



alstria

# **BUILDING YOUR FUTURE OF OFFICES**

Nachhaltigkeitsbericht 2016

# INHALT

alstria im Überblick	4
Brief des Vorstands	6
Nachhaltigkeit Reloaded	8
Highlights & Fortschritt	12
Stakeholder Engagement	14
Unsere Prioritäten	16

## 18 UNSERE GEBÄUDE

Fokus Umwelt	22
CO <sub>2</sub> -Emissionen	26
Verbrauch von Ressourcen	32
Arbeitsplatzverfahren	40

## 48 UNSERE MITARBEITER

Fokus Mitarbeiter	52
Rekrutierung, Weiterbildung & Entwicklung	53
Vielfalt & Chancengleichheit	58
Optimale Arbeitsbedingungen	60
Verhaltensgrundsätze	65

## 68 SOLIDES UNTERNEHMEN

Fokus Wirtschaftlichkeit	72
Finanzielle Ergebnisse	73
Gesellschaftlicher Beitrag	79
Dienstleister-Management	81
Gute Unternehmensführung	84

## 87 APPENDIX

A – Über diesen Bericht	88
B – GRI Content Index	90
C – Prüfungsvermerk	97
D – Energiepolitik	100
E – EPRA Sustainability Performance Measures	101
Glossar	115
Impressum	120



108  
Immobilien

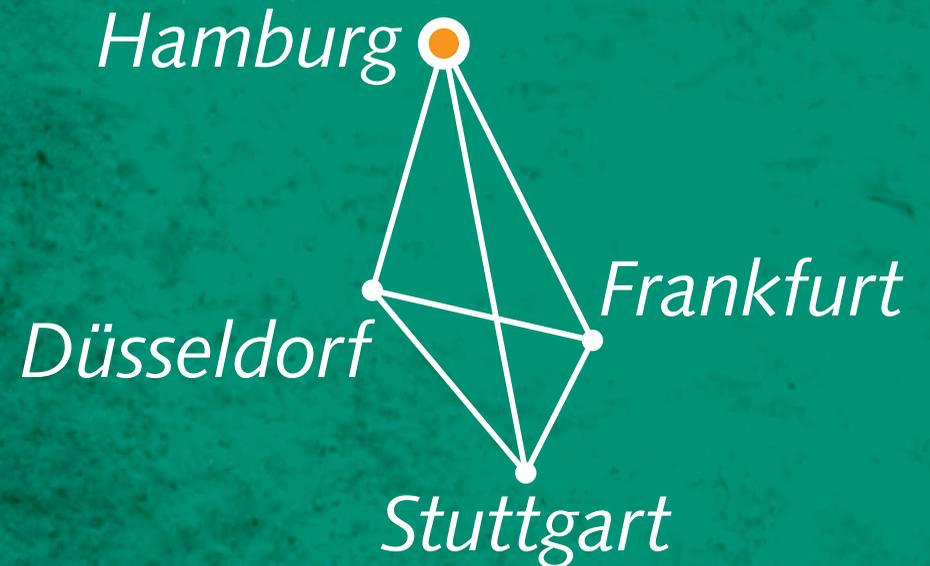
# ALSTRIA IM ÜBERBLICK

Die alstria office REIT-AG ist der führende Immobilienmanager in Deutschland und konzentriert sich ausschließlich auf deutsche Büroimmobilien in ausgewählten Märkten.

3,0  
Milliarden EUR  
Portfoliowert

1,5  
Millionen m<sup>2</sup>  
vermietbare  
Fläche

4 Bürostandorte



114  
Mitarbeiter

# BRIEF DES VORSTANDS

**SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,  
AKTIONÄRE,  
GESCHÄFTSPARTNER UND MIETER,**

es ist schon einige Jahre her, dass wir uns für die Nachhaltigkeitsreise und die jährliche Berichterstattung entschieden haben. Und in diesen Jahren haben wir erlebt, wie sich unsere Unternehmenskultur langsam, aber stetig so verändert hat, dass die meisten CSR-Themen direkt in unser Tagesgeschäft eingebettet werden konnten. alstria ist kein Einzelfall, und eine Reihe unserer börsennotierten Kollegen haben die gleiche Reise mit ähnlichen Ergebnissen unternommen. Damit führt der europäische börsennotierte Sektor, neben seinen australischen Kollegen, in Sachen Nachhaltigkeit die Immobilienwirtschaft an. Und während Immobilienunternehmen schon lange in das Nachhaltigkeitsfeld vorgerückt sind, weg vom „Greenwashing“, hin zu konkreten Maßnahmen im Portfolio, muss man feststellen, dass dies auf der Ebene unserer Aktionäre nicht der Fall war.

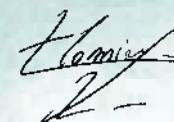
Wenn Sie das lesen, dann ist mein Kommentar oben Ihnen gegenüber sehr ungerecht. Offenbar machen Sie sich Gedanken. Tatsache ist jedoch, dass ich unter den hunderten von Roadshows, die wir jedes Jahr veranstalten, an meinen Fingern die Treffen abzählen kann, auf denen sich Anleger offen für das Thema CSR engagiert haben. Um es klar zu sagen: Wir erhalten jedes Jahr dutzende von Briefen, die von den CIOs großer Investmentgesellschaften unterzeichnet wurden und in denen darauf hingewiesen wird, wie wichtig das Thema CSR für sie ist. Wir erhalten ständig dutzende von Anfragen, diese oder jene CSR-Umfragen auszufüllen. Aber wirkliches Engagement, wirkliche Diskussion darüber, warum wir die Dinge so machen, wie wir sie tun, oder dass sie unsere Maßnahmen hinterfragen, nicht so sehr.

Es entsteht eine beträchtliche Lücke zwischen Unternehmen, die das CSR-Thema aufgegriffen haben, Zeit, Geld und Ressourcen in CSR gesteckt haben, und der immer noch sehr unterbesetzten Investment Community, die das Thema immer noch mit einem Patentrezept angeht. Ein Hinweis. Die Anzahl der Green Buildings, die Sie in Ihrem Portfolio haben, sagt Ihnen nichts darüber, wie nachhaltig Ihr Unternehmen ist. Und auch keine der anderen Statistiken, die von den CSR-Rating-Agenturen zusammengestellt werden. Wenn Sie daran irgendwelche Zweifel haben, warum werfen Sie nicht einen Blick auf die Bewertung von VW vor dem Dieselskandal (richtig, sie waren erstklassig in ihrer Branche). Wenn überhaupt, dann ist es jetzt an der Zeit für die Aktionäre, den Weg der Unternehmen zu gehen und, sofern CSR wirklich wichtig ist, genügend personelle und finanzielle Ressourcen einzusetzen, um sich endlich mit uns gemeinsam zu engagieren.

In der Zwischenzeit setzen wir unsere Reise fort. Die RE100-Verpflichtung, die wir am Vorabend des Pariser Abkommens eingegangen sind, zu erfüllen, Smart Metering im gesamten Portfolio einzuführen, um unser Energiemanagementsystem zu verbessern, und jetzt mehr denn je in Innovationen und Technologien zu investieren, von denen wir glauben, dass sie unser zukünftiges Geschäft verändern können. Und schließlich haben wir kürzlich auf der Ebene unseres Aufsichtsrats ein CSR-Komitee eingeführt, das die Einbindung des höchsten Leitungsorgans des Unternehmens auf unserer CSR-Reise bezeugt.

Wir freuen uns auf unsere künftige Diskussion.

**MIT BESTEN GRÜSSEN**



**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender (CEO)



**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand (CFO)

In einem sich ständig verändernden wirtschaftlichen Umfeld scheint Nachhaltigkeit für die Weiterentwicklung der Immobilienbranche das einzig Sinnvolle zu sein. Wir sehen globale Herausforderungen an die Nachhaltigkeit als Chance, innovative Lösungen für unsere Stakeholder zu entwickeln und die Umwelt, in der wir leben, zu verbessern.

## NACHHALTIGKEIT RELOADED

Der Betrieb eines nachhaltigen Gebäudeportfolios hat positiven Einfluss auf alle unsere Geschäftsbereiche. Es kann zu erhöhter Mieternachfrage, langsamerer Abnutzung, vermindertem Leerstand, geringerem Wertverlust und niedrigeren Betriebskosten führen. Zugleich reduziert die Verbesserung der Gebäudeperformance den ökologischen Fußabdruck. Darüber hinaus ist unser Erfolg, mehr als in jeder anderen Branche, direkt mit dem Standort verknüpft, in den wir investieren. Deshalb haben wir ein vitales Interesse daran, die Entwicklung der lokalen Gemeinden zu fördern. Wir sind davon überzeugt, dass ein nachhaltiger wirtschaftlicher Erfolg nur dann realisierbar ist, wenn wir der Umwelt und der Gesellschaft gegenüber verantwortungsvoll handeln.

### WERTSCHÖPFUNG

Wir integrieren Nachhaltigkeit kontinuierlich in unsere Unternehmensstrategie, was durch die in diesem Bericht beschriebenen Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette sichtbar wird - vom Erwerb einer neuen Immobilie bis zum Abbruch.



**UMBAU**

Wir führen Modernisierungen durch; jedes Gebäude benötigt zu bestimmten Zeitpunkten im Lebenszyklus substanzielle Umbaumaßnahmen, die eine neue Nutzungsphase ermöglichen. Vor Beginn der Umbauarbeiten ermitteln wir die notwendigen Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Umwelt bei Bau und Betrieb zu minimieren und Mehrwert für die Nutzer und die Kommunen zu schaffen.

Wichtige Themen in dieser Phase sind die Optimierung des Energieverbrauchs, die Verringerung der Treibhausgasemissionen und die Wiederverwendung von Rohstoffen. Umweltbelastungen, die mit der Herstellung, dem Transport und dem Einbau von Produkten verbunden sind, werden ebenfalls berücksichtigt. Auf gesellschaftlicher Ebene fördern unsere Modernisierungsmaßnahmen den wirtschaftlichen Wohlstand, indem sie Arbeitsplätze bei der Planung, dem Bau und der durchgängigen Nutzung der Flächen schaffen.

**MANAGEMENT**

In Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart sind wir mit lokalen Büros vor Ort vertreten, um in der Nähe unserer Immobilien und unserer Mieter zu sein. Basierend auf der Expertise unserer regionalen Teams managen wir aktiv die Beziehungen zu unseren Mietern und betreuen die von uns betriebenen Gebäude. Mit dieser Strategie generieren wir organisches Mietwachstum und schaffen damit Werte für unser Unternehmen und seine Aktionäre. Während der aktiven Bewirtschaftungs- und Nachvermietungsphase unseres Portfolios arbeiten wir eng mit unseren Mietern zusammen, um bessere Lösungen für die Gebäudeeffizienz zu finden. Dies betrifft den Schutz unseres Portfolios vor Umweltrisiken, die zu einer vorzeitigen Abnutzung unserer Immobilien führen können. Darüber hinaus führen wir Gespräche mit verschiedenen Unternehmensgruppen (Lieferanten, Behörden und Partnern), um deren Erwartungen einschätzen zu können und Fortschritte bei Umweltthemen zu erzielen. Unser Ziel ist es, der Gesellschaft, in der wir tätig sind, ein besseres bauliches Umfeld zu bieten.

**ERWERB / VERKAUF**

Wir kaufen Immobilien mit Potenzial auf dem großen deutschen Büromarkt. Unsere Ankaufskriterien sind so gestaltet, dass sowohl die Anforderungen der Mieter und die der Allgemeinheit erfüllt werden als auch gleichzeitig ein finanzieller Erfolg erwirtschaftet wird. Alle Objekte durchlaufen vor dem Ankauf eine strenge Prüfung im Hinblick auf grundlegende Umweltrisiken, die Gesundheit, Sicherheit und Umweltverschmutzung betreffen.

Wir verkaufen unsere Immobilien nur dann, wenn wir durch den Verkauf einen Mehrwert erzielen können. Durch den Kauf von Objekten mit Problemen, die wir lösen können, verbessern wir die Qualität und den Wert unseres Portfolios. Indem wir diese Immobilien in einem besseren Zustand verkaufen, als wir sie übernommen haben, tragen wir zur langfristigen wirtschaftlichen Verbesserung der Kommunen bei.

## WIR HEISSEN DIE SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDGs) WILLKOMMEN

Die Nachhaltigkeitsentwicklungsziele der Vereinten Nationen (SDGs) sind der Kern der Agenda 2030 für die nachhaltige Entwicklung – ein globaler Maßnahmenplan mit dem Ziel, Regierungen, Unternehmen und die Zivilgesellschaft zur Bewältigung sozialer und wirtschaftlicher Herausforderungen zu mobilisieren.

alstria begrüßt die Sustainable Development Goals (SDGs) als Teil ihrer Geschäftsstrategie. Wir übernehmen so eine Mitverantwortung, um positive Veränderungen voranzutreiben, und möchten unsere Branche dazu bewegen, es uns gleichzutun.

Das Wesen unseres Geschäfts ermöglicht es uns, einen potenziellen Einfluss auf eine Vielzahl von SDGs auszuüben. Daher haben wir basierend auf unserer Wesentlichkeitsmatrix analysiert, welche SDGs für alstria vorrangig sind. Folgende Nachhaltigkeitsziele sind derzeit für unsere strategische Ausrichtung relevant: SDG 7, SDG 11, SDG 13.

Nachfolgend zeigen wir anhand ausgewählter Beispiele, wie unsere Geschäftstätigkeit zu diesen Zielen beiträgt:



Mit der vollständigen Energieversorgung aller Allgemeinflächen unserer Immobilien sowie unserer eigenen Büros mit erneuerbaren Energien bis 2020 erhöhen wir den Bedarf für saubere Energien und fördern damit Investitionen in diesem Bereich. Darüber hinaus bieten wir unseren Mitarbeitern und Mietern die Möglichkeit, erschwinglichen Ökostrom zu beziehen, und verbessern damit die Umwelt insgesamt.

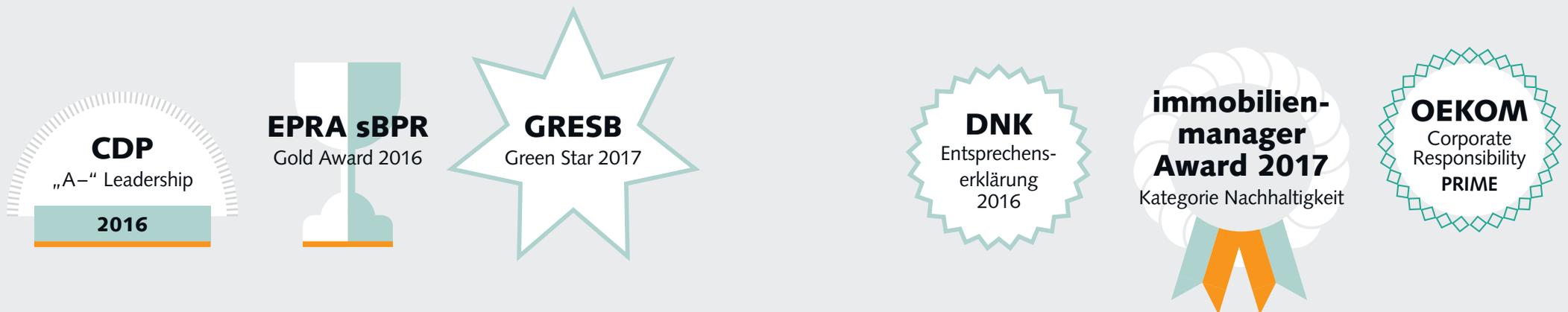


Mit unseren Co-Working-Flächen in deutschen Großstädten bieten wir allen, die von kurzen Mietvertragslaufzeiten und Flexibilität profitieren wollen, bezahlbare und effiziente Büroflächen. So tragen wir zur Produktivität der Städte bei und ermöglichen es Start-ups und kleinen Unternehmen, sich weiterzuentwickeln.



Wir arbeiten kontinuierlich daran, den Energieverbrauch unserer Immobilien und den damit verbundenen Treibhausgasausstoß zu reduzieren. Mit dem Mieterstrompool haben wir begonnen, unseren Mietern Dienstleistungen anzubieten, die es ihnen ermöglichen, erneuerbare Energie für ihre eigenen Flächen zu wettbewerbsfähigen Preisen zu beziehen und damit einen Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen, aber auch zu sauberer Luft in städtischen Gebieten zu leisten.

## AWARDS



## HIGHLIGHTS

### GESAMTE THG-EMISSIONEN UM 31 % REDUZIERT

Unser Rahmenvertrag zur Zentralisierung der Beschaffung von Ökostrom und klimaneutralem Erdgas, den wir 2016 geschlossen haben, hat uns einer Zukunft frei von fossilen Brennstoffen näher gebracht. Durch diese Maßnahme konnten wir unseren gesamten CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Jahr 2016 gegenüber dem Basisjahr 2013 um 31 % reduzieren.

SEITE 28

### VORANKOMMEN DURCH INNOVATION

Unsere Maßnahmen zur Entlastung der Umwelt wurden 2017 vom Immobilien Manager Verlag gewürdigt, indem er alstria für ihr Projekt „Mieterstrompool“ mit dem „immobilienmanager Award 2017“ in der Kategorie Nachhaltigkeit auszeichnete.

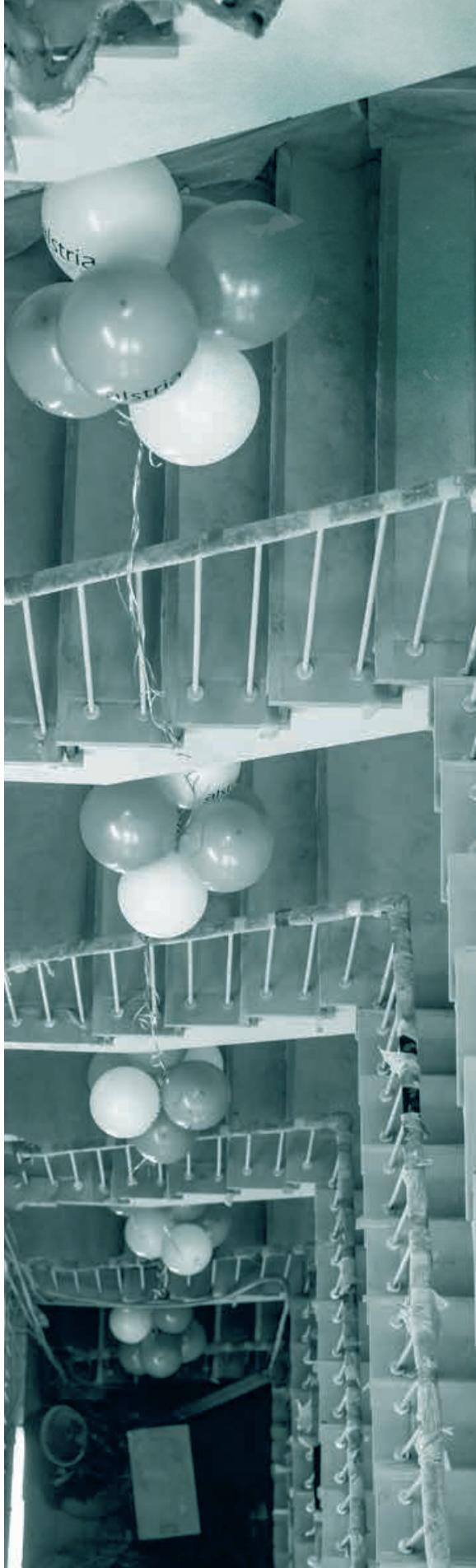
Vom nächsten Schritt, der Installation intelligenter Zähler in unserem Portfolio, erwarten wir uns, die Effizienz unserer Gebäude besser überwachen und sofortige Einsparungen bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen erkennen zu können.

SEITE 30

### RE100 ... NICHT NUR EIN WEITERES ZIEL

Unser Anspruch ist, eine führende Rolle bei der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks bei Immobilien einzunehmen. Daher sind wir als erstes deutsches Immobilienunternehmen der RE100-Initiative beigetreten und haben dabei unser Engagement, „100 % erneuerbar“ zu werden, unterstrichen. Es ist eine hervorragende Möglichkeit, zu zeigen, dass alstria ihre Geschäftsaktivitäten ändert und damit ihre Mitstreiter dazu motiviert, es ihr gleichzutun. Wir glauben, dass einflussreiche Unternehmen ein gutes Beispiel dafür sein können, dass „100 % erneuerbar“ gesamtgesellschaftlich, ökonomisch und ökologisch sinnvoll ist.

SEITE 26



## FORTSCHRITT

### UNSERE MIETER EINBINDEN

Wir fördern den Dialog und unterstützen unsere Mieter in allen Entscheidungen hinsichtlich der Gebäudeeffizienz. 2016 haben wir einen Rahmenvertrag zur Beschaffung erneuerbarer Energien für unsere Allgemeinflächen geschlossen. Nachdem wir in diesem großvolumigen Vertrag gute Konditionen vereinbaren konnten, haben wir uns entschieden, dieselben Vorteile, ohne jegliche Gewinnbeteiligung unsererseits, auch unseren Mietern und Mitarbeitern anzubieten. Die Nutzung dieses Angebots wird einen direkten Einfluss auf die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen in unserem Portfolio haben.

Unsere Immobilienexpertise ermöglicht es uns, Lösungen zu liefern, die auf die speziellen Bedürfnisse unserer Mieter zugeschnitten sind. Wir möchten in den kommenden Jahren auf unsere Mieter zugehen, um sie für gute, umweltverträgliche Lösungen zu begeistern.

### POST-PARIS-TREND

Die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen entwickelt sich zunehmend zur „Leitwährung“ aller operativen Vorgänge in Unternehmen. Wir sehen einen eindeutigen Trend seitens der Regierung, die Bemühungen zur Minimierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu intensivieren. Als Konsequenz aus dem Abkommen von Paris werden derzeit nationale und internationale Gesetze in Bezug auf CO<sub>2</sub>-Emissionen verschärft oder neu erlassen. Diese neue Ära wird sowohl Herausforderungen als auch Chancen mit sich bringen, von denen die Immobilienbranche profitieren kann. Vor diesem Hintergrund werden wir weiter in Forschung und Innovationen investieren und alles daransetzen, damit unser Unternehmen und unsere Objekte auch künftig optimal aufgestellt sind.

Unser Geschäftserfolg basiert auf den engen Beziehungen zu unseren Stakeholdern: Investoren, Mietern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Gesellschaft. Durch beständige Multi-Kanal-Kommunikation orientieren wir uns an ihren Erwartungen, was auch unseren Geschäftserfolg vorantreibt.

## STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Im Verlauf jedes Jahres führen wir mit einem breiten Spektrum unserer Stakeholder regelmäßig Gespräche zu den wichtigsten Themen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Zusätzlich zu diesen Dialogen arbeiten wir gemeinsam mit unseren Mitstreitern, Lieferanten, externen Beratern und Nichtregierungsorganisationen daran, die großen Herausforderungen, denen unsere Branche gegenübersteht, zu meistern. Zu diesem Zweck sind wir branchenweit an einer Reihe von regionalen und globalen Kooperationen, Partnerschaften und Multi-Stakeholder-Initiativen beteiligt.



### MIETER

- › Regelmäßige Meetings mit Hauptmietern
- › Feedback von unseren Mietern in allen Phasen des Mietverhältnisses über unsere eigenen Property Manager
- › Zugang zu allen relevanten Daten über unsere Online-Plattform



### MITARBEITER

- › Jährliche Beurteilungsgespräche
- › Management-Ansatz der offenen Tür
- › Anonyme Mitarbeiterbefragungen



### INVESTOREN

- › Diskussionen auf Roadshows und bei Objektbesichtigungen
- › Persönlicher Dialog und Stimmrecht auf der jährlichen Hauptversammlung
- › Persönlicher Chat über unsere Website



### GESCHÄFTSPARTNER

- › Persönliche Gespräche vor dem Beginn einer neuen Geschäftsbeziehung
- › Wöchentliche Treffen mit den Auftragnehmern während der Bautätigkeiten
- › Persönlicher Dialog und Online-Feedback über die Website des Unternehmens

**Die Kanäle, auf denen wir mit unseren Stakeholdern kommunizieren und die Häufigkeit des Kontakts**



### GESELLSCHAFT

- › Persönliche Gespräche mit betroffenen Nachbarn vor und während der Bautätigkeiten
- › Pressekonferenzen
- › Social Media zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Kommunikation

## DIALOG AUF BRANCHENEBENE

Wir beteiligen uns an zahlreichen Diskussionen zu den Themen Rechnungslegung, gesetzliche Regulierungen und Nachhaltigkeit. Ein wesentliches Motiv für dieses Engagement ist unsere Zielsetzung, die Transparenz im Immobiliensektor zu erhöhen. Unsere Aktivitäten geben uns die Möglichkeit, alle regulatorischen Anforderungen zu erfüllen, frühzeitig auf neue Trends zu reagieren und sogar selbst neue Trends zu setzen. Im Jahr 2016 investierte der Vorstand 40 Arbeitsstunden und rund 50.000 Euro in die Unterstützung relevanter Organisationen.



Unser CFO nimmt regelmäßig an den Diskussionen der Arbeitsgruppen zum Thema Klimawandel und Nachhaltigkeit des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) teil. Andere Führungskräfte bei alstria sind an ähnlichen Arbeitsgruppen zu Themen der gesellschaftlichen Verantwortung, zu Innovationen und Büroimmobilien beteiligt.

Wir haben an der Entwicklung von „grünen Mietverträgen“ in Deutschland in 2016 mitgearbeitet. Wir waren in der Arbeitsgruppe „ZIA-AG Green Lease“ vertreten und haben die Diskussionen mit unserem immobilien-spezifischen Fachwissen unterstützt.



Seit 2011 übermitteln wir dem CDP jedes Jahr unsere Klimadaten und setzen damit auf eine transparente Kommunikation in unserer Branche. Wir nehmen außerdem an verschiedenen Diskussionen teil, die der CDP das ganze Jahr über organisiert. Der CDP konzentriert sich, durch Messung und Verständnis der Umweltauswirkungen von Unternehmen und Ländern, auf dringende Maßnahmen zum Aufbau einer nachhaltigen Wirtschaft.



Wir nehmen regelmäßig an Meetings, Konferenzen und Diskussionen der EPRA teil. Unser CEO fungiert derzeit als Vorsitzender des Nachhaltigkeitskomitees sowie als Mitglied des Lenkungsorgans der EPRA. Die EPRA vertritt die Interessen der führenden europäischen Immobilienmanagementunternehmen und unterstützt unter anderem durch „Best Practice“-Empfehlungen für Rechnungslegung, Reporting und Nachhaltigkeit die Entwicklung und Marktstellung dieser Unternehmen.



Seit 2010 unterstützt alstria das Programm „Umwelt Partnerschaft Hamburg“ und arbeitet eng mit den politischen Entscheidungsträgern der Stadt zusammen.

[www.hamburg.de/umweltpartnerschaft/](http://www.hamburg.de/umweltpartnerschaft/)

Wir haben während der letzten Jahre einen Nachhaltigkeitsansatz entwickelt, um auf die Interessen unserer verschiedenen Stakeholder besser eingehen zu können.

## UNSERE PRIORITÄTEN

Um die für unsere Stakeholder relevanten Aspekte zu identifizieren, haben wir im Jahr 2015 beschlossen, unsere Prioritäten zu überprüfen und unsere Ressourcen und Strategien entsprechend zu modifizieren. Dieser Prozess beinhaltete eine Umfrage, die an 1.420 verschiedene Stakeholder gesandt wurde und eine Rücklaufquote von 4,3 % hatte. Mithilfe der über die Umfrage gewonnenen Erkenntnisse konnten wir die wesentlichen Themen für alstria definieren. Seitdem führen wir jährlich eine interne Überprüfung durch, um die Entstehung neuer wesentlicher Themen oder den Bedeutungswandel bestehender Themen zu erfassen. Dieser Prozess hat dazu geführt, dass wir unsere wesentlichen Themen neu benannt haben, um ihre Bedeutung besser zu veranschaulichen.

Einen vollständigen Überblick über die Ergebnisse und den Prozess von alstria's Wichtigkeitseinschätzung finden Sie im

 **NACHHALTIGKEITSBERICHT 2015,**  
SEITEN 24–27

### UNSERE GEBÄUDE

- › CO<sub>2</sub>-Emissionen
- › Verbrauch von Ressourcen

### UNSERE MITARBEITER

- › Rekrutierung, Weiterbildung & Entwicklung
- › Vielfalt & Chancengleichheit
- › Arbeitsbedingungen
- › Verhaltensgrundsätze

### SOUND BUSINESS

- › Finanzielle Ergebnisse
- › Gesellschaftlicher Beitrag
- › Dienstleister-Management

## STAKEHOLDER-INTERESSEN

Die folgende Tabelle fasst die Highlights unseres Stakeholder-Engagements in Hinblick auf Fragen der Nachhaltigkeit zusammen. Weitere detaillierte Diskussionen zu diesen Themen sind im gesamten Bericht enthalten.

### Schaffen langfristiger Werte



- › Wir investieren nur in Objekte, wenn sie unseren Wachstumsanforderungen entsprechen und langfristig Gewinne generieren.
- › Unser operativer Schwerpunkt liegt darin, unsere Vermietungsquote zu halten und die Qualität der Einnahmen zu sichern.

### Förderung von guter Unternehmensführung & Transparenz



- › Unsere Finanz- und Umweltberichterstattung lassen wir von externen Unternehmen prüfen.
- › Wir stellen die Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sicher.

### Bewahren von Zuverlässigkeit



- › Wir glauben, dass ein offener und ehrlicher Dialog mit unseren Stakeholdern für den langfristigen Erfolg des Unternehmens entscheidend ist. Glaubwürdigkeit wird über die Zeit aufgebaut.
- › Wir haben eine verantwortungsvolle Vertragspolitik und tätigen die vereinbarten Zahlungen innerhalb der festgesetzten Zeitfenster.

### Förderung gleicher & fairer Bedingungen



- › Wir glauben an eine positive und respektvolle Kommunikation, einen kooperativen Führungsstil und kontinuierliche Mitarbeiterentwicklung.
- › Wir haben faire und ausgeglichene Arbeitnehmerrichtlinien, einschließlich eines Diskriminierungsverbots.

### Pflegen langanhaltender Partnerschaften



- › Wir wählen unsere Geschäftspartner sorgfältig aus und schätzen ihre Arbeit. Oftmals führen wir die Zusammenarbeit über mehrere Projekte fort.
- › Ein Teil unserer täglichen Arbeit ist es, sicherzustellen, dass unser Real Estate Operations Team immer erreichbar ist, um auf Anfragen und Bedenken der Mieter und Geschäftspartner zu reagieren sowie Ideen und Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln.

### Verbesserung des Lieferanten-Managements



- › Wir haben einen Code of Conduct verabschiedet, der unsere ethischen und rechtlichen Richtlinien definiert und die Erwartungen an das Verhalten unserer externen Versorger festlegt.
- › Wir haben eine „grüne Liste“ erstellt, die alle Anbieter umfasst, mit denen das Unternehmen unbedenklich eine Geschäftsbeziehung eingehen kann.

### Angebot effizienter Büroflächen



- › Wir setzen neue Trends und verfolgen die Entwicklungen im Bereich der Bürokonzeption, um unseren Mietern maßgeschneiderte Lösungen mit erstklassigen Ergebnissen zu bieten.
- › Wir sind in verschiedenen Arbeitsgruppen aktiv, um Möglichkeiten zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks von Immobilien zu analysieren.

### Unterstützung der lokalen Wirtschaft



- › Wir arbeiten bei allen Bauprojekten eng mit den örtlichen Behörden zusammen. Nach unserer Überzeugung kann nur eine intensive Zusammenarbeit aller Beteiligten zum Erfolg führen.
- › Wir setzen bei Entwicklungsprojekten und bei der Instandhaltung unserer Immobilien auf lokale Lieferanten und Handwerker.

BERICHTSUMFANG

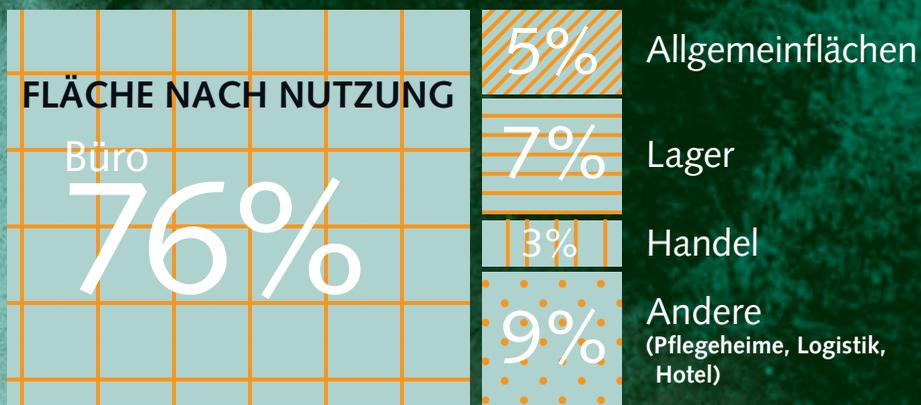
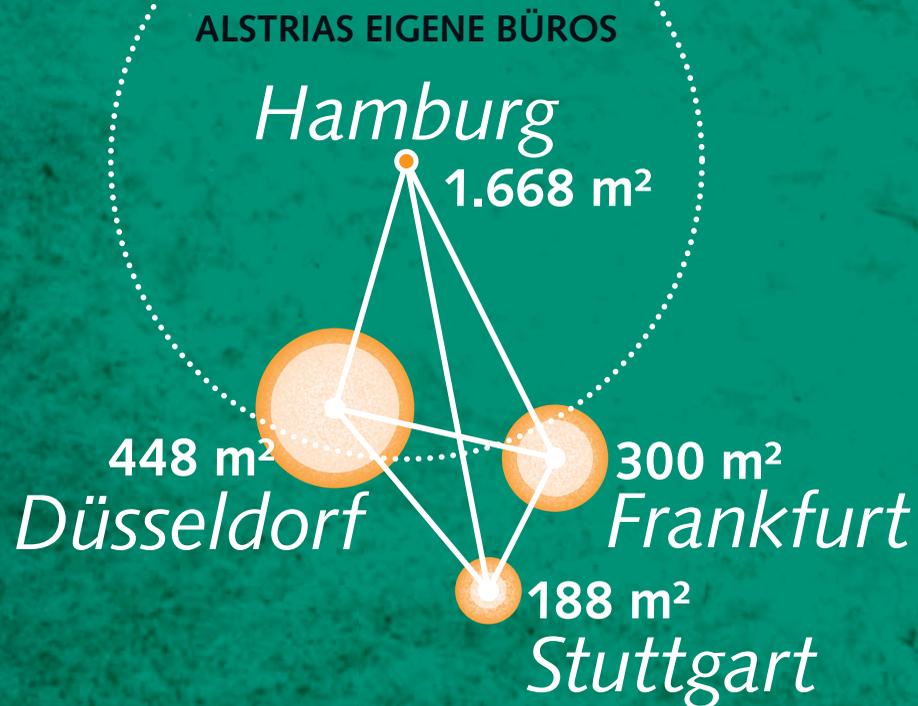
105 erfasste Gebäude

97 Bürogebäude

8 andere Gebäude



# UNSERE GEBÄUDE



**P** Außenstellplätze  
2.100

**P** Innenstellplätze  
14.700



**112 % WENIGER TREIBHAUS-  
GASEMISSIONEN (2016 vs. 2015)**

CO-WORKING  
Work\_Hubs  
# BigData  
SMART\_ASSISTANCE  
3D-Printing  
ARTIFICIAL\_INTELLIGENCE  
BIM

# EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT - SKYLINE



*Ermöglicht  
Digitalisierung  
Ressourceneffizienz?*

Es besteht kein Zweifel, dass die Immobilienwirtschaft ihren Ressourcenverbrauch mithilfe neuer Technologien optimieren wird. Sie ermöglicht den Nutzern bereits jetzt eine höhere Flächeneffizienz, da der Flächenverbrauch je Mitarbeiter konstant reduziert wird. Allerdings ist manchmal die Technik selbst Kern des Problems, das sie zu lösen versucht. Die technologische Entwicklung beschleunigt die Geschwindigkeit der Gebäudeobsoleszenz, was wiederum Mehrausgaben erfordert, um die Immobilie auf dem neuesten Stand zu halten.

Mit dem Wachstum unseres Unternehmens steigt auch unsere Verantwortung gegenüber der Umwelt. Als Immobilienunternehmen zählen wir zu den Hauptproduzenten von Treibhausgasemissionen und zu den größten Konsumenten von Energie und Ressourcen. Dieser Verantwortung kommen wir in der Praxis nach, indem wir darauf abzielen, Lösungen zu finden, die unseren geschäftlichen Bedürfnissen gerecht werden, unsere Mieter unterstützen und die Umwelt schonen. Unser Engagement erstreckt sich auch darauf, andere zu mehr Bewusstsein und zu besserem Handeln zu bewegen. Dabei konzentrieren wir uns auf drei für alstria und unsere Stakeholder besonders wichtigen Umweltaspekte: CO<sub>2</sub>-Emissionen, Ressourcenverbrauch und Arbeitsplatz Erfahrung.

## FOKUS UMWELT

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

Der Klimawandel ist eine Realität, die wir nicht leugnen können. Als einer der größten Immobilienbetreiber Deutschlands tragen wir Verantwortung dafür, unsere Klimaschutzbemühungen und das Umweltbewusstsein unserer Mieter und Mitarbeiter zu steigern. Zudem unterstützen wir die weltweiten Anstrengungen, die Auswirkungen des Klimawandels einzudämmen.

Im Rahmen unserer Klimaschutzziele arbeiten wir konsequent daran, den Energieverbrauch unserer Immobilien und den damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Unser Ziel ist es, für die Gesellschaft, in der wir tätig sind, umweltfreundlichere Immobilien zu schaffen.

### VERBRAUCH VON RESSOURCEN

Wir vermieten Flächen, um Unternehmen und Menschen produktive Büroräume zu bieten. Der Unterhalt unserer Immobilien erfordert einen erheblichen Energiebedarf, vorwiegend in Form von Strom und Wärme. Außerdem verbrauchen unsere Mieter und wir selbst Wasser und produzieren Abfall. Unser Ziel ist es, den Energie und Wasserbedarf so gering wie möglich zu halten und unsere Immobilien effizient zu bewirtschaften.



### ARBEITSPLATZERFAHRUNG

Ein Arbeitsplatz ist mehr als nur ein Gebäude oder ein Büro, er ist eine Chance, das Wohlbefinden der Menschen zu steigern und sie in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Folglich endet unsere Verantwortung nicht mit der Schaffung eines neuen Arbeitsplatzes, sondern erstreckt sich über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses, indem wir unser Know-how und unsere Dienstleistungen zur Verfügung stellen. Wenn es um intelligente Gebäudetechnologien geht, folgen wir nicht zwangsläufig allen Trends, sondern konzentrieren uns auf sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvolle Neuerungen, um den Ressourceneinsatz zu minimieren und zu einer langfristigen Kostensenkung beizutragen.



### DIE ERFOLGE UNSERES ENGAGEMENTS

	2016	2013	Veränderung
Anzahl der Objekte	108	76	↑ 42 %
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	1.524.300	894.400	↑ 70 %
Verkehrswert in EUR Mio.	3.022	1.638	↑ 84 %
Energieverbrauch in MWh	146.425	129.038	↑ 13 %
Energie-Intensität in kWh je m <sup>2</sup>	110	205	↓ 46 %
Gesamt-CO <sub>2</sub> -Fußabdruck in tCO <sub>2</sub> e	34.420	49.825	↓ 31 %
CO <sub>2</sub> -Reduzierung in tCO <sub>2</sub> e	8.407	688	↑ 1122 %

### WIE WIR UNS VERBESSERN

Unser Ansatz für Ressourcen, Emissionen und Arbeitsplatz Erfahrung konzentriert sich auf einen Vierprinzipienplan, der alle diese Bereiche umfasst.

### EIN UMWELTMANAGEMENTSYSTEM BETREIBEN

In den letzten acht Jahren haben wir ein Umweltmanagementsystem entwickelt, das uns dabei hilft, den systematischen Ansatz unserer Nachhaltigkeitsziele sicherzustellen. Das System beinhaltet den Rahmen, die Entwicklung und die Überwachung unseres Umweltschutzplanes und unterstützt die laufende Implementierung unseres Engagements. Dieser von alstria entwickelte und vom Nachhaltigkeitsbereich überwachte Rahmen schützt das Unternehmen vor potenziellen Risiken und führt in eine erfolgreiche, nachhaltige Zukunft.

## Smart Meter

Um unser Portfolio nachhaltig zu managen, müssen wir die Umweltauswirkungen unserer Aktivitäten genau kennen. Aus diesem Grund haben wir ein aussagekräftiges Nachhaltigkeitsberichtswesen etabliert. Dieses beinhaltet eine stringente Berichtsbasis und die monatliche Auswertung der Energie- und Ressourcenverbräuche in unserem Portfolio. In diesem Jahr haben wir Smart-Metering-Systeme in unseren Gebäuden eingebaut, die uns Echtzeit-Daten zum Verbrauch unseres Portfolios liefern, und damit die Überwachung auf die nächste Ebene gehoben. Diese erhöhte Informationsdichte in Verbindung mit einer Analyse unserer THG-Emissionen hilft uns, die Energieeffizienz unserer Gebäude zu optimieren und genaue externe Berichte über unsere Umweltkennzahlen zu erstellen.

Unser besseres Verständnis des Verbrauchs unseres Portfolios ermöglicht es uns:

- › unsere Mieter bei der Reduzierung ihrer Mietnebenkosten und der Umwelteinflüsse zu beraten,
- › eine Bescheinigung eines externen Prüfers zu unserer ökologischen Performance zu erhalten,
- › Chancen für zukünftige F&E- und Investitionsausgaben zu erkennen.

## EMISSIONEN REDUZIEREN

Wir verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz zur Reduzierung der THG-Emissionen, der auch wesentliche Teile unserer Wertschöpfungskette einbezieht. Unser Plan beinhaltet:

- › Zentralisierung der Beschaffung von erneuerbaren Energien und klimaneutralem Erdgas in unserem Portfolio; im Jahr 2016 haben wir erfolgreich einen Rahmenvertrag geschlossen, der alle Allgemeinflächen unserer Immobilien sowie unsere eigenen Bürostandorte abdeckt
- › Bereitstellung von Dienstleistungen für Mieter, um den Mietern bei der Reduzierung ihrer Umwelteinflüsse zu helfen; eine dieser Dienstleistungen ist der „Mieterstrompool“, ein Service, der es unseren Mietern ermöglicht, erneuerbare Energien für ihre eigenen Flächen zu einem wettbewerbsfähigen Preis zu beziehen
- › Stärkung des öffentlichen Bewusstseins für den Klimawandel; mit dem Beitritt zur RE100-Initiative bekräftigen wir unsere Bereitschaft, auf 100 % erneuerbare Energien umzusteigen. Das ist für uns eine gute Möglichkeit, zu zeigen, wie alstria aktiv an der nachhaltigen Veränderung teilnimmt und damit in der Branche als Beispiel vorangeht
- › Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei Geschäftsreisen durch Nutzung des Schienenverkehrs bei Entfernungen von weniger als 300 km
- › Bezuschussung des Job-Tickets unserer Mitarbeiter, um den öffentlichen Nahverkehr zu fördern
- › Einbindung in regulatorische und wirtschaftliche Interessengruppen wie ZIA und EPRA, um bessere Kenntnisse zur Klimagesetzgebung zu gewinnen

## Mieterstrompool

## Gebäude- daten

### ENERGIEVERBRAUCH REDUZIEREN

Der Lebenszyklus eines Gebäudes gliedert sich in drei Hauptphasen: Bau, Nutzung und Rückbau. Jede Phase erfordert einen erheblichen Energieaufwand. Die für das Bauen investierte Energie bleibt über die gesamte Nutzungsdauer im Gebäudekern verankert. Während der Nutzung wird ein kontinuierlicher Energieverbrauch benötigt, um den Nutzern die notwendigen Komfortbedingungen zu bieten. Am Ende des Lebenszyklus wird Energie zum Abbruch und Rückbau benötigt, während die im Gebäude gespeicherte Energie verloren geht. Durch die regelmäßige Instandsetzung und Modernisierung unserer Immobilien verlängern wir deren Nutzungsdauer erheblich. So stellen wir sicher, dass die bereits in den Bau investierte Energie möglichst lange genutzt wird.

Da sich die meisten unserer Objekte in der Nutzungsphase befinden, liegt unser Hauptaugenmerk auf der Reduzierung des Betriebs- Energieverbrauchs während der Nutzung und der Kosteneinsparung für unsere Mieter. Um das zu realisieren:

- › weiten wir die Kontrolle über die Haustechnik mit unserem internen Facility Management aus,
- › investieren wir in Automatisierungen, die den Empfang von Echtzeitdaten ermöglichen, um Ineffizienzen in der Gebäudetechnik aufzudecken,
- › steigern wir die Gesamteffizienz eines Gebäudes durch Modernisierung der Gebäudehülle, den Austausch von Fenstern und die Dämmung von Wänden und Dächern.

### TECHNOLOGIE ZU UNSEREM VORTEIL NUTZEN

Der Arbeitsplatz, wie wir ihn kennen, befindet sich im Wandel. Bei alstria ebnen wir den Weg für neue Möglichkeiten:

- › Schaffung von Co-Working Spaces, die ihren Nutzern eine Reihe von Dienstleistungen bieten, die an die Umgebung der Stadt angebunden und nachhaltig sind
- › Integration von ganzheitlichen Ideen für intelligente Gebäudelösungen, die miteinander interagieren und damit die Arbeitsplatzenerfahrungen verbessern
- › Nutzung von Datenanalyse zur Vorhersage des Bedarfs an Energie und Dienstleistungen

## prädiktive Analytik

Als einer der größten börsennotierten Immobilienbetreiber Europas in Bezug auf die verwaltete vermietbare Fläche haben wir die Vision, die Immobilienbranche in eine CO<sub>2</sub>-neutrale Zukunft zu führen. Nur wenn wir einen nachhaltigen Ansatz verfolgen, können wir im Laufe der Zeit Werte schaffen.



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

Deutschland hat sich vor dem Hintergrund des Pariser Abkommens verpflichtet, die Treibhausgasemissionen bis 2050 auf 80–95 % zu reduzieren und so dazu beizutragen, dass der durchschnittliche globale Temperaturanstieg auf deutlich unter 2 Grad Celsius gegenüber dem Stand vor der Industrialisierung begrenzt wird. Auf dem Weg zur Verwirklichung dieses ehrgeizigen, aber notwendigen Zieles müssen alle Sektoren, auch die Immobilienbranche, aktiv werden. Die CO<sub>2</sub>-Transformation ist für uns von hoher Relevanz, da sie enorme Geschäftsmöglichkeiten bietet, die wir im Folgenden detailliert erläutern.

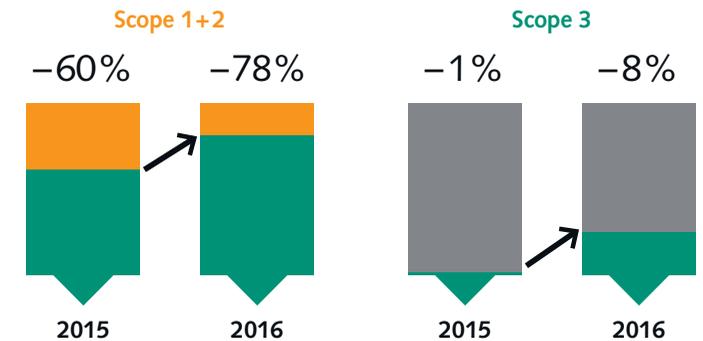
### ERNEUERBARE ENERGIEN ZIEL

Nachdem die Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) als unser Hauptumwelteinfluss identifiziert wurden, haben wir eine Strategie entwickelt, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck in kurzer Zeit und zu geringen Kosten deutlich zu senken. Unsere Entscheidung, im Jahr 2015 als erste Immobiliengesellschaft der RE100-Initiative beizutreten, zeigt unser Engagement, den gesellschaftlichen Wandel voranzutreiben.

Unser Nachhaltigkeitsziel ist es, bis 2020 alle Allgemeinflächen des Portfolios sowie alle Firmenstandorte mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Der Weg zu 100 % erneuerbaren Energien fing für uns 2013 an, als wir mit dem Kauf von regenerativ erzeugten Energien begannen. Im Jahr 2016 haben wir einen Rahmenvertrag zur Beschaffung von grünem Strom aus Wasserkraft und klimaneutralem Erdgas im Gesamtportfolio geschlossen. Dieser Vertrag umfasst alle von uns bewirtschafteten Allgemeinflächen sowie unsere eigenen Büros. Bereits im Jahr 2016 wurden 79 % der in unseren Allgemeinflächen genutzten Energie aus erneuerbaren Quellen gewonnen. Dadurch konnten wir die Emissionen um rund 8.407 tCO<sub>2</sub>e (Scope 1–3) reduzieren und die Verbrauchskosten um 30 % senken.

Wir sind uns bewusst, dass der Strom, der tatsächlich in unseren Objekten verbraucht wird, aus fossilen Energieträgern stammen könnte. Deshalb ist es so wichtig, dass wir mit unseren Maßnahmen die Nachfrage nach regenerativ erzeugten Energien stärken und damit in diesem Bereich Anreize für Investitionen schaffen. Um diesem Engagement Nachdruck zu verleihen, haben wir beschlossen, uns auf die weitere Reduzierung der THG-Emissionen entlang unserer Wertschöpfungskette zu konzentrieren.

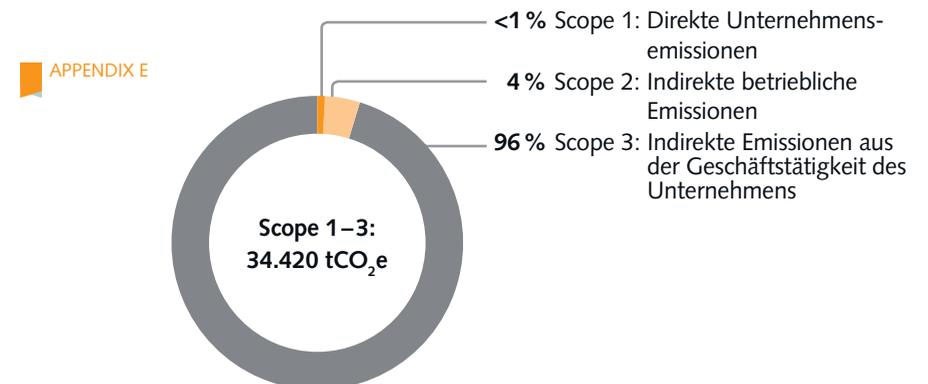
### Verbesserung THG-Emissionen

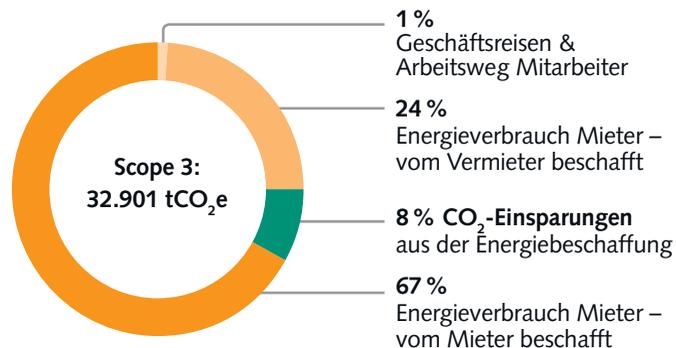
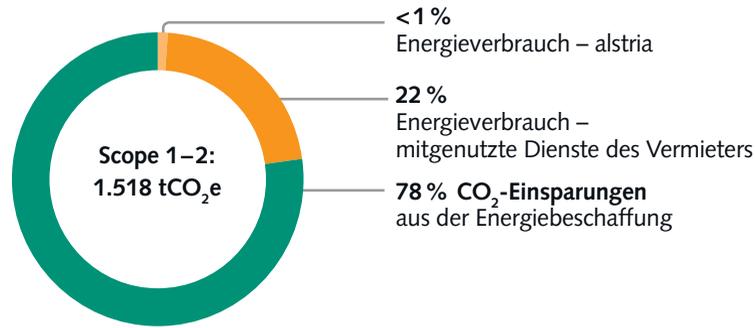


2016 haben wir einen richtigen Schritt in diese Richtung gemacht, indem wir an alle unsere Mieter und Mitarbeiter die gleichen fairen Konditionen weitergeben konnten, wie wir sie beim Kauf von grünem Strom für unsere eigenen Büroflächen erhalten, und das ohne jegliche Gewinnbeteiligung unsererseits. Die Wirksamkeit des Rahmenvertrages hat bereits erste gute Ergebnisse erbracht, indem sich unsere Scope-3-Emissionen um etwa 8 % verringert haben. Wir möchten unseren Stakeholdern auch weiterhin diese Möglichkeit bieten und sie ermutigen, umweltfreundliche Alternativen zu wählen.

### THG-EMISSIONEN NACH URSPRUNG

Seit 2009 berichten wir über unsere gesamten THG-Emissionen nach den beiden Standards: dem GHG Protocol und dem EPRA Like-for-like-Ansatz. Entsprechend den Empfehlungen des GHG Protocol werden die aus unserer Geschäftstätigkeit resultierenden Treibhausgasemissionen in drei Kategorien unterteilt:





APPENDIX E



- 45 %** je Mitarbeiter
- 40 %** je vermietbare Fläche in m<sup>2</sup>
- 42 %** je Marktwert in EUR

Die nebenstehenden Abbildungen zeigen die Veränderung von drei CO<sub>2</sub>-Intensitätskennzahlen zwischen 2015 und 2016. Diese verschiedenen Intensitäten verbessern das Verständnis und verdeutlichen den Stakeholdern, wie bestimmte Bereiche unseres Unternehmens die CO<sub>2</sub>-Intensität reduzieren.

**EMISSIONSPERFORMANCE**

Wir stellen uns der Herausforderung, unsere Treibhausgasemissionen über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg zu reduzieren, beginnend bei den Geschäftsbereichen, die wir selbst steuern, bis hin zu den Bereichen außerhalb unserer eigenen Zuständigkeit.

Im Jahr 2016 haben wir es geschafft, nahezu 88 % unserer Multi-Tenant Gebäude und alle unserer eigener Bürostandorte in unseren grünen Rahmenvertrag aufzunehmen und damit eine Emissionsreduktion von fast 78 % (Scope 2) zu erreichen. Unser Ziel ist es, die von uns beeinflussbaren Emissionen (Scope 1, 2) auf null zu reduzieren und unsere Abhängigkeit von Energienetzen so weit wie möglich zu verringern.

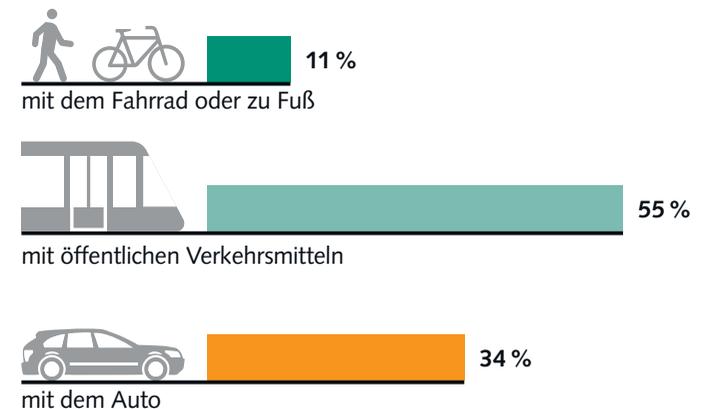
Die Scope-3-Emissionen sind von 2015 bis 2016 um 21 % gesunken. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen zurückzuführen auf:

- › unseren Rahmenvertrag für Ökostrom und klimaneutrales Erdgas. Im Detail nutzten 2 % unserer Mieter Ökostrom und 14 % klimaneutrales Erdgas.
- › zuverlässigere Daten im Rahmen unseres verbesserten Gebäudemanagements.
- › die neuen Emissionsfaktoren nach dem THG-Protokoll, die sich auf die Ergebnisse im Jahr 2016 und 2015 ausgewirkt haben.

Wir sind sehr erfreut über die starke Reduzierung von Scope-3-Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, haben aber noch einen langen Weg vor uns. Angesichts der Tatsache, dass die Mietbereiche zu mehr als 96 % des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks unseres Gesamtportfolios beitragen, werden wir uns darauf konzentrieren, unseren Einfluss auf diesen Bereich zu erhöhen.

Die Emissionen im Zusammenhang mit unseren Geschäftsreisen stiegen um 98 %, was auf die zusätzlichen Fahrten unserer Mitarbeiter und Führungskräfte zu unseren neuen Niederlassungen und unseren neuen Immobilien in Frankfurt und Stuttgart zurückzuführen ist. Wir erwarten in den kommenden Jahren einen Rückgang dieser Emissionen, da viele Meetings nur online stattfinden und somit unnötige Reisen vermieden werden.

**Arbeitsweg Mitarbeiter**



Für Fahrten innerhalb der Innenstadt bevorzugen wir die unternehmens-eigenen Elektroautos. Im Jahr 2016 stand uns eines dieser Fahrzeuge an unserem Hauptsitz in Hamburg zur Verfügung, aber wir planen, den Einsatz von Elektroautos zukünftig auch auf unsere anderen Standorte zu erweitern.

Wie erwartet stiegen die Emissionen für den Pendelverkehr um 41 %, was auf einen Anstieg der Belegschaft um 50 % zurückzuführen ist. Wir bieten unseren Mitarbeitern weiterhin einen Zuschuss für den öffentlichen Nahverkehr an, was sich auch in diesem Jahr als erfolgreich erwiesen hat, da der Großteil unserer Mitarbeiter mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit pendelte.

## ERFOLG MESSEN



## IMMOBILIENMANAGER AWARD 2017

Die frühzeitige Einführung einer unternehmensweiten Nachhaltigkeitsstrategie und die transparente Kommunikation unserer Ökoperformance sind ein Wettbewerbsvorteil für uns. Unsere umweltfreundlichen Maßnahmen wurden vom Immobilien Manager Verlag mit dem „Immobilienmanager Award 2017“ in der Kategorie Nachhaltigkeit für das Projekt „Mietstrompool“ ausgezeichnet. Solche Nominierungen wirken sich auch positiv auf unseren Kapitalmarktwert aus.

## CDP SECTOR &amp; COUNTRY LEADER

Das Carbon Disclosure Project (CDP) hat unsere konsequenten Anstrengungen, unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck mithilfe von Nachhaltigkeitsstrategien zu reduzieren, 2014 und 2015 – zwei Jahre in Folge – mit dem CDP Climate Action Award gewürdigt. Im Jahr 2016 wurden wir als führendes Unternehmen in der Immobilienbranche in Europa ausgezeichnet und gehörten zu den fünf besten Unternehmen in Deutschland.



## AUSBLICK

Nach der Verabschiedung des Pariser Abkommens haben wir beschlossen, unsere Aktivitäten zu intensivieren und unser Engagement zur Reduzierung der Emissionen zu verstärken. Unsere langfristigen Ziele zur Reduzierung unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen beinhalten:

- › die forcierte Einführung neuer Gebäudetechnologien, um auf lange Sicht Energieautarkie zu erreichen (z. B. Energiespeichertechnologien, intelligente Gebäudeautomationslösungen, organische Solarzellen),
- › die ausgedehnte Überwachung der Haustechnik und, wenn möglich, den Ersatz durch hocheffiziente Komponenten,
- › die weitere Unterstützung und aktuelle Information unserer Mieter in puncto Energieeffizienz.

Motive für die ►  
„Mietstrompool“-Kampagne



Die Reduzierung des Energieverbrauchs ist wirtschaftlich gesehen absolut sinnvoll; sie spart Geld, verringert die Abhängigkeit von begrenzten fossilen Brennstoffen und ist der richtige Schritt im Kampf gegen den Klimawandel.



## VERBRAUCH VON RESSOURCEN

Seit der Gründung unseres Unternehmens im Jahr 2006 haben wir uns darauf konzentriert, die operative Energie- und Ressourceneffizienz zu steigern. Unsere Bedenken haben wir bei unseren vor- und nachgelagerten Dienstleistern und den lokalen Kommunen geäußert und werden dies weiterhin so handhaben. Trotzdem gibt es noch viel zu tun, um den gesamten CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unserer Immobilien zu reduzieren.

Auf den folgenden Seiten zeigen wir, wie einfache Maßnahmen zu Ressourceneinsparung, Kostensenkung und Gewinnsteigerung führen. Dies setzt unter anderem den guten Willen unserer Mieter voraus, denn ihr verantwortungsvolles Nutzerverhalten wirkt sich direkt auf den Gesamtressourcenverbrauch aus.

### BESSERE KONTROLLE UNSERER ENERGIEVERBRÄUCHE

Die Reduzierung des Energieverbrauchs unseres Portfolios erfordert ein klares Verständnis der Rechtslage bei Gewerbeimmobilien in Deutschland. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen kontrollieren wir nur den Energieverbrauch der Allgemeinflächen und unserer eigenen Büros. Die Mieter kontrollieren die Verbräuche der eigenbeschafften Energien meist selbst. Diese Tatsache erschwert oft die sofortige Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen während der Mietzeit. Daher fördern wir die Zusammenarbeit mit unseren Mietern, um deren Verbrauch nach Möglichkeit zu reduzieren. Schließlich verfolgen wir alle das gleiche Ziel: die Senkung der Mietnebenkosten.

Im Jahr 2016 haben wir begonnen, die Allgemeinflächen mit intelligenten Zählern auszustatten. Diese Maßnahme wird uns in die Lage versetzen, die Verbräuche in unseren Gebäuden besser zu verstehen und so individuelle Konzepte zu entwickeln.



### EIN ENERGIEMANAGEMENTSYSTEM BETREIBEN

Um die operative Kontrolle unserer Geschäftstätigkeit zu steigern, haben wir ein Energiemanagementsystem eingeführt, das uns hilft,

- › den Energieverbrauch zu messen und Daten zu sammeln,
- › Möglichkeiten zur Energieeinsparung zu finden und abzuschätzen, wie viel Energie je Maßnahme eingespart werden kann (z. B. LED-Beleuchtung),
- › Maßnahmen zur Energieeinsparung zu ergreifen (z. B. Austausch oder Modernisierung der ineffizienten Anlagen),
- › unseren Fortschritt zu ermitteln, indem wir unsere Zählerdaten analysieren, um zu sehen, wie gut unsere Energieeinsparmaßnahmen wirken.

Wir sind stolz darauf, dass wir im Jahr 2015 als eines der ersten Immobilienunternehmen ein Zertifikat für unser Energiemanagementsystem nach ISO 50001 erhalten und es seitdem kontinuierlich bewahrt haben. Das letzte Audit zeigte, dass es keine wesentlichen Änderungen unseres Energieverbrauchs gegenüber dem der Vorjahre gab. Die dominierenden Verbrauchergruppen bleiben die Server und die Beleuchtung, die für ungefähr 80 % des gesamten Stromverbrauchs unserer Büros verantwortlich sind. Wir konzentrieren uns mit unseren Bemühungen auf beide Bereiche und haben begonnen, überall LED-Beleuchtung zu nutzen, wo möglich unsere Server mit moderneren und effizienteren Komponenten aufzurüsten und unsere Drucker zu ersetzen. Da wir uns als klassischer Büronutzer verstehen, können diese Maßnahmen auch auf die Büros unserer Mieter übertragen werden.

### FACILITY MANAGEMENT OPTIMIEREN

Die Energieeffizienz eines Gebäudes wird häufig durch Störungen in der Gebäudetechnik und -ausstattung beeinträchtigt. Solche Abweichungen führen zu beträchtlichen Energieverlusten, die zu hohen Energierechnungen führen. Um die Energieeinsparung in unseren Gebäuden zu steigern, haben wir ein internes Facility Management (FM)-Team aufgebaut, das die FM-Dienstleistungen kontrolliert und Unregelmäßigkeiten in der Gebäudetechnik aufspürt.

Darüber hinaus untersucht das Team verschiedene weitere Energieeinsparmöglichkeiten. Dazu gehören intelligente Thermostate, die sich vorausschauend auf die Benutzerprofile einstellen, die flächendeckende Verwendung von LED-Beleuchtung und moderne Gebäudeleittechnik-Systeme. Unser Hauptanliegen ist es, jeden Mieter zu eigenverantwortlichem Handeln zu motivieren, um so die Gebäude nachhaltig zu nutzen.

## UMGANG MIT UNSEREN RESSOURCEN

Im Jahr 2016 haben wir unsere Möglichkeiten ausgelotet, Gebäude möglichst effizient zu bewirtschaften. Demnach haben wir folgende Verbrauchskategorien bestimmt:

### STROM

Wir beabsichtigen, bis 2020 alle Gemeinflächen unserer Gebäude sowie unsere eigenen Büros ausschließlich mit Strom aus erneuerbaren Quellen zu versorgen. Durch die Einführung unseres Rahmenvertrages werden bereits 88 % unserer Gemeinflächen und alle eigenen Büros mit Ökostrom versorgt. Wir streben an, die Nutzung von grünem Strom weiter auf unsere Mieterbereiche auszudehnen.



↓ **40 %**  
Strom  
in kWh je m<sup>2</sup>  
(2016 vs. 2015)



↓ **9 %**  
Heizung  
in kWh je m<sup>2</sup>  
(2016 vs. 2015)



↓ **1,6 %**  
Wasser  
in m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup>  
(2016 vs. 2015)

### HEIZUNG

Wir schließen unsere Gebäude bevorzugt an das örtliche Fernwärmenetz an. Unserer Überzeugung nach kommt dies der Umwelt zugute, da Abwärme genutzt wird, die sonst verloren gehen würde. Wenn Gebäude keinen Zugang zu einem Fernwärmenetz haben, ersetzen wir die konventionelle Heizung durch klimaneutrales Erdgas. Durch unseren Rahmenvertrag ist es uns mittels CO<sub>2</sub>-Kompensation für 39 % unserer Mieterflächen gelungen, klimaneutrales Gas zu beschaffen.

CO<sub>2</sub>-Kompensation werden wir jedoch nicht langfristig verfolgen. Zukünftig wird es möglich sein, ohne den Einsatz fossiler Brennstoffe zu heizen. Wir beobachten die technischen Veränderungen in diesem Bereich und werden neue umweltfreundliche Lösungswege einsetzen, sobald sich die Gelegenheit bietet.

### WASSER

Unabhängig vom Wasserreichtum in Deutschland sehen wir es als unsere Pflicht an, Wasser einzusparen und verantwortungsvoll damit umzugehen. Da alle unsere Geschäftstätigkeiten in Deutschland angesiedelt sind, resultieren die Herausforderungen, die mit Wasser zu tun haben, vor allem aus der Zunahme von Niederschlag. Insbesondere Metropolregionen müssen sich auf überlastete Kanalnetze einstellen und nach neuen Verfahren zur besseren Abwasserreinigung suchen. Bei der Modernisierung unserer Immobilien ziehen wir verschiedene Möglichkeiten in Betracht, Regenauffang- oder Regenwasserrückhaltanlagen, Grauwassersysteme für Toiletten oder Sprinkleranlagen einzubinden. In drei unserer Immobilien wurden bereits solche umfangreichen Systeme installiert. Zu den letzters durchgeführten Maßnahmen gehörte auch die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserrohre in unseren Gebäuden.



↑ **11 %**  
Abfall  
in Tonnen je m<sup>2</sup>  
(2016 vs. 2015)

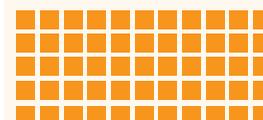
### ABFALL

Die meisten unserer Objekte liegen in städtischem Umfeld, und wir sind aus unserer Verantwortung gegenüber der örtlichen Bevölkerung heraus immer bestrebt, unsere Bautätigkeiten ressourcenschonend durchzuführen. Unser Modernisierungsansatz für Bestandsgebäude führt zu deutlich weniger Abbruchgut und zu wesentlich geringerem Ressourcenverbrauch als ein vollständiger Abbruch und Wiederaufbau eines Objekts. So tragen wir mit dazu bei, die Abfallmenge bei der Modernisierung zu minimieren und möglichst viel verbaute Energie zu erhalten.

Um das Volumen der von unseren Mietern verursachten Abfälle zu reduzieren, betreiben wir seit 2012 für etwa die Hälfte unseres Portfolios (53 von 105 Gebäuden) erfolgreich ein Abfallmanagementsystem. Jede neue Immobilie wird bei Erwerb untersucht und wenn möglich in das Abfallmanagementsystem aufgenommen. So können wir die stoffliche Verwertung der Abfälle unserer Mieter deutlich steigern.

### HEIZUNGSSYSTEME IN UNSEREM PORTFOLIO

#### Fernwärme



**54 % der vermietbaren Flächen werden mit Fernwärme beheizt**

#### Erdgas



**46 % der vermietbaren Flächen werden mit Heizöl / Wärmepumpe / Brennstoffen geheizt**

## GEBÄUDE-PERFORMANCE

### ENERGIEPERFORMANCE

Die Energienutzung innerhalb unseres Unternehmens ist in drei Teile gesplittet:

- › Strom- und Heizungsverbrauch in Mieterflächen
- › Stromverbrauch für mitgenutzte Dienste in den Gemeinflächen unserer Gebäude
- › Strom- und Heizungsverbrauch in unseren eigenen Büros

Der Heizungsverbrauch wird weiter unterteilt in: Fernwärme und Beheizung mit fossilen Brennstoffen.

Der größte Teil des Energieverbrauchs (ca. 90 %) stammt aus den Mieterflächen. Der restliche Energieverbrauch (ca. 10 %) entfällt auf die Gemeinflächen unserer Immobilien und unserer eigenen Büroräume.

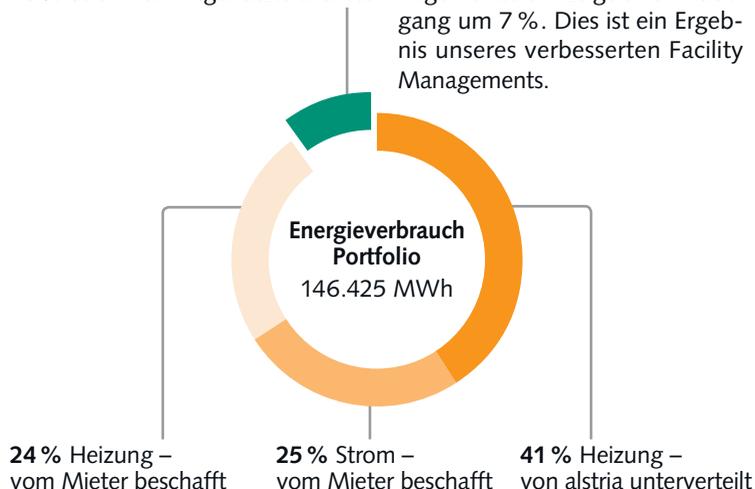
Die Heizintensität (je vermietete Fläche) ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 9 % gesunken, was mit dem milderen Winter im Jahr 2016 zusammenhängt.

alstria kontrollierte Verbräuche

10% Strom für mitgenutzte Dienste

Der Like-for-like-Vergleich für Allgemeinstrom zeigt einen Rückgang um 7%. Dies ist ein Ergebnis unseres verbesserten Facility Managements.

APPENDIX E



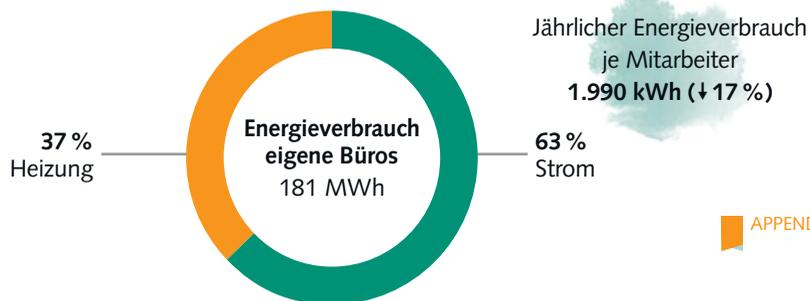
Von den Mietern kontrollierte Verbräuche

Im Jahr 2016 zeigt der Like-for-like-Vergleich für Mieterstromverbrauch gegenüber 2015 einen Rückgang um 37%. Diese deutliche Reduktion ist auf zuverlässigere Daten unserer Mieter zurückzuführen.

APPENDIX E

**alstria eigene Büros**

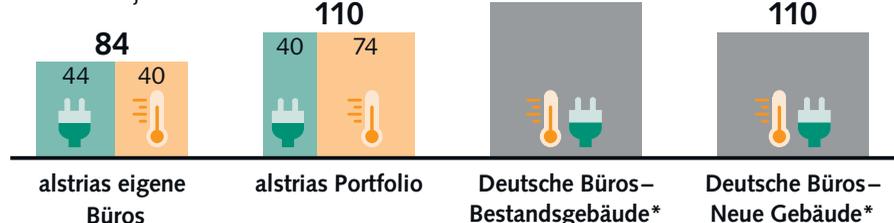
Im Jahr 2016 stieg der Energieverbrauch in unseren eigenen Büros im Vergleich zum Vorjahr um 7%. Der Energieverbrauch pro Mitarbeiter ist dagegen um 17% gesunken, da die Mitarbeiterdichte in den gleichen Büroräumen zugenommen hat. Im Jahr 2016 erzeugten die auf dem Dach unserer Hamburger Zentrale installierten Solarmodule 2.370 kWh (+60%) Solarstrom. Dieser Strom wurde in das Stromnetz eingespeist und deckte rund 2% des Strombedarfs unserer eigenen Büros ab.



APPENDIX E

**Vergleich der Energieintensitäten**

in kWh/m² je Jahr



\*Dena-Studie Büroimmobilien, Deutsche Energie-Agentur, 2017.

Vergleicht man die Stromintensität unserer eigenen Büroräume mit der Stromintensität unseres Portfolios und dem deutschen Durchschnitt\*, so zeigt sich, dass unsere Büroräume bereits heute sehr effizient betrieben werden.

**WASSERVERBRAUCH**

Die Nutzung von Wasser innerhalb unseres Wirkungsbereiches ist in zwei Gruppen aufgeteilt:

- › Wasserverbrauch in den Flächen der Mieter
- › Wasserverbrauch in den eigenen Büros

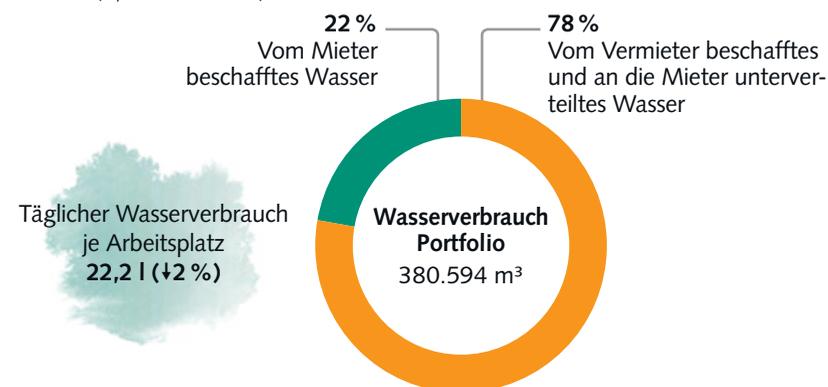
**Mieterbereiche**

APPENDIX E

Für den größten Teil unseres Portfolios (83 von 89 Gebäuden) obliegt uns die Beschaffung des Wassers und wir verteilen es über Nebenzähler an unsere Mieter weiter. Wir glauben, dass wir durch eine korrekte Messung den Wasserverbrauch effektiver steuern können; deshalb veröffentlichen wir die Wasserverbrauchsdaten jedes Jahr.

Der Like-for-like-Vergleich des Wasserverbrauchs zeigt gegenüber 2015 einen Anstieg von 4%.

Der Wasserverbrauch im Portfolio je m² Mietfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1% verringert und ist mit 0,287 m³/m²/Jahr nur halb so groß wie der durchschnittliche Bürowasserverbrauch in Deutschland (0,6 m³/m²/Jahr).\*\*



**alstria eigene Büros**

In unseren eigenen Büros ist der Wasserverbrauch gegenüber dem Vorjahr um 9% gestiegen. Der Wasserverbrauch pro Mitarbeiter und Tag ging dagegen um 26% zurück. In unserem Hauptsitz in Hamburg ist ein Regenwassertank installiert. Daraus wird das Grauwassernetz im Gebäude gespeist und hilft so, den Frischwasserverbrauch zu senken. Durch das gesammelte Regenwasser konnten wir mehr als 50% unseres jährlichen Frischwasserbedarfs einsparen. Ebenso sind in der Steinstraße in Hamburg und in der Siemensstraße in Ditzingen Regenwasser- und Wasserrückhaltebecken installiert.

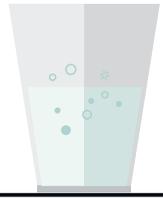
Vergleicht man den Wasserverbrauch der eigenen Büros mit dem Wasserverbrauch je Arbeitsplatz in unserem Portfolio und dem Durchschnitt deutscher Büroflächen, so zeigt sich, dass unser Wasserverbrauch relativ gering ist.

\*Dena-Studie Büroimmobilien, Deutsche Energie-Agentur, 2017.

\*\*Greenprint Performance Report™, Volume 6, ULI Greenprint Center for Building Performance.

**Wassernutzung in alstria's eigenen Büros**

Frischwasserverbrauch  
475 m<sup>3</sup>



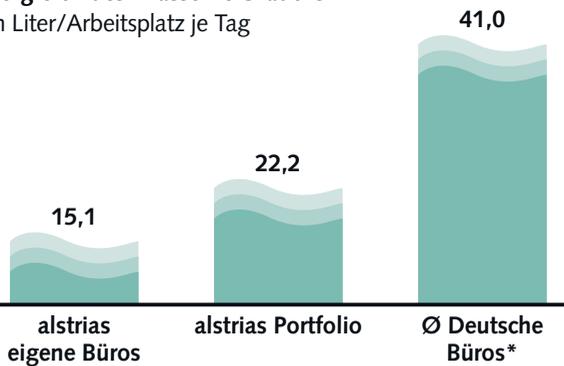
Gesammeltes Regenwasser  
674 m<sup>3</sup>



> 50 %  
des Frischwassers in  
unserem Hauptsitz  
eingespart!



**Vergleich des Wasserverbrauchs**  
in Liter/Arbeitsplatz je Tag

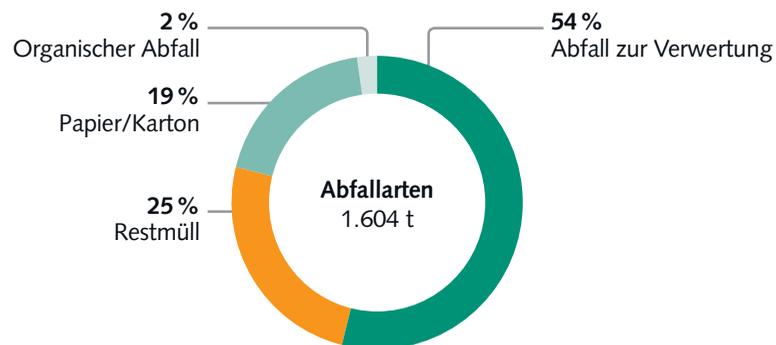


**ABFALLMANAGEMENT**

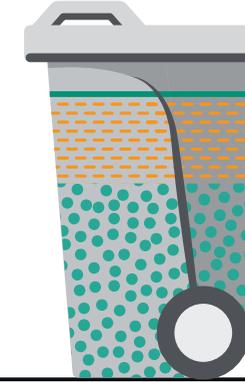
Die Entstehung von Abfällen in unseren Geschäftsbereichen ist in drei Teile gegliedert:

- > Abfall der Mieter
- > Abfall aus unseren eigenen Büros
- > Baustellenabfälle aus Umbaumaßnahmen

APPENDIX E



\*Greenprint Performance Report™, Volume 6, ULI Greenprint Center for Building Performance.



**Abfall nach Entsorgungsweg**

- 2 % Kompostierung & Biogas
- 30 % Verbrennung  
(mit Energierückgewinnung)
- 68 % Recycling

**Mieterbereiche**

Die Gesamtabfallmenge der Mietflächen erhöhte sich 2016 gegenüber dem Vorjahr um 16 %. Die Like-for-like-Zahlen zeigen einen leichten Zuwachs von 9 %.

Angefallener Abfall  
je vermietbarer Fläche  
2,75 kg/m<sup>2</sup> (↑ 11 %)

**alstria's eigene Büros**

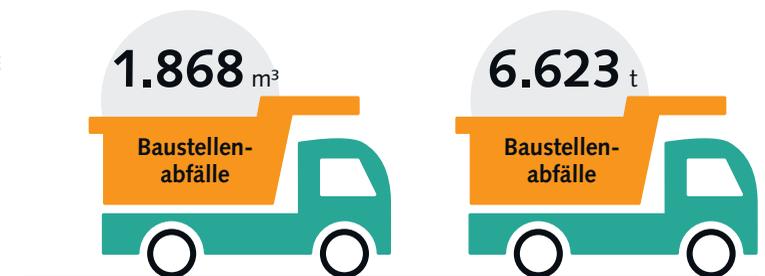
Im letzten Jahr haben wir 305.000 Blatt Papier (1.586 kg) für unseren Bürobetrieb verbraucht. Dies entspricht ca. 11 Blatt Papier je Mitarbeiter und Arbeitstag. Das verwendete Papier ist FSC-zertifiziert.

**Baustellenabfälle**

Jedes Jahr berichten wir über unsere Baustellenabfälle. Aufgrund der unterschiedlichen Bauweisen der Gebäude und der unterschiedlichen Abfallarten ist ein Vergleich der Jahre jedoch nicht sinnvoll. Darüber hinaus befinden sich unsere Projektentwicklungen oft in unterschiedlichen Projektphasen, so dass selbst ein Vergleich zwischen zwei Berichtsperioden eines Projektes nicht aussagekräftig ist.

Im Jahr 2016 entstand Bauschutt durch den Umbau zweier großer Immobilien: des Düsseldorfer Wehrhahn Centers und des Hamburger Bieberhauses.

APPENDIX E



Immobilienbesitzer müssen umdenken. Durch moderne Technologien ist Arbeit heute nicht mehr auf einen einzigen Standort beschränkt. Büromieter vom Start-up bis zum Großkonzern benötigen flexible, kollaborative und ansprechende Arbeitsplätze.

## ARBEITSPLATZ-ERFAHRUNG

In dieser neuen Ära sehen wir neue Wachstumschancen. Indem wir die Philosophie des mobilen, vernetzten Arbeitens in unsere Immobilienstrategie aufgenommen haben, bieten wir Flächen und Mietverträge bereits jetzt flexibel an.

Die Vorbereitung auf die Zukunft lässt uns unser Hauptziel, effiziente und gesunde Büroräume anzubieten, nicht vergessen. Diese sollen gleichzeitig wenig Energie verbrauchen und geringe Nebenkosten verursachen. Unser Anliegen ist es, Arbeitsplätze zu realisieren, die sich an die Bedürfnisse der Nutzer anpassen. Auf den folgenden Seiten werden wir erläutern, wie Büroflächen die Produktivität der Mitarbeiter steigern und wie sowohl die Umwelt als auch die Kommunen davon profitieren können.

## THE OFFICE OF TOMORROW, AVAILABLE TODAY

### CO-WORKING – IST DA, UM ZU BLEIBEN

Gewerbeimmobilien verändern sich rasant. Diese Veränderung wird nicht vom Vermieter, sondern von den Auswirkungen der Digitalisierung auf die Mietergeschäfte getrieben. Die Beschleunigung der Konjunkturzyklen, die massiven Veränderungen in den Prozessen, die durch die neuen Technologien eingeleitet werden, werden mittelfristig das traditionelle Immobiliensystem der langfristigen Mietverträge obsolet machen. Kürzere Mietvertragslaufzeiten, flexiblerer Arbeitsplatz und Fläche-as-a-Service werden zur Normalität. In einer Welt, in der sich die Technologie immer schneller wandelt, wird die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen zu einem Schlüsselfaktor für den Erfolg, denn nur wenige werden alle Veränderungen allein erfassen können. Vermieter, die in ihren Objekten ein Ökosystem zur besseren Zusammenarbeit aufbauen, werden ihren Mietern einen erheblichen Mehrwert bieten können.

Das haben wir in ‚The Spot‘ begonnen, einem Gebäude, das wir in Frankfurt zu einem Fintech-Center umgebaut haben. In diesem Ökosystem haben wir einen Fintech-Inkubator, eine Reihe etablierter Fintech-Start-ups und eine traditionelle Investmentbank zusammengebracht. Das Ökosystem wird durch den Austausch von Erfahrungen und Ressourcen zwischen den Mietern und anderen Fintech-Akteuren unter alstria's Federführung gespeist.

[www.thespot.tech](http://www.thespot.tech)

Olivier Elamine, alstria CEO



## INTELLIGENTE LÖSUNGEN SIND DIE ANTWORT

Der Immobilienbranche stellt sich nicht mehr die Frage, ob man in intelligente Gebäude und eine vernetzte Arbeitsumgebung investieren soll, sondern wann. Intelligente Gebäudesysteme reagieren in Echtzeit auf Umweltbedingungen. Sie können zum Beispiel das Licht automatisch ausschalten, wenn ein Konferenzraum leer ist, das Thermostat bei steigender Außentemperatur absenken oder einen Systemausfall diagnostizieren und sofort reparieren, um eine maximale Betriebseffizienz zu erreichen. Wir bei alstria setzen die Technologien ein, die wir für unsere Geschäftstätigkeit als relevant erachten. In diesem Jahr haben wir beispielsweise in unseren eigenen Büros Raumfühler getestet, die je nach Belegungsgrad des Raumes die gewünschte Raumtemperatur automatisch einstellen können. Durch die Einführung dieser Technologie können wir die besten Funktionen testen, die sich zu wichtigen Eigenschaften von Büroflächen entwickeln können, und diese dadurch inter- und proaktiv machen.

Auch wenn in der Immobilienbranche heute viele Innovationen Anwendung finden, gibt es in der REIT-Branche nur wenige Unternehmen, die für Forschung & Entwicklung (F&E) Geld ausgeben. Auch in diesem Jahr haben wir die Forschung zur organischen Photovoltaik an der University of California, Santa Barbara, unterstützt. Wir sind der Ansicht, dass die Entwicklung dieser Schlüsseltechnologie die Nutzung der Gebäudehülle zur Energieerzeugung erlaubt und uns in den kommenden Jahren energienunabhängig machen kann.

### ORGANISCHE SOLARZELLEN

Solarzellen wandeln Sonnenlicht direkt in Strom um und gewinnen so Energie, die sonst verschwendet würde. Auch wenn Solarzellen aus vielen Materialien hergestellt werden können, ist der überwiegende Teil Silizium, ein Material, das die Basis moderner Computerchips darstellt. Silizium ist verhältnismäßig teuer, da die Herstellung von hochwirksamen Solarzellen sehr große und besonders reine Kristalle erfordert. Der zunehmende Bedarf an Solarzellen zur Energiegewinnung erfordert enorme Verbesserungen bei den Herstellungs- und Systemkosten.

Effiziente Solarzellen lassen sich aber auch aus kohlenstoffbasierten Farbstoffen entwickeln, die problemlos aus kostengünstigen Basisprodukten hergestellt werden können. Solche Solarzellen werden als organische Solarzellen bezeichnet, weil sie Halbleiter auf Kohlenstoffbasis verwenden. Mit diesen Materialien lassen sich nahezu alle Oberflächen, auch Kunststoffe, beschichten, um somit flexible, leichte Energieerzeuger herzustellen. Mit diesen Farbstoffen auf Kohlenstoffbasis lassen sich auch neuartige semitransparente Solarzellentypen entwickeln. Semitransparente Solarzellen lassen sichtbares Licht durch, wandeln aber nicht sichtbare Wellenlängen des Lichts in Energie um, wodurch Solarfenster möglich werden, die besser in Gebäude integrierbar sind.

Forscher an der Universität von Kalifornien haben mit internationalen Forschungsgruppen an der Charakterisierung von organischen Hightech-Solarzellen gearbeitet, um ihre Wirkungsweise zu verstehen. In Zusammenarbeit mit südkoreanischen Forschern hat man Solarzellen gefunden, die sich besonders für die Absorption von Licht in Blau-Spektrum eignen. Der hohe Leistungsgrad bei der Umwandlung von blauem Licht, macht sie für zukünftige Tandem-Solarzellen besonders wertvoll. In Kollaboration mit israelischen Forschern wurde der vertikale Aufbau organischer Solarzellen mit leistungssteigernden Hilfsmitteln untersucht. Diese Studien wurden in hochangesehenen Fachzeitschriften veröffentlicht, was das weltweite Interesse an neuartigen Solarzellentechnologien belegt.

[www.researchgate.net/publication/319074149](http://www.researchgate.net/publication/319074149)  
<http://pubs.rsc.org/en/content/articlelanding/2017/ee/c6ee03051c#!divAbstract>

**Professor Michael L. Chabiny**  
 University of California, Santa Barbara

## BAUEN MIT VERANTWORTUNG

Wir halten Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus. Daher investieren wir kontinuierlich in unsere Gebäude, um die Qualität unserer Immobilien zu erhalten. Wir führen umfangreiche Umbauten durch; zu bestimmten Zeiten benötigt jedes Gebäude Modernisierungen, um eine neue Nutzungsphase beginnen zu können. Wir ziehen einen Bestandsumbau einem Abbruch vor und vermeiden jegliche Neubauprojekte auf der grünen Wiese.

In den vergangenen Jahren haben wir interne Kapazitäten aufgebaut, um anspruchsvolle Bauprojekte durchzuführen. Wir haben immer eine Reihe von Gebäuden in der Entwicklung, d. h., Bestandsgebäude werden einer gründlichen Modernisierung unterzogen, um sie auf den neuesten Stand der Technik zu bringen.

### DIE EFFIZIENZ UNSERER IMMOBILIEN VERBESSERN

Die Effizienz eines Gebäudes hängt maßgeblich von zwei Komponenten ab: der Gebäudehülle und der Haustechnik. Bei der Modernisierung von Gebäuden wechseln wir in der Regel Fassadenteile aus, dämmen das Dach und bauen, wenn möglich, außenliegende Verschattungen ein, um ein optimales Raumklima zu erreichen und Energieeinsparungen zu erzielen. Aus dem gleichen Grund überwachen wir die eingebaute Haustechnik und ersetzen sie sukzessive durch hocheffiziente Komponenten.

Da in Büros hauptsächlich tagsüber gearbeitet wird, glauben wir, dass Solarstrom eine Schlüsselkomponente zur Erhöhung der Energieunabhängigkeit sein kann. Deshalb beobachten wir die Entwicklung der deutschen Gesetzgebung hinsichtlich des Verkaufs von Strom an Mieter, damit wir die Gebäudehülle für die solare Stromerzeugung nutzen können. Eine Entwicklung bei der Energiespeicherung im Gebäude für selbst erzeugte Energie wird folgen und damit die starke Abhängigkeit der heutigen Bürogebäude von Energieversorgungsnetzen verringert werden.

Wir stellen uns eine Zukunft vor, in der Immobilien autark sind. Sie werden mehr Energie produzieren und speichern als sie für ihren Betrieb benötigen. Sie werden zudem nur wenig Frischwasser verbrauchen, fast keinen Abfall erzeugen und den Großteil der in ihr verbauten Energie bewahren.

## PROJEKTENTWICKLUNGEN



### Harburger Ring

Lieferdatum 2016

Vermietbare Fläche 3.600 m<sup>2</sup>

Immobilienart Büro/Wohnen/Handel

Neue effiziente Fassaden- und Dachdämmung; 40 % LED-Beleuchtung; neue effiziente Heizungsanlage; Wiederverwendung robuster Gebäudeteile wie Heizkörper



### Hagebaumarkt Ditzingen

Lieferdatum 2016

Vermietbare Fläche 23.800 m<sup>2</sup>

Immobilienart Handel

900 m<sup>2</sup> Solarmodule auf dem Dach für den Eigenbedarf des Mieters; 100 % Verwertung von Abbruchabfällen vor Ort; neues Regenauffangbecken mit einer Kapazität von 670 m<sup>3</sup>, das vom Gartencenter vor Ort wiederverwendet wird; 50 % grüne Fassadengestaltung trägt zur Verbesserung der Biodiversität bei.



### Momentum

Geplantes Lieferdatum 2018

Vermietbare Fläche 23.200 m<sup>2</sup>

Immobilienart Büro/Handel

Komplettsanierung der Haustechnik; neue effiziente Gebäudehülle; neue Dachterrassen für Büronutzer; flexible Büroaufteilung; bedarfsgerechte mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung; Außenfensterrollos; LED-Beleuchtung



### Bieberhaus

Geplantes Lieferdatum 2018

Vermietbare Fläche 12.000 m<sup>2</sup>

Immobilienart Büro

Neue effiziente Heizungs- und Haustechnik; Sanierung alter denkmalgeschützter Fassaden; neues Dach mit Wärmedämmung; LED-Beleuchtung

### Projektentwicklungs-Pipeline

	Status	Vermietbare Fläche	Immobilienart
Amsinckstraße 28 & 34	in Planung	14.300 m <sup>2</sup>	Büro
Besenbinderhof	in Planung	5.000 m <sup>2</sup>	Büro
Gustav-Nachtigal-Straße	in Planung	16.000 m <sup>2</sup>	Büro
Carl-Reiß-Platz	Vorplanung	17.500 m <sup>2</sup>	Büro

## EINEN GESUNDEN ARBEITSPLATZ SCHAFFEN

Jeden Tag beherbergen unsere Gebäude tausende von Mitarbeitern, Besuchern, Mietern, Lieferanten und Dienstleistern. Sie bieten den Unternehmen Raum, um effektiver zu arbeiten und das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter zu fördern. Bei der Gestaltung von Büroräumen versuchen wir einen langfristigen Wert für unsere Mieter, die Gesellschaft, unsere Partner und uns selbst zu schaffen. Um den immateriellen Wert unserer Büroimmobilien zu steigern, berücksichtigen wir daher insbesondere folgende Faktoren:

- › Gesundheit und Sicherheit
- › Thermischer, visueller und akustischer Komfort
- › Qualität der Innenraumluft
- › Anbindung an Verkehrs- und Erholungsgebiete
- › Zugänglichkeit

## GESUNDE GEBÄUDE

Wir sind uns der zentralen Rolle bewusst, die unsere Immobilien für ihre Umgebung einnehmen, sowie der Risiken, die sie für die Gesundheit ihrer Nutzer und der Umwelt mit sich bringen können. Bei alstria nehmen wir die Gesundheit, Sicherheit und den Komfort unserer Mitarbeiter, Mieter, Dienstleister und der Nachbarschaft sehr ernst.

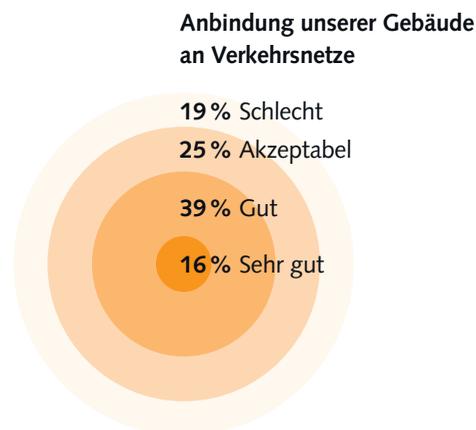
Unser Fokus liegt auf der Vermeidung potenzieller Gesundheitsrisiken für die Nutzer unserer Immobilien und auf der Minimierung von Umweltrisiken. Daher führen wir vor jeder bedeutenden Akquisition eine eingehende Due-Diligence-Prüfung aller potenziellen technischen, regulatorischen und umwelttechnischen Risiken durch.

Bei der Sanierung eines Objektes kommunizieren wir den Umfang und die Dauer unserer Baumaßnahmen im Vorfeld an die betroffenen Mieter und die unmittelbaren Nachbarn. Im Falle eines Interessenkonflikts suchen wir nach Lösungen, um die negativen Auswirkungen für die Beteiligten zu reduzieren. Dazu gehört beispielsweise die Vermeidung von Baulärm zu bestimmten Zeiten.

Jedes Bauunternehmen, das für uns arbeitet, ist für die Sicherheit und Ausbildung seiner Mitarbeiter verantwortlich. Damit auf der Baustelle optimale Arbeitsbedingungen gewährleistet sind, überwacht die „BG BAU“ regelmäßig unsere Baustellen in Hinblick auf Sicherheit und die Kenntnisse der Arbeitnehmer. Darüber hinaus werden die „Si-Ge-Ko“, die Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren, von uns mit weitreichenden Befugnissen ausgestattet und können bei ihren Kontrollbesuchen Personen der Baustellen verweisen oder die Baustellen sogar komplett sperren, sofern sich dies als nötig erweist. Seit der Gründung des Unternehmens im Jahr 2006 gab es keine schwerwiegenden Unfälle, weder in unseren Büros noch auf den Baustellen.

#### WIR SIND GUT ANGEBUNDEN

Wenn es um Immobilien geht, ist der Standort alles. Vor dem Hintergrund der wachsenden Städte ist der Standort von Bürogebäuden und damit auch die Anbindung an Verkehrsnetze von großer Bedeutung für die Vermietbarkeit. Aufgrund der immobilen Natur unserer Vermögenswerte und des begrenzten Einflusses, den wir auf ihre Umgebung haben, ist es für uns wichtig zu wissen, wie sie mit dem städtischen Gefüge verbunden sind. Aus diesem Grund haben wir in den letzten zwei Jahren die Zugänglichkeit zu bestehenden Verkehrssystemen und die Entfernung zu Nahversorgungs- und Erholungsgebieten untersucht.



Wir haben herausgefunden, dass mehr als 55 % unserer Immobilien einen „guten“ bis „sehr guten“ Zugang zu den Verkehrssystemen und lokalen Versorgungseinrichtungen haben. Dies ist vor allem auf die Zusammensetzung unseres Portfolios zurückzuführen, da die meisten unserer Objekte in dicht besiedelten Ballungsgebieten liegen. Mehr als 49 unserer Gebäude verfügen über eine Ladestation für Elektroautos in weniger als 500 m Entfernung. Dem neuen Trend folgend haben viele unserer Mieter in Zusammenarbeit mit uns begonnen, auf ihren Parkplätzen Ladestationen für neue Elektrofahrzeuge zu installieren. Um den Übergang zur E-Mobilität zu unterstützen, werden wir unsere Standorte weiterhin nach potenziellen öffentlichen Ladestationen erkunden.

NACHHALTIGKEITSBERICHT  
2015 | 2016, SEITE 49

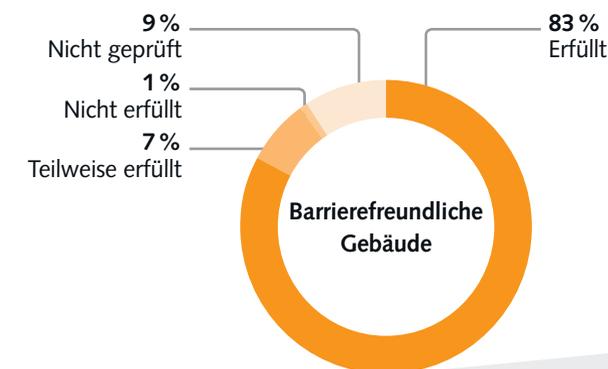
#### EINFACHER ZUGANG ZU UNSEREN GEBÄUDEN

Wir wollen, dass sich jeder Gebäudenutzer bei uns wohl fühlt. Daher wollen wir, dass die Allgemeinflächen unserer Gebäude für Menschen mit Beeinträchtigungen geeignet und sicher sind.

Um einen besseren Einblick in die Barrierefreundlichkeit unserer Immobilien zu gewinnen, haben wir uns im Jahr 2016 entschieden, die Allgemeinflächen unseres Portfolios anhand der folgenden sechs Kriterien zu analysieren:

- › Zugang zum Gebäude
- › Eingangsbereiche und Rampen
- › Verkehrsflächen und Flure
- › Treppen und Aufzüge
- › Geländer an Treppen und Rampen
- › Türen und Durchgänge

Von den insgesamt 113 untersuchten Objekten erfüllte die deutliche Mehrheit (83 %) unsere baulichen Kriterien für ein barrierefreundliches Gebäude. Dies zeigt, dass die meisten unserer Gebäude entweder bereits barrierefreundlich konzipiert sind oder mit wenigen Maßnahmen entsprechend umgebaut werden können.



WER WIR SIND

108 aktive Mitarbeiter

37%

Finance & Administration



63%

Operations

UNSERE MITARBEITER

+ 50%

58%  
Frauen

MITARBEITER NACH GESCHLECHT

42%  
Männer



42%  
Frauen in Führungspositionen



MITARBEITER NACH STANDORT

Hamburg

74%

14%  
Düsseldorf

6%

Frankfurt

6%

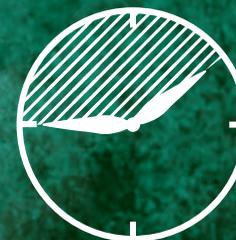
Stuttgart

ARBEITSZEIT-MODELLE

WEITERBILDUNG JE MITARBEITER



88%  
Vollzeit



12%  
Teilzeit

28 Std.

EUR 2.116

# EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT – HORIZONT

WACHSENDE STÄDTE

MILLENNIALS

COLLABORATIVE WORKING

NUTZERFREUNDLICHKEIT

SMART ASSISTANCE



*Wie gewinnt  
man talentierte  
Mitarbeiter?*

» Gewinner mögen Gewinner – das ist eine Tatsache bei der Mitarbeitersuche. Deshalb sind wir davon überzeugt, dass wir zunächst bei unseren Geschäftstätigkeiten glänzen müssen, um die besten Mitarbeiter gewinnen und an uns binden zu können. Wir unterscheiden uns insofern von unserem Marktumfeld, als wir Innovationen in die Praxis umsetzen. Das schaffen wir, indem wir unseren Mitarbeitern Freiräume geben, damit sie anders an die Dinge herangehen können. Wir glauben, dass dies für den Immobilienmarkt notwendig ist.

«

Hinter allem, was wir tun, steht ein kompetentes Team, das unseren Kunden Lösungen für jede Herausforderung bieten kann. Unsere Mitarbeiter sollen ein attraktives, sicheres, abwechslungsreiches und Arbeitsumfeld geboten kriegen, das qualitativ hochwertige Leistungen ermöglicht. Dabei konzentrieren wir uns auf vier Themen: persönliche Entwicklung, Gleichbehandlung, Arbeitsbedingungen und ethisches Verhalten.

## FOKUS MITARBEITER

### MITARBEITERENTWICKLUNG

Unser Geschäftswachstum in den letzten Jahren ist unter anderem eine direkte Folge unserer Fähigkeit, talentierte Mitarbeiter zu engagieren und langfristig zu binden. Die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens ist untrennbar mit ihrer Kompetenz und Motivation verbunden. So bieten wir ihnen eine breite Palette an Möglichkeiten, bei alstria zu wachsen und sich zu entwickeln.

### CHANCENGLEICHHEIT

Da der europäische Markt immer vielfältiger wird, wird die Schaffung eines integrativen Arbeitsumfelds zu einer unternehmerischen Pflicht. Wir bei alstria sind davon überzeugt, dass unser Unternehmen von der Kombination unterschiedlicher Werdegänge, Ideen und Perspektiven profitiert. Unser Fokus liegt auf der Erhaltung eines integrativen Arbeitsumfelds, das Innovationen fördert und unsere Wettbewerbsfähigkeit auf dem Markt weiter steigert.

### ARBEITSBEDINGUNGEN

Es hat für uns Priorität, die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter zu verstehen und ihnen geeignete Lösungen zu bieten, sodass sie zu Bestleistungen befähigt werden. Unser Ziel ist es, in jedem unserer Büros ein positives, unterstützendes und gesundes Arbeitsumfeld zu schaffen.

### VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Wir glauben, dass es, neben dem Vertrauen unserer Geschäftspartner und der Öffentlichkeit, der beste Weg zur Erhaltung unseres guten Rufs ist, alle unserer Unternehmensbereiche mit einem Höchstmaß an Integrität zu behandeln. Integrität bedeutet, das Richtige für den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu tun.



Bei jedem Entwicklungsschritt unserer Mitarbeiter investieren wir in sie, um eine langfristige Zukunft sicherzustellen und um ihre Interessen mit denen unserer Mieter und Aktionäre abzustimmen. Wir unterstützen Unternehmertum, fördern Teamarbeit und belohnen herausragende Leistungen.

## REKRUTIERUNG, WEITERBILDUNG & ENTWICKLUNG

Alle Aspekte, die sich auf unsere Mitarbeiter beziehen, basieren auf Personalstrategien und Prinzipien, die unsere Mitarbeiter in die Lage versetzen sollen, unsere Visionen zu realisieren und qualitativ hervorragende Arbeit zu leisten. Dazu gehören:

- › die Identifikation der Mitarbeiter mit den Werten des Unternehmens,
- › die interne Beförderung von Mitarbeitern,
- › das Angebot passender Entwicklungsmöglichkeiten.

Um unsere Mitarbeiter erfolgreich zu führen, haben wir in unserer gesamten Unternehmensstruktur Verhaltensrichtlinien eingeführt. Diese Richtlinien regeln alle wichtigen Rechte und Pflichten, deren Einhaltung von unseren Mitarbeitern erwartet wird. Die Verantwortung dafür, dass unsere Mitarbeiter unsere Richtlinien respektieren, liegt bei unserem Compliance-Beauftragten.

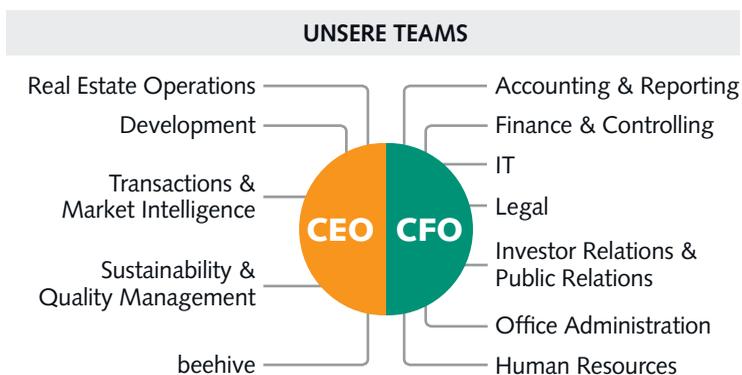
 VERHALTENSKODEX FÜR MITARBEITER  
[www.alstria.de/verhaltenskodex/](http://www.alstria.de/verhaltenskodex/)

Um die Effektivität unserer Personalprozesse messen zu können, bitten wir unsere Mitarbeiter regelmäßig um Feedback. Darüber hinaus haben wir uns als Ziel gesetzt, die jährliche Fluktuationsrate unter 10 % zu halten.

### MEHR MITARBEITER, BESSER VERNETZT

Die Zahl unserer Mitarbeiter stieg rasant, von 72 im Jahr 2015 auf 108 im Jahr 2016, d. h. um 50 %. Dies war keine Überraschung, zumal dieser Anstieg nach einem aktiven Jahr mit Portfolioakquisitionen zu verzeichnen war, die zu einem deutlichen Geschäftswachstum geführt hatten. Im Jahr 2016 haben wir beschlossen, unsere Repräsentanz in zwei deutschen Großstädten auszubauen und in Frankfurt und Stuttgart lokale Büros zu eröffnen. Mit der Unterstützung unseres IT-Teams haben wir es in kurzer Zeit geschafft, gut vernetzte Teams zu bilden und damit unsere Produktivität zu steigern.

Die meisten unserer Mitarbeiter (63 %) sind in operativen Abteilungen wie dem Asset Management, der Akquisition und der Projektentwicklung tätig. Der andere Teil arbeitet in administrativen Bereichen wie Finanzen & Controlling, Recht, Berichterstattung & Buchhaltung und Büroverwaltung.



Ein Jahr nach der Übernahme der Deutschen Office arbeiten wir weiter daran, das Engagement unserer Mitarbeiter zu fördern und neue Mitarbeiter in unsere Unternehmenskultur einzubinden.

Wir bieten unseren Mitarbeitern sichere Arbeitsplätze und langfristige Karriereperspektiven. Im Jahr 2016 blieb die Anzahl der Mitarbeiter mit befristeten Verträgen konstant bei 6%. Die Befristungen wurden nur für Vertretungen und die auf zwei Jahre ausgelegten Traineestellen genutzt. Die anderen Mitarbeiter sind fest angestellt. Wenn ein Geschäftszyklus zu Ende geht oder sich unsere Personalbedürfnisse ändern, dann ergreifen wir alle erforderlichen Maßnahmen, um unsere Mitarbeiter zu halten, statt sie zu entlassen. Zu diesen Maßnahmen gehören: die Versetzung von Mitarbeitern auf gleichwertige Positionen in anderen Abteilungen mit der entsprechenden Fortbildung für ihre neuen Aufgaben, die freiwillige Versetzung auf gleichwertige Positionen an anderen Standorten und die betriebsinterne Beförderung auf eine passende freie Stelle. Im Jahr 2016 wurden zwei Mitarbeiter intern befördert.

## SCHNELLE UND TRANSPARENTE REKRUTIERUNG

Unsere Einstellungspolitik baut darauf, die besten Talente des Marktes zu gewinnen und im Unternehmen zu halten. Wir streben ein integratives Arbeitsumfeld an, in dem der Beitrag jedes Einzelnen zählt und die Gleichstellung gefördert wird. Die Entscheidung für die Einstellung neuer Mitarbeiter erfolgt auf der Grundlage eines jährlichen Personalplans und dynamischer Veränderungen, wie z. B. der Mitarbeiterfluktuation oder der Marktverhältnisse. Abgesehen von wenigen Positionen, die ein spezielles Maß an Expertise oder technischem Wissen erfordern, wird fast die gesamte Rekrutierung intern von unseren Human-Resources-(HR-)Spezialisten betreut.

Je nach Position entscheiden unsere HR-Spezialisten über die geeigneten Rekrutierungswege:

- › Online- und Printwerbung
- › Suche auf Social-Media-Kanälen
- › Direkter Kontakt auf Messen und Events
- › Mitarbeiterempfehlungen über das Intranet



Der übliche Rekrutierungsprozess umfasst ein zweistufiges Auswahlgespräch, an dem der jeweilige Vorgesetzte, ein Teammitglied und ein HR-Spezialist teilnehmen. In diesem Interview können sich die Bewerber individuell präsentieren und werden mit einer Reihe von grundsätzlichen Fragen sowie Fallbeispielen konfrontiert.

Zur Auswahl von Nachwuchstalente veranstalten wir außerdem jährliche „Assessment-Tage“. Bei diesen Veranstaltungen können die Teilnehmer ihre Fähigkeiten in verschiedenen Einzel- und Gruppenaufgaben unter Beweis stellen und gleichzeitig Einblicke in unsere Unternehmenskultur und zukünftige Aufgabenfelder gewinnen.

In allen Phasen unseres Rekrutierungsprozesses legen wir großen Wert auf Objektivität und Fairness gegenüber dem Bewerber. Unsere Auswahlkriterien werden regelmäßig überprüft, um sicherzustellen, dass sie unsere Unternehmensziele unterstützen und um etwaige Diskriminierung zu vermeiden.

### NACHWUCHSTALENTE

Das Traineeprogramm betrachten wir als eine besonders wertvolle Ergänzung unserer Unternehmenskultur, da hierdurch die interdisziplinäre Zusammenarbeit gefördert und die langfristige Nachfolgeplanung innerhalb des Unternehmens verbessert werden.

Deshalb stellen wir jedes Jahr Berufsanfänger ein, die ein zweijähriges Traineeprogramm durchlaufen, um praktische Erfahrungen in der Immobilienbranche zu sammeln und unsere Unternehmenskultur kennen zu lernen. Seit Einführung des Programms im Jahr 2013 haben wir insgesamt acht Trainees eingestellt. Sieben haben das Programm erfolgreich abgeschlossen, vier gehören nun zum festangestellten Mitarbeiterstab. Mit der Einstellung des ersten Auszubildenden im August 2016 haben wir unser Engagement in der Nachwuchsförderung weiter ausgebaut.

### WILLKOMMEN AN BORD

Wir heißen unsere Mitarbeiter am ersten Arbeitstag herzlich willkommen, indem wir ihnen unsere Büroräume und Kollegen vorstellen. Jeder Mitarbeiter ist bei alstria einem HR-Mitarbeiter zugeordnet, der für alle Fragen immer zur Verfügung steht. Die Fachabteilung wiederum ist für die fachspezifische Schulung ihrer neuen Mitarbeiter und die Teambildung zuständig.

Um unseren neuen Mitarbeitern eine schnellere Integration in unser Unternehmen zu ermöglichen, organisieren wir regelmäßig Onboarding-Veranstaltungen in unserem Hauptsitz. Im Rahmen dieser Veranstaltungen präsentieren wir unsere Unternehmenswerte und -strategien und weisen die neuen Mitarbeiter in unsere internen IT-Programme ein. Vor allem aber bieten diese Veranstaltungen unseren neuen Kollegen die Möglichkeit, sich untereinander auszutauschen, um sich den Einstieg an ihren neuen Arbeitsplätzen zu erleichtern.

## WEITERBILDUNG & MITARBEITERENTWICKLUNG

Jeder Mitarbeiter bei alstria bekommt die Möglichkeit, sich weiterzubilden. Es liegt in unserem eigenen Interesse, dass Mitarbeiter ihre berufliche Entwicklung bei uns fortsetzen und ihre Kenntnisse und Qualifikationen individuell erweitern. Deshalb geben wir unseren Mitarbeitern vielfältige Lern- und Entwicklungsmöglichkeiten, damit sie ihre Fähigkeiten entsprechend ihren Stärken ausbauen und ihr Potenzial voll ausschöpfen können.

Zu Beginn des Jahres durchläuft jeder Mitarbeiter eine Leistungsbeurteilung unter Beteiligung der verantwortlichen Führungskraft, in der verschiedene Themen wie z. B. die individuelle Karriereplanung behandelt werden. Im Anschluss daran werden die spezifischen Schulungsziele des Mitarbeiters von den HR-Spezialisten besprochen und abgestimmt. Nach erfolgreichem Abschluss der Schulungen wird der Mitarbeiter von seinem Vorgesetzten bei der anschließenden jährlichen Beurteilung bewertet.

Aufgrund unseres signifikanten Mitarbeiterwachstums haben wir unser Budget für Schulungen in diesem Jahr auf 228.500 Euro verdoppelt. Das entspricht pro Mitarbeiter durchschnittlich 2.116 Euro – ein Anstieg von 35 % im Vergleich zum Vorjahr. Jeder Mitarbeiter wurde im Schnitt 28 Stunden lang geschult (2015: 27 Stunden).

Der Schwerpunkt lag in diesem Jahr auf der Unterstützung neuer Mitarbeiter bei der schnellen Einarbeitung in ihre neuen Positionen. Dementsprechend nahmen bei den internen Einführungsveranstaltungen die Trainingsstunden für die IT-Programme 17 % der gesamten Schulungsstunden ein. Die immobilienbezogenen Themen machten mit 46 % der gesamten Weiterbildungsstunden den größten Anteil an Stunden aus. Ein ebenfalls wichtiges Programm, das im Jahr 2016 umgesetzt wurde, war die Weiterbildung der Führungskräfte mit spezifischen Schulungen zur Entwicklung von Führungsqualitäten. Die Weiterbildung der Führungskräfte wird auch künftig einmal im Jahr stattfinden, um die erfolgreiche Weiterentwicklung der Senior-Führungskräfte zu fördern. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Mitarbeiterfortbildung finden Sie in der nachfolgenden Grafik.

Der Höhepunkt jedes Schulungszyklus ist unser einzigartiges, zweitägiges auswärtiges Team-Event. Das Hauptziel dieses Workshops ist es, alle Mitarbeiter über die Erfolge des abgelaufenen Jahres und über neue Projekte zu informieren. Im Rahmen des Workshops erhalten Mitarbeiter Fortbildungen zu Themen wie Compliance, Menschenrechtsaspekte sowie Nachhaltigkeits- und Energiestrategien. Zugleich nehmen die Mitarbeiter an Teamaktivitäten teil und bekommen die Möglichkeit, ihre Ideen zu einer Vielzahl von Themen einzubringen und damit einen substanziellen Beitrag zur Identität des Unternehmens zu leisten.

*Alle Mitarbeiter erhalten jährlich ein Mitarbeitergespräch*



## AUSBLICK

In den nächsten Jahren werden wir unsere Kompetenz im Personalwesen durch folgende fünf Schritte stärken:

- › Einführung eines schrittweisen Mitarbeiterentwicklungsplans, der an jeden Mitarbeiter angepasst wird. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass unsere Mitarbeiter sich weiterentwickeln und die positionsspezifischen Entwicklungsziele erreichen können. Darüber hinaus werden wir im Anschluss an Schulungen mehr Umfragen durchführen, um die Qualität des jeweiligen Anbieters und den Erfolg der Schulungseinheit zu bewerten.
- › Etablierung einer Feedbackkultur, um die Effektivität unserer Führungskräfte und Teammitglieder zu messen; zu diesem Zweck werden wir unsere Mitarbeiterbeurteilung weiter konkretisieren.
- › Förderung der Zusammenarbeit zwischen Teams und Abteilungen, um eine Kultur des Wissensaustauschs zu schaffen.
- › Optimierung unserer Personalplanung, -verwaltung und -kontrolle, indem wir eine benutzerfreundliche Datenbank implementieren, die es uns ermöglicht, Informationen schnell und zuverlässig zu erfassen und flexibel zu handhaben.
- › Ausbau unseres Status als Arbeitgeber, um talentierte Nachwuchskräfte für uns zu gewinnen; zu diesem Zweck erhöhen wir unsere Sichtbarkeit an Universitäten und bei diversen Immobilienveranstaltungen sowie unsere Präsenz auf Social-Media-Plattformen.

\*Inkl. Themen zu Immobilien, Projektentwicklung, Transaktionen, Nachhaltigkeit und ISO 5001.

\*\*Inkl. Themen zu Finanzen, Controlling, Buchhaltung, Recht und Büroadministration.

Die Welt, wie wir sie kennen, verändert sich. Digitalisierung und Globalisierung bedeuten mehr Vielfalt und Veränderung des Lebensstils für den Einzelnen. Von Mitarbeitern und Unternehmen werden zunehmend Flexibilität und Kooperation erwartet.

## VIelfalt & CHANCENGLEICHHEIT

Die Entwicklung einer facettenreichen Belegschaft beginnt mit der Einstellung talentierter Mitarbeiter unabhängig von ihrer Herkunft, mit der Förderung von Mitarbeitern, basierend alleine auf ihrer Leistung, und mit der Förderung von Führungskräften, die ein integratives Arbeitsumfeld schaffen.

### GLEICHSTELLUNG

Bei alstria werden alle Mitarbeiter von ihren Vorgesetzten und anderen Mitarbeitern fair und respektvoll behandelt. Wir unterbinden Diskriminierung aus jeglichen Gründen auf jeder Ebene, auch in unserem Unternehmen vor- und nachgelagerten Prozessen.

alstrias „Gleichstellungsrichtlinie“ verbietet vehement jegliche Art der Diskriminierung aufgrund von Nationalität, Geschlecht, sexueller Orientierung, Familienstand, Alter, Religion oder Weltanschauung, politischer Einstellung, körperlicher Verfassung oder Art des Beschäftigungsverhältnisses. Weiterführende Informationen zum Diskriminierungs- und Belästigungsverbot am Arbeitsplatz enthält das Mitarbeiterhandbuch, das jedem Mitarbeiter ausgehändigt wird.

Mitarbeiter, die sich diskriminiert fühlen oder Zeuge einer solchen Handlung werden, sind angehalten, dies ihren Vorgesetzten oder dem Compliance-Beauftragten zu melden. Eine externe Compliance-Hotline bietet zudem die Möglichkeit der anonymen und vertraulichen Meldung relevanter Vorfälle. Seit Gründung des Unternehmens 2006 wurden keinerlei Diskriminierungsdelikte innerhalb des Konzerns offiziell gemeldet.

*7 % unserer Mitarbeiter  
haben multinationale  
Wurzeln*

**+25 %**  
Mehr weibliche  
Führungskräfte  
(2016 vs. 2015)



### MEHR FRAUEN ALS MÄNNER

Wir haben uns verpflichtet, die Gleichbehandlung der Geschlechter zu fördern und den Frauenanteil in Führungspositionen zu erhöhen. Im Jahr 2016 beschäftigte alstria 63 Frauen und 45 Männer, was einem Frau-Mann-Verhältnis von 58 % zu 42 % entspricht.

Unser Vorstand hat festgelegt, dass der Frauenanteil der ersten Führungsebene bis Juni 2017 27 % nicht unterschreiten darf. Dieses Ziel wurde bei alstria bereits 2016 mit einem Anteil von 42 % Frauen in Führungspositionen übertroffen. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde ebenso eine Frauenquote von 30 % festgelegt. Dieses Ziel wurde mit einer Quote von 33 % Frauen in 2016 erreicht. In Deutschland lag der entsprechende Anteil bei 22,5 %\*.

Wir erachten es für wichtig, sogar für elementar, dass Gehaltsunterschiede zwischen Frauen und Männern abgebaut werden. Im Jahr 2016 lagen die Einkommen unserer weiblichen und männlichen Mitarbeiter auf äquivalenten Positionen gleichauf und unterschieden sich um nicht mehr als 0 bis 4 %. Durchschnittlich verdienten weibliche Mitarbeiter 44 % weniger als männliche Mitarbeiter. Im deutschen Durchschnitt lag der Unterschied bei 21 %\*\*.

### WENN MILLENNIALS AUF GENERATION X TREFFEN

Bei einer Unternehmensgeschichte von zehn Jahren hat alstria mit einem Durchschnittsalter ihrer Mitarbeiter von 37 Jahren eine relativ junge Belegschaft. Aufgrund des steigenden Renteneintrittsalters und der damit wachsenden Beschäftigungsdauer unserer Mitarbeiter erwarten wir, dass zukünftig vier Generationen nebeneinander im Unternehmen arbeiten. Dieses neue „Normal“ fordert Flexibilität und Weitsicht in der Unternehmensführung. Im Hinblick auf diese Annahme rekrutieren wir für neue Standorte oder neue Abteilungen Mitarbeiter unabhängig von ihrem Alter. Beispielhaft haben wir bei unserer jüngsten Expansion mit lokalen operativen Teams in Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart von Anfang an Bewerber aus unterschiedlichen Altersgruppen eingestellt. Dieses Prinzip ermöglicht es uns, von den Stärken jeder einzelnen Altersgruppe zu profitieren und künftige Konflikte zu vermeiden.

Wahlmöglichkeiten in Bezug auf den Vorruhestand wurden bisher noch nicht in Betracht gezogen, da bis heute noch keiner unserer Mitarbeiter das Rentenalter erreicht hat. Wir werden dieses Thema rechtzeitig und gebührend berücksichtigen, wenn entsprechender Bedarf vorliegt.

Zu den Maßnahmen, die wir ergreifen, um von den Erfahrungen der Mitarbeiter unterschiedlichen Alters zu profitieren, gehören die Förderung von Mentoring und generationenübergreifende Interaktionen. So ermöglichen wir es unseren Mitarbeitern, Wissen auszutauschen und unterschiedliche Sichtweisen zu verstehen. Ergänzend dazu fördern wir das Bewusstsein unserer Führungskräfte für die Herausforderungen von Teams aus unterschiedlichen Altersstufen.

\*Statista, Das Statistik-Portal, 2017, de.statista.com

\*\*DESTATIS, Statistisches Bundesamt, www.destatis.de

Wir legen besonderen Wert auf die Gestaltung eines durchdachten Arbeitsplatzes, der den Komfort für unsere Mitarbeiter verbessern. Um allen Mitarbeitern die Möglichkeit zu geben, Arbeit und persönliche Verantwortung in Einklang zu bringen, bieten wir eine Vielzahl von flexiblen Arbeitsregelungen an, die es ihnen ermöglichen, ihre Arbeitszeiten und Standorte auf ihre persönlichen Bedürfnisse abzustimmen. Wir bemühen uns auch, ihre Gesundheit und Sicherheit durch eine Kombination aus Schulungen, kontinuierlicher Kommunikation über Sicherheitsfragen und medizinischer Unterstützung zu verbessern.

## OPTIMALE ARBEITSBEDINGUNGEN

Wir sind davon überzeugt, dass es vorteilhaft ist, Mitarbeiter an Entscheidungsprozessen des Unternehmens zu beteiligen. Deshalb bitten wir unsere Mitarbeiter regelmäßig um ihr Feedback. Um kurze Kommunikationswege zu ermöglichen, haben wir seit dem ersten Tag eine Politik der „offenen Tür“. Darüber hinaus organisieren wir regelmäßig Informationsveranstaltungen, bei denen alle Mitarbeiter angeregt werden, Fragen zu stellen oder Ideen auszutauschen.

### FAIRE ARBEITSVERTRÄGE

Unsere Arbeitsverträge basieren auf den Prinzipien der Tarifverträge für den Immobiliensektor. Grundsätzlich vergleichen wir unsere Standardarbeitsverträge regelmäßig mit denen von allgemeinen Tarifverhandlungen, um unsere Arbeitgebermarke zu stärken.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen unseren Arbeitsverträgen und den Tarifabkommen sind unsere flexiblen Arbeitszeitmodelle und unser Bonusprogramm. Alle anderen Bedingungen des Tarifabkommens in Bezug auf bezahlte Urlaubstage, Kündigung, Renteneintrittsalter etc. sind in unseren Verträgen vollständig abgedeckt und liegen in vielen Fällen über den Empfehlungen der Tarifabkommen.



alstria folgt dem deutschen Arbeits- und Verfassungsrecht und den ratifizierten Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) in Deutschland. Die Vereinigungsfreiheit ist ein Grundrecht in Deutschland. Das Unternehmen schränkt daher die Arbeitnehmerrechte, die vom deutschen Gesetzgeber vorgegeben werden, in keiner Weise ein.

### GESUNDHEIT & SICHERHEIT AM ARBEITSPLATZ

Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden unserer Mitarbeiter haben für uns höchste Priorität. Darum haben wir unternehmensweit eine Gesundheits-, Sicherheits- und Umweltpolitik (GSU) eingeführt, der folgende Standards zugrunde liegen:

- › Erfüllen bzw. Übertreffen aller geltenden nationalen gesetzlichen Vorschriften
- › Vermeiden von Arbeitsunfällen und Krankheitsrisiken und Förderung der Gesundheit unserer Mitarbeiter
- › Angebot sicherer und umweltfreundlicher Produkte und Dienstleistungen für unsere Mieter
- › Vermeidung von Umweltverschmutzung, Ressourcenverschwendung und Abfall im operativen Einsatz
- › Enge Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden, Fachverbänden und Institutionen
- › Training unserer Mitarbeiter zu unseren GSU-Richtlinien

Verantwortlich für die Verbesserung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes im Unternehmen ist der Ausschuss für Arbeitssicherheit, dessen Mitglieder der Vorstand, der Sicherheitsbeauftragte, ein externer Betriebsarzt und ein Experte für Arbeitssicherheit sind. Das Komitee organisiert regelmäßig Sitzungen mit verschiedenen Abteilungen, um über Fragen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes zu informieren und zu sprechen.

Um ein hohes Sicherheitsniveau aufrechtzuerhalten und unsere GSU-Ziele zu erreichen, haben wir eine entsprechende Gesundheits-, Sicherheits- und Umweltpolitik in unsere Geschäftstätigkeiten integriert. Im Fall, dass eine Gefahr erkannt wird, teilt der Sicherheitsbeauftragte dies dem Sicherheitsausschuss mit und schlägt eine geeignete Lösung vor. Der Ausschuss ist dann dafür verantwortlich, die Gefahr zu beseitigen oder ausreichenden Schutz gegen diese Gefahr einzurichten.

Jeder unserer Mitarbeiter erhält eine spezielle Schulung zu Gesundheits- und Sicherheitspraktiken. Das Training wird durch den direkten Vorgesetzten organisiert und jährlich wiederholt. Unsere Mitarbeiter tragen individuell die Verantwortung, unsere GSU-Politik zu verstehen, sie zu befolgen und aktiv an Schulungen teilzunehmen. Ebenso regen wir unsere Dienstleister und Vertragspartner dazu an, ähnliche Sicherheits- und Gesundheitspraktiken zu befolgen und so ihre Tätigkeiten sozial- und umweltverträglich auszuüben.

## KOMFORTABLE BÜROS

Wir sind ständig bestrebt, unseren Mitarbeitern die beste Atmosphäre zu bieten; ein gesundes Arbeitsumfeld ist für gute Arbeitsergebnisse unerlässlich. Um das Wohlbefinden unserer Mitarbeiter zu verbessern, haben wir ihre Arbeitsplätze nach folgenden Grundsätzen eingerichtet:

### Wärmekomfort

Jedes Büro ist mit Heizkörpern ausgestattet, die individuellen Wärmekomfort garantieren. Fenster, die direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind, verfügen über einen Sonnenschutz, dessen Position individuell angepasst werden kann.

### Privatsphäre und Lärmschutz

Der Open-Space-Bereich hat separate Räume zum konzentrierten Arbeiten, die mit Telefonen und Dockingstationen ausgestattet sind, um Rückzugsmöglichkeiten zu bieten.

Neben ergonomischer Arbeitsplatzausstattung bieten wir diverse Versorgungspläne, die den Gesundheitsbedürfnissen der verschiedenen Mitarbeitergruppen gerecht werden. Dazu gehören eine jährliche Grippeimpfung, Sehtests, berufliche Reise- und Unfallversicherungen sowie Coaching. Alle diese Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass im Jahr 2016 krankheitsbedingte Fehlzeiten von nur 9,5 Tagen pro Mitarbeiter (2015: 9,1 Tage) erreicht werden konnten. Mit dieser Quote haben wir den Bundesdurchschnitt von 19,4 Tagen um etwa zehn Tage unterschritten.\*



### Natürliches Tageslicht

an allen Arbeitsplätzen und in allen Besprechungsräumen.

### Erholungsräume

Unsere Büros sind mit Teeküchen und Personalräumen ausgestattet. Im Sommer stehen den Mitarbeitern Dachterrassen mit Sitzgelegenheiten zur Verfügung. Darüber hinaus haben unsere Büros Duschkabinen und Schließfächer. Sichere Fahrradstellplätze sind für die Mitarbeiter jederzeit verfügbar.

## WORK-LIFE-BALANCE

### FLEXIBLE ARBEITSZEITEN

Wir unterstützen unsere Mitarbeiter hinsichtlich einer gesunden Work-Life-Balance. Neben den gesetzlichen Arbeitszeitregelungen bieten wir allen Beschäftigten flexible Arbeitszeiten und die Möglichkeit des mobilen Arbeitens an. Dies bedeutet, dass jeder Mitarbeiter seine Arbeitszeit in Absprache mit seinem Vorgesetzten und unter Berücksichtigung der Belange des Unternehmens selbst gestalten kann. Unsere Mitarbeiter haben außerdem die Möglichkeit, einen Teil ihrer Arbeit außerhalb des Büros zu leisten, sofern ihre jeweiligen Aufgaben dies zulassen. Generell basieren viele immobilienbezogene Tätigkeiten auf einer intensiven Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern. Daher arbeiten die meisten unserer Mitarbeiter vorrangig am Bürostandort.

Im Fall von Kinderbetreuung oder bei der Pflege Angehöriger können andere Arbeitskonzepte wie etwa Telearbeit berücksichtigt werden, um persönliche Flexibilität und Freiheit zu ermöglichen. Als Grundlage für ein flexibles mobiles Arbeiten wird der Großteil unserer Mitarbeiter mit mobilen Endgeräten ausgestattet.

### UNTERSTÜTZUNG VON ELTERN

Als Arbeitgeber ist es unsere Verantwortung, den Mitarbeitern, die Kinder haben oder Angehörige pflegen, eine angemessene Position zu bieten. Deshalb ermöglichen wir Teilzeitmodelle und Arbeitsplatzteilung. Die Anzahl der Mitarbeiter in Teilzeit lag im Jahr 2016 bei 14 %. Bei unseren weiblichen Führungskräften arbeiten etwa 80 % aufgrund ihrer familiären Situation in Teilzeit. Wir versichern, dass kein Teilzeitbeschäftigter hinsichtlich Arbeitsbedingungen, Gehalt, Anwerbung oder Schulung diskriminiert wird.

\*AOK, Fehlzeiten-Report 2017.

## WEITERE VORTEILE

Wir investieren in unsere Mitarbeiter, indem wir ihnen neben den Gesundheitsmaßnahmen noch weitere Leistungen anbieten. Diese Angebote gelten sowohl für Voll- als auch für Teilzeitbeschäftigte. Diese zusätzlichen Leistungen sind im Allgemeinen den Beschäftigten mit einer befristeten Einstellung nicht vollumfänglich zugänglich.

### Nahverkehrszuschuss

Wir zahlen jedem Mitarbeiter einen monatlichen Zuschuss für ein Job-Ticket, beschränkt auf die Stadt, in der sich das lokale Büro befindet.

### Studienförderung

Unter bestimmten Bedingungen gewähren wir unseren Mitarbeitern finanzielle Unterstützung bei ihrem Studium und ein flexibles Arbeitszeitmodell.

### Firmenwagen

Unseren Führungskräften, Technikern und Mitarbeitern mit einem hohen Anteil an Arbeitszeit außerhalb des Büros stellen wir einen Firmenwagen zur Verfügung.

### Sabbatical

Wir bieten Mitarbeitern, die länger als fünf Jahre bei alstria beschäftigt sind, in Absprache mit ihrem Vorgesetzten und der Personalabteilung die Möglichkeit eines Sabbaticals.

### Urlaub

Wir bieten allen unseren Mitarbeitern 30 Urlaubstage.

### Rentenvorsorge

Neben der Bereitstellung der gesetzlichen Rentenbeiträge bieten wir eine zusätzliche, freiwillige Altersvorsorge für alle Mitarbeiter (ausgenommen Vorstandsmitglieder) an. Das Unternehmen übernimmt dabei den gleichen Beitrag wie der Arbeitnehmer, bis zu einem Maximalbetrag von 1.320 EUR pro Jahr.

### Kompensation für den Fall des Ablebens eines Mitarbeiters

Wir zahlen das Gehalt an die Erben des Mitarbeiters für 18 Monate fort.

### Besondere Anlässe

Unsere Mitarbeiter erhalten von uns Geschenke zum Geburtstag, zur Hochzeit und zur Geburt von Kindern.

### Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit, Aktien der Gesellschaft zu Vorzugsbedingungen zu erhalten.

 ALSTRIA GESCHÄFTSBERICHT 2016,  
SEITEN 115–117

## AUSBLICK

In den kommenden Jahren liegt der Schwerpunkt auf der Verbesserung der Ergonomie unserer Büros. Unser neuer Hauptsitz in Hamburg wird darauf vorbereitet, allen Anforderungen an eine flexible Bürogestaltung gerecht zu werden.

Jede Büroeinheit wird über höhenverstellbare Schreibtische, schalldämmende Sichtschutzpaneele und Monitore, die sich mit dem Schreibtisch nach oben und unten bewegen, verfügen. Alle wichtigen Möbel werden auf Räder montiert, damit die Mitarbeiter den Raum nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Unser neuer Hauptsitz wird einen Abschied von der Bürostruktur, wie wir sie bisher kannten, bedeuten und die Kultur des offenen Grundrisses annehmen.

Um das Unternehmen systematisch vor Compliance-Risiken zu schützen und ethisches Verhalten bei unseren Mitarbeitern zu fördern, haben wir entsprechende Compliance-Mechanismen eingeführt.

## VERHALTENS-GRUNDSÄTZE

Jeder Mitarbeiter erhält bei der Einstellung ein Handbuch, das den Verhaltenskodex sowie die internen Richtlinien des Unternehmens beschreibt. Alle Mitarbeiter werden gebeten, die Annahme der Bedingungen schriftlich zu bestätigen. Damit alle Mitarbeiter unsere Leitsätze verstehen, geben wir das Mitarbeiterhandbuch in deutscher und englischer Sprache heraus. Der Verhaltenskodex für die Mitarbeiter ist auch auf der Internetseite des Unternehmens verfügbar.



### INHALT DES MITARBEITERHANDBUCHS

Unser Mitarbeiterhandbuch behandelt hauptsächlich folgende Aspekte:

- › Einhaltung der geltenden Gesetze und Vorschriften
- › Gesundheit und Sicherheit im Arbeitsumfeld
- › Weigerung des Konzerns, Diskriminierung, Belästigung oder Einschüchterung in jeglicher Form zu dulden
- › Berichterstattung über mögliches Fehlverhalten
- › Ethisches Verhalten einschließlich der Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption
- › Umgang mit Amtsträgern
- › Umgang mit Interessenkonflikten
- › Schutz von vertraulichen Informationen und personenbezogenen Daten
- › Vorgehen hinsichtlich Insider-Informationen
- › Beziehungen zu Geschäftspartnern
- › Richtlinien zur Sensibilisierung aller Mitarbeiter zur Vorbeugung von Geldwäsche

## UNSERE COMPLIANCE-ORGANISATION

alstria hat eine Compliance-Organisation aufgebaut, um die Umsetzung von alstrias ethischen Standards innerhalb des Unternehmens weiter zu stärken. Der Compliance Officer wurde ernannt, um die Übereinstimmung mit den unternehmensinternen Richtlinien zu kontrollieren und sicherzustellen, dass alle Mitarbeiter ausreichend gut informiert sind.

Unsere Mitarbeiter werden ermutigt, Bedenken hinsichtlich der Einhaltung von Compliance-Richtlinien oder ethischer Belange ihrem direkten Vorgesetzten oder dem Compliance Officer mitzuteilen. Entsprechend sammelt der Compliance Officer alle Beschwerden, Verletzungen, Maßnahmen und berichtet sie direkt an den Vorstand.

Für unsere Mitarbeiter steht auch eine externe Whistleblower-Telefonhotline zur Verfügung, über die sie anonym Verstöße gegen den Verhaltenskodex oder die internen Richtlinien des Unternehmens melden können. Unsere Politik ist ausdrücklich auf den Schutz der Whistleblower und unserer Mitarbeiter ausgerichtet; sie werden aufgrund ihrer Meldung mit keinerlei Sanktionen konfrontiert.

Um eine konsistente Einhaltung unserer internen Richtlinien zu gewährleisten, bieten wir regelmäßige Schulungen für alle Mitarbeiter an. Diese Kurse beinhalten sämtliche wichtigen Informationen über alstrias Antikorruptionspolitik, den Datenschutz und rechtswidriges Verhalten. Alle unsere neuen Mitarbeiter erhalten bei ihrer Einstellung eine spezielle Schulung zur Compliance-Politik. Auffrischkurse werden jährlich angeboten. Bei Änderungen der Richtlinien werden unsere Mitarbeiter sofort entsprechend geschult. Sämtliche relevanten Informationen stehen über das Intranet des Unternehmens allen Mitarbeitern zur Verfügung.

## ANTI-KORRUPTIONS-MECHANISMEN

Unter Korruption wird die Annahme oder Gewährung von Vorteilen oder Nutzen verstanden, die das Ziel verfolgen, einen unfairen Einfluss auf geschäftliche oder behördliche Entscheidungen auszuüben. Korruptes Verhalten hat nicht nur Konsequenzen für den Einzelnen, sondern kann sich auch negativ auf alstrias Geschäft und somit auf ihre Finanz- und Ertragslage auswirken. Korruption könnte sich auch generell negativ auf alstrias Ruf auf dem Immobilienmarkt auswirken und somit zukünftige Geschäftschancen beeinträchtigen.

alstrias Geschäfte beschränken sich ausschließlich auf Deutschland, wo die rechtlichen Rahmenbedingungen und Geschäftspraktiken gegen Korruption, Bestechung und Arbeitsrechtsverletzung bereits sehr ausgereift sind. Um die Gruppe systematisch vor Korruptionsrisiken zu schützen, haben wir ein Frühwarnsystem entwickelt, das mindestens einmal im Quartal Risiken abschätzt und auswertet. Diese Evaluation hilft uns, spezifische Präventionsmaßnahmen, die vielfältige Kontrollen und Vorkehrungen für die Zugangssicherheit beinhalten, zu definieren. Die Antikorruptionspolitik der Gruppe wird von dem Compliance Officer überwacht. Darüber hinaus arbeiten wir mit dem Vier-Augen-Prinzip als Kontrollmechanismus für die meisten internen Prozesse.

Im Jahr 2016 wurden keine Korruptionsfälle gegenüber Mitarbeitern und Geschäftspartnern offiziell an alstria gemeldet.

## AUSBLICK

Zur Sicherung des Unternehmens vor potenziellen Compliance-Risiken planen wir, unseren Risikobewertungsprozess zu stärken und die Prinzipien für das Verhalten unserer Mitarbeiter zu verbessern. Darüber hinaus wollen wir die lokalen Büros stärker einbinden, um sicherzustellen, dass alle unsere Mitarbeiter über Änderungen unserer Mitarbeiterrichtlinien gut informiert sind.

**WENN DIR DIESER BERICHT GEFÄLLT,  
DANN SCHICKE EINE E-MAIL AN:**  
lloveUrSustainabilityReport@alstria.de  
und wir spenden 50 Euro an UNICEF  
für die ersten 100 Unterhaltungen



Nr. 1

der börsennotierten REITs in  
grundlegender F&E (89.000 EUR)

# SOLIDES UNTER- NEHMEN

1

Million  
EURO

in Fonds für die Entwicklung  
von Innovationen



34%

unseres Umsatzes  
zur Steigerung der  
Effizienz unseres  
Gebäudeportfolios

# EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT - RADAR



## #

BLOCKCHAIN  
INTERNETDERDINGE  
TRANSPARENZ  
DIGITALEWIRTSCHAFT

*Wie weisen wir  
den Weg in die  
digitale Wirtschaft?*

Die Mietverträge werden tendenziell kürzer und die Mieter verlangen zunehmend Flexibilität. Mit unserem Projekt „Beehive“ bieten wir einen flexiblen Arbeitsplatz, der von einem Tag bis zu einem Jahr buchbar ist. Ein vollständig digitalisiertes Buchungssystem ermöglicht es dem Benutzer, von überall aus zu buchen, ohne dass Verträge unterzeichnet werden müssen. Die Benutzer haben keine Fixkosten; sie zahlen ausschließlich bei Nutzung.

Durch unsere Geschäftstätigkeit in deutschen Großstädten tragen wir sowohl zur Entwicklung dieser Regionen als auch zur Gesamtwirtschaft bei. Unser Unternehmen profitiert davon, nicht nur auf den eigenen Profit zu achten, sondern jedem ein besseres Leben zu ermöglichen. Unser ökonomischer Ansatz basiert auf drei Themen, die für alstria und unsere Stakeholder wichtig sind: finanzielle Performance, gesellschaftlicher Beitrag und das Verhältnis zu unseren Dienstleistern.

## FOKUS WIRTSCHAFTLICHKEIT

### FINANZIELLE ERGEBNISSE

Da uns der wirtschaftliche Erfolg Spielraum verschafft, unsere Strategien und Aktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit zu verfolgen, hat die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für uns eine sehr hohe Priorität. Wir glauben an verantwortungsvolle Gewinnerzielung und berücksichtigen immer alle möglichen Konsequenzen unseres Handelns für unsere Stakeholder. Als Unternehmen bevorzugen wir eine langfristige und profitable Ausrichtung.

### BEITRAG ZUR GEMEINSCHAFT

Wir beherbergen täglich tausende Menschen in unseren Immobilien, wodurch diese Objekte ein wichtiger Teil ihrer Kommunen sind. Wir sind bestrebt, die Lebensqualität in diesen Kommunen durch unsere operativen Aktivitäten und unsere Zuwendungen zu verbessern. Wir arbeiten außerdem hart daran, dass unsere Immobilien für die meisten Mitglieder der Gesellschaft zugänglich und einladend sind.

### DIENSTLEISTER-MANAGEMENT

Wir sind uns bewusst, dass ein erheblicher Teil unserer Auswirkungen auf die Umwelt und die Sozialverantwortung aus Prozessen resultiert, die nicht innerhalb unserer Geschäftstätigkeit liegen, sondern ihr entweder vor- oder nachgelagert sind und sich damit unserer Kontrolle entziehen. Daher ist unsere Performance wesentlich von unseren Lieferanten, Dienstleistern, Beratern und Bauunternehmern abhängig. Die effektive Kontrolle über diese Gruppen ist der einzige Weg, um sicherzustellen, dass ihr Handeln nicht schädlich ist, sondern unserem Unternehmen zugute kommt.



Eine solide wirtschaftliche Basis ermöglicht uns, in umweltfreundliche Vorhaben zu investieren, wie beispielsweise in die Beschaffung von erneuerbaren Energien und die Nutzung hochmoderner Technologien. Solche innovativen Lösungen bieten einen Mehrwert für unsere Immobilien und helfen, die Nebenkosten für unsere Mieter zu senken. Darüber hinaus erlaubt eine komfortable finanzielle Position die Schaffung neuer und gut dotierter Arbeitsplätze und gibt uns die Möglichkeit, die Kommunen, in denen wir tätig sind, zu unterstützen.

## FINANZIELLE ERGEBNISSE

Bei alstria ist es Tradition, starke finanzielle Ergebnisse zu erzielen sowie erstklassige und transparente Finanzberichte zu veröffentlichen. Wir berichten über Veränderungen in der Struktur des Unternehmens und in der finanziellen Entwicklung in erster Linie in unserem Geschäftsbericht und auf unserer Investor-Relations-Website. In diesem Bericht finden Sie finanzielle Informationen, die wir vor allem im Zusammenhang mit der Entwicklung unserer nachhaltigen Wachstumsstrategie für wichtig erachten.

ALSTRIA GESCHÄFTSBERICHT 2016

### UNSER BEITRAG ZUR NACHHALTIGKEIT

Unser Unternehmen trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei, indem wir unsere Immobilien so ressourcenschonend wie möglich gestalten. Wir erreichen das durch:

#### *Ein eigenes Budget für Energieeffizienzverbesserungen*

Eines unserer Hauptziele bei der Modernisierung unserer Objekte ist, effiziente Büroflächen zu schaffen, um so den Energieverbrauch und die Betriebskosten für unsere Mieter zu senken. Im Jahr 2016 haben wir ca. 22 Millionen Euro in Renovierungen und 9 Millionen Euro in Projektentwicklungen investiert.

#### *Investitionen in Forschung und Entwicklung (F&E)*

Wir unterstützen Grundlagenforschung, indem wir zukünftige Trends, die die Nachhaltigkeit unseres Immobilienportfolios steigern können, zeitig identifizieren. Im Jahr 2016 haben wir unser Forschungsstipendium über 50.000 USD für die Forschung zur organischen Photovoltaik an der Universität von Kalifornien, Santa Barbara, fortgesetzt. Wir sind davon überzeugt, dass sich solche Kooperationen für beide Seiten vorteilhaft auswirken, da wir den Forschern ein frühes Feedback über die Möglichkeit der direkten Anwendbarkeit ihrer Arbeit geben können und uns selbst in die Lage versetzt sehen, das Potenzial neuer wegweisender Technologien früh zu erkennen.

**Mitwirkung in Industriepartnerschaften**

Wir investierten 50.000 Euro in Partnerschaften innerhalb der Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2016 haben wir uns an der Arbeitsgruppe „Grüne Mietverträge“ beteiligt, um die regulatorischen Empfehlungen für Vermieter und Mieter zu verbessern. Dazu gehören unter anderem die Einführung von Energiesparmaßnahmen und Regelungen zu den Energiekosten, um nachhaltiges Handeln zu unterstützen.

**Motivation von Mitarbeitern und Mietern**

Wir unterstützen unsere Mieter bei der effizienten Ausübung ihrer Tätigkeiten, indem wir unser Wissen über Büros mit ihnen teilen und ihnen bereits getestete und wirksame Lösungen zur Verfügung stellen. Im Jahr 2016 haben wir unseren Mietern erneuerbare Energie für ihre eigenen Flächen zum gleichen konkurrenzfähigen Preis angeboten, wie wir ihn selbst erhalten.

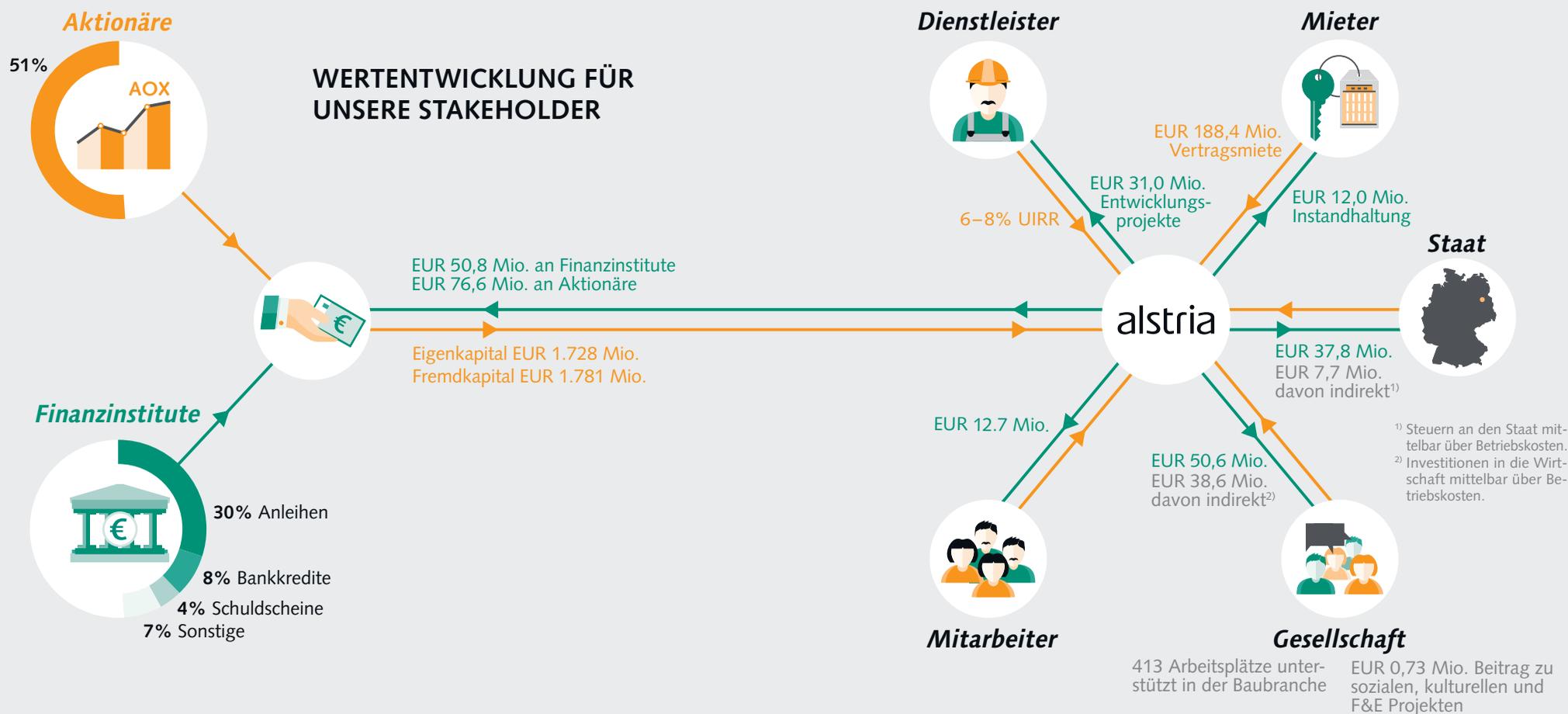
Darüber hinaus fördern wir unsere Mitarbeiter durch spezielle Schulungen bei der Einführung ökologischer Arbeitsweisen. Im Rahmen der Zertifizierung nach ISO 50001 organisierten wir Schulungen zu den Themen Energieeffizienz für Bürogebäude. Alle unsere neuen und bestehenden Mitarbeiter haben an dieser Schulung teilgenommen.

**FINANZIELLE HIGHLIGHTS**

Nach einem Jahr des intensiven Wachstums im Zuge einer Unternehmensakquisition im Jahr 2015 konzentrierten wir uns in 2016 auf die Optimierung unseres Portfolios.

Da das erworbene Portfolio eine Reihe von Immobilien enthielt, die unsere Investitionskriterien hinsichtlich Größe, Standort oder Assetklasse nicht erfüllten, verkauften wir Immobilien im Wert von EUR 402 Mio., um das gesamte Unternehmen zu optimieren. Dadurch konnten wir die Effizienz unseres Unternehmens deutlich verbessern. Unsere Kostenquote (gemessen nach EPRA-Standards) sank um 550 Basispunkte auf 16,6 % und stärkt damit die langfristige Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens weiter. Durch den Verkauf von Vermögenswerten mit einer Prämie von 7,8 % auf unseren letzten Schätzwert reduzierte sich auch die Verschuldung von alstria und unser Netto-LTV verbesserte sich um 840 Basispunkte auf 40,9 %. Unsere G-REIT-Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2016 bei 56,7 % und somit deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von 45,0 %.

Höhere Erlöse, eine bessere Effizienz und niedrigere Finanzierungskosten führten zu unserem Erfolg. Das operative Ergebnis, Funds from Operations (FFO), verdoppelte sich 2016 nahezu auf EUR 116,4 Mio. (2015: EUR 59,4 Mio.) und der FFO je Aktie erreichte 0,76 EUR (2015: 0,61 EUR).



## KLIMAAUSWIRKUNGEN AUF UNSER GESCHÄFT

Wetterextreme, neue Energieverbrauchsmuster sowie kürzlich verabschiedete Klimaabkommen werden die Art und Weise, in der die urbanen Landschaften konstruiert sind, grundlegend verändern. In Anbetracht der langfristigen Ausrichtung unserer Branche und der Immobilität unserer Objekte ist es von zentraler Bedeutung, die Auswirkungen des Klimawandels in unseren Zukunftsprognosen zu berücksichtigen. Daher betrachten wir es als unsere Pflicht, einen Beitrag zur Lösung der globalen Herausforderungen des Klimawandels zu leisten.

alstria hat konzernweit ein Risikomanagement und ein Frühwarnsystem gemäß § 91 des Aktiengesetzes etabliert. Alle Risiken, einschließlich derjenigen des Klimawandels, werden mindestens vierteljährlich erfasst, ausgewertet und überwacht.

 **ALSTRIA GESCHÄFTSBERICHT 2016**  
Kapitel „Chancen- und Risikobericht“,  
Seiten 24–39

### REGULATORISCHE RISIKEN

Das Unternehmen ist immer dem Risiko zahlreicher und sich ständig ändernder Vorschriften ausgesetzt. Insbesondere im Hinblick auf die Umwelt oder die Energieeffizienz können so Einschränkungen entstehen, die die Möglichkeiten zur Vermietung oder zum Betrieb bestimmter Gebäude unter Umständen begrenzen. Als Beispiel wären hier die Energieeinsparverordnung (EnEV) und eine mögliche nationale Kohlenstoffbesteuerung zu nennen.

#### **Einfluss**

Die Nichteinhaltung von neuen Umweltgesetzen kann die Attraktivität unserer Objekte mindern, was wiederum deren Vermietbarkeit (Vermietungsstand) verschlechtert und letztendlich einen geringeren Jahresumsatz des Unternehmens zur Folge hat. Darüber hinaus kann die Nichteinhaltung von Umweltvorschriften zur Erhöhung der Compliance-Kosten führen. Diese Kosten werden auf 1,5 bis 6,0 Millionen Euro geschätzt.

#### **Methode**

Wir gehen davon aus, dass Gesetzesänderungen eintreten, und beugen daher der Entstehung von unerwarteten Kosten für das Unternehmen vor, indem wir:

- › mit eigenen Anwälten die strikte Einhaltung aller Vorschriften gewährleisten; bei Bedarf ziehen wir externe Berater heran
- › alle Gesetzesänderungen während des Erwerbs, des Umbaus oder der Verwaltung unserer Gebäude überwachen
- › in regulatorischen und wirtschaftlichen Lobbygruppen unsere Kenntnisse der aktuellen Gesetzgebung vertiefen

### PHYSIKALISCHE RISIKEN

Der Klimawandel verursacht extreme Wetterereignisse wie starke Hitzewellen, heftige Winde und Stürme und Überschwemmungen. Die Immobilien des Unternehmens, besonders die in Küstenregionen, sind so möglichen Schäden ausgesetzt, die einen Umbauprozess stören oder den Betrieb durch unsere Mieter einschränken können.

#### **Einfluss**

Wenn auf diese Risiken keine angemessene Reaktion erfolgt, besteht die Gefahr, dass die Kapitalkosten für die Wartung und Reparatur des entstandenen Schadens steigen oder potenzielle Einnahmen wegen einer Betriebsunterbrechung ausbleiben. Nach unserem bisherigen Risikomanagementprozess liegen die geschätzten finanziellen Auswirkungen bei etwa 0,6 bis 1,5 Millionen Euro.

#### **Methode**

Unsere Strategie für den Anpassungsprozess an den Klimawandel basiert auf:

- › der erweiterten Überwachung der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken
- › der Versicherung aller unserer Gebäude gegen Mietausfall, Feuer-, Sturm- oder Wasserschäden. Diese Versicherungen haben einen Gesamtwert von EUR 3,7 Mrd.

### ANDERE RISIKEN

Der Klimawandel hat das Verhalten unserer Mieter so weit verändert, dass sie zunehmend „grüne Mietflächen“ fordern. Immer mehr Mieter möchten ihren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck minimieren und bekunden ihr Interesse an einer Erhöhung der Energieeffizienz ihrer Gebäude.

#### **Einfluss**

Wird nicht auf die wachsende Nachhaltigkeitsorientierung reagiert, kann dies dazu führen, dass unsere Objekte an Attraktivität verlieren. Dies beeinträchtigt die Vermietbarkeit, was wiederum geringere jährliche Einnahmen zur Folge hat. Die geschätzten finanziellen Auswirkungen belaufen sich auf 0,6 und 1,5 Millionen Euro.

#### **Methode**

Diese Risiken verhindern wir vor allem durch:

- › die Gestaltung von Smart Offices
- › das frühzeitige Erkennen des Finanzbedarfs zur Verbesserung und Modernisierung eines Gebäudes
- › das Anbieten von Dienstleistungen für unsere Mieter während ihrer gesamten Mietdauer, damit sie in einer gesünderen Arbeitsumgebung leben und arbeiten und ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren können
- › die jährliche Berichterstattung über unsere Umweltleistung und das Beantworten der Anfragen von Investoren und Rating-Agenturen

## CHANCEN

Der Klimawandel birgt nicht nur Risiken, sondern bietet uns auch Chancen. Beispielsweise können wir durch die Überwachung der aktuellen und der zukünftigen regulatorischen Änderungen die Geschwindigkeit eines möglichen Verschleißes unserer Immobilien kontrollieren. Außerdem gibt uns die Änderung der Außentemperatur die Möglichkeit, die Nutzung erneuerbarer Energien auszuweiten und eine komfortable Innentemperatur in unseren Gebäuden zu gewährleisten. Schließlich können wir durch das Bereitstellen leistungsfähiger Gebäude und durch unsere transparente Nachhaltigkeitsstrategie langfristig einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Mitstreitern erzielen.

Um diese Chancen wahrzunehmen und mit unseren Objekten weiterhin einen Mehrwert zu erzielen, setzen wir folgende Maßnahmen ein:

- › Erhöhung der F&E-Ausgaben, da neue Technologien die Innenraumqualitäten unserer Gebäude verbessern und letztendlich das Vermietungspotenzial unseres Portfolios erhöhen werden
- › Investition in intelligente Zähler, um auf alle Energieverbrauchsdaten unserer Gebäude Zugriff zu haben und so die richtigen Schritte zur richtigen Zeit einleiten zu können
- › Nutzung von Wetterextremen durch das Umkehren ihrer negativen Auswirkungen, beispielsweise durch die Installation von Solarzellen oder die Speicherung und Nutzung von Regenwasser
- › Einhaltung einer offenen und direkten Kommunikation mit all unseren Stakeholdern, um ihre Bedürfnisse und Erwartungen zu erfassen

## AUSBLICK

Da das Immobiliengeschäft sehr kapitalintensiv ist, profitiert die Branche deutlich vom niedrigen Zinsumfeld. Wie in der Vergangenheit werden wir auch weiterhin unvorhergesehene Gewinne nutzen, um unsere Bilanz abzubauen. Wir halten dies für den nachhaltigsten Weg, das Unternehmen auf eine mögliche Zinserhöhung in der Zukunft vorzubereiten.

Außerdem beteiligen wir uns an der Entwicklung von neuen digitalen Technologien, die es uns ermöglichen werden, Transaktionen leichter und Verträge schneller und transparenter abzuschließen.

Wie in keiner anderen Branche ist unser Erfolg direkt mit dem Standort verbunden, in den wir investieren. So haben wir ein persönliches Interesse an der starken Entwicklung der Kommunen.

## GESELLSCHAFTLICHER BEITRAG

Wir sind davon überzeugt, dass ein nachhaltiger wirtschaftlicher Erfolg nur dann realisierbar ist, wenn wir gegenüber Umwelt und Gesellschaft verantwortungsvoll handeln.

### SCHUTZ HISTORISCHER GEBÄUDE

Im Tagesgeschäft unseres Immobilienmanagements nehmen wir die Gelegenheit und Verantwortung wahr, historische Gebäude zu erhalten und denkmalgeschützte Orte zu bewahren. Bei solchen Umbauprojekten bemühen wir uns, die richtige Balance zwischen dem ursprünglichen Ambiente der Objekte mit ihrer Geschichte und den zukünftigen Bedürfnissen und Anforderungen unserer Mieter zu finden. Durch die Sicherung der historischen Gebäude erhöhen wir letztlich den kulturellen Wert und die Attraktivität unseres Portfolios auf dem Vermietungsmarkt..



**Weltkulturerbe-Urkunde für das Kontorhausviertel**

In den letzten beiden Jahren wurden zwei unserer Objekte in Hamburg im historischen Kontorhausviertel und in der Speicherstadt in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen. Die Eintragung in die Liste bestätigt den außergewöhnlichen, universellen Wert eines kulturellen Objekts, das der Gesellschaft erhalten bleiben soll und geschützt werden muss. Als Eigentümer dieser Gebäude haben wir dieses mehrjährige Bewerbungsverfahren voll und ganz mitgetragen.

## GEMEINNÜTZIGE PROJEKTE

Seit unserer Gründung achten wir konsequent auf die Unterstützung der lokalen Wirtschaft und die Verbesserung der Lebensqualität in unserer Nachbarschaft.

### Hamburg Towers

Auch 2016 haben wir die „Hamburg Towers“ – eine Basketballmannschaft der zweiten Liga – in Wilhelmsburg, Hamburg, weiter unterstützt. Über den Sport hinaus versucht das Team, Jugendlichen aus schwierigen sozialen Verhältnissen sportliche Aktivitäten zu ermöglichen und damit den Fair-Play-Gedanken zu leben.



### Gemeinnützige Vermietung

Im Jahr 2016 boten wir der Stadt Hamburg Platz in einem unserer Gebäude, in der Nähe des Hauptbahnhofs, um den Maßnahmenplan für Flüchtlinge zu unterstützen. Außerdem haben wir die humanitäre Arbeit von UNICEF weiterhin gefördert, indem wir der Hilfsorganisation Vorzugskonditionen für ihre Mietverträge einräumten. Zudem haben wir im Rahmen des letztjährigen E-Mail-Spiels im Nachhaltigkeitsbericht 500 Euro an UNICEF gespendet. Insgesamt haben wir 5.333 m<sup>2</sup> für diverse kulturelle Zwecke, z. B. Theater und Galerien, vermietet.



### Nachhaltiger Bürobedarf

Soziale und ökologische Verantwortung kennt für uns keine geographischen Grenzen. Obwohl wir alle unsere Geschäftstätigkeiten in Deutschland betreiben, wo es viel regnet, kümmern wir uns um das weltweit bedeutendste Problem der Wasserknappheit und -verfügbarkeit. Die Initiative „Viva con Agua“ für ein weiteres Jahr zu unterstützen, war das Mindeste, was wir tun konnten. Ziel dieser Initiative ist es, Menschen in Entwicklungsländern den Zugang zu Trinkwasser zu ermöglichen. 60 % des Gewinns von Viva con Agua fließen in langfristige Trinkwasserprojekte. Die Initiative generiert diese Mittel durch den Verkauf der von ihr zur Finanzierung ihrer Projekte hergestellten Wasserflaschen. Im Jahr 2016 haben wir die Initiative mit mehr als 5.050 Euro (2015: 3.402 Euro) unterstützt.



Bei unseren eigenen Büroartikeln bevorzugen wir fair gehandelten Kaffee und unterstützen so bessere Handels- und Arbeitsbedingungen in Entwicklungsländern. Für unseren Bürobedarf verwenden wir nur FSC-Papier.



## AUSBLICK

Unser Ziel ist es, immer mindestens zwei Projekte, die im Zusammenhang mit der Forschung und Entwicklung von Immobilien stehen, sowie zwei Projekte, die der kulturellen Bereicherung unserer Gemeinden dienen, zu unterstützen.

Wir verfügen über eine sehr vielfältige und lokal orientierte Lieferkette, die von multinationalen Unternehmen bis hin zu kleinen Unternehmen reicht. Jeder Anbieter ist für uns gleichermaßen wichtig und kann sich sowohl positiv als auch negativ auf die Reputation des Unternehmens auswirken.

## DIENSTLEISTER-MANAGEMENT

Wir versuchen auch, sie mit unternehmerischer Fairness und einer Perspektive vertraut zu machen, die der Nachhaltigkeit im Immobiliengeschäft verpflichtet ist.

### BESSERE KONTROLLE UNSERER LIEFERKETTE

Wir glauben daran, gemeinsam mit unseren Geschäftspartnern und Dienstleistern eine nachhaltige Zukunft zu gestalten. Deshalb bewerten wir unsere Lieferanten und Partner vor Beginn einer neuen Geschäftsbeziehung nach bestimmten Kriterien, die uns hohen Compliance-Risiken aussetzen könnten. Zu diesen Kriterien gehören Servicequalität, Preis-Leistungs-Verhältnis und Umweltstandards. Daher haben wir eine „grüne Liste“ ausgearbeitet, die alle Anbieter umfasst, mit denen das Unternehmen Geschäftsbeziehungen eingehen darf. Diese Liste wird von allen Führungskräften erstellt und jährlich vom Compliance Officer überwacht.

In den letzten Jahren haben wir viele Strategien zur Unterstützung unserer Lieferantenbeziehungen entwickelt. Seit 2014 beziehen wir in unsere Mietverträge eine Reihe von Themen wie Energieeffizienz, Abfallrecycling und die Verwendung umweltfreundlicher Materialien ein. Darüber hinaus haben wir unsere Bauverträge um Bestimmungen zum Schutz von Mindestlöhnen erweitert.

Der wichtigste Schritt, den wir in den letzten zwei Jahren zur Verbesserung unseres Lieferantenbeziehungsmanagements unternommen haben, war die Schaffung eines Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten. Dieser Kodex definiert, ähnlich wie der für Mitarbeiter, die ethischen und rechtlichen Richtlinien des Unternehmens und legt das spezifische Verhalten, das wir von unseren Dienstleistern und Lieferanten erwarten, fest. Wir weisen alle bestehenden und potenziellen Geschäftspartner darauf hin, den Verhaltenskodex auf der Website des Unternehmens zu lesen und sich bewusst zu sein, dass die Einhaltung des Kodex vorausgesetzt wird. Der Kodex ist in deutscher und englischer Sprache verfügbar.

 VERHALTENSKODEX FÜR DIENSTLEISTER  
[www.alstria.de/verhaltenskodex/](http://www.alstria.de/verhaltenskodex/)

## UNSER VERHALTENSKODEX FÜR DIENSTLEISTER UND LIEFERANTEN

Unser Verhaltenskodex beinhaltet hauptsächlich folgende Aspekte:

- › Einhaltung der geltenden Gesetze und Vorschriften
- › Achtung der grundlegenden Arbeitnehmerrechte einschließlich der Mindestlöhne
- › Ethisches Verhalten einschließlich der Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption
- › Verbot von Schmiergeldzahlungen einschließlich Bestechung
- › Unternehmensweite Ablehnung von Diskriminierung, Belästigung oder Einschüchterung in jeglicher Form
- › Umgang mit Interessenkonflikten
- › Bericht über mögliches Fehlverhalten

## ZUSAMMENARBEIT MIT LOKALEN AUFTRAGNEHMERN

Wir engagieren Auftragnehmer für unsere Entwicklungsprojekte sowie bei der regelmäßigen Instandhaltung und Wartung unserer Gebäude. Aufgrund der Ortsgebundenheit unseres Geschäfts ist es uns wichtig, sofern möglich, immer mit lokalen kleinen und mittelgroßen Unternehmen (KMU) zusammenzuarbeiten.

Mit dem Wachstum unseres Geschäfts haben wir im Jahr 2016 mit 69,6 Millionen Euro in Betrieb, Sanierung, Entwicklung und Instandhaltung unserer Gebäude investiert. Das entspricht einem Arbeitsvolumen von etwa 413 Arbeitsplätzen (2015: 324 Arbeitsplätze) in der Baubranche. Auch in diesem Jahr haben wir die Zusammenarbeit mit lokalen KMUs fortgeführt und ca. 33 % unseres Auftragsvolumens an lokal ansässige Auftragnehmer vergeben.

- › Facility Manager
- › Planer
- › Baufirmen
- › Makler
- › Berater (Due Diligence)

KAPAZITÄTSDIENSTLEISTER

- › Versorger  
(Energie, Wasser, Abfall)
- › Gebäudeprodukte
- › Firmenwagen

PRODUKTIONSDIENSTLEISTER

OPERATIONAL

LIEFER-  
KETTE

FINANCIAL &  
ADMINISTRATIVE

UNTERSTÜTZENDE DIENSTLEISTER

- › Ratingagenturen
- › Analysten
- › Berater (Legal, HR, Management)

## AUSBLICK

Wir werden weiterhin mit Industriepartnern und Lieferanten zusammenarbeiten, um Best Practices für Nachhaltigkeit in unserer Lieferkette zu entwickeln und zu integrieren. Darüber hinaus werden wir unsere Compliance-Schulungen an allen Standorten weiter ausbauen.

Wir führen unser Geschäft mit Integrität, Fairness und Respekt vor dem Gesetz – Werte, die wir für notwendig erachten, um das Vertrauen unserer Stakeholder zu erhalten und profitabel zu wachsen.

## GUTE UNTERNEHMENS-FÜHRUNG

Deshalb betrachten wir die Einhaltung aller geltenden gesetzlichen Bestimmungen und ethischen Standards als oberste Priorität und ermutigen unsere Geschäftspartner, dies auch zu tun.

### CORPORATE GOVERNANCE

Wir behalten die direkte Kontrolle über unser Unternehmen, indem wir auf allen Ebenen unseres Unternehmens eine solide Unternehmensführung praktizieren. Wir arbeiten nach einem dualen Führungssystem. Unser Vorstand verantwortet die Führung des Unternehmens sowie die Umsetzung der Gesamtstrategie und überwacht unsere Unternehmensangelegenheiten. Um diese Verantwortlichkeiten erfolgreich umzusetzen, verständigt sich der Vorstand mit den Führungskräften und erhält regelmäßig aktuelle Informationen zu einer Vielzahl von Themen, die das Unternehmen betreffen. Der Vorstand wiederum informiert den Aufsichtsrat mindestens vier Mal im Jahr umfassend zu Unternehmensplanung, Geschäftsentwicklung, Risikolage und Risikomanagement. Ebenso werden auch neue Umweltstrategien und Umweltziele diskutiert.

Der Konzern, bestehend aus der alstria office REIT-AG und ihren Tochtergesellschaften, geht konform mit den meisten Richtlinien des Deutschen Corporate Governance Kodex. Die jährliche Erklärung über die Einhaltung des Kodex gemäß § 161 AktG ist für jeden Aktionär dauerhaft auf der Internetseite des Unternehmens einsehbar.

Weitere Informationen über die Corporate Governance des Unternehmens, einschließlich einer vollständigen Beschreibung der Struktur und des Zusammenwirkens von Aufsichtsrat und Vorstand und deren jeweiligen Aufgaben, Befugnissen, Zuständigkeiten und Vergütungsgrundsätzen, sind online als Teil des Geschäftsberichts 2016 verfügbar:

 **ALSTRIA GESCHÄFTSBERICHT 2016**  
Kapitel „Corporate Governance“, Seiten 135–151

Dieses Kapitel enthält auch Informationen über die Satzung der Gruppe, zur Zielquote, über die Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat, über die Hauptversammlung der Aktionäre sowie über das Aktienkapital und die Stimmrechte.



### NACHHALTIGKEIT STEUERN

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie wurde schrittweise in unseren Arbeitsalltag integriert. Abhängig von ihrem Tätigkeitsfeld sind die Mitarbeiter unseres Unternehmens zunehmend in nachhaltige Prozesse involviert. Sie sind sich des starken Einflusses bewusst, den der Immobiliensektor auf die Umwelt ausübt.

Die oberste Ebene der direkten Verantwortung für alle Entscheidungen der nachhaltigen Entwicklung im Unternehmen liegt beim Vorstandsvorsitzenden (CEO). Der CEO ist gemeinsam mit dem Finanzvorstand mit der Überwachung der Risikomanagementprozesse betraut. Dazu gehören alle Risiken, einschließlich der Bezug auf Klimawandel.

Mit der Schaffung des Bereichs „Sustainability & Quality Management“ im Jahr 2014 ist uns die Expansion unseres Nachhaltigkeitsprogramms gelungen. Verantwortlich für die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Überwachung ihrer Umsetzung ist der Leiter dieses Bereiches. Er ist Mitglied des Führungsteams des Unternehmens und berichtet dem CEO mindestens einmal monatlich direkt über alle relevanten Themen.

Auf operativer Ebene ist das Nachhaltigkeitsteam dafür verantwortlich, regelmäßig eine Einschätzung über die Umsetzung der Maßnahmen gemäß dem Nachhaltigkeitsprogramm vorzunehmen. Das Team sammelt und bewertet alle relevanten Umwelt- und Verbrauchsdaten, die sich aus der operativen Tätigkeit des Unternehmens ergeben, und ist für die jährliche Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts verantwortlich. Darüber hinaus ist es für die Umsetzung und die Kontrolle der operativen Maßnahmen zur Verbesserung des nicht-finanziellen Ergebnisses verantwortlich.

Andere Mitarbeiter sind gleichermaßen verantwortlich für die Umsetzung einer erfolgreichen Nachhaltigkeitsstrategie innerhalb des Unternehmens: Asset Manager, Property Manager und IT-Spezialisten. Aufgabe der Bereiche Human Resources und Sustainability & Quality Management ist es, gemeinsam das Umweltbewusstsein und die entsprechenden Kompetenzen bei den Mitarbeitern zu fördern. Darüber hinaus ist der Investor-Relations-Bereich dafür zuständig, alle relevanten Themen und Ergebnisse an die Aktionäre von alstria zu kommunizieren.

## VERGÜTUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands wurde im Jahr 2009 durch den Aufsichtsrat festgelegt und wird seither regelmäßig vom Vergütungsausschuss überprüft.

alstria bietet eine angemessene Vergütung, die aus einem festen Grundgehalt, einer kurzfristigen und einer langfristigen variablen Vergütung und Nebenleistungen für jedes Vorstandsmitglied besteht. Im Rahmen der Vergütung werden die marktüblichen Bedingungen und Konditionen, die individuelle Leistung sowie der langfristige Erfolg des Unternehmens berücksichtigt.

 **ALSTRIA GESCHÄFTSBERICHT 2016**  
Kapitel „Vergütungsbericht“, Seiten 151–158

### MITARBEITER

Wir bieten wettbewerbsfähige Gehälter und Gesamtvergütungspläne, sowohl für Vollzeit- als auch für Teilzeitmitarbeiter. Die Höhe der Vergütungen setzen wir auf Grundlage der Vereinbarungen der Tarifverträge für den Immobiliensektor fest. alstria folgt einer gleichberechtigten Vergütungspolitik für Frauen und Männer und erfüllt alle einschlägigen deutschen Gesetze.

### AKTIENBESITZ

alstria bietet ihren Mitarbeitern ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm als Teil der Gesamtvergütung an. Dieses Programm ermöglicht es den Mitarbeitern, am künftigen Unternehmenserfolg und an der Entwicklung des Aktienkurses mitzuwirken. Unseren Mitarbeitern stehen diese Vorteile zur Verfügung, seit alstria im Jahr 2007 ein börsennotiertes Unternehmen wurde. 2016 erhielten rund 62 % unserer Vollzeitbeschäftigten Wandelgenussscheine.

# APPENDIX

# A – ÜBER DIESEN BERICHT

Seit 2009 veröffentlichen wir jedes Jahr einen Nachhaltigkeitsbericht, der die Leser umfassend über die Fortschritte in den Bereichen Umwelt, Finanzen und Soziales informiert. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Core Option erstellt.

## BERICHTSSTRUKTUR

Die Gewichtung der Themen im Bericht basiert auf den Ergebnissen unserer Materialitätsanalyse. Der Umfang des Berichts und die Themeneingrenzung orientieren sich daher an denen des Nachhaltigkeitsberichts 2015. Jedes Kapitel beginnt mit einem einseitigen Überblick zu den kapitelspezifischen Themen und deren Relevanz für das Unternehmen. Die Teilabschnitte der Kapitel starten mit einer Zusammenfassung unseres Managementansatzes und der Eingrenzung des Themas.

Der Bericht enthält die Kennzahlen, die zur Einordnung der Nachhaltigkeitsleistung von alstria beitragen. Darüber hinaus stellen wir die branchenspezifischen Informationen gemäß der „EPRA – Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines, dritten Fassung“ vor. Gegebenenfalls wird auch auf ergänzende Informationen im Geschäftsbericht oder auf unterstützende Websites verwiesen.

 [www.globalreporting.org/standards/](http://www.globalreporting.org/standards/)  
 [www.epra.com/sustainability](http://www.epra.com/sustainability)

## BERICHTSZEITRAUM

Berichtszeitraum ist das Kalenderjahr 2016. Der Stichtag für alle quantitativen Daten ist der 31. Dezember. Wir stellen jedoch zusätzlich einige Fakten zur Verfügung, die Entscheidungen und Ereignisse aus dem Jahr 2017 widerspiegeln, damit unsere Leser aktuellere Informationen erhalten.

## PRÜFUNGSVERMERK

Bereits zum zweiten Mal in Folge haben wir die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt, ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die Unterkapitel „CO<sub>2</sub>-Emissionen“ und „Verbrauch von Ressourcen“ nach ISAE 3000 (Revised) abzugeben. Jeder Abschnitt dieses Berichts und alle EPRA-Tabellen, die mit diesem Symbol gekennzeichnet sind, wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.



Die Indikatoren aus dem Bereich Arbeitsschutz wurden von externen Gutachtern nach der Richtlinie 89/391/EWG geprüft. Ferner wird unser Energiemanagementsystem jährlich einem internen und externen Audit (TÜV Rheinland) unterzogen.

## BERICHTSUMFANG

Die getroffenen Aussagen im Nachhaltigkeitsbericht 2016 beziehen sich auf den Konsolidierungskreis im alstria Geschäftsbericht 2016. Abweichungen davon sind in den Fußnoten der jeweiligen Tabellen und Grafiken angegeben. An wesentlichen Themen und Grenzen hat sich gegenüber dem Vorjahr nichts Signifikantes geändert.

### Ökologische Eingrenzung

Wir liefern Zahlen über den Energie-, Wasser- und Abfallverbrauch unserer Immobilien, einschließlich der von alstria genutzten Büroräume. Darüber hinaus berichten wir über den gesamten CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unserer Tätigkeiten. Um unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen richtig messen zu können, wenden wir den operativen Kontrollansatz des Greenhouse Gas Protocol an und verwenden die neuesten Berechnungswerkzeuge, die verfügbar sind.

 APPENDIX E,  
SEITEN 101–103

Sofern nicht anders vermerkt, sind in unseren Zahlen keine Joint Ventures enthalten. Gebäude, die im Berichtsjahr in größerem Umfang saniert oder erworben wurden, fallen nicht unter diesen Bericht.

### Soziale Eingrenzung

Wir berichten nach den neuen GRI-Standards über unsere mitarbeiter-spezifischen Kennzahlen und nach zusätzlichen Empfehlungen der neuen EPRA-Sozialkennzahlen. Die Mitarbeiterinformationen, die im Kapitel „Unsere Mitarbeiter“ zur Verfügung gestellt werden, beziehen sich sowohl auf fest- als auch auf befristete angestellte Mitarbeiter, wenn nicht anders angegeben.

 APPENDIX E,  
SEITE 103

### Finanzielle Eingrenzung

Sämtliche Informationen zum Konzernabschluss der alstria Gruppe werden nach den „International Financial Reporting Standards (IFRS)“ aufgestellt und jährlich durch Dritte kontrolliert.

 ALSTRIA GESCHÄFTSBERICHT 2016,  
SEITE 133

Um die Vergleichbarkeit zwischen den Jahren zu erhöhen, stellen wir die Ergebnisse der letzten beiden vollen Berichtsjahre zur Verfügung. Für die wesentlichen Kennzahlen liefern wir Zahlen aus bis zu drei Jahren. Unser Basisjahr für die Messung unserer Leistung an unseren Zielen ist 2013, mit Ausnahme von Kennzahlen, die erst nach 2013 relevant wurden.

Der Nachhaltigkeitsbericht wird auf der alstria-Website veröffentlicht. Der nächste Nachhaltigkeitsbericht erscheint im dritten Quartal 2018.

# B – GRI CONTENT INDEX

ALLGEMEINE ANGABEN		
Nummer	Beschreibung	Antwort
<b>GRI 102: Allgemeine Angaben 2016</b>		
<b>Profil der Organisation</b>		
102-1	Name der Organisation	Seite „alstria im Überblick“
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	Seite „alstria im Überblick“
102-3	Standort des Hauptsitzes	Seite „alstria im Überblick“
102-4	Standort der Operationen	Seite „alstria im Überblick“
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Seite „alstria im Überblick“
102-6	Märkte, die bedient werden	Seite „alstria im Überblick“
102-7	Größe der Organisation	Seiten 113–114 „alstria im Überblick“, „Unsere Mitarbeiter“
102-8	Informationen über Angestellte und andere Arbeitnehmer	Seiten „Unsere Mitarbeiter“, 53, 54, 59 <b>Zusätzliche Informationen</b> <b>102-8a/b:</b> Festanstellung: 102 Mitarbeiter (2015:68); 61 Frauen, 41 Männer; 75 in der Zentrale, 27 an den anderen Standorten. Befristeter Arbeitsvertrag: 6 Mitarbeiter (2015: 4); 2 Frauen, 4 Männer; 5 in der Zentrale, 1 an den anderen Standorten. <b>102-8c:</b> Vollzeitbeschäftigte: 95 (2015: 61); 50 Frauen, 45 Männer. Teilzeitbeschäftigte: 13 (2015: 11); alle Frauen. <b>102-8d:</b> Gesamtzahl der Trainees: 2 (2015: 2); Trainees übernommen: 1 (2015: 3); Trainees, die alstria verlassen haben: 2 (2015: 1); Auszubildende: 1 (2015: 0); Beschäftigte mit Migrationshintergrund: 7 % (2015: 11 %); Beschäftigte mit Beeinträchtigungen: 0 (2015: 0); Temporäre Angestellte: 0 (2015: 0)
102-9	Lieferkette	Seite 83
102-10	Wichtige Veränderungen im Unternehmen und der Lieferkette	Seiten 81, 82, 83
102-11	Vorsorgeprinzip oder -ansatz	Seiten 6–11, Geschäftsbericht 2016, S. 24–42 Wir sind uns der Umweltrisiken bewusst, die sich auf unsere Geschäftstätigkeit auswirken und wir sind fest entschlossen, unser Unternehmen so zu führen, dass wir sie reduzieren, vermeiden oder mindern können. Wir zeigen im gesamten Bericht auf, wie wir unsere Unternehmensstrategie nach dem Vorsorgeansatz gestalten.
102-12	Externe Initiativen	Seite 15
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden	Seite 15
<b>Strategie</b>		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	Seiten 6–7
102-15	Die wichtigsten Auswirkungen, Risiken und Chancen	Seiten 20–25, 26, 32, 40, 50–51, 52–53, 58, 60, 65, 70–71, 72–79, 81
<b>Ethik und Integrität</b>		
102-16	Werte, Grundsätze sowie Verhaltensstandards und -normen	Seiten 65, 67

ALLGEMEINE ANGABEN		
Nummer	Beschreibung	Antwort
102-17	Verfahren für Beratung und ethische Bedenken	Seiten 65–67
<b>Governance</b>		
102-18	Führungsstruktur	Seite 84, Geschäftsbericht 2016, S. 126–142
102-19	Befugnisübertragung	Seite 85
102-20	Vorstandsposition zu Wirtschafts-, Umwelt- und sozialen Themen	Seite 85, Geschäftsbericht 2016, S.133–137
102-21	Beratung von Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	Geschäftsbericht 2016, S. 146
102-22	Zusammensetzung des höchsten Leistungsorgans und seines Ausschusses	Geschäftsbericht 2016, S. 142–148
102-23	Vorsitzender des höchsten Leitungsorgans	Geschäftsbericht 2016, S. 142–148
102-24	Nominierungs- / und Auswahlverfahren für das höchste Gremium	Geschäftsbericht 2016, S. 142–148
102-25	Interessenkonflikte	Geschäftsbericht 2016, S. 142–144 Es kam zu keinen Interessenskonflikten betreffend der Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2016.
102-26	Rolle des höchsten Leitungsorgans bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategien	Seite 85
102-27	Gemeinsame Kenntnis des höchsten Leistungsorgans	Seite 85
102-28	Bewertung der Leistung des höchsten Leistungsorgans	Geschäftsbericht 2016, S. 145–146
102-29	Erkennung und Bewältigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Auswirkungen	Geschäftsbericht 2016, S. 24–32
102-30	Effektivität des Risikomanagementprozesses	Geschäftsbericht 2016, S. 24–32
102-31	Rückblick auf ökonomische, ökologische und soziale Themen	Seite 85
102-32	Rolle des höchsten Leistungsorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Seite 85 Der Vorstand überprüft und genehmigt den Nachhaltigkeitsbericht von alstria. Neben dem formalen Prozess, den alstria bei der Kommunikation mit der Öffentlichkeit verfolgt, haben unsere Aktionäre die Möglichkeit ihre Bedenken gegenüber alstria auf der jährlichen Hauptversammlung zu äußern. Unsere Mitarbeiter können sich mit ihren Anliegen an den Compliance Officer wenden oder die dafür eingerichtete Telefonhotline nutzen.
102-33	Übermittlung kritischer Bedenken	Geschäftsbericht 2016, S. 146
102-34	Art und Anzahl der kritischen Bedenken	Diese Informationen sind vertraulich und werden von alstria nicht veröffentlicht.
102-35	Vergütungspolitik	Geschäftsbericht 2016, „Vergütungsbericht“, S. 151–158

ALLGEMEINE ANGABEN		
Nummer	Beschreibung	Antwort
102-36	Verfahren zur Bestimmung der Vergütung	Geschäftsbericht 2016, S. 151–158
102-37	Einbeziehung der Stakeholder in die Vergütung	Geschäftsbericht 2016, S. 145, 146, 151–158
102-38	Jährliches Gesamtvergütungsverhältnis	Geschäftsbericht 2016, S. 151–158 <u>Zusätzliche Information</u> 102-38a: Das Verhältnis der Vergütung zwischen der Person mit dem höchsten und dem durchschnittlichen Gehalt ist hier als Vielfaches ausgedrückt: 17,5 – 1 (2015: 15,2-1)
102-39	Prozentuale Erhöhung der jährlichen Gesamtvergütungsquote	Geschäftsbericht 2016, S. 151–158 <u>Zusätzliche Information</u> 102-39a: Prozentuale Erhöhung des jährlichen Gesamtlohns der am höchsten bezahlten Person (CEO alstria): 55 % (2015: –35 %); prozentuale Erhöhung des jährlichen Gesamtlohns aller Mitarbeiter: 32 % (2015: 14 %); Verhältnis der prozentualen Erhöhung des jährlichen Gesamtlohns der CEOs zum Durchschnittsgehalt aller Mitarbeiter: 163 % (2015: –242 %)
Einbindung von Stakeholdern		
102-40	Liste der Stakeholder Gruppen	Seite 14
102-41	Tarifverträge	Seite 60
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	Seiten 14, 16–17
102-43	Ansatz zur Einbindung der Stakeholder	Seiten 14, 16–17
102-44	Wichtige Themen und Anliegen	Seiten 16–17
Berichterstattung		
102-45	Unternehmen, die im konsolidierten Jahresabschluss aufgeführt sind	Geschäftsbericht 2016, S. 65–69
102-46	Festlegung von Berichtsinhalten und Themenschwerpunkten	Seiten 16, 89 Einen vollständigen Überblick über unsere Erkenntnisse und Verfahren zur Wesentlichkeitsprüfung finden Sie unter Nachhaltigkeitsbericht 2015, Seiten 24–25 > <a href="http://www.alstria.de/fileadmin/user_upload_de/Nachhaltigkeit/alstria_NB2015_single.pdf">www.alstria.de/fileadmin/user_upload_de/Nachhaltigkeit/alstria_NB2015_single.pdf</a>
102-47	Liste der wesentlichen Aspekte	Seiten 16, Appendix B: S. 96
102-48	Neudarstellung von Informationen	Wir haben keine wesentlichen Anpassungen der in früheren Berichten enthaltenen Informationen vorgenommen. Die wesentlichen Themen von alstria haben sich seit 2015 nicht verändert. Um sie für den Leser verständlicher zu machen, haben wir uns entschlossen, sie in Einzelfällen umzubenennen. Den Vergleich der Namen zwischen den Berichten finden Sie auf Seite 96.
102-49	Änderungen in der Berichterstattung	Appendix A: Über diesen Bericht, S. 88–89
102-50	Berichtszeitraum	Appendix A: Über diesen Bericht, S. 88–89
102-51	Datum des letzten Berichts	07. November 2016
102-52	Berichtszyklus	Appendix A: Über diesen Bericht, S. 88–89
102-53	Kontaktstelle für Fragen zum Bericht	Impressum, S. 120
102-54	Ansprüche der Berichterstattung nach GRI-Standards	Appendix A: Über diesen Bericht, S. 88–89
102-55	GRI-Inhaltsverzeichnis	Appendix B: GRI Index, S. 90–96
102-56	Externe Prüfung	Appendix C: Bescheinigung, S. 97–99

THEMENSPEZIFISCHE ANGABEN		
Nummer	Beschreibung	Antwort
<b>GRI 201: Ökonomische Leistung 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seiten 70–79, 81
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seiten 70–79, 81
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seiten 70–79, 81
201-1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	Seiten 74–75
201-2	Finanzielle Auswirkungen und andere Risiken und Chancen des Klimawandels	Seiten 76–78
201-3	Leistungsorientierte Verpflichtungen und andere Altersvorsorgepläne	In unserem Geschäftsbericht 2016, S. 151–157, berichten wir ausführlich über unsere Pensions- und Altersvorsorgepläne
201-4	Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung	Seiten „Solides Unternehmen“, Geschäftsbericht 2016, S. 77–81
<b>GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016</b>		
203-1	Infrastrukturinvestitionen und unterstützende Dienstleistungen	Seiten 74–75
203-2	Signifikante indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	Seiten 74–75, 79–81
<b>GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016</b>		
204-1	Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	Seiten 74–75, 82
<b>GRI 205: Antikorruption 2016</b>		
205-1	Beurteilung der Geschäftstätigkeit auf Korruptionsrisiko	Seiten 65–67
205-2	Kommunikation und Schulung Korruptionsbekämpfung- und verfahren	Seiten 56–57, 66
205-3	Bestätigte Fälle von Bestechungen und ergriffene Maßnahmen	Seite 67
<b>GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016</b>		
206-1	Klagen wegen wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolverhalten	Im Jahr 2016 war alstria in kein Verfahren wegen kartellrechtlicher Verstöße involviert.
<b>GRI 302: Energie 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seiten 20–25, 32–39
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seiten 20–25, 32–39
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seiten 20–25, 32–39
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
302-3	Energieintensität	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112

THEMENSPEZIFISCHE ANGABEN		
Nummer	Beschreibung	Antwort
<b>GRI 303: Wasser 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seiten 20–25, 34–35, 37–38
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seiten 20–25, 34–35, 37–38
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seiten 20–25, 34–35, 37–38
303-1	Wasserentnahmen nach Quelle	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
303-3	Aufbereitetes und wiederverwendetes Wasser	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
<b>GRI 305: Emissionen 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seiten 20–25, 26–31
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seiten 20–25, 26–31
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seiten 20–25, 26–31
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
305-2	Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
305-3	Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
305-4	Intensität der THG-Emissionen	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
305-5	Reduzierung der THG-Emissionen	Seiten 18–40, Appendix E, S. 104–112
<b>GRI 306: Abwasser und Abfall 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seiten 20–25, 38–39
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seiten 20–25, 38–39
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seiten 20–25, 38–39
306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	Seiten 22, 34–39, Appendix E, S. 104–112
<b>GRI 401: Beschäftigung 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seiten 48–57
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seiten 48–57
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seiten 48–57
401-1	Neue Mitarbeiter und Fluktuationsrate	Appendix E, S. 113
401-2	Zusatzleistungen für Vollzeitmitarbeiter, die nicht für befristet Beschäftigte oder Teilzeitmitarbeiter gewährt werden	Seite 64 <u>Zusätzliche Informationen</u> Wir bieten unseren Mitarbeitern einen kostenlose Impfung gegen Grippe an. Im Jahr 2016 nutzten 14 % der alstria-Mitarbeiter diese Möglichkeit (2015: 26 %).

THEMENSPEZIFISCHE ANGABEN		
Nummer	Beschreibung	Antwort
401-3	Elternzeit	Seite 63 <u>Zusätzliche Informationen</u> 401-3a/b: Im Jahr 2016 hatten 10 Mitarbeiter Anspruch auf Elternzeit, 10 Mitarbeiter nahmen ihn in Anspruch. Davon nur Frauen (2015: 13 Frauen, 1 Mann). 401-3c: Im Jahr 2016 kehrten 3 weibliche Mitarbeiter nach Beendigung der Elternzeit ins Arbeitsleben zurück (2015: 8 Frauen, 1 Mann). 401-3d: Im Jahr 2016 waren 8 Mitarbeiter (7 Frauen, 1 Mann), die nach Beendigung der Elternzeit im Vorjahr zurückgekehrt sind, weiterhin 12 Monate nach der Rückkehr beschäftigt (2015: 2 Frauen, 1 Mann). 401-3e: Die Verbleibquote aller Mitarbeiter, die im Jahr 2016 Elternzeit genommen haben, lag bei 100 %.
<b>GRI 403: Arbeits- und Gesundheitsschutz 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seite 50–52, 60–65
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seite 50–52, 60–65
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seite 50–52, 60–65
403-2	Verletzungsarten und -quoten, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Fehlzeiten sowie Anzahl der arbeitsbedingten Todesfälle	Seite 62, Appendix E: S. 113 <u>Zusätzliche Information</u> 403-2a: Ausfalltage aller Mitarbeiter im Jahr 2016 insgesamt: 996,5; Frauen: 785,5; Männer: 211 (2015: 656; 520, 5; 135,5). Arbeitstage aller Mitarbeiter: 254 (2015: 254). Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter 2016: 105 (2015: 72). Fehltage der Mitarbeiter in Hamburg: 867,5. Fehltage der Mitarbeiter an anderen Standorten: 129. Durchschnittliche jährliche Mitarbeiterzahl in Hamburg: 71,58. Durchschnittliche jährliche Mitarbeiterzahl an den anderen Standorten: 32,58
<b>GRI 404: Training und Schulung 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seiten 50–52, 53, 56–57
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seiten 50–52, 53, 56–57
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seiten 50–52, 53, 56–57
404-1	Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro Jahr pro Mitarbeiter	Seiten 56–57, „Unsere Mitarbeiter“, Appendix E: S. 113 <u>Zusätzliche Information</u> 401-1a: Gesamtschulungsstunden im Jahr 2016 für Mitarbeiter: 2.973 Std. (2015: 1.979 Std.); Männer: 1.312 Std.; Frauen: 1.661 Std.; Führungskräfte: 205 Std.; Team-Mitarbeiter 2.768 Std.
404-2	Programme zur Verbesserung der Weiterbildung und des Kompetenzmanagements der Mitarbeiter	Seiten 56–57 Kein Mitarbeiter hat im Berichtsjahr ein Sabbatical genommen.
404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Leistungs- und Karriereentwicklung erhalten	Seite 56 Alle alstria-Mitarbeiter erhalten jährlich ein Mitarbeitergespräch.

THEMENSPEZIFISCHE ANGABEN		
Nummer	Beschreibung	Antwort
<b>GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seiten 50–52, 58–59
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seiten 50–52, 58–59
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seiten 50–52, 58–59
405-1	Vielfalt der Führungsorgane und Mitarbeiter	Appendix E: S. 113
405-2	Verhältnis von Grundgehalt und Entgelt von Frauen zu Männern	Appendix E: S. 113
<b>GRI 406: Keine Diskriminierung 2016</b>		
<b>GRI 103: Managementansatz 2016</b>		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Grenzen	Seiten 50–52, 65–67
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	Seiten 50–52, 65–67
103-3	Bewertung des Managementansatzes	Seiten 50–52, 65–67
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Seite 58 Für Fälle von Diskriminierung oder Benachteiligungen gab es bisher keine, weder Geld- noch Sachstrafen, Klagen oder Bußgelder.
<b>GRI 413: Lokale Gemeinden 2016</b>		
413-1	Maßnahmen mit lokalem Engagement, Folgenabschätzung und Entwicklungsprogrammen	Seiten 79–80, 61
<b>GRI 419: Sozioökonomische Vorgaben 2016</b>		
419-1	Nichtbeachtung von Gesetzen und Verordnungen im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	alstria erfüllt die ab 2016 geltenden Gesetze und Vorschriften.

#### ALSTRIAS WESENTLICHE THEMEN

2016	2015	2014
CO <sub>2</sub> -Emissionen	Energieverbrauch & CO <sub>2</sub> -Fußabdruck	Energieeffizienz & -beschaffung
Verbrauch von Ressourcen	Nutzung von Ressourcen - Wasserverbrauch, Abfallmanagement, Energieverbrauch	Wassermanagement, Abfallmanagement, Energieverbrauch
Rekrutierung, Weiterbildung & Entwicklung	Personalentwicklung	Faires Unternehmen
Vielfalt & Chancengleichheit	Vielfalt & Chancengleichheit, Arbeitsbedingungen	Faires Unternehmen
Arbeitsbedingungen	Vielfalt & Chancengleichheit, Arbeitsbedingungen	Faires Unternehmen
Verhaltensgrundsätze	Ethische Grundsätze	Ethik & Integrität
Finanzielle Ergebnisse	Finanzielle Ergebnisse	Finanzielle Ergebnisse
Gesellschaftlicher Beitrag	Gesellschaftlicher Beitrag	Gesellschaftlicher Beitrag
Dienstleister-Management	Dienstleister-Management	Kontrollniveau

## C – PRÜFUNGSVERMERK

### VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT ÜBER NACHHALTIGKEITSINFORMATIONEN

#### An den Auftraggeber

Wir haben die Teilabschnitte „CO<sub>2</sub>-Emissionen“ und „Verbrauch von Ressourcen“ des Kapitels „Unsere Gebäude“ sowie den „Appendix E – EPRA Sustainability Performance Measures – Umwelt“ im Nachhaltigkeitsbericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, (im Folgenden alstria) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 (im Folgenden „Bericht“) einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Berichts in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien sowie für die Auswahl der zu beurteilenden Angaben. alstria wendet die in den Sustainability Reporting Standards 2016 der Global Reporting Initiative genannten Grundsätze (im Folgenden: „GRI-Kriterien“) als Berichtskriterien an.

Die 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 Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

#### Erklärungen des Wirtschaftsprüfers hinsichtlich der Unabhängigkeit und Qualität

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen zur Qualitätssicherung an, insbesondere die Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie den IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1), die in Einklang mit den vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Quality Control (ISQC 1) stehen.

### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die Teilabschnitte „CO<sub>2</sub>-Emissionen“ und „Verbrauch von Ressourcen“ des Kapitels „Unsere Gebäude“ sowie den „Appendix E – EPRA Sustainability Performance Measures – Umwelt“ 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 IAASB, durchgeführt.

Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit aussagen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Angaben in den Teilabschnitten „CO<sub>2</sub>-Emissionen“ und „Verbrauch von Ressourcen“ des Kapitels „Unsere Gebäude“ sowie in „Appendix E – EPRA Sustainability Performance Measures – Umwelt“ im Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den relevanten GRI-Kriterien aufgestellt worden sind.

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
- › Befragung von Mitarbeitern, die in die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess einschließlich der getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen sowie über ausgewählte Angaben im Nachhaltigkeitsbericht
- › Beurteilung von Risiken wesentlich falscher Angaben im Nachhaltigkeitsbericht
- › Analytische Beurteilung ausgewählter Angaben im Bericht
- › Abgleich ausgewählter Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und Konzernlagebericht
- › Beurteilung der Darstellung der ausgewählten Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung

### **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 Teilabschnitte „CO<sub>2</sub>-Emissionen“ und „Verbrauch von Ressourcen“ des Kapitels „Unsere Gebäude“ sowie die Anlage „Appendix E – EPRA Sustainability Performance Measures – Umwelt“ im Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den relevanten GRI-Kriterien aufgestellt worden sind.

### **Empfehlungen**

Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, empfehlen wir zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements und der Nachhaltigkeitsberichterstattung:

- › Weitere Automatisierung der Erhebung und Validierung berichtsrelevanter Daten
- › Formalisierung der Dokumentation relevanter Berichtserstattungsprozesse hinsichtlich Verantwortlichkeiten, interner Kontrollsysteme und definierter Abläufe zur Sicherstellung der Prozessstabilität

### **Verwendungszweck des Vermerks**

Wir erteilen diesen Vermerk auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags. Die Prüfung wurde für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt und der Vermerk ist nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt.

### **Begrenzung der Haftung**

Der Vermerk ist nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung.

Hamburg, den 2. November 2017

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**



Annika Deutsch  
Wirtschaftsprüferin



ppa. Vinzenz Fundel

## D – ENERGIEPOLITIK

### VERANTWORTUNG

Die alstria office REIT-AG ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt und daraus resultierend der effizienten und nachhaltigen Energienutzung bewusst. Es wird als wichtige Führungsaufgabe verstanden, die hierfür notwendigen Informationen und Ressourcen bereitzustellen. Die Einhaltung der relevanten rechtlichen Verpflichtungen, behördlicher und anderer Anforderungen ist eine Selbstverständlichkeit unseres täglichen Handelns.

### VERBESSERUNG

Wir verpflichten uns, durch regelmäßige Bewertungen des Energiemanagementsystems dessen kontinuierliche Weiterentwicklung sicherzustellen. Die sich aus unserem Wirken ergebenden Umweltauswirkungen sowie Energiebedarfe, sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden, um so die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen und die Umwelt zu schonen wo immer möglich, versuchen wir unsere Abhängigkeit von fossilen Energieträgern durch den Einsatz erneuerbarer Energieträger zu verringern.

### ENERGIE

Wir gehen verantwortungsvoll mit Energie um und setzen diese effizient ein. Durch eine umfassende und kontinuierliche Datenerfassung aller genutzten Energieträger werden die Prozesse hinsichtlich ihrer Energiebedarfe analysiert, um so Potenziale zur Energieeinsparung zu ermitteln. Hierfür abgestimmte Maßnahmen stützen einen ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Energieeinsatz.

### BEWUSSTSEIN

Wir informieren und motivieren unsere Mitarbeiter durch gezielte und regelmäßige Schulungen, so dass sie ihre Tätigkeiten verantwortungsbewusst im Sinne unserer Energieziele ausüben können und binden sie in das Energiemanagementprogramm aktiv ein. Durch das Veranschaulichen und Begreifen der internen Energieverbräuche sollen die Mitarbeiter noch stärker für die Energiebelange unserer Mieter sensibilisiert werden.

### KOMMUNIKATION

Wir führen einen offenen, sachlichen und umfassenden Dialog mit der Öffentlichkeit, unseren Geschäfts- und Vertragspartnern und arbeiten eng mit den Behörden zusammen, indem wir in angemessener Weise über energierelevante Ereignisse informieren. Damit wollen wir zu einem besseren gegenseitigen Verständnis beitragen.

### BESCHAFFUNG

Wir unterstützen die Beschaffung energie-effizienter Produkte und Dienstleistungen für die Bewirtschaftung unserer Büros. Deswegen werden nicht nur die Anschaffungskosten, sondern auch die Energieverbräuche im laufenden Betrieb betrachtet.

Alle Geschäftsberieche der alstria office REIT-AG sind dieser Energiepolitik verpflichtet und handeln danach.

## E – EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES



### UMWELTBEZOGENE METHODIK

Um unseren Lesern einen umfassenden Überblick zu unserer umweltbezogenen Performance zu geben, berichten wir sowohl über absolute als auch Like-for-like-Kennzahlen. Gelegentlich verwenden wir auch geeignete Intensitätsindikatoren.

**Absolute-Kennzahlen (Abs)** geben den Verbrauch unserer Gebäude für das gesamte Berichtsjahr an.

**Like-for-like Kennzahlen (LfL)** sind eine sinnvolle Ergänzung zu den absoluten Werten, da sie einen Vergleich der Verbräuche für das gleiche Gebäudeportfolio für die letzten beiden Jahre erlauben. Eine Offenlegung auf Basis der Like-for-like-Werte zeigt so am besten Veränderungen, die nicht auf Schwankungen der Portfoliogröße (aufgrund von An- und Verkäufen sowie Umbauten) zurückzuführen sind.

**Intensitätskennzahlen (Int)** dienen zur Darstellung der Verbrauchsmenge pro Einheit eines geeigneten Nenners. Bei Bürogebäuden verwenden wir in der Regel den Nenner „pro Bürofläche“ und „pro Arbeitsplatz“ (ein Arbeitsplatz entspricht 25 m<sup>2</sup> Bürofläche). Für die Berechnung der Intensitätskennzahlen für die vom Vermieter bereitgestellten Dienstleistungen in den Allgemeinflächen verwenden wir die kombinierten Allgemein- und Mieterflächen.

### Umfang

Im Jahr 2016 umfasste unser Portfolio 108 Immobilien. In unseren Berechnungen haben wir jedoch 105 Objekte berücksichtigt, da sich zwei noch in Entwicklung befanden und eines erst kürzlich erworben wurde. In unseren LfL-Werten haben wir solche Gebäude ausgewiesen, die in den letzten beiden Jahren konsequent in Betrieb waren. Die Anzahl der ausgewiesenen Gebäude wird für jeden Indikator in den EPRA-Tabellen separat ausgewiesen, Seiten 104–112.

Daten über den Energieverbrauch unseres Portfolios zu sammeln, war nie eine leichte Aufgabe für uns. In einigen Fällen beziehen wir Verbrauchsdaten aus bestimmten Bereichen unserer Gebäude, wie z. B. Allgemein- und Mieterflächen, die mit intelligenten Zählern arbeiten. In anderen Fällen, die üblicherweise unsere Single-Let-Gebäude betreffen, erhalten wir Aufzeichnungen von unseren Mietern, sodass wir keine Kontroll- oder Verifizierungsmöglichkeit haben. Wir berichten jedoch über alle verfügbaren Daten und nehmen keine Schätzungen vor, um Lücken zu schließen.

Die Wasserversorgung erfolgt in der Regel ausschließlich durch Unterverteilung an unsere Mieter oder wird direkt von den Mietern bezogen (Single-Tenant-Gebäude). Fernkühlsysteme werden in unserem Portfolio noch nicht eingesetzt.

### **THG-Berichtswesen**

Wir berechnen unsere gesamten THG-Emissionen anhand der aktuellsten verfügbaren Umrechnungsfaktoren (heruntergeladen im Oktober 2017) des GHG-Protokolls. Wir wenden die operative Kontrollmethode an und nutzen das Treibhausgaspotential des IPCC (AR5 – 100 year). Zusätzliche Software, die vom GHG Protocol zur Verfügung gestellt wird, hilft uns, präzise über unsere Emissionen zu berichten. Wir stellen unseren gesamten CO<sub>2</sub>-Fußabdruck in drei verschiedenen Kategorien dar:

**Scope 1:** beinhaltet nur die direkten (**Dir**) Emissionen, die von unseren unternehmenseigenen Fahrzeugen verursacht werden.

**Scope 2:** beinhaltet **indirekte (Indir) Emissionen**, die aus dem Verbrauch von Strom und Wärme für die vom Vermieter bereitgestellten Dienstleistungen unserer Gebäude sowie dem Energieverbrauch unserer eigenen Büros stammen. Die Treibhausgasemissionen, die bei der externen Erzeugung von zugekauftem Strom und Wärme entstehen, werden nach der standortsbasierten (location-based) Methode berechnet. Die für die Berechnungen verwendeten Netzemissionsfaktoren leiten sich aus dem Energie-Brennstoff-Mix Deutschlands gemäß GHG-Protokoll ab. Alle Emissionen, die durch den Bezug von Energie aus unserem Rahmenvertrag für erneuerbare Energien entstehen, werden separat nach der markt-basierten (market-based) Methode berechnet. Um über unsere gesamten Scope-2-Emissionen zu berichten und Doppelzählungen von THG-Emissionen zu vermeiden, ziehen wir die Menge der Emissionen aus unserem Rahmenvertrag (THG-Einsparungen aus Ökostrom) von der Gesamtmenge der vom Netz bezogenen Energie ab.

**Scope 3:** umfasst **indirekte (Indir) Emissionen**, die nicht unter Scope 2 fallen. Scope 3 ist eine optionale Berichtskategorie, die die Berichterstattung über alle weiteren indirekten, sowohl vor- als auch nachgelagerten Emissionen, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens ergeben, ermöglicht. Die Offenlegung von Scope 3 umfasst Emissionen aus Geschäftsreisen, dem Pendeln von Mitarbeitern und dem Energieverbrauch in Mieterbereichen. Die Energie in Form von Erdgas zur Beheizung von Mietflächen ist klimaneutral (bezogen über unseren Rahmenvertrag für Erdgas), da die Emissionsreduktionen durch Kompensation realisiert werden.

### **Basisjahr**

Wir liefern Daten über die THG-Emissionen unseres Konzerns für die beiden letzten Berichtsjahre. Die Veränderung unserer Performance-Emissionen zeigen wir sowohl auf Jahresbasis als auch im Vergleich zu unserem Basisjahr 2013. Damals haben wir begonnen, Maßnahmen zur Reduzierung unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen in unserem gesamten Portfolio zu ergreifen, und setzen dieses Basisjahr 2013 seither als Benchmark ein.

### **Anpassungen**

Die Zahlen zum Ressourcenverbrauch unseres Portfolios für das Berichtsjahr 2015 wurden angepasst, da wir nach der Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2015/2016 zusätzliche Energieverbrauchsdaten von unseren Mietern erhalten haben.

Die Zahlen zu den Treibhausgasemissionen für das Berichtsjahr 2015 wurden ebenfalls angepasst, da wir beschlossen haben, die jüngsten Umrechnungsfaktoren aus dem GHG-Protokoll auf die beiden Berichtsjahre 2015 und 2016 anzuwenden, um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

## **SOZIALEBEZOGENE METHODIK**

Wir berichten nach den neuen GRI-Standards über unsere mitarbeiter-spezifischen Kennzahlen und nach zusätzlichen Empfehlungen der neuen EPRA-Sozialkennzahlen.

### **Umfang**

Zum 31. Dezember 2016 beschäftigte die alstria Gruppe 114 Mitarbeiter und einen Auszubildenden. Sieben Mitarbeiter wurden im Rahmen der Übernahme der Deutschen Office zum Ende des Berichtsjahres freigestellt und somit nicht als „aktiv“ eingestuft.

Die Zahl der in diesem Bericht erfassten aktiven Arbeitnehmer beträgt 108. Neben den Standardmitarbeitern sind hier auch Trainees und Auszubildende enthalten. Ausgeschlossen sind Praktikanten, Studierende, und Mitarbeiter, die sich in Elternzeit befanden oder freigestellt sind.

Alle Mitarbeiterkennzahlen in diesem Bericht beziehen sich auf aktive Mitarbeiter.

Die Intensitätskennzahlen für die alstria-eigenen Büroverbräuche, die als Nenner die Anzahl der Mitarbeiter verwenden, werden auf Basis der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl des Berichtsjahres ermittelt.



## EPRA Sustainability Performance Measures – Umwelt

Kennzahlen Portfolio		Gesamtes Portfolio					Büro Portfolio					Einzelhandel			Andere	
	Einheit	2016	2015			2016	2015					2016	2015		2016	2015
Erfasste Gebäude	#	105	113			97	105					1	1		6	1
Single-let Gebäude	#	33	35			31	32					0	0		2	0
Multi-let Gebäude	#	75	86			69	80					1	1		4	1
Portfoliowert	EUR m	2.954	3.195			2.749	2.948					36	32		168	21
Vermietbare Fläche	km²	1.502	1.665			1.362	1.542					13	12		127	8
Umweltkennzahlen		Gesamtes Portfolio					Büro Portfolio					Einzelhandel			Andere	
	Einheit	2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015
<b>Gesamter Stromverbrauch</b>		<b>Elec-Abs</b>		<b>Elec-LfL</b>			<b>Elec-Abs</b>		<b>Elec-LfL</b>			<b>Elec-Abs/-LfL</b>			<b>Elec-Abs/-LfL</b>	
Für mitgenutzte Dienste des Vermieters	MWh	14.579	13.547	10.743	11.545	-6,9%	14.050	13.263	10.661	11.526	-7,5%	82	19	333%	447	N/A
Anzahl erfasster Gebäude	#	67 von 72	49 von 79	40			62 von 66	47 von 74	39			1 von 1	1 von 1		4 von 4	N/A
Anteil analysierter Mietfläche	%	94,4%	81,7%	58,5%			94,2%	82,1%	63,7%			100%	100%		100%	N/A
Gesamte Elektrizität aus regenerativen Quellen für mitgenutzte Dienste	MWh	11.445	8.219				11.128	8.219				73	N/A		244	N/A
Anteil der Elektrizität aus regenerativen Quellen	%	78,5%	60,7%				79,2%	62,0%				89,8%	N/A		54,4%	N/A
Exklusiv an Mieter (unter)verteilt	MWh	N/A	N/A	N/A	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A		N/A	N/A		N/A	N/A
<b>Gesamte vom Vermieter beschaffte Elektrizität</b>	<b>MWh</b>	<b>14.579</b>	<b>13.547</b>	<b>10.743</b>	<b>11.545</b>	<b>-6,9%</b>	<b>14.050</b>	<b>13.263</b>	<b>10.661</b>	<b>11.526</b>	<b>-7,5%</b>	<b>82</b>	<b>19</b>	<b>333%</b>	<b>447</b>	<b>N/A</b>
Gesamte vom Mieter beschaffte Elektrizität	MWh	36.561	55.893	33.960	54.219	-37,4%	36.561	55.893	33.960	54.219	-37,4%	N/A	N/A		N/A	N/A
Anzahl erfasster Gebäude	#	44 von 105	40 von 112	30			44 von 97	40 von 105	30			0 von 1	0 von 1		N/A	N/A
Anteil analysierter Mietfläche	%	43,8%	37,6%	33,0%			48,2%	40,3%	36,4%			N/A	N/A		N/A	N/A
Gesamte vom Mieter beschaffte Elektrizität aus regenerativen Quellen	MWh	710	779				710	779				N/A	N/A		N/A	N/A
Anteil der Elektrizität aus regenerativen Quellen	%	1,9%	1,4%				1,9%	1,4%				N/A	N/A		N/A	N/A
<b>Gesamter Fernwärme/-kälteverbrauch</b>		<b>DH&amp;C-Abs</b>		<b>DH&amp;C-LfL</b>			<b>DH&amp;C-Abs</b>		<b>DH&amp;C-LfL</b>			<b>DH&amp;C-Abs/-LfL</b>			<b>DH&amp;C-Abs/-LfL</b>	
Für mitgenutzte Dienste des Vermieters	MWh	N/A	N/A	N/A	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A		N/A	N/A		N/A	N/A
Exklusiv an Mieter (unter)verteilt	MWh	26.091	26.311	4.157	3.678	13,0%	26.091	24.185	4.157	3.678	13,0%	N/A	2.126		N/A	N/A
Anzahl erfasster Gebäude	#	31 von 33	31 von 38	25			31 von 32	30 von 37	25			0 von 1	1 von 1		N/A	N/A
Anteil analysierter Mietfläche	%	96,0%	80,9%	65,4%			99,2%	80,3%	67,6%			N/A	100%		N/A	N/A
<b>Gesamte vom Vermieter beschaffte Fernwärme</b>	<b>MWh</b>	<b>26.091</b>	<b>26.311</b>	<b>4.157</b>	<b>3.678</b>	<b>13,0%</b>	<b>26.091</b>	<b>24.185</b>	<b>4.157</b>	<b>3.678</b>	<b>13,0%</b>	<b>0</b>	<b>2.126</b>		<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
Gesamte vom Mieter beschaffte Fernwärme	MWh	20.041	18.312	18.878	17.920	5,3%	20.041	18.312	18.878	17.920	5,3%	N/A	N/A		N/A	N/A
Anzahl erfasster Gebäude	#	16 von 21	16 von 22	15			16 von 19	16 von 21	15			N/A	N/A		N/A	N/A
Anteil analysierter Mietfläche	%	74,6%	69,7%	69,0%			84,4%	74,0%	78,1%			N/A	N/A		N/A	N/A
<b>Gesamter Brennstoffverbrauch</b>		<b>Fuels-Abs</b>		<b>Fuels-LfL</b>			<b>Fuels-Abs</b>		<b>Fuels-LfL</b>			<b>Fuels-Abs/-LfL</b>			<b>Fuels-Abs/-LfL</b>	
Für mitgenutzte Dienste des Vermieters	MWh	N/A	N/A	N/A	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A		N/A	N/A		N/A	N/A
Exklusiv an Mieter (unter)verteilt	MWh	33.416	28.537	19.160	18.681	2,6%	29.532	27.640	19.160	18.681	2,6%	N/A	N/A		3.884	N/A
Anzahl erfasster Gebäude	#	33 von 35	19 von 38	16			30 von 32	18 von 35	16			N/A	N/A		3 von 3	N/A
Anteil analysierter Gebäude	%	95,6%	59,7%	50,4%			94,9%	61,7%	58,6%			N/A	N/A		100%	N/A
Gesamte Brennstoffe (Erdgas) mit CO <sub>2</sub> -Kompensation	MWh	12.976					12.976	N/A				N/A	N/A		N/A	N/A
Anteil des CO <sub>2</sub> -kompensierten Erdgases	%	38,8%					43,9%	N/A				N/A	N/A		N/A	N/A
<b>Gesamte vom Vermieter beschaffte Brennstoffe</b>	<b>MWh</b>	<b>33.416</b>	<b>28.537</b>	<b>19.160</b>	<b>18.681</b>	<b>2,6%</b>	<b>29.532</b>	<b>27.640</b>	<b>19.160</b>	<b>18.681</b>	<b>2,6%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>		<b>3.884</b>	<b>N/A</b>
Gesamte vom Mieter beschaffte Brennstoffe	MWh	15.737	18.318	13.640	18.318	-25,5%	13.881	18.318	13.640	18.318	-25,5%	N/A	N/A		1.856	N/A
Anzahl erfasster Gebäude	#	10 von 14	8 von 14	8			9 von 13	8 von 12	8			N/A	N/A		1 von 1	N/A
Anteil analysierter Gebäude	%	72,4%	59,6%	59,4%			70,4%	72,9%	63,8%			N/A	N/A		100%	N/A
<b>Gesamtennergieverbrauch Gebäudeportfolio</b>	<b>MWh</b>	<b>146.425</b>	<b>160.918</b>	<b>55.836</b>	<b>58.597</b>	<b>-4,7%</b>	<b>140.156</b>	<b>157.610</b>	<b>55.836</b>	<b>58.597</b>	<b>-4,7%</b>	<b>82</b>	<b>2.145</b>		<b>6.187</b>	<b>N/A</b>



Umweltkennzahlen	Einheit	Gesamtes Portfolio			Büro Portfolio			Einzelhandel			Andere	
		2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015
<b>Gesamte Gebäudeenergieintensität</b>		<b>Energy-Int</b>			<b>Energy-Int</b>			<b>Energy-Int</b>			<b>Energy-Int</b>	
Für mitgenutzte Dienste des Vermieters (gesamte Gebäudefläche)	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	17	20	-15,8%	19	21	-10,7%	7	2	333,3%	N/A	N/A
exklusiv an Mieter (unter)verteilt (Mieterfläche)	kWh/Arbeitsplatz/Jahr	432	512		466	522		165	38		N/A	N/A
	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	112	79	41,1%	107	78	37,4%	0	172	-100%	N/A	N/A
	kWh/Arbeitsplatz/Jahr	2.800	1.985		2.682	1.952		0	4.300		N/A	N/A
<b>Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie (gesamte Gebäudefläche)</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	<b>78</b>	<b>76</b>	<b>2,9%</b>	<b>81</b>	<b>74</b>	<b>9,1%</b>	<b>7</b>	<b>174</b>	<b>-96,2%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
	<b>kWh/Arbeitsplatz/Jahr</b>	<b>1.942</b>	<b>1.888</b>		<b>2.018</b>	<b>1.849</b>		<b>165</b>	<b>4.338</b>		<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
Gesamte vom Mieter beschaffte Energie (Mieterfläche)	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	106	142	-25,2%	106	142	-25,3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	kWh/Arbeitsplatz/Jahr	2.652	3.545		2.650	3.545		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Weitere Intensitäten</b>												
Stromintensität des Gebäudeportfolios (Mieterfläche)	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	40	67	-40,1%	43	69	-37,5%	6	2	320,5%	N/A	N/A
	kWh/Arbeitsplatz/Jahr	1.004	1.675		1.071	1.713		160	38		N/A	N/A
Heizintensität des Gebäudeportfolios (Mieterfläche)	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	74	81	-8,8%	74	80	-7,8%	N/A	172	N/A	N/A	N/A
	kWh/Arbeitsplatz/Jahr	1.847	2.025		1.850	2.006		N/A	4.300		N/A	N/A
Energieintensität des Gebäudeportfolios (Mieterfläche)	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	110	137	-19,9%	113	137	-17,8%	6	174	-96,3%	N/A	N/A
	kWh/Arbeitsplatz/Jahr	2.745	3.425		2.822	3.434		160	4.338		N/A	N/A

Umweltkennzahlen	Einheit	Gesamtes Portfolio			Büro Portfolio			Einzelhandel			Andere	
		2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015
<b>Gesamte Treibhausgasemissionen</b>		<b>GHG-Abs</b>			<b>GHG-Abs</b>			<b>GHG-Abs</b>			<b>GHG-Abs</b>	
Direkt – Scope 1, GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0	6	-100%	0	0	0%	0	0	0%	0	N/A
Indirekt – Scope 2, GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	1.490	2.351	-36,6%	1.389	2.225	-37,6%	4	8	-52,2%	97	N/A
Andere indirekte – Scope 3, GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	32.642	41.670	-21,7%	31.340	41.114	-23,8%	0	375	-100%	1.163	N/A
<b>Gesamt (nur Scope 1+2)</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>1.490</b>	<b>2.357</b>	<b>-36,8%</b>	<b>1.389</b>	<b>2.225</b>	<b>-37,6%</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>-52,2%</b>	<b>97</b>	<b>N/A</b>
Anteil Scope 1+2 an Scope 3	%	4,6%	5,7%	-19,3%	4,4%	5,4%	-18,1%	N/A	2,2%	N/A	8,3%	N/A
<b>Gesamte Treibhausgasintensität aus Gebäudeenergieverbrauch</b>		<b>GHG-Int</b>			<b>GHG-Int</b>			<b>GHG-Int</b>			<b>GHG-Int</b>	
Für mitgenutzte Dienste des Vermieters (gesamte Gebäudefläche)	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	2	4	-50,4%	2	3	-51,1%	0,005	0,013	-62,6%	N/A	N/A
Exklusiv an Mieter (unter)verteilt (Mieterfläche)	kgCO <sub>2</sub> e/Arbeitsplatz/Jahr	44	89	9,1%	41	84	4,9%	0	0	-100%	N/A	N/A
	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	16	15		15	14		0	1		N/A	N/A
	kgCO <sub>2</sub> e/Arbeitsplatz/Jahr	411	377		374	357		0	14		N/A	N/A
<b>Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie (gesamte Gebäudefläche)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>3,6%</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>1,9%</b>	<b>0</b>	<b>0,4</b>	<b>-100%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
	<b>kgCO<sub>2</sub>e/Arbeitsplatz/Jahr</b>	<b>298</b>	<b>288</b>		<b>277</b>	<b>272</b>		<b>0</b>	<b>10</b>		<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
Gesamte vom Mieter beschaffte Energie (Mieterfläche)	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	35	51	-31,4%	34	45	-24,0%	0	0	N/A	N/A	N/A
	kgCO <sub>2</sub> e/Arbeitsplatz/Jahr	871	1.270		857	1.128		0	0		N/A	N/A



Umweltkennzahlen	Einheit	Gesamtes Portfolio					Büro Portfolio					Einzelhandel			Andere	
		2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015
<b>Gesamter Wasserverbrauch</b>		<b>Water-Abs</b>		<b>Water-LfL</b>			<b>Water-Abs</b>		<b>Water-LfL</b>			<b>Water-Abs/-LfL</b>			<b>Water-Abs/-LfL</b>	
Exklusiv an Mieter (unter)verteilt	m³	298.913	268.852	216.852	208.061	4,2%	278.287	252.351	216.852	208.061	4,2%	11.083	N/A		9.543	N/A
Anzahl erfasster Gebäude	#	83 von 89	68 von 98	58			79 von 83	66 von 91	58			1 von 1	N/A		3 von 3	N/A
Anteil analysierter Mietfläche	%	94,2%	72,5%	66,0%			95,3%	76,0%	72,0%			100%	N/A		100%	N/A
<b>Gesamtes vom Vermieter beschafftes Wasser</b>	<b>m³</b>	<b>298.913</b>	<b>268.852</b>	<b>216.852</b>	<b>208.061</b>	<b>4,2%</b>	<b>278.287</b>	<b>252.351</b>	<b>216.852</b>	<b>208.061</b>	<b>4,2%</b>	<b>11.083</b>	<b>N/A</b>		<b>9.543</b>	<b>N/A</b>
Gesamtes vom Mieter beschafftes Wasser	m³	81.681	76.259	80.707	77.804	3,7%	81.681	76.259	80.707	77.804	3,7%	N/A	N/A		N/A	N/A
Anzahl erfasster Gebäude	#	3 von 16	2 von 15	2			3 von 14	2 von 14	2			N/A	N/A		N/A	N/A
Anteil analysierter Mietfläche	%	34,0%	31,2%	33,3%			38,6%	33,3%	37,9%			N/A	N/A		N/A	N/A
Gesammeltes Regenwasser	m³	674	339			98,9%	N/A	N/A				N/A	N/A		N/A	N/A

Umweltkennzahlen	Einheit	Gesamtes Portfolio					Büro Portfolio					Einzelhandel			Andere	
		2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015
<b>Gesamte Gebäudewasserintensität</b>		<b>Water-Int</b>		<b>Water-Int</b>			<b>Water-Int</b>		<b>Water-Int</b>			<b>Water-Int</b>			<b>Water-Int</b>	
Exklusiv an Mieter (unter)verteilt – vom Vermieter beschafftes Wasser (Mieterfläche)	m³/m²/Jahr			0,287	0,289				0,288	0,280		0,870	N/A		N/A	N/A
	Liter/Arbeitsplatz/Tag			19,7	19,8	-0,6%			19,7	19,2	2,9%	59,6	N/A		N/A	N/A
Vom Mieter beschafftes Wasser (Mieterfläche)	m³/m²/Jahr			0,606	0,643				0,606	0,643		N/A	N/A		N/A	N/A
	Liter/Arbeitsplatz/Tag			41,5	44,0	-5,8%			41,5	44,0	-5,8%	N/A	N/A		N/A	N/A
Wasserintensität des gesamten Gebäudeportfolios (Mieterfläche)	m³/m²/Jahr			0,324	0,329				0,327	0,322		0,870	N/A		N/A	N/A
	Liter/Arbeitsplatz/Tag			22,2	22,5	-1,6%			22,4	22,1	1,5%	59,6	N/A		N/A	N/A

Umweltkennzahlen	Einheit	Gesamtes Portfolio					Büro Portfolio					Einzelhandel			Andere	
		2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015
<b>Gesamtabfallgewicht nach Art</b>		<b>Waste-Abs</b>		<b>Waste-LfL</b>			<b>Waste-Abs</b>		<b>Waste-LfL</b>			<b>Waste-Abs/-LfL</b>			<b>Waste-Abs/-LfL</b>	
Abfall zur Verwertung	t	871,1	750,8	774,5	729,7	6,1%	739,9	604,0	643,4	582,9	10,4%	131,2	146,9	-10,7%	0,0	N/A
Bioabfälle	t	24,9	16,6	24,9	16,6	50,1%	24,9	16,6	24,9	16,6	50,1%	0,0	0,0	0%	24,9	N/A
Papier/Karton	t	311,9	232,9	290,2	224,6	29,2%	301,1	232,9	279,4	224,6	24,4%	10,8	0,0	0%	311,9	N/A
Restmüll	t	396,4	397,1	384,9	380,3	1,2%	390,6	391,4	379,2	374,6	1,2%	5,7	5,7	0%	396,4	N/A
<b>Gesamte Abfallmenge aus Betrieb</b>	<b>t</b>	<b>1.604</b>	<b>1.397</b>	<b>1.474</b>	<b>1.351</b>	<b>9%</b>	<b>1.457</b>	<b>1.245</b>	<b>1.327</b>	<b>1.199</b>	<b>11%</b>	<b>148</b>	<b>153</b>	<b>-3%</b>	<b>733</b>	<b>N/A</b>
Anzahl erfasster Gebäude	#	53 von 105	54 von 113	53			52 von 97	53 von 105	50			1 von 1	1 von 1		0 von 3	N/A
Anteil analysierter Mietflächen	%	38,8%	33,9%	38,8%			41,8%	35,8%	38,3%			100%	100%		0%	N/A

Umweltkennzahlen	Einheit	Gesamtes Portfolio					Büro Portfolio					Einzelhandel			Andere	
		2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015
<b>Gesamtabfallgewicht nach Entsorgungsweg</b>		<b>Waste-Abs/-LfL</b>		<b>Waste-Abs/-LfL</b>			<b>Waste-Abs/-LfL</b>		<b>Waste-Abs/-LfL</b>			<b>Waste-Abs/-LfL</b>			<b>Waste-Abs/-LfL</b>	
Recycling	t			1.095,9	908,6	20,6%			967,1	776,4	24,6%	128,8	132,2	-2,5%	311,9	N/A
Müllverbrennung (mit Energierückgewinnung)	t			483,5	472,2	2,4%			464,6	451,8	2,8%	18,8	20,4	-7,7%	396,4	N/A
Kompostierbar & Biogas	t			24,9	16,6	50,1%			24,9	16,6	50,1%	0,0	0,0	0%	24,9	N/A
<b>Anteil der Abfälle nach Entsorgungsweg</b>		<b>Waste-Abs/-LfL</b>		<b>Waste-Abs/-LfL</b>			<b>Waste-Abs/-LfL</b>		<b>Waste-Abs/-LfL</b>			<b>Waste-Abs/-LfL</b>			<b>Waste-Abs/-LfL</b>	
Recycling	%			68,3%	65,0%	5,1%			66,4%	62,4%	6,4%	87,2%	86,6%	0,7%	42,5%	N/A
Müllverbrennung (mit Energierückgewinnung)	%			30,1%	33,8%	-10,8%			31,9%	36,3%	-12,1%	12,8%	13,4%	-4,6%	54,1%	N/A
Kompostierbar & Biogas	%			1,6%	1,2%	30,7%			1,7%	1,3%	28,2%	0%	0%	0%	3,4%	N/A
<b>Abfallintensität des Gebäudeportfolios (vermietbare Fläche)</b>	<b>kg/m²/Jahr</b>			<b>2,75</b>	<b>2,47</b>	<b>11,3%</b>			<b>2,56</b>	<b>2,25</b>	<b>13,5%</b>	<b>11,59</b>	<b>12,34</b>	<b>-6,1%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>



alstria eigene Büros	Einheit	2016	2015	Änderung
Hamburg (Hauptsitz)	m <sup>2</sup>	1.668	1.668	0%
	Ø Mitarbeiter	72	64	13%
Düsseldorf	m <sup>2</sup>	433	264	64%
	Ø Mitarbeiter	14	5	180%
Frankfurt	m <sup>2</sup>	300	–	–
	Ø Mitarbeiter	5	–	–
Stuttgart	m <sup>2</sup>	188	–	–
	Ø Mitarbeiter	5	–	–
<b>Gesamtfläche der eigenen Büros</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.589</b>	<b>1.932</b>	<b>34%</b>
	<b>Ø Mitarbeiter</b>	<b>96</b>	<b>69</b>	<b>39%</b>

Umweltkennzahlen der eigenen Büros	Einheit	2016	2015	Änderung
<b>Gesamter Stromverbrauch</b>				<b>Elec-Abs</b>
alstria eigene Büros <sup>1)</sup>	kWh	114.575	90.341	27%
Anzahl erfasster Gebäude	#	4 von 4	2 von 2	
Strom aus Photovoltaik & Verkauf ans Netz	kWh	2.370	1.478	60%
Verhältnis Solarenergie zum eigenen Büroverbrauch	%	2,1%	1,6%	
<b>Stromintensität</b>				<b>Elec-Int</b>
Stromintensität je Mitarbeiter	kWh/Mitarbeiter	1.061	1.255	-15%
Stromintensität je m <sup>2</sup> Büro	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	44	47	-5%

<b>Gesamter Fernwärme/-kälteverbrauch</b>				<b>DH&amp;C-Abs</b>
alstria eigene Büros	kWh	66.918	65.966	1%
Anzahl erfasster Gebäude	#	1 von 2	1 von 1	
<b>Gesamter Brennstoffverbrauch</b>				<b>Fuels-Abs</b>
alstria eigene Büros	kWh	0	13.623	-100%
Anzahl erfasster Gebäude	#	0 von 1	1 von 1	
<b>Gesamter Heizungsverbrauch</b>	<b>kWh</b>	<b>66.918</b>	<b>79.589</b>	<b>-16%</b>
<b>Heizwärmeintensität</b>				<b>Heating-Int</b>
Heizintensität je Mitarbeiter	kWh/Mitarbeiter	929	1.153	-19%
Heizintensität je m <sup>2</sup> Büro	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	40	41	-3%

<b>Gesamter Gebäudeenergieverbrauch</b>				<b>Energy-Int</b>
alstria eigene Büros	kWh	181.493	169.930	7%
Energieintensität je Mitarbeiter	kWh/Mitarbeiter	1.990	2.408	-17%
Energieintensität je m <sup>2</sup> Büro	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	84	88	-4%

<b>Gesamte Treibhausgasemissionen</b>				<b>GHG-Abs</b>
Direkt – Scope 1	tCO <sub>2</sub> e	0,0	6,0	-100%
Indirekt – Scope 2 <sup>1)</sup>	tCO <sub>2</sub> e	11,6	69,0	-83%
<b>Gesamt Scope 1+2</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>11,6</b>	<b>75,0</b>	<b>-85%</b>
<b>THG-Intensität aus Gebäudeenergieverbrauch</b>				<b>GHG-Int</b>
THG-Intensität je Mitarbeiter	kgCO <sub>2</sub> e/Mitarbeiter/Jahr	161	1.087	-85%

<b>Gesamter Wasserverbrauch</b>				<b>Water-Abs</b>
alstria eigene Büros	m <sup>3</sup>	475	393	21%
Anzahl erfasster Gebäude	#	2 von 4	2 von 2	
<b>Gebäudewasserintensität</b>				<b>Water-Int</b>
Wasserintensität je Mitarbeiter je Arbeitstag	l/Mitarbeiter/Tag	15,1	15,6	-3%
Regenwasser wiederverwendet	m <sup>3</sup>	674	339	99%



CO <sub>2</sub> -Emissionen	Einheit	2016	2015	Änderung
<b>Direkte Treibhausgasemissionen – Scope 1</b>				<b>GHG-Dir-Abs</b>
Firmenfahrzeuge	tCO <sub>2</sub> e	17,0	9,4	81%
alstria direkter Energieverbrauch	tCO <sub>2</sub> e	0,0	6,0	-100%
<b>Gesamte Emissionen aus Scope 1</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>17,0</b>	<b>15,4</b>	<b>11%</b>
<b>Indirekte Treibhausgasemissionen – Scope 2</b>				<b>GHG-Indir-Abs</b>
alstria indirekter Energieverbrauch	tCO <sub>2</sub> e	12	69	-83%
Energieverbrauch für mitgenutzte Dienste des Vermieters	tCO <sub>2</sub> e	6.931	5.977	16%
CO <sub>2</sub> -Einsparungen aus Ökostrom für mitgenutzte Dienste des Vermieters <sup>2)</sup>	tCO <sub>2</sub> e	-5.441	-3.626	50%
<b>Gesamte Emissionen aus Scope 2<sup>3)</sup></b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>1.501</b>	<b>2.420</b>	<b>-38%</b>
Anteil von Ökostrom in Scope 2	%	-78%	-60%	31%
<b>Gesamte Emissionen aus Scope 1 + 2</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>1.518</b>	<b>2.435</b>	<b>-38%</b>

<b>Treibhausgasintensität – Scope 1+2</b>				<b>GHG-Int</b>
Scope 1 – THG-Intensität je Mitarbeiter	tCO <sub>2</sub> e/	0,2	0,2	-26%
Scope 2 – THG-Intensität je Mitarbeiter	Mitarbeiter/Jahr	13,9	33,6	-59%
Scope 1+2 – THG-Intensität je Mitarbeiter	tCO <sub>2</sub> e/	14,1	33,8	-58%
Scope 1+2 – THG-Intensität je Gesamtmietfläche	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	1,00	1,46	-32%
Scope 1+2 – THG-Intensität je Marktwert (OMV)	gCO <sub>2</sub> e/EUR/Jahr	0,50	0,76	-34%

<b>Andere indirekte Treibhausgasemissionen – Scope 3</b>				<b>GHG-Indir-Abs</b>
Geschäftsreisen	tCO <sub>2</sub> e	133	67	98%
Arbeitsweg Mitarbeiter	tCO <sub>2</sub> e	127	90	41%
Energieverbrauch Mieter – vom Vermieter beschafft	tCO <sub>2</sub> e	11.506	10.418	10%
Energieverbrauch Mieter – vom Mieter beschafft	tCO <sub>2</sub> e	24.101	31.597	-24%
CO <sub>2</sub> -Einsparungen aus Ökostrom Mieter	tCO <sub>2</sub> e	-337	-344	-2%
CO <sub>2</sub> -Einsparungen durch Kompensation von Erdgas	tCO <sub>2</sub> e	-2.628	–	
<b>Gesamte Emissionen aus Scope 3</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>32.901</b>	<b>41.828</b>	<b>-21%</b>
Anteil der CO <sub>2</sub> -Einsparungen in Scope 3	%	-8,3%	-0,8%	914%
<b>Gesamte Emissionen aus Scope 1+2+3</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>34.420</b>	<b>44.263</b>	<b>-22%</b>
<b>Gesamte CO<sub>2</sub>-Einsparungen in Scope 1–3</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>-8.407</b>	<b>-3.970</b>	<b>112%</b>
Verhältnis von Scope 1+2 zu Scope 3	%	4,6%	5,8%	-21%

<b>Treibhausgasintensität – Scope 3</b>				<b>GHG-Int</b>
Scope 3 – THG-Intensität je Mitarbeiter	tCO <sub>2</sub> e/	305	581	-48%
Scope 3 – THG-Intensität je Gesamtmietfläche	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	21,58	25,12	-14%
Scope 3 – THG-Intensität je Marktwert (OMV)	gCO <sub>2</sub> e/EUR/Jahr	10,89	13,09	-17%

Mobilitätsdaten	Einheit	2016	2015	Änderung
Gesamtstrecke der Dienstfahrzeuge	km	70.519	38.814	82%
Gesamtstrecke der Geschäftsreisen	km	1.134.105	537.048	111%
Anzahl aller Dienstreisen	#	1.887	1.081	75%
Gesamtstrecke des Arbeitsweges der Mitarbeiter	km	836.434	497.994	68%

<sup>1)</sup> Der in alstria eigenen Büros eingesetzte Strom wird aus erneuerbaren Quellen bezogen und hilft dadurch 54,5 tCO<sub>2</sub>e zu vermeiden (location-based).

<sup>2)</sup> Die THG-Einsparungen durch Ökostrom werden nach der marktorientierten (market-based) Methode berechnet.

<sup>3)</sup> Die gesamten standortbezogenen (location-based) THG-Emissionen für Scope 2 ergeben sich aus alstria indirekten Energieverbräuchen (54,5 tCO<sub>2</sub>e + 11,6 tCO<sub>2</sub>e) und dem Energieverbrauch für mitgenutzte Dienste des Vermieters (6.930,8 tCO<sub>2</sub>e) und entsprechen 6.996,9 tCO<sub>2</sub>e.



Green Building Zertifikate	Einheit	2016	2015	Änderung
<b>Zertifizierte Objekte</b>		<b>Cert-Tot</b>		
BREEAM – good	#	2	2	0%
Anteil an Gesamtmietsfläche	%	1,0%	0,9%	
Leed – gold	#	1	1	0%
Anteil an Gesamtmietsfläche	%	2,0%	1,8%	
DGNB Redevelopment – gold	#	1	1	0%
Anteil an Gesamtmietsfläche	%	0,6%	0,7%	
BREEAM In-Use	#	4	4	0%
Anteil an Gesamtmietsfläche	%	7,3%	6,6%	
<b>Anzahl aller Gebäude mit Nachhaltigkeits-zertifizierungen</b>	<b>#</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>0%</b>
<b>Anteil an Gesamtmietsfläche</b>	<b>%</b>	<b>11,0%</b>	<b>10,1%</b>	

Baustellenabfälle	Einheit	2016	2015	Änderung
<b>nach Typ, Volumen und Gewicht</b>		<b>Waste-Abs</b>		
Baustellenabfälle, gemischt	m <sup>3</sup>	189	0	
Bauschutt, Beton, Ziegel	m <sup>3</sup>	1.228	350	
Bauschutt belastet (Asbest)	m <sup>3</sup>	35	40	
Baustoffe auf Gipsbasis	m <sup>3</sup>	297	30	
Dämmmaterial	m <sup>3</sup>	113	12	
Dachpappe, bituminös	m <sup>3</sup>	6	0	
<b>Gesamtabfallvolumen</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>1.868</b>	<b>432</b>	<b>332%</b>
Baustellenabfälle, gemischt	t	1.160	44	
Bauschutt, Beton, Ziegel	t	4.442	0	
Bauschutt belastet (Asbest)	t	22	5	
Baustoffe auf Gipsbasis	t	640	164	
Dämmmaterial	t	133	5	
Holz	t	104	0	
Metall, Schrott	t	6	0	
Dachpappe, bituminös	t	116	4	
<b>Gesamtabfallgewicht</b>	<b>t</b>	<b>6.623</b>	<b>221</b>	<b>2895%</b>

Baustellenabfalldaten werden entweder in Volumen oder in Gewicht zusammengefasst, je nachdem wie sie uns vorliegen. Die Daten beider Kategorien sind separat voneinander, da wir keine Umrechnung von Volumen in Gewicht oder andersherum durchführen.

Return On Carbon Emissions (ROCE)	Einheit	2016	2015	Änderung
Scope 1+2 Emissionen	tCO <sub>2</sub> e	1.343	2.435	-45%
Earnings Before Taxes (EBT)	EUR	193.694	-110.567	
<b>ROCE</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/EUR</b>	<b>0,007</b>	<b>-0,022</b>	<b>-131%</b>

## EPRA Sustainability Performance Measures – Sozial

Mitarbeiter nach Geschlecht	Alle Mitarbeiter			Nicht-Führungsposition		
	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung
<b>Nach Geschlecht</b>	<b>Diversity-Emp</b>			<b>Diversity-Emp</b>		
Männliche Mitarbeiter	42%	43%	-1%	40%	38%	1%
Weibliche Mitarbeiter	58%	57%	1%	60%	62%	-1%
<b>Nach Altersgruppen</b>						
<30 Jahre	22%	18%	5%	25%	22%	3%
30–50 Jahre	70%	80%	-10%	68%	75%	-7%
>50 Jahre	8%	3%	5%	7%	3%	4%
	<b>Senior Management</b>			<b>Management Board</b>		
<b>Nach Geschlecht</b>	<b>Diversity-Emp</b>			<b>Diversity-Emp</b>		
Männliche Mitarbeiter	58%	67%	-8%	100%	100%	0%
Weibliche Mitarbeiter	42%	33%	8%	0%	0%	0%
<b>Nach Altersgruppen</b>						
<30 Jahre	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30–50 Jahre	92%	100%	-8%	50%	100%	-50%
>50 Jahre	8%	0%	8%	50%	0%	50%

Gehaltsunterschiede zwischen Geschlechtern	Alle Mitarbeiter			Nicht-Führungsposition		
	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung
<b>Gehalt Frauen zu Männern</b>	<b>Diversity-Pay</b>			<b>Diversity-Pay</b>		
Durchschnittliche Vergütung	-44%	-31%	-13%	-30%	-20%	-10%
Vergütung bei gleicher Funktion	4%	0%	4%			
Durchschnittliche Vergütung Führungspositionen	-47%	-14%	-33%			

Weiterbildung und Entwicklung	Alle Mitarbeiter			Nicht-Führungsposition			Senior Management		
	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung
<b>Ø Schulungsstundenanzahl</b>	<b>Emp-Training</b>			<b>Emp-Training</b>			<b>Emp-Training</b>		
Alle Mitarbeiter	28 h	27 h	0%	29 h	21 h	35%	17 h	58 h	-70%
Männliche Mitarbeiter	29 h	25 h	16%						
Weibliche Mitarbeiter	26 h	29 h	-10%						

Mitarbeiterfluktuation und -bindung	Alle Mitarbeiter			Geschlecht–Männlich			Geschlecht–Weiblich		
	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung
<b>Neue Mitarbeiter</b>	<b>Emp-Turnover</b>			<b>Emp-Turnover</b>			<b>Emp-Turnover</b>		
<b>Gesamtzahl der Neueinstellung von Mitarbeitern</b>	<b>45</b>	<b>9</b>	<b>400%</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>467%</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>367%</b>
– Hauptsitz	24	9	167%						
– an anderen Standorten	21	0							
<b>Anteil der Neueinstellungen Mitarbeiter, die alstria verlassen haben</b>	<b>42%</b>	<b>13%</b>	<b>+29 pp</b>	<b>16%</b>	<b>4%</b>	<b>+12 pp</b>	<b>26%</b>	<b>8%</b>	<b>+18 pp</b>
<b>Gesamtzahl der Mitarbeiter, die alstria verlassen haben</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>150%</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>400%</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>25%</b>
– Hauptsitz	7	6	17%						
– an anderen Standorten	8	0							
<b>Mitarbeiterfluktuationsrate</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>	<b>+6 pp</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>	<b>+6 pp</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>-1 pp</b>

Mitarbeiterfluktuation und -bindung	Altersgruppe <30			Altersgruppe 30–50			Altersgruppe >50		
	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung	2016	2015	Änderung
<b>Neue Mitarbeiter</b>	<b>Emp-Turnover</b>			<b>Emp-Turnover</b>			<b>Emp-Turnover</b>		
Gesamtzahl der Neueinstellung von Mitarbeitern	19	3	533%	21	6	250%	5	0	500%
<b>Anteil der Neueinstellungen Mitarbeiter, die alstria verlassen haben</b>	<b>18%</b>	<b>4%</b>	<b>+13 pp</b>	<b>19%</b>	<b>8%</b>	<b>+11 pp</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>+5 pp</b>
Gesamtzahl der Mitarbeiter, die alstria verlassen haben	2	1	100%	13	5	160%	0	0	0%
<b>Mitarbeiterfluktuationsrate</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,4%</b>	<b>+0,5 pp</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>	<b>+5 pp</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>+0 pp</b>

Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter H&S-Emp	Alle Mitarbeiter		
	2016	2015	Änderung
<b>Ausfallrate aller Mitarbeiter</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,8%</b>	<b>+0,6 pp</b>
– nach Geschlecht; männlich	1,7%	1,8%	–0,1 pp
– nach Geschlecht; weiblich	3,7%	3,6%	+0,1 pp
– Hauptsitz	4,8%	–	
– an anderen Standorten	1,6%	–	
<b>Verletzungsrate, Ausfalltage &amp; Unfallschweregrad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Berufsbedingte Todesfälle	0	0	0

Mitarbeitergespräche Emp-Dev	% von Mitarbeitern		
	2016	2015	Änderung
Mitarbeiter, die regelmäßig Mitarbeitergespräche erhielten	100%	100%	0%

Bewertung der Gesundheit und Sicherheit von Gebäuden H&S-Asset	% von Gebäuden		
	2016	2015	Änderung
Alle unsere Multi-Tenant Gebäude, die wir bewirtschaften, werden jährlich auf folgende Gesundheits- und Sicherheitsthemen überprüft: Brandschutz, Wasserqualität, Haustechnik und Zugänglichkeit.	>60%	>60%	N/A
Bei der Instandhaltung oder Modernisierung, werden unsere Gebäude auf gefährliche Stoffe und Schadstoffe, einschließlich Asbest, überwacht.	5–10%	5–10%	N/A

Einhaltung der Gesundheit und Sicherheit bei Gebäuden H&S-Comp	Anzahl der Vorfälle		
	2016	2015	Änderung
Verstöße gegen Vorschriften und/oder freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf die Sicherheit in unseren Gebäuden.	0	0	N/A
Geldbußen, Strafen oder Verwarnungen	0	0	N/A

**Engagement in der Gesellschaft, Folgenabschätzungen und Entwicklungsprogramme** Comty-Eng  
Siehe Seiten 79–80, 61

**Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans** Gov-Board  
Ausführliche Angaben zur Corporate Governance machen wir im Geschäftsbericht 2016, S. 133–138

**Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans** Gov-Select  
Ausführliche Angaben zur Corporate Governance machen wir im Geschäftsbericht 2016, S. 133–138

**Verfahren zur Beilegung von Interessenkonflikten** Gov-Col  
Ausführliche Angaben zur Corporate Governance machen wir im Geschäftsbericht 2016, S. 133–138

## GLOSSAR

Der Begriff Aktie bezeichnet sowohl die Mitgliedschaftsrechte (Beteiligung an der Aktiengesellschaft) als auch das Wertpapier, das diese Rechte verkörpert. Der Inhaber einer Aktie (Aktionär) ist „Teilhaber“ am Vermögen der Aktiengesellschaft. Seine Rechte werden durch die Bestimmungen des Aktiengesetzes geschützt.

**Aktie**

Bereiche, die von allen Mietern genutzt werden, einschließlich Eingangsbereiche, Korridore, Aufzüge, Treppenhäuser, Abfallbereiche, Gemeinschaftsküchen oder Pausenräume und alle anderen Bereiche innerhalb und außerhalb eines Gebäudes, die für die Nutzung durch die Mieter gedacht sind.

**Allgemeinflächen**

Wertorientierte Steuerung und / oder Optimierung von Immobilieninvestitionen durch Vermietungsmanagement, Modernisierung, Neupositionierung und Mieterbetreuung.

**Asset Management**

Der Aufsichtsrat ist eines der drei Organe einer Aktiengesellschaft: Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat ernennt den Vorstand, überwacht und berät ihn bei der Geschäftsführung.

**Aufsichtsrat**

Building Research Establishment Environmental Assessment Method ist eine Zertifizierungsmethode für Gebäude. Sie legt Standards für nachhaltiges Design fest und ist ein Gradmesser für die Beschreibung des Umwelteinflusses eines Gebäudes.

**BREEAM**

Gebäude, in denen mindestens 75 % der nutzbaren Fläche als Büro verwendet werden.

**Büroimmobilien**

Carbon Disclosure Project ist eine unabhängige Non-Profit-Organisation mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und die nachhaltige Wassernutzung durch Unternehmen und Städte zu erreichen. Sie hat die Zielsetzung, eine globale Datenbank für Kohlenstoffemissionen aufzubauen.

**CDP**

Kohlenstoffdioxid ist ein Gas, das primär bei der Verbrennung fossiler Energieträger entsteht. Die Zunahme von CO<sub>2</sub> in der Atmosphäre wird als Hauptursache für den Klimawandel angesehen.

**CO<sub>2</sub>**

Das Kohlendioxidäquivalent ist ein Maß für den Vergleich der Emissionen verschiedener Treibhausgase anhand ihres Treibhauspotenzials.

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

Formale Erklärung von Werten und Geschäftspraktiken eines Unternehmens mit der Selbstverpflichtung, diese einzuhalten.

**Code of Conduct**

<b>Corporate Governance</b>	Die Gesamtheit der organisatorischen und inhaltlichen Ausgestaltung der Führung und Überwachung von Unternehmen. Rechtlicher und faktischer Ordnungsrahmen, insbesondere bezüglich der Einbindung des Unternehmens in sein Umfeld und der Beziehungen zu den Stakeholdern.	Greenhouse Gas Protocol ist das am weitesten verbreitete internationale Berechnungstool, das Regierungen und führenden Unternehmen hilft, Treibhausgasemissionen zu erfassen, zu quantifizieren und zu steuern.	<b>GHG Protocol</b>
<b>CSR</b>	Corporate Social Responsibility oder unternehmerische Gesellschaftsverantwortung beschreibt den freiwilligen Beitrag eines Unternehmens zur nachhaltigen Entwicklung und die Integration in das Unternehmenskonzept.	Bei G-REITs handelt es sich um börsennotierte und vollkommen steuertransparente Unternehmen, die ausschließlich in Immobilien investieren.	<b>G-REIT</b>
<b>DGNB</b>	Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen entwickelt Systeme zur Zertifizierung nachhaltiger Gebäude.	Global Reporting Initiative ist eine netzwerkbasierte Organisation, die ein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk für die Berichterstattung im Bereich der Nachhaltigkeit veröffentlicht. Diese Richtlinien werden auf freiwilliger Basis von Organisationen für die Berichterstattung über die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Dimensionen ihrer Tätigkeiten, Produkte und Dienstleistungen angewendet.	<b>GRI</b>
<b>Due Diligence</b>	Sorgfältige Prüfung und Analyse eines Kaufobjekts, insbesondere im Hinblick auf seine rechtlichen und technischen Verhältnisse, die durch einen potenziellen Käufer vorgenommen wird.	Rechtlich selbständiges Gemeinschaftsunternehmen, an dem zwei oder mehrere Gesellschaften beteiligt sind. Es wird von den beteiligten Gesellschaften gemäß vertraglicher Vereinbarung gemeinschaftlich geführt. Finanz- oder geschäftspolitische Entscheidungen, die für die Geschäftstätigkeit, die Ertragslage und die Finanzlage des Gemeinschaftsunternehmens wesentlich sind, bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Gesellschaften.	<b>Joint Venture</b>
<b>Energiemanagementsystem</b>	Ein Energiemanagementsystem nach ISO 50001 beruht auf der Erfassung der Energieflüsse in einem Unternehmen und einer Bewertung der Energieeffizienz der relevanten Anlagen, Prozessen und Einrichtungen.	Kilowattstunde / Megawattstunde -eine Energieeinheit.	<b>kWh/MWh</b>
<b>EnEV</b>	Die Energieeinsparverordnung regelt Energieeffizienz von Neubauten und Bestandsgebäuden sowie Energieausweisen für Gebäude.	Der Verbrauch eines Portfolios, das während der letzten zwei vollen Berichtsjahre konsistent in Betrieb war und nicht umgebaut wurde.	<b>Like-for-Like (Lfl)</b>
<b>Entwicklungsprojekte</b>	Gebäude, die einer substanziellen Modernisierung unterzogen werden.	Der Marktwert (beizulegender Zeitwert oder Verkehrswert) ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Der beizulegende Zeitwert für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wird bei alstria regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.	<b>Marktwert (Fair Value)</b>
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association ist eine Organisation, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.	Index mittelgroßer Unternehmen. Er enthält mit unterschiedlicher Gewichtung die Kurse der nach Marktkapitalisierung und Umsatz bedeutendsten 50 deutschen Aktiengesellschaften, die nicht zum DAX zählen. Neben Dividendenzahlungen fließen auch Bezugsrechtserlöse in die Berechnung des Index ein.	<b>MDAX</b>
<b>F &amp; E</b>	Forschung und Entwicklung.	Gebäude oder -komplexe, mit einer gemischten Mieterstruktur. Diese Gebäude bestehen aus Allgemeinflächen und exklusiv vermieteten Bereichen. Die vom Vermieter für den Gebäudebetrieb bezogenen Energien und Ressourcen werden entweder den Allgemeinflächen oder durch Unterzähler exklusiv den Mieter zugordnet. Einzelne Verbrauchsgüter werden aufgrund von gesetzlichen Vorgaben direkt von den Mietern bezogen (z. B. Mieterstrom).	<b>Multi-let/ Multi-Tenant Gebäude</b>
<b>FFO</b>	Funds from Operations ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung. Bei alstria ist das FFO die Kennzahl für das operative Ergebnis ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen oder Erträgen und einmaligen Effekten.		
<b>FSC</b>	Forest Stewardship Council ist eine internationale Non-Profit-Organisation, die ein System zur Zertifizierung von Produkten aus nachhaltigen Quellen entwickelte.		

<b>Operativer Ansatz</b>	Dieser Ansatz legt die Berichtsgrenzen von direkten und indirekten Emissionen fest, über die Unternehmen eine direkte Kontrolle haben und die durch die Geschäftstätigkeit eines Unternehmens entstehen.
<b>Property Management</b>	Property Management ist das Management von Immobilienvermögen einschließlich der erforderlichen Prozesse, Systeme und des Personals, um ein Gebäude über seinen gesamten Lebenszyklus zu verwalten.
<b>RE100</b>	RE100 ist eine kooperative, globale Initiative einflussreicher Unternehmen, die sich zu 100 % erneuerbarem Strom verpflichten und dazu beitragen die Nachfrage und die Lieferung erneuerbarer Energien massiv zu erhöhen.
<b>Risiko</b>	Ein Maß für die Wahrscheinlichkeit, dass Schäden für Leben, Gesundheit, Eigentum und/oder die Umwelt als Folge einer bestimmten Gefahr auftreten. Das Risiko wird im Hinblick auf die Auswirkungen und Wahrscheinlichkeit gemessen.
<b>Risikomanagement</b>	Die Einführung von Änderungs- oder Kontrollmaßnahmen mit dem Ziel, aufgrund einer auftretenden Gefahr drohende Risiken auszuschalten oder zu limitieren.
<b>Roadshows</b>	Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.
<b>Single-Tenant Gebäude</b>	Gebäude oder -komplexe, die nur einen Mieter haben. Oft Zentralen von großen Unternehmen oder Gebäude der Öffentlichen Hand. Die für den Betrieb notwendigen Energien und Güter werden meistens von den Mietern direkt bezogen.
<b>Stakeholder</b>	Eine Person, Gemeinschaft oder Interessengruppe, die durch die Produkte, Geschäfte, Märkte, Branchen und die Ergebnisse einer anderen Organisation beeinflusst wird oder selbst Einfluss auf andere ausübt.
<b>Transparenz</b>	Ein Prinzip, das nicht nur die grundlegenden Zahlen und Fakten administrativer Entscheidungen, Geschäftsprozesse oder gemeinnütziger Arbeit bereitstellt, sondern den Betroffenen auch die Mechanismen und Prozesse der Entscheidungsfindung nachvollziehbar darstellt. Beamte, Manager und Treuhänder sind verpflichtet, nachvollziehbar, vorhersehbar und verständlich zu handeln.

Urban Land Institute Greenprint Center for Building Performance ist ein weltweites Bündnis führender Immobilieneigentümer, Investoren und strategischer Partner, die sich dazu verpflichtet haben, die ökologische Performance der weltweiten Immobilienindustrie zu verbessern.

**ULI Greenprint Center for Building Performance**

Die Organisation der Vereinten Nationen für Erziehung, Wissenschaft und Kultur verfolgt das Ziel, in den Bereichen Bildung, Wissenschaft und Kultur zu Frieden und Sicherheit beizutragen und die Achtung vor Recht und Gerechtigkeit, den Menschenrechten und der Freiheit, wie in der UN-Charta verkündet, zu stärken.

**UNESCO**

Das Kinderhilfswerk der Vereinten Nationen ist ein Organ der Vereinten Nationen. Es ist mit der Verbesserung der Gesundheit und Ernährung von Kindern und Müttern in der ganzen Welt betraut.

**UNICEF**

Der Zentrale Immobilienausschuss ist eine rechtliche und wirtschaftliche Interessenvertretung der deutschen Immobilienbranche.

**ZIA**

# IMPRESSUM

An diesem Nachhaltigkeitsbericht 2016 waren viele alstria-Mitarbeiter beteiligt:

**Ralf Dibbern**  
**Olivier Elamine**  
**Teresa Henkel**  
**Robert Kitel**

**Ronja Meyer**  
**Elisavet Panteli**  
**Claudia Tetzlaff**  
**Andrea Ulherr**

## **Zukunftsbezogene Aussagen**

Der alstria Nachhaltigkeitsbericht 2016 enthält verschiedene auf die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf der Grundlage der uns jeweils zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder sollten unvorhersehbare Risiken eintreten, so kann das tatsächliche Ergebnis erheblich abweichen. Die alstria Gruppe übernimmt keine Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

## **Hinweis**

Dieser Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist ausschließlich die englische Fassung. Der Bericht ist auf der Website zu finden unter  [www.alstria.de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte](http://www.alstria.de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte)

## **Bildnachweise**

Andreas Vallbracht (Seite 79)

Annika Feuss (Seiten 22 – 23, 32 – 33, 45, 52 – 53, 72 – 73)

Carsten Brüggemann (Seiten 12 – 13, 44)

Piotr Banczerowski (Seiten 41, 60 – 61)

<http://cdn.loc.gov/service/pnp/habshaer/wi/wi0000/wi0052/photos/171425pr.jpg> (Seite 40)

***Gerne beantworten wir Ihre Fragen und erhalten Ihr Feedback.***

## **Kontaktieren Sie uns**

Robert Kitel  
 +49 (0) 40 22 63 41-300  
[sustainability@alstria.de](mailto:sustainability@alstria.de)

## **Social Media**



[www.twitter.com/alstria\\_REIT](http://www.twitter.com/alstria_REIT)

[www.facebook.com/alstriareit](http://www.facebook.com/alstriareit)

[www.linkedin.com/company/alstria-office-reit-ag](http://www.linkedin.com/company/alstria-office-reit-ag)

[www.xing.com/companies/alstriaofficereit-ag](http://www.xing.com/companies/alstriaofficereit-ag)



+ Ökodruckfarben  
 + 100% Recyclingpapier  
 + 100% Ökostrom  
 + je Druckauftrag wird ein Baum gepflanzt  
 + klimaneutral & emissionsarm gedruckt

