

# Die Zukunft ist **wandelbar**

Nachhaltigkeitsbericht 2022

**DIC** ■



## Liebe Leserinnen und Leser,

### Editorial

mit der Lektüre unseres Nachhaltigkeitsberichtes 2022 bekunden Sie Ihr Interesse an unserem Unternehmen und dessen nachhaltiger Entwicklung im vergangenen Berichtsjahr. Für dieses Interesse bedanken wir uns ausdrücklich. An der Erstellung dieses Berichts war jeder Bereich unserer Organisation beteiligt. Wir haben viel Zeit und Mühe investiert, um unser Engagement und die Entwicklung unseres Unternehmens transparent darzustellen.

Die reine Erfüllung von Berichtspflichten wäre bei weitem nicht genug, um das Herzblut und die Eigeninitiative zu beschreiben, mit denen unsere Mitarbeitenden ihr nachhaltiges Engagement verfolgen. So etwas lässt sich nur teilweise in Kennzahlen, Quoten und Sachwerten abbilden. Deshalb beschreiben wir auch die geistigen und sozialen Leistungen unserer Organisation in diesem Bericht.

Wir blicken auf eine lange Entwicklungsgeschichte zurück, in der wir viele Erfolge feierten – und Herausforderungen bewältigt haben. Als Organisation haben wir daraus vor allem eines gelernt: Die Zukunft ist wandelbar.

Diese Erkenntnis gilt heute mehr denn je. Wie in kaum einem anderen Jahr zuvor wurde das Ausmaß und die Geschwindigkeit, mit der sich unsere Lebens- und Arbeitswelten verändern, deutlicher erkennbar als

2022. Zwischenzeitlich schienen sich die Krisenszenarien sogar zu überlagern, als zu Jahresbeginn die endlich abflauende Corona-Pandemie mit dem russischen Angriff auf die Ukraine einherging. Diese Entwicklungen brachten eine ganze Reihe an Folgeerscheinungen mit sich, die das gesamte Jahr – in mehr oder minder starker Ausprägung – dominieren sollten. Zu diesen Folgeerscheinungen zählten neben gestörten Lieferketten und Materialengpässen in der Industrie- und Bauwirtschaft auch Rekordwerte der Inflation und schnell steigende Zinsen, um nur einige zu nennen. Die DIC ist kein Solitär, der von solchen Umbrüchen unberührt bleibt. Als dynamische Organisation haben wir gelernt, mit Veränderungen umzugehen und schnell Lösungen zu finden.

Auch bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie lassen wir uns nicht von äußeren Krisenereignissen abbringen. Diese Einstellung fußt auf der Überzeugung, dass der Erfolg von morgen auf den Weichenstellungen von heute beruht. Deshalb setzen wir unser finanzielles und organisatorisches Potenzial ein und nutzen unser breit gefächertes Netzwerk, um die Chancen wahrzunehmen, die sich aus der nachhaltigen Transformation ergeben. 2022 erzielten wir mit einem ausgewiesenen FFO von 114 Mio. Euro sowie Assets under Management von 14,7 Mrd. Euro das wirtschaftlich erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte. Auf diese Leistung sind wir stolz, denn sie

verleiht uns den unternehmerischen Freiraum, den wir für die anstehenden Herausforderungen benötigen – auch im Hinblick auf die nachhaltige Transformation. Unser Klimapfad umfasst eine Reihe von Maßnahmen, die darauf abzielen, Emissionen zu reduzieren, Energie effizienter zu nutzen und Innovation voranzutreiben. Damit verpflichten wir uns, einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten. Wir legen jedoch großen Wert darauf, die vier Pfeiler unserer Nachhaltigkeitsstrategie (Environment, Social, Governance + Digitalisierung) mit der jeweils gleichen Priorität zu behandeln. Daran richtet sich unser unternehmerisches Handeln aus – von der Installation smarterer Mess- und Gebäudetechnik über die Aktualisierung unserer Governance-Richtlinien bis hin zum sozialen Engagement unserer Kolleginnen und Kollegen vor Ort lassen wir kein Handlungsfeld unberührt.

Sämtliche Aktivitäten der DIC sind geprägt von unserem „spirit to create excellence“. Wir begreifen Veränderung nicht als Bedrohung, sondern als Chance zur Erneuerung unserer Erfolgsbasis. Gleichzeitig wissen wir, dass unsere Verantwortung als Unternehmen weit über die bloße Schaffung von materiellen Werten hinausgeht. Deshalb stehen wir in engem Austausch mit sämtlichen Stakeholdern. Ihre Bedürfnisse sind unsere Richtschnur.

Zukunft ist wandelbar, das trifft auch auf uns als Organisation zu. Unser Geschäftsmodell hat mit der Übernahme der VIB im Berichtsjahr eine weitere Facette hinzugewonnen – und ist deutlich vielseitiger und resilienter geworden. Als zweite starke Asset-Klasse neben Büroimmobilien machen Logistikimmobilien inzwischen 39% des Commercial Portfolio aus. Gleichzeitig erzielen wir deutlich stetigere Ertragsströme als zuvor. Es ist unsere Verantwortung, die anstehende Veränderung aktiv mitzugestalten und uns auf die Herausforderungen von morgen vorzubereiten. Wir wissen, dass unser Geschäft Auswirkungen auf die Umwelt und auch auf die Gesellschaft hat. Deshalb arbeiten wir fortwährend daran, unsere negativen Auswirkungen zu minimieren oder auszugleichen.

Für Rückfragen oder Anregungen zu unseren Vorhaben und Maßnahmen sind wir immer offen. Wir hoffen, dass Ihnen die Lektüre unseres Nachhaltigkeitsberichtes 2022 die gleiche Freude und Zuversicht vermittelt, die wir bei der Vorbereitung dieses Dokuments empfunden haben.

**Ihr Vorstand**



**Torsten Doyen**  
Vorstand  
Institutional Business  
(CIBO)

**Sonja Wärtnges**  
Vorsitzende  
des Vorstands  
(CEO/CFO)

**Johannes v. Mutius**  
Vorstand  
Investments  
(CIO)

**Christian Fritzsche**  
Vorstand  
Operations  
(COO)

# Inhaltsverzeichnis



## The spirit to create excellence

Wir sind am Puls der Zeit und nah am Markt. Unsere Werte, unsere Unternehmensstrategie und unsere Expertise bilden das Fundament unserer Arbeit.

Seite 6 [↔](#)



## 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 14 [↔](#)



## Governance

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

Seite 42 [↔](#)

### Navigation

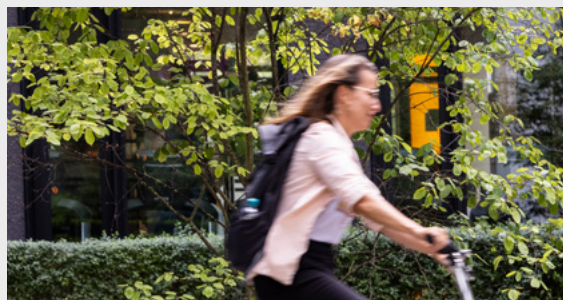
Die Kapitel sind über die Kapitelnamen am Kopf der Seiten zu erreichen.

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

[↑](#) Mit den Pfeilen kann innerhalb des Berichts vor- und zurückgeblättert werden.

[↔](#) **Absprungmarken** sind mit Inhalten innerhalb des PDFs verlinkt.

[↻](#) **Weitere Inhalte** im Internet sind im Text gekennzeichnet.



## Environment

Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Senkung der Umweltbelastungen und des Ressourcenverbrauchs haben für die DIC Priorität.

Seite 53 [↔](#)



## Social

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

Seite 77 [↔](#)



## Anhang

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

Seite 90 [↔](#)

# 2022 auf einen Blick

Ausbau unserer Assets  
under Management auf

**14,7** Mrd. €

Erneut gestiegener  
FFO von

**114,2** Mio. €

Dividende je Aktie  
auf Vorjahresniveau von

**0,75** €

Anteil wiederkehrender  
operativer Cashflows

**78%**

2021: 66%

## Asset-Klassen Commercial Portfolio

Anteil der Asset-Klassen am Marktwert



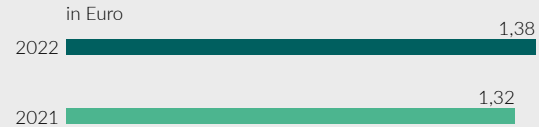
- 39 % Logistik
- 34 % Büro
- 15 % Handel
- 7 % Mixed-Use
- 4 % Projektentwicklungen
- 1 % Sonstige

## Standorte



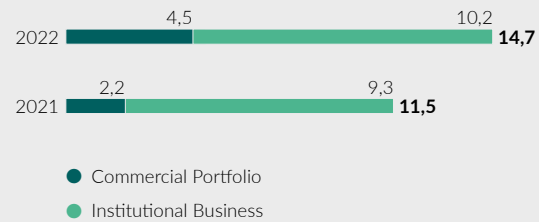
## FFO je Aktie

in Euro



## Assets under Management

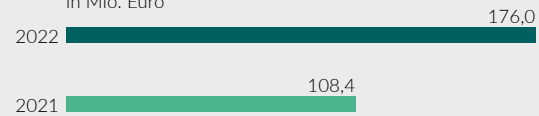
in Mrd. Euro



- Commercial Portfolio
- Institutional Business

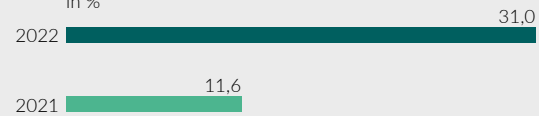
## Bruttomieteinnahmen

in Mio. Euro



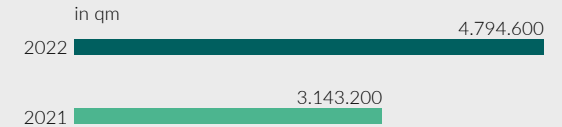
## Green-Building-Quote Commercial Portfolio

in %



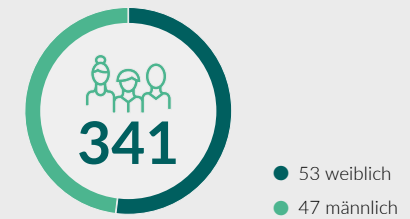
## Betreute Mietfläche

in qm



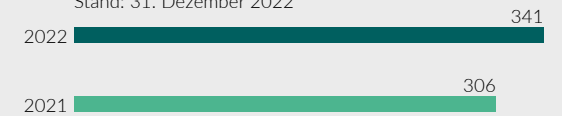
## Anteil Mitarbeitende nach Geschlecht

in %



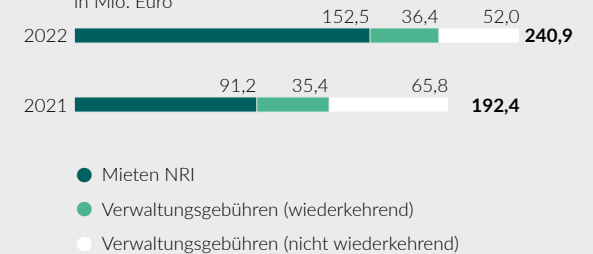
## Anzahl Mitarbeitende

Stand: 31. Dezember 2022



## Ertragsquellen

in Mio. Euro



- Mieten NRI
- Verwaltungsgebühren (wiederkehrend)
- Verwaltungsgebühren (nicht wiederkehrend)



## The spirit to create excellence

Exzellenz ist die Summe vieler Fähigkeiten und Komponenten – und immer das Ergebnis von Können und Wollen. So haben wir auch im herausfordernden Jahr 2022 einzigartige Erfolge und einen neuen Ergebnisrekord erreicht.

Die DIC ist am Puls der Zeit und nah am Markt. Unsere Werte, unsere Unternehmensstrategie und unsere Expertise bilden das Fundament unserer Arbeit. Nähe zu unseren Stakeholdern und der Dialog mit ihnen sind Garanten unseres Erfolgs. Unser hoch entwickeltes Kennzahlensystem verschafft uns jederzeit Transparenz. Mit unserem Managementsystem steuern wir unser Geschäft ziel- und situationsgerecht.

Wir haben das Know-how, die organisatorische Aufstellung, Führungskompetenz, Motivation und Agilität, marktgerecht zu handeln und Risiken, Trends und Chancen frühzeitig zu erkennen und aktiv anzugehen.

ESG-Risiken sind mit ökologischen und sozialen Herausforderungen verbunden und entfalten auch ökonomische Auswirkungen. Wir begreifen diese als Chance, um mit innovativen Technologien kreative Lösungen zu schaffen. So bleiben wir im Fluss, denn die Zukunft ist wandelbar.



# Sustainable excellence

ESG ist Teil unserer DNA und unserer **Nachhaltigkeitsstrategie** → – nachhaltig mit klar definierten Meilensteinen und nachvollziehbar transparent. Dazu zählen die klimagerechte Ertüchtigung von Gebäuden, Effizienz unserer internen Prozesse, die Förderung einer diversen und inklusiven Mitarbeiterstruktur, stetige Erträge, Kontinuität in der Dividendenpolitik und ESG-gerechte Finanzierungsinstrumente.

## 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

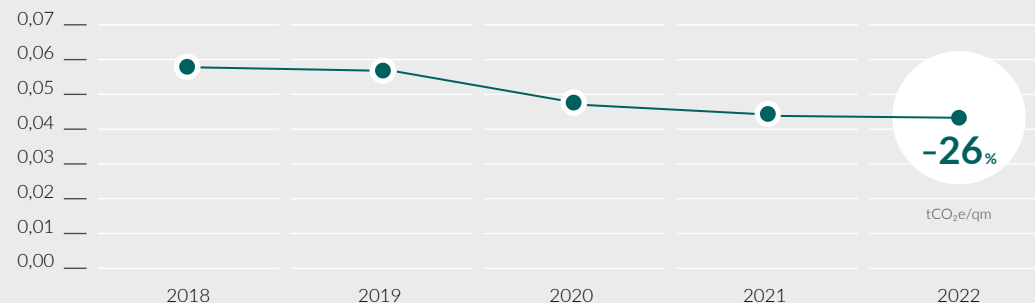
Wir nutzen die Digitalisierung für ESG als weiteren Baustein (3 + 1).

# Environment

Der Ansatz der DIC besteht in der Entwicklung unseres Eigenbestands anhand DIC-spezifischer **Umweltkriterien** →, in der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte, in der nachhaltigen Vermietung, Verwaltung sowie in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestandes durch innovative bauliche oder technische Maßnahmen.

## Entwicklung Treibhausgasemissionen

je Quadratmeter Commercial Portfolio



**83%**

des Mieterstroms der Unternehmensstandorte ist aus erneuerbaren Energien.

Anteil der Gebäude im Commercial Portfolio, die mit Ökostrom versorgt werden



Das entspricht

**66 von 103**

Multi-Tenant-Objekten

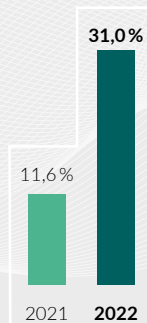
**Wir werden die Versorgung mit erneuerbaren Energien weiter ausbauen.**

**100%** der Unternehmensstandorte im Eigentum beziehen Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien.

**Unser Ziel ist es, den Green-Building-Anteil auf 20% bis 2023 (Commercial Portfolio) zu steigern. Dieses Ziel haben wir frühzeitig in 2022 erreicht.**

Gemessen am Marktwert der Green Buildings sowie dessen Verhältnis zum Marktwert Commercial Portfolio ergibt sich eine Veränderung von +19,4 %-Punkten.

**+19,4 %-Punkte**






# Kontinuierlicher Wandel für den Klimaschutz

## Ziele, KPI, Status

Die Zieltabellen der DIC wurden 2022 erstmals der freiwilligen Prüfung durch einen **unabhängigen Wirtschaftsprüfer unterzogen**. Das **Ergebnis** der Prüfung ist im Anhang einsehbar.

### Environment (E)

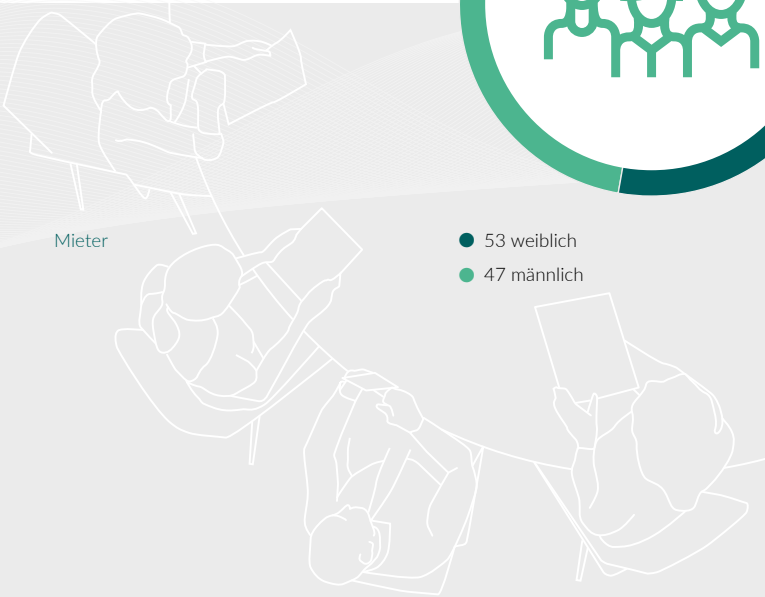
UN-Nachhaltigkeitsziele	Ziel	KPI	Status	Veränderung gegenüber Vorjahr
	Entwicklung eines wissenschaftsbasierten Klimapfads für Deutschland bis spätestens 2023	Klimapfad	Klimapfad auf Portfolioebene in Umsetzung <sup>1</sup>	Spezifischer ESG-Maßnahmenplan für alle Objekte erstellt
	Senkung der Treibhausgasemissionen (THG) je Quadratmeter Commercial Portfolio bis 2030 um mindestens 40% gegenüber dem Basisjahr 2018	$\Delta$ tCO <sub>2</sub> e/qm Commercial Portfolio in %	-26%	-4%
	Versorgung/Einkauf mit erneuerbaren Energien weiter ausbauen	Anteil erneuerbare Energien am Allgemeinstrom der Unternehmensstandorte im Eigentum und am Mieterstrom der Unternehmensstandorte	100% Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien der Unternehmensstandorte im Eigentum; 83% Mieterstrom aus erneuerbaren Energien der Unternehmensstandorte	±0% Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien der Unternehmensstandorte im Eigentum; +10%-Punkte Mieterstrom aus erneuerbaren Energien der Unternehmensstandorte
		Anzahl der mit Fernwärme oder Ökogas versorgten Gebäude (Commercial Portfolio)	147 von 195 Objekten (anteilige qm MF 70,6%)	44 von 94 Objekten (anteilige qm MF 45,4%)
		Anzahl der mit Ökostrom versorgten Gebäude (Commercial Portfolio)	66 von 103 Multi-Tenant-Objekten (64%)	57 von 71 Multi-Tenant-Objekten (80%)
	Steigerung des Green-Building-Anteils auf mindestens 20% bis 2023 (Commercial Portfolio)	Marktwert Green Buildings sowie dessen Verhältnis zum Marktwert Commercial Portfolio	31,0%, Ziel vorzeitig erreicht	+19,4%-Punkte

<sup>1</sup> Umsetzung Klimapfad VIB-Objekte nachgelagert bis Mitte 2024

# Social

**Soziales** ↻ Handeln orientiert sich an einem verantwortungsvollen, integrierenden und stets fairen Umgang mit Mitarbeitenden, Mietern, Nutzern und Geschäftspartnern. Wir verknüpfen es mit dem Anspruch, einen nachhaltigen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten.

Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen und sind im steten Dialog mit unseren Mitarbeitenden und externen Stakeholdern.



Mieter

Eigen- und Fremdkapitalgeber, institutionelle Investoren

Städte und Kommunen

Allgemeine Öffentlichkeit



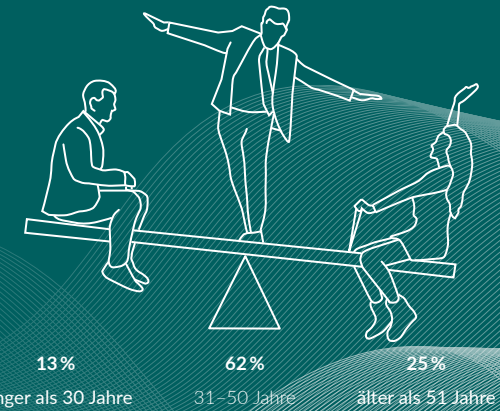
- 53 weiblich
- 47 männlich

Mitarbeitende gesamt

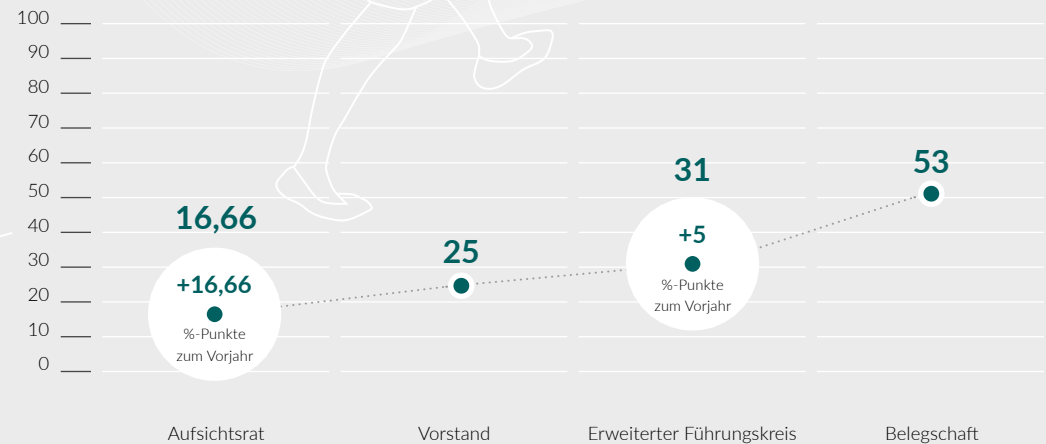
# 341

Anteil Mitarbeitende nach Geschlecht in %

Uns zeichnet eine ausgewogene Altersstruktur aus.



Ein positiver Trend - Gesamtanteil von Frauen in %






# Konstant im Wandel zu mehr Diversität

## Ziele, KPI, Status

Die Zieltabellen der DIC wurden 2022 erstmals der freiwilligen Prüfung durch einen **unabhängigen Wirtschaftsprüfer unterzogen**. Das **Ergebnis** der Prüfung ist im Anhang einsehbar.

### Social (S)

UN-Nachhaltigkeitsziele	Ziele (inkl. VIB)	KPI	Status	Veränderung gegenüber Vorjahr
 	Erhalt des aktuellen Niveaus zwischen Frauen und Männern unterhalb des Vorstands	Anzahl Mitarbeitende nach Geschlechterkategorie unterhalb des Vorstands (m/w/d) <sup>1</sup>	53% Frauen 47% Männer	+1%-Punkt Frauen -1%-Punkt Männer
	Erhalt des aktuellen Niveaus der Altersstruktur	Anzahl Mitarbeitende nach Altersstruktur	13% ≤ 30 Jahre 62% 31–50 Jahre 25% ≥ 51 Jahre	-2%-Punkte ≤ 30 Jahre -3%-Punkte 31–50 Jahre +5%-Punkte ≥ 51 Jahre
	<b>Ziele (DIC exkl. VIB)</b>			
	Erhöhung des Frauenanteils auf Führungsebene 1 (erweiterter Führungskreis einschließlich Regionalleiter) bis 30. Juni 2027 auf 28,125% (9/32)	Gesamtanteil von Frauen auf Führungsebene 1 (erweiterter Führungskreis einschließlich Regionalleiter)	31%, Ziel vorzeitig erreicht	+5%-Punkte
	Erhalt oder Anhebung des aktuellen Niveaus von Frauen im Führungskreis	Gesamtanteil von Frauen im Führungskreis (mit Niederlassungsleitung)	31%	+5%-Punkte
	Erhalt oder Anhebung des aktuellen Niveaus von Frauen in der Belegschaft	Gesamtanteil von Frauen in der Belegschaft	53%	+1%-Punkt
	Erhöhung des Anteils von Frauen im Vorstand bis 30. Juni 2027 auf 25% (1/4)	Gesamtanteil von Frauen im Vorstand	25%, Ziel vorzeitig erreicht	±0%
	Erhöhung des Anteils von Frauen im Aufsichtsrat bis 30. Juni 2027 auf 16,66% (1/6)	Gesamtanteil von Frauen im Aufsichtsrat	16,66%, Ziel vorzeitig erreicht	+16,66%-Punkte

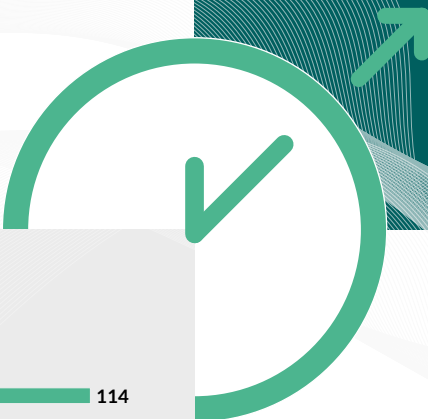
<sup>1</sup>Angaben zur Geschlechteridentität „divers“ können aktuell noch nicht gemacht werden.

# 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. Dabei orientieren wir uns an den relevanten **ESG-Ratings**.

Schulungsstunden aller Mitarbeitenden

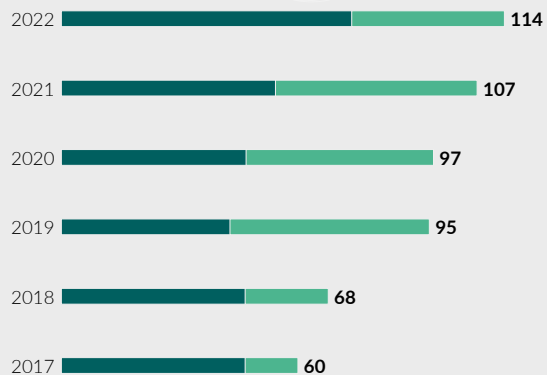
1.996 +126%



+7%

### Kontinuierliche Steigerung des FFO

in Mio. Euro



- Erfolgsbeitrag Commercial Portfolio
- Erfolgsbeitrag Institutional Business (bis 2018 Funds + Other Investments)

### Erhalt oder Verbesserung der Performance in relevanten ESG-Ratings




# Erfolgreicher Wandel hin zu mehr Verantwortung

## Ziele, KPI, Status

Die Zieltabellen der DIC wurden 2022 erstmals der freiwilligen Prüfung durch einen **unabhängigen Wirtschaftsprüfer unterzogen**. Das **Ergebnis** der Prüfung ist im Anhang einsehbar.

### Governance (G)

UN-Nachhaltigkeitsziele	Ziel	KPI	Status	Veränderung gegenüber Vorjahr
	Kontinuierliche Steigerung des FFO	FFO (nach Minderheiten) im Vergleich zum Vorjahr	114,2 Mio. €	+7%
	Erhöhung Anteil grüner Finanzinstrumente bis 2027 auf rund 40–50 %	Gesamtanteil grüner Finanzinstrumente auf der Finanzierungsseite im Verhältnis zur Bilanzsumme	15% <sup>1</sup>	-5%-Punkte (durch Bilanzerhöhung Übernahme der VIB)
	Erhalt oder Verbesserung der Performance in relevanten ESG-Ratings	Ergebnis in ESG-Ratings	Sustainalytics: Verbesserung auf 6,8 S&P CSA: Verbesserung auf 38 Carbon Disclosure Project (CDP – Climate Change): C MSCI – ESG Research: Verbesserung auf AA ISS ESG: D+	Sustainalytics: 9,2 S&P CSA: 26 Carbon Disclosure Project (CDP – Climate Change): C MSCI – ESG Research: A ISS ESG: D+
	Fehlverhalten durch konsequente Präventionsmaßnahmen weiterhin vermeiden	Anzahl gemeldeter Compliance-Verstöße sowie ergriffene Maßnahmen	Null gemeldete Compliance-Verstöße Null ergriffene Maßnahmen	Null gemeldete Compliance-Verstöße Null ergriffene Maßnahmen
	Schulungsstunden aller Mitarbeitenden inkl. Vorstand		1.996 Stunden	+126%

<sup>1</sup> Absoluter Anteil von 680 Mio. Euro auf 772 Mio. Euro erhöht

# ESG-Profil

Die DIC ist ein aktiver Teil der Gesellschaft und nimmt eine führende Rolle in der nachhaltigen Transformation der Immobilienbranche ein. Der Konzern hat die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen identifiziert und seine Handlungsfelder klar benannt. Im Mittelpunkt stehen dabei die Bedürfnisse der Stakeholder. In diesem Kapitel beschreiben wir, wie die vertrauensvolle Zusammenarbeit „auf Augenhöhe“ zwischen unseren Dienstleistern, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden gelingt.

- 15 Unternehmensprofil
- 16 Strategische Konzernstruktur der DIC Asset AG
- 18 Dynamisches Marktumfeld
- 20 Unsere Mitarbeitenden
- 23 Lieferkette
- 24 Vorsorgeansatz und Risikomanagement
- 25 Initiativen und Mitgliedschaften
- 26 Ethik und Integrität
- 28 Unternehmensführung und Nachhaltigkeitsstrategie
- 32 Stakeholderdialog
- 35 Interview mit Sonja Wärrtges
- 39 Wesentlichkeitsanalyse
- 41 Berichtsprofil

# Unternehmensprofil

GRI 2-1 | 2-2 | 2-6

## Geschäftsbereiche

Seit der Gründung hat sich die DIC Asset AG („DIC“) als feste Größe auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt etabliert. 360 Objekte mit einem Marktwert von rund 14,7 Mrd. Euro betreut die DIC vor Ort – immer nah am Mieter und an der Immobilie. Mit der Übernahme der VIB Vermögen AG („VIB“) mit Sitz in Neuburg an der Donau, bei der künftig unsere Kompetenzen im Bereich Logistikimmobilien gebündelt werden, haben wir zudem mit der Expansion unserer Logistik-Portfolios entlang der europäischen Hauptverkehrsachsen begonnen. Dabei vermieten wir hauptsächlich an international tätige Logistikdienstleister, die die Standorte als Teil ihrer Distributions- und Verteilnetzwerke nutzen. Die DIC mit Sitz in Frankfurt am Main beschäftigt 341 Mitarbeitende an insgesamt neun deutschen Standorten: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Mannheim, München, Neuburg und Stuttgart. Trotz des schwierigen Marktumfelds hat das bewährte Geschäftsmodell mit seinen beiden Säulen – Objekte im Eigenbestand (Commercial Portfolio) und Bewirtschaftung von Objekten Dritter (Institutional Business) – im Berichtsjahr 2022 wachsende diversifizierte Cashflows erzielt:



# 4

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

- Das Segment **Commercial Portfolio** (verwaltetes Immobilienvermögen: 4,5 Mrd. Euro (Vorjahr 2,2 Mrd. Euro)) umfasst den Immobilieneigenbestand der DIC. Hier erzielt die DIC kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen, optimiert den Wert von Bestandsobjekten und realisiert Gewinne durch Verkäufe. Weitere Erträge werden mit Beteiligungen erzielt. Über die Tochtergesellschaft VIB agiert die DIC auch als Projektentwickler für neue Logistikobjekte.
- Im Segment **Institutional Business** (verwaltetes Immobilienvermögen: 10,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 9,3 Mrd. Euro)) werden die Leistungen rund um Immobilieninvestments institutioneller Anleger zusammengefasst. Zu den betreuten Vehikeln zählen insbesondere Immobilienfonds, die in deutsche Gewerbeimmobilien investieren. Während der Laufzeit der Fonds erhält die DIC Managementerträge für verschiedene Leistungskomponenten der aktiven Bewirtschaftung.

## Konzerngesellschaften

Als zentrale Management-Holding übernimmt die DIC sämtliche Aufgaben der Unternehmensführung. Die vier Tochtergesellschaften GEG German Estate Group GmbH, DIC Fund Balance GmbH, DIC Onsite GmbH und VIB übernehmen wichtige operative Kernaufgaben. Die DIC hat im Berichtsjahr eine Mehrheitsbeteiligung an der VIB erworben (68% zum 31. Dezember 2022). Diese wird somit als konsolidierte Tochtergesellschaft ausgewiesen. Die VIB nimmt innerhalb des DIC-Konzerns die Rolle des Spezialisten für Logistikimmobilien ein, wozu die Projektentwicklung neuer Logistikobjekte sowie die Auflage neuer Investmentvehikel gehören. Weitere Informationen zur Konsolidierung von Tochtergesellschaften und zur Übernahme der VIB im Berichtsjahr finden sich im Abschnitt „Signifikante Änderungen in der Organisation“ innerhalb dieses Kapitels. Eine Liste sämtlicher konsolidierter Tochterunternehmen kann dem [Geschäftsbericht 2022](#) auf Seite 200 ff. entnommen werden. Das Schaubild auf der folgenden Seite zeigt die strategische Konzernstruktur zum Jahresende 2022.

# Strategische Konzernstruktur der DIC Asset AG

Aktives 360-Grad-Immobilienmanagement mit 341 hochmotivierten Mitarbeitenden<sup>1</sup>

	<b>Angestellte</b>					<b>Vorstand</b>					
	Sonja Wärrtges (CEO/CFO)		Christian Fritzsche (COO) <sup>2</sup>		Torsten Doyen (CIBO) <sup>2</sup>		Johannes von Mutius (CIO)				
	<b>Management</b>										
<b>93</b>	Corporate Development & Strategy		Communication & Marketing		Investor Relations		ESG		Finance, Accounting, Treasury & Controlling		Administration (HR, IT)
	<b>Segmente</b>										
	<b>Commercial Portfolio</b> (Balance Sheet Investments)					<b>Institutional Business</b> (Managed Accounts)					
<b>43</b>	<b>Investment</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisitions and Sales</li> <li>• Due Diligence</li> <li>• Businessplanung</li> <li>• Rechtliche Strukturierung</li> </ul>		<b>Portfoliomanagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Portfolioanalyse</li> <li>• Portfoliostrategie</li> <li>• Portfoliocontrolling</li> </ul>		<b>Investmentmanagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strukturierung neuer Vehikel</li> <li>• Implementierung von Investmentstrukturen</li> <li>• Vertrieb</li> <li>• Investor Relations</li> </ul>		<b>Real Estate Management</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektbuchhaltung</li> <li>• Qualitätsmanagement</li> <li>• Rechtliches Vertragsmanagement</li> <li>• Vermietung</li> </ul>		<b>Development</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung von Neu- und Bestandsentwicklungen</li> <li>• Zentraler Ansprechpartner für die Vergabe von Bauleistungen</li> </ul>		
	<b>Asset- und Propertymanagement</b> (acht eigene landesweit operierende Niederlassungen mit regionalen Leitungen und VIB-Hauptsitz in Neuburg)										
	Berlin		Köln		Düsseldorf		Frankfurt		Neuburg (VIB)		
<b>205</b>	Hamburg		Mannheim		München		Stuttgart		Externe Dienstleistungen		
	Technical Property Management								Facility Management		

<sup>1</sup> Mitarbeitende Stand 31. Dezember 2022

<sup>2</sup> Wirksam ab 1. Januar 2023



### Beteiligungsformen

In der nachfolgenden Tabelle listen wir sämtliche Beteiligungsformen der DIC auf. Die Form der Beteiligung hängt vom Zweck und der Absicht ab, die DIC mit der jeweiligen Beteiligung verfolgt. Die Tabelle enthält auch Verweise zu den Abschnitten im Geschäftsbericht 2022, in denen die Beteiligungsformen und -werte näher erläutert werden. Sofern nicht explizit anders angegeben, beziehen sich sämtliche Angaben und Werte in diesem Bericht auf die DIC und die konsolidierten Tochtergesellschaften.

Geschäftsbeziehungen, die DIC mit nahestehenden Unternehmen und Personen unterhält, werden im Geschäftsbericht 2022 ab Seite 192 detailliert offenlegt.

### Eigentumsverhältnisse und Rechtsform

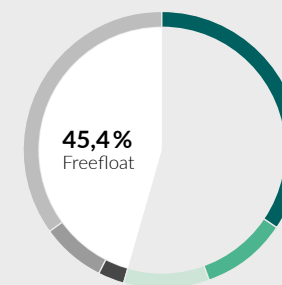
Die DIC Asset AG ist eine Aktiengesellschaft im Sinne des deutschen Aktiengesetzes. Die erste Börsennotierung erfolgte 2003 im Freiverkehr der Börsen Stuttgart und München. 2006 folgten der Börsengang am Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und die Aufnahme in den SDAX.

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich 45,4% der Aktien im Freefloat (Vorjahr 45,3%). Größter Aktionär innerhalb des Streubesitzes ist die FMR LLC mit einem Anteil von rund 7,4% (6,8%). Der Anteil von Fidelity Securities Fund lag bei 3,1% (3,1%). Die DIC hat drei Großaktionäre: Die größten Anteilsbesitze entfielen auf die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe mit 34,5% der Aktien (34,6%), Yannick Patrick Heller mit 10,1% (10,1%) und die RAG-Stiftung mit 10,0% (10,0%).

### Beteiligungsformen

Beteiligungsform	Bewertungsansatz im Geschäftsbericht	Erläuterung im Geschäftsbericht 2022
Konsolidierte Tochtergesellschaften	IFRS-3-Unternehmenszusammenschlüsse	Seite 149
Assoziierte Unternehmen	Equity-Methode	Seite 143 und 151
Beteiligungen	Eigenkapitalinstrumente i. S. v. IAS 32: erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Seite 151

### Aktionärsstruktur



- 34,5% Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe
  - 10,1% Yannick Patrick Heller
  - 10,0% RAG-Stiftung
- 45,4% Freefloat, davon:
- 34,9% Andere
  - 7,4% FMR LLC
  - 3,1% Fidelity Securities Fund

Stand: Mai 2023

# Dynamisches Marktumfeld

GRI 2-2 | 2-6

## Märkte, Investitionsstandorte und lokale Präsenz

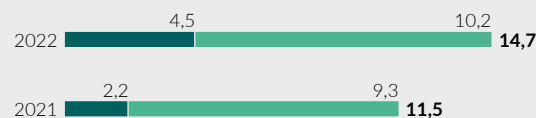
Die DIC ist hauptsächlich auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien aktiv. Diesen haben wir in fünf regionale Teilmärkte untergliedert. Das folgende Schaubild zeigt die Verteilung der Marktwerte des von uns verwalteten Immobilienvermögens nach geographischen Regionen. Mit der Übernahme der VIB im abgelaufenen Berichtsjahr und dem Erwerb mehrerer Logistikobjekte in den Niederlanden (für einen Spezialfonds) entwickelte die DIC die Asset-Klasse Logistik zu einer tragenden Säule ihres Geschäftsmodells. Trotz des schwierigen Marktumfelds ist das Immobilienvermögen gegenüber dem Vorjahr um rund 3,2 Mrd. Euro (+28%) auf 14,7 Mrd. Euro angestiegen (Bilanzstichtag 2022). Dazu steuerte der Wert des VIB-Portfolios als Teil des Eigenbestands rund 2,3 Mrd. Euro bei.



Die Firmenzentrale der VIB Vermögen AG in Neuburg a. d. Donau

### Assets under Management

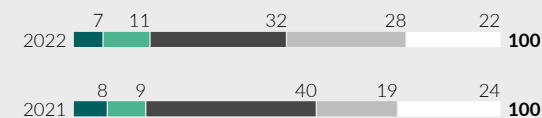
in Mrd. Euro



● Commercial Portfolio ● Institutional Business

### Regionalstruktur Gesamtportfolio 2022

Basis: Marktwert Assets under Management  
in %



● Nord ● Ost ● Mitte ● Süd ● West

**GRI 2-4 | 2-6 Signifikante Änderungen in der Organisation**

Die Organisationsstruktur der DIC blieb verglichen zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert. Es wurde keine Umfirmierung oder wesentliche Neustrukturierung innerhalb des Konzerns vorgenommen. Jedoch stellen die Übernahme der VIB und deren Eingliederung in die Konzernstrukturen ein wesentliches Ereignis dar, das auch Auswirkungen auf die Muttergesellschaft hat. So hat sich unsere betreute Mietfläche gegenüber dem Vorjahr von rund 3,1 Mio. qm auf über 4,7 Mio. qm deutlich erhöht. Auch die Anzahl unserer Mitarbeitenden ist im gleichen Zeitraum von 306 auf 341 gestiegen. Die VIB wurde im Konzernabschluss 2022 der DIC ab dem 1. April 2022 konsolidiert. Die Bilanzsumme der DIC hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1,6 Mrd. Euro erhöht, wovon ein wesentlicher Teil auf die VIB zurückgeht. Als weitere Tochtergesellschaft ist die VIB erstmals auch in diesem Nachhaltigkeitsbericht enthalten. Dies führt mitunter zu Veränderungen der nachhaltigkeitsrelevanten Kennzahlen gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dazu zählen u. a. mitarbeiterbezogene Kennzahlen, die CO<sub>2</sub>-Emissionsbilanz (einschließlich Verbrauchsdaten), die Green-Building-Quote sowie die ökonomischen Kennzahlen. Auf die entsprechenden Effekte wird in den einzelnen Berichtsteilen eingegangen. Sofern nicht explizit anders angegeben, enthalten die in diesem Bericht ausgewiesenen Angaben und Werte die durch die Übernahme der VIB ausgelösten Effekte.

Mit dem Erwerb mehrerer hochmoderner Logistikobjekte in den niederländischen Regionen Twente und Brabant für den Fonds RLI-GEG Logistics & Light Industrial III haben wir im Berichtsjahr die Internationalisierung unseres Geschäftsmodells eingeläutet. Das stellt eine Erweiterung unseres Marktumfelds dar, da wir bislang allein in Deutschland investiert waren. Bei den neu erworbenen Objekten handelt es sich um hochwertige Logistikimmobilien in sehr guten Lagen entlang wichtiger Handelsrouten. Die Objekte erfüllen die neuesten energetischen Gebäudestandards der Niederlande und entsprechen auch den Vorgaben, um den Fonds als „grünes“ Anlegerprodukt gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung zu klassifizieren.

Die beiden Vorstandsmitglieder Christian Bock (CIBO) und Patrick Weiden (CCMO) schieden zum Jahresende 2022 aus dem Vorstand der DIC aus. Seit Jahresbeginn 2023 ergänzen Torsten Doyen, verantwortlich für den Geschäftsbereich Institutional Business als CIBO, und Christian Fritzsche, verantwortlich für das neue Vorstandsressort Operations als COO, unser Vorstandsteam.

## VIB Vermögen AG

Die VIB Vermögen AG mit Sitz in Neuburg a. d. Donau setzt seit nahezu 30 Jahren auf eine langfristige und ausgewogene Wachstumsstrategie. Dabei werden die wirtschaftlichen Ziele in Einklang mit ökologischer und sozialer Verantwortung gebracht. Ein besonderer Schwerpunkt bildet die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen von Logistikgebäuden. Seit der Unternehmensgründung hat sich die VIB zu einem der erfolgreichsten deutschen Entwickler und Bestandhalter von Immobilien in den Bereichen Logistik, Light Industrial und Einzelhandel entwickelt.

Mieteinnahmen p. a.	99,8 Mio. Euro
Portfoliomarktwert	2,3 Mrd. Euro
Immobilienfläche	1,37 Mio. qm
EPRA-Leerstandsquote	1,5 %
Entwicklungspipeline über	156.000 qm
Stabiler WALT bei	5,4 Jahren

# Unsere Mitarbeitenden

GRI 2-7 | 2-30

## Mitarbeitende der DIC

Die Kenntnisse und Fähigkeiten – und nicht zuletzt das hohe Engagement – unserer Mitarbeitenden 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 Mitarbeitenden vor Ort, um alle Immobiliendienstleistungen nah am Kunden erbringen zu können.

Die Anzahl der Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe erhöhte sich im Jahr 2022 von 306 zu Jahresbeginn auf 341 zum Jahresende (darunter 34 Mitarbeitende der VIB). Insgesamt arbeiteten zum Bilanzstichtag 180 Frauen und 161 Männer für die DIC. Alle Mitarbeitenden verfügen über unbefristete Arbeitsverträge. Im Berichtsjahr waren keine Beschäftigten mit nicht garantierten Arbeitszeiten (z. B. Null-Stunden-Verträge) angestellt. 145 unserer weiblichen und 153 unserer männlichen Kollegen arbeiten in Vollzeit. 35 Frauen und acht Männer waren im Berichtsjahr in Teilzeit beschäftigt. 43 Personen arbeiteten im Funktionsbereich Portfoliomanagement, Investment und Fonds, 205 Mitarbeitende im Asset- und Propertymanagement & Development sowie 93 Kolleginnen und Kollegen im Konzernmanagement und in der Administration.

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG, der DIC Onsite GmbH, der DIC Fund Balance GmbH, der VIB Vermögen AG und Gesellschaften der GEG-Gruppe sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 35.093 TEUR (Vorjahr: 33.866 TEUR). Die Sozialabgaben in Höhe von 4.329 TEUR (Vorjahr: 4.108 TEUR) beinhalten 2.070 TEUR (Vorjahr: 1.808 TEUR) für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der gesamte Personalaufwand liegt mit 42.581 TEUR (Vorjahr: 38.096 TEUR) vor allem aufgrund der erstmaligen Berücksichtigung der VIB über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist 2022 um acht auf 297 Mitarbeitende gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 82 Mitarbeitende, bei der DIC Onsite GmbH 155 Mitarbeitende, bei der DIC Fund Balance GmbH drei Mitarbeitende, bei der VIB Vermögen AG 32 Mitarbeitende und bei den Gesellschaften der GEG-Gruppe 25 Mitarbeitende beschäftigt.

Die oben genannten Informationen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2022 aus unserem internen HR-Management-System generiert.



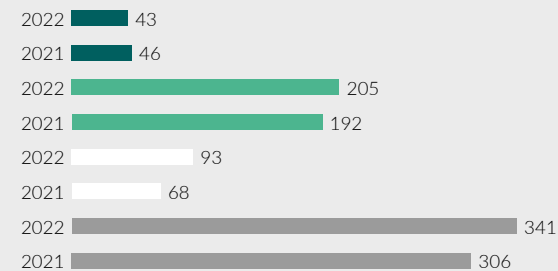
# 341

hoch qualifizierte **Mitarbeitende** sind zum 31. Dezember 2022 bei der DIC Asset AG angestellt.

## Aufgliederung der Mitarbeitenden nach Kategorien

	Weiblich	Männlich
Geschlechteraufteilung Mitarbeitende	180	161
Unbefristete Arbeitsverträge	180	161
Befristete Arbeitsverträge	0	0
Nicht garantierte Arbeitszeiten	0	0
Vollzeit	145	153
Teilzeit	35	8

## Anzahl der Mitarbeitenden nach Funktionsbereichen

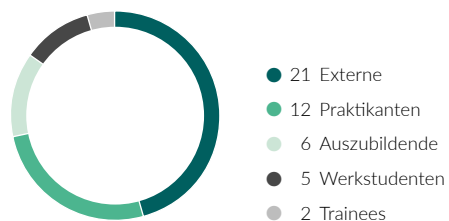


- Portfoliomanagement, Investment und Fonds
- Asset- und Propertymanagement & Development
- Konzernmanagement und Administration
- Gesamt

**GRI 2-8 Sonstige Mitarbeitende**

Neben den o. g. Mitarbeitenden der DIC und ihrer Tochtergesellschaften unterstützen weitere Fachkräfte den Konzern. Die DIC definiert als sonstige Mitarbeitende Auszubildende, Trainees, Praktikanten, ruhende Arbeitsverhältnisse und Freelancer, welche im internen HR-Management-System entsprechend geführt werden. Im Berichtsjahr unterstützten sechs Auszubildende, zwei Trainees, 21 Externe sowie zwölf Praktikanten und fünf Werkstudenten das Tagesgeschäft bzw. die Projektarbeit der DIC Asset AG. Alle als sonstige Mitarbeitende identifizierten Personen verfügten über einen Arbeits- bzw. Projektvertrag.

**Sonstige Mitarbeitende**



# Nachhaltige Architektur ist wunderbar

**Stilikone: Der Global Tower im Herzen Frankfurts**

Das 1973 vom renommierten Architekten Richard Heil im sog. Internationalen Stil erbaute Hochhaus im Herzen der Frankfurter City steht heute unter Denkmalschutz. Prägende Elemente des 110 Meter hohen sog. Zweischeiben-Gebäudes ist die für die Epoche typische geschlossene Frontfassade mit zwei versetzt angeordneten Türmen. Ursprünglich als Hauptsitz der Commerzbank AG genutzt und im Laufe der Jahrzehnte immer wieder technisch modernisiert, zog 1997 die Europäische Zentralbank ein. 2016 erwarb schließlich die GEG in einem Joint Venture das Gebäude.

**ESG-konforme Modernisierung**

Für das Team der DIC bedeutete der prominente Neuerwerb vor allem eines: viel Arbeit. Der Zahn der Zeit hat deutliche Spuren an der denkmalgeschützten Fassade des Gebäudes hinterlassen. Gleichzeitig bestand das Erfordernis, die Büroräume fit für die Anforderungen des 21. Jahrhunderts zu machen. Gelöst wurde diese Aufgabe durch den Rückbau der originalen Fassade und die Anbringung einer detailgetreuen – zweischaligen – Nachbildung. Hinzu kamen umfangreiche Modernisierungen an der Gebäudetechnik. Trotz des hohen Aufwands war unser Team von Beginn an hochmotiviert, das Gebäude im alten Glanz erstrahlen zu lassen. Mehr noch, das sanierte Gebäude sollte den höchsten Standard

für einen effizienten und nachhaltigen Gebäudebetrieb erfüllen. Dahinter stand auch die Gewissheit, dass der Erhalt des Bestandsgebäudes jedem nachhaltigkeitsbezogenen Vergleich mit entsprechenden Neubauten Stand halten würde: Neben der Zeit- und Energieersparnis für die Errichtung eines Rohbaus werden im Erhalt der vorhandenen Bausubstanz durch die gebundene graue Energie erhebliche Mengen CO<sub>2</sub> eingespart.

**Viel mehr als nur Fassade**

Das Ergebnis war jeder Mühen Wert, der Global Tower übertrifft sämtliche Erwartungen. Entstanden ist eine der modernsten Büroflächen Frankfurts. In der Gestaltung der Flächen haben wir sämtliche Ansprüche der modernen Arbeitswelt integriert: vom Platz für konzentrierte Stillarbeit über flexibel nutzbare Räume für Meetings bis hin zur modernsten Digitaltechnik. Gleichzeitig wurden umweltverträgliche Materialien verwendet, barrierefreie Zugänge geschaffen und auf eine hohe Aufenthaltsqualität geachtet. Das sanierte Gebäude verfügt über ein WiredScore-Zertifikat für ausfallsichere Infrastruktur und erhielt das renommierte DGNB-Zertifikat Platin, mit dem wir die hohe Effizienz im Gebäudebetrieb belegen. Für unsere Mieter haben wir damit erstklassige Arbeitsplätze geschaffen, die eine innovative und nachhaltige Atmosphäre versprühen. Wir nennen das „fit for future“.



Hochhäuser gehören zum gewohnten Anblick der Mainmetropole Frankfurt. Inzwischen sind diese aus dem Stadtzentrum der deutschen Finanzhauptstadt nicht mehr wegzudenken. Die Silhouette des Bankenviertels wird entscheidend geprägt von einer wahren Stilikone unter den Hochhäusern: Der Global Tower erstrahlt seit dem kürzlich abgeschlossenen Refurbishment durch die DIC wieder in neuem Glanz.

GRI 2-19 | 2-20 | 2-30

### Vergütung

Die Mitarbeitervergütung der DIC unterliegt keiner tariflichen Vereinbarung. In unserer [Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) ist eine marktgerechte Vergütung sämtlicher Mitarbeitenden festgelegt. Darüber hinaus 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 den gängigen Standards der Branche. 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 2022 wurden insgesamt 39,5 Mio. Euro für die Vergütung der Mitarbeitenden (ohne Vorstandsvergütung) aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 4,4 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 11,1%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 4,3 Mio. Euro.

Der Vorstand der DIC hat ein Mitarbeiteraktienprogramm ins Leben gerufen, mit dem die DIC die Mitarbeitenden mit einer langfristigen Honorierungskomponente zusätzlich vergüten möchte. Hierfür kauft die DIC jedes Jahr im Dezember eigene Aktien am Markt

für die Mitarbeitenden, die in einem Depot verwaltet werden. Die Auszahlung erfolgt nach vierjähriger Betriebszugehörigkeit. Die Höhe der Auszahlung entspricht der Aktienkursentwicklung in diesem Zeitraum.

Die Vergütungspolitik für die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands unterliegt unserer umfangreichen [Corporate Governance](#). Hierzu zählen insbesondere das [System zur Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates](#) sowie das [System zur Vergütung der Mitglieder des Vorstandes](#), welche im März 2021 von der Hauptversammlung beschlossen wurden. Weitere Angaben zur Vergütung des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte im Sinne des GRI 2-19 können unserem [Vergütungsbericht](#) entnommen werden.

# Lieferkette

## GRI 2-6 | 2-24

Am 1. Januar 2023 ist das deutsche Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz in Kraft getreten. Das Gesetz regelt den Schutz der Menschenrechte und der Umwelt in globalen Lieferketten. Bereits am 23. Februar 2022 hatte auch die Europäische Kommission einen Entwurf für eine Richtlinie zur Förderung nachhaltiger Unternehmensführung vorgelegt. Der Entwurf der Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) beinhaltet sowohl menschenrechtliche als auch umweltbezogene Sorgfaltspflichten sowie Bestimmungen für eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Das Ziel besteht darin, dass europäische Unternehmen bestimmte Sorgfaltspflichten erfüllen, um negative Auswirkungen, hervorgerufen durch die jeweiligen Geschäftstätigkeiten, auf Menschenrechte und Umwelt in ihren Wertschöpfungsketten innerhalb und außerhalb Europas zu vermeiden.

Die DIC ist sich ihrer Verantwortung zur Wahrung der Menschenrechte und zum Schutz der Umwelt in sämtlichen Beschaffungsprozessen bewusst. Dies bedeutet, dass wir unseren [Geschäftspartnerkodex](#) sowie 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 verfolgt nahezu keine eigene Neubautätigkeit (weniger als 10% am Gesamtportfolio), sondern übernimmt die Objekte – meist schlüsselfertig – von den entsprechenden Projektpartnern. Anhand einer Lieferantenbewertung haben wir im Berichtsjahr unsere umsatzstärksten Lieferanten ermittelt. Ein besonderer Schwerpunkt der Analyse galt dabei der Identifizierung von Abhängigkeiten von einzelnen Lieferanten. Nach sorgfältiger Prüfung kamen wir zum Ergebnis, dass auf keinen Lieferanten der DIC ein Volumen von mehr als 5% des gesamten Beschaffungsvolumens entfällt. Die Ergebnisse der Lieferantenbewertung fließen in die Critical Supplier Identification (CSI) ein, die künftig als zentrales Instrument des systematischen Lieferanten- und Lieferkettenmanagements dienen soll.

Weiterhin haben wir zum 20. Dezember 2022 unternehmensweit eine Richtlinie zum Thema „nachhaltige Beschaffung“ verabschiedet und verpflichten damit alle Mitarbeitenden der DIC, die darin genannten Aspekte im Ausschreibungs- und Vergabeprozess sowie bei sämtlichen Einkaufsentscheidungen – soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar – zu berücksichtigen. Mit der Einführung dieser Richtlinie wollen wir nachhaltige Beschaffung als zentrales Thema in der Organisation verankern.

Unser Geschäftspartnerkodex bildet das Fundament jeder Zusammenarbeit. Damit stellen wir sicher, dass unsere Werte und Standards auch auf unsere Geschäftspartner übertragen werden und entlang der gesamten Lieferkette Anwendung finden. Unser Ziel ist, eine konsistente und ethisch vertretbare Geschäftspraxis sicherzustellen. Die DIC behält sich auch das Recht vor, die Einhaltung der im Geschäftspartnerkodex festgehaltenen Vorschriften zu überwachen. Gemäß unserem Code of Conduct duldet die DIC keinerlei Menschenrechtsverletzungen und verfolgt jedes Verdachtsmoment mit dem gebotenen Nachdruck. Darüber hinaus haben wir uns durch die [Entsprechenserklärung](#) der zehn Prinzipien des United Nations Global Compact (UNGC) zu einer inklusiveren und nachhaltigeren Wirtschaft zum Nutzen aller Menschen und der Umwelt verpflichtet.

# Vorsorgeansatz und Risikomanagement

## GRI 2-23 Klimaveränderungen und Risiken

Angesichts der erheblichen Zunahme des Treibhausgaseffekts 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 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 Umweltschäden aufzuschieben.

Die DIC verfügt über ein eigenes Risikomanagementsystem („RMS“), das u. a. zur frühzeitigen Erkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen dient. Das RMS erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche der DIC und ihrer Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. Das RMS der VIB wird im [Geschäftsbericht 2022](#) auf den Seiten 90–91 beschrieben. Die Risikoeinschätzung der VIB wird in die Risikoeinschätzung der DIC überführt. Die Risikosystematik der DIC umfasst fünf Risikoklassen:

(1) strategische Risiken, (2) Finanzrisiken, (3) Compliance-Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) operative Risiken. Anpassungen des Risikomanagements in Bezug auf ESG werden regelmäßig vorgenommen, um Risiken, aber auch Chancen zu identifizieren. Der Fokus bis 2020 lag auf regulatorischen Risiken und wurde dann 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.

Unser RMS, die identifizierten Risiken sowie die getroffenen Maßnahmen zur Risikominimierung sind in unserem Prognose-, Risiko- und Chancenbericht ausführlich beschrieben. Dieser ist Teil des im Geschäftsbericht 2022 veröffentlichten Lageberichts (ab Seite 85).

Nachhaltigkeitsrelevante Risiken werden ebenfalls in unserem RMS identifiziert und bewertet. Für die DIC haben insbesondere physische und transitorische Umwelt- und Klimarisiken Relevanz. Diese werden im Kapitel [Governance](#) ausführlich erläutert.



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

## 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 der DIC und ihren Tochtergesellschaften, ist für alle Mitarbeitenden 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 2-23 | 2-28

## Engagement und Verantwortung

Die DIC 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.


Auf nationaler Ebene ist die DIC Mitglied im Zentralen Immobilienausschuss e. V. (ZIA). Unsere CEO Sonja Wärtges bringt ihre Erfahrung und Expertise als Präsidiumsmitglied ein. 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 CO<sub>2</sub>-Einsparung zu erreichen.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung vom 16. Dezember 2019 bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 28. April 2022 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat und ihnen in der Fassung vom 28. April 2022 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 u. a. 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 die DIC Teil des ESG Circle of Real Estate (ECORE), einer Initiative für ESG-Konformität in Immobilienportfolios. Die ECOPE-Mitglieder haben einen Scoring-Standard entwickelt, um die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar zu machen. Dieser ist Basis für die kontinuierliche Optimierung hin zur CO<sub>2</sub>-Neutralität. Über unsere Tochtergesellschaften im Fondsbereich haben wir uns 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 ECOPE-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. 2022 begannen wir damit, das ECOPE-Rating als Teil unseres Ankaufprozesses zu testen, um Erfahrungswerte hinsichtlich der Marktgängigkeit zu sammeln.

Neben unserem Engagement auf institutioneller Ebene bringen sich unsere Mitarbeitenden mit viel Eigenleistung in weiteren Initiativen und Verbänden ein. Hierzu zählen u. a. die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG), der Deutsche Investor Relations Verband e. V. (DIRK), die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), die Wirtschaftsinitiative FrankfurtRheinMain e. V., das Urban Land Institute (ULI) Europe sowie die Vereinigung von Freunden und Förderern der Goethe-Universität Frankfurt.

Die DIC Asset AG zahlt laufende [Mitgliedsbeiträge](#)  an eine Reihe von Branchen- und Fachverbände. Der Aufwand für die Verbandsmitgliedschaften im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug rund 131 TEUR (2021: rund 119 TEUR). Spenden für wohltätige Zwecke, Sponsoring und sonstige Ausgaben im Kontext „Corporate Citizenship“ beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rund 7 TEUR (Vorjahr: rund 22 TEUR). 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 2-23 | 2-24 | 2-27

## Unternehmensrichtlinien

Die DIC 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 DCGK 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 Mitarbeitenden. 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 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 zehn Prinzipien des UN Global Compact
- die 17 Social Development Goals der Vereinten Nationen

Die darin enthaltenen Werte und Normen sehen wir als wesentliche Grundlage unserer Unternehmenskultur. Im Berichtsjahr haben wir eine Zuordnung unserer Nachhaltigkeitsinitiativen zu den **17 Social Development Goals** [🔗](#) (SDGs) der Vereinten Nationen vorgenommen. Die SDGs, auf die unsere Initiativen oder Maßnahmen innerhalb der wesentlichen Themen einzahlen, sind in den jeweiligen Kapiteln grafisch deutlich sichtbar platziert.

Unsere **Compliance-Richtlinie** [🔗](#), die wir 2022 erneut aktualisiert haben, definiert einen umfassenden Schutz vor jeder Form der Diskriminierung, Benachteiligung oder Belästigung 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.

# Nachhaltigkeitsziele – einfach, verständlich und **merkbar**

## Die UN-Nachhaltigkeitsziele

Im September 2015 wurde von der UN-Generalversammlung die „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ verabschiedet. Dabei handelt es sich um einen Aktionsplan für alle Mitgliedsstaaten der Vereinten Nationen, die nachhaltige Umgestaltung der Gesellschaft, der Wirtschaft und der Umwelt bis zum Jahr 2030 zu erzielen. Bestandteil der Agenda 2030 sind **17 globale Ziele und ihre 169 Unterziele** [🔗](#).





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.

Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken. Darüber hinaus informiert die Richtlinie bezüglich der Meldung von Fehlverhalten und Verstößen sowie zu Konsequenzen und Ansprechpartnern.

Im Jahr 2022 erfolgte die Übertragung der in der Compliance-Richtlinie enthaltenen Lobbyismus- und **Antikorruptionsregeln** [↗](#) in jeweils eigenständige Richtlinien. Gemäß unserer Antikorruptionsrichtlinie sind unsere Mitarbeitenden verpflichtet, ihre geschäftlichen Entscheidungen ausschließlich im besten Interesse der DIC und frei von persönlichen Interessen zu treffen. Die Unternehmensgruppe lehnt jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch anvertrauter Entscheidungsbefugnisse entschieden ab. In der **Lobbyismus-Richtlinie** [↗](#) wurde festgelegt, dass sich die Lobbyarbeit der DIC durch Transparenz, Fairness, Integrität sowie sachliche Informationen auszeichnet. Ferner enthält die Richtlinie eine Reihe an Grundsätzen, zu deren Beachtung unsere Mitarbeitenden sowie im Namen der DIC handelnde Berater verpflichtet sind. Darüber hinaus ist in der Lobbyismus-Richtlinie festgelegt, welche Pflichten Berater und Lobbyisten haben, die im Namen der DIC handeln. Hierzu gehört u. a. die Pflicht, sich „nach außen“ als Vertreter der DIC zu erkennen zu geben und gegenüber Dritten und/oder öffentlich Bediensteten transparent aufzutreten.

Im Geschäftspartnerkodex der DIC wurden Regelungen festgeschrieben, die das Fundament jeder Zusammenarbeit bilden. Die Geschäftspartner der DIC sind verpflichtet, diese Regelungen einzuhalten und ihren Geschäftspartnern, z. B. Lieferanten oder Subunternehmen, aufzuerlegen. Hierzu zählen beispielsweise die Einhaltung der geltenden Gesundheits- und Arbeitsschutzgesetze, sonstiger arbeitsrechtlicher Bestimmungen sowie der Vorschriften des Sozialversicherungsrechts.

In unserer am 18. Februar 2022 unternehmensweit verteilten Umweltschutzrichtlinie sind unsere allgemeinen Grundsätze und unser Engagement für Klima- und Umweltschutz festgeschrieben. Die Umweltschutzrichtlinie findet sowohl für die eigene Geschäftstätigkeit, den eigenen Immobilienbestand als auch für die betreuten Immobilien Dritter Anwendung.

Seit 20. Dezember 2022 verfügt die DIC zudem über eine Richtlinie zum nachhaltigen Einkauf. Alle Mitarbeitenden werden dazu angehalten, die darin enthaltenen Aspekte im Ausschreibungs- und Vergabeprozess sowie bei sämtlichen Einkaufsentscheidungen – soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar – zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Vermögen unserer Geschäftspartner und anderer Personen sowie die Umwelt haben wir ebenfalls am 20. Dezember 2022 eine Sicherheitsrichtlinie für Produkte, Dienstleistungen und Gebäude verabschiedet. Im Berichtsjahr wurden 100% unseres Produkt- und Dienstleistungsportfolios auf Verbesserungspotenziale zur Reduktion negativer Auswirkungen auf die Gesundheit und Sicherheit unserer Geschäftspartner und anderer Personen untersucht. 2022 kam es zu keinen Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften oder interne Richtlinien im Zusammenhang mit den Auswirkungen unserer Produkte, Dienstleistungen und Gebäuden auf die Gesundheit oder Sicherheit unserer Mitarbeitenden, Geschäftspartner oder Kunden.

Alle hier aufgeführten Unternehmensrichtlinien wurden auf Vorstandsebene genehmigt und werden bei Bedarf aktualisiert.

# Unternehmensführung und Nachhaltigkeitsstrategie

GRI 2-9 | 2-10 | 2-11 | 2-12 |  
2-13 | 2-15 | 2-25

## Führungsstruktur

Als börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland verfügt die DIC 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 Wärtges, ist auch für Nachhaltigkeit/ESG verantwortlich. Neben der Vorsitzenden gehören per 31. Dezember 2022 dem Vorstand drei weitere Mitglieder an: Christian Bock (CIBO), Patrick Weiden (CCMO) sowie Johannes von Mutius (Investments). Mit Ablauf des 31. Dezembers 2022 schieden die beiden Vorstandmitglieder Christian Bock und Patrick Weiden aus. Seit dem 1. Januar 2023 gehören dem Vorstand neben Sonja Wärtges und Johannes von Mutius zwei neue Mitglieder an: Torsten Doyen (CIBO) und Christian Fritzsche (COO).

Der Aufsichtsrat ist das höchste Kontrollorgan innerhalb der DIC. Ihm obliegt 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 2022](#) Seite 197 ff. Keiner der Aufsichtsräte übernimmt eine Führungsfunktion bei der DIC.

Die für den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse geltenden Nominierungs- und Auswahlverfahren sind in der Satzung der DIC festgelegt. Darüber hinaus enthält die Satzung u. a. Regelungen zur Einberufung von Aufsichtsratssitzungen und zur Beschlussfassung. Der Aufsichtsrat hat sich zuletzt am 14. Dezember 2022 mit den Zielen für seine Zusammensetzung und deren Umsetzung befasst. Die Ziele, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des DCGK (insbesondere auch zur Nachhaltigkeitsexpertise) berücksichtigen, beinhalten zugleich das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium sowie das vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung verfolgte Diversitätskonzept. Nähere Angaben zu den gesetzten Zielen und deren Umsetzung finden sich im Lagebericht des Geschäftsberichts 2022 Seite 123 ff.

Aufsichtsratsmitglieder legen Interessenkonflikte, die im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Pflichten entstehen, unter Beachtung des DCGK offen. Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten. Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im

Dezember 2022 die aktuelle jährliche [Entsprechenserklärung](#) gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des DCGK unter Berücksichtigung von dessen Neufassung abgegeben. Sie wurde auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich Corporate Governance zugänglich gemacht, einschließlich der geltenden Ausnahmen.

Zu diesen gehört u. a. der nachfolgende Sachverhalt: Der DCGK empfiehlt in Ziffer C.10 Satz 1, dass der Aufsichtsratsvorsitzende unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein soll. Nach Ziffer C.7 des Kodexes soll bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von der Gesellschaft und vom Vorstand u. a. berücksichtigt werden, ob das Aufsichtsratsmitglied (i) aktuell oder in dem Jahr vor seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat und/oder (ii) dem Aufsichtsrat seit mehr als zwölf Jahren angehört. Der Aufsichtsrat hat sich dazu entschlossen, die vom Kodex genannten formalen Indikatoren als maßgeblich für seine Beurteilung heranzuziehen und keine abweichende Einordnung vorzunehmen, wie es Ziffer C.8 des Kodexes ermöglichen würde. Ungeachtet des Umstands, dass der Aufsichtsratsvorsitzende aufgrund der vorgenannten formalen Indikatoren demnach als nicht unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand einzustufen wäre, hat der Aufsichtsrat keine Zweifel, dass er seinen Beratungs- und Über-



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.

wachungsaufgaben uneingeschränkt nachkommen kann. Hinzu kommt, dass dem Aufsichtsrat im Übrigen eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört; mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter einschließlich des Prüfungsausschussvorsitzenden ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand.

Weitere Kriterien zur Zusammensetzung der Führungsstruktur, wie Amtszeiten, Geschlechterquoten, durchgeführte Weiterbildungen oder vorhandene Kompetenzen, werden als Teil des im [Geschäftsbericht 2022](#) veröffentlichten Berichts des Aufsichtsrats dargelegt (Seite 22 ff.).

### Nachhaltigkeitsstrategie

Die Immobilienbranche nimmt eine Schlüsselposition beim Thema Nachhaltigkeit und bei der Erreichung der nationalen und internationalen Klimaziele ein. Gebäude sind für ca. 37%<sup>1</sup> der CO<sub>2</sub>-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 damit 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 auf die Umwelt (sogenannte Inside-out-Betrachtung). Gleichzeitig analysieren wir im Rahmen unseres Risiko- und Chancenmanagements mögliche Folgen des Klimawandels auf unser Geschäftsmodell und das gewerbliche Immobiliengeschäft (sogenannte Outside-in-Betrachtung).

Somit bilden Nachhaltigkeit und sämtliche daraus abgeleitete ESG-Handlungsfelder einen grundlegenden und integralen Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Im Mittelpunkt unserer strategischen Überlegungen steht bei der DIC der **„Circle of long-term excellence“**. Dieser bildet unsere Wertschöpfungskette als 360-Grad-Modell vollständig ab. Neben dem langfristig orientierten wirtschaftlichen Erfolg, der die Grundlage für unser Handeln bildet, streben wir eine Führungsrolle in der nachhaltigen Transformation

unserer Branche an. Das bedeutet für uns, dass wir die in diesem Bericht festgelegten ESG-Ziele mit der gleichen Akribie und Leidenschaft verfolgen wie die Verwirklichung unserer kommerziellen Meilensteine. Langfristiger Erfolg bedeutet für die DIC vor allem, sämtliche Aspekte aus den Bereichen Environment, Social, Governance und Digitalisierung zu einem ganzheitlichen Führungsmodell zusammenzubringen.

### Environment

Der Ansatz der DIC 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 in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestandes durch innovative bauliche oder technische Maßnahmen (DEVELOP).

In unserem Institutional Business konzipieren wir innovative Produkte und begeistern in enger Zusammenarbeit mit unseren Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) 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). Mit dem Spezialfonds RLI-GEG Logistics & Light Industrial III

<sup>1</sup> Quelle: UN Environment Programme, 2022 Global Status Report for Buildings and Construction, Seite 37

wurde erstmals ein „grünes“ Anlegerprodukt gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung aufgelegt.

### Social

Unser Handeln orientieren wir an einem verantwortungsvollen, integrierenden und stets fairen Umgang mit unseren Mitarbeitenden, 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 Mitarbeitenden bei. Eine angemessene und faire Vergütung über sämtliche Hierarchiestufen hinweg ist Teil unserer Unternehmenskultur. Darüber hinaus investieren wir erhebliche Ressourcen, um das volle Potenzial talentierter Mitarbeitender zu entfalten. Diskriminierung in jeglicher Form und Ausprägung findet in der DIC 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 gemeinnützig 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 im Einklang mit unserer Konzernstrategie umgesetzt werden.

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 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 und wir erachten eine sichere und flexible IT-Arbeitsumgebung, auch im Rahmen des mobilen Arbeitens, als sehr wichtig.

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.

**GRI 2-12 | 2-14 Nachhaltigkeitsorganisation**

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

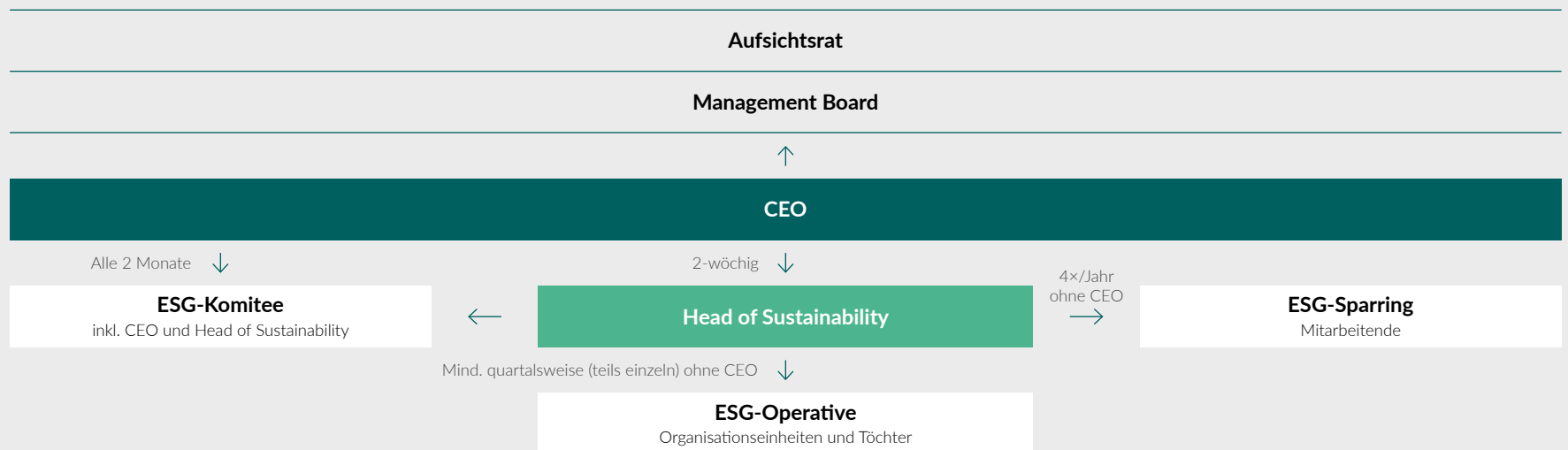
Das Thema Nachhaltigkeit wird von der Vorsitzenden des Vorstands der DIC verantwortet und mit dem Aufsichtsrat regelmäßig im Kontext der Geschäftsstrategie erörtert. Der Head of Sustainability berichtet direkt an die Vorsitzende des Vorstands und ist eng in die Entscheidungsprozesse mit ESG-Bezug im Unternehmen eingebunden. Aufgabe des Head of Sustainability ist es, die ESG-Strategie laufend weiterzuentwickeln und die ESG-Aktivitäten mit den

administrativen und operativen Bereichen zu intensivieren. Dazu gehören die Identifikation, Zieldefinition und zentrale Steuerung strategischer und wirtschaftlich umsetzbarer ESG-Projekte entlang der Wertschöpfungskette der DIC, die Steuerung der Umsetzung von Governance-Themen, das ESG-Reporting und die Nachhaltigkeitskommunikation.

Wir haben ein ESG-Komitee etabliert, dem die Vorstandsvorsitzende, der Head of Sustainability sowie Führungskräfte aus den Ressorts Investor Relations & Corporate Communications, Human Resources, Investment, Portfoliomanagement, Development, Corporate Finance und Accounting/Compliance angehören, um wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung

der ESG-Strategie und der ESG-Ziele zu verabschieden. Das ESG-Komitee hat die Aufgabe, ESG-Prioritäten zu setzen, ESG-Maßnahmen zu initiieren und ESG-Risiken zu managen. So wird sichergestellt, dass ESG-Strategie, -Ziele und -Risikomanagement in allen Geschäftsbereichen integriert und umgesetzt werden.

Die operative Steuerung, Implementierung und Bearbeitung von ESG-Themen und -Projekten erfolgt in den Organisationseinheiten entsprechend der Organisationsstruktur der DIC (ESG-Operative). Dort werden auch die ESG-Projektverantwortlichen benannt, welche die Umsetzung und Zielerreichung im Rahmen des Tagesgeschäfts verantworten und auch regelmäßig an den Head of Sustainability berichten.



# Stakeholderdialog

## GRI 2-29 Unsere wichtigsten Stakeholder

Die DIC und ihre Tochtergesellschaften sind im stetigen Dialog mit einer Vielzahl unterschiedlicher Interessensvertreter, deren Erwartungen an das Unternehmen nicht immer identisch sind und zum Teil auch konträr zueinander sein können. Im Rahmen einer umfangreichen Stakeholderanalyse hat die DIC 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 im hohen Interesse der allgemeinen Öffentlichkeit. Neben den Akteuren auf den Kapitalmärkten zur Finanzierung unserer Geschäftsaktivitäten (Eigen- und Fremdkapitalgeber, z. B. Aktionäre, Anleiheinvestoren und Banken) sind unsere wichtigsten Stakeholder in unserem Drittgeschäft institutionelle Investoren, die wir bei ihren Investitionsentscheidungen zur Direktanlage in Immobilien und im Rahmen des laufenden Immobilienmanagements betreuen. Zusätzlich bilden die Mieter im betreuten Immobilienportfolio eine wichtige Stakeholdergruppe, der wir auf der gesamten DIC-Plattform 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 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 Mitarbeitenden, die die Basis unseres Erfolges bilden und für sämtliche externen Stakeholder die ersten Ansprechpartner sind.

Unser Ziel ist es, sämtliche Interessen unserer Stakeholder in bestmöglichem 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.

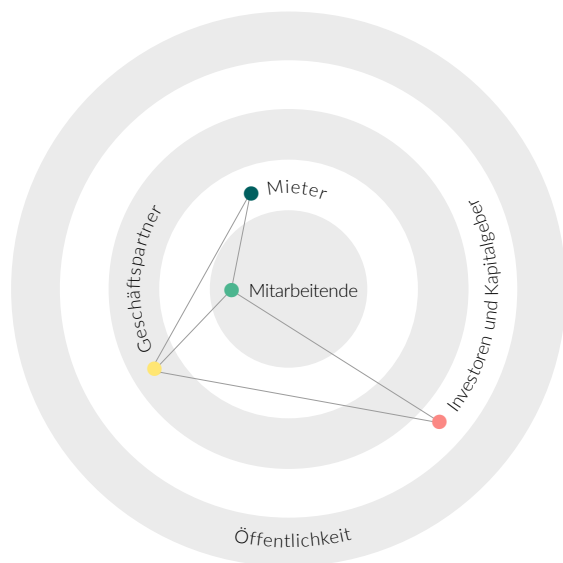
Die DIC sieht sich als Teil einer lebendigen, vielfältigen und dynamischen Gesellschaft. Den Ansprüchen sämtlicher Interessengruppen gerecht zu werden ist eine fortwährende Aufgabe, deren Gelingen maßgeblich vom offenen Austausch mit unseren Stakeholdern

## Ganzheitliche Stakeholder-Betrachtung

Der Begriff des **Stakeholders** ist in den GRI-Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung („GRI“) definiert als „Einzelperson oder Gruppe, die ein Interesse haben, das von den Aktivitäten der Organisation betroffen ist oder betroffen sein könnte“. Diese Definition wird auch als sogenannte „Inside-out-Perspektive“ bezeichnet, da sie auf die Auswirkungen eines Unternehmens auf die mittelbare oder unmittelbare Umwelt abstellt. Für die Zwecke der Nachhaltigkeitsberichterstattung erweitert die DIC die GRI-Definition um die sogenannte „Outside-in-Perspektive“. Damit sind Umweltfaktoren gemeint, die einen Einfluss auf die DIC, deren Mitarbeitende, Prozesse oder Geschäftsabläufe haben könnten (z. B. extreme Wetterphänomene infolge der Klimaerwärmung). Mit dieser Erweiterung soll eine möglichst ganzheitliche Stakeholderbetrachtung gewährleistet werden.



abhängt. Wir messen dem regelmäßigen und systematischen Stakeholderdialog eine hohe Bedeutung 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.



Die 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.

### 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 zur kompetenten Organisationseinheit. Bei Bedarf erfolgt die Einbindung der Unternehmensleitung unter Federführung unserer CEO. Im November 2022 wurde bspw. eine Befragung hinsichtlich der Mieterzufriedenheit durchgeführt. In den beiden Segmenten Commercial Portfolio und Institutional Business wurden aus unseren rund 1.400 Mietern jene zur Teilnahme an der Umfrage eingeladen, die zu den Top 50, gemessen an ihrem Umsatzbeitrag, gehören. Von 100 eingeladenen Personen nahmen insgesamt 35 am Survey teil und beantworteten Fragestellungen bezüglich der Kommunikation mit dem Vermieter, der Immobilie und der Dienstleistungen, der Beratung zu New Work und neuen Konzepten sowie erneuerbaren Energien und ESG-Themen. Die Zufriedenheit der Mieter wurde über eine Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (unzufrieden) gemessen. Der Durchschnitt aller Antworten in sämtlichen Fragekategorien ergab ein Ergebnis von 2,7. Diese Note nehmen wir zum Anlass, unsere Serviceleistung weiter zu optimieren. Anhand dieser Befragung haben wir ein hohes Interesse unserer Mieter an den Themen New Work und ESG festgestellt und werden den Mieterdialog im kommenden Jahr fortsetzen. Die nächste Umfrage ist für das dritte Quartal 2023 geplant.



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



### 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 An- und Verkaufsplanungen.



### 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.



### Geschäftspartner

Wir streben mit unseren Geschäftspartnern nicht nur projektbezogene, sondern langfristige Geschäftsbeziehungen an. Die Basis hierfür sind 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.



### Mieter

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



### 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 zunehmend im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit. Die 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 Bürgerinnen und der Kommunalpolitik.



### Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden 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 Hierarchie- 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 Mitarbeitenden aus allen Fachbereichen. Alle Mitarbeitenden haben jederzeit die Möglichkeit, sich mit ihren direkten Vorgesetzten und/oder dem Bereich Human Resources auszutauschen. Jeder Mitarbeitende kann seine Wünsche und Anforderungen im Rahmen des jährlichen Feedbackgesprächs äußern. Über das „DIC Office Hub“ können sich unsere Mitarbeitenden über laufende Entwicklungen informieren und haben permanent Zugang zu den für ihre täglichen Arbeitsabläufe geltenden Richtlinien. Die DIC fördert zudem die Zusammenarbeit in Arbeitsgruppen und Projektteams. Wesentliche Veränderungen werden zeitnah intern durch den Vorstand und/oder den Bereich Corporate Communications kommuniziert.



**Sonja Wärtges**  
Vorsitzende des Vorstands

## „Über nachhaltige Aspekte denken wir nicht mehr gesondert nach, sie sind inzwischen ein ganz natürlicher Teil unseres geschäftlichen Erfolgs.“

**GRI 2-22** Das beste FFO-Ergebnis in der Geschichte der DIC, EPRA-Doppel-Gold-Award und ein Top-Rating bei Sustainalytics – um nur ein paar Ihrer Erfolge im Berichtsjahr zu nennen. Wie es scheint, gewinnt die DIC-typische „dynamic performance“ auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit immer mehr Traktion. Wie sieht der weitere Weg der DIC aus? Welche Herausforderungen gilt es zu bewältigen?

Wir gewinnen in Sachen Nachhaltigkeit an „Traktion“, da wir das Thema auf immer mehr Schultern verteilen. Ich sehe unsere Nachhaltigkeitsthemen wie einen roten Faden, der sich allmählich durch die gesamte Organisation zieht und immer umfänglicher sämtliche Ebenen und Bereiche des Unternehmens umspannt. 2022 haben wir die Anzahl der Workshops, Events und Guidelines abermals erhöht. Unsere Mitarbeitenden behandeln nachhaltige Themen mit Enthusiasmus und Begeisterung. Damit haben sich unsere ESG-Themen stark ausgebreitet und das merkt man dem Unternehmen an.

Wie der weitere Weg aussieht? Wir arbeiten Schritt für Schritt an der Umsetzung unserer Strategie. Über nachhaltige Aspekte denken wir nicht mehr gesondert nach, sie sind inzwischen ein ganz natürlicher Teil unseres geschäftlichen Erfolgs – sozusagen ein Teil unserer DNA.

All das verändert die Sicht auf die Dinge. Die gesamte Branche hat in den kommenden Jahren einige Herausforderungen zu bewältigen. Wir beziehen auch unsere institutionellen Investoren sowie Banken und Mieter in das strategische Vorgehen ein. Uns geht es um die ganzheitliche Betrachtung einer Immobilie oder eines Portfolios. Daran arbeiten wir mit Hochdruck, jeden Tag. Sich in einzelnen Maßnahmen zu verlieren, bringt uns nicht weiter. Gleichzeitig müssen wir unsere Strategie richtig erläutern und vorstellen, schließlich ist ESG heute elementarer Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Unser Motto lautet: „ESG+D“ ist Teil des New Normal. Danach handeln wir.

**Die DIC bezeichnet ihre Nachhaltigkeitsstrategie als „ESG+D“. Was verbirgt sich dahinter? Können Sie Ihre Strategie kurz beschreiben?**

Gerne. Die DIC hat sich schon sehr früh mit nachhaltigen Themen in der Immobilienwirtschaft beschäftigt. Begonnen haben wir damit, einzelne Maßnahmen und Ideen umzusetzen. Schließlich haben wir mit dem systematischen Aufbau einer entsprechenden Organisation und der Schaffung von Verantwortlichkeiten begonnen. Nachhaltigkeit ist in der DIC also fest verwurzelt. Wir stehen gemeinsam ein für das Gelingen der nachhaltigen Transformation.

Heute beschäftigt uns die Frage: Wie machen wir die nachhaltige Transformation mess- und nachvollziehbar?

Klar ist: Was wir heute messen, können wir morgen transparent darstellen. Wir erhalten also belastbare Daten in auswertbarer Form. Und wir können die aufgedeckten Mängel zielgerichtet beheben. Damit ist auch klar, dass eine ESG-Strategie nur funktioniert, wenn Digitalisierung dazukommt. Der Branche steht ein regelrechter Quantensprung in Sachen Mess- und Gebäudetechnik bevor.

Übrigens ist es mit dem Kauf irgendeiner Software noch lange nicht getan. Intelligente Gebäudetechnik muss zunächst installiert, eingerichtet und angeleitet werden. Dabei entstehen komplexe Systeme, deren Datenströme sinnvoll auszuwerten sind. Diese Umstellung gelingt nicht von heute auf morgen. Digitalisierung muss also wohl durchdacht sein, um einen Beitrag zur verbesserten Gebäudeeffizienz zu leisten. Wir sagen „challenge accepted“, denn durch die Entwicklung praxisnaher, schlanker Tools erhöhen wir die Akzeptanz für unsere nachhaltigen Themen bei sämtlichen Stakeholdern. Wir wollen unsere Daten selbst erheben, auswerten und daraus die richtigen – fundierten – Schlüsse ziehen. Das ist der Kern unserer „ESG+D“-Strategie.

**Gibt es gegenwärtig makroökonomische, politische oder gesellschaftliche Entwicklungen, die sich besonders auf die DIC auswirken? Wie verändert sich dadurch die Nachhaltigkeitsstrategie der DIC?**

Ja, die gibt es. Auch wir unterliegen den großen Entwicklungen, die in fast jeder Branche stattfinden. Sei es der Krieg in der Ukraine, die Inflation oder die schnell steigenden Zinsen. Da kommen momentan mehrere Komponenten zusammen, die sich auf unsere Branche auswirken, einschließlich der DIC.

Gerade der Krieg in der Ukraine war 2022 sehr präsent. Damit zusammenhängend entstand eine große Knappheit an Gütern und Materialien. Hinzu kam die Unterbrechung der Lieferketten, z. B. aus China. Mit der Verknappung ging eine Verteuerung nahezu sämtlicher Bauleistungen einher. Das traf Neubauten genauso wie Refurbishments.

Differenzierter betrachten wir den Anstieg von Inflation und Zinsen. Die Inflation hat uns nicht unmittelbar getroffen, da unsere Mieten indiziert sind. Dennoch verfolgen wir die Entwicklung genau, schließlich werden unsere Kunden und Mieter davon stark belastet. Hingegen trifft uns das steigende Zinsniveau in gleichem Maße wie alle anderen Akteure der Immobilienbranche. Übrigens wird unser starkes Engagement in Sachen Nachhaltigkeit auf Objektseite durchaus gewürdigt – für mich eine weitere Bestätigung des eingeschlagenen Kurses.

Wir haben unsere Hausaufgaben gemacht und sind bereit für die anstehenden Herausforderungen. Unabhängig von sämtlichen konjunkturellen Bewegungen stellen wir unsere ESG-Orientierung weiterhin in den Vordergrund.

**Die Nachhaltigkeitsstrategie der DIC deckt ein weites Spektrum an unterschiedlichen Themen ab. Welche Themen werden derzeit priorisiert und weshalb?**

Ich stimme zu: Aus der Ausarbeitung und Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie ergibt sich natürlich ein weites Spektrum an Themen. Daher habe ich vorhin von einem roten Faden gesprochen, den wir sukzessive im Unternehmen ausrollen. Jedoch lassen sich sämtliche Facetten der Nachhaltigkeit immer wieder auf dieselben vier bis fünf übergeordneten Themen zurückführen. Diese sind bekannt, wir haben sie ausführlich beschrieben, auch in diesem Bericht.

Ich möchte betonen, dass diese untereinander alle gleichwertig sind. Die Geschlechterquote auf einer bestimmten Ebene ist genauso wichtig wie die Etablierung einer neuen Richtlinie zur Einhaltung unserer Corporate Governance oder die korrekte Erfassung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Man kann nicht sagen, das Eine ist wichtiger als das Andere.

#### 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

Übrigens sind die Themenfelder untereinander komplementär. Wir benötigen hohe „soziale“ Kompetenzen, um unsere „zahlenbasierten“ Ziele und Anliegen verständlich zu vermitteln. Dafür nutzen wir verschiedene Schulungsformate oder gehen mit gutem Beispiel voran, wie auf unseren Social Impact Days.

Wir haben für jedes Themenfeld eigene Verantwortungsbereiche geschaffen, etwa in Form unseres Head of Sustainability. Dieser kann den Wandel alleine jedoch nicht bewirken. Um das Gelingen der Transformation sicherzustellen, brauchen wir die ganze Organisation. Und jeden Einzelnen. In unserem ESG-Komitee findet die Verzahnung sämtlicher Initiativen statt, auch mit dem Risikomanagement. Ich bin selbst Mitglied in dem Gremium, so stellen wir kurze Entscheidungswege sicher.

Durch die Übernahme der VIB haben wir starke Kompetenzen in der Nutzung von Photovoltaik gewonnen. Als einer der führenden Projektentwickler für Logistikimmobilien hat die VIB das Potenzial von

Photovoltaik früh erkannt und sich ein Netzwerk kompetenter Kooperationspartner geschaffen. Wir stellen uns nun die Frage, wie wir das erfolgreiche PV-Modell der VIB auf die Büroimmobilien der DIC übertragen können. Das ist eine andere Asset-Klasse, dort bestehen nicht die gleichen Bedingungen. An diesem Thema sind wir dran. Das Wissen und die Erfahrung der VIB sind dabei höchst willkommen.

**Die nachhaltige Transformation ist in aller Munde. In welcher Form erfassen Sie die positiven (und negativen) Effekte Ihres Unternehmens? Wie machen Sie die (positiven und negativen) Auswirkungen messbar?**

Lassen Sie mich im Kleinen anfangen. Für unsere Immobilien entwickeln wir sogenannte Klimapfade. Darin bilden wir ein ganzes Spektrum an Maßnahmen ab, die zur „grünen“ Transformation des Objekts beitragen. Die daraus entstehenden Effekte sind klar ablesbar, z. B. durch geringere Stromverbräuche oder günstigere Heizkosten. Solche Klimapfade lassen sich auch auf Portfolioebene entwickeln.

Durch Zukäufe kommt es jedoch immer wieder zu Entwicklungsschüben und Veränderungen, die wir nur bedingt planen können. Solche Transaktionen wirken sich stark auf unsere „grünen“ Kennzahlen aus. So hat sich die Quote der Green Buildings in unserem Commercial Portfolio durch die Übernahme der VIB sprunghaft erhöht. Damit konnten wir das angestrebte Ziel bereits ein Jahr früher erreichen.

Die VIB trägt also nicht nur zum Ausbau der Asset-Klasse Logistik bei, sondern beschleunigt auch unsere nachhaltige Transformation.

Übrigens gibt es auch kleine Erfolge, die eine große Wirkung entfalten. So haben wir einige unserer internen Richtlinien um ESG-relevante Kriterien erweitert. Dadurch treffen wir heute andere Entscheidungen als noch vor einem Jahr, z. B. in der Beschaffung oder dem Gebäudebetrieb. Ich spreche immer von verschiedenen Ebenen der Messbarkeit. Die Transformation des Unternehmens in nur zwei Kennzahlen abzubilden, halte ich für sehr gewagt.

**Oft hört man davon, dass sich die nachhaltige Transformation auf die Geschäftsmodelle von Unternehmen auswirkt. Trifft das auch auf die DIC zu?**

Ja – am Ende des Tages ist eine Transformation die Weiterentwicklung des Geschäftsmodells. Wir machen unser Geschäftsmodell vor allem breiter und weiter. Lesen Sie unsere Geschäfts- oder Nachhaltigkeitsberichte und Sie werden feststellen, dass sich unser Tun in den letzten Jahren stark verändert hat. Im Alltag sehen wir oft nur die kleinen Dinge. In unserem Nachhaltigkeitsbericht sehen wir dann die Summe von all dem, was geleistet wurde.

Das Unternehmen, das wir vor drei Jahren waren, sind wir heute nicht mehr. Und wir werden uns weiterentwickeln. Nachhaltige Denkweisen haben

**„Das Unternehmen, das wir vor drei Jahren waren, sind wir heute nicht mehr. Und wir werden uns weiterentwickeln.“**

## „Wir haben die Herausforderung also angenommen und den richtigen Kurs eingeschlagen.“

unser Geschäftsmodell bereits grundlegend geändert. Übrigens beziehen wir sämtliche Stakeholder in die Veränderung ein. Nur so ist sichergestellt, dass wir unsere Ziele erreichen.

**Die Fortschritte bei der Erreichung der gesetzten ESG-Ziele sind vielversprechend. Besonders die sozialen Ziele wurden vollständig oder nahezu vollständig erreicht. Plant das Unternehmen derzeit die Etablierung neuer sozialer Ziele? Wann halten Sie ein Ziel für realistisch? Ab wann wird es illusorisch?**

Wir diskutieren diese Fragen immer wieder. Natürlich implementieren wir im sozialen Bereich die „klassischen“ Kennzahlen. Solche Messgrößen tragen zur Transparenz und zur Gleichbehandlung aller Beschäftigten bei. Viele Frauen machen nach wie vor familienbedingt eine Pause von der Vollbeschäftigung. Das muss aus meiner Sicht aber nicht das Ende einer Karriere bedeuten. Das Thema ist für mich deutlich vielfältiger als nur Mann/Frau. Wir organisieren jedes Jahr mehrere Veranstaltungen unterschiedlicher Formate, um unser Verständnis der sozialen Verantwortung nach innen und außen in die Tat umzusetzen. Damit verändern wir uns als Individuen und als

Organisation. Ob wir dafür Extrapunkte bekommen, weiß ich nicht – wir machen das jedenfalls für die Menschen, die bei uns arbeiten, und weil wir eine positive Wirkung auf unser Umfeld entfalten wollen.

Ziele sollten aus meiner Sicht ambitioniert sein. Damit entsteht ein klares Bild von dem, wo wir hinfür wollen. Gerade für unsere Mitarbeitenden ist das wichtig. Aber auch unsere Investoren fragen vermehrt danach. Jedoch sollten die Ziele auch realistisch bleiben, sonst wird es schnell beliebig. Von der Politik wünsche ich mir ein klares Rahmenwerk, an dem sich Unternehmen und Privathaushalte orientieren können. Das gilt insbesondere für die Förderung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Da herrscht im Moment noch viel Unklarheit. Wir benötigen verlässliche Aussagen, mit denen wir zuverlässig planen können.

**Die DIC hat sich 2021 das konkrete Ziel gesetzt, bis 2030 die Treibhausgasemissionen je Quadratmeter im Commercial Portfolio um durchschnittlich 40 % gegenüber dem Basisjahr 2018 zu senken. Wie gelingt die Umsetzung dieses ambitionierten Ziels? Welche Projekte wurden 2022 zur Zielerreichung umgesetzt?**

Grundsätzlich führt unser Weg zur Erreichung dieses Ziels über die Erstellung des Klimapfads für das Portfolio. Dahinter verbirgt sich die Zusammenfassung aller Maßnahmen in unserem Commercial Portfolio,

um das gesetzte Ziel zu erreichen. Wir haben 2022 mit Hochdruck das Portfolio analysiert und konkrete Maßnahmen identifiziert. Dazu gehören organisatorische, vertragliche, bauliche sowie technische Maßnahmen in unterschiedlichen Programmen. Mit diesem formellen Prozess ebnen wir den Weg für eine systematische Durchführung solcher Maßnahmen.

Auch bei der Umsetzung waren wir 2022 nicht untätig. Zum Beispiel haben wir unseren neuen Green FM Standard auf inzwischen deutlich über die Hälfte der Objekte ausgerollt. Gebäudeeffizienz ist ein für uns wesentliches Thema, das wir 2022 mit einigen Pilotprojekten gezielt adressiert haben. Smart Metering ist dabei von hoher Bedeutung. In unserem Nachhaltigkeitsbericht findet sich eine ganze Reihe weiterer Maßnahmen. Wir haben die Herausforderung also angenommen und den richtigen Kurs eingeschlagen.

Für mich sind das viele kleine Stellschrauben, mit denen wir eine kontinuierliche Verbesserung erreichen. Ich bin sicher, dass wir im Team über das notwendige Know-how und die Werkzeuge verfügen, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Ich blicke mit Zuversicht auf die weitere Entwicklung. Uns steht viel Arbeit bevor – die DIC hat es schon immer verstanden, Veränderungen im Teamplay als Chance zu nutzen.

# Wesentlichkeitsanalyse

## GRI 3-1 | 3-2 Identifikation bedeutender Nachhaltigkeitsthemen

Die DIC 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, 341 Mitarbeitende, 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, Mitarbeitende, Mieter, Geschäftspartner sowie die Öffentlichkeit sind unsere wesentlichen Stakeholder; seit 2019 sind Investoren im Drittgeschäft (Institutional Business) von wachsender Bedeutung (Stakeholderdialog). Zur Identifikation bedeutender Nachhaltigkeitsthemen für die DIC haben wir 2021 eine Wesentlichkeitsanalyse in Form einer umfassenden Stakeholderbefragung 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 Stakeholderbefragung 2021. Sie wurden im Vorjahr 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 (siehe Anhang sowie separate Dokumente).

Die Basis unserer Wesentlichkeitsanalyse bilden eine umfassende Branchen-, Umfeld- und Unternehmensanalyse sowie die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse 2021. 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 unserem Head of Sustainability zusammenarbeitet. Gemeinsam haben sie eine Shortlist mit 20 wesentlichen Themen in den ESG-Kategorien erarbeitet.


### Stakeholderbefragung

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, Mitarbeitenden, 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. 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 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.

Mit der Aktualisierung der GRI auf den Stand 2021 – das Rahmenwerk für diesen Bericht – fokussieren die GRI bei der Wesentlichkeitsanalyse auf die **Inside-out-Perspektive** . Die DIC hält jedoch an der doppelten Wesentlichkeitsbetrachtung fest, um eine ganzheitliche Erfassung aller nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte zu gewährleisten. Dies erfolgt auch mit Blick auf die unmittelbar vor der Verabschiedung stehenden europäischen Berichtspflichten nach CSRD, EU-Taxonomie und ESRS, in denen die doppelte Wesentlichkeit fest verankert ist.

**Wesentliche Handlungsfelder**

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 2 und GRI 205 folgenden Anforderungen entsprechen. Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die im folgenden Schaubild dargestellten Nachhaltigkeitsthemen als wesentlich identifiziert:

**Wesentlichkeitsmatrix der 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**

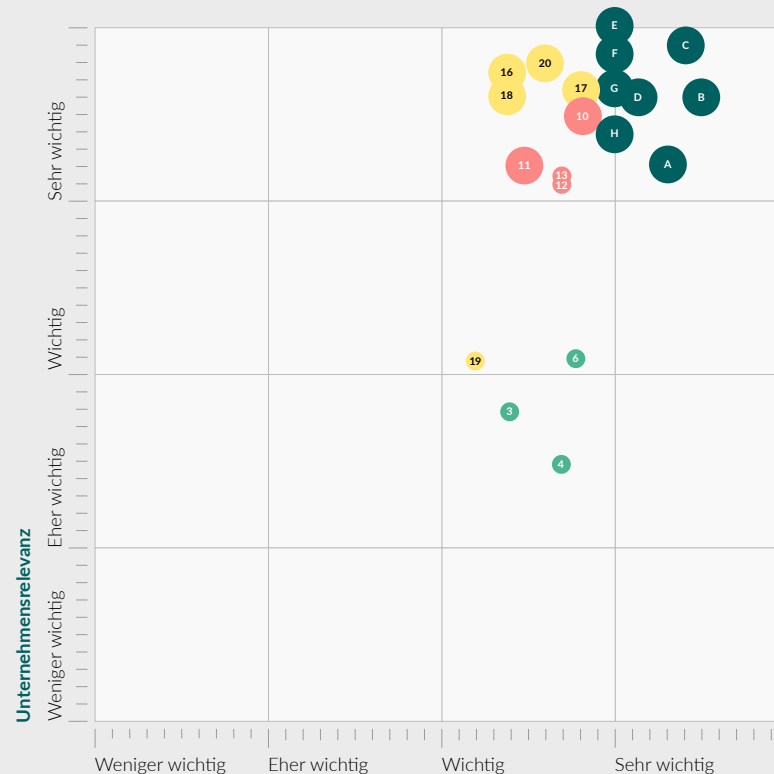
- 16 Risikomanagement
- 17 Datenschutz und IT-Sicherheit
- 18 Kundenzufriedenheit
- 19 Lieferkette
- 20 Attraktivität auf dem Kapitalmarkt

● **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



**Nachhaltigkeitsrelevanz**

**Stakeholderrelevanz**

- Wichtig
- Sehr wichtig



# Berichtsprofil

GRI 2-3 | 2-5

## 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 2022 und endet mit dem Stichtag 31. Dezember 2022. Der letzte Nachhaltigkeitsbericht der DIC wurde im Mai 2022 veröffentlicht und deckt den Berichtszeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 ab.

Unser Head of Sustainability entwickelt das Thema Nachhaltigkeit inhaltlich laufend weiter. Seit 2021 koordiniert diese Funktion 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 der DIC). Der Unternehmensbereich Investor Relations koordiniert in enger Zusammenarbeit mit anderen Unternehmensbereichen der DIC die Kommunikation und Außendarstellung, einschließlich Kapitalmarkt-Reportings.

### Lukas Brunert

Head of Sustainability

### Peer Schlinkmann

Head of Investor Relations & Corporate Communications

### Maximilian Breuer, CFA

Senior Investor Relations Manager

## Vermerk des Prüfers

Der Nachhaltigkeitsbericht der DIC Asset AG unterliegt gegenwärtig keiner gesetzlichen Pflicht zur Prüfung durch einen unabhängigen Abschlussprüfer. Die DIC hat sich entschieden, Teile des Nachhaltigkeitsberichts 2022 erstmals einer freiwilligen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durch einen unabhängigen Abschlussprüfer zu unterziehen. Gegenstand der freiwilligen Prüfung sind die Tabellen **Ziele, KPI, Status** [↪](#) im Nachhaltigkeitsbericht 2022.

Das interne Verfahren zur Bestellung des unabhängigen Abschlussprüfers für den Konzernabschluss ist im **Geschäftsbericht 2022** [↪](#) (Seite 129) beschrieben. Mit der freiwilligen Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts 2022 wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG mit Sitz in Hamburg beauftragt, welche bereits für die Prüfung des Konzernabschlusses 2022 verantwortlich war. Die freiwillige Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts erfolgte im Rahmen einer vereinfachten Auftragserteilung. Der für die Prüfung des Konzernabschlusses 2022 verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel. Die für die freiwillige Prüfung des Nachhaltigkeitsberichtes 2022 verantwortliche Partnerin ist Carmen Auer. Das Prüfungsurteil sowie Angaben zur Unabhängigkeit und dem Qualitätsmanagement der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kann dem **Anhang** [↪](#) dieses Berichts entnommen werden.

# Governance

Corporate Governance nimmt innerhalb der DIC einen hohen Stellenwert ein. Wir bekennen uns zur Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität und ergänzen diese durch den fortwährenden Ausbau unserer internen Richtlinien und Regelwerke. Die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen wird durch die klare Zuordnung von Zuständigkeiten und systematisierte Compliance-Prozesse sichergestellt. Im folgenden Kapitel geben wir Einblick, wie wir unsere Wertevorstellungen im betrieblichen Alltag einbringen und unsere ESG-Ansätze auf allen Ebenen der Organisation konsequent umsetzen.



- 43 Mittelpunkt der Unternehmensstrategie
- 47 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/Financial Performance
- 49 Finanzielle Folgen des Klimawandels
- 51 Compliance
- 52 Weitere Themen

# Mittelpunkt der Unternehmensstrategie

## GRI 3-3 **Ökonomie und Ökologie in Einklang**

Im Rahmen der 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsbefragung wurden zwei Themen aus dem Bereich Governance als strategische Handlungsfelder identifiziert: „Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/Financial Performance“ und „Compliance“. Mit der Identifizierung dieser Themen untermauert die DIC ihr Credo hinsichtlich der eigenen Corporate Governance:

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

Das Umweltbundesamt hat bereits 2020 einen **Bericht**  veröffentlicht, der sich intensiv mit den Folgen des Klimawandels für die deutsche Wirtschaft beschäftigt. Darin wird der Klimawandel als globale Herausforderung beschrieben. So wird in dem Bericht u. a. dargelegt, dass sich „der Klimawandel auf die Häufigkeit, Intensität und das regionale Auftreten von Extremwetterereignissen sowie auf graduelle klimatische Veränderungen aus[wirkt]. Auch wenn Klimawandelfolgen regional beschränkt auftreten, breiten sie sich aufgrund der globalen physischen und wirtschaftlichen Verflechtungen über politische Grenzen hinweg aus. Je nach Ausmaß seiner globalen Vernetzung und Interaktion mit anderen vulnerablen

Ländern kann ein Land indirekt von den internationalen Auswirkungen des Klimawandels betroffen sein. Dies gilt sowohl für entwickelte Länder als auch für Entwicklungsländer. Diese internationalen Auswirkungen des globalen Klimawandels können speziell für stark mit der Weltwirtschaft verflochtene Länder, wie Deutschland, von Relevanz sein“.<sup>1</sup>

Ausgehend von diesen und weiteren Analysen hat die DIC das konzernweite Risikomanagement bereits 2020 um Umwelt- und andere nachhaltigkeitsrelevante Faktoren erweitert. Zudem unterscheiden wir seit dem Berichtsjahr 2022 explizit zwischen physischen und transitorischen Klimarisiken und beschreiben deren potenzielle Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell. Ebenfalls neu in diesem Berichtsjahr war die Durchführung eines systematischen Physical Risk Assessment, bei dem Klima- und Naturgefahren-Datenbanken (z. B. NATHAN) berücksichtigt wurden. Dieses Assessment dient als Basis für weitergehende Analysen und zur Entwicklung von ggf. erforderlichen Mitigationsmaßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Risiken (und Chancen), die sich durch die Veränderung des globalen Klimas ergeben, in der Ausrichtung unseres Geschäftsmodells zentral verankert werden. Dies bildet die Basis für eine ganzheitliche Unternehmensführung, in der Ökonomie und Ökologie gleichermaßen Berücksichtigung finden.

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. Unser Ziel ist die stetige Steigerung wiederkehrender Cashflows, die eine verlässliche Planbarkeit bietet und eine hohe Resilienz in schwierigen Marktphasen schafft. Trotz der geopolitischen Spannungen und deren volkswirtschaftlicher Auswirkungen, die auch unsere Branche stark beeinflusst haben, erzielten wir im Geschäftsjahr 2022 das beste Ergebnis in unserer Unternehmensgeschichte. Das DIC-eigene Bestandsportfolio ist im vergangenen Jahr von 2,2 Mrd. Euro auf 4,5 Mrd. Euro angewachsen und trägt erheblich zur Erhöhung nachhaltiger Ertragsströme bei. Der Wert der Assets under Management stieg allein in den vergangenen fünf Jahren von 5,6 Mrd. Euro auf 14,7 Mrd. Euro. Das operative Ergebnis (FFO) ist im selben Zeitraum von 68 Mio. Euro auf über 114 Mio. Euro gestiegen. Klarer Fokus unserer Strategie ist der Aufbau von Logistikobjekten als weiterem Asset-Schwerpunkt neben Büroimmobilien. Mit einem Anteil von inzwischen 39% am Eigenbestand ist uns das eindrucksvoll gelungen. Haupttreiber dafür waren die Übernahme der VIB und der Einstieg in die Internationalisierung mit vier Objekten in den Niederlanden entlang der europäischen Nord-Süd-Magistrale.

<sup>1</sup> Quelle: [www.umweltbundesamt.de/publikationen/folgen-des-globalen-klimawandels-fuer-deutschland-0](https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/folgen-des-globalen-klimawandels-fuer-deutschland-0)

Dieser Erfolg ist keine Selbstverständlichkeit. Wir freuen uns darüber, dass die strategischen Entscheidungen der vergangenen Jahre heute Früchte tragen. Zugleich sehen wir darin einen weiteren Ansporn, die Weichen für eine erfolgreiche Transformation in die Welt von morgen zu stellen. Obwohl sich die Rahmenbedingungen stark verändern, insbesondere im Hinblick auf die ökologischen (energetischen) Ansprüche auch an Gewerbeimmobilien, bleibt der Motor unseres Erfolges unverändert: Mit Agilität, Weitsicht, starkem Know-how und einem belastbaren Netzwerk innovationsfreudiger Partner erzielen wir eine nachhaltige Wertschöpfung für sämtliche Stakeholder. Daraus schöpfen wir unseren „Spirit to create excellence“.


Unsere strategische Ausrichtung geht längst über die bloße Wirtschaftsleistung hinaus. Mit seinen „grünen Bausteinen“ entwickelte sich der Konzern 2022 ökonomisch stärker als je zuvor. Die DIC hat im Sommer 2022 die Platzierung von weiteren Schuldscheintranchen im Volumen von 100,0 Mio. Euro abgeschlossen. Bei der Neuemission wurde erneut ein ESG-Link angewendet, der eine Verknüpfung der Zinskonditionen mit verlässlich messbaren Nachhaltigkeitskennzahlen herstellt. Im Rahmen der erstmaligen Emission eines Green Bonds und der Veröffentlichung eines Green Bond Frameworks (GBF) im Jahr 2021 hat sich die DIC verpflichtet, jährlich über die Entwicklung und den Einsatz der verwendeten Mittel zur Finanzierung von grünen Projekten und Immobilien zu berichten.

Der 2021 platzierte Green Bond war zum Jahresende 2022 vollallokiert, da sich der Anteil der Green Buildings im Eigenbestand nach der VIB-Übernahme noch weiter erhöhte. Das GBF legt Parameter fest, zu denen die DIC Green Bonds begeben kann. Das Rahmenwerk wurde einer unabhängigen externen Prüfung unterzogen (Second Party Opinion), welche bestätigt, dass es im Einklang mit den ICMA Green Bond Principles (GBP) 2021 sowie den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals, SDGs) 9 und 11 der Vereinten Nationen steht. Die DIC hat die Chancen „grüner“ Finanzierungen erkannt und wird deren Anteil in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Mit dem Ziel, bis 2027 das Gesamtvolumen nachhaltiger Finanzierungen auf 40–50% der Bilanzsumme zu erhöhen, untermauert die DIC ihr ambitioniertes Commitment.

#### Unternehmensinterne Richtlinien

Damit beweist die DIC einmal mehr Weitsicht. Der Gleichklang der ökonomischen und ökologischen Ansprüche ist in der Immobilienwirtschaft kein fernes Ziel mehr, sondern bereits heute Teil unseres unternehmerischen Selbstverständnisses. Wir beobachten das Compliance-Umfeld genau, weshalb wir unser internes Regelwerk regelmäßig aktualisieren und ggf. ergänzen. So haben wir im Berichtsjahr gleich mehrere interne Standards neu definiert: Neben der DIC-Umweltschutzrichtlinie und der Richtlinie „Grüne Beschaffung“ haben wir eine Sicherheitsrichtlinie für Produkte, Dienstleistungen und Gebäude einge-

## Menschenrechte und Arbeitsnormen sind unabdingbar

Der **UN Global Compact**  verfolgt die Vision einer inklusiveren und nachhaltigen Wirtschaft. Weit über 22.200 Unternehmen und Organisationen unterzeichneten bereits den UN Global Compact. Als Grundlage dienen 10 universelle Prinzipien:

#### Menschenrechte und Arbeitsnormen

- 1 Unternehmen sollen den Schutz der internationalen Menschenrechte unterstützen und achten.
- 2 Unternehmen sollen sicherstellen, dass sie sich nicht an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig machen.
- 3 Unternehmen sollen die Vereinigungsfreiheit und die wirksame Anerkennung des Rechts auf Kollektivverhandlungen wahren.
- 4 Unternehmen sollen für die Beseitigung aller Formen von Zwangsarbeit eintreten.
- 5 Unternehmen sollen für die Abschaffung von Kinderarbeit eintreten.
- 6 Unternehmen sollen für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und Erwerbstätigkeit eintreten.

#### Umwelt und Klima

- 7 Unternehmen sollen im Umgang mit Umweltproblemen dem Vorsorgeprinzip folgen.
- 8 Unternehmen sollen Initiativen ergreifen, um größeres Umweltbewusstsein zu fördern.
- 9 Unternehmen sollen die Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien beschleunigen.

#### Korruptionsprävention

- 10 Unternehmen sollen gegen alle Arten der Korruption eintreten, einschließlich Erpressung und Bestechung.

führt. Zudem erfolgte im Jahr 2022 die Übertragung der Lobbyismus- und Antikorruptionsregeln in jeweils eigenständige Richtlinien. Mit dem konsequenten Ausbau unseres internen Regelwerkes setzen wir unser Bekenntnis zu einer lückenlosen Compliance entlang der gesamten Wertschöpfungskette in die gelebte Geschäftspraxis um. Hierzu gehörte im Berichtsjahr auch, sämtliche konzernweit geltenden Richtlinien bei der VIB einzuführen und zu verankern. Eine genaue Darstellung unserer Unternehmensrichtlinien findet sich im Abschnitt [ESG-Profil](#) des Nachhaltigkeitsberichts. Die aktualisierte Liste der [DIC-Richtlinien](#) ist jederzeit online abrufbar.



Des Weiteren ist die DIC 2022 dem United Nations Global Compact („UNGC“) beigetreten. Mit diesem Schritt bekennt sich die DIC zur Unterstützung der [zehn Prinzipien des UNGC](#) in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung. Gleichzeitig verpflichten wir uns, den UNGC und die Prinzipien in unsere Unternehmensstrategie, Kultur und das Tagesgeschäft zu integrieren und uns an Kooperationsprojekten zu beteiligen, die die allgemeinen Ziele der Vereinten Nationen, insbesondere die Sustainable Development Goals, fördern. Mit dem Beitritt zum UNGC bekräftigen wir unser Bekenntnis zu einer ganzheitlichen Unternehmensführung. Gleichzeitig freuen wir uns auf das Netzwerk und den Erfahrungsaustausch mit Unternehmen, die unsere Werte teilen und vertreten.

**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.

Ein besonderes Highlight im Berichtsjahr war die Doppel-Gold-Auszeichnung der DIC beim jährlichen Award der EPRA (European Public Real Estate Association). Neben dem Geschäftsbericht erhielt nun auch unser Nachhaltigkeitsbericht erstmals einen Gold Award vom europäischen Branchenverband. Wir bedanken uns für die Auszeichnung und fühlen uns darin bestätigt, die Nachhaltigkeitsziele transparent zu kommunizieren.

Im Jahr 2022 hat die DIC erstmals den ESG-Rating-Prozess beim international renommierten Anbieter Sustainalytics mit einem sehr guten Ergebnis in der Branche abgeschlossen. Für das Gesamtergebnis von 9,2 verlieh Sustainalytics der DIC im Januar 2023 die Auszeichnung „ESG Industry Top rated“ und „Region Top rated“ für ihre Spitzenergebnisse im ESG Risk Rating. Mit einem Gesamtergebnis von 6,8 (ESG Risk Rating) konnte sich die DIC am 25. April 2023 im Vergleich zum Vorjahr sogar noch verbessern und gehört

ESG-Ratings der DIC

<b>Sustainalytics</b> Gesamtergebnis 2021 <b>26,8</b>	<b>9,2 Gesamtergebnis 2022</b> April 2023 <b>6,8</b>
<b>S&amp;P CSA</b> 2021 <b>18</b>	<b>26 Gesamtergebnis 2022</b> Februar 2023 <b>38</b>
<b>MCSI ESG Research</b> 2021 <b>A</b>	<b>A 2022</b> Januar 2023 <b>AA</b>
<b>EPRA sBPR</b> 2021 <b>Bronze</b>	<b>2022</b> <b>Gold</b>
<b>ISS ESG</b> 2021 <b>D+</b>	<b>2022</b> <b>D+</b>
<b>CDP - Climate Change</b> 2021 <b>C</b>	<b>2022</b> <b>C</b>

somit zu den TOP-10-Unternehmen der Real Estate Industry (Rang 10 von 1.048) und zu den besten der Real-Estate-Management-Unternehmen (Rang 2 von 162). Sustainalytics misst die wichtigsten branchenspezifischen ESG-Risiken und wie gut ein Unternehmen diese Risiken managt.

Auch im CSA-Rating (Corporate Sustainable Assessment) von S&P hat sich die DIC im Februar 2023 um 12 Punkte auf 38 Punkte deutlich verbessert. Zudem erhielten wir im Rating bei MSCI – ESG-Research eine Einstufung in die Kategorie „A“, welches noch im Januar 2023 auf „AA“ angehoben wurde. Innerhalb der Vergleichsgruppe „Real Estate Development & Diversified Activities“ gehört die DIC damit zu den besten 20% der bewerteten Unternehmen.

Ende Juni 2022 veröffentlichte die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) die Ergebnisse ihrer Untersuchung ([Call for Evidence](#)) über Anbieter und Marktgeschehen von ESG-Ratings in der Europäischen Union. Die Untersuchung ergab, dass sich das Angebot von ESG-Ratings auf eine kleine Zahl sehr großer nichteuropäischer Ratinganbieter und eine große Zahl von deutlich kleineren europäischen Anbietern verteilt. Ferner wurde festgestellt, dass die Ratings in der Regel von Anlegern in Auftrag gegeben werden („investor-pays basis“). Hinsichtlich

der Datenabfrage und der von den jeweiligen Ratingagenturen verwendeten Methodik scheinen große Unterschiede zu bestehen. Aufgrund der Intransparenz und Uneinheitlichkeit des ESG-Rating-Marktes in der EU hat die ESMA die Europäische Kommission bereits 2021 in einem [offiziellen Schreiben](#) aufgefordert, regulatorische Maßnahmen zu ergreifen. Diese sollen verbindliche Regeln für alle Anbieter schaffen und so zu mehr Markttransparenz – und letztlich verbesserten Ratingprozessen – beitragen.

Wir begrüßen die Initiative der ESMA ausdrücklich und werden die Ergebnisse und deren Bedeutung für unsere eigenen Ratings berücksichtigen. Die DIC kooperiert im Rahmen der Datenerhebung und des Informationsaustausches jederzeit offen mit ESG-Rating-Agenturen. Für die Datenbeschaffung und die Präzisierung unserer Angaben greifen wir bei Bedarf auf die Expertise aus unseren Fachabteilungen zurück. Sowohl unser IR-Team als auch unser Head of Sustainability stehen als Ansprechpartner jederzeit zur Verfügung. Gemäß unseren Kernwerten schätzen wir auch hier den ehrlichen Austausch auf Augenhöhe. Um die (potenziellen) Anforderungen von Ratinganbietern zu erfüllen, verweisen wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht ausdrücklich auf unseren [Geschäftsbericht 2022](#) und auf weitere ESG-relevante Publikationen und Dokumente auf unserer [Homepage](#).



Weitere Informationen zur finanziellen Performance der DIC Asset AG finden Sie im Geschäftsbericht 2022. [Zum Geschäftsbericht](#)



# Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/ Financial Performance

GRI 201-1

## Konzernergebnisse

Die in der DIC erzielten Bruttomieteinnahmen lagen 2022 bei 176,0 Mio. Euro. Dies entspricht einer (v. a. M&A-bedingten) Steigerung von über 60% gegenüber dem Vorjahr und ist ein eindrucksvoller Beleg für die starke Performance der DIC auch in einem insgesamt schwierigen Marktumfeld. Die Erträge aus Immobilienmanagement lagen trotz des insbesondere zum Jahresende herausfordernden Transaktionsumfelds auf einem guten Niveau von 88,4 Mio. Euro. Die Gesamterträge aus dem Commercial Portfolio und Institutional Business sind im Berichtsjahr leicht auf 352,9 Mio. Euro gesunken, was u. a. auf das niedrigere übergegangene Verkaufsvolumen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen war.

Trotz der Herausforderungen im Berichtsjahr wurde das Geschäftsjahr mit dem bisher höchsten FFO-Wert nach Minderheiten seit dem IPO der Gesellschaft in Höhe von 114,2 Mio. Euro abgeschlossen, was einer Steigerung von rund 7% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Durch den Erwerb von mittlerweile 68% an der VIB ist in den FFO ein deutlich höherer Anteil von langfristig planbaren Erlösen enthalten. Damit haben wir das Unternehmen auch für die Zukunft nachhaltig resilient und stabil aufgestellt. Nähere Angaben zur operativen Entwicklung der DIC im Berichtsjahr können unserem [Geschäftsbericht 2022](#) (Seite 59 ff.) entnommen werden.

# 62%

Steigerung Mieteinnahmen

## Entwicklung der Erträge

in Mio. Euro	2021	2022	Veränderung
Bruttomieteinnahmen	108,4	176,0	62%
Erlöse aus Verkäufen	139,3	51,5	-63%
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	88,4	-13%
Sonstige Erträge <sup>1</sup>	27,0	37,0	37%
<b>Gesamterträge</b>	<b>375,9</b>	<b>352,9</b>	<b>-6%</b>

<sup>1</sup> Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten und sonstigen betrieblichen Erträgen

## Ergebniskennzahlen

in Mio. Euro	2021	2022	Veränderung
Gesamterträge (inkl. Nettoerlöse aus Verkäufen)	375,9	352,9	-6%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6,5	18,9	191%
Sonstiges Ergebnis	7,5	-12,7	-269%
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert	390,0	359,1	-8%
Gesamtaufwendungen (inkl. Restbuchwert der Verkäufe) <sup>2</sup>	-260,4	-251,3	-3%
Nettozinsaufwand	-49,7	-60,6	22%
Steuern	-14,1	-17,0	21%
Dividendenzahlung für das Vorjahr	-56,4	-61,4	9%
Ausgabe von Aktien durch Kapitalerhöhung	17,8	17,9	1%
Sonstige Kosten	-0,3	-0,2	-33%
Verteilter wirtschaftlicher Wert	-363,1	-372,6	3%
<b>Im Unternehmen verbleibender wirtschaftlicher Wert</b>	<b>26,9</b>	<b>-19,7</b>	<b>-173%</b>

<sup>2</sup> Alle Aufwendungen in GuV bis zum Zinsaufwand

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 zunehmend auf grüne Finanzinstrumente. Bis 2027 wollen wir deren Anteil – im Verhältnis zur Bilanzsumme – von gegenwärtig 15% auf rund 40–50% ausbauen, um damit zur Finanzierung unserer ESG-Ziele beizutragen. Im Berichtsjahr ist der Gesamtanteil grüner Finanzinstrumente auf der Finanzierungsseite im Verhältnis zur Bilanzsumme leicht von 20% im Vorjahr auf 15% gesunken. Dieser Effekt ist auf die Erhöhung der Bilanzsumme zurückzuführen, die sich im Zuge der VIB-Übernahme ergeben hat. Insgesamt betrachtet konnte das Volumen grüner Finanzinstrumente gegenüber dem Vorjahr jedoch von 680 Mio. Euro auf 772 Mio. Euro ausgebaut werden.

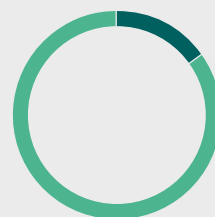
<sup>1</sup> Berechnung mit Nominalwerten für Green Bond und ESG SSD im Verhältnis zur Bilanzsumme

**Entwicklung der FFO**

in Mio. Euro	2021	2022	Veränderung
Nettomieteinnahmen	91,2	152,5	67%
Verkaufsergebnis	23,8	12,7	-47%
Verwaltungsaufwand	-21,5	-37,9	76%
Personalaufwand	-38,1	-42,6	12%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	2,0	2,3	15%
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	88,4	-13%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	6,5	18,9	191%
Zinsergebnis	-49,7	-60,6	22%
Sonstige Bereinigungen	15,6	13,3	-15%
Funds from Operations	107,2	134,3	25%
Funds from Operations (nach Minderheiten)	107,2	114,2	7%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	131,0	147,0	12%

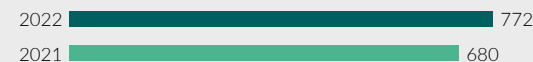
**Gesamtanteil grüner Finanzinstrumente auf der Finanzierungsseite im Verhältnis zur Bilanzsumme**

in %



**Volumen grüne Finanzinstrumente**

in Mio. Euro



**Ziel: Erhöhung Anteil grüner Finanzinstrumente bis 2027 auf rund**

**40–50%**



# Finanzielle Folgen des Klimawandels

**GRI 201-2** Im Hinblick auf Klima- und Umweltrisiken unterscheidet die DIC zwischen zwei Risikoklassen: physische und transitorische Klimarisiken.

## Physische Klimarisiken

Für die DIC zählen zu den physischen Risiken akute Wetterereignisse und Naturgefahren wie Stürme, Starkregen, Erdbeben, Überflutungen oder Waldbrände. Unser Portfolio konzentriert sich räumlich auf die Gewerbe- und Logistikimmobilienmärkte in Deutschland und den Niederlanden. Deutliche und nachhaltige Veränderungen des Klimas erhöhen die direkten und indirekten Risiken für die Gebäudesubstanz des Immobilienportfolios. Extreme Wetterereignisse können zu physischen Schäden z. B. an der Konstruktion oder der Gebäudehülle führen. Das Risiko für die DIC umfasst hierbei in erster Linie den finanziellen Aufwand für notwendige Reparaturen sowie Mietausfälle, die sich aus einer eingeschränkten Nutzung des Gebäudes infolge von Schäden ergeben können. Außerdem kann es zu Kostensteigerungen oder Haftungsausschlüssen bei den Gebäudeversicherungen kommen. Zur Ermittlung des bestehenden Risikopotenzials wurde erstmals im Berichtsjahr ein systematisches Physical Risk Assessment durchgeführt, in das auch vorhandene Daten zur Klima- und Naturgefahren (z. B. aus NATHAN) einbezogen wurden. Auf dieser Grundlage sollen in den Folgeperioden weitergehende Analysen erfolgen, um Anhaltspunkte für ggf. erforderliche Mitigationsmaßnahmen abzuleiten. In unserem im [Geschäftsbericht 2022](#) veröffentlichten Prognose-, Risiko- und Chancenbericht (ab Seite

100 ff.) beschreiben wir die für die DIC durch den Klimawandel entstehenden physischen Klimarisiken, deren potenzielle finanzielle Auswirkungen sowie unsere Maßnahmen zur Adaption bzw. Mitigation ausführlich.

## Transitorische Klimarisiken

Transitorische Risiken ergeben sich für die DIC aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft, der sich aus den Änderungen in Politik, Regulierung, Technologie und Verbraucherpräferenzen ergibt.

Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes im Jahr 2021 wurden die nationalen Klimaziele weiter verschärft. So sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65% (bisher 55%) gegenüber dem Jahr 1990 sinken und Deutschland bereits bis zum Jahr 2045 (bisher: 2050) Treibhausgasneutralität erreichen.

Neue Regulierungen und eine gesetzliche Verschärfung der Energieeffizienz- und Emissionsvorgaben können zu einem höheren Bedarf an Ausgaben für Modernisierungen oder unmittelbar zu zusätzlichen Kosten bei Mietern und Vermietern führen (z. B. CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) oder EU-Emissionshandel (EU-ETS)). Künftige Novellen beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch den Gesetzgeber könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erforderlich machen sowie den Aufwand für die Umsetzung der Energieeffizienzanforderungen in den Bereichen Asset- und Propertymanagement erhöhen.

In unserem im Geschäftsbericht 2022 veröffentlichten Prognose-, Risiko- und Chancenbericht (ab Seite 100 ff.) beschreiben wir die für die DIC durch den Klimawandel entstehenden transitorischen Klimarisiken, deren potenzielle finanzielle Auswirkungen sowie unsere Maßnahmen zur Adaption bzw. Mitigation ausführlich.

Aus den zunehmenden Anforderungen an ESG-Kriterien innerhalb des eigenen wirtschaftlichen Handelns ergeben sich für die DIC auch Chancen. Die proaktive Modernisierung von Gebäuden, die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in Entscheidungsprozessen und die Auswahl zukünftiger Investments und Divestments unter Einbeziehung von ESG-Kriterien können zu zusätzlichen Geschäftsaktivitäten innerhalb der bestehenden Immobilienplattform und bei institutionellen Investoren führen.

## Methoden und Maßnahmen für das Management von Klima- und Umweltrisiken

Die DIC verfügt über die entsprechende Expertise, um die Risiken und Chancen zu managen, die sich aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft ergeben. Seit dem Vorjahr hat die DIC das ESG-Team weiter verstärkt und stellt mit dem ESG-Komitee sicher, dass veränderte Rahmenbedingungen laufend geprüft und erforderliche Anpassungen in den operativen Prozessen etabliert werden.

Dem ESG-Komitee gehören bei der DIC neben der Vorstandsvorsitzenden, welche das Thema Nachhaltigkeit verantwortet, und dem Head of Sustainability Führungskräfte sämtlicher Unternehmenseinheiten an. Die Führungskräfte fungieren dabei als Multiplikatoren in die gesamte Organisation hinein. Die Aufgabe des Komitees besteht darin, abteilungsübergreifend wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung der ESG-Strategie zu verabschieden und ESG-Risiken zu managen. So wird sichergestellt, dass ESG-Strategie, -Ziele und -Risikomanagement in allen Geschäftsbereichen integriert und umgesetzt werden.

Der Ansatz der DIC besteht in der Entwicklung unseres Eigenbestands anhand DIC-spezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien, in der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte, in der nachhaltigen Vermietung und Verwaltung sowie in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen.

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 entfalten.

## ibc Frankfurt – modernste Klimatechnik ist **planbar**

Der ibc-Campus, ein Ensemble aus drei modernen Bürogebäuden, liegt direkt an der Frankfurter Messe und damit an einer der Hauptverkehrsadern der Stadt. Der gesamte Gebäudekomplex mit einer Nutzfläche von rund 84.000 Quadratmetern im Portfolio der GEG gilt als eine der bekanntesten Büroadressen Frankfurts.

Auch in Sachen Nachhaltigkeit sticht der ibc-Campus hervor. Die 2003 errichteten Gebäude erhielten bereits mehrfach eine umfängliche Modernisierung der Gebäudetechnik. 2022 wurde die Anlage zur Klimatisierung der hochmodernen Büroflächen erneuert. Dabei kooperierte unser Property Management eng mit einem auf Energiesysteme und Gebäudetechnik spezialisierten Dienstleister.

### Umfangreicher Austausch der Klimatechnik

Als Teil der energetischen Optimierungsmaßnahmen wurden 13 Kältemaschinen mit einer Gesamtleistung von etwa 9 Megawatt ersetzt. Da die neuen Aggregate einen verbesserten Wirkungsgrad haben, konnte die Leistung der Geräte auf rund 7 Megawatt reduziert werden – mit entsprechend geringerem Stromverbrauch. Vor Austausch der Anlagen wurde der tatsächliche Kältebedarf analysiert und ausgewertet. Insbesondere der Austausch der analo-

gen Pumpen durch genau regelbare Hocheffizienzpumpen brachte entscheidende Effizienzvorteile. Insgesamt wird mit einer Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von rund 580 Tonnen pro Jahr gerechnet.

### Umbauten bei laufendem Geschäftsbetrieb

Um die Versorgung des ibc-Campus mit Kaltwasser auch während der Modernisierungsmaßnahmen zu gewährleisten, wurden die Geräte abschnittsweise erneuert. Die Mieter blieben von den Maßnahmen weitgehend unberührt – sie konnten ihre Büros wie gewohnt nutzen. Zuletzt stand der Austausch der Anlage im 112 Meter hohen ibc-Tower an. Um die über zehn Tonnen schweren Kältemaschinen auf dem Dach des Gebäudes zu ersetzen, kam ein fahrbarer Kran zum Einsatz.

### Digitalisierung der Gebäudetechnik

Das externe Facility Management und unsere Mitarbeitenden der DIC Onsite überwachen den effizienten Betrieb der neu installierten Geräte und Pumpen mittels einer eigens dafür eingerichteten Software. Durch die fortlaufende Auswertung der Leistungsdaten können weitere Verbesserungspotenziale aufgedeckt werden. Gleichzeitig sammelt unser Team wertvolle Erfahrungen im Einsatz von sogenannter Smart Metering Technology.

Der ibc-Campus nimmt regelmäßig an der international anerkannten LEED-Nachhaltigkeitszertifizierung teil. Dabei leisten die Daten aus der Gebäudesoftware einen wertvollen Beitrag. Ein wesentlicher Teil der während der Zertifizierung abgefragten Daten kann inzwischen automatisch generiert werden, womit die Datenerhebung deutlich vereinfacht und beschleunigt wird. Der ibc-Campus erhielt in der jüngsten Zertifizierung das Rating „LEED Gold“.



# Compliance

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

## Maßnahmen, Regelwerke und Systeme

Die DIC hat im Laufe der Jahre ein umfangreiches internes Compliance-Regelwerk entwickelt, dessen Bestandteile im Abschnitt zu GRI 2-23 **Ethik und Integrität** [↗](#) detailliert beschrieben werden. Zur effizienten Steuerung sämtlicher Sachverhalte mit Bezug zu 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. Hierzu überprüfen wir sämtliche Regelwerke fortlaufend auf Aktualität und nehmen bei Bedarf Aktualisierungen vor.

Das Potenzial für interne Korruptionsvorfälle bzw. Compliance-Verstöße stufen wir weiterhin als gering ein. Mithilfe des Risikomanagementsystems („RMS“) der DIC 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 und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. Die Risikoeinschätzung der VIB wird in die Risikoeinschätzung der DIC überführt. 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. Auch die im Berichtsjahr erworbene Tochtergesellschaft VIB verfügt über einen Compliance Officer mit gleicher Funktion und identischen Verantwortlichkeiten. Der Compliance Officer führt im Rahmen eines jährlichen Reviews stichprobenartig Risk Assessments zu relevanten Accounts durch (z. B. Geschenke, Catering, Einladungen) und meldet etwaige Auffälligkeiten direkt an die CEO.

Im Berichtszeitraum wurden weder Korruptionsfälle noch Verstöße gegen interne Compliance-Richtlinien gemeldet oder bestätigt.

Sämtliche Mitglieder des Kontrollorgans wurden über die Richtlinie und das Verfahren der DIC zur Korruptionsbekämpfung in Kenntnis gesetzt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) gebildet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich mit den in § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG genannten Aufgaben, vor allem mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der konzernweiten Compliance und der Abschlussprüfung. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen. Der Prüfungsausschuss berät regel-

mäßig mit dem Abschlussprüfer auch ohne den Vorstand. Alle Mitarbeitenden der DIC sind ausreichend sensibilisiert, um dolose Handlungen zu erkennen. Grundlage hierfür bilden die konzernweit eingeführten Grundsätze von Ethik und Integrität sowie unsere regelmäßig durchgeführten Schulungsmaßnahmen.

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.

## Corporate Governance Kodex

Der Vorstand der DIC 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 stellt auf ihrer [Internetseite](#) [↗](#) alle relevanten internen Richtlinien zum Thema Compliance für Geschäftspartner oder sonstige Interessengruppen öffentlich zur Verfügung. Für Mitarbeitende existiert darüber hinaus der 2021 eingeführte DIC Office Hub (Intranet) als gemeinsamer Ort für Nachrichten,

Aktualisierungen und die Verteilung von internen Richtlinien und sonstigen Dokumenten. Zudem werden sämtliche Mitarbeitenden der DIC regelmäßig über die geltenden Unternehmensrichtlinien, einschließlich der Themen Bestechung und Korruption, informiert.

Alle neuen Mitarbeitenden der DIC werden auf alle internen Richtlinien hingewiesen und unterzeichnen diese spätestens bei Aufnahme ihrer Tätigkeit. Im Berichtsjahr 2022 haben wir ein standardisiertes Verfahren eingeführt, mit dem sichergestellt wird, dass auch die bestehende Belegschaft die internen Richtlinien durch Unterzeichnung bestätigt. Bei jeder Aktualisierung der Richtlinien wird dieses Verfahren erneut angestoßen.

Im Berichtsjahr boten wir gemeinsam mit einem E-Learning-Spezialisten mehrere Schulungen zu den Themen Antikorruption, Cybersecurity, Datensicherheit sowie Compliance an. Im Seminar zu Antikorruption und Cybersecurity lag der Fokus auf den Themen Erkennung von Korruptionsversuchen sowie Maßnahmen der Korruptionsbekämpfung. Die Schulung im Bereich Cybersecurity beschäftigte sich mit dem Phänomen „Phishing“ und sensibilisierte Mitarbeitende, aufmerksam bei Betrugsversuchen via E-Mail zu sein, und lieferte Hintergrundinformationen zur Verbesserung der Informationssicherheit. Alle Mitarbeitenden des Konzerns wurden zur Teilnahme an der Schulung verpflichtet. Im Berichtsjahr nahmen 307 Mitarbeitende (100%) der DIC Asset AG (exkl. VIB)

sowie 31 sonstige Mitarbeitende, wie Auszubildende oder Praktikanten, teil. Ebenso nahmen alle sechs Mitglieder des Kontrollorgans (Aufsichtsrats) an Schulungen zur Korruptionsbekämpfung teil.

Auch die Mitarbeitenden der im Berichtsjahr übernommenen VIB erhalten ab 2023 regelmäßig Fortbildungen zu den o. g. Themen. Die entsprechenden DIC-Schulungskonzepte (einschließlich Bestätigungen durch die Mitarbeitenden) sind bereits vorbereitet und werden zeitnah umgesetzt.

Seit Jahresbeginn 2022 nehmen sämtliche neu angestellten Mitarbeitenden 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 die Mitglieder des Vorstands erhalten i. d. R. mindestens einmal jährlich eine Schulung zu den Themen Datenschutz und Compliance. 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 Hinweissystem zu melden. Im Berichtsjahr 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 eingeleitet.

### Weitere Themen – IT-Sicherheit

Ein wesentlicher Teil unserer Geschäftstätigkeit findet inzwischen digital statt. Daher kommt dem zuverlässigen Schutz aller IT-Systeme eine hohe Bedeutung zu. Neben Richtlinien für IT- und Cybersecurity (Internetrichtlinie, IT-Notfallplan, IT-Security-Richtlinie) haben wir ein geeignetes Sicherheitsmanagement etabliert. Dieses ermöglicht uns die Minimierung von Risiken und Auswirkungen auf bzw. für unsere IT-Sicherheit. Darüber hinaus wurden alle Mitarbeitenden des DIC-Konzerns 2022 verpflichtet, an einer Schulung zur IT-Sicherheit teilzunehmen. Zusätzlich zu den regelmäßigen Sicherheitsaudits führen wir sowohl interne als auch externe Penetrationstests auf System-, Daten- und Netzwerkebene durch (zuletzt im April 2021).

# Environment

Die Reduzierung unseres ökologischen Fußabdrucks und der Umgang mit dem Klimawandel und seinen Folgen sind eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Die DIC hat ein ambitioniertes Klimaziel festgelegt und durch geeignete Kennzahlen hinterlegt. Das sorgt für Transparenz und klare Verhältnisse. Die DIC leistet einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Gleichzeitig erhöhen wir den Anteil von „Green Buildings“ in unseren Portfolios und setzen zunehmend auf grüne Finanzierungen. Dabei gehen wir neue Wege, setzen auf Innovation. Wie uns das gelingt, erfahren Sie in diesem Kapitel.



- 54 Klimaschutz als gemeinsame Verantwortung
- 58 360-Grad-Strategie
- 60 Methodik für die Berechnung der ökologischen Daten
- 63 Energie
- 70 Emissionen
- 72 Green Buildings und zertifizierte Gebäude
- 76 Weitere Themen

# Klimaschutz als gemeinsame Verantwortung

GRI 3-3 | 302-5 | 305-5

## Umweltschutz im Gebäudesektor

Der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur infolge des anthropogenen Klimawandels hat weitreichende Folgen für die weltweiten Ökosysteme. Mit 88,6%<sup>1</sup> hat Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) 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%<sup>1</sup> der THG-Emissionen, wobei der Gebäudesektor zu den größten Emittenten gehört.<sup>2</sup> Mittels energieeffizienter Sanierungen und Neubauten sanken die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudesektors bis 2030 auf 67 Mio. t CO<sub>2</sub> reduziert werden.

Auch auf europäischer Ebene zeichnen sich neue gesetzgeberische Initiativen für den Gebäudesektor ab. Im Herbst 2022 veröffentlichte der EU-Rat einen Vorschlag für die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.<sup>3</sup> Der Vorschlag des EU-Rats beruht auf dem von der EU-Kommission zum Jahresende 2021 präsentierten Paket „Fit for 55“<sup>4</sup>, in dem u. a. Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des europäischen Gebäudebestands gebündelt wurden. Für bestehende Gebäude ist vorgesehen, Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz auf Basis des maximal zulässigen Primärenergieverbrauches zu etablieren. Damit sollen Renovierungen angestoßen und der Gebäudebestand in den EU-Ländern fortwährend verbessert werden.

Hinsichtlich der Errichtung von Neubauten sieht der Vorschlag des EU-Rats vor, ab 2030 ausschließlich Nullemissionsgebäude zu errichten.

Vor diesem Hintergrund ist die Reduktion der CO<sub>2</sub>-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 nachhaltige 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 „Smart Buildings“ zeigen wir auf, wie die Automatisierung der Gebäudetechnik einen Beitrag zum Klimaschutz leistet. In den kommenden Jahren ist eine Ausweitung des Projekts vorgesehen. Im Abschnitt „Green Buildings und zertifizierte Gebäude“ veranschaulichen wir den hohen Stellenwert der nachhaltigen Portfolioentwicklung. Im Artikel „VIB goes green“ erläutern wir die Erfolgsgeschichte der VIB in der Nutzung von Flächen für Photovoltaikanlagen.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbrauch

Mit einem Anteil von 91,68% (2021: 91,63%) an den Gesamtemissionen ist die Energie (Mietstrom und Wärme) und Wasserversorgung der vermieteten Objekte im Commercial Portfolio die größte CO<sub>2</sub>-Emissionsquelle der DIC Asset AG. Der Anteil der sonstigen Emissionen von 8,32% (2021: 8,37%) entsteht durch die Nutzung des Unternehmensfuhrparks, den Einkauf von Materialien und Dienstleistungen, den Bezug von Kraftstoff und Energie, die Abfallentsorgung, Geschäftsreisen, Wegstrecken der Mitarbeitenden, die Allgemeinstrom-, Wasser- und Wärmeversorgung der Standorte der DIC Asset AG, die Allgemeinstromversorgung des Commercial Portfolio sowie – anteilig nach Marktwert unserer Beteiligungen – die Energieversorgung der Objekte im Institutional Business. Da die Energieversorgung des Commercial Portfolio einen so hohen Anteil der Gesamtemissionen ausmacht, ist sie die Ausgangsbasis für gezielte Dekarbonisierungsmaßnahmen des Unternehmens. Der Energieverbrauch in den Gebäuden kann jedoch nur indirekt durch die Eigentümerseite 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.

<sup>1</sup> Umweltbundesamt; Treibhausgas-Emissionen in Deutschland; 15. März 2022

<sup>2</sup> Umweltbundesamt; Trendtabelle Treibhausgase 1990–2020

<sup>3</sup> Quelle: [www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2022/10/25/fit-for-55-council-agrees-on-stricter-rules-for-energy-performance-of-buildings/](http://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2022/10/25/fit-for-55-council-agrees-on-stricter-rules-for-energy-performance-of-buildings/)

<sup>4</sup> Quelle: [ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP\\_21\\_3541](http://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP_21_3541)

### 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. Die DIC bekennt sich zu der aus ihrer führenden Rolle entstehenden Verantwortung, auch im Hinblick auf den Klimaschutz, und hat sich im Vorjahr das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio um durchschnittlich 40% bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 zu senken. In die Berechnung der THG des Commercial Portfolio fließen der Allgemeinstrom, Mieterstrom, Wasserverbrauch sowie die für den Wärmebedarf benötigte Energie ein. 2018 wurde als Basis für unsere aktuellen Berechnungen genutzt, da wir ab diesem Jahr über eine bereinigte Portfoliobasis verfügen, die eine adäquate Kalkulationsgrundlage bietet. Somit werden umfangreichere Bereinigungen und/oder Umrechnungen vermieden.

Damit haben wir 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 hohe Priorität hat. Als dynamische Organisation sind wir es gewohnt, auf neue Marktanforderungen oder wissenschaftliche

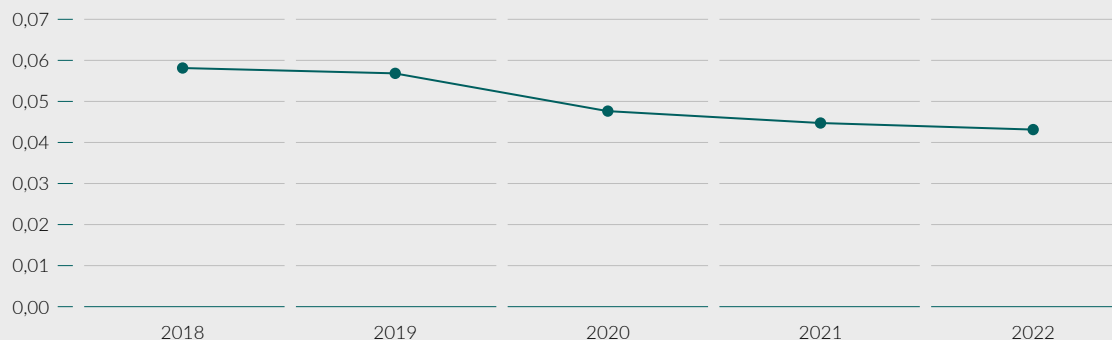


#### Bewertbarkeit und Vergleichbarkeit

Zur klar ersichtlichen Bewertung der Kennzahlen innerhalb der DIC werden Leistungsindikatoren über die letzten drei Jahre und aus dem Basisjahr 2018 dargestellt.

### Entwicklung Treibhausgasemissionen

in t CO<sub>2</sub>e/qm



#### Intensität der Treibhausgasemissionen je qm Commercial Portfolio excl. Institutional Business

in t CO <sub>2</sub> e	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022	Δ 2018-2022
Absolute Treibhausgasemissionen Commercial Portfolio	98.271	82.659	78.762	75.249	-4%	-23%
Zzgl. 20% Sicherheitszuschlag	19.654	16.532	15.752	15.050	-4%	-23%
<b>Gesamt inkl. 20% Sicherheitszuschlag</b>	<b>117.925</b>	<b>99.191</b>	<b>94.514</b>	<b>90.299</b>	<b>-4%</b>	<b>-23%</b>
<b>Treibhausgasemissionen je qm Commercial Portfolio</b>	<b>0,0585</b>	<b>0,0478</b>	<b>0,0449</b>	<b>0,0432</b>	<b>-4%</b>	<b>-26%</b>

#### Unsere Ziele

Ziele	KPI	Status	Veränderung gegenüber Vorjahr
Entwicklung eines wissenschaftsbasierten Klimapfads für Deutschland bis spätestens 2023	Klimapfad	Klimapfad auf Portfolioebene in Umsetzung	Spezifischer ESG-Maßnahmenplan für alle Objekte erstellt
Senkung der Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio bis 2030 um mindestens 40% gegenüber dem Basisjahr 2018	Δ t CO <sub>2</sub> e/qm Commercial Portfolio in %	-26%	-4%

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. Die Übernahme der VIB im Berichtsjahr führte zu den unten ausführlich beschriebenen Veränderungen, einschließlich der Anpassung der Vorjahreswerte. Unser Klimaziel bleibt jedoch von diesen Veränderungen unberührt und besteht unverändert.

Verglichen zum Basisjahr 2018 sind die Treibhausgasemissionen je Quadratmeter Commercial Portfolio von 0,0585 t CO<sub>2</sub>e/qm auf 0,0432 t CO<sub>2</sub>e/qm zurückgegangen. Dies entspricht einer Reduktion von 25,8%. Während die Emissionen aus Allgemiestromverbrauch im Commercial Portfolio mit 781 t CO<sub>2</sub>e gegenüber dem Basisjahr nahezu unverändert blieben, verringerten sich die Emissionen aus Mieterverbrauch von Strom und Heizenergie von rund 96.000 t CO<sub>2</sub>e auf knapp unter 74.000 t CO<sub>2</sub>e. Dies entspricht einer Einsparung von ca. 23%.

**Entwicklung Klimapfad**

Wir erfassen und analysieren den Strom- und Wärmeenergieverbrauch unserer Immobilien regelmäßig und weisen die entsprechenden Daten transparent aus. Das stetige und transparente Monitoring unserer Energieverbräuche ermöglicht die Ermittlung und Analyse der daraus resultierenden Treibhausgasemissionen in den von uns betreuten Objekten. Bei allen Objekten wird

eine sogenannte CO<sub>2</sub>- und Energie-Due-Diligence durchgeführt. Auf Grundlage der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbräuche des Objekts wird ein individueller Klimapfad erstellt, der Maßnahmen zu Erreichung des Klimaziels enthält. So können wir leistungsschwache Objekte identifizieren, Optimierungspotenziale offenlegen (LZA-Ansatz) und entsprechende Maßnahmen einleiten. Zudem schließen wir sukzessive Datenlücken zu den Verbräuchen im Gebäude.

Der Klimapfad ist der Rahmen für anstehende Maßnahmen und die Richtschnur für die notwendige Priorisierung der verschiedenen Aktivitäten zur Erreichung unseres Klimaziels bis 2030. Er legt fest, welche Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt eine größtmögliche Wirkung zur Erreichung des Klimaziels entfalten. Zudem beinhaltet er die Umsetzung organisatorischer, vertraglicher und baulicher ESG-Maßnahmen-Programme.

Der Klimapfad gibt neben vertraglichen und organisatorischen Maßnahmen die zielgerichteten Sanierungsmaßnahmen für jedes Objekt vor. So können wir die anstehenden Maßnahmen in Programmen bündeln und zielgerichtet ins Portfolio ausrollen. Zusätzlich versuchen wir mit innovativen Modernisierungskonzepten Erfahrungen zu sammeln und diese „onsite“ umzusetzen.

Im Berichtsjahr wurden objektweise Klimapfade für sämtliche Objekte im Commercial Portfolio erarbeitet. Bis Ende 2023 werden diese objektspezifischen Pfade

**Klimapfade auf Objekt- und Portfolioebene**

Kategorie	Maßnahmen
1. Vertraglich	Green Lease Green Facility Management (FM)
2. Organisatorisch	Energiemanagement Betriebsoptimierung FM
3. Technisch-baulich	ESG-Maßnahmen-Programme: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Photovoltaik</li> <li>• Optimierung Heizung, Lüftung, Kälte</li> <li>• LED-Beleuchtung</li> <li>• Fernwärmeumstellung</li> <li>• Dämmung Hülle, Dach</li> </ul>
4. Strategisch	Portfoliostrategie Green Building

zu einem Gesamtpfad auf Portfolioebene aggregiert und die anstehenden Maßnahmen zeitlich koordiniert. Die erworbenen VIB-Objekte folgen diesem Prozess bis Mitte 2024.

**1. Vertraglich**

**Green Lease: Einbeziehung unserer Mieter**

Unsere Mieter spielen insbesondere bei der Einsparung von Strom und Wärme eine wichtige Rolle. Häufig führen schon kleine Verhaltensänderungen zu großen Effizienzsprüngen. Um diese Potenziale zu nutzen, haben wir im abgelaufenen Berichtsjahr die Verbrauchsdaten der Mieter systematisch abgefragt und einen Dialog mit ausgewählten Mietern über Nachhaltigkeitsthemen begonnen. Gleichzeitig binden wir unsere Mieter über Green Leases enger in unsere



Maßnahmen zur Energieeinsparung ein. Zudem schaffen unsere Green Leases Anreize für die Mieter, um sukzessiv auf Ökoenergieverträge umzusteigen.

### **Green FM: Einbeziehung des Facility Management**

Gemeinsam mit den vier wichtigsten Facility-Management-Dienstleistern wurde im Berichtsjahr eine strategische Partnerschaft beim Thema „Green FM“ eingegangen und ein neuer Standard definiert. Das Standard-Leistungsverzeichnis für Facility Manager wurde um Regelungen mit Fokus auf einen nachhaltigen Gebäudebetrieb erweitert und findet bereits bei 62% des Portfolios Anwendung.

## **2. Organisatorisch**

### **Energiemanagement und Betriebsoptimierung**

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 „Automatisierung der 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.

Wir streben an, die Gemeinschaftsflächen all unserer Multi-Tenant-Immobilien – und insbesondere der neu

erworbenen Objekte – bestmöglich mit erneuerbaren Energien zu versorgen, basierend auf entsprechenden Rahmenverträgen mit Energieerzeugern. Seit 2010 erfolgt die Allgemenstromversorgung der Multi-Tenant-Gebäude in unserem Commercial Portfolio zu mindestens 80% mit Grünstrom (2022: 90%). Damit reduzieren wir sukzessive den Anteil fossiler Energiequellen und verschlanken unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck. Auch die Wärmeversorgung unserer Immobilien stellen wir auf umweltverträgliche Alternativen um. 2022 wurden wesentliche Teile der bestehenden Gasversorgungsverträge auf Ökogastarife gewechselt. Dabei erwirbt die DIC Zertifikate für die als Ökogas qualifizierte Lieferverträge.<sup>1</sup> Zudem haben wir in 2022 das weitere Potential zur Umstellung auf Fernwärme analysiert und werden diese in den kommenden Jahren kontinuierlich ausbauen. Der Anteil der Fernwärme- und Ökogasversorgung im Commercial Portfolio liegt somit bei 147 von 195 Objekten.

Kompetentes Energiemanagement ist ebenfalls fester Bestandteil des Leistungsspektrums unserer Facility-Management-Partner und Teil unserer strategischen Partnerschaft. Sie sind gleichfalls Treiber von technischen und digitalen Lösungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und kennen unsere Gebäude am besten. Dazu haben wir mit unseren strategischen Partnern Standard-Maßnahmen zur Optimierung des Gebäudebetriebs entwickelt, deren Anwendung grundsätzlich geprüft wird. Hierzu zählen z. B. die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs für die Heizungsanlage, die Einregulierung und Laufzeiten-

anpassung von Lüftungsanlagen oder die Umsetzung einer Nachtabenkung für die Heizung.

## **3. Technisch-baulich**

### **ESG-Maßnahmenprogramme: Reduktion des Energieverbrauchs und Umstellung auf erneuerbare Energien**

Der Energieverbrauch zählt zur größten Emissionsquelle bei der DIC. Deshalb streben wir eine stetige Reduktion der Energieverbräuche durch Sanierungsmaßnahmen an da, wo sie nach Umsetzung vertraglicher und organisatorischer Maßnahmen zur Erreichung des Klimaziels oder zur allgemeinen Verbesserung der Energieeffizienz noch notwendig sind. Technisch-bauliche Maßnahmen können z. B. die **Ertüchtigung von Kälteanlagen**  oder die Umrüstung auf LED-Beleuchtung sein. Durch die VIB können wir auf große **Expertise im Bereich Photovoltaik**  zurückgreifen. Im Berichtszeitraum lag ein weiterer Schwerpunkt in der Bündelung einzelner Maßnahmen zu Programmen. So haben wir sämtliche Objekte im Commercial Portfolio auf die Verfügbarkeit von Fernwärme überprüft. Dabei wurde eine ganze Reihe an geeigneten Objekten identifiziert und die Umsetzung in den Klimapfad eingeplant.

## **4. Strategisch**

### **Portfoliostrategie Green Building**

Wir streben an, den Energiebedarf unseres Portfolios sowie unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen durch gezielte Investments in nachhaltige und energieeffiziente Immobilien zu reduzieren.

<sup>1</sup> Laut dem GHG-Protokoll darf Ökogas keine gesonderte Berücksichtigung in der Bilanzierung der Treibhausgasemissionen finden. Entsprechend wird das Ökogas als Erdgas im GHG-Protokoll berücksichtigt.

# 360-Grad-Strategie



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.

Die DIC richtet ihr Augenmerk schon immer auf die Langzeitwirkung der ergriffenen Maßnahmen. Daher koordinieren wir auch immer die Optimierung der CO<sub>2</sub>-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 Know-how 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 die 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.

## 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**

## DEVELOP

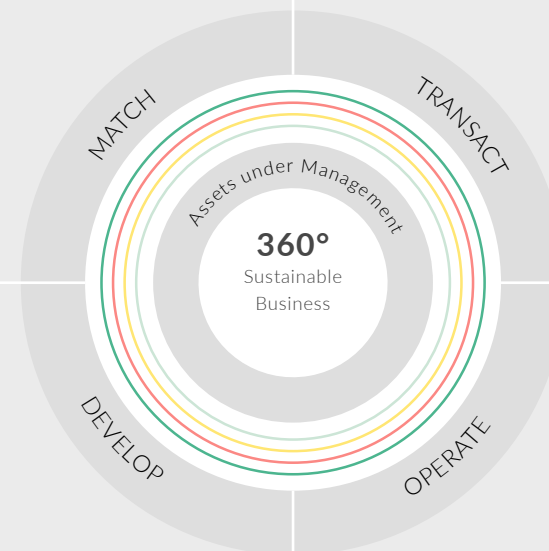
Die Weiterentwicklung, Pflege und Optimierung des betreuten Immobilienbestands

**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**




### **Bestandsimmobilien im Portfolio (Operate & Develop)**


Für die Weiterentwicklung, Pflege und Optimierung des Bestandes initiieren wir ESG-Maßnahmen und setzen diese um (Develop). Zur umfassenden Bewirtschaftung von Immobilien als aktiver und nachhaltig agierender Manager gehört nach unserem Verständnis auch das Management, Controlling und Reporting von ESG für unsere Objekte (Operate).

Die 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 CO<sub>2</sub>- und Energie-Due-Diligences bis zu energetischen Sanierungsmaßnahmen. Auf Grundlage dieser Daten wird ein individueller Klimapfad je Objekt erstellt, der Maßnahmen zur Erreichung des Klimaziels enthält. Im Abschnitt **Entwicklung Klimapfad**  beschreiben wir die Fortschritte bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen in unserem Bestandportfolio.

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. Die DIC betreibt eigene Bautätigkeiten in nur geringem Umfang, ist

jedoch einer der größten Bestandhalter im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Daher konzentriert sich der Konzern auf **energetische Sanierungen**  und Energieeffizienzsteigerungen im laufenden Betrieb der Gebäude. Die geplanten Neubauprojekte der im Berichtsjahr erworbenen Tochtergesellschaft VIB erfüllen durchweg die höchsten Umwelt- und Energiestandards für Logistikimmobilien. Die 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.

### **Akquisition von Bestandsgebäuden und Neubauten (Match & Transact)**

Die 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 die DIC eine ESG-Due-Diligence durch, bei der die Energieeffizienz und andere energetische Parameter des Gebäudes sowie die daraus resultierenden Umweltauswirkungen (z. B. CO<sub>2</sub>-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 Real-Estate-Teams verfügen über die erforderliche Kompetenz, um gebäude- und standortspezifische Lösungen zu schaffen und innovative Ansätze zu nutzen.

# 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 inkl. VIB und somit ausschließlich auf das unmittelbar vom Konzern gehaltene Commercial Portfolio (207 Objekte zum 31. Dezember 2022). Dabei wurden 195 Objekte bei den Verbrauchsdaten berücksichtigt, da es sich bei den restlichen Objekten um Projektentwicklungen, Parkplätze sowie unbebaute Grundstücke handelt.
- 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. Die 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen im Commercial Portfolio als Richtwert und nehmen auf dieser Basis Hochrechnungen für das Institutional Business vor. Gemäß dem für die CO<sub>2</sub>-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 unter Bezugnahme auf die in den GRI-Standards 2021 geltenden inhaltlichen Anforderungen über den Energieverbrauch im Commercial Portfolio für die drei zurückliegenden Kalenderjahre 2020 bis 2022 sowie unser Basisjahr 2018. Die Verbrauchsdaten der Jahre 2018 bis 2020 entsprechen unseren Angaben im Nachhaltigkeitsbericht 2020,<sup>1</sup> ergänzt um die Daten der VIB. 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. Seit 2021 erfolgt die Hochrechnung der Energieverbräuche des jeweiligen Kalenderjahres für jeden Energieträger anhand der ermittelten Kennwerte auf Basis der vorliegenden Verbrauchsdaten.

## Einbeziehung der VIB

Die Werte der im Berichtsjahr übernommenen VIB sind in allen in diesem Bericht veröffentlichten Energie- und Emissionsdaten vollständig berücksichtigt. Nach den Vorgaben des GHG-Protokolls<sup>2</sup> ist es erforderlich, bei signifikanten Veränderungen in der Organisationsstruktur des berichtenden Unter-

nehmens, wie größere Übernahmen anderer Gesellschaften, welche einen wesentlichen Einfluss auf die auszuweisenden Energie- und Emissionsdaten haben, retrospektive Anpassungen der in den Vorperioden ausgewiesenen Werte vorzunehmen. Dadurch soll verhindert werden, dass sprunghafte An- oder Abstiege der Energie- und Emissionswerte ausgewiesen werden, die aus Sicht der Berichtsadressaten nicht nachvollziehbar wären. Aus diesem Grund wurden die in den Vorjahren ausgewiesenen Energie- und Emissionsdaten der DIC bis zum Basisjahr 2018 retrospektiv angepasst. Aufgrund der Einbeziehung der VIB sollten die in den Berichten der Vorjahre ausgewiesenen Werte und Ergebnisse nicht mehr als Vergleichsbasis herangezogen werden.

Um die Energie- und Emissionsdaten des Commercial Portfolio aus den Jahren 2018 bis 2021 rückwirkend um die Verbräuche der VIB zu ergänzen, wurde eine Rückrechnung vorgenommen, welche auf den tatsächlichen Verbrauchsdaten der VIB aus dem Jahr 2022 beruht und weitere externe Faktoren berücksichtigt. Hierfür wurden die Verbräuche des VIB-Portfolios der Vorjahre, die Verbräuche des bisherigen Commercial Portfolio („pre VIB“), die jährlichen Portfoliogrößen sowie ein Intensitätsfaktor herangezogen. Durch die retrospektive Anpassung der ausgewiesenen Emissionsdaten wird die Transparenz und Kontinuität unserer Berichterstattung gewährleistet.

<sup>1</sup> Vgl. DIC-Nachhaltigkeitsbericht 2020 Seite 84.

<sup>2</sup> Quelle: [ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/ghg-protocol-revised.pdf](https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/ghg-protocol-revised.pdf)

## Sustainable Excellence ist transparent und **nachvollziehbar**

### 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 Verbrauchsabrechnung der Versorgungsunternehmen, sekundär durch Ableitung aus den Zählerständen. Bei Bedarf erfolgen Hochrechnungen auf Objektebene auf Grundlage eigener

Im Nachhaltigkeitsbericht 2022 lesen wir den Claim „Sustainable Excellence“. Was dürfen wir uns darunter vorstellen?

ESG ist Teil unserer DNA – nachhaltig, mit klar definierten Meilensteinen und nachvollziehbar transparent. Dazu zählen die klimagerechte Ertüchtigung von Gebäuden, die Effizienz unserer internen Prozesse, die Förderung einer inklusiven Mitarbeiterstruktur, die Erwirtschaftung stetiger Erträge, die Kontinuität in der Dividendenpolitik sowie ESG-gerechte Finanzinstrumente. Wichtiges Element unseres Verständnisses nachhaltiger Unternehmensführung ist ein breit angelegter Stakeholder-Dialog. Wir setzen uns ambitionierte Ziele und arbeiten konsequent an deren Umsetzung.

Die DIC verfolgt das Ziel, bis 2030 die Treibhausgasemissionen je Quadratmeter im Commercial Portfolio um durchschnittlich 40% ggü. 2018 zu senken. Wo stehen Sie in der Umsetzung dieses Ziels?

Der Schlüssel in der Umsetzung dieses Ziels sind unsere Klimapfade. Darin bündeln wir unsere Maßnahmen über das gesamte Commercial Portfolio hinweg. 2022 haben wir viel in Sachen Gebäudeeffizienz bewegt. So findet unser Green-FM-Standard für den energieeffizienten Betrieb von Gebäuden inzwischen auf über 60% der Objekte Anwendung. Gleichzeitig haben wir weitere Verträge für

Grünstrom und Grüngas unterzeichnet. Mit unserem Green-Lease-Mustervertrag binden wir auch unsere Mieter in die Transformation ein. Ein weiterer Schwerpunkt ist Smart Metering. Mit der damit geschaffenen Datengrundlage entwickeln wir eine Strategie für unsere Smart Buildings. Eine zentrale Herausforderung, nicht nur für die DIC, ist die Anwendung dieser Technologien in den Bestandsgebäuden. Eine anspruchsvolle, aber lösbare Herausforderung.

Das EU-Klimaschutzpaket „Fit for 55“ sieht u. a. vor, dass bis 2030 alle neuen und bis 2050 alle bestehenden Gebäude sog. Null-emissionsgebäude sind. Wie gehen Sie mit solchen Regularien um?

Solche Regularierungen könnten zu höheren Ausgaben für Modernisierungen bei Mietern und Vermietern führen. Es ist von einer steigenden Nachfrage nach energieeffizienten Objekten auszugehen. Bei Objekten mit schlechter Energieeffizienz kann es zu Nachfragerückgängen kommen. Wir rechnen mit einer Veränderung der öffentlichen Förderlandschaft. Über unser ESG-Komitee stellen wir sicher, dass veränderte Rahmenbedingungen laufend geprüft und erforderliche Anpassungen in der Strategie und den operativen Prozessen etabliert werden. Grundsätzlich begrüßen wir die Schaffung von verbindlichen Rahmenwerken durch die Politik. Wir bei der DIC nehmen Veränderungen als Chance wahr.



**Lukas Brunert**

Head of Sustainability

# 89,5%

Allgemeinstrom und


# 18,4%

Mieterstrom im CoP aus  
erneuerbaren Energien

Portfolio-Benchmarks je Assetklasse, von Energieausweisen oder Vorjahreswerten. Für die Ermittlung des Mieterstroms greifen wir zudem auf die von den Mietern übermittelten Verbrauchswerte zurück. Auch die Angaben zum Grünstromanteil beim Mieterstrom basieren i. d. R. auf Eigenauskunft der Mieter. 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 Datenschutzerfordernungen. 2022 lagen für 78 der insgesamt 103 Multi-Tenant-Objekte die Verbrauchsdaten für den Allgmeinstrom vor. Beim Mieterstrom lag dieser Wert bei 157 von 195 Objekten. Zudem lagen für 151 Objekte die Daten für Heizenergie und für 147 Objekte der Wasserverbrauch vor.

Insgesamt werden rund 85 % der erforderlichen Daten auf Objektebene gesammelt. Auf Basis der ermittelten Energieverbräuche wird der Gesamtverbrauch des Commercial Portfolio hochgerechnet. 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 89,5 % des Allgemein-

stroms sowie 18,4 % des Mieterstroms aus erneuerbaren Quellen stammen und die Abdeckungsrate (gemäß Verbrauch) für Fernwärme 2022 bei 31,7 % der Objekte lag (Gas: 59,6 %; Heizöl: 1,1 %; Flüssiggas: 2,0 %; Mix: 5,6 %).

Die Datenerfassung des Strom-, Wärme- und Wasserverbrauchs sowie des Abfalls erfolgt – wie in der Vergangenheit – über die lokalen Niederlassungen an den Standorten der DIC. Im Rahmen der Datenerfassung erfolgen Plausibilitätschecks durch unser Property Management, externe Dienstleister und unser internes ESG-Team. 2022 wurden die Tabellen „Ziele, KPI, Status“ auf den Seiten 9, 11, 13 einschließlich unseres Klimaziels erstmals einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen. Der **Vermerk des Prüfers**  ist diesem Dokument als Anhang beigefügt.

### 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 ent-

stehen; 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).

Zur Vereinfachung und besseren Übersicht haben wir die unterschiedlichen Treibhausgase anhand der jeweiligen Treibhausgaspotenziale (Global Warming Potentials) in CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) 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 Entwicklung unserer Energie- und Wasserverbräuche sowie die der THG werden nachfolgend in den jeweiligen Absätzen genauer erläutert.

## Energie

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

CRE1

### Energieverbrauch

Der ausgewiesene Energieverbrauch innerhalb der Organisation<sup>1</sup> umfasst die Allgemenstromversorgung der Objekte im Commercial Portfolio (87,14% des Gesamtenergieverbrauches; 2021: 88,07%) und der Unternehmensstandorte im Eigentum der DIC (1,43%; 2021: 1,64%) sowie die Eigenerzeugung von Strom aus Photovoltaik und dessen Verbrauch (0,16%; 2021: 0,16%). Weitere Energieverbräuche gehen auf den Kraftstoffverbrauch des Firmenfuhrparks (8,45%; 2021: 7,04%), den Mieterstrom der (angemieteten und im Eigentum der DIC befindlichen) Unternehmensstandorte (1,97%; 2021: 2,00%) sowie die Fernwärmeversorgung der Unternehmensstandorte im Eigentum der DIC Asset AG (0,84%; 2021: 1,09%) zurück.

Verglichen mit dem Basisjahr 2018 ist der absolute Energieverbrauch um ca. 30% gesunken. Dieser positive Trend ist hauptsächlich auf die Reduktion des Allgemenstromverbrauchs im Commercial Portfolio durch ESG-Maßnahmen sowie die Veränderung des Portfolios hin zu mehr Single-Tenant-Objekten zurückzuführen. Bei solchen Objekten schließt die DIC i. d. R. keinen Vertrag für die Allgemenstromversorgung ab.

Verglichen zum Vorjahr hat sich der gesamte Energieverbrauch innerhalb der Organisation der DIC um 0,1% verringert.

Der Energieverbrauch für die Allgemenstromversorgung der Objekte im Commercial Portfolio stellt die größte Einzelposition in unserer Energiebilanz dar. Der Wert hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1% auf knapp unter 14,2 Mio. kWh verringert. Gegenüber dem Basisjahr 2018 entspricht dies einem Rückgang um 34%.

Bereits seit 2021 stammt der gesamte Allgemenstrom der Standorte im Eigentum der DIC aus erneuerbaren Quellen. Verglichen zum Basisjahr ist dieser Allgemenstromverbrauch um 27% gesunken (-13% ggü. Vorjahr). Gleichzeitig ist der Energieverbrauch für die Versorgung dieser Objekte mit Fernwärme um 21% zurückgegangen (-23% ggü. Vorjahr). Diese deutliche Verbesserung führen wir auf das Ergebnis unserer 2022 initiierten Energy Challenge zurück. Das Ziel der unternehmensinternen Challenge war, ein neues Bewusstsein im Umgang mit der energieintensiven Wärmeversorgung und Stromversorgung zu schaffen.

## DIC Energy Challenge – Teamgeist ist messbar

Durch die Einschränkung der Gaslieferungen aus Russland im Jahresverlauf 2022 ist in Westeuropa eine Verknappung von Gas als wichtigem Energieträger entstanden. Bei der DIC ist der bewusste Umgang mit natürlichen Ressourcen schon länger fester Bestandteil der Unternehmenskultur. Somit war die Aufforderung der deutschen Bundesregierung zur weiteren Einsparung von Strom und Heizenergie für uns Mahnung und Ansporn zugleich.

Zur Erarbeitung von zielgerichteten internen Maßnahmen startete im September 2022 die DIC-Energie-Challenge unter dem Motto „Gemeinsam Energie sparen und Ressourcen schonen – gemeinsam vorangehen und Vorbild sein“. Das Ziel der Energy Challenge besteht darin, das von der Bundesregierung ausgerufene Einsparziel auf unseren eigenen Flächen zu übertreffen. So sollten ab Oktober 2022 unsere Verbräuche um mindestens 20% sinken.

Allein im September 2022 gingen über 300 Vorschläge und Anregungen der Mitarbeitenden ein, wie die Organisation durch Verhaltensänderungen oder erweiterte technische Maßnahmen weit mehr als nur kurzfristige Effekte erzielen kann. Der Einfallsreichtum der Mitarbeitenden war nahezu grenzenlos. Die Bandbreite der Vorschläge reichte vom systematischen Überprüfen von Geräten im Stand-by-Modus über die umsichtige Nutzung der bestehenden Infrastruktur, das Abschalten der Warmwassererzeugung (Boiler) bis hin zur Senkung der Innen- und Vorlauftemperaturen. Viele der Maßnahmen wurden kurzfristig umgesetzt.

Die Umsetzung der eingegangenen Vorschläge und die starke Präsenz unserer Energie-Champions haben zu einem sehr guten Ergebnis geführt: Im letzten Quartal 2022 gingen die Energieverbräuche gegenüber dem Vergleichszeitraum um über 23% zurück.

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

**Energieverbrauch innerhalb der Organisation**

in kWh	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022		Δ 2018-2022	
<b>Allgemeinstrom der Unternehmensstandorte im Eigentum</b>	<b>318.733</b>	<b>325.505</b>	<b>267.469</b>	<b>233.078</b>	<b>-34.391</b>	<b>-13%</b>	<b>-85.655</b>	<b>-27%</b>
davon aus erneuerbaren Energien	217.330	231.473	267.469	233.078				
davon aus konventionellen Quellen	101.403	94.032	0	0				
<b>Strom aus Eigenerzeugung der Unternehmensstandorte im Eigentum</b>	<b>30.689</b>	<b>29.101</b>	<b>25.454</b>	<b>26.838</b>	<b>1.384</b>	<b>5%</b>	<b>-3.851</b>	<b>-13%</b>
davon aus Photovoltaik	30.689	29.101	25.454	26.838				
<b>Allgemeinstromversorgung der Objekte im Commercial Portfolio</b>	<b>21.350.551</b>	<b>22.960.373</b>	<b>14.342.064</b>	<b>14.181.366</b>	<b>-160.698</b>	<b>-1%</b>	<b>-7.169.185</b>	<b>-34%</b>
davon aus erneuerbaren Energien	19.829.551	20.996.596	11.461.222	12.697.040				
davon aus konventionellen Quellen	1.521.000	1.963.776	2.880.842	1.484.326				
<b>Mieterstrom der Unternehmensstandorte<sup>1</sup></b>	<b>327.089</b>	<b>291.106</b>	<b>324.963</b>	<b>321.238</b>	<b>-3.725</b>	<b>-1%</b>	<b>-5.850</b>	<b>-2%</b>
davon aus erneuerbaren Energien	319.843	265.764	255.615	266.628				
davon aus konventionellen Quellen	7.245	25.342	69.348	54.611				
<b>Fernwärme für Unternehmensstandorte im Eigentum</b>	<b>172.832</b>	<b>165.149</b>	<b>178.097</b>	<b>136.312</b>	<b>-41.785</b>	<b>-23%</b>	<b>-36.520</b>	<b>-21%</b>
<b>Kraftstoffe für Firmenfuhrpark<sup>2</sup></b>	<b>982.154</b>	<b>1.151.986</b>	<b>1.146.181</b>	<b>1.375.930</b>	<b>229.749</b>	<b>20%</b>	<b>393.776</b>	<b>40%</b>
Benzin	137.919	402.883	526.668	399.063				
Diesel	844.235	749.103	619.513	976.867				
<b>Gesamt</b>	<b>23.182.048</b>	<b>24.923.220</b>	<b>16.284.228</b>	<b>16.274.762</b>	<b>-9.466</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-6.907.286</b>	<b>-30%</b>

<sup>1</sup> Angemietete sowie im Eigentum befindliche Unternehmensstandorte

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



**Energieverbrauchsanteile innerhalb der Organisation**

in %	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022	Δ 2018-2022
Allgemeinstrom der Unternehmensstandorte im Eigentum	1,37	1,31	1,64	1,43	-0,21	0,06
Strom aus Eigenerzeugung der Unternehmensstandorte im Eigentum	0,13	0,12	0,16	0,16	0,01	0,03
Allgemeinstromversorgung der Objekte im Commercial Portfolio	92,10	92,12	88,07	87,14	-0,94	-4,96
Mieterstrom der Unternehmensstandorte <sup>1</sup>	1,41	1,17	2,00	1,97	-0,02	0,56
Fernwärme für Unternehmensstandorte im Eigentum	0,75	0,66	1,09	0,84	-0,26	0,09
Kraftstoffe für Firmenfuhrpark <sup>2</sup>	4,24	4,62	7,04	8,45	1,42	4,22
<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		

<sup>1</sup> Angemietete sowie im Eigentum befindliche Unternehmensstandorte

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

Der Energieverbrauch außerhalb der Organisation umfasst die Wärmeversorgung (55,70% des Gesamtenergieverbrauches; 2021: 66,43%) und den Mieterstrom des Commercial Portfolio (39,62%; 2021: 28,66%) sowie – anteilig nach Marktwert unserer Beteiligungen – die Wärme- (2,57%; 2021: 3,20%) und Stromversorgung (1,83%; 2021: 1,40%) des Institutional Business. Darüber hinaus fließen die Allgemeinstromversorgung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien (0,13%; 2021: 0,12%) sowie deren Versorgung mit Wärme (0,15%; 2021: 0,19%)

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 derzeit keine systematische Erfassung durch die DIC.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Energieverbrauch außerhalb der Organisation um rund 7,6 Mio. kWh (3%) gesunken. Im Vergleich zum Basisjahr 2018 hat

sich der Energieverbrauch außerhalb der Organisation um knapp 52,6 Mio. kWh (17%) reduziert. Der Wärmeenergieverbrauch hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert (19%). Wir führen diese Reduktion auf das allgemeine Einsparverhalten aufgrund der Energiekrise zurück. Hingegen hat sich der Mieterstromverbrauch im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht (34%). Diese Veränderung sehen wir im Zusammenhang mit der erhöhten Nutzung der Mietflächen nach Beendigung der Corona-Maßnahmen sowie einer Verbesserung der Datenqualität.

**Energieverbrauch außerhalb der Organisation**

in kWh	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022		Δ 2018-2022	
<b>Allgemeinstrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien</b>	232.069	262.639	310.783	320.723	9.940	3%	88.654	38%
<b>Wärmeversorgung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien</b>	245.494	451.789	484.684	377.816	-106.868	-22%	132.322	54%
<b>Mieterstrom Commercial Portfolio</b>	107.962.574	93.522.777	72.749.429	97.560.927	24.811.498	34%	-10.401.647	-10%
<b>Wärmeversorgung Commercial Portfolio</b>	176.730.206	144.077.656	168.633.653	137.130.071	-31.503.582	-19%	-39.600.135	-22%
Fernwärme	47.602.349	50.022.419	49.857.805	43.431.392				
Erdgas	117.097.707	88.157.661	104.661.430	81.689.922				
Flüssiggas	2.976.374	2.718.407	3.084.734	2.708.784				
Heizöl	557.050	989.257	2.223.617	1.567.141				
Mix	8.496.727	2.189.913	8.806.067	7.732.832				
<b>Mieterstrom Institutional Business</b>	4.991.028	3.194.998	3.556.023	4.499.847	943.823	27%	-491.181	-10%
<b>Wärmeversorgung Institutional Business</b>	7.958.031	5.134.722	8.117.064	6.324.912	-1.792.152	-22%	-1.633.119	-21%
Fernwärme	2.883.751	2.319.336	3.296.815	2.003.206				
Erdgas	5.056.389	2.792.676	4.746.992	3.767.821				
Flüssiggas				124.938				
Heizöl	17.891	22.709	73.256	72.282				
Mix				356.665				
<b>Gesamt</b>	<b>298.119.403</b>	<b>246.644.581</b>	<b>253.851.636</b>	<b>246.214.296</b>	<b>-7.637.340</b>	<b>-3%</b>	<b>-51.905.107</b>	<b>-17%</b>

**Energieverbrauchsanteile außerhalb der Organisation**

in %	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022	Δ 2018-2022
Allgemeinstrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	0,08	0,11	0,12	0,13	0,01	0,05
Wärmeversorgung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	0,08	0,18	0,19	0,15	-0,04	0,07
Mieterstrom Commercial Portfolio	36,21	37,92	28,66	39,62	10,97	3,41
Wärmeversorgung Commercial Portfolio	59,28	58,42	66,43	55,70	-10,73	-3,59
Mieterstrom Institutional Business	1,67	1,30	1,40	1,83	0,43	0,15
Wärmeversorgung Institutional Business	2,67	2,08	3,20	2,57	-0,63	-0,10
<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		

**Energieintensität**

Die Energieintensität (kWh pro qm) innerhalb der Organisation bezieht den Allgemeinstrom der Unternehmensstandorte im Eigentum, den Mieterstromverbrauch<sup>1</sup> der Unternehmensstandorte, die Eigenstromerzeugung aus Photovoltaik und dessen Verbrauch, 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 15,24 kWh/qm (8,30%)

gestiegen ist. Hingegen ist der Energieverbrauch je qm Unternehmensstandort gegenüber dem Basisjahr 2018 um 17,27 kWh/qm (8%) gesunken.

Der Energieverbrauch je qm Commercial Portfolio 2022 (hier Allgemeinstrom) ist gegenüber dem Vorjahr um 0,03 kWh/qm (0,5%) leicht zurückgegangen. Auch im Vergleich zum Basisjahr 2018 hat sich der Allgemeinstromverbrauch je qm Commercial Portfolio um 3,81 kWh/qm (36%) 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 für die Allgemeinstrom- sowie Wärmeversorgung je qm angemieteten Unternehmensstandort um 25,98 kWh/qm (19,41%) gesunken. Gegenüber dem Basisjahr 2018 hat sich die Energieintensität je qm angemieteten Unternehmensstandort um 4 kWh/qm (4%) reduziert.

Die Energieintensität des Commercial Portfolio (Mieterstrom und Wärmeversorgung) ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,45 kWh/qm (2%) und gegenüber dem Basisjahr 2018 um 29 kWh/qm (20%) gesunken.

<sup>1</sup> Enthält angemietete sowie im Eigentum befindliche Unternehmensstandorte

**Energieintensität innerhalb der Organisation je qm Unternehmensstandort**

in kWh	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022		Δ 2018-2022	
Absoluter Energieverbrauch Unternehmensstandorte	1.831.497	1.962.847	1.942.164	2.093.396	151.232	8%	261.899	14%
Energieverbrauch je qm Unternehmensstandort	216,13	186,46	183,62	198,86	15,24	8%	-17,27	-8%

**Energieintensität innerhalb der Organisation je qm Commercial Portfolio**

in kWh	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022		Δ 2018-2022	
Absoluter Energieverbrauch Commercial Portfolio	21.350.551	22.960.373	14.342.064	14.181.366	-160.698	-1%	-7.169.185	-34%
Energieverbrauch je qm Commercial Portfolio	10,59	11,07	6,81	6,78	-0,03	-0,5%	-3,81	-36%

**Energieintensität außerhalb der Organisation je qm angemieteten Unternehmensstandort**

in kWh	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022		Δ 2018-2022	
Absoluter Energieverbrauch der angemieteten Unternehmensstandorte	477.564	714.428	795.467	698.539	-96.928	-12%	220.975	46%
Energieverbrauch je qm Unternehmensstandort	112,00	121,20	133,82	107,84	-25,98	-19%	-4,16	-4%

**Energieintensität außerhalb der Organisation je qm Commercial Portfolio**

in kWh	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022		Δ 2018-2022	
Absoluter Energieverbrauch Commercial Portfolio	284.692.780	237.600.434	241.383.081	234.690.998	-6.692.083	-3%	-50.001.782	-18%
Energieverbrauch je qm Commercial Portfolio	141,16	114,54	114,68	112,23	-2,45	-2%	-28,94	-20%

## Unfassbar leistungsstark: Automatisierung der Gebäudetechnik

Als eines der führenden börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland mit über 200 Einzelobjekten im Eigenbestand und weiteren 153 Objekten im Drittgeschäft (Institutional Business) spielt das Thema Effizienz im Gebäudebetrieb sowie maßvoller Umgang mit Energie, Wasser und Wärme eine Schlüsselrolle in der nachhaltigen Transformation unseres Geschäftsmodells und zeichnet unsere „Sustainable Excellence“ aus.

Auch die Mieter unserer Büro- und Logistikobjekte haben ein starkes Eigeninteresse an einem möglichst effizienten Gebäudebetrieb – und das nicht erst seit der erheblichen Verteuerung der Strom- und Gaspreise im Berichtsjahr.

Als dynamischer Marktakteur wartet die DIC nicht auf das Inkrafttreten von gesetzlichen Mindestanforderungen. Die DIC versteht es, wichtige Entwicklungen frühzeitig zu antizipieren und passgenaue Lösungen vorzubereiten. Dies gilt auch für die notwendige Dekarbonisierung des Gebäudesektors.

Im abgeschlossenen Berichtsjahr haben wir den Schwerpunkt auf die Erschließung von Effizienzpotenzialen durch die Einführung „smarter“ Gebäudetechnologie gelegt – Mess- und Übertragungstechnologie für die intelligente Steuerung sämtlicher Komponenten der vernetzten Gebäudetechnik. Auch die Datenanalyse und energetische Feinsteuerung der Gebäudekomponenten gehört zu unserem „Smart-Building“-Konzept. Hierzu zählt beispielsweise die Installation von schnell nachrüstbaren Messgeräten zur automatisierten Erfassung von Verbrauchsdaten, die mittels verschlüsselter Funktechnik zentral gespeichert und ausgewertet werden. Über ein Gateway können bis zu 200 IoT-Geräte angeschlossen und gesteuert werden. Die Technologie wird zur Optimierung des Gebäudebetriebs und des Ressourcenverbrauchs eingesetzt – vom Licht- und Strombedarf über Temperatur und Luftfeuchtigkeit, die Raumbelegung und erforderliche Wärmemenge bis hin zum optimierten Wasserverbrauch.

Wir sind davon überzeugt, dass der zielgerichtete und sinnvolle Einsatz in geeigneten Objekten erhebliche Einsparpotenziale heben kann. Im abgeschlossenen Berichtsjahr wurde ein passender Kooperationspartner ausgewählt, um Pilotprojekte im Portfolio zu starten. Die vorläufigen Ergebnisse sind vielversprechend:

- Automatisierung von 92% der vorhandenen Zähler
- fortwährende Datenerhebung (im Schnitt alle 15 Min.)
- Vervielfachung der Messpunkte im Gebäude sorgt für höhere Granularität der Daten
- Datenkonsistenz, Vergleichbarkeit, einheitliches Reporting
- vereinfachte Analyse der Betriebszeiten und -lasten
- Steuerung der Beleuchtung über moderne Sensorik
- Reduzierung des Energiebedarfs in vorhandener Kältetechnik um bis zu 30%
- Reduzierung des Energiebedarfs in vorhandener Lüftungstechnik um bis zu 50%

Der Erkenntnisgewinn aus den Pilot- und Testphasen findet unmittelbare Anwendung in den Objekten unseres Eigenbestands. Mittelfristig soll „smarte“ Gebäudetechnologie in der gesamten DIC-Plattform Einzug halten, sofern die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Das intelligente Objekt von morgen verfügt über eine vernetzte Gebäudesensorik, erlaubt die situative Steuerung der Energieverbraucher, ist hocheffizient, klimafreundlich und flexibel auf die Bedürfnisse der Nutzer anpassbar. Auch unsere Mieter profitieren in doppelter Hinsicht: Neben rückläufigen Nebenkosten geht die moderne Gebäudesteuerung Hand in Hand mit der Umgestaltung von Büroflächen in zeitgemäße „New Work“-Konzepte. Hierzu zählt z. B. die Belegung von Büro- und Meetingflächen über eine eigene App. Mit der Einleitung dieser Maßnahmen richtet die DIC ihren Blick nach vorn und folgt ihrer Strategie, den nachhaltigen Wandel mittels Digitalisierung zu vereinfachen und zu beschleunigen („ESG+D“).



# Emissionen

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

## Treibhausgasemissionen

Die Gesamtemissionen der DIC Asset AG sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,7% und gegenüber dem Basisjahr 2018 um 22,3% auf 96.728 t CO<sub>2</sub>e (inkl. 20% Sicherheitszuschlag) gesunken.<sup>1</sup> Die größte Emissionsquelle bleibt weiterhin der Mieterverbrauch für Wasser sowie Strom- und Heizenergie im Segment Commercial Portfolio. 2022 belief sich dieser auf 73.898 t CO<sub>2</sub>e.

Derzeit stammt ein Anteil von 10% (1.484.326 kWh) der Allgmeinstromversorgung im Commercial Portfolio 2022 noch nicht aus erneuerbarer Energie. Gegenüber dem Vorjahr konnten wir den Anteil der erneuerbaren Energien bereits um 10% erhöhen. Da Teile der von der VIB übernommenen Portfolios noch nicht mit Strom aus erneuerbarer Energie versorgt werden, lag deren Anteil an der Allgmeinstromversorgung des Commercial Portfolio im Berichtsjahr erneut unter 100%. Wir werden weitere Maßnahmen ergreifen, um die angestrebten 100% schnell zu erreichen.

Die Intensität der Treibhausgasemissionen (t CO<sub>2</sub>e/qm) der DIC Asset AG umfasst alle wesentlichen Emissionsquellen aus den Scopes 2 und 3. Die Tabelle auf Seite 71 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 ab-

<sup>1</sup> Die Ergebnisse der durch die Übernahme der VIB erforderlichen Rückrechnung dienen lediglich der Erkenntnisgewinnung über rückblickende Verbrauchs- und Emissionstrends des heutigen DIC-Bestands. Es kommt im Ergebnis nicht zu einer stärkeren Reduktion der Werte von 2018 bis 2022, als unter der alleinigen Betrachtung des Altbestands zu beobachten wäre.

## Treibhausgasbilanz gemäß GHG-Protokoll

in tCO <sub>2</sub> e	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022	Δ 2018-2022
<b>Scope 1</b>						
Fuhrpark	256	288	284	347		
<b>Zwischensumme Scope 1</b>	<b>256</b>	<b>288</b>	<b>284</b>	<b>347</b>	<b>21,9%</b>	<b>35,2%</b>
<b>Scope 2</b>						
DIC Asset AG, Verbrauch Mieterstrom <sup>1</sup>	4	13	36	29		
DIC Asset AG, Verbrauch Fernwärme	32	29	30	23		
DIC Asset AG, Allgmeinstromverbrauch <sup>2</sup>	52	49	0	0		
Allgmeinstrom Commercial Portfolio	786	1.025	1.510	781		
<b>Zwischensumme Scope 2</b>	<b>875</b>	<b>1.116</b>	<b>1.576</b>	<b>833</b>	<b>-47,1%</b>	<b>-4,7%</b>
<b>Scope 3</b>						
Bezogene Materialien/Dienstleistungen	153	263	348	397		
Vorgelagerte Emissionen aus Kraftstoff- und Energiebezug	930	975	617	684		
Abfall	2	2	2	8		
Geschäftsreisen	58	13	6	49		
Anreise Mitarbeitende <sup>3</sup>	279	210	232	337		
Allgmeinstrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	120	137	163	169		
Wärmeversorgung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	53	90	98	76		
Wasserversorgung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien	3	2	1	1		

Fortsetzung der Tabelle auf Seite 71

gelaufenen Berichtsjahr um 4 % und gegenüber dem Basisjahr 2018 um 26 % reduziert. Daraus resultiert eine Treibhausgasintensität 2022 von 0,0432 t CO<sub>2</sub>e/qm im Commercial Portfolio.

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. Durch die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und die daraus resultierenden zielgerichteten Maßnahmen werden wir das gesteckte Ziel erreichen. Seit 2018 konnten wir bereits rund 26 % der THG je qm Commercial Portfolio reduzieren.

#### Treibhausgasbilanz gemäß GHG-Protokoll

in tCO <sub>2</sub> e	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022	Δ 2018-2022
Mieterverbrauch Strom, Wasser und Heizenergie, Segment Commercial Portfolio (basierend auf der Portfolio-Hochrechnung)	96.640	80.754	76.738	73.898		
<b>Scope 3</b>						
Mieterverbrauch Strom und Heizenergie, Segment Institutional Business (basierend auf der Hochrechnung Segment Commercial Portfolio und Anteil Co-Investments-Hochrechnung)	4.412	2.794	3.682	3.807		
<b>Zwischensumme Scope 3</b>	<b>102.650</b>	<b>85.240</b>	<b>81.887</b>	<b>79.427</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-22,6%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>103.782</b>	<b>86.644</b>	<b>83.747</b>	<b>80.607</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-22,3%</b>
Zzgl. 20% Sicherheitszuschlag	20.756	17.329	16.749	16.121		
<b>Gesamt inkl. 20% Sicherheitszuschlag</b>	<b>124.538</b>	<b>103.973</b>	<b>100.497</b>	<b>96.728</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-22,3%</b>

<sup>1</sup> Angemietete sowie im Eigentum befindliche Unternehmensstandorte

<sup>2</sup> DIC Asset AG, Allgemeinstromversorgung aus 100% Ökostrom (nur Unternehmensstandorte im Eigentum)

<sup>3</sup> Die Emissionen aus Arbeitswegen der Mitarbeitenden wurden auf Basis einer Modellierung des Bundesverkehrsamts berechnet.

#### Intensität der Treibhausgasemissionen je qm Commercial Portfolio exkl. Institutional Business

in tCO <sub>2</sub> e	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022	Δ 2018-2022
Absolute Treibhausgasemissionen Commercial Portfolio	98.271	82.659	78.762	75.249	-4%	-23%
Zzgl. 20% Sicherheitszuschlag	19.654	16.532	15.752	15.050	-4%	-23%
<b>Gesamt inkl. 20% Sicherheitszuschlag</b>	<b>117.925</b>	<b>99.191</b>	<b>94.514</b>	<b>90.299</b>	<b>-4%</b>	<b>-23%</b>
<b>Treibhausgasemissionen je qm Commercial Portfolio</b>	<b>0,0585</b>	<b>0,0478</b>	<b>0,0449</b>	<b>0,0432</b>	<b>-4%</b>	<b>-26%</b>

# Green Buildings und zertifizierte Gebäude

## CRE 8 Nachhaltige Portfolioentwicklung

Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten machen mittlerweile einen wesentlichen Anteil unseres Immobilienportfolios aus. In unseren Nachhaltigkeitsberichten legen wir regelmäßig die Entwicklung unseres Green-Building-Teilportfolios dar, ausgewiesen für unser Commercial Portfolio und das Institutional Business (ab 2022 einschließlich der VIB). Unter Green Buildings verstehen wir gemäß der Definition in unserem Green Bond Framework (GBF) Gebäude mit hohem Energieeffizienzstandard (z. B. ENEC 2009) oder einem definierten Mindestlevel bei Nachhaltigkeitszertifikaten, wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“. Den Fortschritt beim Ausbau unseres Bestandes an Green Buildings weisen wir regelmäßig im Green Bond Impact Reporting in unseren Geschäftsberichten aus. Zwischen den Schwerpunktthemen „Green Buildings“ und „Innovative Gebäudetechnik“ ergeben sich starke Synergien. Sustainable Excellence bedeutet für uns, Objekte nach den neu-

esten Erkenntnissen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu ertüchtigen und unsere Fortschritte mittels Zertifizierungen transparent zu belegen.

Die im Vorjahr erworbenen Objekte „Uptown Tower“ und „Campus C“ erreichten 2022 planmäßig das Zertifizierungsniveau „BREEAM Very Good“. Durch die Konsolidierung der VIB kamen 2022 weitere 25 Green Buildings hinzu. Im Berichtsjahr 2022 veränderte sich der Anteil der Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolio von 11,6% auf 31,0%.

In unserem GBF haben wir uns zum Ziel gesetzt, unseren Green-Building-Anteil im Commercial Portfolio bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern. Dieses Ziel konnten wir bereits 2022 mit einem Green-Building-Anteil von 31,0% durch unsere zielgerichtete und nachhaltige Wachstumsstrategie frühzeitig überschreiten.

### Unser Ziel

Ziel	KPI	Status	Veränderung gegenüber Vorjahr
Steigerung des Green-Building-Anteils auf mindestens 20% bis 2023 (Commercial Portfolio)	Anteil Green Buildings nach GBF, gemessen am Marktwert des Commercial Portfolio	31,0%	+19,4%-Punkte





**Green Buildings**

	31.12.2021					31.12.2022 <sup>1</sup>				
	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt
<b>Anzahl</b>	3	1	1	0	<b>5</b>	6	1	3	22	<b>32</b>
<b>In % der Mietflächen</b>	4,1%	1,2%	1,4%	0%	<b>6,7%</b>	3,0%	0,4%	3,6%	19,9%	<b>27,0%</b>
– davon Neubau und Sanierung	4,1%	1,2%	0%	0%	<b>5,3%</b>	3,0%	0,4%	0,0%	0%	<b>3,5%</b>
– davon Bestand	0%	0%	1,4%	0%	<b>1,4%</b>	0%	0%	3,6%	19,9%	<b>23,5%</b>
<b>In % der Marktwerte</b>	6,2%	3,3%	2,0%	0%	<b>11,6%</b>	5,8%	1,7%	5,0%	18,4%	<b>31,0%</b>
– davon Neubau und Sanierung	6,2%	3,3%	0%	0%	<b>9,5%</b>	5,8%	1,7%	0%	0%	<b>7,6%</b>
– davon Bestand	0%	0%	2,0%	0%	<b>2,0%</b>	0%	0%	5,0%	18,4%	<b>23,4%</b>

<sup>1</sup> Alle Werte wurden ohne Projektentwicklung und Repositionierungsobjekte/ohne Vorzertifikate berechnet.

Zwischen der Darstellung der nachhaltigkeitszertifizierten Gebäude in unseren Nachhaltigkeitsberichten einerseits und den Green Buildings gemäß der Definition in unserem Green Bond Framework (einschließlich dem regelmäßigen Green Bond Impact Reporting in unseren Geschäftsberichten) andererseits kommt es zu geringfügigen Abweichungen aufgrund unterschiedlicher Ausweiskategorien. Die Abweichungen gehen auf den Umstand zurück, dass unser Green Bond Framework hohe Hürden an die Einordnung

eines Gebäudes als „Green Building“ stellt. In den GRI besteht hingegen ein anderer Anspruch: Hier sollen möglichst alle in der Berichtsperiode erhaltenen Zertifizierungen ausgewiesen werden, unabhängig von der geltenden Definition in unserem Green Bond Framework. Um der GRI-Berichtspflicht nachzukommen, enthält die folgende Tabelle das Rating der drei meistverbreiteten Labels DGNB, LEED und BREEAM zum Stichtag 31. Dezember 2022, wobei hier auch die Objekte des Institutional Business enthalten sind.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der nachhaltigkeitszertifizierten Gebäude im Commercial Portfolio von sechs auf 33 und im Institutional Business von 20 auf 26 gestiegen. Auf der gesamten DIC-Plattform ergab sich somit eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 26 auf 59 zertifizierte Objekte. Dies entspricht 24,8% der Mietflächen bzw. 28,0% der Marktwerte unserer Plattform.

Nachhaltigkeitszertifizierte Gebäude<sup>1</sup>

in %	Commercial Portfolio				Institutional Business				Gesamt			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
<b>DGNB Gold (Anzahl)</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>19</b>
Mietflächen in %	3,1	3,4	4,1	3,0	1,3	2,5	10,0	9,6	2,0	2,8	8,5	6,8
Marktwerte in %	6,0	5,9	6,4	5,8	0,8	2,9	4,7	4,9	2,1	3,5	5,0	5,2
<b>DGNB Silber (Anzahl)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Mietflächen in %	0	0	0	0	0	0	2,4	2,1	0	0	1,8	1,2
Marktwerte in %	0	0	0	0	0	0	0,8	0,7	0	0	0,6	0,5
<b>LEED Gold (Anzahl)</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Mietflächen in %	0	1,2	1,2	0,4	11,5	9,5	5,8	5,5	6,7	6,6	4,6	3,3
Marktwerte in %	0	3,7	3,4	1,7	18,7	14,4	11,8	10,7	13,9	12,2	11,8	8,0
<b>BREEAM Very Good (Anzahl)</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
Mietflächen in %	1,3	1,5	1,4	3,6	0	0	0	2,6	0,5	0,5	0,4	3,0
Marktwerte in %	2,4	2,3	2,1	5,0	0	0	0	7,3	0,6	0,5	0,4	6,6
<b>BREEAM Good (Anzahl)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
Mietflächen in %	0	0	3,0	1,1	0	0	0	1,5	0	0	0,8	1,3
Marktwerte in %	0	0	3,3	1,7	0	0	0	1,9	0	0	0,6	1,8
<b>BREEAM Pass (Anzahl)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Mietflächen in %	0	0	0	0	0	0	0	0,9	0	0	0	0,5
Marktwerte in %	0	0	0	0	0	0	0	0,6	0	0	0	0,4
<b>ENEV 2009 (Anzahl)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
Mietflächen in %	0	0	0	19,9	0	0	0	0	0	0	0	8,7
Marktwerte in %	0	0	0	18,4	0	0	0	0	0	0	0	5,4
<b>Gesamt (Anzahl)</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>33</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>59</b>
Mietflächen in %	4,4	6,1	9,7	28,1	12,7	12,0	18,2	22,2	9,2	9,9	16,0	24,8
Marktwerte in %	8,4	11,9	15,1	32,7	19,5	17,3	17,2	26,1	16,6	16,2	18,4	28,0

<sup>1</sup> Alle Werte wurden ohne Projektentwicklung und Repositionierungsobjekte/ohne Vorzertifikate berechnet.

<sup>2</sup> Status ENEV 2009 noch nicht systematisch im Institutional Business erfasst.

# VIB goes green? **Machbar!**

Im Verlauf der letzten zwanzig Jahre wurde der Anteil der erneuerbaren Energien am deutschen Stromverbrauch kontinuierlich gesteigert: von nur 6,3% im Jahr 2000 auf über 46% im Jahr 2022.<sup>1</sup>

Die deutsche Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf 80% zu erhöhen.<sup>2</sup> Dazu wurde im Berichtsjahr das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet, das zum Jahresbeginn 2023 in Kraft tritt.<sup>3</sup> Mit diesem Gesetz schafft der deutsche Gesetzgeber Vorrang für erneuerbare Energien, beendet die EEG-Förderung über den Strompreis, beschreibt klare Ausbaupfade für Wind- und Solarenergie und erhöht die Vergütung von Solaranlagen.<sup>2</sup>

Die VIB hat bereits vor dieser gesetzgeberischen Initiative den konsequenten Ausbau von Photovoltaikanlagen unterstützt. Dabei richten wir die Anlagen nicht selbst, sondern kooperieren mit einem Dienstleister, der auf die Errichtung und den Betrieb von PV-Anlagen spezialisiert ist. Die Aufgabe der VIB besteht darin, geeignete Flächen in unserem Portfolio zu identifizieren und für eine mögliche PV-Anlage nutzbar zu machen. So lag die jährliche Photovoltaikkapazität der auf VIB-Flächen errichteten Anlagen schon 2020 bei 4.000 kWp. Diese über eigene PV-Anlagen erzeugte „grüne“ Stromkapazität wurde seitdem jedes Jahr nahezu verdoppelt, auf rund 15.700 kWp im Jahr 2022 – ein starker Beleg für die „sustainable performance“ der VIB. Dieser Wachstumspfad soll fortgesetzt werden. Geplant ist der Ausbau der PV-Kapazitäten der VIB auf 30.000 kWp bis Jahresende 2025.

Für den Ausbau der PV-Kapazitäten eignen sich insbesondere Neubauprojekte in der Assetklasse Logistik, da hier bereits in der Planungsphase wichtige Faktoren wie die Traglast der Dächer berücksichtigt werden können und i. d. R. große Dachflächen vorhanden

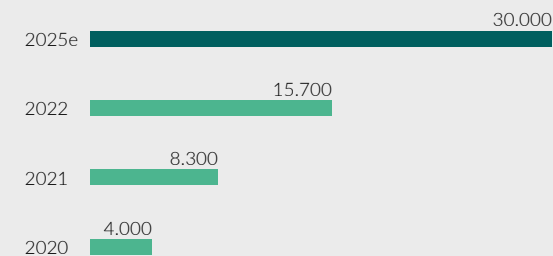
sind. Photovoltaik wird aber nicht nur im Neubaubereich eine Rolle spielen. Aufgrund der Weiterentwicklung der Modultechnik, vor allem im Bereich der Gewichtsreduktion, können Solarmodule auch auf Dächern mit geringerer Traglast installiert werden. So prüft die VIB auch, wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, Solaranlagen auf Bestandsobjekten nachzurüsten. Die 2022 erzeugte PV-Gesamtkapazität entsprach einer Einsparung von 5.300 t CO<sub>2</sub>e oder rund 2 Mio. Litern Heizöl. Damit leistet die VIB einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors und unterstützt die Klimaziele der deutschen Bundesregierung.

In puncto ökologischer Nachhaltigkeit setzt auch die selbsterrichtete Firmenzentrale der VIB höchste Maßstäbe: Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage installiert. Mit einer Leistung von 30 kWp pro Jahr ergibt sich rechnerisch seit Inbetriebnahme der Anlage eine Einsparung von ca. 69 t CO<sub>2</sub>e. Das nach neuesten Standards in Sachen Kühl- und Klimatechnologie errichtete Gebäude heizt ausschließlich mit einer Wärmepumpe. Auf die Verbrennung von Brennstoffen wird vollständig verzichtet. Darüber hinaus sind ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie eine Begrünung der Carportdachflächen vorhanden.

Mit der Übernahme der VIB läutet die DIC ein weiteres Kapitel ihrer Erfolgsgeschichte ein. Neben der Expertise in der Entwicklung und dem Management von Logistikimmobilien gewinnt die DIC einen reichen Erfahrungsschatz in der Errichtung von PV-Anlagen. Die DIC unterstützt ihre Tochtergesellschaft im weiteren Ausbau der PV-Initiative. Gleichzeitig ist vorgesehen, dieses Erfolgsmodell auf Konzernebene fortzuführen. Dazu sollen zunächst eigene PV-Projekte in der Assetklasse Büro in Form von Pilotphasen umgesetzt werden.

**Photovoltaikkapazitäten im VIB-Konzern**

in kWp



<sup>1</sup> Quelle: [www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/faq-energiewende-2067498](http://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/faq-energiewende-2067498)

<sup>2</sup> Quelle: [www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/nouvelle-ee-gesetz-2023-2023972](http://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/nouvelle-ee-gesetz-2023-2023972)

<sup>3</sup> Quelle: [www.gesetze-im-internet.de/ee\\_g\\_2014/](http://www.gesetze-im-internet.de/ee_g_2014/)

## Weitere Themen

GRI 303-1 | 306-2 | CRE2

### Wasser und Abfall

Der gesamte Wasserverbrauch (Unternehmensstandorte einschließlich Commercial Portfolio) belief sich 2022 auf 473.297 cbm und hat damit gegenüber dem Vorjahr um 63,3% zugelegt. Wir sehen diese deutliche Zunahme im Zusammenhang mit der verstärkten Nutzung der Büroflächen nach Beendigung der Corona-Maßnahmen. Gegenüber dem Basisjahr 2018 lässt sich ein Anstieg von 10,5% verzeichnen.

Das absolute Abfallaufkommen ist im Vergleich zum Vorjahr um 61,9% gestiegen. Gegenüber dem Basisjahr 2018 ergibt sich ein Anstieg von 81,4%. Besonders der Anteil von Papier (PPK) und verwertbarem Abfall (AzV) stieg um über 100% im Vergleich zu 2018 an. Diese hohen Zuwachsraten nehmen wir zum Anlass, das Abfallaufkommen einer detaillierten Analyse zu unterziehen, um geeignete Maßnahmen der Müllvermeidung abzuleiten.

Die Angaben zu Art und Menge der Abfallstoffe werden anhand der Rahmendaten der Entsorgungsunternehmen (Fassungsvermögen und Häufigkeit der Leerung) an unseren Bürostandorten geschätzt. Die Abfallentsorgung erfolgt an allen Standorten jeweils gemeinsam für alle Mieter des Objekts. Das der DIC zuzurechnende geschätzte Abfallvolumen ergibt sich aus Gesamtabfallvolumen je Abfallart im Gesamtobjekt, multipliziert mit dem Flächenanteil der Mietfläche der DIC.

### Wasserverbrauch der DIC Asset AG

in cbm	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022	Δ 2018-2022
Wasserverbrauch Unternehmensstandorte	2.963	3.161	1.901	2.246	18,1%	-24,2%
Wasserverbrauch Commercial Portfolio	425.389	286.615	288.011	471.051	63,6%	10,7%
<b>Gesamt</b>	<b>428.352</b>	<b>289.775</b>	<b>289.912</b>	<b>473.297</b>	<b>63,3%</b>	<b>10,5%</b>
Wasserverbrauch je qm Unternehmensstandort	0,35	0,30	0,18	0,21	18,7%	-39,0%
<b>Wasserverbrauch je qm Commercial Portfolio</b>	<b>0,21</b>	<b>0,14</b>	<b>0,14</b>	<b>0,23</b>	<b>64,6%</b>	<b>6,8%</b>

### Abfallvolumen der DIC Asset AG

in Litern	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022	Δ 2018-2022
Nicht recyclingfähiger Abfall (Restmüll)	103.888	153.281	148.567	148.255	-0,2%	42,7%
Papier (PPK)	259.355	289.682	279.798	535.190	91,3%	106,4%
Verwertbarer Abfall (AzV)	47.371	53.024	51.659	97.934	89,6%	106,7%
Recyclingfähiges Material (Wertstoffe)	120.284	112.957	114.894	181.834	58,3%	51,2%
<b>Gesamt</b>	<b>530.897</b>	<b>608.944</b>	<b>594.918</b>	<b>963.213</b>	<b>61,9%</b>	<b>81,4%</b>
in Litern/qm	2018	2020	2021	2022	Δ 2021-2022	Δ 2018-2022
Abfallvolumen je qm Unternehmensstandort	62,65	57,85	56,25	91,50	63%	46%

# Social

Die DIC übernimmt Verantwortung als Arbeitgeber. Wir pflegen eine Arbeitskultur, die geprägt ist von Toleranz, Vielfalt und gegenseitigem Respekt. Wir fördern das Entwicklungspotenzial unserer Mitarbeitenden und fordern deren volles Engagement. Wir setzen unternehmerisches Denken und Handeln im betrieblichen Alltag um. Unsere Mitarbeitenden genießen ein hohes Maß an Eigenverantwortung – sie sind flexibel und kompetent. Als aktiver Teil der Gesellschaft engagieren wir uns für das soziale Miteinander vor Ort. Mehr über unser Engagement erfahren Sie im folgenden Kapitel.



- 78 Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen
- 80 Attraktiver Arbeitgeber
- 81 Diversität und Chancengleichheit
- 85 Unser Engagement für eine gute und faire Zusammenarbeit

# Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen

## GRI 3-3 Echtes Teamplay – starke Ergebnisse

Die DIC Asset AG („DIC“) hat 2022 das beste FFO-Ergebnis der Unternehmensgeschichte erzielt. Dieser Erfolg ist maßgeblich auf die handelnden Akteure zurückzuführen: unsere couragierten Mitarbeitenden. Deshalb arbeiten wir fortwährend daran, ihnen ein Umfeld zu schaffen, in dem sie ihr Potenzial voll entfalten können. Dabei sollen und dürfen die Herkunft, Hautfarbe, Altersgruppe, sexuelle Orientierung oder andere fachfremde Faktoren keine Rolle spielen. Dies ist Teil unseres Leitbildes. Die DIC hat in der Wesentlichkeitsanalyse zwei soziale Themen als wesentlich identifiziert. Neben dem Profil als attraktiver Arbeitgeber gehören hierzu sämtliche Aspekte der Diversität und Chancengleichheit.

Ein attraktiver Arbeitgeber zu sein bedeutet vor allem, auf die Bedürfnisse unserer Kolleginnen und Kollegen einzugehen. Hierzu gehören insbesondere stabile Arbeitsverhältnisse. Diese bilden nicht nur die Basis für eine finanziell sichere Lebensplanung, sondern sind auch Ausdruck unserer Wertschätzung. Daher verfügen alle unserer Mitarbeitenden über einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Damit schuf die DIC gerade in einem von hoher Unsicherheit geprägten Jahr 2022 Stabilität und Verlässlichkeit und förderte eine solide Vertrauensbasis unter allen Kolleginnen und Kollegen. Gleichzeitig gehen wir auf die Bedürfnisse unserer Mitarbeitenden ein, indem wir flexible Arbeitsmodelle einführen, Arbeitsplätze modernisie-

ren, Möglichkeiten zur beruflichen Weiterentwicklung anbieten und unsere internen Teambuildingprojekte umsetzen. Diese Werte gelten auch für unsere durch die mehrheitliche Übernahme der VIB Vermögen AG („VIB“) neu gewonnenen Mitarbeitenden. Sofern nicht explizit anders angegeben, enthalten die in diesem Kapitel ausgewiesenen Kennzahlen bereits die konsolidierten Werte unter Berücksichtigung der VIB. Weitere Angaben zu der Übernahme der VIB und den daraus resultierenden Effekten finden sich im Kapitel „Allgemeine Angaben“.

Attraktive Arbeitgeber sorgen für eine angemessene Vergütung ihrer Leistungsträger. Die Gehälter der DIC basieren auf einem dynamischen Vergütungssystem, welches aus einem Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen besteht. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an den gängigen Standards der Branche. Der leistungsabhängige Teil des Gehalts basiert auf individuellen sowie strategischen und operativen Unternehmenszielen, die jährlich mit den Vorgesetzten abgestimmt werden. Um die Angemessenheit der Gehaltszahlungen sicherzustellen, hat die DIC im Berichtsjahr erstmals am Real Estate Compensation Clubbenchmark teilgenommen. Die Ergebnisse des Benchmarks fließen in die Ermittlung angemessener Gehalts- und Tantiemeregulungen ein. Im Januar 2022 hat der Vorstand außerdem ein konzernweites Mitarbeiterbeteiligungsprogramm aufgelegt, das Mitarbeitenden eine zusätzliche aktienba-

sierte Gehaltskomponente gewährt. Bereits im ersten Jahr nach Einführung haben über 70% unserer Mitarbeitenden das Angebot angenommen. Das Programm ist so ausgestaltet, dass Anreize für eine langfristige Steigerung der Wertschöpfung gesetzt werden. Es geht also nicht um die Incentivierung kurzfristiger Erfolge, sondern die Würdigung einer nachhaltig erfolgreichen Teamleistung. Dazu erwirbt das Unternehmen jeden Dezember eigene Aktien über den Markt, die in einem eigenen Depot verwaltet werden. Die Auszahlung der Mitarbeiterbeteiligung erfolgt nach vierjähriger Betriebszugehörigkeit und entspricht der Aktienkursentwicklung in diesem Zeitraum.

Als Arbeitgeber setzen wir uns aktiv für Diversität und Chancengleichheit ein. Wir sind davon überzeugt, dass interdisziplinäre und divers zusammengesetzte Teams bessere Ergebnisse hervorbringen. Wir fördern eine inklusive Arbeitsumgebung und Unternehmenskultur. Unser Ziel ist es, eine offene und dem Menschen zugewandte Arbeitsatmosphäre zu gewährleisten, in der jeder Mitarbeitende sein volles Potenzial entfalten kann. Für das tägliche Miteinander haben wir die Kernwerte Integrität, Respekt und Wertschätzung fest verankert. Diese Kernwerte haben wir neben weiteren Verhaltensregeln in unseren Richtlinien festgeschrieben, z. B. in dem Code of Conduct, der Compliance-Richtlinie und dem Geschäftspartnerkodex. Die DIC duldet keine Diskriminierung, gleich welcher Form. Zur Vermittlung unserer Grundwerte

# 70%

Beteiligung **Aktienprogramm** für Mitarbeitende

und Verhaltensrichtlinien führen wir regelmäßig Schulungen und Workshops durch, für die unsere Head of People and Culture verantwortlich ist. Unser Compliance-Beauftragter ist der erste Ansprechpartner, um auf ungewöhnliche Verhaltensweisen oder Verstöße gegen unsere Verhaltensrichtlinien aufmerksam zu machen. Für den Schutz der Diversität und Chancengleichheit verfügt unser Compliance-Beauftragter über weitgehende Kompetenzen und berichtet unmittelbar an die CEO. Der Umgang mit solchen Verstößen erfolgt über ein eigenes Compliance-Management-System, einschließlich entsprechender Prozessvorgaben. Darüber hinaus verfügt die DIC über ein Hinweisgebersystem, über das anonym Beschwerden hinsichtlich besonders sensibler Themen eingereicht werden können.

Um sicherzustellen, dass die ergriffenen Maßnahmen im Hinblick auf die beiden wesentlichen Themen „attraktiver Arbeitgeber“ und „Diversität und Chancengleichheit“ wirksam und aktuell sind, pflegen wir einen regelmäßigen Austausch mit den betroffenen Stakeholdern, z. B. in Form von Mitarbeiterbefragungen. Durch diesen Austausch stellen wir sicher, dass unsere Maßnahmen den Bedürfnissen und Anforderungen unserer Mitarbeitenden sowie unserer Kunden und Partner entsprechen und den aktuellen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt gerecht werden. Wir legen großen Wert auf Transparenz und Offenheit in diesem Prozess. Im folgenden Abschnitt berichten wir ausführlich über die im Berichtsjahr durchgeführten Maßnahmen und Initiativen.

## Unsere Markenkultur ist **spürbar**

**Das Thema „Diversität“ hat in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen. Wie stellt die DIC ein inklusives Arbeitsumfeld sicher, unabhängig von Herkunft, Geschlecht oder sexueller Orientierung?**

Wir benötigen Offenheit und Wertschätzung in vielerlei Hinsicht: Diversität von Perspektiven und Meinungen, von Wissen und Disziplinen, von Ansichten und Einschätzungen. Uns allen tut es gut, immer wieder am eigenen „Open Mind“ zu arbeiten. Organisatorisch versuchen wir diese Atmosphäre durch verschiedene Richtlinien, Guidelines und Veranstaltungen umzusetzen. Wir versuchen, die Menschen mitzunehmen und Verständnis zu schaffen für unsere Anliegen. Wir sind z. B. darauf bedacht, ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis auf allen Ebenen zu erreichen. Grundsätzlich orientieren wir uns aber nicht am Geschlecht oder anderen Diversitätsmerkmalen, sondern an der Kompetenz, Berufserfahrung und dem Know-how.

**Wie setzen Sie Ihre sozialen Ziele im operativen Alltag um?**

Das hat sehr viel mit der offenen Herangehensweise und der Schaffung eines entsprechenden Bewusstseins innerhalb unserer Organisation zu tun. Wir müssen unseren Mitarbeitenden aber auch entsprechende Angebote machen. Unser PME-Familienervice, der gerade junge Familien bei der Wahrnehmung sämtlicher Ver-

pflichtungen unterstützt, hat sich als bewährtes Instrument erwiesen. Unser Leitmotiv „Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen“ entfaltet also seine Wirkung. Unser Anliegen ist es, das DIC-Team ganzheitlich zu betrachten und durch Kompetenzen zu ergänzen, die gebraucht werden. Unser Konzept geht auf. So wird unser Aufsichtsrat nun um Frau Dr. Geerling ergänzt. Auch der Frauenanteil im Vorstand und auf der Führungsebene 1 wurde gehalten bzw. erhöht. Auf diese Weise konnten wir die gesteckten Ziele bereits vor der gesetzten Deadline erfüllen.

**Wie setzt die DIC ihr soziales Engagement ein, um einen positiven Einfluss auf die Gesellschaft zu entfalten?**

Unser soziales Engagement richtet sich sowohl nach innen als auch nach außen. 2022 konnten wir z. B. im Zuge unserer Social Impact Days Geflüchtete aus der Ukraine unterstützen, indem wir zwei leerstehende Wohnungen aus unserem Portfolio kurzfristig zur Verfügung gestellt haben. Das Engagement unserer Mitarbeitenden ging dabei sehr weit. Sie richteten die Wohnungen selbst ein. Auch unser Engagement bei den Praunheimer Werkstätten erforderte echtes Zupacken. Wir haben dort bei der Renovierung eines Gebäudeteils und unterschiedlicher Räumlichkeiten geholfen. Dieses soziale Commitment werden wir in den kommenden Jahren fortführen, um eine langfristige Wirkung sicherzustellen.



**Anna Katharina Leers**

Head of People and Culture

# Attraktiver Arbeitgeber

## GRI 401-1 | 401-3

Trotz der im Berichtsjahr bestehenden Herausforderungen durch die geopolitischen Spannungen und den schnellen Inflationsanstieg waren seitens der DIC 2022 weder signifikante Entlassungen noch ein krisenbedingter 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 18 % auf 20%<sup>1</sup> erhöht. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die Effekte zurückzuführen, die sich im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergeben haben. Viele Mitarbeitende nahmen die Corona-Pandemie als eine Art Zäsur wahr und fühlten sich veranlasst, ihre aktuelle Lebens- und Arbeitssituation stärker zu hin-

terfragen. Dies führte zu einem Anstieg der allgemeinen Wechselbereitschaft, nicht nur bei der DIC. Die durchschnittliche Mitarbeiterfluktuation in der deutschen Immobilienbranche lag 2021 bei 30%<sup>2</sup> (Wert für 2022 zum Zeitpunkt der Publikation noch nicht veröffentlicht). Gleichzeitig kletterte unsere Personaleintrittsrate gegenüber dem Vorjahr von 31 % auf 33%. Dieser Anstieg war hauptsächlich auf unsere intensivierten Recruiting-Maßnahmen zurückzuführen.

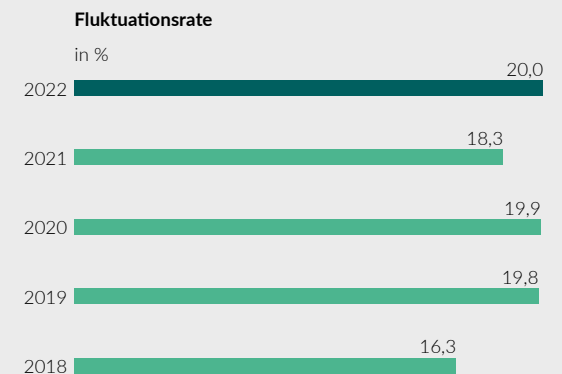
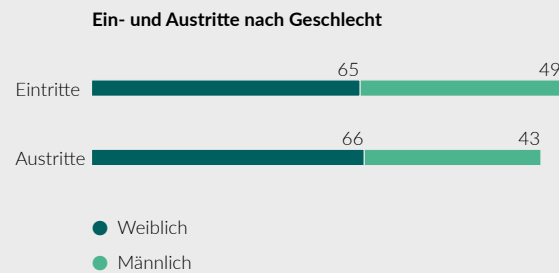
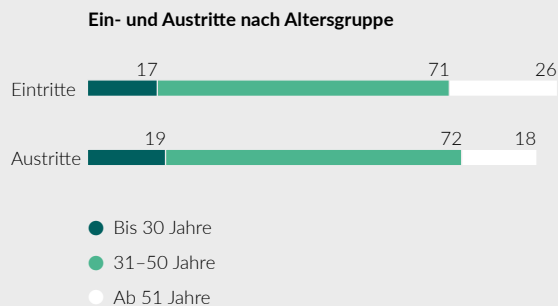
Sämtliche Mitarbeitenden der DIC verfügen über unbefristete Arbeitsverträge. Dies trägt erheblich zu einem sicheren Arbeitsumfeld bei und erlaubt eine vorausschauende Planung der eigenen Lebenssituation. 2022 lag der Anteil der aktiven unbefristeten Arbeitsverträge bei 100%.

Wir bei der DIC vertreten die Meinung, dass eine gute Zusammenarbeit nur dann vollständig gelingen kann, wenn Beruf und Privatleben in Einklang stehen. Dazu gehören familienfreundliche Arbeitsmodelle. Von unseren 341 Mitarbeitenden hatten im Jahr 2022 180 Frauen und 161 Männer gesetzlichen Anspruch auf Elternzeit. Im Berichtsraum haben 27 Frauen und neun Männer von diesem Anspruch Gebrauch gemacht. Zudem sind sieben weibliche und acht männliche Mitarbeitende nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt. Insgesamt waren acht Frauen und keine Männer auch noch zwölf Monate nach ihrer Rückkehr aus der Elternzeit im Konzern beschäftigt. Die Rückkehrquote nach Beendigung der Elternzeit lag im Berichtsjahr bei den weiblichen Angestellten bei 100% und den männlichen Angestellten bei 89%.

<sup>1</sup> Austritte während der Probezeiten bleiben unberücksichtigt.  
<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, April 2022

# 100%

unbefristete Arbeitsverträge





# Diversität und Chancengleichheit

GRI 405-1 | 405-2

## Angestelltenkategorien und Frauenquoten

Der Gesamtanteil von Frauen in der Belegschaft unterhalb der Vorstandsebene der DIC Asset AG lag im Berichtsjahr 2022 bei 53%. Im Berichtsjahr 2022 ergab sich unter sämtlichen Konzernmitarbeitenden (einschl. VIB) die folgende Altersstruktur: 13% der Mitarbeitenden waren 30 Jahre alt oder jünger, 62% und damit der wesentliche Anteil der Mitarbeitenden war zwischen 31 und 50 Jahre alt. In die Altersgruppe über 51 Jahre fielen 25% der Kolleginnen und Kollegen. Unser Ziel besteht darin, das ausgewogene Geschlechterverhältnis in der Mitarbeiterkategorie unterhalb des Vorstands auf dem aktuell starken Niveau zu halten. Gleichzeitig soll auch die gegenwärtige Altersstruktur aufrechterhalten werden.

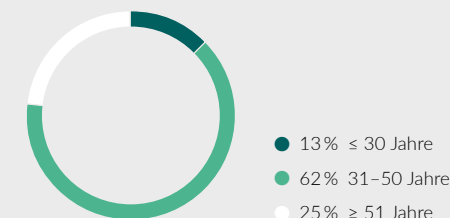
Die nachfolgenden ausgewiesenen Mitarbeiterkennzahlen beziehen sich ausschließlich auf die Werte der DIC-Mitarbeitenden (exkl. VIB) im Jahr 2022. Die Konsolidierung der Kennzahlen und Zielgrößen mit den Werten der VIB wird in der kommenden Berichtsperiode erfolgen. Die DIC Asset AG ist als börsennotierte 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.

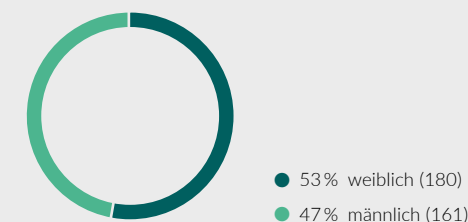
Die DIC Asset AG hat sich das Ziel gesetzt, den Anteil von Frauen und Männern in allen Angestelltenkategorien in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen bzw. dieses zu halten. Auf der Führungsebene 1 (ohne Niederlassungsleitung) wurde das 2017 festgelegte Ziel einer Frauenquote von 15,38% (2/13) fristgerecht Ende Juni 2022 erreicht. Danach wurde die Definition der Führungsebene 1 leicht angepasst (erweiterter Führungskreis einschließlich Regionalleiter) und eine neue Zielgröße von 28,125% (9/32) festgelegt, die bis Ende Juni 2027 zu erfüllen ist. Auch diese Zielgröße wurde per 31. Dezember 2022 mit einem ausgewiesenen Wert von 31% bereits erreicht.

Das Kontrollorgan der DIC Asset AG ist der Aufsichtsrat. In der Hauptversammlung am 24. März 2022 wurde als neues Aufsichtsratsmitglied Frau Dr. Geerling

Altersstruktur



Mitarbeiterverhältnis



### Ziele der Angestelltenkategorien und Frauenquoten

Ziele (DIC inkl. VIB)	KPI	Status	Veränderung
Erhalt des aktuellen Niveaus zwischen Frauen und Männern unterhalb des Vorstands	Anzahl Mitarbeitende nach Geschlechterkategorie unterhalb des Vorstands (m/w/d) <sup>1</sup>	53% Frauen 47% Männer	+1 PP Frauen -1 PP Männer
Erhalt des aktuellen Niveaus der Altersstruktur	Anzahl Mitarbeitende nach Altersstruktur	13% ≤ 30 Jahre 62% 31-50 Jahre 25% ≥ 51 Jahre	-2 PP ≤ 30 Jahre -3 PP 31-50 Jahre +5 PP ≥ 51 Jahre

<sup>1</sup> Angaben zur Geschlechteridentität „divers“ können aktuell noch nicht gemacht werden.

gewählt. Die DIC Asset AG hat damit ihr im Vorjahr gesetztes Ziel erfüllt, den Frauenanteil im Aufsichtsrat bis 30. Juni 2022 auf 1/6 zu erhöhen. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 bestand dieser aus sechs Mitgliedern (eine Frau, fünf Männer). Dies entspricht einer Frauenquote im Kontrollorgan von 16,66 %.

Dem Vorstand der DIC Asset AG gehörten zum Stichtag 31. Dezember 2022 eine Frau und drei Männer an. Dies entspricht einer Frauenquote im Vorstand von 25 %. Das im Jahr 2017 gesetzte Ziel einer Frauenquote von 1/4 wurde somit auch in diesem Jahr erfüllt. Die beiden Vorstandsmitglieder Christian Bock (CIBO) und Patrick Weiden (CCMO) schieden zum Jahresende 2022 aus dem Vorstand der DIC aus. Seit Jahresbeginn 2023 ergänzen Torsten Doyen (CIBO) und Christian Fritzsche (COO) unser Vorstandsteam. Die Veränderungen in der Zusammensetzung des Vorstands haben keine Auswirkungen auf dessen Frauenquote, die unverändert bei 25 % liegt.

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, mit Wirkung vom 1. Juli 2022 die Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand weiterhin auf 25 % und die Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat weiterhin auf 1/6 festzulegen. Zur Erreichung der Zielgrößen wurde jeweils eine Frist bis zum 30. Juni 2027 bestimmt.

Aufgrund der Etablierung neuer Zielgrößen durch den Aufsichtsrat der DIC ist es erforderlich, die Mitarbeiterkennzahlen zur Diversität für den Berichtszeitraum 2022 getrennt nach DIC und VIB auszuweisen.

#### Anteil der Mitarbeitenden nach Angestelltenkategorie

Angestelltenkategorie	Geschlecht	Gesamt	in %
Organe (Vorstand und Aufsichtsrat)	Weiblich DIC	2	20
	Männlich DIC	8	80
Erweiterter Führungskreis	Weiblich DIC/VIB	9/2	31/33
	Männlich DIC/VIB	20/4	69/67
Mitarbeitende (Belegschaft)	Weiblich DIC/VIB	148/21	53/75
	Männlich DIC/VIB	130/7	47/25

#### Ziele der Diversität und Chancengleichheit

Ziele (DIC exkl. VIB)	KPI	Status	Veränderung zum Vorjahr
Erhöhung des Frauenanteils auf Führungsebene 1 (erweiterter Führungskreis einschließlich Regionalleiter) bis 30. Juni 2027 auf 28,125 % (9/32)	Gesamtanteil von Frauen auf Führungsebene 1 (erweiterter Führungskreis einschließlich Regionalleiter)	31 % Ziel vorzeitig erreicht	+5 %-Punkte
Erhalt oder Anhebung des aktuellen Niveaus von Frauen im Führungskreis	Gesamtanteil von Frauen im Führungskreis (mit Niederlassungsleitung)	31 %	+5 %-Punkte
Erhalt oder Anhebung des aktuellen Niveaus von Frauen in der Belegschaft	Gesamtanteil von Frauen in der Belegschaft	53 %	+1 %-Punkte
Erhöhung des Anteils von Frauen im Vorstand bis 30. Juni 2027 auf 25 % (1/4)	Gesamtanteil von Frauen im Vorstand	25 % Ziel vorzeitig erreicht	±0 %-Punkte
Erhöhung des Anteils von Frauen im Aufsichtsrat bis 30. Juni 2027 auf 16,66 % (1/6)	Gesamtanteil von Frauen im Aufsichtsrat	16,66 % Ziel vorzeitig erreicht	+16,66 %-Punkte

### Gehälter

Die DIC hat sich zum Ziel gesetzt, das Grundgehalt und die Vergütung von Frauen und Männern in jeder Angestelltenkategorie insgesamt in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Wir sind davon überzeugt, dass gleiche Arbeit gleich entlohnt werden sollte, unabhängig von Geschlecht, Herkunft oder anderen sozialen Faktoren. Wir arbeiten 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. Neben diesen operativen Anpassungen haben wir 2022 erstmals am Real Estate Compensation Clubbenchmark von Heuer, Kienbaum und dem ZIA teilgenommen, um eine Übersicht der marktüblichen Vergütungen zu erhalten und unsere eigene Wettbewerbsfähigkeit zu beurteilen. Diese Studie analysiert die Vergütungshöhe und -struktur von rund 90 Fach- und Führungsfunktionen in der Immobilienbranche. Die Ergebnisse des Benchmarks unterstützen unseren HR-Bereich bei der Festlegung von passgenauen Entscheidungen zur Gehalts- und Tantiemevergabe.

In den Angestelltenkategorien „Führungskreis“ und „Ohne Führungsaufgaben“ konnten wir den Gender-Pay-Gap deutlich verringern: So verdienten Männer in der Kategorie „Ohne Führungsaufgaben“ bei der DIC durchschnittlich nur noch 25,2% (Vorjahr: 28,3% ohne VIB) mehr als ihre Kolleginnen. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnittsgehalt von 84.995 Euro bei Männern, gegenüber 63.597 Euro bei Frauen. In der Angestelltenkategorie „Führungskreis“ lag der Gender-Pay-Gap bei nur noch 11,0%, was einer Verbesserung von 8%-Punkten gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 19,0% ohne VIB) entspricht. Er-

reicht wurde dies durch eine deutliche Erhöhung des Durchschnittsgehalts bei weiblichen Führungskräften. Die Konsolidierung der VIB hatte keine signifikanten Auswirkungen auf den Gender-Pay-Gap. In der Kategorie „Mitarbeitende mit ähnlichen Aufgaben“ verdienten Männer 2022 rund 1,6% mehr als ihre Kolleginnen (Vorjahr: -2,2% ohne VIB).

Die Verringerung des Gender-Pay-Gap insbesondere auf der Führungsebene ist ein deutliches Zeichen dafür, dass die DIC entschlossen an der Umsetzung der gesteckten sozialen Ziele arbeitet.

#### Gender-Pay-Gap je Angestelltenkategorie

Angestelltenkategorie <sup>1</sup>	Geschlecht	Gehalt in Euro	Pay Gap	Veränderung zum Vorjahr
<b>Führungskreis</b>	Männlich	148.366		
	Weiblich	132.117	-11,0%	+8%-Punkte
<b>Ohne Führungsaufgaben</b>	Männlich	84.995		
	Weiblich	63.597	-25,2%	+3,1%-Punkte
<b>Mitarbeitende mit ähnlichen Aufgaben</b>	Männlich	48.000		
	Weiblich	47.256	-1,6%	-3,8%-Punkte

<sup>1</sup> Die DIC verwendet für den Ausweis des Gender-Pay-Gap folgende Personalkategorien:

**Führungskreis:** Mitarbeitende mit Personalführungsverantwortung

**Ohne Führungsaufgaben:** Mitarbeitende ohne Personalführungsverantwortung

**Mitarbeitende mit ähnlichen Aufgaben:** Sachbearbeitende und

Assistierende

## New Work bei der DIC – die Arbeitswelt ist **veränderbar**

Nicht erst seit der Corona-Pandemie unterliegt die Nutzung des Büroarbeitsplatzes einem grundsätzlichen Wandel. Die Digitalisierung der Arbeitswelt und die Mobilität der Menschen haben dazu geführt, dass heute andere Ansprüche an ein modernes Arbeitsumfeld gestellt werden als noch vor 20 Jahren. Die DIC hat die Zeichen der Zeit erkannt: New Work ist längst Teil unserer Erfolgsgeschichte.



### Transformation des Büros

Neue Arbeit braucht neue Arbeitswelten. Dabei fallen die Lösungen so bunt aus wie die Unternehmen, die sich dem Thema widmen. Selbst unter den Abteilungen desselben Unternehmens werden unterschiedliche Lösungen geschaffen. Das moderne Büro ist keine reine Arbeits-, sondern Begegnungsstätte für innovative Lösungen und unternehmerischen Erfolg.

Daraus ergibt sich eine Transformation des herkömmlichen Büros. Die uniforme Einfallslösung in Großraum- oder Zellenaufteilung hat ausgedient. Innovative Konzepte, die auf die Bedürfnisse der Büronutzer zugeschnitten sind, setzen sich heute durch. Dazu gehört, dass die einzelnen Arbeitsplätze mehr Fläche erhalten und die vorhandenen Räume flexibel nutzbar gestaltet werden. Größere Büroflächen werden häufig in Zonen für unterschiedliche Tätigkeiten aufgeteilt. Ob Stillarbeit am Schreibtisch, Gruppenmeetings oder interaktive Telefonkonferenzen: Jeder Mitarbeitende findet die passende Umgebung. Activity-based working anstatt dröger 9-to-5 Büromonotonie.

### New Expectations

Mit der Veränderung der Arbeitswelt verschieben sich auch die Erwartungen und Ansprüche der Büronutzer an ihre Arbeitsumgebung. Dies beginnt schon mit der Lage des Büros. Gerade jüngere Mitarbeitende haben oft keinen eigenen PKW. Beliebte sind daher urbane Standorte, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen sind. Ebenso wird viel Wert auf eine hohe Aufenthaltsqualität gelegt, die über ein intelligentes Klima-, Licht- und Geräuschmanagement sichergestellt wird. Auch ergonomische und gesundheitsfördernde Kriterien fließen mit ein. Das muffige Kellerbüro hat endgültig ausgedient.

Die nahtlose Integration von Digitaltechnologie ist heute eine Grundvoraussetzung für die moderne Arbeitsumgebung. Gleiches gilt für Flächen, die den sozialen Austausch fördern. Dieser ist nicht nur ausdrücklich gewünscht, sondern gilt heute als wesentliche Treibfeder einer gesunden Unternehmenskultur. Im reinen Homeoffice unerreichbar: Es geht um die Entfaltung von Kreativität, Teambuilding und die Zusammenarbeit über sämtliche Abteilungs- und Hierarchieebenen hinweg.

### Fit for future – Vormachen statt Nachmachen

Die DIC hat das Potenzial moderner Bürokonzepte für sich längst erkannt. So haben wir unseren Standort in München mit über 859 Quadratmetern 2022 mit offenen und flexiblen Raumlays umgestaltet. Die Erkenntnisse, die wir in unseren eigenen Räumen nutzen, fließen unmittelbar in die Beratung unserer Kunden und Mieter ein. Der Erfolg gibt uns Recht: Bei der Konzeption von Neubauten, der Umgestaltung vorhandener Flächen von prominenten Ankermietern oder dem Refurbishment von Landmark-Objekten, wie dem Global Tower in Frankfurt, gestalten wir Büroarbeitswelten nach den neuesten New Work- und ESG-Erkenntnissen. Wir nennen das „fit for future“ – und freuen uns auf das Büro von morgen.

# Unser Engagement für eine gute und faire Zusammenarbeit

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

## Mitarbeiterbindung und -zufriedenheit

Der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften in Deutschland und dessen Folgen werden immer deutlicher sichtbar. Laut einer Umfrage des ifo-Instituts vom Juli 2022 waren knapp 50% der befragten Unternehmen davon beeinträchtigt.<sup>1</sup> Nach Angaben des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks bleiben jedes Jahr zwischen 15.000 und 20.000 Ausbildungsplätze unbesetzt.<sup>2</sup> Auch die Bau- und Immobilienwirtschaft bleibt von dieser Entwicklung nicht unberührt. Um diesem Trend entgegenzuwirken, haben wir die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden als hohes Gut identifiziert und in der strategischen Agenda fest verankert. Als eine Maßnahme haben wir 2021 die Position einer Head of People of Culture geschaffen, deren Aufgabe in der Entwicklung einer einheitlichen Unternehmenskultur sowie der strategischen Adressierung wichtiger Personalthemen besteht. Zu diesen Themen zählt allen voran die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, gerade für Mitarbeitende mit kleinen Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen.

## Mensch im Mittelpunkt

Wir fördern unsere Kolleginnen und Kollegen als Menschen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes. Zur besseren Vereinbarkeit der beruflichen und privaten Pflichten unterstützt die DIC ihre Mitarbeitenden seit 2022 mit dem PME Familienservice. Dabei handelt es sich um einen privaten Dienstleister, der DIC-Angehörigen zu besonders günstigen Konditionen zur Verfügung steht. Wir erhalten professionelle Unterstützung rund um die Themen Kinder- und Familien-

zeit (z. B. Kinderbetreuung, Haushaltshilfen, Ratgeber) sowie Home- und Eldercare (z. B. Vorsorge, Rentenversicherung, Betreuung älterer Familienangehöriger). Darüber hinaus bietet der PME Familienservice Coaching-Programme (z. B. Gesundheit am Arbeitsplatz, Lauftraining, Rückensport) und Workshops zu einer großen Bandbreite sozialer und gesundheitlicher Themen (z. B. Yoga, Work-Life-Akademie, Umgang mit Stressphasen). Im Bedarfsfall steht Mitarbeitenden in persönlichen Krisensituationen auch eine kostenfreie, anonymisierte Beratung zur Verfügung, die telefonisch oder in Präsenz erfolgen kann. Bereits im ersten Jahr nach der Initiierung wurden 80 Events gebucht, zu denen wir viel positives Feedback erhalten haben.

## Mehr Flexibilität erlaubt Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Als weiteren Baustein der Mitarbeiterförderung entwickeln wir für unsere Kolleginnen und Kollegen auf ihre persönlichen Bedürfnisse abgestimmte Arbeitszeitmodelle. Damit unterstützen wir insbesondere Mitarbeitende unmittelbar nach der Rückkehr aus der Elternzeit. Diese erhalten ein hohes Maß an Flexibilität und planen ihre Arbeitszeit größtenteils eigenverantwortlich. Die flexible Ausgestaltung der Arbeitszeit fördert eine gesunde Work-Life-Balance. Davon profitieren alle Mitarbeitenden. Sie bleiben dadurch gesund, produktiv, konzentriert – und sind erfolgreicher. Frauen tragen häufig die wesentliche Last der Kinderbetreuung, Hausarbeit und familiären Altenpflege. Somit sind sie viel stärker auf flexible Arbeitszeiten angewiesen als ihre männlichen Kollegen. Wir sind

überzeugt: Die Entwicklung einer Arbeitsplatzkultur, die die flexible Zeiteinteilung für Frauen und Männer fördert, leistet einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit.

## Homeoffice und New Work

Während der Corona-Pandemie haben wir unsere Arbeitszeitregelungen in kürzester Zeit neu geschrieben. Zum Teil war dies aus der Not geboren, um den ungestörten Geschäftsbetrieb zu gewährleisten. Manche Mitarbeitenden kamen mit den Veränderungen im Homeoffice gut zurecht und schafften sich schnell eine produktive Arbeitsumgebung im häuslichen Umfeld. Anderen Kolleginnen und Kollegen fiel die Umstellung deutlich schwerer. Sie berichteten von der fehlenden menschlichen Interaktion, dem schwierigen Austausch allein über Online-Medien und dem abklingenden Team-Spirit, der schon immer ein prägender Teil unserer Erfolgskultur war. Heute wissen wir, dass das Homeoffice einen festen Platz in der Arbeitswelt von morgen hat, jedoch immer nur ein Teil dieser bleiben wird. Inzwischen haben wir unsere Arbeitszeitregelungen deutlich flexibler gestaltet. Im Schnitt verbringt jeder Mitarbeitende einen Tag pro Woche im Homeoffice.


<sup>1</sup> Quelle: [www.ifo.de/pressemitteilung/2022-08-02/fachkraeftemangel-steigt-auf-allzeithoch](http://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-08-02/fachkraeftemangel-steigt-auf-allzeithoch)

<sup>2</sup> Quelle: [www.zeit.de/arbeit/2022-07/fachkraeftemangel-handwerk-bau-branche-ausbildungen](http://www.zeit.de/arbeit/2022-07/fachkraeftemangel-handwerk-bau-branche-ausbildungen)

Die fortschreitende Digitalisierung der Arbeits- und Lebensbereiche und die wachsende Bedeutung von ESG-Kriterien setzen starke Impulse, die unsere Arbeitswelt nachhaltig verändern. Für die DIC entstehen daraus vier Schlüsselfaktoren des künftigen Unternehmenserfolgs:

- stärkere Vernetzung der Mitarbeitenden
- standortübergreifende Zusammenarbeit
- abteilungsübergreifende Teamarbeit
- (digitales) soziales Miteinander

In der DIC besteht Konsens darüber, dass das Büro der Zukunft keine reine Arbeitsstätte ist, sondern vielmehr ein Ort der Begegnung für unternehmerische und innovative Zusammenarbeit. Daraus ergibt sich eine Transformation unserer herkömmlichen Büros. Wir entwickeln uns weg von uniformen Einheitskonzepten nach dem Prinzip „one size fits all“. Stattdessen gestalten wir mehr Flächen pro Arbeitsplatz und richten flexibel nutzbare Zonen ein, die zu unterschiedlichen Zwecken kreativ genutzt werden können.

Durch die Umsetzung solcher „**New Work**“-Konzepte  in unseren eigenen Räumen sammeln wir wertvolle Erkenntnisse für die zielgerichtete Beratung unserer Mieter und Kunden. Ein Beispiel hierfür ist die Neugestaltung unseres Standortes in München. Auf einer Fläche von 859 qm wurden hier innovative Bürokonzepte umgesetzt. Dabei wurden bewusst Räume zu bestimmten Zonen umgestaltet, die sich

an den Anforderungen der modernen Arbeitswelt orientieren: von der sozialen Interaktion im Team über die konzentrierte Schreibtischarbeit bis hin zu stillen Rückzugsorten.

### Regelmäßiges Feedback

Leistung lohnt sich. Wir legen großen Wert auf die Förderung der individuellen Leistungsfähigkeit und die Unterstützung des Entwicklungspotenzials der Mitarbeitenden. Diese erhalten im Rahmen jährlich stattfindender Feedbackgespräche (2022: 100%) eine regelmäßige und transparente Beurteilung ihrer Leistung und Karriereentwicklung durch ihre jeweiligen Vorgesetzten. Um unsere Onboarding-Prozesse zu verbessern, führen wir Mitarbeiterbefragungen durch, die zwei Monate nach der jeweiligen Neueinstellung in anonymisierter Form erfolgen. Aus der Auswertung dieser Mitarbeiterbefragungen ergab sich die Erkenntnis, dass einige der neuen Mitarbeitenden Schwierigkeiten mit der teils weitverzweigten IT-Landschaft haben. Daher wurde im Berichtsjahr beschlossen, die IT direkt in den Onboarding-Prozess mit einzubeziehen, um gemeinsam mit den neuen Mitarbeitenden das Equipment einzustellen und erste Fragen zu beantworten. Gleichzeitig haben wir die für unsere neuen Kolleginnen und Kollegen bestimmten Dokumente im Intranet („DIC Hub“) überarbeitet und um nützliche Ratgeber ergänzt. Diese enthalten praktische Hinweise, Tipps und Tricks für die tägliche Routine und vereinfachen damit die anfängliche Orientierung.

## Mit vereinten Kräften **nahbar**

### Praunheimer Werkstätten:

#### soziales Engagement mit langer Tradition

Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen – unter diesem Leitbild entfaltet die DIC ihr soziales Engagement. Dabei sehen wir uns als Teil der Gesellschaft und bringen uns im Rahmen der Social Impact Days aktiv für den sozialen Zusammenhalt in Deutschland ein.

Im November 2022 unterstützten 20 DIC-Mitarbeitende unterschiedlicher Fachbereiche und Standorte zwei Wohnanlagen der Praunheimer Werkstätten in Frankfurt am Main. Die Werkstätten blicken auf eine über 90-jährige Tradition zurück. Im Rahmen unseres Engagements zeigte sich, dass in den beiden Wohnanlagen „Am Wendelsgarten“ und „An der Praunheimer Mühle“ dringender Bedarf für einen neuen Innenanstrich bestand.

Mit vereinten Kräften gelang es, sämtliche Räumlichkeiten im Rahmen des Social Impact Days zu renovieren. Nebenbei blieb genügend Zeit zum Kennenlernen. Sowohl unter den DIC-Mitarbeitenden als auch mit den Hausbewohnern ergaben sich Möglichkeiten zum Austausch. Tagesfazit: Wiederholung gewünscht!



### Echter Teamspirit sorgt für starken Zusammenhalt

Auch im Berichtsjahr 2022 zeigte die DIC, dass ihr soziales Engagement weit über die Grenzen ihrer Bürotüren hinausreicht. Getreu unserem Leitbild „wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen“ veranstaltete die DIC 2022 zwei Social Impact Days. Diese sollen dem gesamten Team die Möglichkeit bieten, über die berufliche Tätigkeit hinaus bedürftige Menschen zu unterstützen. Im März 2022 engagierten wir uns für **Flüchtlinge aus der Ukraine** ↪, indem wir zwei leerstehende Wohnungen in Mönchengladbach aus unserem Wohnungsportfolio der Niederlassung Düsseldorf einrichteten und geflüchteten Familien zur Verfügung stellten. Unter dem Motto „Anpacken für den guten Zweck“ besuchten wir im November 2022 die Praunheimer Werkstätten in Frankfurt und halfen bei der **Renovierung verschiedener Gemeinschafts- und Wohnräume** ↪. Die Praunheimer Werkstätten setzen sich täglich gegen die Diskriminierung von Menschen mit Behinderung ein und geben diesen Wohnraum, eine gemäß ihren Fähigkeiten und Fertigkeiten passende Arbeit sowie eine Gemeinschaft, in der sie sich mit ihrer Einschränkung wohlfühlen und ein selbstbestimmtes Leben führen können.

Um die Berührungspunkte und die Kommunikation unter unseren Fachabteilungen und deren Mitarbeitenden zu erhöhen, veranstalten wir seit Januar 2022 regelmäßig unsere „DIC Insights“. Dieses Format bietet eine hervorragende Möglichkeit des abteilungsübergreifenden Netzwerkens und des Wissenstrans-

fers innerhalb der Organisation. Weiterhin haben die Bereiche HR und Marketing das Mitarbeitermagazin #oneteam auf den Weg gebracht, in dem regelmäßig über wichtige Events und Teamereignisse berichtet wird. Das Magazin wird im achtwöchigen Rhythmus intern verteilt und steht danach im News-Archiv zur Verfügung. Darin sammeln wir Informationen über die spannendsten Projekte, die Köpfe hinter den Initiativen und erzählen Geschichten aus dem (Arbeits-) Leben der Mitarbeitenden.

### Follow your ambitions – DIC-Talentförderung

Als zukunftsgerichtetes Unternehmen sind wir ständig auf der Suche nach den klügsten Köpfen, um unser Team zu ergänzen. Um in dem immer schärfer werdenden Wettbewerb um die besten Talente zu bestehen, setzen wir auf eine interne Recruiterin, welche die gesamte DIC betreut und somit vollumfängliches Know-how über alle aktuellen Vakanzen, moderne Recruiting-Kanäle und Hochschulmarketing mitbringt.

Um weiterhin qualifizierten Nachwuchs in unserem Unternehmen aufzubauen, haben wir im Jahr 2022 fünf neue Auszubildende eingestellt. Vier Auszubildende absolvieren ihre dreijährige Ausbildung als Immobilienkaufleute und eine Auszubildende wird zur Fachinformatikerin Systemintegration ausgebildet. Weiterhin hat die DIC im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Trainee-Programm für zwei Trainees aufgesetzt, die in den Bereichen Development und Fonds- und Produktmanagement sowie Sales aktiv werden.

Beide Trainees haben wir durch das HR-Marketing auf dem IZ-Karriereforum an der Frankfurter Goethe-Universität kennengelernt. Außerdem war die DIC auch in diesem Jahr wieder mit einem Stand auf dem Expo Real Career Day vertreten, der im Rahmen der jährlichen Immobilienmesse Expo Real in München stattfindet. Hier begrüßte die DIC 20 Studierende des Vereins „Students meet Real Estate e.V.“, die durch Kollegen aus unterschiedlichen Fachbereichen einen Eindruck des Arbeitsalltags der DIC erhalten konnten.

Auch die Vergabe der drei Stipendien im letzten Jahr trug Früchte. Zwei unserer Stipendiaten waren anschließend als Werkstudenten und Praktikanten tätig. Die Vergabe der Stipendien in Kooperation mit der Frankfurt School of Applied Sciences wird im Jahr 2023 weitergeführt.

Unsere externe Kommunikation wurde im Jahr 2022 mit der Employer-Branding-Kampagne unter dem Slogan „dynamic performance“ intensiviert. Es wurden Videos mit eigenen Mitarbeitenden gedreht, die in kurzen Sequenzen erklären, was für sie „dynamic performance“ bedeutet. Diese Videos wurden mit konkreten Stellenausschreibungen auf Social-Media-Kanälen gepostet und auf der eigenen Karrierewebsite veröffentlicht, die im Zuge der Kampagne modernisiert und durch neue Bilderwelten noch ansprechender gestaltet wurde.

**+146%**  
Schulungsstunden

Um die Talente unserer Mitarbeitenden zu fördern, haben wir den „CEO-Lunch“ ins Leben gerufen. Dabei erhält eine kleine Gruppe aus Talenten unterschiedlicher DIC-Bereiche die Möglichkeit zum direkten Austausch mit unserer CEO. Während der CEO-Lunches identifiziert die Gruppe fachübergreifende Themen mit Entwicklungs- oder Wachstumspotenzial für die DIC. Die identifizierten Themen werden anschließend in Online-Meetings konkretisiert und in Handlungsstränge überführt. 2022 standen die Veranstaltungen unter dem Leitthema „Wir wollen Nähe zu den Objekten und zum Geschäftsmodell der DIC schaffen“. Im Rahmen der Umsetzung dieses Schwerpunktthemas machte sich eine Gruppe junger DIC-Talente am 8. März 2022 auf den Weg nach Mönchengladbach, um das Projekt TO HUUS vor Ort zu besichtigen. Einer der Projektleiter – selbst Teilnehmer am CEO-Lunch – führte seine Kolleginnen und Kollegen durch das Objekt und erläuterte die anstehenden Umbaumaßnahmen. Dabei ging er auf die ereignisreiche Reise des Bestandsgebäudes hin zu einem belebten und gut besuchten Einkaufszentrum ein. Dieses Programm ist auf großen Anklang gestoßen und wird im kommenden Berichtsjahr fortgeführt. Damit stellen wir sicher, dass unsere Hierarchien flach bleiben und das Ideen- und Innovationspotenzial unserer Mitarbeitenden auf fruchtbaren Boden fällt.

Zudem bieten wir unseren Mitarbeitenden zahlreiche Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten an, um ihr Know-how stetig zu erweitern. Im Jahr 2022 absolvierten unsere Mitarbeitenden (exkl. VIB) ins-

gesamt 1.996 Stunden (Vorjahr: 810 Stunden) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen. Dies entspricht 6,50 Fortbildungsstunden je Mitarbeitenden auf Basis der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl 2022 (exkl. VIB, Vorjahr: 2,65). Im Berichtsjahr investierten wir 108.998,18 Euro in Fortbildungsprogramme (Vorjahr: 55.114,42 Euro). Dies entspricht Aus- und Weiterbildungskosten in Höhe von 355,04 Euro je Vollzeitstelle (Vorjahr: 187,72 Euro). Mit der deutlichen Erhöhung dieser Ausgaben gegenüber dem Vorjahr verleihen wir der Wertschätzung unserer Mitarbeitenden zusätzlich Ausdruck.

### **Vielfalt und Chancengleichheit**

Die DIC Asset AG strebt eine ausgewogene Altersstruktur und Geschlechterverteilung an. Unsere Erfahrung zeigt, dass die richtige Mischung aus Angehörigen verschiedener Altersgruppen 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 festgestellt, dass die generationen- und geschlechterübergreifende Zusammenarbeit zur Stärkung gemeinsamer Werte beiträgt. Davon profitiert unser Betriebsklima genauso wie die soziale Kompetenz sämtlicher Mitarbeitenden 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 15 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.

### **Gesundheit und Vorsorge**

Basierend auf den im Jahr 2021 festgelegten Arbeitsschutzrichtlinien, setzen wir uns kontinuierlich dafür ein, den Gesundheitsschutz unserer Mitarbeitenden zu verbessern. Neben dem Angebot von Gesundheitsvorsorgeleistungen durch unsere Betriebsärztin (z. B. Sehtests) ergreifen wir regelmäßig Krankheitspräventionsmaßnahmen. So haben wir in Zusammenarbeit mit einer gesetzlichen Krankenkasse zum zweiten Mal unsere virtuellen Gesundheitstage zu den Themen Achtsamkeit und Stresssituationen veranstaltet. Im Zuge von Online-Seminaren konnten sich Mitarbeitende einem sogenannten Ressourcen-Check unterziehen, erfuhren mehr über erholsames Schlafverhalten und lernten Entspannungstechniken. Darüber hinaus bietet unser PME Familienservice ein umfangreiches Angebot an Coaching-Programmen.



# Gemeinschaftssinn wird im Team erlebbar

## Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine

Bereits unmittelbar nach dem Beginn des russischen Angriffs auf die Ukraine war innerhalb der DIC die Bereitschaft zur Hilfe sehr groß. Vielen DIC-Mitarbeitenden war klar, dass sie Hilfe leisten wollen.

Schon im März befanden sich rund 260.000 Flüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland. Die Unterbringung einer so großen Zahl an Flüchtlingen in so kurzer Zeit brachte die Behörden an ihre Kapazitätsgrenzen. Obwohl die DIC nur wenige Wohnimmobilien im Bestand hat, kam schnell die Frage auf, ob man nicht zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen könne, um die Wohnungsnot zu lindern. Im Wohnungsportfolio der Niederlassung Düsseldorf wurden schließlich zwei Wohnungen identifiziert, die man kurzfristig zur Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung stellen konnte. Die Wohnungen mussten zunächst ausgestattet werden. Binnen weniger Tage erklärten sich 15 Mitarbeitende aus den Niederlassungen Düsseldorf, Frankfurt, Mannheim und Hamburg bereit, die beiden Wohnungen bezugsfertig einzurichten. Kurzerhand wurden Transportfahrzeuge organisiert und die notwendige Wohnungseinrichtung beschafft. Wer nicht mit dem Einkauf der Möbel betraut war, half bei der Reinigung der Wohnungen oder beim Küchenaufbau. Unmittelbar danach zogen bereits die ersten Flüchtlingsfamilien ein. Die DIC dankt den couragierten Kolleginnen und Kollegen für ihr beherztes Eingreifen und die tatkräftige Unterstützung.



## Abwesenheit und Unfälle

Wir streben an, krankheitsbedingte Ausfalltage so weit wie möglich zu reduzieren. Nach der Rückkehr von längerfristigen krankheitsbedingten Ausfällen erörtern wir mit den betroffenen Mitarbeitenden, wie ihre Arbeitsumgebung optimal an ihre Bedürfnisse angepasst werden kann. Trotz unserer Bemühungen ist die Abwesenheit im Vergleich zum Vorjahr von 7,2 auf 11,46 Tage angestiegen. Dennoch lag die DIC im Berichtsjahr wieder deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 20 Abwesenheitstagen.<sup>1</sup> Der Anstieg der Abwesenheitstage im Berichtsjahr ist insbesondere auf die Effekte zurückzuführen, die durch die Corona-Pandemie eingetreten sind. Trotz strikter Hygienebestimmungen und unternehmenseigener Impfkampagnen konnten die Auswirkungen der globalen Ansteckungswellen nicht gänzlich aufgefangen werden.

Über unsere Gesundheits- und Vorsorgeleistungen hinaus schaffen wir eine sichere Arbeitsumgebung, um Unfällen vorzubeugen. Im abgelaufenen Berichtsjahr kam es im Konzernverbund der DIC zu keinerlei Arbeitsunfällen (mit oder ohne Todesfolge), was einer „Injury Rate“ von 0,0% (Vorjahr: 0,0%), „Lost Day Rate“ von 0,0% (Vorjahr: 0,0%) und einer „Lost Time Injury Frequency Rate“ von 0,0% (Vorjahr: 0,0%) entspricht. Im Berichtsjahr 2022 kam es durch Krankheiten zu insgesamt 31.264 Abwesenheitsstunden (28.192 exkl. VIB; Vorjahr: 26.704). Im Verhältnis zu den Sollarbeitsstunden ergibt sich eine „Absentee Rate“ in Höhe von 4,53% (4,55% exkl. VIB; Vorjahr: 2,82%).

<sup>1</sup> Quelle: [www.dak.de/dak/bundesthemennegativrekordwert-2022-hoehster-krankenstand-seit-einem-vierteljahrhundert-2597674.html](http://www.dak.de/dak/bundesthemennegativrekordwert-2022-hoehster-krankenstand-seit-einem-vierteljahrhundert-2597674.html)

## Abwesenheit

	2019	2020	2021	2022
Abwesenheitstage insgesamt	2.105	2.846	2.204	3.908
Abwesenheitstage je Mitarbeitenden	8,5	10,5	7,2	11,46

# Anhang

Dieser Nachhaltigkeitsbericht beruht auf den Vorgaben der GRI-Standards 2021. Zur Gewährleistung der Transparenz und Einhaltung der Best Practice unter den europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen orientieren wir uns zusätzlich an den Reporting-Richtlinien der European Public Real Estate Association (EPRA).

- 91 GRI-Index
- 98 EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen
- 106 Bericht des Wirtschaftsprüfers
- 108 TCFD-Index
- 109 Glossar
- 111 Impressum

# GRI-Index

Die DIC Asset AG hat über die in diesem GRI-Index angegebenen Informationen für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis einschließlich 31. Dezember 2022 unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet.

## GRI 1: Grundlage 2021

### ESG Profil

		Seite	Anmerkungen
<b>GRI 2: Allgemeine Angaben 2021</b>	2-1 Organisationsprofil	15	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	15, 18	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	41	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	19	
	2-5 Externe Prüfung	41	
	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	15-16, 18-19, 23	
	2-7 Angestellte	15, 20	
	2-8 Mitarbeiter*innen, die keine Angestellten sind	21	
	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	28-29	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	28	
	2-11 Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	16, 28-29	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	28, 31	
	2-13 Delegation von Befugnissen für das Management relevanter Auswirkungen	28	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	31	

**ESG Profil**

		Seite	Anmerkungen
<b>GRI 2: Allgemeine Angaben 2021</b>	2-15 Interessenkonflikte	28	
	2-19 Vergütungspolitik	22	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	22	
	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	35–38	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	24–27	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	23, 26–27, 51–52	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	28–30	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2022 (Geldwert 0 Euro).
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	25	
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	32–34	
	2-30 Tarifverträge	22	
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	39–40	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	39–40	

**Governance**

		Seite	Anmerkungen
<b>GRI 201: Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit 2016</b>	3-3 Managementansatz	12-13, 43-46	
	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	47-48	
	201-2 Finanzielle Auswirkungen und andere Risiken und Chancen durch den Klimawandel	49-50	
	201-3 Leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen und andere Pensionspläne		Die DIC Asset AG verfügt über keinen Pensionsplan für die Angestellten.
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand		Es gab im Berichtsjahr keine finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand.
<b>GRI 205: Anti-Korruption 2016</b>	3-3 Managementansatz	12-13, 43-46	
	205-1 Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	51	
	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	51-52	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	51	

**Weitere Themen**

		Seite	Anmerkungen
<b>GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016</b>	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2022.
	205-1 IT-Sicherheit	52	

**Environment**

		Seite	Anmerkungen
<b>GRI 302: Energie 2016</b>	3-3 Managementansatz	8-9, 54-59, 69	
	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	60-65	
	302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	60-62, 65-67	
	302-3 Energieintensität	60-62, 67-68	
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	59, 61, 63, 69, 75	
	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systemisches Datenmaterial. Bei den Energieverbräuchen für erbrachte Dienstleistungen möchten wir auf GRI 302-1 bis 302-4 verweisen.
	CRE1 Energieintensität der Gebäude	67-68	
<b>GRI 305: Emissionen 2016</b>	3-3 Managementansatz	8-9, 54-59	
	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	60-62, 70-71	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	60-62, 70-71	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	60-62, 70-71	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	60-62, 71	
	305-5 Senkung der THG-Emissionen	54-59, 61, 63, 75	
	305-6 Emissionen von Ozon abbaubaren Substanzen (ODS)		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systemisches Datenmaterial.
	305-7 Stickstoffoxide (NO <sub>x</sub> ), Schwefeloxide (SO <sub>x</sub> ) und andere signifikante Luftemissionen		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systemisches Datenmaterial.
	CRE3 Intensität der THG-Emissionen aus Gebäuden	71	

**Environment**

		Seite	Anmerkungen
<b>CRE8: Nachhaltige Portfolio-entwicklung</b>	3-3 Managementansatz	54, 57, 59	
	CRE8 Art und Anzahl von Green-Building-Zertifizierungen	72-74	

**Weitere Themen**

		Seite	Anmerkungen
<b>GRI 303: Wasser und Abwasser 2018</b>	303-3 Wasserentnahme	76	
	CRE2 Wasserintensität der Gebäude	76	
<b>GRI 306: Abfall 2020</b>	306-3 Angefallener Abfall	76	

**Social**

		Seite	Anmerkungen
<b>GRI 401: Beschäftigung 2016</b>	3-3 Managementansatz	10-11, 78-79, 85-89	
	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	80	
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	85-86, 88	
	401-3 Elternzeit	80	
<b>GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016</b>	3-3 Managementansatz	10-11, 78-79, 85-89	
	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	81-82	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zu Vergütung von Männern	83	

**Weitere Themen**

		<b>Seite</b>	<b>Anmerkungen</b>
<b>GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016</b>	402-1 Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen		Betriebliche Veränderungen werden den Mitarbeitenden frühzeitig und proaktiv mitgeteilt und werden in der Regel von Vorstand oder Führungskräften persönlich kommuniziert. Alle öffentlichen Unternehmensnachrichten werden auch separat unternehmensintern verteilt.
<b>GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018</b>	403-2 Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen CRE6 Arbeitspraktiken und Menschenwürde		Obwohl die 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 sowie in der Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte finden sich unsere allgemeinen Grundsätze und unser Vorgehen (vgl. <a href="http://www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Arbeitsschutzrichtlinie_2021.pdf">www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Arbeitsschutzrichtlinie_2021.pdf</a> , <a href="http://www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Grundsatzklaerung_Menschenrechte.pdf">www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Grundsatzklaerung_Menschenrechte.pdf</a> ).
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016</b>	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	88	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	86–88	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	86	
<b>GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016</b>	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Keine derartigen Vorfälle bekannt.
<b>GRI 408: Kinderarbeit 2016</b>	408-1 Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit		Bei keinem Betrieb oder Lieferanten wurde die Gefahr der Kinderarbeit festgestellt. Unsere Prinzipien zur Einhaltung der ethischen Standards in der Lieferkette sind in unserem Geschäftspartnerkodex sowie in der Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte detailliert aufgeführt (vgl. <a href="http://www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Code_of_Conduct_Geschaeftpartner_2021.pdf">www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Code_of_Conduct_Geschaeftpartner_2021.pdf</a> , <a href="http://www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Grundsatzklaerung_Menschenrechte.pdf">www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Grundsatzklaerung_Menschenrechte.pdf</a> ).



**Weitere Themen**

		<b>Seite</b>	<b>Anmerkungen</b>
<b>GRI 409: Zwangs- und Pflichtarbeit 2016</b>	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. Unsere Prinzipien zur Einhaltung der ethischen Standards in der Lieferkette sind in unserem Geschäftspartnerkodex sowie in der Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte detailliert aufgeführt (vgl. <a href="http://www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Code_of_Conduct_Geschaeftpartner_2021.pdf">www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Code_of_Conduct_Geschaeftpartner_2021.pdf</a> , <a href="http://www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Grundsatzklaerung_Menschenrechte.pdf">www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Grundsatzklaerung_Menschenrechte.pdf</a> ).
<b>GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016</b>	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 ( <a href="http://www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Code_of_Conduct_Geschaeftpartner_2021.pdf">www.dic-asset.de/download/policy/DIC_Code_of_Conduct_Geschaeftpartner_2021.pdf</a> ).
<b>GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016</b>	416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	27	Im Berichtsjahr wurden 100% unseres Produkt- und Dienstleistungsportfolios auf Verbesserungspotenziale zur Reduktion negativer Auswirkungen auf die Gesundheit und Sicherheit unserer Geschäftspartner und anderer Personen untersucht.
	416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	27	Im Berichtsjahr kam es zu keinen Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften oder interne Richtlinien.
<b>GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016</b>	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2021

## EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

### EPRA Sustainability Best Practice Recommendations

Die Kennzahlen und Erläuterungen zu den Themen Environment, Social und Governance (ESG) wurden in Übereinstimmung mit den Sustainability Best Practice Recommendations (SBPR, 3. Fassung 2017) der Euro-

pean Public Real Estate Association (EPRA) für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 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 Nutzungen		
				2021	2022	Δ	2021	2022	Δ	2021	2022	Δ
Portfolio		Anzahl Immobilien gesamt	Anzahl	93	195	110%	56	59	5%	37	136	268%
		Mietfläche	qm	829.894	2.091.251	152%	456.060	458.172	0%	373.834	1.633.079	337%
		Marktwert	Mio. €	2.222	4.335	95%	1.491	1.215	-19%	731	3.120	327%
Energie	Elec-Abs	Allgemeinstrom, bezogen vom Vermieter	kWh/Jahr	9.749.641	11.960.455	23%	5.066.110	5.124.220	1%	4.683.531	6.836.234	46%
		davon erneuerbare Energien	%	87	92	6%	76	100	31%	100	87	-13%
		Strom, vom Vermieter bezogen für Mieterzwecke	kWh/Jahr	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
		<b>Gesamter vom Vermieter bezogener Stromverbrauch</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>9.749.641</b>	<b>11.960.455</b>	<b>23%</b>	<b>5.066.110</b>	<b>5.124.220</b>	<b>1%</b>	<b>4.683.531</b>	<b>6.836.234</b>	<b>46%</b>
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl	53	73	38%	31	36	16%	22	37	68%
		entspricht einer Mietfläche	qm	435.007	762.733	75%	223.883	277.097	24%	211.124	485.636	130%
		Abdeckung der Mietfläche gesamt	%	52	36	-30%	49	60	23%	56	30	-47%

## Portfoliodaten Commercial Portfolio und Umweltkennzahlen Portfolio

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	Gesamt			Büro			Restliche Nutzungen			
				2021	2022	Δ	2021	2022	Δ	2021	2022	Δ	
Energie	Elec-Lfl	Allgemeinstrom, bezogen vom Vermieter	kWh/Jahr	9.382.224	7.824.263	-17%	4.698.693	4.719.772	0%	4.683.531	3.104.491	-34%	
		davon erneuerbare Energien	%	86	100	16%	72	100	38%	100	100	0%	
		Strom, vom Vermieter bezogen für Mieterzwecke	kWh/Jahr	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	
		<b>Like-for-like vom Vermieter bezogener Stromverbrauch</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>9.382.224</b>	<b>7.824.263</b>	<b>-17%</b>	<b>4.698.693</b>	<b>4.719.772</b>	<b>0%</b>	<b>4.683.531</b>	<b>3.104.491</b>	<b>-34%</b>	
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl		49			28			21		
		entspricht einer Mietfläche	qm		389.002			208.241			180.761		
		Abdeckung der Mietfläche gesamt (Jahr 2022)	%		19			45			11		
		DH&C-Abs	<b>Gesamter vom Vermieter bezogener Energieverbrauch aus Fernwärme- und -kälte (für Mieterzwecke)</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>15.784.759</b>	<b>18.392.076</b>	<b>17%</b>	<b>8.144.165</b>	<b>9.850.745</b>	<b>21%</b>	<b>7.640.594</b>	<b>8.541.332</b>	<b>12%</b>
			davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
			Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl	27	34	26%	16	19	19%	11	15	36%
	entspricht einer Mietfläche	qm	210.369	260.207	24%	113.428	136.482	20%	96.941	123.724	28%		
	Abdeckung der Mietfläche gesamt	%	25	12	-51%	25	30	20%	26	8	-71%		
DH&C-Lfl	<b>Like-for-Like vom Vermieter bezogener Energieverbrauch aus Fernwärme- und -kälte (für Mieterzwecke)</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>15.178.588</b>	<b>13.972.451</b>	<b>-8%</b>	<b>7.537.994</b>	<b>6.864.539</b>	<b>-9%</b>	<b>7.640.594</b>	<b>7.107.911</b>	<b>-7%</b>		
	davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%		
	Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl		25			14			11			
	entspricht einer Mietfläche	qm		188.583			91.642			96.941			
	Abdeckung der Mietfläche gesamt (Jahr 2022)	%		9			20			6			

## Portfoliodaten Commercial Portfolio und Umweltkennzahlen Portfolio

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	Gesamt			Büro			Restliche Nutzungen			
				2021	2022	Δ	2021	2022	Δ	2021	2022	Δ	
Energie	Fuels-Abs	<b>Gesamter vom Vermieter bezogener Energieverbrauch aus Brennstoff (für Mieterzwecke)</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>26.977.798</b>	<b>33.937.968</b>	<b>26%</b>	<b>17.403.308</b>	<b>12.343.634</b>	<b>-29%</b>	<b>9.574.490</b>	<b>21.594.334</b>	<b>126%</b>	
		davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl	28	39	39%	17	17	0%	11	22	100%	
		entspricht einer Mietfläche	qm	245.829	502.526	104%	132.020	140.614	7%	113.809	361.911	218%	
		Abdeckung der Mietfläche gesamt	%	30	24	-19%	29	31	6%	30	22	-27%	
	Fuels-Lfl	<b>Like-for-Like vom Vermieter bezogener Energieverbrauch aus Brennstoff (für Mieterzwecke)</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>21.988.894</b>	<b>15.672.446</b>	<b>-29%</b>	<b>15.917.466</b>	<b>11.253.386</b>	<b>-29%</b>	<b>6.071.428</b>	<b>4.419.060</b>	<b>-27%</b>	
		davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl		24			14			10		
		entspricht einer Mietfläche	qm		200.419			116.599			83.820		
		Abdeckung der Mietfläche gesamt (Jahr 2022)	%		10			25			5		
	Energy-Int		<b>Energieintensität Gebäude (Verbräuche vom Vermieter bezogen)</b>	<b>kWh/qm</b>	<b>120,7</b>	<b>84,3</b>	<b>-30%</b>	<b>136,7</b>	<b>98,6</b>	<b>-28%</b>	<b>103,7</b>	<b>76,1</b>	<b>-27%</b>
	Emissionen	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 (standortbasiert)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
		GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2 (standortbasiert)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	5.109	6.297	23%	2.655	2.698	2%	2.454	3.599	47%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2 (marktbasiert)			t CO <sub>2</sub> e/Jahr	648	482	-26%	639	9	-99%	9	473	5.289%	
Andere indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (standortbasiert)			t CO <sub>2</sub> e/Jahr	9.606	11.786	23%	5.784	4.929	-15%	3.821	6.857	79%	
Andere indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (marktbasiert)			t CO <sub>2</sub> e/Jahr	9.606	11.786	23%	5.784	4.929	-15%	3.821	6.857	79%	

## Portfoliodaten Commercial Portfolio und Umweltkennzahlen Portfolio

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	Gesamt			Büro			Restliche Nutzungen		
				2021	2022	Δ	2021	2022	Δ	2021	2022	Δ
<b>Emissionen</b>	GHG-Int	<b>Intensität der THG-Emissionen Gebäude (standortbasiert)</b>	kg CO <sub>2</sub> e/qm	33,8	23,7	-30%	37,7	27,5	-27%	29,7	21,5	-28%
<b>Wasser</b>	Water-Abs	<b>Gesamter Wasserverbrauch</b>	cbm	144.716	362.486	150%	78.673	103.788	32%	66.043	258.698	292%
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl	75	146	95%	45	57	27%	30	89	197%
		entspricht einer Mietfläche	qm	660.965	1.668.389	152%	371.319	455.152	23%	289.646	1.213.236	319%
		Abdeckung der Mietfläche gesamt	%	80	80	0%	81	99	22%	77	74	-4%
	Water-LfL	<b>Like-for-like Wasserverbrauch</b>	cbm	143.581	199.854	39%	77.538	80.798	4%	66.043	119.057	80%
		Anzahl berücksichtigte Objekte	Anzahl		74			44			30	
		entspricht einer Mietfläche	qm		652.325			362.533			289.793	
		Abdeckung der Mietfläche gesamt (Jahr 2022)	%		31			79			18	
	Water-Int	<b>Intensität Wasserverbrauch Gebäude</b>	cbm/qm	0,22	0,22	-1%	0,21	0,23	8%	0,23	0,21	-6%
<b>Abfall</b>	Waste-Abs	<b>Gesamtes Abfallgewicht</b>	t/Jahr	k.A.	k.A.		k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
	Waste-LfL	<b>Like-for-like Abfallgewicht</b>	t/Jahr	k.A.	k.A.		k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	
<b>Zertifikate</b>	Cert-Tot	Gebäudezertifizierungen - Anzahl	Anzahl	6	33	450%	5	7	40%	1	26	2.500%
		Gebäudezertifizierungen in % der Mietfläche	%	10	28	190%	7	4	-45%	3	24	718%
		Gebäudezertifizierungen in % der Marktwerte	%	15	33	116%	12	10	-17%	3	23	602%

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

## Soziale und Governance Kennzahlen der DIC Asset AG

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	2021	2022	
Mitarbeitende	Diversity-Emp	<b>Geschlechterdiversität Mitarbeitende</b>				
		Aufsichtsrat	%	0w/100m	17w/83m	
		Vorstand	%	25w/75m	25w/75m	
		Führungskreis	%	26w/74m	31w/69m	
		Mitarbeitende	%	54w/46m	55w/45m	
			Belegschaft unterhalb der Vorstandsebene	%	52w/48m	53w/47m
	Diversity-Pay	<b>Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied</b>				
		Führungskreis	%	-19,0	-11,0	
		Mitarbeitende ohne Führungsaufgaben	%	-28,3	-25,2	
			Mitarbeitende mit ähnlichen Aufgaben	%	2,2	-1,6
Emp-Training		Mitarbeiterschulung und -entwicklung	Std./MA	2,65	6,50	
Emp-Dev		Mitarbeiterleistungsbeurteilung	%	100	100	
Emp-Turnover	<b>Mitarbeiterfluktuation</b>					
		Neueinstellungen	Anzahl	95	114	
		Anteil Neueinstellungen	%	31	33,4	
		Mitarbeiteraustritte	Anzahl	67	109	
		Anteil Mitarbeiteraustritte	%	18,3	20	

**Geschlecht**

w = weiblich

m = männlich

**Soziale und Governance Kennzahlen der DIC Asset AG**

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	2021	2022
<b>Mitarbeitende</b>	H&S-Emp	<b>Gesundheit und Sicherheit Mitarbeitende</b>			
		Verletzungsrate	%	0	0
		Ausfalltagerate	%	0	0
		Abwesenheitsrate	%	2,8	4,5
		Anzahl arbeitsbedingter Todesfälle	Anzahl	0	0
<b>Immobilien</b>	H&S-Asset	Anteil Immobilien mit Überprüfung von Gesundheits- und Sicherheitsstandards	%	100	100
	H&S-Comp	Anzahl Verstöße gegen Gesundheits- und Sicherheitsstandards	Anzahl	3	0
	Comty-Eng	Programmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften bzw. Anzahl der Gebäude, die sich in der Nähe von Knotenpunkten öffentlicher Verkehrsmittel befinden	%	90,4	79,9
<b>Aufsichtsrat und Vorstand</b>	Gov-Board	<b>Zusammensetzung des höchsten Leistungsorgans</b>			
		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	8,8	6,7
		Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder des Executive Boards (Vorstand)	Jahre	4,5	5,5
	Board-Mitglieder (Non-Executive und Executive Board) mit Kompetenzen in Bezug auf Umwelt- und Sozialthemen	Anzahl	10	6	
	Gov-Select	Verfahren zu Auswahl und Ernennung des höchsten Leistungsorgans	Prozessbeschreibung	s. GB 2021, S. 144–148	s. GB 2022, S. 122–124
Gov-Col	Verfahren zur Regelung von Interessenkonflikten	Prozessbeschreibung	s. GB 2021, S. 36 u. 148	s. GB 2022, S. 27 u. 126	

**Weitere Publikationen**GB = [Geschäftsbericht](#)

## Umweltkennzahlen der DIC Asset AG

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	2021	2022	Δ
Energie		Anzahl Standorte	Anzahl	8	9	13%
		Mietfläche	qm	8.211	11.110	35%
	Elec-Abs	<b>Gesamter Stromverbrauch</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>671.781</b>	<b>875.039</b>	<b>30%</b>
		davon erneuerbare Energien	%	43,5	93,6	115%
		Anzahl der berücksichtigten Standorte	Anzahl	8	9	13%
	Elec-LfL	<b>Like-for-like Stromverbrauch</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>635.849</b>	<b>642.086</b>	<b>1%</b>
		davon erneuerbare Energien	%	45,7	91,2	99%
		Anzahl der berücksichtigten Standorte	Anzahl	7		
	DH&C-Abs	<b>Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme- und -kälte</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>662.781</b>	<b>514.128</b>	<b>-22%</b>
		davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%
		Anzahl der berücksichtigten Standorte	Anzahl	8	9	13%
	DH&C-LfL	<b>Like-for-like Energieverbrauch aus Fernwärme- und -kälte</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>621.570</b>	<b>486.547</b>	<b>-22%</b>
		davon erneuerbare Energien	%	0	0	0%
		Anzahl der berücksichtigten Standorte	Anzahl	7		
Energy-Int		<b>Energieintensität Gebäude</b>	<b>kWh/qm</b>	<b>163</b>	<b>125</b>	<b>-23%</b>
Emissionen	GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 (standortbasiert)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	0	0	0%
	GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2 (standortbasiert)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	220	315	44%
		Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2 (marktbasiert)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	67	52	-22%
	GHG-Indir-Abs	Andere indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (standortbasiert)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	261	245	-6%
		Andere indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (marktbasiert)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	261	245	-6%
	GHG-Int	<b>Intensität der THG-Emissionen Gebäude (standortbasiert)</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/qm</b>	<b>58,5</b>	<b>50,5</b>	<b>-14%</b>



## Umweltkennzahlen der DIC Asset AG

Bereich	EPRA-Code	Indikator	Einheit	2021	2022	Δ
Wasser	Water-Abs	<b>Gesamter Wasserverbrauch</b>	<b>cbm</b>	<b>1.901</b>	<b>2.246</b>	<b>18%</b>
		Anzahl der berücksichtigten Standorte	Anzahl	8	9	13%
	Water-LfL	<b>Like-for-like Wasserverbrauch</b>	<b>cbm</b>	<b>1.729</b>	<b>1.904</b>	<b>10%</b>
		Anzahl der berücksichtigten Standorte	Anzahl	7		
	Water-Int	<b>Intensität Wasserverbrauch Gebäude</b>	<b>cbm/qm</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>	<b>-13%</b>
Abfall	Waste-Abs	<b>Gesamtes Abfallgewicht</b>	<b>t/Jahr</b>	<b>94,75</b>	<b>166,21</b>	<b>75%</b>
		davon recycelt	%	80	85	7%
		davon kompostiert	%	0	0	0%
		davon für Abfallverbrennung	%	5	6	8%
		davon für Deponie	%	15	9	-40%
	Waste-LfL	<b>Like-for-like Abfallgewicht</b>	<b>t/Jahr</b>	<b>84,96</b>	<b>161,11</b>	<b>90%</b>
		davon recycelt	%	72	85	19%
		davon kompostiert	%	0	0	0%
		davon für Abfallverbrennung	%	11	6	-47%
		davon für Deponie	%	16	8	-46%
Zertifikate	Cert-Tot	<b>Anzahl Standorte mit Gebäudezertifizierungen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>

# Bericht des Wirtschaftsprüfers

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit über Nachhaltigkeitsinformationen

## An die DIC Asset AG, Frankfurt

Wir haben die Tabellen „Ziele, KPI, Status“ auf den Seiten 9, 11, 13 im Nachhaltigkeitsbericht der DIC Asset AG, Frankfurt, (nachfolgend auch „DIC Asset AG“ oder „Gesellschaft“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Die Tabellen umfassen Informationen zum Klimapfad, den Treibhausgasemissionen, der Energieversorgung, dem Green-Building-Anteil im Portfolio, der Mitarbeiterstruktur, Funds from Operations, grünen Finanzinstrumenten, ESG-Ratings sowie Compliance-Vorfällen und Compliance-Schulungen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts in Anlehnung an die in den Sustainability Reporting Standards der Global Reporting Initiative genannten Grundsätzen und Standardangaben in Kombination mit internen Kriterien, wie in Kapitel „Methodik für die Berechnung der ökologischen Daten“ des Nachhaltigkeitsberichts beschrieben, (im Folgenden: „Berichtskriterien“) sowie für die Auswahl der zu beurteilenden Angaben.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

## Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben die deutschen berufsrechtlichen Vorschriften zur Unabhängigkeit sowie weitere berufliche Verhaltensanforderungen eingehalten. Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen – insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer (BS WP/vBP) sowie die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards an und unterhält dementsprechend ein umfangreiches Qualitätsmanagementsystem, das dokumentierte Regelungen und Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung beruflicher Verhaltensanforderungen, beruflicher Standards sowie maßgebender gesetzlicher und anderer rechtlicher Anforderungen umfasst.

## Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die Tabellen „Ziele, KPI, Status“ im Nachhaltigkeitsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Tabellen „Ziele, KPI, Status“ im Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den relevanten Berichtskriterien aufgestellt worden sind. Dies bedeutet nicht, dass zu jeder gekennzeichneten Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation und über die Einbindung von Stakeholdern
- Befragungen von Mitarbeitern, die in die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über die Tabellen „Ziele, KPI, Status“ im Nachhaltigkeitsbericht
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlich falscher Angaben im Nachhaltigkeitsbericht unter Zugrundelegung der Berichtskriterien
- analytische Beurteilungen von ausgewählten quantitativen Angaben im Nachhaltigkeitsbericht
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und Konzernlagebericht
- Beurteilung der Darstellung der Tabellen „Ziele, KPI, Status“

### Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Tabellen „Ziele, KPI, Status“ im Nachhaltigkeitsbericht der DIC Asset AG, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien aufgestellt worden sind.

### Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

### Hinweis auf Auftragsbedingungen

Diesem Auftrag liegen die mit der Gesellschaft vereinbarten „Besonderen Auftragsbedingungen der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft“ vom 1. März 2021 sowie der die vom IDW herausgegebenen „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ vom 1. Januar 2017 ([www.bdo.de/auftragsbedingungen](http://www.bdo.de/auftragsbedingungen)) zugrunde.

**München, 22. Mai 2023**

**BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Carmen Auer

Tobias Haerle

# TCFD-Index

Das von der G20-Staatengemeinschaft geschaffene Financial Stability Board (FSB) hat mit der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) ein international anerkanntes Gremium etabliert, das Richtlinien für die Offenlegung von Finanzinformationen entwickelt, welche einen Bezug zum Klimawandel herstellen. Das Kernstück der Richtlinien besteht aus einer Reihe von empfohlenen Offenlegungsinhalten (Recommended Disclosures) in den Bereichen Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Kennzahlen und Ziele. Das Ziel der Richtlinien besteht darin, die Chancen und Risiken des Klimawandels angemessen in Finanzberichten zu berücksichtigen und damit die Stabilität der Finanzmärkte zu stärken. Die DIC hat damit begonnen, die TCFD-Anforderungen in das interne Risikomanagement zu integrieren. Gleichzeitig sollen sämtliche Empfehlungen der TCFD in der Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung des Konzerns berücksichtigt werden.

[Zum Geschäftsbericht](#)



## TCFD-Index

	Empfohlene Offenlegung	Referenz
<b>Governance</b> Offenlegung der Governance des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	A: Beschreibung, wie Aufsichtsrat und Vorstand klimabezogene Risiken und Chancen verantworten und überwachen	Geschäftsbericht 2022, Seite 22, 27, 37, 88
	B: Beschreibung der Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Geschäftsbericht 2022, Seite 37, 87–88, 100–101
<b>Strategie</b> Offenlegen derzeitiger und potenzieller künftiger Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit sowie die strategische und finanzielle Planung des Unternehmens, sofern diese Informationen wesentlich sind	A: Beschreibung klimabezogener Chancen und Risiken, welche die Organisation kurz-, mittel- und langfristig identifiziert hat	Geschäftsbericht 2022, Seite 91, 100–101
	B: Beschreibung der Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit sowie strategische und finanzielle Planung des Unternehmens	Geschäftsbericht 2022, Seite 91, 100–101
	C: Beschreibung der Widerstandsfähigkeit der Strategie der Organisation unter Berücksichtigung verschiedener klimabezogener Szenarien, einschließlich eines Szenarios mit einer Temperatur von 2 °C oder weniger	Geschäftsbericht 2022, Seite 100 Szenarioanalysen wurden in 2022 nur bei Neuakquisitionen von Objekten (ESG-DD) durchgeführt.
<b>Risikomanagement</b> Offenlegen, wie das Unternehmen klimabedingte Risiken identifiziert, bewertet und managt	A: Beschreibung der Prozesse der Organisation zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Risiken	Geschäftsbericht 2022, Seite 85–91, 100–101
	B: Beschreibung der Prozesse der Organisation für das Management klimabezogener Risiken	Geschäftsbericht 2022, Seite 37, 85–91, 100–101
	C: Beschreibung, wie die Prozesse zur Identifizierung, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken in das allgemeine Risikomanagement der Organisation integriert sind	Geschäftsbericht 2022, Seite 37, 85–91, 100–101
<b>Kennzahlen und Ziele</b> Offenlegung der Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und zum Management relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden, sofern diese Informationen wesentlich sind.	A: Offenlegung der Kennzahlen, die die Organisation zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen im Einklang mit ihrer Strategie und ihrem Risikomanagementprozess verwendet	Geschäftsbericht 2022, Seite 91, 100–101
	B: Offenlegung von Scope-1, Scope-2 und Scope-3 Treibhausgas (THG)-Emissionen sowie die damit verbundenen Risiken	Nachhaltigkeitsbericht 2022, Seite 70
	C: Beschreibung der Ziele, anhand derer die Organisation klimabezogene Risiken und Chancen steuert sowie deren Zielerreichung	Geschäftsbericht 2022, Seite 100–101 Nachhaltigkeitsbericht 2022, Seite 9, 55–57

# 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.

## CO<sub>2</sub>

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).

## CO<sub>2</sub>e = CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Äquivalent (CO<sub>2</sub>e) bezeichnet.

## Commercial Portfolio

Das Commercial Portfolio umfasst die direkten Immobilieninvestments (Investment Properties) der DIC Asset AG. Immobilien in diesem Portfolio sind unter 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 Nichtregierungsorganisation 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Einteilung der Emissionen erfolgt in drei Bereichen (Scope 1 bis 3). Scope 1 erfasst alle direkt selbst durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten 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.

## 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.

**Maßeinheiten****kWh/Jahr**

Kilowattstunde pro Jahr

**kWh/qm**

Kilowattstunde pro qm

**cbm**

Kubikmeter

**cbm/qm**

Kubikmeter pro qm

**kg CO<sub>2</sub>e**

Kilogramm Kohlendioxid-Emission

**kg CO<sub>2</sub>e/qm**

Kilogramm Kohlendioxid-Emission pro qm

**Green Buildings**

Als Green Buildings definiert das Green Bond Framework der DIC Asset AG Gebäude mit sehr hohen Energieeffizienzstandards. Die 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 Berichtsegment „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 der DIC erworben. RLI Investors verantwortet den Bereich Institutional Business.

**Schuldschein mit ESG-Link**

Bei Kapitalmarktanlegern platziertes Schuldscheindarlehen, 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.

**SDGs**

Die 2030-Agenda der Vereinten Nationen (UN) mit ihren 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDGs) und den dazugehörigen 169 Unterzielen ist ein umfassender programmatischer Rahmen zur Verwirklichung einer weltweiten nachhaltigen Gesellschaft.

**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 (Mitarbeitende, Eigentümer) und externen Stakeholdern (Geschäftspartner, Mieter, Dienstleister, Öffentlichkeit).

**UNGC**

Der UN Global Compact (UNGC) ist die weltweit größte und wichtigste Initiative für nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Die rund 1.000 Teilnehmenden aus Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Politik in Deutschland unterstützen Unternehmen dabei, auf Basis 10 universeller Prinzipien Nachhaltigkeit strategisch zu verankern und zur Umsetzung der SDGs beizutragen.

**VIB**

Die VIB Vermögen AG (VIB) entwickelt Immobilien für das eigene Portfolio und erwirbt bestehende Immobilien, um dadurch Mieterträge zu generieren. Zum Immobilienportfolio der VIB zählen Logistikimmobilien, Industrieobjekte, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. 2022 erwarb die DIC die Aktienmehrheit an der VIB.

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

© Mai 2023

## Herausgeber

DIC Asset AG

## Konzept und Design

wirDesign communications AG  
[www.wirdesign.de](http://www.wirdesign.de)

## Inhaltliches Konzept

zukunftswerk eG  
[www.zukunftswerk.org](http://www.zukunftswerk.org)

## Kontakt

### Lukas Brunert

Head of Sustainability  
Tel. (069) 27 40 33-1249  
Fax (069) 27 40 33-9999  
sustainability@dic-asset.de

### 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).