- Rund 100 Eigentumswohnungen
- 100% verkauft
- Fertigstellung Ende 2015

### „MAINTOR PATIO“

- Rund 90 Wohnungen
- Verkauf 2012
- Fertigstellung Sommer 2015
- mehr als 90% vermietet



## ANHANG

### GRI-RICHTLINIEN

Im Sommer 2013 hat die Global Reporting Initiative (GRI) die vierte umfassend überarbeitete Version ihrer Rahmenvorgaben zur Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht (nachstehend als G4-Richtlinien bezeichnet). Die G4-Richtlinien sind maßgeblich für nach dem 31. Dezember 2015 erscheinende Berichte. Die aktuellen Rahmenvorgaben werden ergänzt durch branchenspezifische Prinzipien und Indikatoren, um die Berichterstattung und Performancemessung in einzelnen Wirtschaftszweigen zu verbessern.

Dieser Bericht enthält Standardangaben zur Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß den GRI-Richtlinien G4. Eine Liste dieser Standardangaben mit den zugehörigen Textstellen ist im Index zu diesem Bericht enthalten. Für den nächsten Berichterstattungszyklus planen wir, unseren Nachhaltigkeitsbericht entsprechend der Kern-Option aus den G4-Richtlinien zu erstellen und insofern den Dialog mit Stakeholdern durch gezielte Umfragen weiter zu verstärken.

Bei der Messung unserer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistung haben wir die GRI-Ergänzungen für den Bau- und Immobiliensektor (Construction and Real Estate Sector Supplement, CRESS) sowie die Empfehlungen zu bewährten Vorgehensweisen („Best Practices Recommendations“) der EPRA (European Public Real Estate Association) zugrunde gelegt.

# G4 CONTENT INDEX

## INKLUSIVE CONSTRUCTION AND REAL ESTATE-ANGABEN

### STANDARDANGABEN

Nr.	Indikator	Seite	Anmerkung
<b>Strategie und Analyse</b>			
G4-1	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers der Organisation (z. B. Vorstandsvorsitzender, Geschäftsführer oder ähnliche leitende Position) zum Stellenwert der Nachhaltigkeit für die Organisation und zur Strategie der Organisation im Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit.	2	
<b>Organisationsprofil</b>			
G4-3	Name der Organisation	5	
G4-4	Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen	5	
G4-5	Hauptsitz der Organisation	5	
G4-6	Anzahl der Länder, in denen die Organisation operiert, und die Namen der Länder, in denen entweder die Organisation in wesentlichem Umfang tätig ist oder die für die im Bericht behandelten Nachhaltigkeitsthemen besonders relevant sind	5	
G4-7	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	5	
G4-8	Märkte, die bedient werden (einschließlich geografischer Aufschlüsselung, beliefeter Branchen sowie der Art der Abnehmer und Empfänger)	5	
G4-9	Größe der Organisation	5	
G4-10	Gesamtzahl der Beschäftigten nach Arbeitsvertrag, Region und Geschlecht	18, 35–36	
G4-11	Prozentsatz aller Arbeitnehmer, die von Kollektivvereinbarungen erfasst sind	n.r.	
G4-12	Beschreibung der Lieferkette der Organisation	6	
G4-13	Alle wichtigen Veränderungen während des Berichtszeitraums bezüglich der Größe, Struktur und Eigentumsverhältnisse der Organisation oder ihrer Lieferkette	7	Keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Lieferkette oder den Eigentumsverhältnissen; Geographische Verteilung des Portfolios weicht aufgrund normaler Geschäftstätigkeiten etwas vom letztem Berichtszeitraum ab.
G4-14	Unternehmensansatz zum Vorsorgeprinzip	10	
G4-15	Extern entwickelte wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Chartas und Satzungen, Prinzipien oder andere Initiativen, die von der Organisation befürwortet oder unterstützt werden	11, 39	
G4-16	Mitgliedschaften in Industrieverbänden und nationalen oder internationalen Interessenverbänden	39	
<b>Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen</b>			
G4-17	Alle Unternehmen, die im konsolidierten Jahresabschluss oder in gleichwertigen Dokumenten aufgeführt sind	13	
G4-18	Verfahren zur Festlegung der Berichtsinhalte und der Abgrenzung des Aspekts	10, 16–20	
G4-19	Listen Sie sämtliche wesentliche Aspekte auf, die im Prozess zur Festlegung der Berichtsinhalte ermittelt wurden.	20	





Nr.	Indikator	Seite	Anmerkung
G4-20	Wesentlichkeit der Aspekte und deren Abgrenzung innerhalb der Organisation	20	
G4-21	Wesentlichkeit der Aspekte und deren Abgrenzung außerhalb der Organisation	20	
G4-22	Auswirkung jeder Neudarstellung einer Information aus früheren Berichten und die Gründe für solche Neudarstellungen	26–27, 32	Während des Berichtszeitraums haben wir unser Analyseportfolio um 24% erweitert und zum ersten Mal durch Extrapolation den Verbrauch unseres gesamten direkt gehaltenen Portfolios im Zeitraum 2012 bis 2014 ermittelt. So lässt sich die tatsächliche Gesamtökobilanz der DIC Asset AG besser erfassen.
G4-23	Nennen Sie wichtige Änderungen im Umfang und in den Grenzen der Aspekte im Vergleich zu früheren Berichtszeiträumen.		Keine wesentlichen Änderungen
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>			
G4-24	Stellen Sie eine Liste der von der Organisation eingebundenen Stakeholdergruppen zur Verfügung.	16	
G4-25	Grundlage für die Ermittlung und Auswahl der Stakeholder, die eingebunden werden sollen	17–19	
G4-26	Nennen Sie den Ansatz der Organisation zur Einbindung von Stakeholdern einschließlich der Häufigkeit der Einbindung nach Art und Stakeholdergruppe und geben Sie an, ob eine Einbindung vor allem in der Phase der Berichtsvorbereitung erfolgt ist.	16	
G4-27	Die wichtigsten Themen und Anliegen, die durch die Einbindung der Stakeholder aufgekommen sind, und wie die Organisation auf jene wichtigen Themen und Anliegen reagiert hat, einschließlich durch ihre Berichterstattung. Nennen Sie die Stakeholdergruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen jeweils angesprochen haben.	17–19	
<b>Berichtsprofil</b>			
G4-28	Berichtszeitraum für die bereitgestellten Informationen	10	
G4-29	Datum des jüngsten vorhergehenden Berichts (falls vorhanden)	10	
G4-30	Berichtszyklus (z.B. jährlich, zweijährlich)	10	
G4-31	Kontaktstelle für Fragen bezüglich des Berichts oder seiner Inhalte.	58	
G4-32	Nennen Sie die von der Organisation gewählte „In Übereinstimmung“-Option und den GRI-Index für die gewählte Option. Nennen Sie die Referenz zum externen Prüfbericht.	44	
G4-33	Die Verfahrensweise und die gegenwärtigen Praktiken der Organisation hinsichtlich einer externen Prüfung des Berichts		DIC Asset AG nimmt zu diesem Zeitpunkt keine externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts vor.
<b>Unternehmensführung</b>			
G4-34	Berichten Sie über die Führungsstruktur der Organisation, einschließlich der Komitees des höchsten Kontrollorgans.	12, 13	
<b>Ethik und Integrität</b>			
G4-56	Beschreiben Sie die Werte, Grundsätze sowie Verhaltensstandards und -normen (Verhaltens- und Ethikkodizes) der Organisation.	15	

## SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

Nr.	Indikator	Seite	Anmerkungen
<b>WIRTSCHAFTLICH</b>			
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>			
<b>G4-DMA</b>		21	
EC1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert (Economic Value Generated and Distributed; EVG&D) auf periodengerechter Grundlage, einschließlich Einnahmen, Betriebskosten, Löhne, Zahlungen an Kapitalgeber und an die Regierung sowie Investitionen in die Gemeinschaft.	22–24, 39	
EC2	Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken und Chancen für die Aktivitäten der Organisation	2, 14	DIC Asset AG identifiziert und reagiert auf langfristige finanzielle und nicht-finanzielle Risiken als Teil ihres Risikomanagementprozesses.
EC3	Deckung der Verpflichtungen der Organisation aus dem leistungsorientierten Pensionsplan	36	
EC4	Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung	n.r.	
<b>Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen</b>			
<b>G4-DMA</b>		9–10	
EC7	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	19, 39	
EC8	Verständnis und Beschreibung der Art und des Umfangs wesentlicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen	GB 2014 50–56	
<b>ÖKOLOGISCH</b>			
<b>Energie</b>			
<b>G4-DMA</b>		26	
EN3	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	30–33	■ ■
EN4	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	30–33	■ ■
CRE1	Energieintensität der Gebäude	30–33	■ ■
EN5	Energieintensität	30–33	
EN6	Verringerung des Energieverbrauchs	28–33	■ ■
EN7	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	33–34	





Nr.	Indikator	Seite	Anmerkungen	
<b>Wasser</b>				
<b>G4-DMA</b>		26		
EN8	Gesamtwasserentnahme nach Quelle	n.r.		■ ■
EN9	Durch die Wasserentnahme wesentlich beeinträchtigte Wasserquellen	n.r.		
EN10	Prozentsatz und Gesamtvolumen des aufbereiteten und wiederverwendeten Wassers	n.v.		
CRE2	Wasserintensität der Gebäude	28–31		■ ■
<b>Emissionen</b>				
<b>G4-DMA</b>		29		
EN15	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	34		■ ■
EN16	Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	34		■ ■
CRE3	Intensität der THG-Emissionen aus Gebäuden	29		■ ■
CRE4	Intensität der THG-Emissionen aus Sanierung und Neubau	n.v.		
EN17	Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	34		
EN18	Intensität der THG-Emissionen	29		
EN19	Reduzierung der THG-Emissionen	29		
EN20	Emissionen von ozonabbauenden Stoffen	n.v.		
EN21	NOX, SOX und andere signifikante Luftemissionen	n.v.		
<b>Compliance</b>				
<b>G4-DMA</b>		15		
EN29	Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -Vorschriften		Keine Vorfälle bekannt	
<b>Ergänzungen für den Bau- und Immobiliensektor</b>				
CRE8	Art und Anzahl von Green-Building-Zertifizierungen	n.v.		



Nr.	Indikator	Seite	Anmerkungen
<b>GESELLSCHAFTLICH: ARBEITSPRAKTIKEN UND MENSCHENWÜRDIGE BESCHÄFTIGUNG</b>			
<b>Beschäftigung</b>			
<b>G4-DMA</b>		35	
LA1	Gesamtzahl und Prozentsatz der während des Berichtszeitraums neu eingestellten Mitarbeiter sowie Personalfuktuation nach Altersgruppe, Geschlecht und Region	35–38	
LA2	Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten der Organisation standardmäßig gewährt werden, nicht aber Mitarbeitern mit befristeten Arbeitsverträgen oder Teilzeitbeschäftigten, nach Hauptgeschäftsstandort	35–38	
LA3	Rückkehr und Verbleib der Mitarbeiter nach Elternurlaub, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	n.v.	
<b>Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Verhältnis</b>			
<b>G4-DMA</b>		38	
LA4	Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen, einschließlich der Angabe, ob diese in Kollektivvereinbarungen dargelegt sind.		Betriebliche Veränderungen werden frühzeitig und proaktiv an Mitarbeiter mitgeteilt. DIC Asset AG hat keine Kollektivvereinbarungen.
<b>Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</b>			
<b>G4-DMA</b>		37	
LA5	Prozentsatz der Gesamtbelegschaft, der in formellen Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Ausschüssen vertreten ist, die die Überwachung von Programmen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz unterstützen und entsprechende Beratung anbieten	37	
CRE6	Prozentsatz der Organisation, der in Übereinstimmung mit einem international anerkannten Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem arbeitet.		Obwohl DIC Asset AG sich zu diesem Zeitpunkt nicht an einen international Arbeitssicherheitsstandard orientiert, richten sich alle Arbeitsplätze nach den strengsten deutschen Sicherheits- und Gesundheitsstandards. Darüber hinaus prüfen interne und externe Arbeitssicherheitsausschüsse regelmäßig aktuelle Praktiken.
LA6	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht.	38	Keine arbeitsbedingten Verletzungen oder Todesfälle in diesem Zeitraum
LA7	Arbeiter mit hoher Erkrankungsrate oder -gefährdung im Zusammenhang mit Ihrer Beschäftigung	n.r.	
LA8	Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden	n.r.	



Nr.	Indikator	Seite	Anmerkungen
<b>Aus- und Weiterbildung</b>			
<b>G4-DMA</b>		36–37	
LA9	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	n.v.	
LA10	Programme für Kompetenzmanagement und lebenslanges Lernen, die zur fortdauernden Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter beitragen und diese im Umgang mit dem Berufsausstieg unterstützen	36–37	
LA11	Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	36	Alle Mitarbeiter bekommen jährliche Beurteilungen ihrer Leistung und Entwicklung.
<b>Vielfalt und Chancengleichheit</b>			
<b>G4-DMA</b>		35	
LA12	Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren	13, 36–37	Informationen zu der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats finden sich im Geschäftsbericht 2014
<b>GESELLSCHAFTLICH: MENSCHENRECHTE</b>			
<b>Gleichbehandlung</b>			
<b>G4-DMA</b>		35–37	
HR3	Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Keine Vorfälle bekannt
<b>GESELLSCHAFTLICH: PRODUKTVERANTWORTUNG</b>			
<b>Schutz der Privatsphäre des Kunden</b>			
<b>G4-DMA</b>		15	Siehe Compliance-Richtlinien
G4-PR8	Gesamtzahl begründeter Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre des Kunden und die Verletzung des Datenschutzes		Keine Vorfälle bekannt
<b>Compliance</b>			
<b>G4-DMA</b>		15	
G4-PR9	Geldwert der erheblichen Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen		Keine Vorfälle bekannt

**Erläuterungen/Abkürzungen**

■	EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting	n.r.	nicht relevant
CRE	Immobilien-spezifische Performanceindikatoren	n.v.	nicht verfügbar

## 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### G4-Leitfaden

Der G4-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.

**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.

**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>	Kilowattstunde pro m <sup>2</sup>
– m <sup>3</sup>	Kubikmeter
– m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Kubikmeter pro m <sup>2</sup>
– kgCO <sub>2</sub> e	Kilogramm Kohlendioxid-Emission
– kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Kilogramm Kohlendioxid-Emission pro m <sup>2</sup>
– kWh/Mitarbeiter	Kilowattstunde pro Mitarbeiter
– kWh/Arbeitsplatz	Kilowattstunde pro Arbeitsplatz
– m <sup>3</sup> /Mitarbeiter	Kubikmeter pro Mitarbeiter
– m <sup>3</sup> /Arbeitsplatz	Kubikmeter pro Arbeitsplatz



## KONTAKT

### DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor  
60311 Frankfurt am Main

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

Fax (0 69) 9 45 48 58-99 98

### Ansprechpartner

Caitlin Carnes  
Junior Manager Investor Relations

Peer Schlinkmann  
Head of Investor Relations

[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 2015

Herausgeber: DIC Asset AG

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