

Weiter auf Kurs: ESG+D

Know how and know why

Nachhaltigkeitsbericht 2021



ESG-Strategie neu formuliert

Unter dem Claim „Know how and know why“ haben wir klare Überzeugungen zu E, S, G und Digitalisierung definiert, die eng mit unserem 360°-Managementansatz verzahnt sind.

Seite 5 [↪](#)



Interview mit Sonja Wärtges

Die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärtges beschreibt im Gespräch, wie die DIC Asset AG ihr Verständnis von ESG konzernweit zum Erfolg führt.

Seite 24 [↪](#)



Klimaziel

Wir haben ein transparentes und messbares Klimaziel definiert, das wir bis zum Jahr 2030 erreichen möchten. Erfahren Sie mehr über die Hintergründe.

Seite 39 [↪](#)

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

mit Ihrem Interesse an unserem Nachhaltigkeitsbericht 2021 bekunden Sie Ihre Neugierde auf unser Unternehmen, dessen bisherige Entwicklung und anstehende Herausforderungen. Für dieses Interesse bedanken wir uns ausdrücklich. Wir hoffen, dass Sie beim Lesen dieses Berichts die gleiche Freude und Zuversicht verspüren, die uns die Vorbereitung dieses Dokuments bereitet hat.

Nachhaltigkeit geht uns alle an. Sie erfasst die ganze Organisation und beinhaltet ein weites Spektrum an Themen: An der Erstellung dieses Berichts haben nahezu alle Konzernbereiche mitgewirkt. Nachhaltigkeit ist ‚team work at its best‘. Für das eingebrachte Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedanken wir uns herzlich. Gleiches gilt für die aktive Unterstützung durch die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat.

Nicht ohne Stolz blicken wir auf inzwischen über zehn Jahre der Nachhaltigkeitsberichterstattung zurück. Andernorts noch lange als unwesentliches Randthema betrachtet, gehört nachhaltiges Handeln – und damit weitsichtiges unternehmerisches Denken – schon immer zu unserer DNA. Jedoch betrachten wir unseren Erfolg keineswegs als Ruhepolster, denn wir läuten mit diesem Bericht die nächste Phase der nachhaltigen Transformation ein.

Trotz der globalen Corona-Pandemie und den damit ausgelösten Einschränkungen erzielte die DIC Gruppe 2021 eine starke wirtschaftliche Performance. Hierzu zählt beispielsweise das erstmals dreistellige FFO-Ergebnis. Unser wirtschaftlicher Erfolg ist für uns ein zusätzlicher Ansporn, unserer gesellschaftlichen und ökologischen Verantwortung gerecht zu werden.

Dieses Dokument berichtet von Erreichtem und darüber, was wir uns weiter vorgenommen haben. Um unser Verständnis von Nachhaltigkeit greifbar zu machen, haben wir quantifizierbare Ziele für sämtliche ESG-Aspekte definiert. Besondere Bedeutung nimmt unser Klimaziel ein, dessen Erreichung in den kommenden Jahren Herausforderung und Ansporn zugleich sein wird. Wir liefern damit weiterhin unseren positiven Beitrag zum Klimaschutz.

Gleichzeitig entfalten wir unser nachhaltiges Selbstverständnis innerhalb der Organisation: Mit der Berufung unserer ersten Head of People and Culture fördern wir eine im Arbeitsalltag erlebbare Unternehmenskultur und messen den Bedürfnissen unserer Mitarbeiter eine hohe Priorität bei. Dabei endet unser soziales Engagement längst nicht an der Bürotür: Im Berichtsjahr wurden einige unserer Mitarbeiter freigestellt, um im von der Hochwasserkatastrophe besonders betroffenen Ahrtal Hilfe vor Ort zu leisten.

Unsere Branche befindet sich insgesamt im Umbruch. Während wir die unverändert hohe Nachfrage in den größten Städten Deutschlands über unsere starke Präsenz vor Ort abdecken, passen wir unser Angebot an die Entwicklungen im Markt an: von Logistikimmobilien über Coworking bis Homeoffice. Gleichzeitig werden die regulatorischen Rahmenbedingungen neu geschaffen. Sowohl auf europäischer als auch auf nationaler Ebene werden immer neue Anforderungen formuliert, auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeitskriterien. Für die DIC ist stetiger Wandel kein Grund zur Besorgnis, sondern Triebfeder der Innovation. So haben wir im Berichtsjahr unseren ersten Schuldschein mit ESG-Link begeben. Ein wichtiger Meilenstein in unserer nachhaltigen Transformation.

Bei all den Neuerungen, Umbrüchen und Innovationen bewahren wir jedoch unsere gewohnte Weitsicht: Durch unsere starke wirtschaftliche Performance gestalten wir Lebensräume, mit den Menschen und für die Menschen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Erkunden unseres Nachhaltigkeitsberichts 2021!

Ihre Sonja Wäringes

Inhaltsverzeichnis



ESG-Profil

Wir sind der Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft und der Umwelt verpflichtet. Daher richten wir unsere Themen eng an den Bedürfnissen unserer Stakeholder aus.

Seite 5 [↪](#)



Governance

Wir folgen dem Anspruch einer nachhaltigen Unternehmensführung und integrieren ESG konsequent in alle Organisationsebenen.

Seite 32 [↪](#)



Environment

Die Reduzierung von CO₂-Emissionen, die Senkung der Umweltbelastungen und des Ressourcenverbrauchs haben für DIC Priorität.

Seite 39 [↪](#)

Navigation

Die Kapitel sind über die Kapitelnamen am Kopf der Seiten zu erreichen.

Alle Inhaltsangaben führen per Klick zum angegebenen Inhalt. Die Inhalte innerhalb eines Kapitels sind auf den Kapitel-trennseiten detailliert aufgeführt.

Mit den Pfeilen kann innerhalb des Berichts vor- und zurück-geblättert werden.

Absprungmarken sind mit Inhalten innerhalb des PDF verlinkt.

Weitere Inhalte im Internet sind im Text gekennzeichnet.



Social

Als Arbeitgeber stehen wir in der Verantwortung, eine positive Unternehmenskultur und eine sichere, soziale und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung sicherzustellen.

Seite 61 [↪](#)



Anhang

Zur Förderung der Transparenz und Darstellung unserer Nachhaltigkeitsperformance orientieren wir uns an den GRI-Standards und an den EPRA-Richtlinien.

Seite 69 [↪](#)



Geschäftsbericht 2021

Weitere Informationen zur finanziellen Performance der DIC Asset AG finden Sie im Geschäftsbericht 2021.

[Zum Geschäftsbericht](#)

2021 auf einen Blick

Stetiger Ausbau unserer Assets under Management auf

11,5 Mrd. €

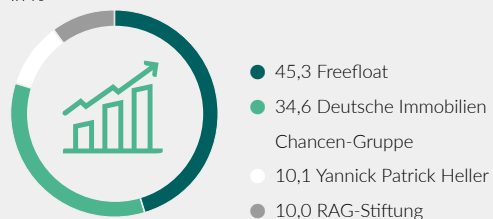
Erstmals ein dreistelliges Ergebnis erzielt mit einem FFO von

107,2 Mio. €

Erneute signifikante Steigerung der Managementenerträge im Assetmanagement für Dritte (Institutional Business) um 27% auf

101,2 Mio. €

Aktionärsstruktur in %

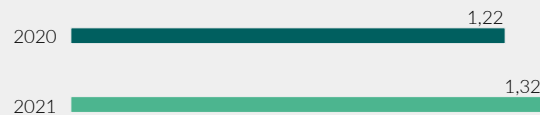


Stand: Februar 2022

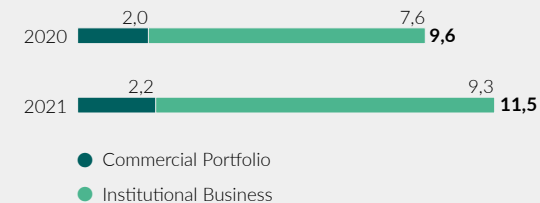
Standorte



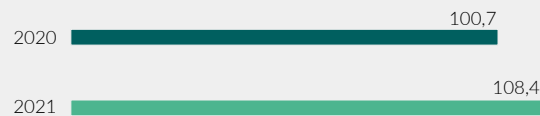
FFO je Aktie in Euro



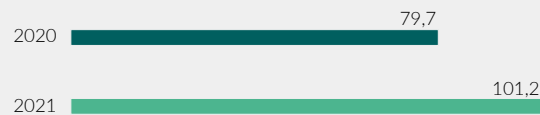
Assets under Management in Mrd. Euro



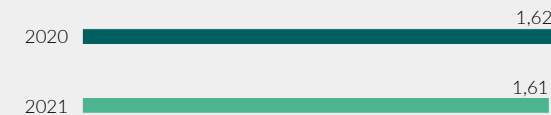
Bruttomieteinnahmen in Mio. Euro



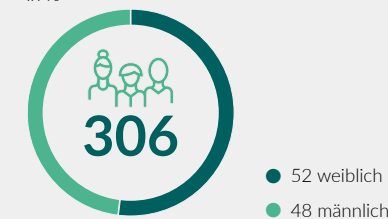
Erträge aus Immobilienmanagement in Mio. Euro



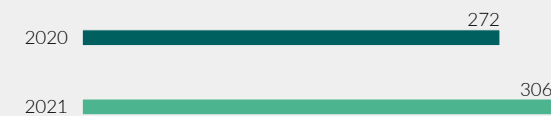
FFO II je Aktie in Euro



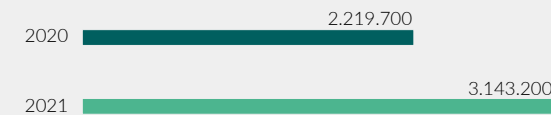
Anteil Mitarbeiter nach Geschlecht in %



Anzahl Mitarbeiter Stand: 31. Dezember 2021



Betreute Mietfläche in qm



ESG-Profil

Als Immobilienunternehmen sind wir der Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft und der Umwelt verpflichtet. Aus diesem Grund haben wir unsere Handlungsfelder geschärft und richten unsere Themen noch stärker an den Bedürfnissen unserer Stakeholder aus. In diesem Kapitel beschreiben wir, wie wir eine vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit mit unseren Dienstleistern, Geschäftspartnern und unseren Mitarbeitern erreichen.

- 6 Unternehmensprofil
- 8 Dynamisches Marktumfeld
- 10 Unsere Mitarbeiter
- 11 Lieferkette
- 12 Vorsorgeansatz und Risikomanagement
- 13 Initiativen und Mitgliedschaften
- 14 Ethik und Integrität
- 15 Unternehmensführung und Nachhaltigkeitsstrategie
- 19 Ziele und KPIs der DIC Asset AG
- 22 Stakeholderdialog
- 24 Interview mit Sonja Wärntges
- 28 Wesentlichkeitsanalyse
- 30 Berichtsprofil

Unternehmensprofil

GRI 102-1 | 102-2 |
102-3 | 102-4 | 102-5 |
102-7 | 102-45

Geschäftsbereiche

Seit ihrer Gründung im Jahr 2002 hat sich die DIC Asset AG als feste Größe auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt etabliert. Das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main beschäftigt 306 Mitarbeiter an insgesamt acht deutschen Standorten: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Mannheim, München und Stuttgart. Die DIC Asset AG generiert über zwei Geschäftsbereiche diversifizierte und nachhaltige Cashflows:

- Das Segment **Commercial Portfolio** (verwaltetes Immobilienvermögen: 2,2 Mrd. Euro) umfasst den Immobilieneigenbestand der DIC Asset AG. Hier erzielt die DIC Asset AG (im Folgenden „DIC“) kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen, optimiert den Wert unserer Bestandsobjekte und realisiert Gewinne durch Verkäufe. Weitere Erträge werden mit Beteiligungen erzielt.
- Im Segment **Institutional Business** (verwaltetes Immobilienvermögen: 9,3 Mrd. Euro) legt DIC Investmentvehikel auf. Hierzu zählen insbesondere Immobilienfonds für institutionelle Anleger, die in deutsche Gewerbeimmobilien investieren. Während der Laufzeit der Fonds betreut DIC die angekauften Immobilien. Wir erzielen variable Cashflows aus Fondsgebühren, der Verwaltung von Objekten und dem Handel mit Immobilien.

Konzerngesellschaften

Als zentrale Management-Holding übernimmt DIC sämtliche Aufgaben der Unternehmensführung. Insgesamt gehören neben der DIC Asset AG vier Tochterunternehmen zum Konzern. Die Konzerngesellschaften GEG German Estate Group GmbH, DIC Fund Balance GmbH, RLI Investors GmbH sowie DIC Onsite GmbH übernehmen wichtige operative Kernaufgaben. Das Schaubild auf Seite 7 zeigt die strategische Konzernstruktur zum Jahresende 2021.

Eigentumsverhältnisse und Rechtsform

Die DIC Asset AG wurde 2002 als Aktiengesellschaft im Sinne des deutschen Aktiengesetzes gegründet. Die erste Börsennotierung erfolgte 2003 im Freiverkehr der Börsen Stuttgart und München. 2006 folgen der Börsengang der DIC Asset AG am Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und die Aufnahme in den SDAX.

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich 45,3% der Aktien im Freefloat. Die größten Anteilsbesitze entfielen auf die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (34,6% der Aktien) sowie Yannick Patrick Heller (10,1%) und die RAG-Stiftung (10,0%).



Wir betreiben einen umfassenden Diskriminierungsschutz im Hinblick auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, die mögliche körperliche oder geistige Einschränkung, das Alter oder die sexuelle Orientierung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unserer externen Partnerinnen und Partner. Weitergehende Informationen können unserer Compliance-Richtlinie entnommen werden.

Die in diesem Bericht verwendete männliche Schreibweise bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Mehrfachbezeichnung wird grundsätzlich verzichtet, um eine bessere Lesbarkeit der Texte zu ermöglichen.



4

operative **Tochterunternehmen** gehören neben der DIC Asset AG zum Konzern.



Strategische Konzernstruktur DIC Asset AG

Vorstand

Sonja Wärntges (CEO/CFO)

Christian Bock (CIBO)

Johannes von Mutius (CIO)

Patrick Weiden (CCMO)

Management

Corporate Development & Strategy

Communication & Marketing

Investor Relations

Nachhaltigkeit/ESG

Finance, Accounting, Treasury & Controlling

Administration (HR, IT)

Segmente

Commercial Portfolio (Balance Sheet Investments)			Institutional Business (Managed Accounts)	
<p>Investment</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisitions and Sales • Due Diligence • Businessplanung • Rechtliche Strukturierung 	<p>Portfoliomanagement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Portfolioanalyse • Portfoliostrategie • Portfoliocontrolling 	<p>Investmentmanagement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strukturierung neuer Vehikel • Implementierung von Investmentstrukturen • Vertrieb • Investor Relations 	<p>Real Estate Management</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objektbuchhaltung • Qualitätsmanagement • Rechtliches Vertragsmanagement • Vermietung 	<p>Development</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planung von Neu- und Bestandsentwicklungen • Zentraler Ansprechpartner für die Vergabe von Bauleistungen

Asset- und Propertymanagement (8 eigene landesweit operierende Niederlassungen mit regionalen Leitungen)

Externe Dienstleistungen

Berlin	Köln	Düsseldorf	Frankfurt	
Hamburg	Mannheim	München	Stuttgart	Facility Management
Technical Property Management				

Dynamisches Marktumfeld

GRI 102-6 | 102-10

Märkte, Investitionsstandorte und lokale Präsenz

Die DIC Asset AG ist bisher hauptsächlich auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien aktiv. Diesen haben wir in fünf regionale Teilmärkte untergliedert. Das folgende Schaubild zeigt die Verteilung der Marktwerte des von uns verwalteten Immobilienvermögens nach geographischen Regionen (insgesamt 11,5 Mrd. Euro per 31. Dezember 2021).



11,5 Mrd. €

Immobilienvermögen per 31. Dezember 2021
wird insgesamt durch die DIC Asset AG verwaltet.

Regionalstruktur Gesamtportfolio 2021
Basis: Marktwert Assets under Management in %



- 9 Ost | 2020: 10
- 40 Mitte | 2020: 45
- 19 Süd | 2020: 14
- 24 West | 2020: 23
- 8 Nord | 2020: 8

Signifikante Änderungen in der Organisation

Seit 2021 koordiniert die Head of Sustainability die DIC-Nachhaltigkeitsaktivitäten, wertet die entsprechenden unternehmensspezifischen ESG-Informationen in Zusammenarbeit mit Investor Relations und den verantwortlichen Organisationseinheiten aus und berichtet über ihre Tätigkeit direkt an die CEO.

Im abgeschlossenen Berichtszeitraum kam es zu keinen signifikanten Änderungen in der Organisation der DIC Asset AG. Jedoch ergaben sich aus den folgenden Maßnahmen und Ereignissen (nicht signifikante) Auswirkungen auf die Organisation der Gesellschaft, weshalb sie zur Vermittlung eines vollständigen Bildes der Gesellschaft genannt und kurz erläutert werden.



Neuer Standort Stuttgart

Seit Januar 2021 betreibt die DIC Asset AG einen eigenen Standort in Stuttgart. Mit der Eröffnung unseres achten Standortes tragen wir der starken Wirtschaftskraft der baden-württembergischen Landeshauptstadt Rechnung und stellen sicher, in sämtlichen wesentlichen Märkten über eine starke Präsenz zu verfügen. Schließlich bildet die Nähe zu unseren Mietern und Kooperationspartnern einen unserer wesentlichen Wettbewerbsvorteile.



Übernahme des Logistikspezialisten RLI Investors

Zum Jahresende 2020 hat die DIC Asset AG 100 % der Anteile an der RLI Investors GmbH (RLI) sowie einen Minderheitsanteil von 25 % an der Realogis Holding GmbH (Realogis) erworben. RLI ist mit 16 Mitarbeitern in Berlin und München (nun Teil der dortigen DIC-Standorte) einer der führenden unabhängigen Logistikimmobilieninvestoren in Deutschland mit Assets und Management von über 700 Mio. Euro, die für institutionelle Anleger verwaltet werden. Realogis ist der marktführende unabhängige Berater im Industrie- und Logistikimmobiliensegment in Deutschland und beschäftigt an sieben Standorten über 60 Mitarbeiter.

Die Integration der beiden Gesellschaften in unsere Konzernstruktur erfolgte zu Beginn des ersten Quartals 2021. Der Kaufpreis lag bei rund 42 Mio. Euro. Diese Übernahme trug zu Jahresbeginn 2021 zum starken Wachstum des Institutional Business bei.



„Grüne“ Finanzstruktur

Auf der Finanzierungsseite haben wir 2021 segmentübergreifend rund 1,4 Mrd. Euro Mittelzuflüsse aus Neu- und Refinanzierungen arrangiert, einschließlich Objektfinanzierungen. Darunter sind erstmals auch „grüne“ Finanzierungen wie die Platzierung unseres ersten Schuldscheins mit ESG-Link über 280 Mio. Euro (nach Aufstockung zum Jahresende) oder die erstmalige Emission eines Green Bonds über 400 Mio. Euro, den wir erfolgreich bei institutionellen Kapitalmarktanlegern in Europa vermarktet haben.

Die Mittel aus dem Schuldschein und der „grünen“ Anleihe nutzen wir zur Finanzierung von grünen Projekten. Wir setzen die Mittel ein, um unseren Anteil von „Green Buildings“ bis Ende 2023 von aktuell rund 11 % des Marktwerts des Commercial Portfolio auf rund 20 % zu erhöhen. Die „grünen“ Finanzierungsinstrumente führen zu einer weiteren Diversifizierung unserer Finanzstruktur und verschaffen uns zukünftig mehr Flexibilität.

Unsere Mitarbeiter

GRI 102-8 | 102-41

Mitarbeiter

Die Kenntnisse und Fähigkeiten – und nicht zuletzt das hohe Engagement – unserer Mitarbeiter sind Voraussetzung für unseren Erfolg. Wir schätzen und fördern daher unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis. Unsere Personalpolitik zielt auf die Stärkung der Mitarbeiter vor Ort, um alle Immobiliendienstleistungen nah am Kunden erbringen zu können.

Die Anzahl der Mitarbeiter der Unternehmensgruppe erhöhte sich von 272 im Vorjahr auf 306 zum Jahresende 2021. Das folgende Schaubild zeigt die Anzahl unserer Mitarbeiter in den einzelnen Funktionsbereichen.

Vergütungen

Die Mitarbeitervergütung der DIC Asset AG unterliegt keinerlei tariflichen Vereinbarungen. Wie in unserer [Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) erläutert, gelten konzernweit die grundrechtlich verankerten Prinzipien der Versammlungs- und Koalitionsfreiheit.

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns

an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Eine tarifliche Bindung der Gehaltszahlungen besteht nicht. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Im Jahr 2021 wurde zudem ein steuerfreier einmaliger Corona-Bonus an alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen gezahlt. So wurden im Jahr 2021 insgesamt 33,8 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 2,8 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 8,3%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 3,5 Mio. Euro.

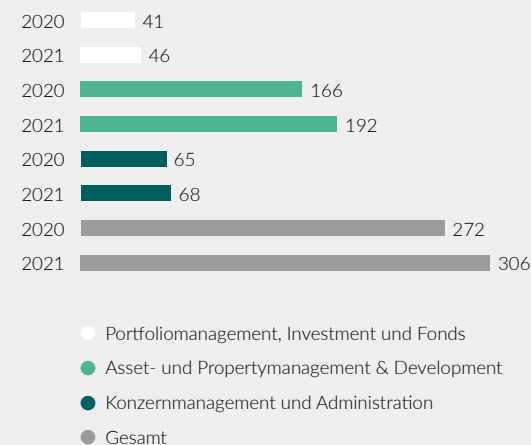
Des Weiteren hat der Vorstand ein konzernweites Mitarbeiterbeteiligungsprogramm ins Leben gerufen, sodass ab Januar 2022 jedem Mitarbeiter eine zusätzliche aktienbasierte Gehaltskomponente mit langfristiger Anreizsetzung zur Verfügung steht. Hierfür kauft die DIC Asset AG jedes Jahr eigene Aktien am Markt für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und lässt sie von einem Treuhänder verwalten. Nach einem vierjährigen Verbleib im Unternehmen wird die Mitarbeiterbeteiligung in Form von Aktien oder Ausschüttungen gewährt und entspricht der Aktienkursentwicklung in diesem Zeitraum.





306


hoch qualifizierte **Mitarbeiter** sind zum 31. Dezember 2021 bei der DIC Asset AG angestellt.


Anzahl der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen

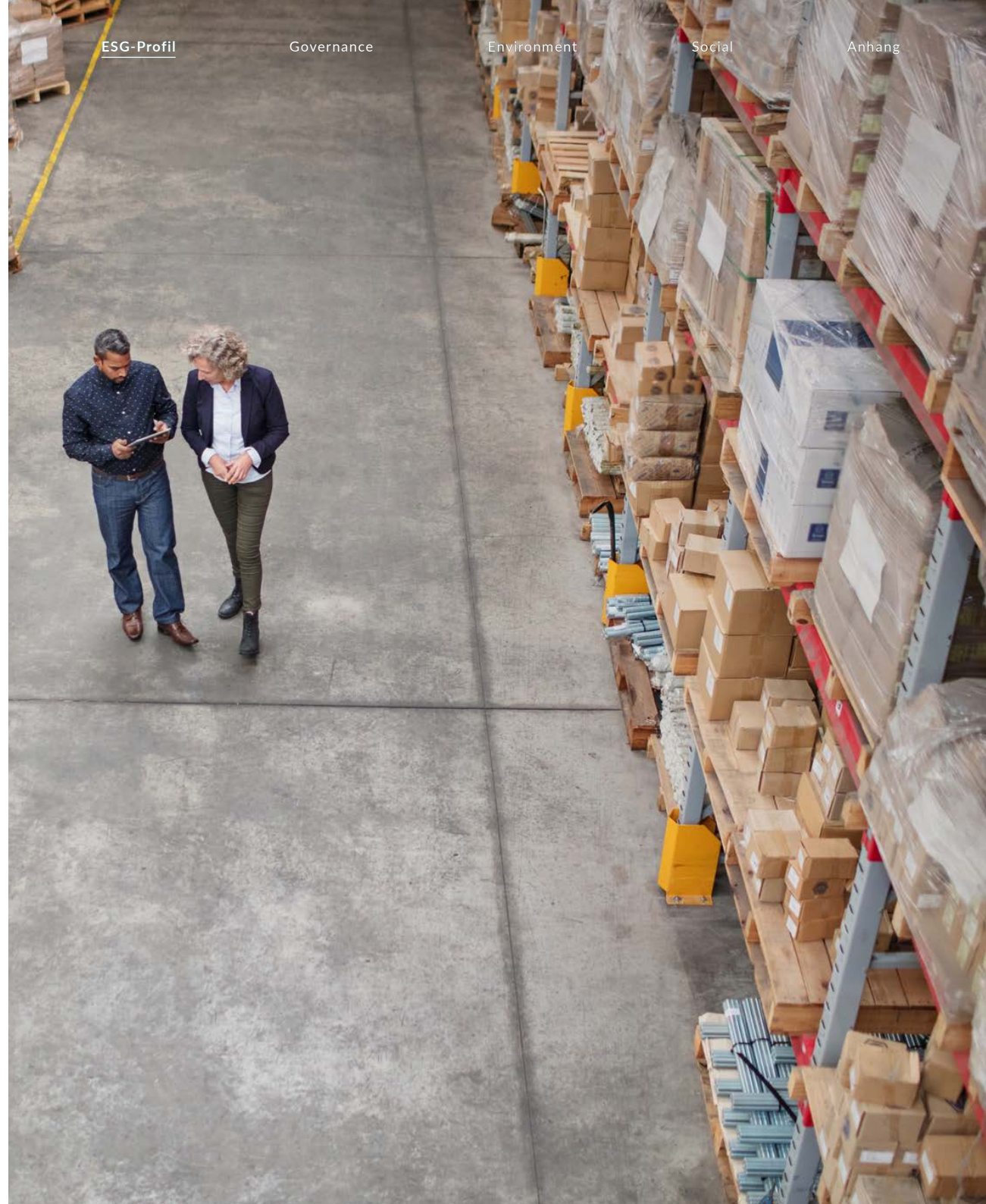


Lieferkette

GRI 102-9 Mit der Billigung des Lieferkettensorgfaltspflichten-gesetzes durch den Bundesrat am 25. Juni 2021 unterstrich der deutsche Gesetzgeber die zunehmende Bedeutung von fairen Arbeits- und Herstellungsbedingungen rund um den Globus. Das Ziel des Gesetzgebers besteht darin, den **Schutz der Menschenrechte**  und der Umwelt in globalen **Lieferketten**  zu erhöhen.

Obschon die DIC Asset AG vornehmlich auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv ist, sind wir uns unserer Verantwortung zur Wahrung der Menschenrechte und der Umwelt in sämtlichen Beschaffungsprozessen bewusst. Dies bedeutet, dass wir unsere Compliance-Richtlinie und die Grundsätze von Ethik und Integrität konsequent einhalten und umsetzen. Ferner haben wir einen **Code of Conduct**  erstellt, der als Leitfaden für alle unternehmerischen Handlungen und Entscheidungen dient.

Die DIC Asset AG verfolgt nahezu keine eigene Neubautätigkeit, sondern übernimmt die Objekte – meist schlüsselfertig – von den entsprechenden Projektpartnern. Obwohl somit unser Einfluss auf die vorherrschenden Arbeitsbedingungen limitiert ist, haben wir 2021 mit unserem **Geschäftspartnerkodex**  Regelungen festgeschrieben, die das Fundament jeder Zusammenarbeit bilden. Gemäß unserem Code of Conduct duldet die DIC Asset AG keinerlei Menschenrechtsverletzungen und verfolgt jedes Verdachtsmoment mit dem gebotenen Nachdruck.



Vorsorgeansatz und Risikomanagement

GRI 102-11 Klimaveränderungen und Risiken

Angesichts der erheblichen Zunahme des Treibhausgaseffektes und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf die Umwelt nimmt die Abwendung von Schäden an Menschen und Natur einen hohen Stellenwert bei sämtlichen unternehmerischen Entscheidungen ein. Die reine Reaktion auf bereits eingetretene Folgen der globalen Klimaveränderung ist dabei nicht ausreichend. Die DIC Asset AG unterstützt vollumfänglich Grundsatz 15 der Erklärung von Rio über Umwelt und Entwicklung. Darin ist der sogenannte Vorsorgeansatz festgeschrieben, demzufolge ein Mangel an vollständiger wissenschaftlicher Gewissheit kein Grund dafür sein darf, kosteneffiziente Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltschädigungen aufzuschieben.

Die DIC Asset AG verfügt über ein eigenes Risikomanagementsystem („RMS“), das u. a. zur frühzeitigen Erkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen

dient. Das RMS erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche von DIC und ihrer Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Unsere Risikosystematik umfasst fünf Risikoklassen: (1) strategische Risiken, (2) Finanzrisiken, (3) Compliance-Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) operative Risiken. Sie werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. Anpassungen des Risikomanagements wurden in Bezug auf ESG vorgenommen, um Risiken, aber auch Chancen zu identifizieren. Der Fokus lag originär auf regulatorischen Risiken und wurde 2020 um Klima- und Umweltrisiken erweitert. Dies entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und dabei auftretende Risiken zu steuern, zu verlagern und zu reduzieren. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

RMS

Eigenes **Risikomanagementsystem** der DIC Asset AG, das u. a. zur frühzeitigen Erkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen dient. Das RMS erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche von DIC und ihrer Tochtergesellschaften, ist für alle Mitarbeiter verbindlich und umfasst folgende Risikoklassen:

- 1 Strategische Risiken
- 2 Finanzrisiken
- 3 Compliance-Risiken
- 4 Politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)
- 5 Operative Risiken

Initiativen und Mitgliedschaften

GRI 102-12 | 102-13

Engagement und Verantwortung

Die DIC Asset AG beteiligt sich aktiv an nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsinitiativen in der Immobilienwirtschaft. Dabei verfolgen wir das Ziel, Themen mit Nachhaltigkeitsbezug noch stärker in unserer Organisation zu verankern und den Erfahrungs- und Informationsaustausch in unserer Branche zu fördern.



Initiativen im Überblick

Die vollständige [Liste sämtlicher Mitgliedschaften, Spenden und Sponsoring](#) der DIC Asset AG wird jährlich aktualisiert und ist öffentlich abrufbar.

Auf nationaler Ebene ist die DIC Asset AG Mitglied im [Zentralen Immobilienausschuss e.V. \(ZIA\)](#). Unsere CEO Sonja Wärntges bringt ihre Erfahrung und Expertise als Präsidiumsmitglied ein. Unsere Head of Sustainability ist seit vielen Jahren Mitglied der Ausschüsse Energie und Nachhaltigkeit. Hinsichtlich der Energie- und Klimapolitik der Bundesregierung vertritt der ZIA die Position, dass die Wahl der Mittel zur Erreichung der Klimaziele den handelnden Branchenteilnehmern überlassen werden sollte. Darüber hinaus fordert der ZIA die zeitnahe Schaffung politischer Rahmenbedingungen, die den Dekarbonisierungspfad des Sektors unterstützen und es Immobilienunternehmen ermöglichen, mit bestehenden Technologien schnelle Fortschritte bei der CO₂-Einsparung zu erreichen.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) in

der Fassung vom 16. Dezember 2019 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat und entsprechen wird. Die geltenden [Ausnahmen](#) hiervon haben wir öffentlich abrufbar aufgeführt.

Auf europäischer Ebene engagieren wir uns in der [European Public Real Estate Association \(EPRA\)](#). Die EPRA wirkt an der Entwicklung neuer ESG-Kennzahlen und Berichtsformate für die europäische Immobilienbranche mit. Dazu gehört u. a. die erste ESG-Datenbank der Immobilienbranche, welche seit 2011 kontinuierlich mit Daten befüllt wird, die den Sustainability Best Practices Recommendations (SBPR) entsprechen.

Darüber hinaus ist DIC Asset AG Teil von [ECORE – ESG Circle of Real Estate](#), einer Initiative für ESG-Konformität in Immobilienportfolios. Die ECORE-Mitglieder haben einen Scoringstandard entwickelt, um die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar zu machen. Dieser ist Basis für die kontinuierliche Optimierung hin zur CO₂-Neutralität. Unsere Tochtergesellschaft RLI Investors hat sich bereits 2020 an der Erarbeitung eines europäischen Standards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios beteiligt. Von Februar bis Mai 2021 haben wir an der ECORE-Pilotierung mit ausgewählten Objekten teilgenommen, um das

entwickelte ESG-Scoring-Modell in der Praxis zu testen und dessen Weiterentwicklung zu einem zukunftsgerechten ESG-Bewertungs-Modell für Gebäude und Fonds zu unterstützen. Gegenwärtig testen wir das ECORE-Rating als Teil unseres Ankaufprozesses, um Erfahrungswerte hinsichtlich der Marktgängigkeit zu sammeln.

Neben unserem Engagement auf institutioneller Ebene bringen sich unsere Mitarbeiter mit viel Eigenleistung in weiteren Initiativen und Verbänden ein. Hierzu zählen u. a. die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG), die Royal Institution for Chartered Surveyors (RICS), der Deutsche Investor Relations Verband e.V. (DIRK), die Wirtschaftsinitiative FrankfurtRheinMain e.V., das Urban Land Institute (ULI) Europe, der IMMO EBS e.V. sowie die Vereinigung von Freunden und Förderern der Goethe-Universität Frankfurt.

Wir werden auch in Zukunft aktive Verbandsarbeit betreiben und an externen Initiativen mitwirken. Dabei pflegen wir den interdisziplinären Austausch mit sämtlichen Interessengruppen und fördern die Entwicklung einer einheitlichen Best Practice in der Branche.

Ethik und Integrität

GRI 102-16

Unternehmensrichtlinien

Die DIC Asset AG pflegt eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wird nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung entsprochen. 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.

Der **Code of Conduct** [↗](#) ist unser Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen unserer Organisation. Er bildet die Grundlage für unsere unternehmensinternen Richtlinien und gilt verpflichtend für alle Mitarbeiter. Insbesondere die Vorgesetzten sind in der kontinuierlichen Pflicht, die Einhaltung dieses Leitfadens durch entsprechende Maßnahmen und Prozesse sicherzustellen. Für Hinweisgeber, die ihre Angaben ausschließlich anonym einreichen möchten, unterhält die DIC Asset AG ein eigenes **Hinweisgebersystem** [↗](#), welches im Abschnitt **Compliance** [↗](#) ausführlich beschrieben wird.

In unserer **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte** [↗](#) haben wir festgelegt, dass die Einhaltung aller lokal geltenden gesetzlichen

Bestimmungen für uns eine Selbstverständlichkeit und integraler Bestandteil unserer Unternehmensführung ist.

Zur Umsetzung dieses Bekenntnisses richten wir unser unternehmerisches Handeln insbesondere an den folgenden Konventionen aus:

- **Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen** [↗](#)
- **Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen** [↗](#)
- **Die acht Kernarbeitsnormen der internationalen Arbeitsorganisation (ILO)** [↗](#)

Die darin enthaltenen Werte und Normen sehen wir als wesentliche Grundlage unserer Unternehmenskultur. Hierzu gehören auch und insbesondere die grundrechtlich verankerten Prinzipien der Versammlungs- und Koalitionsfreiheit.

Unsere **Compliance-Richtlinie** [↗](#), die wir 2021 erweitert und aktualisiert haben, definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, vor allem im Hinblick auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, die mögliche körperliche oder geistige Einschränkung, das Alter oder die sexuelle Orientierung. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.

Gemäß unserer **Antikorruptionsrichtlinie** [↗](#) sind unsere Mitarbeiter verpflichtet, ihre geschäftlichen Entscheidungen ausschließlich im besten Interesse der DIC-Unternehmensgruppe und frei von persönlichen Interessen zu treffen. Die Unternehmensgruppe lehnt jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch anvertrauter Entscheidungsbefugnisse entschieden ab.

Der Vorstand der DIC Asset AG hat die **Lobbyismus-Richtlinie** [↗](#) als Grundlage eines verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handelns für die Mitarbeiter von DIC verabschiedet. In dieser Richtlinie wurde festgelegt, dass sich die Lobbyarbeit der DIC-Unternehmensgruppe durch Transparenz, Fairness, Integrität sowie sachliche Informationen auszeichnet. Ferner enthält die Richtlinie eine Reihe an Grundsätzen, zu deren Beachtung unsere Mitarbeiter sowie im Namen von DIC handelnde Berater verpflichtet sind.

Im **Geschäftspartnerkodex** [↗](#) der DIC-Unternehmensgruppe wurden Regelungen festgeschrieben, die das Fundament jeder Zusammenarbeit bilden. Die Geschäftspartner der DIC-Unternehmensgruppe sind verpflichtet, diese Regelungen einzuhalten und ihren Geschäftspartnern wie Lieferanten, Subunternehmen o. Ä. aufzuerlegen. Hierzu zählen beispielsweise die Einhaltung der geltenden Gesundheits- und Arbeitsschutzgesetze, sonstiger arbeitsrechtlicher Bestimmungen sowie der Vorschriften des Sozialversicherungsrechts.



Sämtliche Dokumente werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst, um den entsprechenden regulatorischen oder sonstigen Anforderungen zu entsprechen. **Die jeweils geltende Fassung der Dokumente** [↗](#) kann jederzeit vom Unternehmen angefordert werden und ist öffentlich abrufbar.



Unternehmensführung und Nachhaltigkeitsstrategie

GRI 102-18 | 102-20 | 102-21

Führungsstruktur

Als börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland verfügt die DIC Asset AG über eine duale Führungsstruktur. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist die Führung des Unternehmens auf zwei Gremien verteilt, die organisatorisch und personell streng voneinander getrennt sind.

Der Vorstand ist eigenverantwortlich für die Leitung des Unternehmens zuständig. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Vorstandsvorsitzende, Sonja Wärntges, ist auch für Nachhaltigkeit/ESG verantwortlich. Neben der Vorsitzenden gehören dem Vorstand drei weitere Mitglieder an: Christian Bock (Institutional Business), Johannes von Mutius (Investments) sowie Patrick Weiden (Kapitalmarkt).

Der Aufsichtsrat ist das höchste Kontrollorgan innerhalb von DIC. Im Rahmen der jährlichen Hauptversammlung obliegt ihm die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern. Ferner nimmt der Aufsichtsrat bestimmte Prüf- und Berichtspflichten wahr und vertritt die Gesellschaft gegenüber dem Vorstand (§ 112 AktG). Neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Prof. Dr. Gerhard Schmidt, gehören dem Aufsichtsrat fünf weitere Mitglieder an. Weitere Informationen

zur Zusammensetzung der Gremien sowie zur Unabhängigkeit, Berufserfahrung und Qualifikation der Aufsichtsräte finden sich im [Geschäftsbericht 2021](#), S. 145 ff.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Immobilienbranche nimmt eine Schlüsselposition beim Thema Nachhaltigkeit und bei der Erreichung der nationalen und internationalen Klimaziele ein. Gebäude sind für ca. 35–40%¹ der CO₂-Emissionen verantwortlich und haben einen großen Ressourcenbedarf bei der Errichtung und im Betrieb, insbesondere von fossilen Brennstoffen.

Seit der Veröffentlichung des Aktionsplans „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ durch die Europäische Kommission im März 2018 ist ESG („Environment, Social, Governance“) eine prägende Größe für den Kapitalmarkt. Die Übersetzung der ambitionierten Klimaziele in die Mechanismen des Immobiliensektors ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Unabhängig von den regulatorischen Vorgaben haben wir die vor uns liegende Transformation der Branche als Chance erkannt und im abgeschlossenen Berichtsjahr wichtige strategische Entscheidungen getroffen.

Als eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen trägt die DIC Asset AG aktiv zur Erreichung dieser Ziele bei. Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, misst die Unternehmensführung deshalb neben ökonomischen

Themen auch ESG-Aspekten eine wesentliche Bedeutung bei. Im Umgang mit diesen Themen stehen im Mittelpunkt die Erfassung, Überwachung, mögliche Eindämmung und Vermeidung negativer Folgen unserer Geschäftstätigkeit sowie für unsere betreuten Immobilien.

Nachhaltigkeit und ESG sind deshalb ein grundlegender und integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Unter dem Claim „Know how and know why“ haben wir 2021 (im 10. Jahr der Nachhaltigkeitsberichterstattung) unseren 360-Grad-Ansatz (vgl. Geschäftsbericht 2021) um vier klare Überzeugungen zu **E, S, G** und **D**igitalisierung erweitert.

Um unsere Nachhaltigkeitsstrategie stetig zu verbessern, haben wir im Berichtsjahr eine umfangreiche Analyse der Bedürfnisse der Stakeholder, der gesellschaftlichen Veränderungen und Megatrends sowie der Erwartungen in der Branche durchgeführt (siehe [Wesentlichkeitsanalyse](#) ⇄). Ferner haben wir mit der Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse eine transparente Grundlage für die weitere Entwicklung der ESG-Strategie und unserer Nachhaltigkeitsziele geschaffen.

Innerhalb dieser Säulen legen Handlungsfelder die wesentlichen Themen des Nachhaltigkeitsaspekts fest.

¹ Quelle: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-17-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3, S. 17



Basis unseres Geschäftsmodells ist unsere Managementplattform. ESG ist grundlegender und integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, unseres Managementansatzes und unserer Geschäftsaktivitäten. Die Verknüpfung mit unserer Digital- und IT-Strategie bildet dabei eine wichtige Grundlage.

360-Grad-Wertschöpfung und ESG-Strategie

MATCH

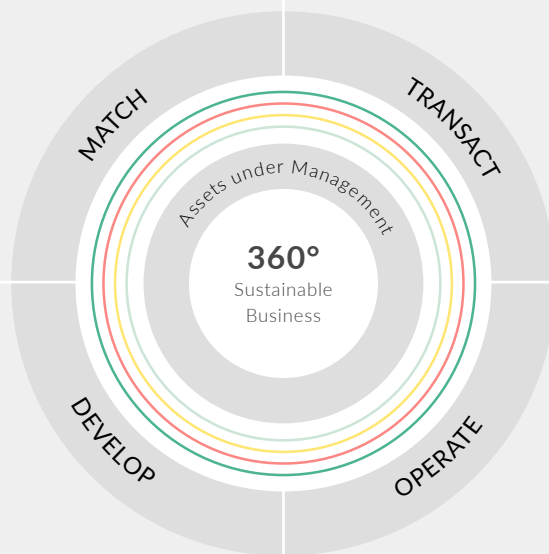
Das Matching von Objekten, Nutzern, Investoren
Investment-/Anlagestrategie definiert ESG-Kriterien

TRANSACT

Die Anbahnung und Strukturierung von Transaktionen, für Wachstum und zur Realisierung der geschaffenen Wertsteigerungen
ESG Due Diligence im Ankaufsprozess inkl. Erstellung von ESG-Aktionsplänen entsprechend Investment-/Anlagestrategie

Wir managen unser Business proaktiv unter Nachhaltigkeitsaspekten

- **Environment**
 - Energie und Energieeffizienz
 - Emissionen und Dekarbonisierung
 - Nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung
 - Innovative Modernisierungskonzepte
 - **Social**
 - Attraktiver Arbeitgeber
 - Diversität und Chancengleichheit
 - **Governance**
 - Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/ Financial Performance
 - Compliance
- Untermuert durch
- **Digitalisierung** – intern und extern
 - Digitale Tools in unseren Managementansätzen und Prozessen
 - Neue digitale Produkte und Services



DEVELOP

Die Weiterentwicklung, Pflege und Optimierung des betreuten Immobilienbestands
Initiierung und Umsetzung von Maßnahmen für ESG entlang der Investment-/Anlagestrategie

OPERATE

Die umfassende Bewirtschaftung von Immobilien als aktiver und nachhaltig agierender Manager
Management, Controlling und Reporting von ESG entsprechend Investment-/Anlagestrategie



Environment

Der Ansatz der DIC Asset AG besteht in der Entwicklung unseres Eigenbestands anhand DIC-spezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien (MATCH), in der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte (TRANSACT), in der nachhaltigen Vermietung und Verwaltung (OPERATE) sowie der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestandes durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen (DEVELOP).

In unserem Institutional Business konzipieren wir innovative Produkte und begeistern in enger Zusammenarbeit mit unseren Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) die Investoren für diese Konzepte (MATCH). Gleichzeitig akquirieren wir die passenden Objekte, um sie zum passenden Zeitpunkt wertsteigernd zu veräußern (TRANSACT). Ferner verfolgen wir ein aktives Management der jeweiligen (Fonds-)Produkte auf Basis der Anlagestrategie (OPERATE) sowie die Entwicklung einzelner Investments und Immobilien mit Zustimmung der Anleger (DEVELOP).

Social

Unser Handeln orientieren wir an einem verantwortungsvollen, integrierenden und stets fairen Umgang mit unseren Mitarbeitern, Mietern, Nutzern und Geschäftspartnern und verknüpfen es mit dem Anspruch, einen nachhaltigen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten.

Wir fördern und fordern ein gesundes Arbeitsklima und pflegen eine offene Kommunikationskultur auf sämtlichen Ebenen unserer Organisation, die wir bewusst „mit den Menschen und für die Menschen“ gestalten. Als Arbeitgeber stehen wir in der Verantwortung, eine positive Unternehmenskultur und eine sichere, soziale und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung sicherzustellen. Ferner tragen wir zum Wohlergehen unserer Mitarbeiter bei, auch in den schwierigen Zeiten einer globalen Pandemie. Eine angemessene und faire Vergütung über sämtliche Hierarchiestufen hinweg ist Teil unserer Unternehmenskultur. Darüber hinaus investieren wir erhebliche Ressourcen, um das volle Potenzial talentierter Mitarbeiter zu entfalten. Diskriminierung in jeglicher Form und Ausprägung findet in der DIC Asset AG keinen Nährboden. Wir begrüßen Vielfalt, Chancengleichheit und Diversität.

Als feste Größe auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt berücksichtigen wir die Interessen sämtlicher Stakeholder sowie gesellschaftliche Herausforderungen und die daraus resultierenden immobilienbezogenen Anforderungen. Die Zufriedenheit unserer Mieter mit unseren Immobilien und unserem Serviceangebot ist daher von zentraler Bedeutung.

Als Mitglied der Gesellschaft wollen wir uns gemeinsam engagieren und unsere Branche durch Verbands- und Gremienarbeit aktiv unterstützen, mitgestalten und fortentwickeln.

Governance

Wir messen der Corporate Governance im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensführung einen hohen Stellenwert bei. Unserem Anspruch folgend, wollen wir mehr Transparenz schaffen und ESG-Aspekte in alle Organisationsebenen konsequent integrieren:

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Nachhaltigkeit sind für uns keine Widersprüche. Durch die Schaffung entsprechender Kompetenzen entlang der gesamten Wertschöpfungskette verankern wir ESG-Aspekte im Kern unseres unternehmerischen Selbstverständnisses. Wir sind Teil der Gesellschaft – erfolgreich und nachhaltig.

Durch die regelmäßige Überprüfung (und Anpassung) unserer ESG-Ziele stellen wir sicher, dass sämtliche ESG-Maßnahmen untereinander abgestimmt, wirksam und sinnvoll sind sowie in Einklang mit unserer Konzernstrategie erfolgen.

Dazu zählt auch die Schaffung verbindlicher Rahmenwerke und Richtlinien für sämtliche internen und externen Akteure: Compliance-Richtlinie, Code of Conduct, Geschäftspartnerkodex etc.

Digitalisierung

ESG und Digitalisierung sind die Fokusthemen der Zukunft für unser Unternehmen. Digitalisierung ist ein grundlegender Baustein unserer ESG-Strategie. Die DIC Asset AG sieht sich als langfristigen Akteur, der die Synergien aus der Standardisierung und Automatisierung operativer und administrativer Prozesse nutzt.

Inzwischen ist Digitalisierung ein selbstverständlicher Bestandteil unseres Tagesgeschäfts. Auch hier hat sich die Corona-Pandemie als Katalysator bereits bestehender Ansätze erwiesen. Dabei wurde offensichtlich, wie wichtig eine sichere und flexible IT-Arbeitsumgebung ist, z. B. im Rahmen des Homeoffice.

Wir arbeiten daher kontinuierlich an einer Verzahnung der Digitalisierung mit unseren ESG-Routinen und -Arbeitsprozessen. Für eine bessere Vernetzung der bisherigen Datensilos setzen wir gezielt digitale Tools ein. Diese ermöglichen nicht nur eine bessere Datenübersicht, sondern erhöhen unsere Steuerungsmöglichkeiten genauso wie eine zielgerichtete Kommunikation mit sämtlichen Stakeholdern.

Nachhaltigkeitsorganisation

Ausschlaggebend für den Erfolg von DIC ist auch beim Thema Nachhaltigkeit die klare organisatorische Verankerung sowie das Zusammenwirken sämtlicher Akteure und Organisationseinheiten.

Die Head of Sustainability berichtet direkt an die CEO, welche auch das Thema Nachhaltigkeit verantwortet. Unsere Head of Sustainability entwickelt die ESG-Strategie kontinuierlich weiter. Dazu gehören die Identifikation, Initiierung und Steuerung strategischer Umweltprojekte sowie die Umsetzung von Governance-Themen, die Durchführung von ESG-Ratings und nicht zuletzt die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Dem im Berichtsjahr etablierten ESG-Komitee gehören neben der CEO und der Head of Sustainability Führungskräfte sämtlicher Unternehmenseinheiten an. Die Aufgabe des Komitees besteht darin, abteilungsübergreifend wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung der ESG-Strategie und der ESG-Ziele zu verabschieden.

Die operative Implementierung und Umsetzung der ESG-Maßnahmen obliegt den jeweiligen Organisationseinheiten. Dort werden ESG-Projekt-Verantwortliche benannt, welche die Umsetzung und Zielerreichung im Rahmen des Tagesgeschäfts verantworten und darüber im Komitee berichten.

ESG + D

Environment Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.

Social Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen.

Governance Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst.

Digitalisierung Wir nutzen die Digitalisierung für ESG als weiteren Baustein (3 + 1).



Ziele und KPIs der DIC Asset AG

Governance (G)

Thema	Ziel	KPI	Status
Funds from Operations (FFO)	Kontinuierliche Steigerung des FFO	FFO im Vergleich zum Vorjahr	FFO 2022 bis zu + 27% im Vergleich zu 2021 oder bis zu + 41% im Vergleich zu 2020
Grüne Finanzinstrumente	Erhöhung Anteil grüner Finanzinstrumente bis 2027 auf rund 40–50%	Gesamtanteil grüner Finanzinstrumente auf der Finanzierungsseite im Verhältnis zur Bilanzsumme	20%
ESG-Ratings	Erhalt oder Verbesserung der Performance in relevanten ESG-Ratings	Ergebnis in ESG-Ratings	Verbesserung in folgenden relevanten Ratings: Sustainalytics: von 26.8 auf 9.2 (12. April 2022) Carbon Disclosure Project (CDP - Climate Change): von D auf C (31. Dezember 2021) MSCI - ESG Research: von BBB auf A (31. Dezember 2021) ISS ESG: von D auf D+ (31. Dezember 2021)
Compliance	Fehlverhalten durch konsequente Präventionsmaßnahmen weiterhin vermeiden	Anzahl gemeldeter Compliance-Verstöße sowie ergriffene Maßnahmen	Null gemeldete Compliance-Verstöße Null ergriffene Maßnahmen
		Schulungstunden aller Mitarbeiter inkl. Vorstand	Kein Status, da neues Ziel



Environment (E)

Thema	Ziel	KPI	Status
Energie & Emissionen	Entwicklung eines wissenschaftsbasierten Klimapfads für Deutschland bis spätestens 2023	Klimapfad	Kein Status, da neues Ziel
	Senkung der Treibhausgasemissionen (THG) je Quadratmeter Commercial Portfolio bis 2030 um mindestens 40% gegenüber dem Basisjahr 2018	Δ t CO ₂ e/qm Commercial Portfolio in %	- 21%
	Versorgung/Einkauf mit erneuerbaren Energien weiter ausbauen	Anteil erneuerbare Energien am Allgemeinstrom der Unternehmensstandorte im Eigentum und am Mieterstrom der angemieteten Unternehmensstandorte	100% Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien der Unternehmensstandorte im Eigentum; 73% Mieterstrom aus erneuerbaren Energien der angemieteten Unternehmensstandorte
		Anzahl der mit Fernwärme oder Ökogas versorgten Gebäude (Commercial Portfolio)	44 von 94 Objekten (anteilige qm MF 45,4%)
		Anzahl der mit Ökostrom versorgten Gebäude (Commercial Portfolio)	57 von 71 Multi-Tenant-Objekten (80%)
Green Buildings	Steigerung des Green-Building-Anteils auf mindestens 20% bis 2023 (Commercial Portfolio)	Marktwert Green Buildings sowie dessen Verhältnis zum Marktwert Commercial Portfolio	11,6%



Social (S)

Thema	Ziel	KPI	Status
Ausgewogene Mitarbeiterstruktur	Erhalt des aktuellen Niveaus zwischen Frauen und Männern unterhalb des Vorstands	Anzahl Mitarbeitende nach Geschlechterkategorie unterhalb des Vorstands (m/w/d)	52 % Frauen 48 % Männer ¹
	Erhalt des aktuellen Niveaus der Altersstruktur	Anzahl Mitarbeitende nach Altersstruktur	15 % ≤ 30 Jahre 64,7 % 31–50 Jahre 20,3 % ≥ 51 Jahre
Geschlechterverhältnis	Erhöhung des Frauenanteils auf Führungsebene 1 bis 30. Juni 2022 auf 15,38 % (2/13)	Gesamtanteil von Frauen auf Führungsebene 1 (ohne Niederlassungsleitung)	Abgeschlossen, da Ziel erreicht ²
	Erhalt oder Anhebung des aktuellen Niveaus von Frauen im Führungskreis	Gesamtanteil von Frauen im Führungskreis (mit Niederlassungsleitung)	26 %
	Erhalt oder Anhebung des aktuellen Niveaus von Frauen in der Belegschaft	Gesamtanteil von Frauen in der Belegschaft	52 %
	Erhöhung des Anteils von Frauen im Vorstand bis 30. Juni 2022 auf 25 % (1/4)	Gesamtanteil von Frauen im Vorstand	Abgeschlossen, da Ziel erreicht
	Erhöhung des Anteils von Frauen im Aufsichtsrat bis 30. Juni 2022 auf 16,66 % (1/6)	Gesamtanteil von Frauen im Aufsichtsrat	0 % ³

¹ Angaben zur Geschlechteridentität „divers“ können aktuell noch nicht gemacht werden.

² Die DIC Asset AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

³ In der Hauptversammlung am 24. März 2022 wurde als neues Aufsichtsratsmitglied Frau Dr. Geerling gewählt.

Stakeholderdialog

GRI 102-40 | 102-42 | 102-43 | 102-44

Unsere wichtigsten Stakeholder

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaften sind im stetigen Dialog mit einer Vielzahl unterschiedlicher Interessenvertreter, deren Erwartungen an das Unternehmen nicht immer identisch sind und zum Teil auch konträr zueinander sein können. DIC hat daher die wichtigsten Stakeholder(gruppen) identifiziert und ihre Arbeitsprozesse so etabliert, dass neben der reinen Geschäftsbeziehung auch die Basis für einen transparenten und fairen Austausch mit allen Beteiligten geschaffen wurde.

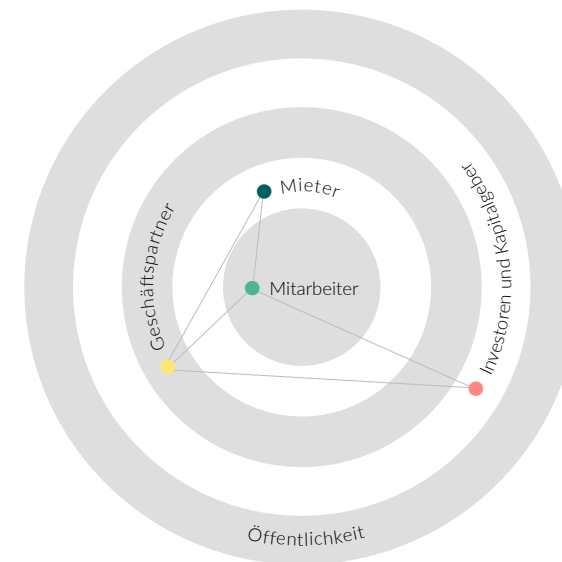
Als börsennotiertes Unternehmen und als eines von rund 300 Unternehmen des Prime Standard – das gesetzlich regulierte Börsensegment der Frankfurter Wertpapierbörse mit den höchsten Transparenzstandards – steht die DIC Asset AG im hohen Interesse der allgemeinen Öffentlichkeit. Neben den Kapitalgebern zur Finanzierung unserer Geschäftsaktivitäten (Eigen- und Fremdkapitalgeber) wie Aktionäre, Anleiheinvestoren und Banken) sind unsere wichtigsten Stakeholder institutionelle Investoren, die wir bei ihren Investitionsentscheidungen zur Direktanlage in Immobilien und im Rahmen des laufenden Immobilienmanagements betreuen. Daneben bilden die Mieter im betreuten Immobilienportfolio eine wichtige Stakeholdergruppe, der wir attraktive Gewerbeflächen zur Anmietung bieten. Bei der Umsetzung von Entwicklungen im Bestand und größeren Modernisierungen von Gebäuden sind wir vielfach auch im Austausch mit Städten und Kommunen (Politik), der lokalen

Öffentlichkeit sowie der direkten Nachbarschaft, deren Interessen wir durch einen frühzeitigen Dialog in die Planung unserer Maßnahmen einfließen lassen.

Die DIC Asset AG bietet eine große Bandbreite an Dienstleistungen entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette. Dabei kooperieren wir mit einer Vielzahl von Geschäftspartnern, die wir ebenfalls als wichtige Stakeholdergruppe betrachten. Gleiches gilt für unsere Mitarbeiter, die die Basis unseres Erfolges bilden und für sämtliche externen Stakeholder die ersten Ansprechpartner sind.

Unser Ziel ist es, sämtliche Interessen unserer Stakeholder in bestmöglichen Einklang zu bringen. Hierzu gehört auch unser Verständnis von Corporate Citizenship. Unter dem Leitspruch „Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen“ geben wir dabei Impulse für die Entwicklung und die Werthaltigkeit von Immobilien und der städtischen Umgebung. Die positive Wertschöpfung in Form des wirtschaftlichen Erfolgs, der allen Stakeholdern zugutekommt, stellen wir im Detail im Kapitel [Governance](#) dar.

DIC Asset AG sieht sich als Teil einer lebendigen, vielfältigen und dynamischen Gesellschaft. Den Ansprüchen sämtlicher Interessengruppen gerecht zu werden ist eine fortwährende Aufgabe, deren Gelingen maßgeblich vom offenen Austausch mit unseren Stakeholdern abhängt. Wir messen dem regelmäßigen und systematischen Stakeholderdialog eine hohe Bedeu-



DIC hat die wichtigsten Stakeholder(gruppen) identifiziert und ihre Arbeitsprozesse so etabliert, dass neben der reinen Geschäftsbeziehung auch eine Basis für einen transparenten und fairen Austausch mit allen Beteiligten geschaffen wurde.

tung zu, um unsere Nachhaltigkeitsvision weiterzuentwickeln und intern wie extern zu kommunizieren. Hierfür nutzen wir die gesamte Bandbreite unserer Kommunikationsplattform: Vorträge, Diskussionsrunden, digitale Workshops und interne Präsenztermine.

Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen

Sämtliche Stakeholdergruppen haben jederzeit die Möglichkeit, einzelne Ansprüche oder Anliegen vorzubringen. Zu diesem Zweck wurden die zuvor beschriebenen Dialogformate entwickelt. Sobald eine entsprechende Eingabe an uns herangetragen wird, erfolgen die Analyse und die Zuweisung zum kompetenten Organisationseinheit. Bei Bedarf erfolgt die Einbindung der Unternehmensleitung unter Federführung unserer CEO.

Wir haben sechs für unsere Stakeholder(gruppen) passende Dialogformate identifiziert:



Auf Unternehmens- und Objektebene fördern wir den regelmäßigen Dialog zielgruppengerecht. Aufgrund der Covid-19-Restriktionen im Geschäftsjahr 2021 und auch zum Schutz unserer Geschäftspartner und Mitarbeiter fand unser Stakeholderdialog in 2021 verstärkt in virtueller Form statt.



Kapitalgeber und Analysten

Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Wir stellen kontinuierlich aussagekräftige Informationen zu unserer Geschäftsentwicklung und unserer Strategie zur Verfügung. Dies erfolgt in Form von (virtuellen) Roadshows, Investoren- und Telefonkonferenzen, Messen oder Analystenveranstaltungen. Ferner nutzen wir unsere jährliche Hauptversammlung für den Dialog mit unseren Kapitalgebern.



Investoren Institutional Business

Im Austausch mit unserem Business Development und Fondsmanagement informieren wir unsere institutionellen Investoren laufend über die Entwicklung der Investmentvehikel und Immobilien. Ferner liefern wir ein monatliches Reporting über unser digitales Investorencockpit. Zweimal jährlich berichten wir ausführlich über unsere Investmentstrategie, Capex-Maßnahmen sowie die An- und Verkaufsplänen.



Mieter

Unsere im Markt verankerten Teams betreuen Mieter und Objekte unmittelbar vor Ort. Wir verstehen es als unsere Aufgabe, die Entwicklungen in unterschiedlichen Branchen und Teilmärkten bis hin auf die Ebene einzelner Mieter sehr sensibel und aufmerksam zu verfolgen. Priorität haben dabei die Servicequalität, die Zuverlässigkeit sowie die verlässliche Erreichbarkeit unserer kaufmännischen und technischen Property Manager. Dies wird zukünftig durch die systematische Mieterbefragung unterstützt. So können wir die Wünsche und Anforderungen unserer Mieter frühzeitig mitgestalten und zeitnah bedienen.



Mitarbeiter

Unsere Mitarbeiter sind das Fundament unseres Erfolgs. Wir legen hohen Wert auf ein positives Arbeitsklima, in dem sich unsere Teammitglieder wohl fühlen und ihr volles Potenzial zur Geltung bringen können. Wir pflegen eine offene Kommunikationspolitik über Hierarchien- und Fachkompetenzen hinweg. Hierzu gehört auch der faire Umgang mit Fehl und Tadel. Gelungene Beispiele dieser Kommunikationskultur sind unsere interne Informationsveranstaltung „DIC-Insights“ oder der „CEO-Lunch“ mit Mitarbeitern aus allen Fachbereichen. Alle Mitarbeiter haben jederzeit die Möglichkeit, sich mit ihren direkten Vorgesetzten und/oder dem Bereich Human Resources auszutauschen. Jeder Mitarbeiter kann seine Wünsche und Anforderungen im Rahmen des jährlichen Feedbackgesprächs äußern. Über das „DIC Office Hub“ können sich unsere Mitarbeiter über laufende Entwicklungen informieren und haben permanent Zugang zu den für ihre täglichen Arbeitsabläufe geltenden Richtlinien. DIC fördert zudem die Zusammenarbeit in Arbeitsgruppen und Projektteams und durch neue regelmäßige Formate wie „DIC-Insights“. Wesentliche Veränderungen werden zeitnah intern durch den Vorstand und/oder den Bereich Corporate Communications kommuniziert.



Geschäftspartner

Wir streben mit unseren Geschäftspartnern nicht nur projektbezogene, sondern langfristige Geschäftsbeziehungen an. Die Basis hierfür ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und gegenseitiger Respekt. Bei größeren Projekten stellen wir durch regelmäßige Jour Fixe-Termine den Austausch mit den Beteiligten für die planmäßige Umsetzung sicher und können auf wesentliche Veränderungen in der Projektplanung reagieren. Darüber hinaus sind wir offen für neue Geschäftsbeziehungen, Kooperationsmodelle und Technologien.



Öffentlichkeit

Aufgrund ihrer Größe, der Notierung im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse sowie der wachsenden Bedeutung von (gewerblichen) Immobilien als gesellschaftliches Thema steht die DIC Asset AG zunehmend im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit. DIC informiert die Öffentlichkeit regelmäßig über die Entwicklung ihrer finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren. Dies erfolgt in Form von Pressemitteilungen, Interviews, Netzwerk- und Fachveranstaltungen sowie über unsere Social-Media-Kanäle. Bei lokalen Immobilienprojekten suchen wir den Austausch mit Bürgern und der Kommunalpolitik.



Im Gespräch

Im Interview schildert Sonja Wärtges, wie die DIC Asset AG den Transformationsprozess hin zu einer nachhaltigen Immobilienbranche maßgeblich gestaltet, welche Ziele der Konzern erreichen möchte und welche Erfolge bereits erzielt wurden.



Sonja Wärtges

Vorstandsvorsitzende
der DIC Asset AG
seit Oktober 2017

„Wer mit Immobilien arbeitet, muss langfristig denken und handeln. Wir stellen uns dieser Herausforderung, mit Erfolg.“

GRI 102-14 Welche Relevanz hat das Thema Nachhaltigkeit für die DIC Asset AG? Hat sie sich über die letzten Jahre hinweg verändert? Wo sehen Sie für Ihre Branche die größten Chancen und Herausforderungen rund um das Thema Nachhaltigkeit?

Wärtges › Eine sehr hohe Relevanz, seit mehr als zehn Jahren! Wer mit Immobilien arbeitet, muss langfristig denken und handeln. Wir stellen uns dieser Herausforderung, mit Erfolg. Zwischenzeitlich haben wir die unterschiedlichen Facetten der Nachhaltigkeit fest in unserer Organisation verankert.

Wir haben schon früh begonnen, uns mit dem Thema der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zu beschäftigen. Jedoch wird dem Thema heute durch die Klimadiskussion insgesamt eine ganz andere Bedeutung beigemessen.

Sie haben nach den Herausforderungen gefragt: Für mich beginnt die erste Herausforderung mit dem notwendigen Sinneswandel. Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche sollte als Transformationsprozess begriffen werden. Als eine der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften gestalten wir diese Transformation aktiv mit. Das bringt uns übrigens große Freude.



Ökologische Themen

- Energie und Energieeffizienz
- Emissionen und Dekarbonisierung
- Nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung
- Innovative Modernisierungskonzepte

Weitere Themen

- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/Financial Performance
- Compliance
- Attraktiver Arbeitgeber
- Diversität und Chancengleichheit

Aus der aktuellen Wesentlichkeitsanalyse des Jahres 2021 hat sich ergeben, dass die Auswirkungen der DIC Asset AG auf die ökologischen Themen von Ihren wichtigsten Stakeholdern als sehr hoch eingeschätzt werden. Welche Schnittmengen ergeben sich zwischen den verschiedenen Themen? Gibt es neue Themen?

Wärntges › Die Bedeutung dieser Themen aus Sicht der Stakeholder hat deutlich zugenommen. Wir merken das z. B. an der erheblichen Zunahme der Regulatorik im Kapitalmarkt. Ich begrüße die damit einhergehende Dynamik – für mich war Nachhaltigkeit schon immer eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der wir uns stellen.

Die ökologischen Themen „Energie und Energieeffizienz“ und damit auch „Emissionen und Dekarbonisierung“ sind schon lange als wesentliche Themen vonseiten DIC und ihren Stakeholdern identifiziert. Wir berichten hierzu seit 2011 und haben schon damals erste Maßnahmen angestoßen, wie die Versorgung unserer Mieter mit erneuerbarer Energie.

Es ist somit eine logische Konsequenz, dass die Themen „Innovative Modernisierungskonzepte“ und „Nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung“ von uns und den Stakeholdern als weitere Themen mit hoher Wichtigkeit identifiziert wurden. Übrigens sind wir in dieser Hinsicht nicht untätig: Mit unserem

ersten Schuldschein mit ESG-Link und der Emission unseres Green Bonds 2021 haben wir unsere Vorhaben in die Tat umgesetzt. Gleichzeitig arbeiten wir an „Innovativen Modernisierungskonzepten“ für Einzelobjekte im Bestand.

Damit gestalten wir die Transformation. Transformation bedeutet Veränderung. Das trifft auf unser Unternehmen genauso zu wie auf die anderen Akteure in der Branche, die in der aktuellen Klimadiskussion hohe Aufmerksamkeit erfährt. Dieser Transformationsprozess ist eine Reise. Neue Themen kommen auf und erhalten viel Aufmerksamkeit. Zur Wahrheit gehört aber auch, dass es nicht immer leicht ist, die – mitunter sehr volatilen – Zielvorgaben der Politik aus unternehmerischer Perspektive nachzuvollziehen.

Zudem komplementieren weitere Themen die Liste der strategischen Top-Handlungsfelder. Einige davon waren bereits Teil der ESG-Strategie. Andere Aspekte, wie „Attraktiver Arbeitgeber“ oder „Diversität und Chancengleichheit“, kamen 2021 neu hinzu. Wie gehen Sie mit den neuen Themen um?

Wärntges › Wirtschaftliche Performance ist Teil unserer DNA – daher freue ich mich sehr über den operativen Erfolg im Berichtsjahr 2021, mit dem wir neue Bestmarken erzielt haben. Diese basieren natürlich auf unserer Verpflichtung zu verantwortungsvollem und rechtskonformem Handeln. Wir nehmen

die Erfüllung des Deutschen Corporate Governance Kodex sehr ernst und unsere Performance spiegelt sich auch in den sozialen Themen wider. Gerade 2021 haben wir wichtige Meilensteine unserer Strategie erreicht. Mit der Schaffung der Position Head of People and Culture rücken wir unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen noch stärker in den Fokus. Diesen Wandel habe ich mir gewünscht und es geht weiter: Auch 2022 werden wir uns verstärkt um die Mitarbeiterbindung und -zufriedenheit sowie die Förderung einer positiven Unternehmenskultur kümmern, um uns als attraktiven Arbeitgeber zu zeigen und auch weiterhin die klügsten Köpfe anzuziehen.

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie der DIC Asset AG steht die eigene Immobilienplattform mit ihrer 360-Grad-Wertschöpfung und den vier Elementen: Match, Transact, Develop und Operate. Sehen Sie in allen Teilbereichen die Möglichkeit, Nachhaltigkeitsaspekte zu implementieren? Wo sehen Sie die größten Herausforderungen?

Wärntges › Die DIC-Immobilienplattform mit ihrem 360-Grad-Ansatz ist deshalb so erfolgreich und einzigartig, weil sie die Immobilienwertschöpfungskette in den vier grundlegenden Elementen abbildet. Damit haben wir eine ideale Basis geschaffen, um in jeder Phase des Lebenszyklus einer Immobilie zielorientiert Nachhaltigkeitsaspekte in unsere Maßnahmen zu integrieren. Unsere größte Herausforderung:

Die Transformation des Immobilienbestands in eine nachhaltige Zukunft unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die wir aktiv gestalten, um externen Einflüssen besser begegnen zu können.

Gibt es aktuelle makroökonomische oder politische Entwicklungen, die sich besonders auf die DIC Asset AG und ihre Nachhaltigkeitsstrategie auswirken? Wenn ja, wie reagieren Sie darauf?

Wärntges › Wir verstehen uns als dynamisches Unternehmen, das frühzeitig Trends erkennt und daraus Chancen ableitet. Diese werden von uns kreativ, schnell und zuverlässig umgesetzt. Als prägendes Beispiel hierfür haben wir unsere Investmentstrategie inmitten der Corona-Pandemie im Sommer 2020

um die Assetklasse Logistik erweitert, weil wir davon überzeugt sind, dass in dieser Assetklasse durch die Veränderung der globalen Lieferketten hin zu mehr lokaler Präsenz weiteres Wert- und Wachstumspotenzial besteht.

Auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeit sehen wir uns als aktiven Mitgestalter, der die Entwicklungen und Fragestellungen von morgen aufgreift und daraus eine passende Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, auch wenn aus regulatorischer und politischer Sicht noch viel Unklarheit besteht. Wir legen großen Wert auf ein umfassendes Verständnis von ESG auf allen Ebenen unserer Organisation. Das ist ein anhaltender dynamischer Prozess – und damit kennen wir uns aus.

Im letzten Nachhaltigkeitsbericht beschrieben Sie die ESG-Strategie als einen lang anhaltenden, sich kontinuierlich anpassenden Prozess. Welche wichtigen Ergebnisse und Erfolge haben sich im letzten Jahr eingestellt? Welche Herausforderungen bleiben bestehen?

Wärntges › Wir verbessern uns von Jahr zu Jahr: Wir haben unsere ESG-Roadmap definiert und kommuniziert und an der Festlegung quantitativer Größen gearbeitet. Das bauen wir nun sukzessive aus. Unsere Roadmap gibt uns eine klare Richtung vor, auf die

wir uns ausrichten. Somit ist der Kurs gesetzt. Damit unsere Performance nach außen hin sichtbar wird, machen wir sie nun messbar und quantifizierbar. Die Basis, diese Ziele auch zu erreichen, ist gelegt. Wir haben über die gesamte Organisation hinweg ein Bewusstsein für die vielen Aspekte der Nachhaltigkeit geschaffen. Mir ist wichtig, die Bedeutung von ESG klar auszusprechen und alle Kolleginnen und Kollegen im Transformationsprozess mitzunehmen. Inzwischen sind wir hier sehr gut aufgestellt, aber es ist eben eher Marathon, kein Sprint.

Gemäß der ESG-Roadmap wurden bereits 2021 einige Projekte angestoßen. Wo stehen diese Projekte heute? Gibt es erste Erfolge? Müssen Ziele angepasst werden?

Wärntges › 2021 können wir bereits einige Erfolge vorweisen: die Emission eines Schuldscheins mit ESG-Link, die Schaffung der Position Head of People and Culture, der verbesserte Stakeholderdialog. Zudem gab es verschiedene Gesundheitsaktionen für unsere Mitarbeiter. Nicht zu vergessen unser erster Social Impact Day. 2021 haben wir die Position Head of Sustainability geschaffen und besetzt, ein ESG-Komitee etabliert und dessen organisatorische Verankerung sichergestellt. Auch unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung und ESG-Kommunikation bleiben nicht stehen. Insbesondere die Nutzung neuer

„Wir legen großen Wert auf ein umfassendes Verständnis von ESG auf allen Ebenen unserer Organisation. Das ist ein anhaltender dynamischer Prozess – und damit kennen wir uns aus.“

Kanäle bringt Freude. Gleichzeitig haben wir unsere Hausaufgaben erledigt: Unsere Head of Sustainability hat in enger Verzahnung mit der gesamten Organisation gleich eine ganze Reihe an internen Vorgaben und Richtlinien auf den Weg gebracht. Ich nenne hier nur unseren jüngst überarbeiteten Code of Conduct. Mit großer Freude habe ich die Stakeholder-Befragung 2021 begleitet. Darüber hinaus haben wir weiter an unserer Corporate Governance gearbeitet und die Implementierung von ESG in unsere Geschäftsstrategie vorangetrieben.

Dass unsere Anstrengungen zum Erfolg führen, zeigt sich in der Verbesserung unserer Ratings 2021, insbesondere bei Sustainalytics. Herausfordernd ist nach wie vor die Beschaffung von Daten sowie deren Digitalisierung und sinnhafte Verknüpfung. Hinzu kommt die Wissensvernetzung bei einem so dynamischen Thema und so vielen Akteuren. Dabei bauen wir auf die zunehmende Standardisierung in der Branche.

Wagen wir einen Blick in die Zukunft: Wo sehen Sie die DIC Asset AG hinsichtlich ihrer wichtigsten Herausforderungen und Ziele im Nachhaltigkeitskontext in drei Jahren?

Wärntges › Wir haben die Chance, Zukunft zu gestalten. DIC nimmt im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt eine führende Rolle ein. Wir sind uns der damit einhergehenden Verantwortung bewusst. Über unsere Rolle, Aufgaben und Wirkungskreise haben wir uns bei DIC intensiv ausgetauscht. Ich blicke mit Zuversicht auf die kommenden drei Jahre. Wir werden unseren Beitrag zur Dekarbonisierung des Immobiliensektors leisten. Bis 2023 soll der Anteil der Green Buildings im Commercial Portfolio auf mindestens 20% gesteigert werden. Gleichzeitig werden wir unsere nachhaltige Finanzierungsstruktur zur Beschleunigung unseres ESG-orientierten Portfoliowachstums nutzen, um immer „grüner“ zu investieren. Unser Ziel ist, bis 2027 den Anteil grüner Finanzierungen auf 40–50% im Verhältnis zur Bilanzsumme zu erhöhen. Ich sehe das wie beim Tanzen: Technisch anspruchsvoll und konditionell fordernd, aber das aktive Handeln bringt unheimlich viel Freude!

Die Zukunft im Blick:

2023

soll der Anteil der **Green Buildings im Commercial Portfolio** auf mindestens 20% gesteigert sein.


2027

Erhöhung Anteil **grüner Finanzinstrumente** auf rund 40–50% im Verhältnis zur Bilanzsumme.

Wesentlichkeitsanalyse

GRI 102-46 | 102-47

Identifikation bedeutender Nachhaltigkeitsthemen

Die DIC Asset AG ist aufgrund ihrer Aktivitäten in ganz Deutschland bestens mit sämtlichen Akteuren und Dienstleistern des nationalen Immobiliensektors vernetzt. Unsere Entscheidungen und Maßnahmen beeinflussen Investoren und Kapitalgeber, rund 300 Mitarbeiter, etwa 1.400 Mieter in beiden Geschäftssegmenten, über 6.000 Geschäftspartner und das gesamte Umfeld der von uns betreuten Objekte im Eigenbestand und für Dritte. Kapitalgeber, Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner sowie die Öffentlichkeit sind unsere wesentlichen Stakeholder; seit 2019 sind Investoren im Drittgeschäft (Institutional Business) von wachsender Bedeutung (**Stakeholder-dialog** ). Zur Identifikation bedeutender Nachhaltigkeitsthemen für die DIC Asset AG haben wir 2021 eine Wesentlichkeitsanalyse in Form einer umfassenden Stakeholder-Befragung durchgeführt. Diese Wesentlichkeitsanalyse dient als Leitlinie für unsere Nachhaltigkeitsziele und unsere Berichterstattung.

Leistungsindikatoren

Der vorliegende Bericht bedient sich bei der Abbildung finanzieller und nichtfinanzieller Leistungsindikatoren unseres Unternehmens der folgenden Methodik:

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen sind Ergebnis der systematischen Stakeholder-Befragung 2021. Sie wurden neu bestimmt, um den gesellschaftlichen und branchenspezifischen Veränderungen und der

Entwicklung des Unternehmens Rechnung zu tragen. Unsere internen Prozesse, den Stand der Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen sowie die sonstigen Entwicklungen beschreiben wir ausführlich im jährlich veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht. Darin erläutern wir unser Stakeholderengagement sowie unsere ESG-Management-Ansätze.

In den Abschnitten Governance, Environment, Social wird ausführlich über die identifizierten Themen unter Einbindung qualitativer und quantitativer ESG-Indikatoren gemäß den Rahmenwerken GRI-Standards sowie separat nach EPRA sBPR berichtet (Anhang und Extra-Dokument).

Die Basis unserer Wesentlichkeitsanalyse bildet eine umfassende Branchen-, Umfeld- und Unternehmensanalyse sowie die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse 2016. Diese Ergebnisse wurden in einer sogenannten Longlist zusammengefasst. Die Verantwortung für die inhaltliche Abstimmung der unselektierten Longlist liegt bei unserer CEO, die zur Erfüllung dieser Aufgabe eng mit unserer Head of Sustainability zusammenarbeitet. Gemeinsam haben sie eine Shortlist mit 20 wesentlichen Themen in den Kategorien Governance, Environment, Social erarbeitet.

Stakeholder-Befragung

Die für unsere Stakeholder relevanten Themen ergeben sich aus Interviews mit unseren Aufsichtsräten,

ausgewählten Aktionärsvertretern, institutionellen Investoren, Mietern und Banken. Darüber hinaus wurde eine Online-Befragung mit weiteren Stakeholdern durchgeführt, insbesondere mit ausgesuchten Mietern, Mitarbeitern, institutionellen Anlegern und Aktionären. Im Ergebnis haben die von uns befragten Stakeholder die Bedeutung der Nachhaltigkeitsthemen auf einer vierstufigen Skala von „weniger wichtig“ bis „sehr wichtig“ bewertet.

Die Ergebnisse der Unternehmensrelevanz ergeben sich aus einem Wesentlichkeitsworkshop mit allen Vorstandsmitgliedern der DIC Asset AG. Zudem wurden die Führungskräfte des Unternehmens ausführlich befragt, um die Bedeutung der 20 Nachhaltigkeitsaspekte von „weniger wichtig“ bis „sehr wichtig“ für die Unternehmensrelevanz der DIC Asset AG zu bewerten.

Auch die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsrelevanz beruhen auf den vorgenannten Interviews sowie den Ergebnissen der Online-Befragung. Das Ziel dieses Verfahrens besteht in der Ermittlung der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft im Kontext der 20 Nachhaltigkeitsaspekte.

Wesentliche Handlungsfelder

Gegenüber unserer letzten Stakeholder-Befragung aus dem Jahr 2016 haben die Themen CO₂-Emissionen, Compliance, attraktiver Arbeitgeber und Diversität an Bedeutung gewonnen.



Die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen sind Ergebnis einer **systematischen Stakeholder-Befragung in 2021**. Themen wie CO₂-Emissionen, Compliance, attraktiver Arbeitgeber oder Diversität gewannen gegenüber der letzten Befragung in 2016 an Bedeutung.



Entsprechend der ermittelten Stakeholder-, Nachhaltigkeits- und Unternehmensrelevanz hat der Vorstand die folgenden Themenbereiche als Top-Handlungsfelder identifiziert:

- Emissionen und Dekarbonisierung
- Energie und Energieeffizienz
- Nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung
- Innovative Modernisierungskonzepte
- Attraktiver Arbeitgeber
- Diversität und Chancengleichheit
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/ Financial Performance
- Compliance

Die ökologischen Top-Handlungsfelder (A bis D) werden im Hauptthema „Emissionen und Energie“ gebündelt. Die Beschreibung des Themas „Attraktiver Arbeitgeber“ folgt den Vorgaben des GRI 401, während sämtliche Compliance-Aspekte den aus GRI 205 folgenden Anforderungen entsprechen.

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die dargestellten Nachhaltigkeitsthemen als wesentlich identifiziert:

Wesentlichkeitsmatrix DIC Asset AG

Strategische Handlungsfelder

- A Emissionen und Dekarbonisierung
- B Energie und Energieeffizienz
- C Nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung
- D Innovative Modernisierungskonzepte
- E Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/ Financial Performance
- F Compliance
- G Attraktiver Arbeitgeber
- H Diversität und Chancengleichheit

Governance

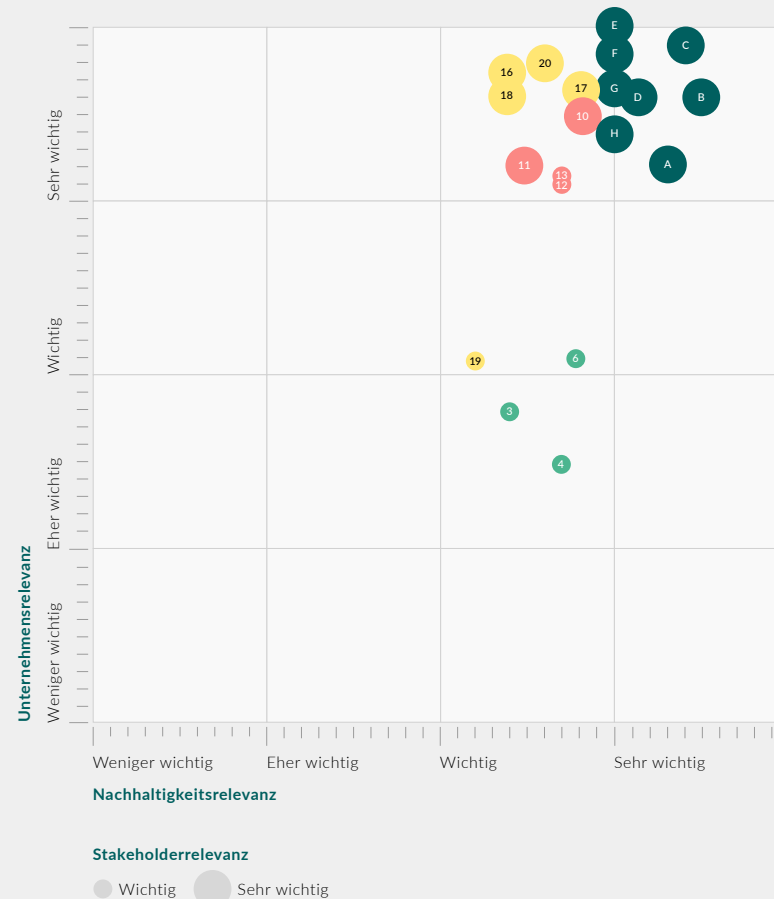
- 16 Risikomanagement
- 17 Datenschutz und IT-Sicherheit
- 18 Kundenzufriedenheit
- 19 Lieferkette
- 20 Attraktivität auf dem Kapitalmarkt

Environment

- 3 Biodiversität
- 4 Wasser und Abfall
- 6 Betrieblicher Umweltschutz

Social

- 10 Bedarfsgerechte Immobilienqualität
- 11 Aus- und Weiterbildung
- 12 Stadtentwicklung und lokale Gemeinschaften
- 13 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz





Berichtsprofil

GRI 102-48 | 102-49 | 102-54

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards, Option „Kern“, erstellt.

Gegenüber dem Nachhaltigkeitsbericht 2020 haben sich keine wesentlichen Neudarstellungen von Informationen ergeben. Die Aktualisierung unserer Wesentlichkeitsanalyse zum Jahresende 2021 hat zu folgenden Änderungen in der Liste der wesentlichen Themen geführt:

Liste der wesentlichen Themen

2020	2021 (neu hinzugefügte Themen)
Environment	
Energieverbrauch und Energieintensität	Energie und Energieeffizienz
Umweltschutzmaßnahmen	Betrieblicher Umweltschutz
Treibhausgase	Emissionen und Dekarbonisierung
	Nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung
	Innovative Modernisierungskonzepte
	Biodiversität
	Wasser und Abfall
Social	
Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
Mitarbeitervergütung	Attraktiver Arbeitgeber
Aus- und Weiterbildung	Aus- und Weiterbildung
	Diversität und Chancengleichheit
	Bedarfsgerechte Immobilienqualität
	Stadtentwicklung und lokale Gemeinschaft
Governance	
Privatsphäre und Datenschutz ¹	Datenschutz und IT-Sicherheit
Korruptionsbekämpfung ¹	Compliance
Compliance-Verstöße ¹	Compliance
Wirtschaftliche Leistung	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/Financial Performance
Dividendenkontinuität	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/Financial Performance
	Risikomanagement
	Kundenzufriedenheit
	Lieferkette
	Attraktivität auf dem Kapitalmarkt

¹ Im Vorjahr noch der Kategorie „Soziales“ zugeordnet.



GRI 102-50 | 102-51 |
102-52 | 102-53 |
102-55 | 102-56

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Als Wirtschaftsunternehmen fühlen wir uns der Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft und der Umwelt verpflichtet, weshalb wir seit 2009 kontinuierlich über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten berichten. 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.

Der Berichtszeitraum stimmt mit unserem Geschäftsjahr überein und beginnt somit mit dem 1. Januar 2021 und endet mit dem Stichtag 31. Dezember 2021. Der letzte Nachhaltigkeitsbericht der DIC Asset AG wurde im Juni 2021 veröffentlicht und deckt den Berichtszeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 ab.

Unsere Head of Sustainability entwickelt das Thema Nachhaltigkeit inhaltlich laufend weiter. Seit 2021 koordiniert sie federführend die Nachhaltigkeitsaktivitäten und die ESG-Reporting-Prozesse und -Inhalte und berichtet direkt an die CEO. Der Vorstand definiert Ziele und Maßnahmen, die im bestmöglichen Einklang mit unseren Nachhaltigkeitsgrundsätzen stehen ([ESG bei DIC](#)). Der Unternehmensbereich Investor Relations koordiniert in enger Zusammenarbeit mit anderen Unternehmensbereichen der DIC Asset AG die Kommunikation und Außendarstellung inkl. Kapitalmarkt-Reportings.

Peer Schlinkmann
Head of Investor Relations
& Corporate Communications

Maximilian Breuer, CFA
Senior Investor Relations Manager

Bestätigungsvermerk

Der Nachhaltigkeitsbericht der DIC Asset AG unterliegt gegenwärtig keiner Pflicht zur Prüfung durch einen unabhängigen Abschlussprüfer. Auf eine freiwillige Prüfung durch eine private ESG-Initiative wurde verzichtet. Der Konzernabschluss der DIC Asset AG zum 31. Dezember 2021, auf den in diesem Bericht vielfach verwiesen wird, unterliegt der Prüfungspflicht gemäß § 316 HGB. Die in Nürnberg ansässige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH hat für den Konzernabschluss 2021 die Prüfung durchgeführt, die zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat. Der für die Prüfung des Konzernabschlusses verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Governance

Wir messen der Corporate Governance im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensführung einen hohen Stellenwert bei. Wir verpflichten uns zur Wahrung der Grundsätze der Ethik und Integrität im Unternehmen sowie der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner selbstverordneter Wertvorstellungen. Wie wir diesem Anspruch folgen, mehr Transparenz schaffen und ESG in alle Organisationsebenen konsequent und vernetzt integrieren, dokumentiert dieses Kapitel.

33 Mittelpunkt der Unternehmensstrategie

34 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/Financial Performance

37 Compliance

38 Weitere Themen


Mittelpunkt der Unternehmensstrategie

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3

Ökonomie und Ökologie im Einklang

Im Berichtsjahr hat die DIC Asset AG eine Stakeholder-Befragung durchgeführt und zwei wesentliche Themen aus dem Bereich Governance als strategische Handlungsfelder identifiziert: „Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/Financial Performance“ und „Compliance“. Mit diesen Themen untermauert DIC ihren Slogan:

„Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst.“

Im Mittelpunkt unserer Unternehmensstrategie steht unter Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität die Erwirtschaftung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform. Dabei stellen die Stakeholder des Konzerns unterschiedliche Anforderungen – von den Aktionären über die strategischen Geschäftspartner, Kommunen und Mieter bis hin zu Analysten und Rating-Experten. Unser Anspruch ist, die **ökologischen und ökonomischen Ziele in bestmöglicher Einklang zu bringen** . Gerade in Zeiten einer globalen Pandemie ist das Treffen ausgewogener Entscheidungen keine leichte Aufgabe. DIC hat diese jedoch mit Bravour gemeistert. Mit seinen „grünen Bausteinen“ entwickelte sich der Konzern

2021 ökonomisch stärker als je zuvor. Neben dem Schuldschein mit ESG-Link erfolgte im abgeschlossenen Berichtsjahr zudem die Begebung des Green Bonds in Einklang mit dem Green Bond Framework („GBF“) der DIC Asset AG. Diese Selbstverpflichtung setzt einen Rahmen für die aktuelle und für zukünftige Anleiheemissionen mit grüner Mittelverwendung. Der etablierte Anbieter von ESG-Ratings Sustainalytics hat in einer unabhängigen Second Party Opinion bestätigt, dass das GBF der DIC Asset AG den Green Bond Principles des internationalen Kapitalmarktverbandes ICMA (**International Capital Market Association** ) entspricht. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, das Gesamtvolumen der nachhaltigen Finanzierungen bis 2027 auf 40–50% der Bilanzsumme zu steigern.

Unternehmensinterne Richtlinien

Damit beweist die DIC Asset AG einmal mehr Weit-sicht. Der Gleichklang der ökonomischen und ökologischen Ansprüche ist in der Immobilienwirtschaft kein fernes Ziel mehr, sondern bereits heute Teil unseres unternehmerischen Selbstverständnisses. Zur Umsetzung dieses Anspruches haben wir im Berichtsjahr ein Projekt initiiert, um ab 2022 regelmäßig Compliance-Schulungen für unsere Mitarbeiter anzubieten. Zudem aktualisieren wir unsere unternehmensinternen Richtlinien und Handlungsanweisen fortlaufend. Inzwischen werden die – teilweise international geltenden – regulatorischen Anforderungen und Berichtskriterien ständig angepasst, insbesondere

im Bereich der Nachhaltigkeit. Wir beobachten das Compliance-Umfeld genau und aktualisieren unser internes Regelwerk, um jeder Form des Fehlverhaltens vorzubeugen.

Ratings

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen stehen wir besonders im Fokus von Anlegern, Analysten und Aufsichtsbehörden. ESG-Ratings und die daraus abgeleiteten Anforderungen nehmen dabei eine immer wichtigere Rolle ein. Die kontinuierliche Verbesserung unserer Nachhaltigkeitsperformance spiegelt sich auch im Erhalt und in der Verbesserung unserer ESG-Ratings wider. Wir möchten darauf hinweisen, dass in jüngster Vergangenheit mehrere Initiativen von privaten Rating-Agenturen lanciert wurden, auf deren Rating-Prozesse wir wenig Einfluss haben. Solche Ratings beruhen größtenteils auf maschinell durchgeführten Abfragen bestimmter Datensätze. Aufgrund der Unübersichtlichkeit dieser Aktivitäten und der daraus resultierenden Risiken für kapitalmarktorientierte Gesellschaften hat die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) im Februar 2022 einen „Call for Evidence“ eingeleitet. Das Ziel dieser Maßnahme besteht darin, die in der Europäischen Union tätigen Rating-Agenturen zu identifizieren und deren Größe, Struktur, Ressourcen, Umsatzerlöse und Angebote zu ermitteln. Wir begrüßen die Initiative der ESMA ausdrücklich und werden die Ergebnisse und deren Bedeutung für unsere eigenen Ratings berücksichtigen.

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/ Financial Performance

Um die (potenziellen) Anforderungen von Rating-Anbietern zu erfüllen, verweisen wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht ausdrücklich auf unseren Geschäftsbericht und auf weitere ESG-relevante Publikationen und Dokumente auf unserer [Homepage](#) . Auch unsere [ESG-Homepage](#) haben wir 2021 neu gestaltet.

GRI 201-1 Konzernergebnisse

Die Gesamterträge aus dem Commercial Portfolio sowie aus dem Institutional Business der DIC Asset AG stiegen im Berichtsjahr 2021 auf 375,9 Mio. Euro. Neben den höheren Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren sowie aus Bruttomieteinnahmen trugen die gestiegenen Verkaufserlöse zu den positiven Entwicklungen bei.

Entwicklung der Erträge

in Mio. Euro	2021	2020	Veränderung
Bruttomieteinnahmen	108,4	100,7	8%
Erlöse aus Verkäufen	139,3	116,3	20%
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	79,7	27%
Sonstige Erträge	27,0	24,4	11%
Gesamterträge	375,9	321,1	17%

Ergebniskennzahlen

in Mio. Euro	2021	2020	2019
Gesamterträge (inkl. Nettoerlöse aus Verkäufen)	375,9	321,1	364,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6,5	11,4	18,3
Sonstiges Ergebnis	7,5	-4,5	9,4
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert	390,0	327,9	392,0
Gesamtaufwendungen (inkl. Restbuchwert der Verkäufe)	-260,4	-214,9	-252,3
Nettozinsaufwand	-49,7	-28,1	-32,3
Steuern	-14,1	-16,4	-17,2
Dividendenzahlung für das Vorjahr	-56,4	-52,2	-33,9
Ausgabe von Aktien durch Kapitalerhöhung	17,8	126,0	16,1
Sonstige Kosten	-0,3	-2,7	-0,3
Verteilter wirtschaftlicher Wert	-363,1	-188,3	-319,9
Im Unternehmen verbleibender wirtschaftlicher Wert	26,9	139,6	72,1



Eines unserer wesentlichen Ziele besteht in der kontinuierlichen Steigerung des operativen Ergebnisses aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO). Wesentliche Größen, die in den FFO eingehen, sind die Nettomieteinnahmen, Personal- und Verwaltungsaufwand, Erträge aus Immobilienmanagement, das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie das Zinsergebnis. Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement. Im Berichtsjahr ist es gelungen, die FFO der DIC Asset AG auf ein Rekordniveau von 107,2 Mio. Euro (Vorjahr: 96,5 Mio. Euro) zu steigern. Dabei trägt die vorzeitige Ablösung eines Konsortialkredits bereits ab 2022 positiv zum Ergebnis bei, wie in unserem Business Case auf der folgenden Seite beschrieben.

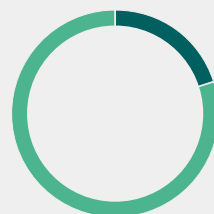
Mit erfolgreicher Umsetzung unserer ESG-Strategie streben wir weitere positive Effekte auf unsere zentrale Steuerungskennzahl FFO an. Zur Finanzierung unserer operativen Aktivitäten setzen wir zudem auf der Finanzierungsseite (Eigenkapital und Fremdkapital) zunehmend auf grüne Finanzinstrumente. Bis 2027 wollen wir deren Anteil – im Verhältnis zur Bilanzsumme – von gegenwärtig rund 20% auf rund 40–50% ausbauen, um damit zur Finanzierung unserer ESG-Ziele beizutragen.

Entwicklung der FFO

in Mio. Euro	2021	2020	Veränderung
Nettomieteinnahmen	91,2	82,2	11%
Verkaufsergebnis	23,8	32,0	-26%
Verwaltungsaufwand	-21,5	-19,1	13%
Personalaufwand	-38,1	-30,3	26%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	2,0	0,4	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	79,7	27%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	6,5	11,4	-43%
Zinsergebnis	-49,7	-28,1	77%
Sonstige Bereinigungen ¹	15,6	0,3	>100%
Funds from Operations	107,2	96,5	11%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	131,0	128,5	2%

¹Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:
 • Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 754 (Vj.: TEUR 285)
 • einmalige Refinanzierungsaufwendungen i.H.v. TEUR 14.815 (Vj.: TEUR 0)

Gesamtanteil grüner Finanzinstrumente auf der Finanzierungsseite im Verhältnis zur Bilanzsumme in %



- 20 grüne Finanzinstrumente
- 80 Sonstige

Ziel: Erhöhung Anteil grüner Finanzinstrumente bis 2027 auf rund

40–50%

„Wir zeigen Kreativität, Schnelligkeit und Qualität nicht nur bei der Entwicklung unserer Projekte, sondern auch bei deren Finanzierung.“

Sonja Wärtges

Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG

Verbesserung des FFO durch vorzeitige Ablösung eines Konsortialkredits

Die DIC Asset AG arbeitet fortwährend an der Verbesserung des operativen Ergebnisses aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO). Diese Erfolgskennzahl wird u. a. durch das vom Konzern erzielte Zinsergebnis beeinflusst.

Gegen Ende des Berichtsjahres 2021 schloss die DIC Asset AG die vorzeitige Refinanzierung eines besicherten Darlehens in Höhe von rund 550 Mio. Euro mit einer Laufzeit von sieben Jahren ab.

Durch die vorzeitige Refinanzierung senkt der Konzern den durchschnittlichen Zinssatz der Fremdfinanzierungen. Der dadurch frei gewordene


Cashflow steht somit für weitere Investitionen, auch für die Zwecke unseres ESG-Engagements, zur Verfügung.

„Wir zeigen Kreativität, Schnelligkeit und Qualität nicht nur bei der Entwicklung unserer Projekte, sondern auch bei deren Finanzierung. Wir haben das Zinsumfeld nun für eine erhebliche Optimierung unserer Finanzstruktur genutzt. Die jährlichen Kosteneinsparungen in Höhe von 5 Mio. Euro werden wir nutzen für weitere Investitionen in das Wachstum und die Stärke des Unternehmens“, kommentiert Sonja Wärtges, die Vorstandsvorsitzende von DIC.

Compliance

GRI 205-1 | 205-2 | 205-3

Maßnahmen, Regelwerke und Systeme

Die DIC Asset AG hat ein umfangreiches internes Compliance-Regelwerk über die Jahre entwickelt, dessen Bestandteile im Abschnitt zu GRI 102-16, **Ethik und Integrität** , detailliert beschrieben werden. Zur effizienten Steuerung sämtlicher Sachverhalte mit Bezug zur Compliance nutzen wir die eigens hierfür vorgesehenen Systeme EQS Integrity Line und Insider Manager, welche nach den entsprechenden Branchenstandards zertifiziert sind. Das Ziel dieser Maßnahmen, Regelwerke und Systeme besteht darin, jede Form von Fehlverhalten durch konsequente Präventionsarbeit zu vermeiden.

2022 wird eine konzerninterne Umweltschutzrichtlinie erstellt und sämtlichen Mitarbeitern zur Verfügung gestellt werden.

Das Potenzial für interne Korruptionsvorfälle bzw. Compliance-Verstöße stufen wir weiterhin als gering ein. Mithilfe des Risikomanagementsystems (RSM) der DIC Asset AG können zuverlässig fünf Risikoklassen erfasst und bewertet werden: (1) strategische Risiken, (2) Finanzrisiken, (3) Compliance-Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) sowie (5) operative Risiken. Das Risikomanagementsystem erstreckt sich über die gesamte DIC-Unternehmensgruppe und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Als mögliches Potenzial für Compliance-Verstöße wurden die Themen „Vorteilsnahme“ und „Annahme von Geschenken“ identifiziert.

Der Compliance Officer ist für die Prüfung der Einhaltung von Compliance-Regelungen sowie für die Analyse und Maßnahmenableitung bezüglich der Compliance-Risiken zuständig. Darüber hinaus führt der Compliance Officer im Rahmen eines jährlichen Reviews stichprobenartig Risk Assessments zu relevanten Accounts (z. B. Geschenke, Catering, Einladungen) durch und meldet etwaige Auffälligkeiten direkt an die CEO.

Alle Mitarbeiter der DIC Asset AG sind ausreichend sensibilisiert, um dolose Handlungen zu erkennen. Grundlage hierfür bilden die konzernweit eingeführten Grundsätze von Ethik und Integrität.


Sämtliche Angehörigen unserer Organisation, einschließlich Vorstand und Aufsichtsrat, sind dazu angehalten, jegliche Verdachtsmomente an den Compliance Officer zu melden. Die Verantwortung für die Aufklärung und Verfolgung sämtlicher Hinweise im Zusammenhang mit Bestechung oder Korruption liegt bei der CEO.

Im Berichtszeitraum wurden keine Korruptionsfälle gemeldet oder bestätigt.

Corporate Governance Kodex

Der Vorstand der DIC Asset AG erklärt jährlich, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde bzw. wird. Werden etwaige Empfehlungen des

Kodex nicht übernommen, wird dies entsprechend begründet. Diese Empfehlungen beziehen sich auch auf das Themenfeld Compliance. Der Vorstand trägt dafür Sorge, dass der Aufsichtsrat alle relevanten Informationen im Themenfeld Compliance erhält.

Die DIC Asset AG stellt auf ihrer **Internetseite**  alle relevanten internen Richtlinien zum Thema Compliance für Geschäftspartner oder sonstige Interessengruppen öffentlich zur Verfügung. Für Mitarbeiter existiert darüber hinaus der 2021 eingeführte DIC Office Hub als gemeinsamer Ort für Nachrichten, Aktualisierungen und die Verteilung von internen Richtlinien und sonstigen Dokumenten. Zudem werden sämtliche Mitarbeiter der DIC Asset AG regelmäßig über die geltenden Unternehmensrichtlinien, einschließlich der Themen Bestechung und Korruption, per E-Mail informiert.

Alle neuen Mitarbeiter der DIC Asset AG werden auf sämtliche internen Richtlinien hingewiesen und unterzeichnen diese spätestens bei Aufnahme ihrer Tätigkeit. 2021 haben wir mit der Einführung eines standardisierten Verfahrens begonnen, mit dem sichergestellt wird, dass auch die bestehende Belegschaft die internen Richtlinien in regelmäßigen Abständen durch Unterzeichnung bestätigt. Die Umsetzung dieses Verfahrens wird 2022 beginnen. In Zusammenarbeit mit einem auf Compliance-Themen spezialisierten Schulungsanbieter soll darüber hinaus 2022 ein umfangreiches Schulungsprogramm in unserer Organisation umgesetzt werden.

Vorgesehen ist, dass sämtliche Mitarbeiter im Laufe der kommenden drei Jahre an mindestens einer Schulungsmaßnahme zu den Themen Compliance oder Code of Conduct teilnehmen.

Seit Jahresbeginn 2022 nehmen sämtliche neu angestellten Mitarbeiter im Rahmen unseres Onboarding-Prozesses an einer Schulung zum Thema Datenschutz und Informationssicherheit teil. Auch dieses Schulungsprogramm wird in Kooperation mit einem spezialisierten Schulungsanbieter umgesetzt, um die Aktualität und Konsistenz der Schulungsinhalte sicherzustellen.

Die Prüfung der Einhaltung dieser Verfahren und Prozesse erfolgt durch den Compliance Officer. Dieser erhält bereits jährlich eine entsprechende Schulung. Auch für die Mitglieder des Vorstands sind solche Schulungen vorgesehen. Über die Aus- und Weiterbildung des Aufsichtsrates entscheiden dessen Mitglieder gemäß den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in eigener Kompetenz.

Seit 2018 haben alle Stakeholder unserer Organisation die Möglichkeit, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche oder konzerninterne Bestimmungen online und anonym über ein eigens dafür vorgesehenes **Hinweisgebersystem** zu melden.

Im Berichtsjahr 2021 gingen keine Hinweise auf Korruption oder sonstiges Fehlverhalten ein. Folglich kam es zu keinerlei korruptionsbedingten Abmahnungen, Kündigungen oder Vertragsannullierungen mit Geschäftspartnern, welche auf Compliance-Sachverhalte zurückzuführen gewesen wären.

Zudem wurden keine strafrechtlichen oder sonstigen Verfahren von staatlichen oder Aufsichtsbehörden im Zusammenhang mit Compliance-Sachverhalten gegen die DIC Asset AG eingeleitet.

Weitere Themen

IT-Sicherheit

Ein wesentlicher Teil unserer Geschäftstätigkeit findet inzwischen digital statt. Daher nimmt der zuverlässige Schutz aller IT-Systeme einen hohen Stellenwert ein. Neben Richtlinien für IT- und Cybersecurity (Internetrichtlinie, IT-Notfallplan, MS-Teams-Richtlinie) haben wir ein geeignetes Sicherheitsmanagement etabliert. Dieses ermöglicht uns die Minimierung von Risiken und Auswirkungen auf bzw. für unsere IT-Sicherheit. Zusätzlich zu den regelmäßigen Sicherheitsaudits führen wir sowohl interne als auch externe Penetrationstests auf System-, Daten- und Netzwerkebene durch (zuletzt im April 2021).



Environment

Wir haben ein messbares Klimaziel definiert, das auf dem heutigen Kenntnisstand der global verfügbaren Umweltparameter sowie unseren eigenen Markterkenntnissen beruht. Zudem möchten wir unseren aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des europäischen Gebäudesektors leisten. Die Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie die Senkung der Umweltbelastungen haben für uns Priorität. Mehr Informationen dazu finden Sie auf den folgenden Seiten.

40 Klimaschutz liegt in unserer Verantwortung

44 Interview mit Johannes von Mutius

46 Methodik für die Berechnung der ökologischen Daten

49 Energie

55 Emissionen

58 Green Buildings und zertifizierte Gebäude


60 Weitere Themen






Klimaschutz liegt in unserer Verantwortung

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3

Umweltschutz im Gebäudesektor

Der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur infolge des anthropogenen Klimawandels hat **weitreichende Folgen für die weltweiten Ökosysteme** .

Mit 88,6%¹ hat Kohlendioxid (CO₂) den größten Anteil an den Treibhausgasemissionen (THG). Besonders die Erzeugung von Energie durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe (z. B. Öl oder Gas) verursacht allein in Deutschland rund 84%¹ der THG-Emissionen, wobei der Gebäudesektor zu den größten Emittenten gehört². Mittels energieeffizienter Sanierungen und Neubauten sanken die CO₂-Emissionen des Sektors von 210 Mio. t im Jahr 1990 auf rund **120 Mio. t im Jahr 2020** . Laut dem im August 2021 novellierten **Klimaschutzgesetz**  sollen die CO₂-Emissionen des Gebäudesektors bis 2030 auf 67 Mio. t CO₂ reduziert werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Reduktion der CO₂-Emissionen und der Energieverbräuche entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette ein wichtiger Baustein in der Umsetzung unserer **ESG-Roadmap** . Im Rahmen einer umfangreichen Wesentlichkeitsanalyse haben wir bereits 2016 festgestellt, dass die Aspekte Energie und Emissionen sowohl für das Unternehmen selbst als auch für die Stakeholder von hoher Bedeutung sind. Der hohe Stellenwert dieser Aspekte wurde in der Wesentlichkeitsbefragung 2021 bestätigt. Hinzu kommen zwei weitere strategische Handlungsfelder: Nachhaltige

Portfolioentwicklung und Produkte sowie **innovative Modernisierungskonzepte** . In diesem Zusammenhang spielen Green Buildings eine entscheidende Rolle.

In sämtlichen wesentlichen Themenfeldern nimmt die Reduktion von Emissionen eine zentrale Rolle ein. In unserem ESG-Projekt „CO₂-Reduktion in Hamburg“ zeigen wir auf, wie wir die Hansestadt aktiv bei der Umsetzung ihrer Klimaziele unterstützen. In den kommenden Jahren sind weitere Initiativen vorgesehen. Dabei setzen wir auf innovative Modernisierungskonzepte zur Verbesserung der Energiebilanz einzelner Objekte. Unser ESG-Projekt „Innovative Gebäudetechnik“ zeigt auf, wie es geht.

CO₂-Emissionen und Energieverbrauch

Mit einem Anteil von 84,6% (2020: 88,6%) an den Gesamtemissionen ist die Energieversorgung (Mieterstrom und Wärme) der vermieteten Objekte im Commercial Portfolio die größte CO₂-Emissionsquelle der DIC Asset AG. Der Anteil der sonstigen Emissionen von 15,4% (2020: 11,4%) entsteht durch die Nutzung des Unternehmensfuhrparks, den Einkauf von Materialien und Dienstleistungen, den Bezug von Kraftstoff und Energie, die Abfallentsorgung, Geschäftsreisen, Wegstrecken der Mitarbeiter, die Allgemeinstrom- und Wärmeversorgung der Standorte der DIC Asset AG, die Allgemeinstromversorgung des Commercial Portfolio sowie – anteilig nach Marktwert – die Energieversorgung der Objekte im Institutional Business.

Da die Energieversorgung des Commercial Portfolio einen so hohen Anteil der Gesamtemissionen ausmacht, ist es die Ausgangsbasis für gezielte Dekarbonisierungsmaßnahmen des Unternehmens. Der Energieverbrauch in den Gebäuden kann jedoch nur indirekt durch die Gesellschaft beeinflusst werden, deshalb hängt der Erfolg solcher Maßnahmen vom gelungenen Zusammenspiel mit unseren Mietern ab. ESG means teamwork – nur gemeinsam können wir die gesteckten Nachhaltigkeitsziele erreichen.

Unser Ziel

Die DIC Asset AG ist einer der führenden Akteure auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Als börsennotierte Gesellschaft erhalten wir zudem große Aufmerksamkeit vonseiten unserer Aktionäre, des Kapitalmarkts und der Aufsichtsbehörden. Nicht zuletzt tragen wir eine große Verantwortung gegenüber unseren Mietern, als zukunftsfähiger und verlässlicher Geschäftspartner zu agieren. DIC bekennt sich zu der aus ihrer führenden Rolle entstehenden Verantwortung, auch im Hinblick auf den Klimaschutz, und hat sich das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio um durchschnittlich 40% bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 zu senken. 2018 wurde als Basis für unsere aktuellen Berechnungen genutzt, da wir ab diesem Jahr über eine bereinigte Portfoliobasis verfügen, die eine saubere Kalkulationsgrundlage bietet. Damit werden umfangreichere Bereinigungen und/oder Umrechnungen vermieden.

¹Umweltbundesamt; Treibhausgasemissionen in Deutschland; 15. März 2022.

²Umweltbundesamt; Trendtabelle Treibhausgase 1990–2020.

Unser Ziel

Ziel	KPI	Status 2021
Senkung der Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio bis 2030 um mindestens 40% gegenüber dem Basisjahr 2018	Δ tCO ₂ e/qm Commercial Portfolio in %	- 21,3%
Entwicklung eines Klimapfads bis spätestens 2023	Klimapfad	Kein Status, da neues Ziel

Wir haben ein transparentes und messbares Klimaziel definiert, das auf dem heutigen Kenntnisstand der global verfügbaren Umweltparameter, wissenschaftlichen Auswertungen sowie unseren eigenen Markterkenntnissen beruht. Wir bekennen uns zu diesem Ziel, dessen Einhaltung höchste Priorität hat. Als dynamische Organisation sind wir es gewohnt, auf neue Marktanforderungen oder wissenschaftliche Erkenntnisse zu reagieren, indem wir unsere Ziele und Maßnahmen neu bestimmen. Sollten solche Erkenntnisse eine Anpassung unseres Klimaziels in einer späteren Berichtsperiode erforderlich machen, werden wir darüber transparent und nachvollziehbar – unter Angabe der entsprechenden Hintergründe – berichten.

Unser Klimapfad

Zur Erreichung unseres Klimaziels arbeiten wir in engem Austausch mit externen Nachhaltigkeitsexperten an der Aufstellung eines Klimapfades für das Commercial Portfolio. Dieser Klimapfad soll den Rahmen für die anstehenden Maßnahmen bilden und als Richtschnur für die notwendige Priorisierung der verschiedenen Aktivitäten dienen. Im Zuge der Planungen wird derzeit eine ganze Reihe an organisatorischen und technischen Maßnahmen erwogen: von der Energieeinsparung durch den effizienteren Einsatz vorhandener Anlagen, Mitarbeiterschulungen, der Einbindung der Mieter, der Erhöhung des Grünstromanteils und dem Einkauf von Ökogas zur weiteren CO₂-Einsparung, über die Nutzung fernauslesbarer Zähleinrichtungen bis hin zur gezielten Nutzung von Fernwärme und Kraft-Wärme-Pumpen und Photovoltaik. Hinzu kommen auch strategische Initiativen: eine zielgerichtete Portfoliostrategie unter Ausnutzung von passgenauen An- und Verkaufsmaßnahmen. Anhand unseres Klimapfades wird ermittelt, welche dieser Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt eine größtmögliche Wirkung zur Erreichung unseres Klimaziels entfaltet. Über die Ausgestaltung des Klimapfades und die daraus abgeleiteten Initiativen werden wir transparent und nachvollziehbar in den folgenden Perioden berichten.

Innovative Gebäudetechnik

Bahnhofplatz | Karlsruhe

Das gemäß BREEAM DE mit „Sehr gut“ bewertete Gebäude in Karlsruhe ist Teil unseres Commercial Portfolio. Unser Kooperationspartner MeteoViva verfolgt – verglichen mit anderen Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Steigerung der Energieeffizienz – einen innovativen Ansatz. Statt in neue Anlagen und/oder Baumaßnahmen mit meist längeren Amortisierungszeiträumen zu investieren, nutzt das Verfahren die Gebäudephysik und die Wettervorhersage, um die vorhandene Anlagentechnik vorausschauend, anstatt wie bisher reaktiv, zu betreiben. Die prognostizierte Effizienzsteigerung liegt bei 22 %, die eingesparten CO₂-Emissionen bei 49,5 Tonnen im Jahr.



360-Grad-Strategie

DIC richtet ihr Augenmerk schon immer auf die Langzeitwirkung der ergriffenen Maßnahmen. Daher koordinieren wir auch die Optimierung der CO₂-Bilanz auf Basis unseres **360-Grad-Managementansatzes** (Match – Transact – Operate – Develop).

Durch diesen umfassenden Ansatz, der alle Akteure und Phasen in der Immobilienbewirtschaftung einbezieht, sorgen wir für den optimierten Ressourceneinsatz von Mensch, Kapital und Knowhow sowie die effektive Vernetzung von Objekten, Nutzern und Investoren auf der Plattform. Das Investment in Immobilien sowie deren laufende Bewirtschaftung stehen somit im Fokus unserer Tätigkeit. Einzigartig ist unser Geschäftsmodell, das aus ehemals linearen Wertschöpfungsketten dynamische Kreislaufprozesse macht. So liefern wir für Investoren und Aktionäre eine 360-Grad-Wertschöpfung, können starke Synergien nutzen und die Umweltauswirkungen unserer Immobilien in allen Phasen unseres Geschäftsmodells offenlegen:

Im abgelaufenen Berichtsjahr hat DIC ihren ganzheitlichen Immobilienansatz weiterentwickelt. Für die Analyse der (potenziellen) Umweltauswirkungen unserer Immobilien wendet die DIC Asset AG die nachfolgend näher beschriebene Lebenszyklusanalyse (LZA) systematisch an:

Bestandsimmobilien im Portfolio (Operate & Develop)

DIC erfasst und analysiert Energieverbräuche und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen, um generelle Optimierungspotenziale für das Commercial Portfolio zu identifizieren und Maßnahmen zu ergreifen. Deren Spektrum reicht von CO₂- und Energie-Due-Diligences bis zu energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Seit 2010 erfolgt die Allgemeinstromversorgung der Multi-Tenant-Gebäude in unserem Commercial Portfolio mindestens zu 80% mit Grünstrom. Damit tragen wir zur Reduktion unseres CO₂-Fußabdrucks bei und reduzieren den Anteil fossiler Energiequellen und damit den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase. Seit Beginn unseres aktuellen Basisjahres für die Erfassung der THG (2018) konnten so bereits 34.696 tCO₂e eingespart werden.

Auch den Anteil an erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung unserer Immobilien wollen wir weiter ausbauen. Entsprechend diesem Vorhaben haben wir Rahmenverträge für Ökogas geschlossen. Zudem analysieren wir, ob der Anteil der Fernwärmeversorgung im Commercial Portfolio (derzeit 46 Objekte) weiter gesteigert werden kann. Beim Abschluss von Fernwärmeverträgen ist ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie in der Wärmeerzeugung das wichtigste Entscheidungskriterium. In unserem **ESG-Projekt**

„Effiziente Fernwärme“ zeigen wir die bestehenden Potenziale auf. In den kommenden Jahren sind weitere Initiativen vorgesehen.

Betrachtet man den Lebenszyklus eines Gebäudes, so entfällt der größte Anteil der Umweltauswirkungen auf die Neubauphase (gebundener Kohlenstoff), die mit der Wahl des Standorts und der daraus resultierenden Flächennutzung einhergeht. Da DIC keine eigene Bautätigkeit verfolgt, jedoch einer der größten Bestandhalter im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist, konzentriert sie sich auf energetische Sanierungen und Energieeffizienzsteigerungen im laufenden Betrieb der Gebäude. DIC verwaltet Immobilien, bei denen der Energieverbrauch und die Energiebeschaffung während der Nutzungsphase den wesentlichen Teil der Umweltauswirkungen ausmachen. Weitere Umweltwirkungen entstehen im Rahmen von Instandhaltungs-, Ersatz- und Renovierungsmaßnahmen sowie energetischen Sanierungsmaßnahmen. Beim Erwerb neuer Immobilien stellen wir im Rahmen unserer ESG-Due-Diligence hohe Anforderungen an die Lebenszyklusbetrachtung der Gebäude.

80%

Allgemeinstromversorgung mit **Grünstrom** der Multi-Tenant-Gebäude in unserem Commercial Portfolio seit 2010.

Akquisition von Bestandsgebäuden und Neubauten (Match & Transact)

DIC investiert nach Möglichkeit in nachhaltige und energieeffiziente Gebäude sowie in Assets mit einer Green-Building-Zertifizierung nach DGNB, LEED und BREEAM (Transact). Damit erfüllen wir die Anforderungen, die wir selbst in unserem 2021 begebenen Schuldschein mit ESG-Link und unserem DIC Green Bond vorgegeben/spezifiziert haben.

Im Institutional Business konzipieren wir Fondsprodukte – auch unter ESG-Aspekten – und orientieren uns an der jeweiligen Fonds-Anlagestrategie und den dort enthaltenen spezifischen ESG-Merkmalen (Match).

Vor der Freigabe einer Akquisition führt DIC eine ESG-Due-Diligence durch, bei der die Energieeffizienz und andere energetische Parameter des Gebäudes sowie die daraus resultierenden Umweltauswirkungen (z. B. CO₂-Emissionen) beurteilt werden. Auch das Potenzial für eine Green-Building-Zertifizierung bzw. für die Erfüllung von ESG-Merkmalen durch den entsprechenden Fonds wird ermittelt und durch externe Experten bestätigt.

Entsprechen einzelne Assets nicht unseren ESG-Standards, werden Maßnahmenpläne erstellt und die entsprechenden Investitionskosten im Businessplan berücksichtigt. Nachhaltige Investitionen und hohe Renditeerwartungen sind für uns kein Widerspruch, sondern ergänzen einander. Unsere Investmentteams verfügen über die erforderliche Kompetenz, um gebäude- und standortspezifische Lösungen zu schaffen und innovative Ansätze zu nutzen.

Effiziente Fernwärme

Vahrenwalder Straße | Hannover

In einem Büro- und Hallenkomplex in Hannover (Institutional Business) erzielte die DIC Asset AG gemeinsam mit ihren Kooperationspartnern erhebliche CO₂-Einsparungen durch die Umstellung der Heizungsanlage von Gas auf Fernwärme. Durch das innovative Modernisierungskonzept konnte die bereits vorhandene Heizungsinstallation weiter verwendet werden, womit Erneuerungskosten in erheblichem Umfang eingespart werden konnten. Für DIC ein voller Erfolg: Neben der Einhaltung der wirtschaftlichen Kriterien bringt diese Modernisierung eine CO₂-Einsparung von rund 165 Tonnen pro Jahr.





Johannes von Mutius
Chief Investment Officer
der DIC Asset AG
seit April 2015

„Die Aufnahme von nachhaltigen Anlagekriterien birgt erhebliches Potenzial.“

Die Rendite spielt beim Erwerb von Immobilien eine entscheidende Rolle. Steht das im Widerspruch zu den Anforderungen einer nachhaltigen Immobilienökonomie?

Von Mutius › Ganz im Gegenteil. Das ergänzt sich sehr gut mit den Aspekten der Nachhaltigkeit. Für mich ein Teil unserer Erfolgsbasis.

DIC ist am Investmentmarkt einer der aktivsten und abschlussstärksten Akteure. 2021 erreichte der deutsche Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien einen Rekordumsatz. DIC und ihre Immobilienplattform erzielte dabei ein Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. Euro, womit sie zu den großen Akteuren am Markt gehört. Sie sehen also, die Aufnahme von nachhaltigen Anlagekriterien birgt erhebliches Potenzial.

Dabei lassen wir unsere wirtschaftliche Performance nicht aus den Augen: Insgesamt sind die Assets unter Management zum Jahresende 2021 auf 2,2 Mrd. Euro für unseren Eigenbestand (Segment Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 9,3 Mrd. Euro (Segment Institutional Business) angewachsen.

Könnten Sie näher auf das Commercial Portfolio eingehen?

Von Mutius › Unser Segment Commercial Portfolio umfasst unsere direkten Immobilieninvestments, mit denen wir langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen. Unser Ziel ist es, den Anteil „grüner“ Objekte bis Ende 2023 von aktuell rund 11 % des Marktwerts unseres Commercial Portfolio auf rund 20 % zu erhöhen. Darüber hinaus nutzen wir erstmals „grüne“ Finanzierungen, wie die Platzierung eines Schuldscheins über 280 Mio. Euro mit ESG-Link oder die Emission eines Green Bonds über 400 Mio. Euro. „Grün“ bedeutet im Falle unseres Green Bonds, dass die geplante Mittelverwendung den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen entspricht. Mit diesen Maßnahmen sind wir sehr erfolgreich.



Wie gehen Sie mit Bestandsimmobilien um, die nicht den DIC-spezifischen ESG-Kriterien entsprechen?

Von Mutius › Für unsere Bestandsimmobilien lag der Fokus 2021 auf der Identifikation von Objekten mit hoher CO₂-Intensität im Rahmen unseres Portfolio-Screenings. Für zehn Objekte wurde eine Carbon Due Diligence durchgeführt. Dazu gehören umfangreiche Vor-Ort-Begehungen und das Identifizieren von Verbesserungspotenzialen. Das bildet die Grundlage, um in der nächsten Phase für genau diese Objekte Maßnahmen zur Reduktion von CO₂-Emissionen vorzubereiten. Gleichzeitig arbeiten wir unsere Umsetzungsstrategie für das Assetmanagement weiter aus.

Welche Relevanz haben Nachhaltigkeitskriterien bei der Akquisition bzw. beim Ankauf von Immobilien?

Von Mutius › Nachhaltigkeitskriterien sind Bestandteil unseres Due-Diligence-Prozesses. Im Institutional Business sind für uns die Anlagestrategie und die Anlegerentscheidungen maßgebend. Wir konzipieren neue Fondsprodukte unter Einbeziehung von ESG-Gesichtspunkten, die bei der Akquisition und beim Ankauf von Immobilien Berücksichtigung finden. Hinzu kommt die Nachfrage nach „grünen“ Immo-

bilien oder Immobilien mit „Manage-to-Green“-Potenzial. Dabei ist zu beachten, dass das Angebot an bereits zertifizierten Gebäuden verhältnismäßig überschaubar ist. Gegenwärtig sind das etwa 2.600 zertifizierte Immobilien. Umso wichtiger sind der Bestand und der „Manage-to-Green“-Ansatz. Hier gilt es, die finanzielle und zeitliche Machbarkeit zu ermitteln und zu bewerten. Die Anzahl zertifizierter Gebäude nimmt schnell zu, was am hohen Interesse aller Beteiligten liegen dürfte. Daran wird auch der Bedarf vonseiten der Investoren deutlich. Somit dienen die Zertifizierungen der Anlegerorientierung, sind aber gleichzeitig auch eine Bestätigung für das Erreichte.

Welcher Zusammenhang besteht Ihrer Meinung nach zwischen Digitalisierung und Nachhaltigkeit?

Von Mutius › Ohne Digitalisierung und ihre Skaleneffekte findet die Nachhaltigkeit in einer modernen Industriegesellschaft nicht statt. Hier geht es vor allem um die automatisierte Erfassung und Analyse von Daten. Auch bei der Auswertung der Daten und dem Ziehen der richtigen Schlüsse verlässt sich der Mensch zunehmend auf digitale Hilfsmittel. Digitalisierung bringt immense Effizienzgewinne, und genau diese brauchen wir für eine erfolgreiche ESG-Transformation des gewerblichen Immobiliensektors.

1,9 Mrd. €

Transaktionsvolumen erzielten DIC und ihre Immobilienplattform in 2021.

Auf

2,2 Mrd. €

sind die Assets under Management für den **Eigenbestand von DIC (Commercial Portfolio)** zum Jahresende 2021 angewachsen.

Auf

9,3 Mrd. €

sind die Assets under Management im Rahmen von **Drittmandaten (Institutional Business)** angewachsen.

Methodik für die Berechnung der ökologischen Daten

Organisatorische Grenzen

Für die Berechnung der Emissionen sowie der Energie- und Wasserverbräuche wurden drei organisatorische Grenzen festgelegt:

- Die im Kapitel Ökologie (GRI 300) dargestellten Daten und Informationen beziehen sich auf die Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG und somit ausschließlich auf das unmittelbar vom Konzern gehaltene Commercial Portfolio (94 Objekte zum 31. Dezember 2021).
- Verbrauchsangaben zu Objekten des Drittgeschäfts (Institutional Business) werden in der dargestellten Analyse nicht berücksichtigt. Dies beruht auf dem Umstand, dass die Fondsstrategie und die Entscheidung über einzelne Maßnahmen von allen Investoren und Eigentümern gemeinsam festgelegt werden. DIC, in ihrer Rolle als Immobilienmanager bzw. in einigen Fällen als Co-Investor hat auf solche Entscheidungen nur begrenzten Einfluss. Für die Berechnung des ökologischen Fußabdrucks unserer eigenen Beteiligung an den Vehikeln verwenden wir seit 2020 die verursachten CO₂-Emissionen im Commercial Portfolio als Richtwert und nehmen auf dieser Basis Hochrechnungen für das Institutional Business vor. Gemäß dem für die CO₂-Bilanzierung angewendeten GHG-Protokoll sind diese Emissionen Scope 3 zuzuordnen.

- Die Berichterstattung nach EPRA erfolgt in einem separat veröffentlichten Dokument unter Berücksichtigung der Berichtsanforderungen nach EPRA sBPR.

Innerhalb dieser organisatorischen Grenzen berichten wir in Übereinstimmung mit den nach GRI-Standards, Option „Kern“, geltenden inhaltlichen Anforderungen über den Energieverbrauch im Commercial Portfolio für die vier zurückliegenden Kalenderjahre 2018 bis 2021. Die Verbrauchsdaten der Jahre 2018 bis 2020 entsprechen unseren Angaben im Nachhaltigkeitsbericht 2020.¹ Aufgrund eines sich kontinuierlich verändernden Portfolios haben wir keine vollkommene Verbrauchsdatenabdeckung, weshalb die Ermittlung des gesamten Energieverbrauchs im Commercial Portfolio auf Hochrechnungen beruht. 2021 wurde die Methodik zur Ermittlung des Gesamtenergieverbrauchs optimiert. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass die Hochrechnungen der Vorjahre auf Basis eines Analyseportfolios erstellt wurden. Für die Einbeziehung eines Objekts in das Analyseportfolio mussten mindestens sieben von neun Verbrauchsdatenpunkten über einen Dreijahreszeitraum vorliegen.² Seit 2021 – und somit erstmals in diesem Nachhaltigkeitsbericht – erfolgt die Hochrechnung der Energieverbräuche des jeweiligen Kalenderjahres für jeden Energieträger (Medium) anhand der ermittelten Kennwerte auf Basis der vorliegenden Verbrauchsdaten.

Keine Neutralisierung von Sondereffekten

Beim Ausweis unserer Emissionsdaten verzichten wir auf die methodische Neutralisierung von Sondereffekten, die sich aus der veränderten Nutzung von Mietflächen, der Leerstandsentwicklung, unterschiedlichen Eigenschaften von Baumaterialien, dem Alter von Gebäuden sowie aus externen Einflüssen (z. B. Wetteranomalien) ergeben können. Beim Vergleich des Heizenergieverbrauchs der verschiedenen Berichtsjahre sollte berücksichtigt werden, dass die Heizperioden in den analysierten Jahren natürlichen Schwankungen unterliegen, die in den ausgewiesenen Werten nicht bereinigt werden.

Energie- und Wasserverbrauch

Die Datenerfassung des Strom-, Wärme- und Wasserverbrauchs erfolgt seit dem Berichtsjahr 2019 durch einen externen Dienstleister mit Unterstützung unseres lokalen Property Management (und Facility-Management-Dienstleistern vor Ort). Die Daten werden immer zum Jahresanfang für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr erfasst. Für Multi-Tenant-Objekte werden die Zählerstände für die Verbrauchsdaten Heizenergie, Allgemeinstrom und Wasser durch unsere Facility-Management-Dienstleister erfasst und über das Propertymanagement bzw. unseren externen Dienstleister an unsere Versorger weitergegeben, von denen wir Verbrauchsabrechnungen erhalten. Prioritär erfolgt dies auf Basis der Ver-

¹ Vgl. DIC-Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 84.

² Vgl. DIC-Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 80.

brauchsabrechnung der Versorgungsunternehmen, sekundär durch Ableitung aus den Zählerständen. Für die Ermittlung des Mieterstroms greifen wir zudem auf die von den Mietern übermittelten Verbrauchswerte zurück. Liegen uns diese nicht vor, werden Standardbenchmarks in Abhängigkeit von der Assetklasse und der Trinkwarmwasserbereitung angesetzt. Bei Single-Tenant-Objekten, bei denen die Versorgungsverträge direkt über die Mieter laufen, sind wir auf deren Kooperation und die Weitergabe der Daten angewiesen. Dabei achten wir auf die strikte Einhaltung sämtlicher Datenschutzerfordernissen. 2021 lagen für 65 der insgesamt 94 Objekte die Verbrauchsdaten für den Allgemeinstrom vor. Beim Mieterstrom lag dieser Wert bei 32. Zudem lagen für 70 Objekte die Daten für Heizenergie und für 75 Objekte der Wasserverbrauch vor.

Für die Berechnung der spezifischen Energie- und Wasserverbräuche unseres Commercial Portfolio wurden die vorliegenden Verbräuche je Energieträger (getrennt nach Allgemein- und Mieterverbräuchen) summiert und ins Verhältnis zur entsprechenden Mietfläche (in qm) der Objekte gesetzt. Die Datennormalisierung und Kennzahlenbildung erfolgte auf Basis der Mietflächen (qm). Im Rahmen von internen Kontrollen wurden die eingeholten Ausgangsdaten auf Plausibilität geprüft. Dabei haben wir u. a. verifiziert, dass 86 % des Allgemeinstroms aus erneuerbaren

86 %

des Allgemeinstroms unseres Commercial Portfolio stammen aus **erneuerbaren Quellen**.

Quellen stammen und die Abdeckungsrate (gemäß Verbrauch) für Fernwärme 2021 bei 46,7% der Objekte lag (Gas: 53,3%; Heizöl: 0,0%).

Die Datenerfassung des Strom-, Wärme- und Wasserverbrauchs sowie des Abfalls erfolgt – wie in der Vergangenheit – über die lokalen Niederlassungen an den Standorten von DIC. Im Rahmen der Datenerfassung erfolgen Plausibilitätschecks durch unser Property Management und externe Dienstleister.

Emissionen

Die Berechnung der in diesem Bericht aufgeführten Emissionen richtet sich nach den Bestimmungen des GHG-Protokolls. Dieser Standard unterscheidet drei Emissionsbereiche: Scope 1 umfasst alle Treibhausgasemissionen, die direkt in der Organisation anfallen, z. B. Treibhausgase aus der Verbrennung durch stationäre oder mobile Anlagen; Scope 2 umfasst alle indirekten Treibhausgasemissionen, die durch die Bereitstellung von Energie außerhalb der Organisation durch ein Energieversorgungsunternehmen entstehen; Scope 3 umfasst alle übrigen wesentlichen vor- und nachgelagerten Treibhausgasemissionen, die durch Tätigkeiten der Organisation verursacht werden.

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen umfasst alle sechs vom Weltklimarat IPCC und im Kyoto-Protokoll festgelegten Treibhausgase (THG).

CO₂-Reduktion in Hamburg

Marckmannstraße | Hamburg

Bei dem Projekt in Hamburg-Rothenburgsort geht es um die fast vollständige Substitution des Energieträgers Erdgas für die Wärmeversorgung des Gebäudes. Damit leisten wir einen Beitrag dazu, den CO₂-Ausstoß um rund 1.200 Tonnen pro Jahr zu reduzieren. Die Initiierung erfolgte durch Enercity im Rahmen des Industriewärme-Projektes, mit dem der gesamte Stadtteil mit klimafreundlicher, nahezu CO₂-freier Industriewärme versorgt werden soll.



Zur Vereinfachung und besseren Übersicht haben wir die unterschiedlichen Treibhausgase anhand der jeweiligen Treibhausgaspotenziale (Global Warming Potentials) in CO₂-Äquivalente (CO₂e) umgerechnet und dargestellt. Die Umrechnung der erhobenen Verbrauchsdaten (z. B. Stromverbrauch) erfolgt mittels Emissionsfaktoren, um die THG-Emissionen je Einheit anzugeben. Die Datengrundlage der Emissionsfaktoren stammt vom deutschen Umweltbundesamt, vom britischen Department for Environment Food & Rural Affairs (DEFRA), vom Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) sowie aus einschlägigen Studien.

Das Basisjahr für den Ausweis der THG-Emissionen ist 2018. Zur Bereinigung möglicher Ungenauigkeiten in der Erfassung und Berechnung der bereits ausgewiesenen Werte wurde bis ins Jahr 2018 ein Sicherheitszuschlag von 20% auf unsere Gesamtemissionen hinzugefügt. Die seit 2018 ausgewiesenen Werte wurden somit rückwirkend angepasst, um der erweiterten Methodik und der erforderlichen Aktualisierung (u. a. Faktorenbasis) Rechnung zu tragen.

Auf Basis der ermittelten Energieverbräuche wird der Gesamtverbrauch des Commercial Portfolio berechnet. In diese Hochrechnung fließen die anteilige Versor-

Unternehmensstandorte DIC Asset AG

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Niederlassungen gemäß Geschäftsbericht	6	6	7	8
Mietfläche in qm	6.108	6.916	8.161	8.211

Commercial Portfolio

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Immobilien	101	93	91	94
Mietfläche in qm	888.400	842.400	807.800	829.900
Marktwert in Mio. EUR	1.697	1.900	2.000	2.222

gung der Mietflächen mit Fernwärme (45,4%), Erdgas (53,7%) und Heizöl (0,9%) ein. Da für Heizöl keine Verbrauchsdaten vorlagen, wurde der spezifische Verbrauchswert (kWh/qm MF) für Erdgas zugrunde gelegt.

Die nachfolgend beschriebenen Reduktionen unserer Energie- und Wasserverbräuche sowie die der THG-Emissionen führen wir primär auf die im Januar 2021 eingeführte Homeoffice-Pflicht im Zusammenhang mit der globalen Corona-Pandemie zurück. Die daraus

resultierenden Effekte lassen sich gegenwärtig nicht exakt quantifizieren. Zur Erfassung dieser aus der Corona-Pandemie resultierenden Auswirkungen sowie zur Berücksichtigung von Datenlücken und etwaigen Unsicherheiten in der Datenbasis enthält (gemäß der Methodik) sowohl die gesamte THG-Bilanz als auch die Treibhausgasintensität je qm Commercial Portfolio einen Sicherheitszuschlag von 20%. Ein präziserer Ausweis der Corona-Pandemie auf unsere Energieverbräuche und THG-Emissionen ist für das Berichtsjahr 2022 vorgesehen.

Energie

GRI 302-1 | 302-2 | 302-3 |

CRE1

Energieverbrauch

Der ausgewiesene Energieverbrauch innerhalb der Organisation¹ umfasst die Allgmeinstromversorgung der Objekte im Commercial Portfolio (87,65 % des Gesamtenergieverbrauches; 2020: 91,84 %) und der Unternehmensstandorte im Eigentum von DIC (1,58 %; 2020: 1,16 %). Weitere Energieverbräuche gehen auf den Kraftstoffverbrauch des Firmenfuhrparks (7,63 %; 2020: 5,11 %), den Mieterstrom der angemieteten Unternehmensstandorte (1,90 %; 2020: 1,14 %) sowie die Fernwärmeversorgung der Unternehmensstandorte im Eigentum der DIC Asset AG (1,23 %; 2020: 0,76 %) zurück.

Im Berichtsjahr ist der gesamte Energieverbrauch innerhalb der Organisation im Vergleich zum Vorjahr um etwa 33 % gesunken. Insbesondere die Allgmeinstromversorgung des Commercial Portfolio ist 2021 stark zurückgegangen. Verglichen mit dem Basisjahr 2018 ist der absolute Energieverbrauch um ca. 30 % auf 13.508.232 kWh gesunken. Auch dieser posi-

tive Trend ist hauptsächlich auf die gesunkenen Verbräuche zurückzuführen, die sich aus der insgesamt rückläufigen Büronutzung sowie der Flächenreduktion des Commercial Portfolio um 6,6 % (2021: 829,9 Tqm; 2018: 888,4 Tqm) ergeben haben.

Mit 87,65 % verursachte die Allgmeinstromversorgung der vermieteten Objekte im Commercial Portfolio 2021 abermals den eindeutig größten Anteil am gesamten Energieverbrauch der DIC Asset AG. Wir haben diese Tatsache schon 2010 als Chance für die anstehende Dekarbonisierung der DIC Asset AG identifiziert. Mit den daraus abgeleiteten zielgerichteten Maßnahmen leisten wir einen positiven Beitrag zum Klimaschutz. In unserem ESG-Projekt „Palazzo Fiorentino“ zeigen wir anhand eines Büroobjektes, welche energetischen Optimierungsmaßnahmen an der Haustechnik – und deren Auswirkungen auf den Allgmeinstrom – unter Einbindung kooperativer Mieter möglich sind.

Palazzo Fiorentino

Mainufer | Frankfurt am Main

In einem Bürogebäude in Frankfurt am Main realisierte DIC in ihrer Rolle als Assetmanager eine energetische Teil-sanierung der technischen Anlagen im Zuge des Mieter-wechsels. Eine von DIC initiierte Analyse des Gebäudes im Hinblick auf ESG-Kriterien kam zu dem Ergebnis, dass die Kälteanlage nicht mehr den aktuellen technischen und ökologischen Anforderungen entsprach. Derzeit werden bauliche Maßnahmen, auch betreffend die Elektro-, Kälte- und Lüftungstechnik, durchgeführt, um die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich zu erhöhen. Dabei beteiligt sich der künftige Mieter an den energetischen Optimierungsmaßnahmen und profitiert somit von reduzierten Energiekosten. Die Maßnahmen werden unter Ausnutzung eines Fördermittelzuschusses aus dem Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ erbracht.



¹ Der Energieverbrauch innerhalb der Organisation bezieht sich auf Objekte (inkl. Fuhrpark), welche sich im Besitz von DIC befinden oder auf andere Weise unter ihrer unmittelbaren Kontrolle stehen.



Energieverbrauch innerhalb der Organisation

in kWh	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021		Δ 2018-2021	
Allgemeinstrom der Unternehmensstandorte im Eigentum	130.950	108.005	234.256	212.971	- 21.285	- 9%	82.021	63%
davon aus erneuerbaren Energien	130.950	108.005	234.256	212.971	- 21.285			
davon aus konventionellen Quellen	0	0	0	0	0			
Allgemeinstromversorgung der Objekte im Commercial Portfolio	17.993.677	19.988.522	18.626.282	11.840.569	- 6.785.713	- 36%	- 6.153.108	- 34%
davon aus erneuerbaren Energien	17.993.677	19.988.522	18.626.282	10.182.889	- 8.443.393			
davon aus konventionellen Quellen	0	0	0	1.657.680	1.657.680			
Mieterstrom der angemieteten Unternehmensstandorte	241.510	257.892	230.380	256.846	26.466	11%	15.336	6%
davon aus erneuerbaren Energien	234.265	224.366	205.038	187.498	- 17.540			
davon aus konventionellen Quellen	7.245	33.526	25.342	69.348	44.006			
Fernwärme für Unternehmensstandorte im Eigentum	172.832	171.780	153.599	166.547	12.948	8%	- 6.285	- 4%
davon aus erneuerbaren Energien					0			
davon aus konventionellen Quellen					0			
Kraftstoffe für Firmenfuhrpark²	867.282	796.954	1.037.116	1.031.299	- 5.817	- 1%	164.016	19%
Benzin	125.631	139.585	390.602	514.375	123.772			
Diesel	741.651	657.370	646.514	516.924	- 129.590			
Gesamt	19.406.251	21.323.153	20.281.633	13.508.232	- 6.773.401	- 33%	- 5.898.020	- 30%

² Als Umrechnungsfaktoren für die unterschiedlichen Energieträger wurden die Energieumrechnungszahlen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle herangezogen.

Energieverbrauchsanteile innerhalb der Organisation

in %	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021	Δ 2018-2021
Allgemeinstrom der Unternehmensstandorte im Eigentum	0,67	0,51	1,16	1,58	0,42 %	0,90 %
Allgemeinstromversorgung der Objekte im Commercial Portfolio	92,72	93,74	91,84	87,65	- 4,18 %	- 5,07 %
Mieterstrom der angemieteten Unternehmensstandorte	1,24	1,21	1,14	1,90	0,77 %	0,66 %
Fernwärme für Unternehmensstandorte im Eigentum	0,89	0,81	0,76	1,23	0,48 %	0,34 %
Kraftstoffe für Firmenfuhrpark ³	4,47	3,74	5,11	7,63	2,52 %	3,17 %
Gesamt	100	100	100	100		

³Als Umrechnungsfaktoren für die unterschiedlichen Energieträger wurden die Energieumrechnungszahlen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle herangezogen.

Der Energieverbrauch außerhalb der Organisation umfasst die Wärmeversorgung (62,37 % des Gesamtenergieverbrauches; 2020: 56,94 %) und den Mieterstrom (27,32 %; 2020: 35,43 %) des Commercial Portfolio sowie – anteilig nach Marktwert – die Wärme- (6,71 %; 2020: 4,33 %) und Stromversorgung (2,94 %; 2020: 2,70 %) des Institutional Business. Darüber hinaus fließt die Allgmeinstromversorgung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien (0,26 %; 2020: 0,22 %) sowie deren Versorgung mit Wärme (0,40 %; 2020: 0,38 %) mit ein. Weitere Energieverbräuche entstehen durch die Dienstreisen der Mitarbeitenden sowie deren Pendelverkehr zur Arbeitsstelle. Da für diese Verbräuche aktuell keine validen Daten vorliegen und eine anteilige

Zuordnung dieser auf das Commercial Portfolio und das Institutional Business nicht möglich ist, erfolgt gegenwärtig keine systematische Erfassung durch die DIC Asset AG.

Gegenüber dem Vorjahr hat der Energieverbrauch außerhalb der Organisation im Berichtsjahr um 2.377.987 kWh (2 %) zugelegt, was innerhalb der prognostizierten Schwankungsbreite liegt. Im Vergleich zum Basisjahr 2018 ist der Energieverbrauch jedoch um 33.719.186 kWh (22 %) gesunken.

Mit einem Anteil von 62,37 % verursachte die Wärmeversorgung im Commercial Portfolio den größten Energieverbrauch.



Energieverbrauch außerhalb der Organisation

in kWh	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021		Δ 2018-2021	
Allgemeinstrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	232.069	230.917	262.639	310.783	48.144	18%	78.714	34%
Wärmeversorgung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	245.494	345.685	451.789	484.684	32.895	7%	239.190	97%
Mieterstrom Commercial Portfolio	54.425.683	51.339.761	41.997.022	33.035.933	-8.961.089	-21%	-21.389.750	-39%
Wärmeversorgung Commercial Portfolio	86.779.979	80.970.238	67.493.942	75.408.612	7.914.670	12%	-11.371.367	-13%
Fernwärme	31.446.456	33.144.125	30.486.785	30.627.857				
Erdgas	55.138.429	47.588.288	36.708.652	44.100.195				
Heizöl	195.094	237.825	298.505	680.560				
Mieterstrom Institutional Business	4.991.028	3.531.874	3.194.998	3.556.023	361.025	11%	-1.435.005	-29%
Wärmeversorgung Institutional Business	7.958.031	5.570.276	5.134.721	8.117.063	2.982.342	58%	159.032	2%
Fernwärme	2.883.751	2.280.121	2.319.336	3.296.815				
Erdgas	5.056.389	3.273.794	2.792.676	4.746.992				
Heizöl	17.891	16.361	22.709	73.256				
Gesamt	154.632.284	141.988.751	118.535.111	120.913.098	2.377.987	2%	-33.719.186	-22%



Energieverbrauchsanteile außerhalb der Organisation

in %	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021	Δ 2018-2021
Allgemeinstrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	0,15	0,16	0,22	0,26	0,04%	0,11%
Wärmeversorgung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	0,16	0,24	0,38	0,40	0,02%	0,24%
Mieterstrom Commercial Portfolio	35,20	36,16	35,43	27,32	-8,11%	-7,87%
Wärmeversorgung Commercial Portfolio	56,12	57,03	56,94	62,37	5,43%	6,25%
Mieterstrom Institutional Business	3,23	2,49	2,70	2,94	0,25%	-0,29%
Wärmeversorgung Institutional Business	5,15	3,92	4,33	6,71	2,38%	1,57%
Gesamt	100	100	100	100		

Energieintensität

Die Energieintensität (kWh pro qm) innerhalb der Organisation bezieht den Allgemein- und den Mieterstromverbrauch der Unternehmensstandorte, die Fernwärme der im Eigenbestand befindlichen Standorte, den Fuhrpark sowie den Allgemeinstrom der vermieteten Objekte im Commercial Portfolio ein. Die DIC Asset AG erfasst ihre Energieintensität auf Basis der Objektfläche (je qm) und weist diese separat für die Unternehmensstandorte (inklusive Fuhrpark) und das Commercial Portfolio aus. Aus der Analyse des abgeschlossenen Berichtsjahres ergibt sich, dass der Energieverbrauch je qm Unternehmensstandort im Vergleich zum Vorjahr um 0,26 kWh/qm (+0,13%) minimal gestiegen ist. Gegenüber dem Basisjahr 2018 ist der Energieverbrauch je qm Unternehmensstandort im abgeschlossenen Berichtsjahr um 28 kWh/qm (-12%) gesunken.

Der Energieverbrauch je qm Commercial Portfolio 2021 (hier Allgemeinstrom) ist um 8,79 kWh/qm (-38%) zurückgegangen. Auch im Vergleich zum Basisjahr 2018 hat sich der Energieverbrauch je qm Commercial Portfolio um 5,87 kWh/qm (-29%) verbessert.

Die Energieintensität außerhalb der Organisation umfasst die Allgemeinstrom- und Wärmeversorgung der angemieteten Unternehmensstandorte sowie den Mieterstrom und die Wärmeversorgung des Commercial Portfolio. Neben dem Energieverbrauch je qm angemieteten Unternehmensstandort weist die DIC Asset AG den Energieverbrauch je qm Commercial Portfolio aus. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Energieverbrauch je qm angemieteten Unternehmensstandort von 88 kWh/qm auf 97 kWh/qm (+11%) angestiegen. Auch gegenüber dem im

Basisjahr 2018 ausgewiesenen Wert von 78 kWh/qm ist im Berichtsjahr ein Anstieg der Energieintensität je qm Unternehmensstandort von 19 kWh/qm (+24%) zu verzeichnen. Dies ist unter anderem auf das Wachstum des Unternehmens in diesem Zeitraum zurückzuführen.

Die Energieintensität des Commercial Portfolio (Mieterstrom und Wärmeversorgung) ist hingegen im Vergleich zum Vorjahr um 5 kWh/qm (-4%) und gegenüber dem Basisjahr 2018 um 27 kWh/qm (-17%) gesunken.

Energieintensität innerhalb der Organisation je qm Unternehmensstandort (inkl. Fuhrpark)

in kWh	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021		Δ 2018-2021	
Absoluter Energieverbrauch Unternehmensstandorte	1.412.574	1.334.631	1.655.351	1.667.663	12.312	1%	255.088	18%
Energieverbrauch je qm Unternehmensstandort	231	193	203	203	0	0%	-28	-12%

Energieintensität innerhalb der Organisation je qm Commercial Portfolio

in kWh	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021		Δ 2018-2021	
Absoluter Energieverbrauch Commercial Portfolio	17.993.677	19.988.522	18.626.282	11.840.569	-6.785.713	-36%	-6.153.108	-34%
Energieverbrauch je qm Commercial Portfolio	20	24	23	14	-9	-38%	-6	-29%

Energieintensität außerhalb der Organisation je qm Unternehmensstandort

in kWh	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021		Δ 2018-2021	
Absoluter Energieverbrauch Unternehmensstandorte	477.563	576.602	714.428	795.467	81.039	11%	317.904	67%
Energieverbrauch je qm Unternehmensstandort	78	83	88	97	9	11%	19	24%

Energieintensität außerhalb der Organisation je qm Commercial Portfolio

in kWh	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021		Δ 2018-2021	
Absoluter Energieverbrauch Commercial Portfolio	141.205.662	132.309.999	109.490.964	108.444.545	-1.046.419	-1%	-32.761.117	-23%
Energieverbrauch je qm Commercial Portfolio	158	157	136	131	-5	-4%	-27	-17%



Emissionen

GRI 302-4 | 305-1 | 305-2 |
305-3 | 305-4 | 305-5 | CRE3

Treibhausgasemissionen

Die Gesamtemissionen der DIC Asset AG sind im Vergleich zum Vorjahr um 2% und gegenüber dem Basisjahr 2018 um 25,1% auf 48.512 tCO₂e (inkl. 20% Sicherheitszuschlag) gesunken. Die größte Emissionsquelle bleibt weiterhin der Mieterverbrauch für Strom- und Heizenergie im Segment Commercial Portfolio. 2021 belief sich dieser auf 34.202 tCO₂e.

Derzeit stammt ein Anteil von 14% der Allgemeinstromversorgung im Commercial Portfolio 2021 noch nicht aus erneuerbarer Energie. Wir werden kurzfristig Maßnahmen ergreifen, um den Anteil der erneuerbaren Energie in der Allgemeinstromversorgung des Commercial Portfolio auf die angestrebten 100% zu erhöhen.

Die Intensität der Treibhausgasemissionen (tCO₂e/qm) der DIC Asset AG umfasst alle wesentlichen Emissionsquellen aus den Scopes 2 und 3. Die Tabelle auf Seite 56 unten enthält die Intensität der Treibhausgasemissionen je qm Commercial Portfolio (ohne Institutional Business, einschließlich Sicherheitszuschlag i. H. v. 20%). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Treibhausgasemissionen je qm Commercial Portfolio im abgelaufenen Berichtsjahr um 8% und gegenüber dem Basisjahr 2018 um 21% reduziert. Daraus resultiert eine Treibhausgasintensität 2021 von 0,0514 tCO₂e/qm im Commercial Portfolio.

Treibhausgasbilanz gemäß GHG-Protokoll (Fortsetzung der Tabelle auf Seite 56)

in tCO ₂ e	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021	Δ 2018-2021
Scope 1						
Fuhrpark	226	205	259	255		
Zwischensumme Scope 1	226	205	259	255	- 1,4%	12,9%
Scope 2						
DIC Asset AG, Verbrauch Mieterstrom	4	17	13	36		
DIC Asset AG, Verbrauch Fernwärme	32	30	27	28		
DIC Asset AG, Allgestromverbrauch ¹	0	0	0	0		
Allgestrom Commercial Portfolio ²	0	0	0	869		
Zwischensumme Scope 2	36	48	40	933	>100%	>100%
Scope 3						
Bezogene Materialien/Dienstleistungen	153	199	263	348		
Vorgelagerte Emissionen aus Kraftstoff- und Energiebezug	902	987	944	520		
Abfall	2	2	2	2		
Geschäftsreisen	58	50	13	6		
Anreise Mitarbeiter ³	231	200	195	217		
Allgestrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	120	119	137	163		
Wärmeversorgung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	53	70	90	98		
Mieterverbrauch Strom und Heizenergie, Segment Commercial Portfolio (basierend auf der Portfolio-Hochrechnung)	47.781	44.272	36.521	34.202		



Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen (THG) je qm in unserem Commercial Portfolio bis Jahresende 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 um durchschnittlich 40% zu senken. Mit diesem ambitionierten Ziel unterstreichen wir unser Engagement für den Klimaschutz und werden es mit dem richtigen Mix aus unternehmerischer Weitsicht und zielgerichteten Maßnahmen auch erreichen. Dazu legt DIC einen Emissionsreduktionspfad fest, der den Rahmen für die entsprechenden Initiativen bei (I) Bestandsimmobilien sowie (II) der Akquisition von Bestandsgebäuden und Neubauten bilden wird. Durch diese zielgerichteten Maßnahmen konnten wir seit 2018 bereits rund 21% der THG je qm Commercial Portfolio reduzieren. Nachfolgende Initiativen stehen für uns im Fokus:

Treibhausgasbilanz gemäß GHG-Protokoll (Fortsetzung der Tabelle von Seite 55)

in tCO ₂ e	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021	Δ 2018-2021
Scope 3						
Mieterverbrauch Strom und Heizenergie, Segment Institutional Business (basierend auf der Hochrechnung Segment Commercial Portfolio und Anteil Co-Investments)	4.382	3.046	2.778	3.682		
Zwischensumme Scope 3	53.681	48.945	40.943	39.237	- 4,2%	- 26,9%
Gesamt	53.943	49.197	41.242	40.426	- 2,0%	- 25,1%
zzgl. 20% Sicherheitszuschlag	10.789	9.839	8.248	8.085		
Gesamt zzgl. 20% Sicherheitszuschlag	64.732	59.037	49.491	48.512	- 2,0%	- 25,1%

¹DIC Asset AG, Allgmeinstromversorgung aus 100% Ökostrom (nur Unternehmensstandorte im Eigentum).

²Allgmeinstrom Commercial Portfolio bis 2020 zu 100% Ökostrom.

³Die Anreise der Mitarbeitenden wurde mittels einer auf Basis vom Bundesverkehrsamt beruhenden Modellierung berechnet.

Intensität der Treibhausgasemissionen je qm Commercial Portfolio exkl. Institutional Business

in tCO ₂ e	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021	Δ 2018-2021
Absolute Treibhausgasemissionen Commercial Portfolio	48.607	45.127	37.438	35.538	- 5%	- 27%
zzgl. 20% Sicherheitszuschlag	9.721	9.025	7.488	7.108	- 5%	- 27%
Gesamt zzgl. 20% Sicherheitszuschlag	58.329	54.153	44.926	42.646	- 5%	- 27%
Treibhausgasemissionen je qm Commercial Portfolio	0,0653	0,0643	0,0556	0,0514	- 8%	- 21%




I Verringerung des Energieverbrauchs und der THG-Intensität bei Bestandsimmobilien im Portfolio

Monitoring

Wir erfassen und analysieren den Strom- und Wärmeenergieverbrauch unserer Immobilien regelmäßig und weisen die entsprechenden Daten transparent aus. Bei Low-Performing-Assets, also Objekten mit einem erhöhten Energieverbrauch, wird eine sogenannte CO₂- und Energie-Due-Diligence durchgeführt, um potenzielle energetische Sanierungsmaßnahmen zu identifizieren. Das stetige und transparente Monitoring unserer Energieverbräuche ermöglicht die Ermittlung und Analyse der daraus resultierenden Treibhausgasemissionen in den von uns betreuten Objekten. So können wir leistungsschwache Objekte identifizieren, Optimierungspotenziale offenlegen (LZA-Ansatz) und entsprechende Maßnahmen definieren. Zudem schließen wir sukzessive Datenlücken zu den Verbräuchen im Gebäude.

Energiemanagement

Die Nutzung von digitalen Werkzeugen zur Verbesserung der Energieeffizienz hat in unserem Energiemanagement höchste Priorität. Dazu setzen wir u. a. auf Energie- und Nachhaltigkeitsplattformen sowie Smart Data und Metering. In unserem **Business Case „Innovative Gebäudetechnik“**  zeigen wir, welches Potenzial mit dieser Technologie freigesetzt

werden kann. Unser Ziel ist die Implementierung von Tools für das Datenmanagement sowie für die Darstellung und Steuerung der ESG-Performance des Portfolios und einzelner Assets. Durch intelligente Energieeffizienzstrategien wollen wir unsere Emissionen weiter reduzieren. Kompetentes Energiemanagement ist fester Bestandteil des Leistungsspektrums unserer Facility-Management-Partner. Sie sind gleichfalls Treiber von technischen und digitalen Lösungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und kennen unsere Gebäude am besten.

Reduktion

Der Energieverbrauch zählt zur größten Emissionsquelle der DIC Asset AG. Deshalb streben wir eine stetige Reduktion der Energieverbräuche durch beispielsweise betriebliche oder, falls erforderlich, energetische Sanierungsmaßnahmen an. Dabei ist jedes Projekt für uns individuell: Wir stehen für zielgerichtete Sanierungsmaßnahmen in Einzelobjekten. Innovative Modernisierungskonzepte ermöglichen uns dabei die Verwirklichung schneller Reduktionsziele. Unser ESG-Projekt „CO₂-Reduktion in Hamburg“ ist dafür ein starkes Beispiel. Wir streben an, die Gemeinschaftsflächen all unserer Multi-Tenant-Immobilien – und insbesondere der neu erworbenen Objekte – bestmöglich mit erneuerbaren Energien (Strom und Gas) zu versorgen, basierend auf entsprechenden Rahmenverträgen mit Energieerzeugern. Zudem

schaffen wir Anreize für unsere Mieter, um sukzessiv auf Ökoenergieverträge umzusteigen. Dazu nutzen wir sogenannte Green-Lease-Klauseln als eigenständigen Anhang in unseren Standardmietverträgen.

Einbezug unserer Mieter

Unsere Mieter spielen insbesondere bei der Einsparung von Strom und Wärme eine wichtige Rolle. Häufig führen schon kleine Verhaltensänderungen zu großen Effizienzsprüngen. Zur weiteren Nutzung dieser Potenziale haben wir im abgelaufenen Berichtsjahr einen Dialog mit ausgewählten Mietern begonnen, von dem wir uns wesentliche Erkenntnisse und einen wertvollen Wissenstransfer – auch für die DIC Onsite GmbH – versprechen. Gleichzeitig binden wir unsere Mieter über Green Leases und das Green Facility Management enger in unsere Maßnahmen zur Energieeinsparung ein.

II Verringerung des Energieverbrauchs bei der Akquisition von Bestandsgebäuden und Neubauten

Investments

Wir streben an, den Energiebedarf unseres Portfolios sowie unsere CO₂-Emissionen durch gezielte Investments in nachhaltige und energieeffiziente Immobilien zu reduzieren (ESG-Kriterium: Green Building).

Green Buildings und zertifizierte Gebäude

CRE8 Nachhaltige Portfolioentwicklung

Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten sind bereits heute in unserem Immobilienportfolio vertreten. In unseren Nachhaltigkeitsberichten legen wir regelmäßig die Entwicklung unseres Green-Asset-Teilportfolios dar, ausgewiesen für unser Commercial Portfolio und das Institutional Business (ab 2021 mit RLI Investors). Unter Green Buildings verstehen wir nachhaltigkeitszertifizierte Gebäude mit hohem Energieeffizienzstandard oder mit einem Mindestzertifizierungslevel wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“. ¹ Anhand unseres ESG-Projekts „Innovative Gebäudetechnik“ zeigen wir, dass es zwischen den Schwerpunktthemen Green Buildings und innovative Modernisierungskonzepte große Schnittmengen gibt – für uns kein Widerspruch, sondern Bestätigung unseres 360-Grad-Ansatzes.

Zwischen der Darstellung der nachhaltigkeitszertifizierten Gebäude auf der Immobilienplattform in diesem Bericht und den Green Buildings gemäß der

Unser Ziel

Ziel	KPI	Status 2021
Steigerung des Green-Building-Anteils auf mindestens 20% bis 2023 (Commercial Portfolio)	Marktwert Green Buildings sowie dessen Verhältnis zum Marktwert Commercial Portfolio	11,6%



In Mettmann konnten wir eine bereits **zertifizierte „Green Building“-Büroimmobilie**, die sich durch hohe Cashflow-Stabilität durch öffentliche Nutzer auszeichnet, für rund 22 Mio. Euro erwerben. Das Objekt mit rund 6.300qm vermietbarer Fläche ist mit einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit (WALT) von neun Jahren vollständig vermietet.

¹Details siehe Green Bond Framework unter www.dic-asset.de/download/publikationen/DIC-Green-Bond-Framework.pdf

²Details siehe Geschäftsbericht 2021 der DIC Asset AG, Abschnitt Green Bond – Impact Reporting, S. 107.

Definition in unserem Green Bond Framework und dem Green-Bond-Impact-Reporting im Geschäftsbericht 2021 kann es zu Abweichungen kommen. ²

Unser Ziel ist es, unseren Green Building-Anteil im Commercial Portfolio bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern (in Bezug auf unser Green Bond Framework).

Commercial Portfolio

Die DIC hat im Jahr 2021 zwei langfristige Investments mit Nachhaltigkeitszertifizierung für das Commercial Portfolio getätigt. Darunter das Objekt in Mettmann, das mit seiner DGNB-Gold-Zertifizierung die Kriterien des Schuldscheins mit ESG-Link und des Green Bonds erfüllt.

Tabellarisch dargestellt wird die Bilanz zum Stichtag 31. Dezember 2021 der Green Buildings der DIC Asset AG nach den drei meistverbreiteten Labels DGNB, LEED und BREEAM. Gegenüber dem Vorjahr 2020 sind die Green Buildings der DIC Asset AG von elf auf 25 Zertifizierungen angestiegen. Dies entspricht 15,2% der Mietflächen bzw. 13,8% der Marktwerte unserer gesamten Plattform. Besonders der Anstieg der Green Buildings im Segment Institutional Business führte zu dieser positiven Entwicklung.





Nachhaltigkeitszertifizierte Gebäude

in %	Commercial Portfolio			Institutional Portfolio			Gesamt		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
DGNB Gold	3	2	2	11	2	1	14	4	3
Mietflächen	4,1	3,4	3,1	8,9	2,5	1,3	7,7	2,8	2,0
Marktwerte	6,4	5,9	6,0	4,4	2,9	0,8	3,6	2,3	2,1
DGNB Silber	0	0	0	3	0	0	3	0	0
Mietflächen	0	0	0	2,4	0	0	1,8	0	0
Marktwerte	0	0	0	0,8	0	0	0,6	0	0
LEED Gold	1	1	0	5	5	5	6	6	5
Mietflächen	1,2	1,2	0	5,8	9,5	11,5	4,6	6,6	6,7
Marktwerte	3,4	3,7	0	11,8	14,4	18,7	9,5	11,4	13,9
BREEAM Very Good	1	1	1	0	0	0	1	1	1
Mietflächen	1,4	1,5	1,3	0	0	0	0,4	0,5	0,5
Marktwerte	2,1	2,3	2,4	0	0	0	0	0	0,6
BREEAM Good	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Mietflächen	3,0	0	0	0	0	0	0,8	0	0
Marktwerte	3,3	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	6	4	3	19	7	6	25	11	9
Mietflächen	9,7	6,1	4,4	17	12	12,7	15,2	9,9	9,2
Marktwerte	15,1	11,9	8,4	17	17,3	19,5	13,8	13,8	16,6

Alle Werte berechnet ohne Projektentwicklung und Repositionierungsobjekte/ohne Vorzertifikate, was zu einer Abweichung der Werte gegenüber der Darstellung der Bilanz im Nachhaltigkeitsbericht 2020 führt.

Weitere Themen

GRI 303-1 | 306-2 | CRE2

Wasser und Abfall

Der gesamte Wasserverbrauch (Unternehmensstandorte einschließlich Commercial Portfolio) belief sich 2021 auf 183.769 m³ und hat damit ggü. dem Vorjahr um lediglich 0,7% zugelegt. Gegenüber dem Basisjahr 2018 lässt sich hingegen ein Rückgang von 36,7% verzeichnen.

Das absolute Abfallaufkommen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,1% reduziert. Gegenüber dem Basisjahr 2018 legte es jedoch um 11,9% zu. Besonders der Anteil nicht recyclingfähiger Abfälle (Restmüll) stieg um 46,2% gegenüber 2018.

Dies ist zurückzuführen auf die Entwicklung zusätzlicher Standorte und die damit verbundene steigende Mietfläche der Standorte. Bei Betrachtung des spezifischen Abfallvolumens (Liter/qm Unternehmensstandort) ergibt sich eine rückläufige Tendenz.

Die Angaben zu Art und Menge der Abfallstoffe werden anhand der Rahmendaten der örtlichen Entsorgungsunternehmen (Fassungsvermögen und Häufigkeit der Leerung) sowie unserer gewerblichen Entsorgungspartner an unseren Bürostandorten geschätzt. Die Abfallentsorgung erfolgt an allen Standorten jeweils gemeinsam für alle Mieter des Objekts. Das DIC zuzurechnende geschätzte Abfallvolumen ergibt sich als Gesamtabfallvolumen je Abfallart im Gesamtobjekt, multipliziert mit dem Flächenanteil der Mietflächen von DIC und wird anschließend durch Multiplikation mit 52 Wochen aufs Jahr hochgerechnet (seit 2018).

Wasserverbrauch der DIC Asset AG

in m ³	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021	Δ 2018-2021
Wasserverbrauch Unternehmensstandorte	2.527	2.567	2.801	1.901	-32,1%	-24,8%
Wasserverbrauch Commercial Portfolio	287.899	255.936	179.623	181.868	1,2%	-36,8%
Gesamt	290.426	258.503	182.424	183.769	0,7%	-36,7%

in m ³ /qm	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021	Δ 2018-2021
Wasserverbrauch je qm Unternehmensstandort	0,41	0,37	0,34	0,23	-32,5%	-44,0%
Wasserverbrauch je qm Commercial Portfolio	0,32	0,30	0,22	0,22	-1,4%	-32,0%

Abfallvolumen der DIC Asset AG

in Litern	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021	Δ 2018-2021
Nicht recyclingfähiger Abfall (Restmüll)	96.679	145.634	145.833	141.389	-3,0%	46,2%
Papier (PPK)	253.282	293.014	284.575	274.901	-3,4%	8,5%
Verwertbarer Abfall (AzV)	47.371	46.350	53.024	51.659	-2,6%	9,1%
Recyclingfähiges Material (Wertstoffe)	117.151	117.453	110.742	107.716	-2,7%	-8,1%
Gesamt	514.483	602.451	594.174	575.665	-3,1%	11,9%

in Litern/qm	2018	2019	2020	2021	Δ 2020-2021	Δ 2018-2021
Abfallvolumen je qm Unternehmensstandort	84,23	87,11	72,81	70,11	-3,7%	-16,8%

Social

Als Arbeitgeber stehen wir in der Verantwortung, eine positive Unternehmenskultur und eine sichere, soziale und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung sicherzustellen. Die Zusammenarbeit soll geprägt sein von Motivation, Vielfältigkeit sowie von unternehmerischem Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis. Wie uns das gelingt, erfahren Sie in diesem Kapitel.

- 62 Vertrauen und Wertschätzung
- 63 Attraktiver Arbeitgeber
- 64 Diversität und Chancengleichheit
- 66 Unser Engagement für eine gute und faire Zusammenarbeit

Vertrauen und Wertschätzung

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3

Ideale Rahmenbedingungen

Wir verstehen uns als Team, das nur gemeinsam nachhaltig erfolgreich sein kann. Hierfür bieten wir den klügsten Köpfen ideale Rahmenbedingungen, um ihr volles Potenzial zu entfalten. Über 99,5% unserer Kolleginnen und Kollegen verfügen über einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Das schafft Vertrauen und bietet die Grundlage für eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe – selbst in den schwierigen Zeiten einer globalen Pandemie. Dies bildet nicht nur die Basis für eine finanziell sichere Lebensplanung, sondern ist auch Ausdruck unserer Wertschätzung. Die Vergütung unserer Mitarbeiter berechnet sich nach einem dynamischen System aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden.

Im Rahmen unserer 2021 durchgeführten Stakeholder-Befragung haben wir zwei soziale Themen als sehr wesentlich für unseren nachhaltigen Erfolg identifiziert. Neben unserem Profil als attraktiver Arbeitgeber gehören hierzu sämtliche Aspekte der Diversität und Chancengleichheit.

Das verbindende Element all dieser Kriterien ist und bleibt jedoch unverändert: Unsere Mitarbeiter bilden die Grundlage des unternehmerischen Erfolgs. Angesichts der Corona-Pandemie war das abgeschlos-

sene Berichtsjahr alles andere als alltäglich. Auch in diesen höchst ungewöhnlichen Zeiten haben unsere Mitarbeiter einmal mehr ihr hohes Eigenengagement unter Beweis gestellt und damit ganz wesentlich zur Erreichung unserer ambitionierten Ziele beigetragen.

Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise sowie in unterschiedlichen Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial besteht. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Wir verfolgen eine Nulltoleranzstrategie gegen Diskriminierung, welche in internen Richtlinien wie dem Code of Conduct, der Compliance-Richtlinie, dem Geschäftspartnerkodex und weiteren Leitlinien festgehalten ist.

Mitarbeiterförderung

Als zusätzliche Förderung entwickeln wir gegenwärtig ein Programm zur Unterstützung unserer Mitarbeiter in unterschiedlichen Lebenslagen. Vorgesehen ist, Coaching-Sessions und Angebote der Kinderbetreuung zu etablieren. Die entsprechenden Maßnahmen sollen im Laufe der kommenden zwei Jahre sukzessive eingeführt werden und grundsätzlich allen Mitarbeitern zur Verfügung stehen.



Beschäftigte in Elternzeit 2021

	Weiblich	Männlich
Anzahl der Beschäftigten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben	25	5
Anzahl der Beschäftigten, die nach der Elternzeit wieder an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind	7	5

Attraktiver Arbeitgeber

GRI 401-1 | 401-3

Trotz der erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie waren seitens der DIC Asset AG 2021 weder signifikante Entlassungen noch ein Corona-bedingter Stellenabbau erforderlich.

In den vergangenen vier Berichtsperioden lag die Fluktuationsrate der DIC Asset AG auf einem stabilen Niveau zwischen 16 % und 20%. Im Berichtsjahr hat sie sich gegenüber dem Vorjahr von 19,9% auf 18,3% leicht verbessert. Die durchschnittliche Mitarbeiterfluktuation in der deutschen Immobilien-

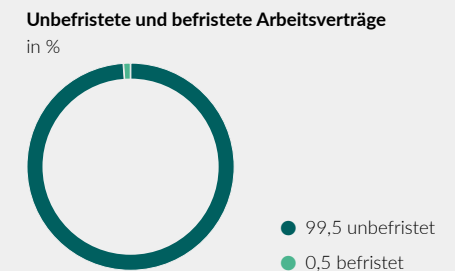
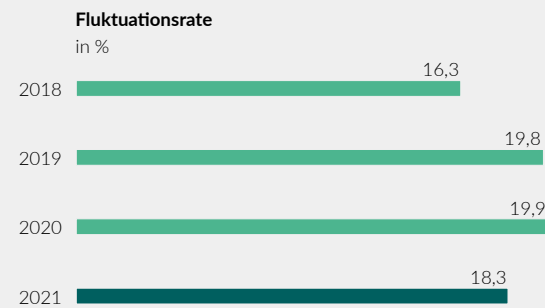
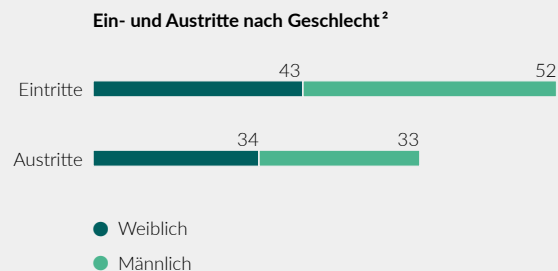
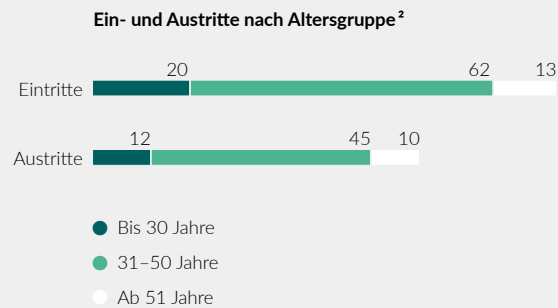
branche lag 2021 bei 30 %¹. Der Wachstumskurs und der nachhaltige wirtschaftliche Erfolg macht die DIC Asset AG auch in Krisenzeiten zu einem hochattraktiven Arbeitgeber: unsere Personaleintrittsrate lag 2021 bei rund 28 %.

Bis auf wenige Ausnahmen verfügen sämtliche Mitarbeiter der DIC Asset AG über unbefristete Arbeitsverträge. Dies trägt erheblich zu einem attraktiven Arbeitsumfeld bei. 2021 lag der Anteil der aktiven unbefristeten Arbeitsverträge bei 99,5%.

Wir bei der DIC Asset AG vertreten die Meinung, dass eine gute Zusammenarbeit nur dann vollständig gelingen kann, wenn Beruf und Privatleben in Einklang stehen. Von unseren 306 Mitarbeitern hatten im Jahr 2021 158 Frauen und 148 Männer gesetzlichen Anspruch auf Elternzeit. Im Berichtszeitraum haben 25 Frauen und fünf Männer von diesem Anspruch Gebrauch gemacht. Zudem sind sieben weibliche und fünf männliche Mitarbeitende nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt.

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, 2021.

² Berechnung: Die nachfolgenden Daten entsprechen den Anforderungen des §267 Abs.5 HGB.



Diversität und Chancengleichheit

GRI 405-1 | 405-2

Angestelltenkategorien

Der Gesamtanteil von Frauen in der Belegschaft unterhalb der Vorstandsebene der DIC Asset AG lag im Berichtsjahr 2021 bei 52%. Im Führungskreis inkl. der Niederlassungsleitungen lag die Frauenquote bei 26% und in allen weiteren Mitarbeiterkategorien bei 54%. Die DIC Asset AG hat sich das Ziel gesetzt, den Anteil von Frauen und Männer in allen Angestelltenkategorien in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen bzw. dieses zu halten. Auf Mitarbeitererebene haben wir dieses Ziel bereits erreicht und möchten dieses hohe Niveau fortan konsolidieren. Auch auf der Führungsebene 1 (ohne Niederlassungsleitung) wurde das 2017 festgelegte Ziel einer Frauenquote von 15,38% bereits übertroffen (2021: 15,79%).

Das Kontrollorgan der DIC Asset AG besteht aus den Mitgliedern des Aufsichtsrats. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 hatte die DIC Asset AG sechs Aufsichtsräte (null Frauen, sechs Männer). Dies entspricht einer Frauenquote im Kontrollorgan in Höhe von 0%. Die DIC Asset AG hat sich das Ziel gesetzt, den Frauenanteil im Aufsichtsrat bis 30. Juni 2022 auf 16,66% (1/6) zu erhöhen. Dementsprechend wurde der Hauptversammlung am 24. März 2022 vorgeschlagen, Frau Dr. Angela Geerling als Aufsichtsratsmitglied zu wählen. Die auf der Hauptversammlung vertretenen Aktionäre haben der Wahl zugestimmt und diese genehmigt. Damit wird die Zielvorgabe zur Frauenquote im Kontrollorgan erfüllt.

Ziele der Diversität und Chancengleichheit

Ziel	KPI	Status
Erhöhung des Frauenanteils auf Führungsebene 1 bis 30. Juni 2022 auf 15,38% (2/13)	Gesamtanteil von Frauen auf Führungsebene 1 (ohne Niederlassungsleitung)	Abgeschlossen, da Ziel erreicht ¹
Erhalt oder Anhebung des aktuellen Niveaus von Frauen im Führungskreis	Gesamtanteil von Frauen im Führungskreis (mit Niederlassungsleitung)	26%
Erhalt oder Anhebung des aktuellen Niveaus von Frauen in der Belegschaft	Gesamtanteil von Frauen in der Belegschaft	52%
Erhöhung des Anteils von Frauen im Vorstand bis 30. Juni 2022 auf 25% (1/4)	Gesamtanteil von Frauen im Vorstand	Abgeschlossen, da Ziel erreicht
Erhöhung des Anteils von Frauen im Aufsichtsrat bis 30. Juni 2022 auf 16,66% (1/6)	Gesamtanteil von Frauen im Aufsichtsrat	0% ²

Anteil der Mitarbeiter nach Angestelltenkategorie

	Bis 30 Jahre	31-50 Jahre	Ab 51 Jahre	in %
Organe (Vorstand und Aufsichtsrat)				
Weiblich	0	0	1	10
Männlich	0	2	7	90
Führungskreis				
Weiblich	0	5	2	26
Männlich	0	17	3	74
Mitarbeitende				
Weiblich	32	94	25	54
Männlich	14	82	32	46

¹Die DIC Asset AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

²In der Hauptversammlung am 24. März 2022 wurde als neues Aufsichtsratsmitglied Frau Dr. Geerling gewählt.

Dem Vorstand der DIC Asset AG gehören zum Stichtag 31. Dezember 2021 eine Frau und drei Männer an. Dies entspricht einer Frauenquote im Vorstand von 25 %. Die bereits im Jahr 2017 formulierte Zielgröße von 25 % (1/4) wurde damit erreicht.

Gehälter

Eines unserer größten sozialen Ziele ist es, das Grundgehalt und die Vergütung von Frauen und Männern in jeder Angestelltenkategorie insgesamt in ein ausgewogeneres Verhältnis zu bringen. Wir sind davon überzeugt, dass gleiche Arbeit gleich entlohnt werden sollte, unabhängig von Geschlecht, Herkunft oder anderen sozialen Faktoren. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, arbeiten wir fortwährend an der Verbesserung unserer internen Controlling-Tools. Diese sollen uns in die Lage versetzen, die Gründe für Vergütungsungleichheiten zu ermitteln und, sofern erforderlich, zu beseitigen. Auf der Mitarbeitenden-Ebene ist uns das bereits gut gelungen: Im Berichtsjahr 2021 verdienten Frauen im Durchschnitt 2,2% mehr als ihre männlichen Kollegen. Dies entspricht einem Durchschnittsgehalt ohne Tantieme von 44.623 Euro für Frauen gegenüber 43.668 Euro bei ihren männlichen Kollegen. Hingegen fiel das Gehalt von Männern auf der

Angestelltenkategorie

	Gehalt in Euro	Pay Gap in %
Führungskreis		
Männlich	151.940	
Weiblich	123.145	-19
Ohne Führungsaufgaben		
Männlich	88.553	
Weiblich	63.500	-28,3
Mitarbeiter mit ähnlichen Aufgaben		
Männlich	43.668	
Weiblich	44.623	2,2

Non-Management-Ebene durchschnittlich 28,3% höher aus als das der Frauen. 2021 verdienten Männer ohne Führungsaufgaben im Durchschnitt 88.553 Euro und Frauen 63.500 Euro. Auf der Führungsebene 1 und den Leitungspositionen der einzelnen Niederlassungen lag der Gender-Pay-Gap bei 19%. Das Durchschnittsgehalt von Männern im Führungskreis lag im Berichtsjahr bei 151.940 Euro gegenüber einem Durchschnittsgehalt von Frauen auf dieser Ebene von 123.145 Euro.



Unser Engagement für eine gute und faire Zusammenarbeit

GRI 401-2 | 404-1 | 404-2 | 404-3

Mitarbeiterbindung und -zufriedenheit

Zu einem unserer sozialen Highlights 2021 gehörte die Schaffung der Position Head of People and Culture. Diese Funktion wurde im zweiten Quartal 2021 geschaffen, um weiterhin eine starke und einheitliche Unternehmenskultur zu entwickeln. Gleichzeitig trägt die Funktion dazu bei, strategische Personalthemen und die Förderung einer erlebbaren Unternehmenskultur im Arbeitsalltag noch stärker in den Fokus zu nehmen. Die Head of People and Culture berichtet direkt an die Vorstandsvorsitzende. Damit haben wir eine Plattform geschaffen, um die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter zu erkennen und rechtzeitig auf personelle Anforderungen zu reagieren. Unsere erste Priorität bleibt dabei stets die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter.

Zudem haben wir auf die sich stetig verändernden Anforderungen des Personalwesens reagiert, indem wir unseren Personalbereich neu organisiert und personell verstärkt haben.

Gleichzeitig legen wir großen Wert auf die Förderung der individuellen Leistungsbereitschaft und die Unterstützung des Entwicklungspotenzials unserer Mitarbeiter. Diese erhalten im Rahmen jährlich stattfindender Feedbackgespräche (2021 und 2020: 100%) eine regelmäßige und transparente Beurteilung ihrer Leistung und Karriereentwicklung durch ihre

Abwesenheit

	2021	2020	2019
Abwesenheitstage insgesamt	2.204	2.846	2.105
Abwesenheitstage je Mitarbeiter	7,2	10,5	8,5

jeweiligen Vorgesetzten. Um unser Onboarding weiter zu verbessern, führen wir Mitarbeiterbefragungen durch, die zwei Monate nach der jeweiligen Neueinstellung in anonymisierter Form erfolgen.

Gesundheit und Vorsorge

Der Schutz all unserer Mitarbeiter ist uns ein besonderes Anliegen, weshalb wir im Berichtsjahr unseren Managementansatz in einer [Arbeitsschutzrichtlinie](#) schriftlich niedergelegt haben. Durch das Angebot von Gesundheitsvorsorgeleistungen durch unsere Betriebsärztin (bspw. Sehtest) ergreifen wir regelmäßig Krankheitspräventionsmaßnahmen: So haben wir in Zusammenarbeit mit einer gesetzlichen Krankenkasse zum Jahresende 2021 einen virtuellen Gesundheitstag zu den Themen Achtsamkeit und Stresssituationen veranstaltet. Dieses Angebot soll auch im laufenden Berichtsjahr fortgeführt werden. Zudem unterstützt die DIC Asset AG die bundesweite Impfkampagne **#ZusammenGegenCorona** und schuf unbürokratisch und zeitnah Impfangebote für sämtliche Mitarbeiter.

Abwesenheit und Unfälle

Wir streben an, krankheitsbedingte Ausfalltage durch aktive Kommunikation so weit wie möglich zu reduzieren. Nach der Rückkehr von längerfristigen krankheitsbedingten Ausfällen setzen wir uns mit den betroffenen Mitarbeitern zusammen, um Lösungen zu finden, wie ihre Arbeitsumgebung optimal an ihre Bedürfnisse angepasst werden kann.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Abwesenheit je Mitarbeiter leicht auf 7,2 Tage gesunken und lag weiterhin unterhalb des durch die Techniker Krankenkasse ermittelten Durchschnittswert von Arbeitnehmern in Deutschland. Dieser belief sich im Berichtsjahr auf 14,5 Tage.¹

Über unsere Gesundheits- und Vorsorgeleistungen hinaus schaffen wir eine sichere Arbeitsumgebung, um Unfällen vorzubeugen. Im abgelaufenen Berichtsjahr kam es im Konzernverbund der DIC Asset AG zu keinerlei Arbeitsunfällen (mit und ohne Todesfolge), was einer „Injury Rate“ von 0,0% (Vorjahr: 0,0%),

¹ Quelle: <https://www.tk.de/presse/themen/praevention/gesundheitsstudien/niedrigster-krankenstand-seit-acht-jahren-2121454>

„Lost Day Rate“ von 0,0% (Vorjahr: 0,2%) und einer „Lost Time Injury Frequency Rate“ von 0,0% (im Vorjahr noch nicht erfasst) entspricht. Im Berichtsjahr 2021 kam es durch Krankheiten zu 26.704 Abwesenheitsstunden (Vorjahr: 30.392). Im Verhältnis zu den Sollarbeitsstunden ergibt sich eine „Absentee Rate“ in Höhe von 4,4% (Vorjahr: 5,6%).

Flexible Arbeitszeiten

Wir bieten unseren Mitarbeitern ein auf ihre persönlichen Bedürfnisse abgestimmtes Arbeitszeitmodell an, vor allem um Mitarbeiter nach der Elternzeit bei der Rückkehr an ihren Arbeitsplatz zu unterstützen. Dabei erhalten sie ein hohes Maß an Flexibilität und planen ihre Arbeitszeit größtenteils selbstverantwortlich. In der Hochphase der Corona-Pandemie schuf die DIC Asset AG kurzfristig Regelungen zur Nutzung von Homearbeitsplätzen (Homeoffice), ohne jedoch die Verantwortlichkeiten des jeweiligen Mitarbeiters für den reibungslosen Geschäftsbetrieb zu beeinträchtigen.

Zusammenhalt und Teambuilding

Das soziale Engagement der DIC Asset AG endet keineswegs an der Bürotür: Am 19. November 2021 wurden 22 Mitarbeiter freigestellt, um im von der Hochwasserkatastrophe besonders betroffenen Ahrtal Hilfe vor Ort zu leisten. Im Fokus stand dabei der gesellschaftliche Zusammenhalt. So halfen unsere Kolleginnen und Kollegen u. a. bei der Entrümpelung eines vom Hochwasser verwüsteten Hotelbetriebes. Die

an dieser Aktion beteiligten internen und externen Akteure haben untereinander eine große Solidarität entwickelt, die weit über die übliche Pflichterfüllung hinausgeht. Aus diesem Grund wurde beschlossen, unser soziales Engagement auch im laufenden Berichtsjahr fortzusetzen.

Um die Berührungspunkte und die Kommunikation zwischen unseren Fachabteilungen und deren Mitarbeitern zu erhöhen, wurde die Veranstaltungsreihe „DIC Insights“ initiiert, die seit Januar 2022 regelmäßig stattfinden wird. Dieses neuartige Format bietet eine hervorragende Möglichkeit des abteilungsübergreifenden Netzwerkens und des Wissenstransfers innerhalb unserer Organisation.

Auch auf unseren regulär stattfindenden Townhall Meetings entsteht das Bewusstsein unserer DIC Corporate Citizenship. Ferner hat im Berichtsjahr – unter Einhaltung strenger pandemischer Hygienevorschriften – unser DIC-Sommerfest stattgefunden.

Talentförderung

Als zukunftsgerichtetes Unternehmen sind wir ständig auf der Suche nach den klügsten Köpfen, um unser Team zu ergänzen. Seit vielen Jahren schon bilden wir Immobilienkaufleute aus und unterstützen berufsbegleitende Studiengänge. Das Recruiting ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden. Daher setzen wir spezialisierte Recruiter ein, die bei Bedarf

Engagement

Im November 2021 halfen 22 Kolleginnen und Kollegen bei der Entrümpelung eines vom Hochwasser verwüsteten Hotelbetriebes im Ahrtal. Im Fokus standen dabei der gesellschaftliche Zusammenhalt und die Solidarität der internen und externen Akteure. Unser Engagement werden wir auch im laufenden Berichtsjahr in weiteren sozialen Projekten fortführen.





810

Stunden **Aus- und Weiterbildungsangebote** haben unsere Mitarbeiter 2021 in Anspruch genommen.

von externen HR-Dienstleistern unterstützt werden. Auf diese Weise erfassen und bedienen wir die personellen Anforderungen der gesamten DIC-Unternehmensgruppe.

Im Rahmen unseres Recruiting-Programms für Nachwuchskräfte wurden im Berichtszeitraum einige Projekte angestoßen: Teilnahme von Mitarbeitern aus verschiedenen Fachbereichen am EBS Business School Immobilienkongress sowie am Expo Real Career Day, um sich Nachwuchskräften vorzustellen und Praktika, Werkstudententätigkeiten sowie Einstiegspositionen anzubieten und die Talente von morgen kennenzulernen. Des Weiteren sind wir eine Kooperation eingegangen mit der Frankfurt School of Applied Science zur finanziellen und fachlichen Unterstützung von drei Studierenden. Bei der fachlichen Förderung ist es uns ein besonderes Anliegen, das theoretische Wissen der Stipendiaten durch praktische Erfahrung zu ergänzen. Darüber hinaus untermauern wir unsere Talentförderung durch die Beteiligung an verschiedenen Coaching- und Mentoringprogrammen für junge Mitarbeiter.

Um die Talente unserer Mitarbeiter zu fördern, haben wir den „CEO-Lunch“ ins Leben gerufen. Hier erhalten acht Talente aus unterschiedlichen Bereichen der DIC Asset AG die Möglichkeit zum direkten Austausch mit unserer CEO.

Dieses Event ist auf großen Anklang gestoßen und wird im laufenden Berichtsjahr fortgeführt. Damit stellen wir sicher, dass die DIC Asset AG ihrem dynamischen Ruf weiterhin gerecht wird und das Ideen- und Innovationspotenzial unserer Mitarbeiter auf fruchtbaren Boden fällt.

Zudem bieten wir unseren Mitarbeitern zahlreiche Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten an, um ihr Know-how stetig zu erweitern. Im Jahr 2021 absolvierten unsere Mitarbeiter insgesamt 810 Stunden (Vorjahr: 694 Stunden) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen. Dies entspricht 2,65 Fortbildungsstunden je Mitarbeiter auf Basis der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl 2021 (Vorjahr: 2,55). Im Berichtsjahr investierten wir 55.114,42 Euro in Fortbildungsprogramme. Dies entspricht Aus- und Weiterbildungskosten in Höhe von 187,72 Euro je Vollzeitstelle.

Vielfalt und Chancengleichheit

Die DIC Asset AG strebt eine ausgewogene Altersstruktur und Geschlechterverteilung an. Wir sind davon überzeugt, dass die richtige Mischung aus Angehörigen verschiedener Altersgruppen letztlich zu besseren Ergebnissen führt. Wir fördern gezielt das Zusammenwirken unterschiedlicher Alters- und Geschlechtergruppen, um das Erfahrungswissen der Älteren mit den Methodenkenntnissen der Jüngeren zu kombinieren. Wir haben die Erfahrung

gemacht, dass diese generationen- und geschlechterübergreifende Zusammenarbeit zur Vermittlung von gemeinsamen Werten beiträgt. Davon profitiert unser Betriebsklima genauso wie die soziale Kompetenz sämtlicher Mitarbeiter und Führungskräfte. Der soziale Zusammenhalt stellt eine der wichtigsten Ressourcen unseres Unternehmens dar, trägt er doch wesentlich dazu bei, mit Belastungsspitzen und deren Folgen besser umzugehen.

Auch die Vielfalt der Nationen bereichert unseren Arbeitsalltag. Derzeit beschäftigen wir Menschen aus elf Nationen, womit wir unsere Offenheit für sämtliche kulturellen Hintergründe unterstreichen. Fremde Kulturen sind für uns kein Ausschlusskriterium, sondern werden als Erweiterung unserer Kenntnisse und Fähigkeiten ausdrücklich begrüßt.

Anhang

Das ESG-Reporting der DIC Asset AG orientiert sich an den Vorgaben der GRI-Standards. Zur Förderung der Transparenz und Einhaltung von Best-Practice-Standards unter europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen orientieren wir uns zusätzlich an den Reporting-Richtlinien der European Public Real Estate Association (EPRA).

70 GRI-Index

76 EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

84 Glossar

86 Impressum



GRI-Index

GRI 102-55 GRI 102: Allgemeine Angaben

		Seite	Anmerkungen
1. Organisationsprofil			
GRI 102-1	Name der Organisation	6	
GRI 102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	6	
GRI 102-3	Hauptsitz der Organisation	6	
GRI 102-4	Betriebsstätten	6	
GRI 102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	6-7	
GRI 102-6	Belieferte Märkte	8	
GRI 102-7	Größe der Organisation	6-7	
GRI 102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	10	
GRI 102-9	Lieferkette	11	
GRI 102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	9	
GRI 102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	12	
GRI 102-12	Externe Initiativen	13	
GRI 102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessensgruppen	13	
2. Strategie			
GRI 102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	24-27	
3. Ethik und Integrität			
GRI 102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	14	
4. Unternehmensführung			
GRI 102-18	Führungsstruktur	15	
GRI 102-20	Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	15, 18	



GRI 102-21	Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	15-21	
5. Einbindung von Stakeholdern			
GRI 102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	22-23	
GRI 102-41	Tarifverhandlungsvereinbarungen	10	
GRI 102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	22-23	
GRI 102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	22-23	
GRI 102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	22-23	
6. Vorgehensweise bei der Berichterstattung			
GRI 102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	6-7	
GRI 102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	28	
GRI 102-47	Liste der wesentlichen Themen	29	
GRI 102-48	Neudarstellung von Informationen	30	
GRI 102-49	Änderung bei der Berichterstattung	30	
GRI 102-50	Berichtszeitraum	31	
GRI 102-51	Datum des letzten Berichts	31	
GRI 102-52	Berichtszyklus	31	
GRI 102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	31	
GRI 102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	30	
GRI 102-55	GRI-Inhaltsindex	70-75	
GRI 102-56	Externe Prüfung	31	Die DIC Asset AG nimmt aktuell keine externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts vor. Der Geschäftsbericht 2021 und der zugehörige Jahresabschluss wurden von der Firma Rödl & Partner im Jahr 2022 geprüft.

**GRI 200: Governance**

		Seite	Anmerkungen
1. GRI 201: Wirtschaftliche Leistung/ Financial Performance			
GRI 103	Managementansatz	33–34	
GRI 201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	34–36	
GRI 202-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	12	
GRI 202-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne		Die DIC Asset AG verfügt über keinen Pensionsplan für die Angestellten.
GRI 201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand		Es gab im Berichtsjahr keine finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand.
2. GRI 205: Korruptionsbekämpfung			
GRI 103	Managementansatz	33–34	
GRI 205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	37	
GRI 205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	37–38	
GRI 205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	37–38	
Weitere Themen			
GRI 206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell und Monopolbildung		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2021
GRI 205-2	IT-Sicherheit	38	

**GRI 300: Environment**

		Seite	Anmerkungen
1. GRI 302: Energie			
GRI 103	Managementansatz	40–48	
GRI 302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	49–51	
GRI 302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	51–53	
GRI 302-3	Energieintensität	53–54	
GRI 302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	57	
GRI 302-5	Senkung des Energieverbrauchs für Produkte und Dienstleistungen		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial. Bei den Energieverbräuchen für erbrachte Dienstleistungen möchten wir auf GRI 302-1 bis GRI 302-4 verweisen.
CRE1	Energieintensität der Gebäude	53–54	
2. GRI 305: Emissionen			
GRI 103	Managementansatz	40–48	
GRI 305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	55–56	
GRI 305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	55–56	
GRI 305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	55–56	
GRI 305-4	Intensität der THG-Emissionen	56	
GRI 305-5	Senkung der THG-Emissionen	57	
GRI 305-6	Emissionen von Ozon abbauenden Substanzen (ODS)		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial.
GRI 305-7	Stickstoffoxide (NO _x), Schwefeloxide (SO _x) und andere signifikante Luftemissionen		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial.
CRE3	Intensität der THG-Emissionen aus Gebäuden	56	



3. CRE8: Nachhaltige Portfolioentwicklung

GRI 103	Managementansatz	40–48
CRE8	Art und Anzahl von Green-Building-Zertifizierungen	58–59
Weitere Themen		
GRI 303-1 CRE2	Wasser	60
GRI 306-2	Abfall	60

GRI 400: Social

		Seite	Anmerkungen
1. GRI 401: Beschäftigung (genannt Attraktiver Arbeitgeber)			
GRI 103	Managementansatz	62	
GRI 401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	63	
GRI 401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	10, 66–68	
GRI 401-3	Elternzeit	63	
2. GRI 405: Diversität und Chancengleichheit			
GRI 103	Managementansatz	62	
GRI 405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	64–65	
GRI 405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	65	
Weitere Themen			
GRI 402-1	Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen		Betriebliche Veränderungen werden den Mitarbeitern frühzeitig und proaktiv mitgeteilt und werden in der Regel von Vorstand oder Führungskräften persönlich kommuniziert. Alle öffentlichen Unternehmensnachrichten werden auch separat unternehmensintern verteilt.



GRI 403-2 CRE6	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen		Obwohl DIC Asset AG sich zu diesem Zeitpunkt nicht an einem internationalen Arbeitssicherheitsstandard orientiert, richten sich alle Arbeitsplätze nach den strengsten deutschen Sicherheits- und Gesundheitsstandards. Darüber hinaus prüfen interne und externe Arbeitssicherheitsausschüsse regelmäßig aktuelle Praktiken. In der DIC-Arbeitsschutzrichtlinie finden sich unsere allgemeinen Grundsätze und unser Vorgehen (vgl. https://www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Arbeitsschutzrichtlinie_2021.pdf).
GRI 404-1	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	68	
GRI 404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	66–68	
GRI 404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	66	
GRI 406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Keine derartigen Vorfälle bekannt
GRI 408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit		Bei keinem Betrieb oder Lieferanten wurde die Gefahr der Kinderarbeit festgestellt.
GRI 409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit		Bei keinem Betrieb oder Lieferanten wurde die Gefahr der Zwangs- oder Pflichtarbeit festgestellt.
GRI 414-1	Neue Lieferanten, die anhand von Kriterien im Hinblick auf Arbeitspraktiken überprüft wurden		Die Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG beschränkte sich in 2021 ausschließlich auf Deutschland, wo hohe Arbeits- und Menschenrechtsnormen gelten. Von unseren Lieferanten erwarten wir die lückenlose Einhaltung einschlägiger nationaler und internationaler Vorschriften. Eine formale Überprüfung der Lieferanten erfolgt nicht. Die Geschäftspartner der DIC-Unternehmensgruppe sind verpflichtet, die Regelungen im Geschäftspartnerkodex einzuhalten und ihren Geschäftspartnern wie Lieferanten, Subunternehmen o.Ä. aufzuerlegen (https://www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Code_of_Conduct_Geschaefspartner_2021.pdf).
GRI 418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2021
GRI 419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2021 (Geldwert 0 Euro)

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

EPRA Sustainability Best Practice Recommendations

Die Kennzahlen und Erläuterungen zu den Themen Environment, Social und Governance (ESG) wurden in Übereinstimmung mit der 3. Ausgabe der Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) der

European Public Real Estate Association (EPRA) für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 der DIC Asset AG erstellt. Der separate EPRA-Berichtsteil umfasst die übergreifenden Empfehlungen und Kennzahlen zu den jeweiligen Nachhaltigkeitsthemen.

Portfoliodaten Commercial Portfolio und Umweltkennzahlen Portfolio

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	Gesamt			Büro			Restliche Nutzung		
				2020	2021	Δ	2020	2021	Δ	2020	2021	Δ
Portfolio		Anzahl Immobilien gesamt	Anzahl	91	94	3	55	55	0	36	39	3
		Mietfläche	qm	807.800	829.900	3%	474.600	456.100	-4%	333.200	373.800	12%
		Marktwert	Mio. EUR	2.000	2.222	11%	1.391	1.491	7%	609	731	20%
Energie	Elec-Abs	Allgemeinstrom, bezogen vom Vermieter	kWh/Jahr	10.879.742	9.745.776	-10%	5.319.243	5.066.110	-5%	5.560.499	4.679.666	-16%
		davon erneuerbare Energien	%	100	87	-13%	100	75	-25%	100	100	0%
		Strom, vom Vermieter bezogen für Mieterzwecke	kWh/Jahr	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
		Gesamter vom Vermieter bezogener Stromverbrauch	kWh/Jahr	10.879.742	9.745.776	-10%	5.319.243	5.066.110	-5%	5.560.499	4.679.666	-16%
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl	52	52	0%	31	31	0%	21	21	0%
		entspricht einer Mietfläche	qm	431.720	431.720	0%	223.637	223.637	0%	208.083	208.083	0%
		Abdeckung der Mietfläche gesamt	%	53	52	-3%	47	49	4%	62	56	-11%



Portfoliodaten Commercial Portfolio und Umweltkennzahlen Portfolio (Fortsetzung)

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	Gesamt			Büro			Restliche Nutzung		
				2020	2021	Δ	2020	2021	Δ	2020	2021	Δ
Energie	Elec-Lfl	Allgemeinstrom, bezogen vom Vermieter	kWh/Jahr	10.879.742	9.745.776	-10%	5.319.243	5.066.110	-5%	5.560.499	4.679.666	-16%
		davon erneuerbare Energien	%	100	87	-13%	100	75	-25%	100	100	0%
		Strom, vom Vermieter bezogen für Mieterzwecke	kWh/Jahr	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
		Like-for-like vom Vermieter bezogener Stromverbrauch	kWh/Jahr	10.879.742	9.745.776	-10%	5.319.243	5.066.110	-5%	5.560.499	4.679.666	-16%
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl			52			31			21
		entspricht einer Mietfläche	qm			431.720			223.637			208.083
		Abdeckung der Mietfläche gesamt (Jahr 2021)	%			52			49			56
DH&C-Abs	DH&C-Abs	Gesamter vom Vermieter bezogener Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte (für Mieterzwecke)	kWh/Jahr	12.641.838	13.695.586	8%	5.866.159	6.227.372	6%	6.775.679	7.468.214	10%
		davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl	24	24	0%	14	14	0%	10	10	0%
		entspricht einer Mietfläche	qm	185.891	185.891	0%	91.617	91.617	0%	94.274	94.274	0%
		Abdeckung der Mietfläche gesamt	%	23	22	-3%	19	20	4%	28	25	-11%
		DH&C-Lfl	DH&C-Lfl	Like-for-like vom Vermieter bezogener Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte (für Mieterzwecke)	kWh/Jahr	12.641.838	13.695.586	8%	5.866.159	6.227.372	6%	6.775.679
davon erneuerbare Energien	%			0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl					24			14			10
entspricht einer Mietfläche	qm					185.891			91.617			94.274
Abdeckung der Mietfläche gesamt (Jahr 2021)	%					22			20			25



Portfoliodaten Commercial Portfolio und Umweltkennzahlen Portfolio (Fortsetzung)

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	Gesamt			Büro			Restliche Nutzung			
				2020	2021	Δ	2020	2021	Δ	2020	2021	Δ	
Energie	Fuels-Abs	Gesamter vom Vermieter bezogener Energieverbrauch aus Brennstoff (für Mieterzwecke)	kWh/Jahr	23.611.813	26.977.798	14%	17.249.919	17.403.308	1%	6.361.894	9.574.490	50%	
		davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl	28	28	0%	17	17	0%	11	11	0%	
		entspricht einer Mietfläche	qm	245.829	245.829	0%	132.020	132.020	0%	113.809	113.809	0%	
		Abdeckung der Mietfläche gesamt	%	30	30	-3%	28	29	4%	34	30	-11%	
		Like-for-like vom Vermieter bezogener Energieverbrauch aus Brennstoff (für Mieterzwecke)	kWh/Jahr	23.611.813	26.977.798	14%	17.249.919	17.403.308	1%	6.361.894	9.574.490	50%	
	davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%		
	Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl			28			17			11		
	entspricht einer Mietfläche	qm			245.829			132.020			113.809		
	Abdeckung der Mietfläche gesamt (Jahr 2021)	%			30			29			30		
	Energy-Int		Energieintensität Gebäude (Verbräuche, vom Vermieter bezogen)	kWh/qm	109,2	116,8	7%	127,1	128,3	1%	89,9	104,4	16%
	Emissionen	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt), Scope 1 (standortbasiert)	t CO ₂ e/Jahr	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
GHG-Indir-Abs		Indirekte THG-Emissionen (gesamt), Scope 2 (standortbasiert)	t CO ₂ e/Jahr	5.679	5.107	-10%	2.777	2.655	-4%	2.903	2.452	-16%	
		Indirekte THG-Emissionen (gesamt), Scope 2 (marktbasierend)	t CO ₂ e/Jahr	0	682	>100%	0	673	>100%	0	9	>100%	
		Andere indirekte THG-Emissionen (gesamt), Scope 3 (standortbasiert)	t CO ₂ e/Jahr	7.946	9.183	16%	5.136	5.396	5%	2.810	3.786	35%	
		Andere indirekte THG-Emissionen (gesamt), Scope 3 (marktbasierend)	t CO ₂ e/Jahr	7.946	9.183	16%	5.136	5.396	5%	2.810	3.786	35%	

Portfoliodaten Commercial Portfolio und Umweltkennzahlen Portfolio (Fortsetzung)

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	Gesamt			Büro			Restliche Nutzung		
				2020	2021	Δ	2020	2021	Δ	2020	2021	Δ
Emissionen	GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen Gebäude (standortbasiert)	kg CO ₂ e/qm	31,6	33,1	5%	35,4	36,0	2%	27,5	30,0	9%
Wasser	Water-Abs	Gesamter Wasserverbrauch	m ³	125.422	144.716	15%	68.114	78.673	16%	57.308	66.043	15%
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl	64	75	17%	42	45	7%	22	30	36%
		entspricht einer Mietfläche	qm	564.049	660.965	17%	350.576	371.319	6%	213.473	289.646	36%
		Abdeckung der Mietfläche gesamt	%	70	80	14%	74	81	10%	64	77	21%
	Water-Lfl	Like-for-like Wasserverbrauch	m ³	115.015	100.785	-12%	58.995	59.602	1%	56.020	41.183	-26%
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl			58			38			20
		entspricht einer Mietfläche	qm			489.870			287.075			202.795
		Abdeckung der Mietfläche gesamt (Jahr 2021)	%			59			63			54
	Water-Int	Intensität Wasserverbrauch Gebäude	m ³ /qm	0,22	0,22	-2%	0,19	0,21	9%	0,27	0,23	-15%
Abfall	Waste-Abs	Gesamtes Abfallgewicht	t/Jahr	k. A.	k. A.	-	k. A.	k. A.	-	k. A.	k. A.	-
	Waste-Lfl	Like-for-like Abfallgewicht	t/Jahr	k. A.	k. A.	-	k. A.	k. A.	-	k. A.	k. A.	-
Zertifikate	Cert-Tot	Gebäudezertifizierungen	Anzahl	4	6	50%	4	5	25%	0	1	>100%
		Gebäudezertifizierungen der Mietfläche ¹	%	6,1	9,7	59%	6,1	6,7	10%	0	3,0	>100%
		Gebäudezertifizierungen der Marktwerte ¹	%	11,9	15,1	27%	11,9	11,8	-1%	0	3,3	>100%

¹Eine detaillierte Übersicht ist im Kapitel [Environment](#) zu finden.



Umweltkennzahlen der DIC Standorte

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	2020	2021	Δ
Energie		Anzahl Standorte	Anzahl	7	8	14%
		Mietfläche	qm	8.161	8.211	1%
	Elec-Abs	Gesamter Stromverbrauch	kWh/Jahr	727.276	780.600	7%
		davon erneuerbare Energien	%	60	51	-15%
		Anzahl berücksichtigte Standorte	Anzahl	7	8	14%
	Elec-Lfl	Like-for-like Stromverbrauch	kWh/Jahr	727.276	758.342	4%
		davon erneuerbare Energien	%	60	53	-13%
		Anzahl berücksichtigte Standorte	Anzahl			7
	DH&C-Abs	Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh/Jahr	605.388	651.231	8%
		davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%
		Anzahl berücksichtigte Standorte	Anzahl	7	8	14%
	DH&C-Lfl	Like-for-like Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	kWh/Jahr	605.388	629.513	4%
		davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%
		Anzahl berücksichtigte Standorte	Anzahl			7
	Energy-Int		Energieintensität Gebäude (Standorte)	kWh/qm	163	175
Emissionen	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt), Scope 1 (standortbasiert)	t CO ₂ e/Jahr	0	0	0%
	GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen (gesamt), Scope 2 (standortbasiert)	t CO ₂ e/Jahr	269	275	2%
		Indirekte THG-Emissionen (gesamt), Scope 2 (marktbasiert)	t CO ₂ e/Jahr	40	65	63%
		Andere indirekte THG-Emissionen (gesamt), Scope 3 (standortbasiert)	t CO ₂ e/Jahr	227	261	15%
		Andere indirekte THG-Emissionen (gesamt), Scope 3 (marktbasiert)	t CO ₂ e/Jahr	227	261	15%
	GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen Gebäude (Standorte)	kg CO₂e/qm	60,8	65,6	8%



Umweltkennzahlen der DIC Standorte (Fortsetzung)

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	2020	2021	Δ
Wasser	Water-Abs	Gesamter Wasserverbrauch	m³	2.801	1.901	- 32%
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl	7	8	14%
	Water-Lfl	Like-for-like Wasserverbrauch	m³	2.801	1.840	- 34%
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl			7
	Water-Int	Intensität Wasserverbrauch Gebäude (Standorte)	m³/qm	0,34	0,23	- 32%
Abfall	Waste-Abs	Gesamtes Abfallgewicht	t/Jahr	97,84	94,75	- 3%
		davon recycelt	%	80	80	0%
		davon kompostiert	%	0	0	0%
		davon für Abfallverbrennung	%	5	5	1%
		davon für Deponie	%	15	15	0%
	Waste-Lfl	Like-for-like Abfallgewicht	t/Jahr	97,84	91,68	- 6%
		davon recycelt	%	80	80	0%
		davon kompostiert	%	0	0	0%
		davon für Abfallverbrennung	%	5	5	- 3%
		davon für Deponie	%	15	14	- 3%
Zertifikate	Cert-Tot	Anzahl Standorte mit Gebäudezertifizierungen	Anzahl	1	1	0%



Soziale und Governance-Kennzahlen der DIC Asset AG

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	2020	2021	
Mitarbeiter	Diversity-Emp	Geschlechterdiversität Mitarbeiter				
		Aufsichtsrat	%	0w/100m	0w/100m	
		Vorstand	%	25w/75m	25w/75m	
		Führungskreis	%	18w/82m	26w/74m	
		Mitarbeiter	%	52w/48m	54w/46m	
			Belegschaft unterhalb der Vorstandsebene	%	52w/48m	52w/48m
		Diversity-Pay	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied			
			Führungskreis	%	k. A.	-19,0
			Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben	%	k. A.	-28,3
			Mitarbeiter mit ähnlichen Aufgaben	%	k. A.	2,2
		Emp-Training	Mitarbeiterschulung und -entwicklung	Std. / MA	2,55	2,65
		Emp-Dev	Mitarbeiterleistungsbeurteilung	%	100	100
		Emp-Turnover	Mitarbeiterfluktuation			
			Neueinstellungen	Anzahl	85	95
			Anteil Neueinstellungen	%	31,3	31,0
			Mitarbeiteraustritte	Anzahl	54	67
			Anteil Mitarbeiteraustritte	%	19,9	18,3
		H&S-Emp	Gesundheit und Sicherheit Mitarbeiter			
			Verletzungsrate	%	0,0	0,0
		Ausfalltagerate	%	0,2	0,0	
		Abwesenheitsrate	%	4,0	2,8	
		Anzahl arbeitsbedingter Todesfälle	Anzahl	0	0	

Geschlecht

w = weiblich

m = männlich

Soziale und Governance-Kennzahlen der DIC Asset AG (Fortsetzung)

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	2020	2021	
Immobilien	H&S-Asset	Anteil Immobilien mit Überprüfung von Gesundheits- und Sicherheitsstandards	%	k. A.	100	
	H&S-Comp	Anzahl Verstöße gegen Gesundheits- und Sicherheitsstandards	Anzahl	k. A.	3	
	Comty-Eng	Programme zur Einbindung lokaler Gemeinschaften bzw. Anzahl der Gebäude, die sich in der Nähe von Knotenpunkten öffentlicher Verkehrsmittel befinden	%	k. A.	90,4	
Aufsichtsrat und Vorstand	Gov-Board	Zusammensetzung des höchsten Leistungsorgans				
		Anzahl Mitglieder des Non-Executive Boards (Aufsichtsrat)	Anzahl	6	6	
		Anzahl Mitglieder des Executive Boards (Vorstand)	Anzahl	4	4	
		Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder des Non-Executive Boards (Aufsichtsrat)	Jahre	7,8	8,8	
		Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder des Executive Boards (Vorstand)	Jahre	3,5	4,5	
	Board-Mitglieder (Non-Executive und Executive Board) mit Kompetenzen in Bezug auf Umwelt- und Sozialthemen	Anzahl	10	10		
	Gov-Select	Verfahren zu Auswahl und Ernennung des höchsten Leistungsorgans	Prozessbeschreibung	s. GB 2020, S. 222–225	s. GB 2021, S. 144–148	
Gov-Col	Verfahren zur Regelung von Interessenkonflikten	Prozessbeschreibung	s. GB 2020, S. 14 u. 225	s. GB 2021, S. 36 u. 148		

Weitere Publikationen
 GB = [Geschäftsbericht](#)



Glossar

Adjusted NAV (Adjusted Net Asset Value)

Der Adjusted NAV dient als Indikator für die Werthaltigkeit des Gesamtkonzerns inkl. aller Ertragssäulen.

Analyse Portfolio

Ökologische Aspekte werden für alle Objekte unseres eigenen Immobilienbestands (Commercial Portfolio) analysiert, für die bei Berichterstellung vollständige Verbrauchsdaten vorliegen.

BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ist ein von BRE (Building Research Establishment) in Großbritannien entwickeltes Bewertungs- und Zertifizierungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden und Infrastrukturen für Neubau und im Betrieb. Beurteilungskategorien sind Management, Energie und Emissionen, Wasser, Materialien, Transport, Abfall, Umwelt, Gesundheit und Wohlbefinden, Boden und Ökologie. Die Auszeichnung erfolgt in Exzellenzgraden: hervorragend, exzellent, sehr gut, gut und ausreichend.

CO₂

Kohlenstoffdioxid ist eine chemische Verbindung aus Kohlenstoff und Sauerstoff und zählt zu den bekanntesten Treibhausgasen. Es entsteht bei der Verbrennung kohlenstoffhaltiger Brennstoffe (z. B. Kohle, Erdgas und Erdöl).

CO₂e = CO₂-Äquivalent

Um die Emission aller Treibhausgase mit einem Wert quantifizieren zu können, wird die Klimawirkbarkeit von Gasen wie Methan oder Lachgas in die von Kohlendioxid umgerechnet. Dieser Wert wird als CO₂-Äquivalent (CO₂e) bezeichnet.

Commercial Portfolio

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

Corporate Governance

Regeln guter und verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Ziel ist das Management nach Werten und Normen im Sinne der Aktionäre und anderer Interessengruppen.

CRESS

CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement) ist eine sektorspezifische Ergänzung zu den GRI-Standards, die sich an Unternehmen aus dem Immobilien- und Bausektor richtet.

CRREM

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ist eine von dem EU-Forschungsrahmenprogramm „Horizon 2020“ geförderte Initiative, die in Anlehnung an die Pariser Klimaziele wissenschaftlich fundierte Dekarbonisierungspfade für den Gewerbe- und Wohnimmobiliensektor definiert.

DGNB

DGNB steht für die Deutsche Gesellschaft Nachhaltiges Bauen e.V. Als Non-Profit- und Nicht-regierungsorganisation setzt sie sich aktiv für Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft ein. Im Zentrum ihrer Arbeit stehen der Auf- und Ausbau eines Zertifizierungssystems für nachhaltige Bauten sowie die Vergabe des Deutschen Gütesiegels Nachhaltiges Bauen. Bewertungskriterien nach DGNB sind: ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität.

ECORE

ECORE – ESG Circle of Real Estate ist eine Initiative für ESG-Konformität in Immobilienportfolios, die einen europäischen Nachhaltigkeitsstandard (ESG-Scoring-Modell) zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von gewerblichen Immobilien und Portfolios unter Berücksichtigung der ESG-Dimensionen, der EU-Taxonomie-Kriterien und der Pariser Klimaziele entwickelt hat.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Gebäudeenergiegesetz (GEG-Gesetz)

Die Energieeinsparverordnung definiert energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude (Neubau und Bestand). Sie wurde mit dem Energieeinspargesetz (EnEG) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in das Gebäudeenergiegesetz überführt, welches am 1. November 2020 in Kraft getreten ist.

EPRA

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.

Erneuerbare/regenerative Energiequellen

Regenerative bzw. erneuerbare Energien entstammen Quellen, die sich kurzfristig selbst erneuern oder deren Nutzung nicht zur Erschöpfung der Quelle beiträgt. Sie gelten als besonders nachhaltige Energieressourcen. Dazu zählen Wasserkraft, Windenergie, Sonnenenergie und Erdwärme.

ESG

ESG steht für Environment, Social und Governance, also für Umwelt und Soziales im Verantwortungsbereich von Unternehmen sowie für die nachhaltigkeitsbezogene Unternehmensführung.

FFO (Funds from Operations)

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern sowie vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten, sowie weiteren nicht wiederkehrenden oder nicht zahlungswirksamen Ertragskomponenten.

GEG (German Estate Group)

Die GEG German Estate Group ist eine Tochtergesellschaft der DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main. Die GEG ist eine der führenden deutschen Investment- und Assetmanagement-Plattformen für hochwertige gewerbliche Immobilien und verantwortet den Bereich Institutional Business.

GHG-Protokoll

Das GHG-Protokoll (GHG = Green House Gas) definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit zur Erfassung von CO₂-Emissionen. Die Einteilung der Emissionen erfolgt in drei Bereichen (Scope 1 bis 3). Scope 1 erfasst alle direkt selbst durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugen Emissionen. Scope 2 umfasst Emissionen eingekaufter Energie (z. B. Elektrizität, Fernwärme). Scope 3 erfasst Emissionen aus Dienstleistungen, die durch Dritte erbracht werden.

Green Bond

Als grüne Unternehmensanleihe (Green Bond) werden festverzinsliche Wertpapiere bezeichnet bei der die Mittelverwendung ausschließlich für Aktivitäten vorgesehen ist, die zur Verringerung oder Vermeidung von Klimarisiken beitragen.



Maßeinheiten

kWh/Jahr

Kilowattstunde pro Jahr

kWh/qm

Kilowattstunde pro qm

m³

Kubikmeter

m³/qm

Kubikmeter pro qm

kg CO₂e

Kilogramm Kohlendioxid-Emission

kg CO₂e/qm

Kilogramm Kohlendioxid-Emission pro qm

kWh/Mitarbeiter

Kilowattstunde pro Mitarbeiter

kWh/Arbeitsplatz

Kilowattstunde pro Arbeitsplatz

m³/Mitarbeiter

Kubikmeter pro Mitarbeiter

m³/Arbeitsplatz

Kubikmeter pro Arbeitsplatz

Green Bond Framework

Das Green Bond Framework der DIC Asset AG entspricht den weltweit etablierten Green Bond Principles und ermöglicht Anleiheemissionen mit grüner Mittelverwendung, die auch im Einklang mit den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals) 9 und 11 der Vereinten Nationen stehen. Zur Beurteilung des Frameworks wurde auch ein externes Gutachten (Second Party Opinion) eingeholt, das öffentlich verfügbar ist.

Green Bond Principles

Mit den Green Bond Principles (GBP) des internationalen Branchenverbands der Finanzindustrie ICMA (International Capital Market Association) steht ein weltweit etablierter Standard zur Beurteilung von Green-Bond-Emissionen zur Verfügung. Sie geben Empfehlungen für die Verwendung eingeworbener Mittel.

Green Buildings

Als Green Buildings definiert das Green Bond Framework der DIC Asset AG Gebäude mit sehr hohen Energieeffizienzstandards. DIC folgt dabei etablierten Marktdefinitionen und bezieht sich u. a. auf Mindestzertifizierungslevels wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“.

Green Lease

Green Lease ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung den Mieter zu einer nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll.

GRESB

Der GRESB-Standard (GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark) des Green Building Certification Institute hat sich zum Ziel gesetzt, die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios über einen einheitlich ermittelten Score vergleichbar zu machen.

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.

GRI-Standards

Die international anerkannten GRI-Standards der Global Reporting Initiative tragen zu einer besseren Vergleichbarkeit der von uns berichteten ökonomischen, ökologischen und sozialen Indikatoren bei.

INREV

Die INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) ist eine gemeinnützige Organisation, die das Ziel verfolgt, die Interessen von Anlegern in nicht börsennotierten Immobilienfonds wahrzunehmen. Im Fokus steht die Steigerung der Transparenz und Vergleichbarkeit durch Best-Practice-Vorgaben.

Institutional Business

Im Berichtssegment „Institutional Business“ werden alle Erträge aus Immobilienmanagementdienstleistungen sowie alle Erträge aus assoziierten Unternehmen (v. a. im Zusammenhang mit Co-Investments) zusammengefasst.

LEED

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ist ein US-amerikanisches Green-Building-Zertifizierungsverfahren. Es wurde vom US Green Building Council (USGBC) entwickelt. Die Beurteilung nach LEED eignet sich für alle Gebäudetypen und Bauphasen und erfolgt unter Berücksichtigung von acht Themenfeldern: infrastrukturelle Einbindung des Standorts, Grundstücksqualität, Wassereffizienz, Energie und globale Umweltauswirkungen, Materialkreisläufe und Ressourcenschonung, Innenraumluftqualität, Innovationen und Boni für Kriterien mit standortbedingt besonderer Bedeutung. Je nach Erfüllungsgrad der Beurteilungskriterien erhält das Bauwerk eine von vier LEED-Zertifizierungsstufen (Platin, Gold, Silber, Certified).

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet die gleichgewichtige Berücksichtigung von Ökologie, Ökonomie und Sozialem und darüber hinaus, Werte und Zukunftspotenziale im Sinne aller heutigen und zukünftigen Interessengruppen und Generationen zu schaffen und zu bewahren.

NAV (Net Asset Value)

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

RLI Investors

Die RLI Investors GmbH (RLI Investors) ist eine Tochter der DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main. RLI Investors wurde als zweitgrößter unabhängiger Assetmanager für Logistikimmobilien 2020 von DIC erworben. RLI Investors verantwortet den Bereich Institutional Business.

Schuldschein mit ESG-Link

Bei Kapitalmarktanlegern platziertes Schuldschein-darlehen, bei dem die eingeworbenen Mittel für allgemeine Unternehmenszwecke eingesetzt werden können. Durch die Verknüpfung der Finanzierungsbedingungen mit ESG-Kriterien, den ESG-Link, entsteht eine zusätzliche Anreizwirkung für die Emittenten, grüne Projekte voranzutreiben.

Smart Metering

Als Smart Metering werden Methoden und Systeme zur automatisierten und digitalisierten Verbrauchsdatenerfassung und -analyse bezeichnet, die einen Beitrag zur intelligenten Gebäudewirtschaft sowie zur besseren Ressourcensteuerung leisten.

Stakeholder

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



Impressum

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20
MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 94 54 858-0
Fax (069) 94 54 858-99 98
ir@dic-asset.de

www.dic-asset.de

© Mai 2022

Herausgeber

DIC Asset AG

Konzept und Design

wirDesign communications AG
www.wirdesign.de

Inhaltliches Konzept

zukunftswerk eG
www.zukunftswerk.org

Kontakt

Peer Schlinkmann

Head of Investor Relations
& Corporate Communications
Tel. (069) 94 54 858-1492
Fax (069) 94 54 858-9399
ir@dic-asset.de

Maximilian Breuer, CFA

Senior Investor Relations Manager
Tel. (069) 94 54 858-1465
Fax (069) 94 54 858-9399
ir@dic-asset.de

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Nachhaltigkeitsbericht 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 des aktuellen Geschäftsberichts angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Im Text wird in der Regel das generische Maskulinum verwendet, wobei alle Geschlechter gleichermaßen gemeint sind.

Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben [%] etc.) auftreten.

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