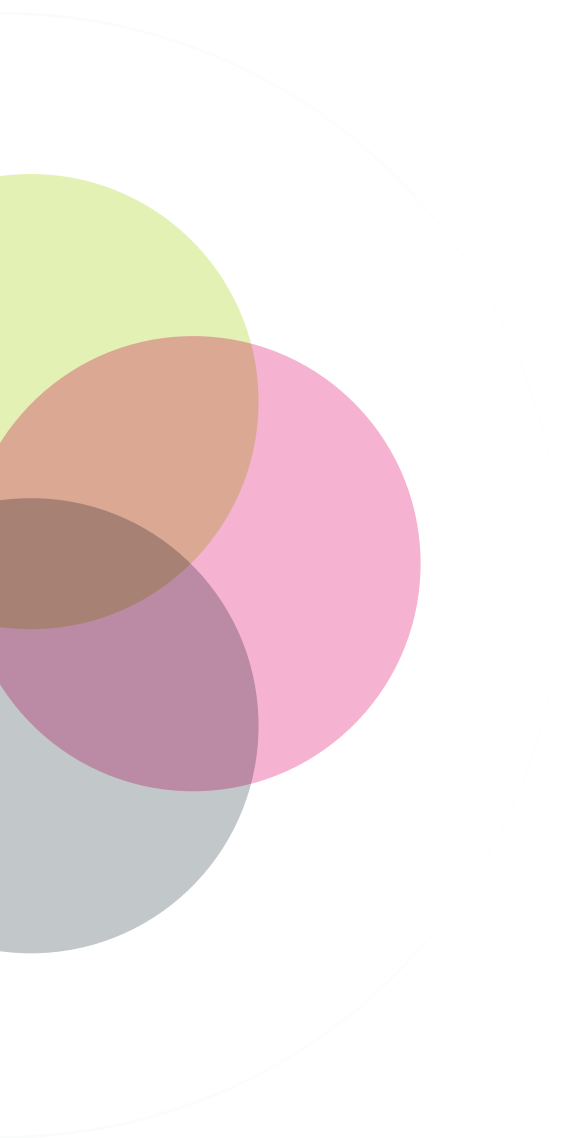


TAG

Immobilien AG



NACHHALTIGKEITS- BERICHT // 2017





// Editorial	4
// Über diesen Bericht	6
Inhalte und Struktur des Berichts	6
Berichtstandards	6
Prinzipien der Berichterstattung	7
// Die TAG Immobilien AG im Überblick	8
Unternehmensprofil	8
Stakeholder	14
Nachhaltigkeit	20
// Die Ebenen der Nachhaltigkeit	34
Ökonomie	34
Ökologie	44
Soziale Nachhaltigkeit	60
Fortschritt und Ausblick	76
// GRI Inhaltsindex	80
// EPRA Sustainability Performance Measures	87



EDITORIAL

Ein kaum zu überschätzendes Thema

Die TAG legt ihren ersten separaten Nachhaltigkeitsbericht vor. Wie ist dieses Ereignis aus der Unternehmensperspektive zu bewerten?

Claudia Hoyer: „Nachhaltigkeit war und ist immer ein wichtiges Thema für die TAG. Vor allem im sozialen Bereich sind wir Vorbild für die Branche und haben darüber in verschiedenen Publikationen berichtet. Der erste Report nach GRI-Standard ist gleichwohl ein Meilenstein, weil die Systematik ein Anreiz zur kontinuierlichen Konkretisierung ist. Was wir früher bereits exemplarisch und für einige Projekte realisiert haben, ist nun der Maßstab für das ganze Unternehmen.“

Martin Thiel: „Gerade weil wir als börsennotiertes Unternehmen Quartal für Quartal vom Kapitalmarkt beobachtet und bewertet werden, sind wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltiges Handeln für uns kein Gegensatz. Zwar scheint der kurzfristige Gewinn manchmal verlockend, aber letztendlich sind wir als Bestandshalter von Wohnimmobilien gegenüber unseren Stakeholdern zu Entscheidungen verpflichtet, die sich langfristig bewähren. Finanzielle Ziele lassen sich über einen längeren Zeitraum nun einmal nicht erreichen, wenn soziale und ökologische Zwecke oder Mitarbeiterinteressen nicht beachtet werden.“

Welche der drei Nachhaltigkeitssäulen ist für Sie die wichtigste?

Claudia Hoyer: „Soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit sind bei einem Wohnungsunternehmen untrennbar miteinander verbunden. Sie können einen Kieztreff nur finanzieren, wenn Sie zuvor das Geld dafür verdient haben. Stabile Einnahmen gibt es aber nur, wenn die Mieter zufrieden sind. Und Mieter sind nun einmal nicht nur die berufstätigen Leistungsträger, sondern ebenso ältere Menschen und Transferempfänger. Auch für diese Gruppen schaffen wir ein attraktives Wohnumfeld.“

Dr. Harboe Vaagt: „Die soziale Nachhaltigkeit ist auch unternehmensintern ein kaum zu überschätzendes Thema. Zufriedene Kunden setzen gute Leistungen voraus und diese werden kontinuierlich und in der erforderlichen Breite nur von engagierten und motivierten Mitarbeitern erbracht. Deshalb haben wir in den vergangenen Jahren stark in die Qualifikation und die Ausbildung unserer Mitarbeiter investiert.“



Welche Rolle spielt die ökologische Nachhaltigkeit?

Martin Thiel: „Der Klimawandel betrifft uns alle. Für ein Wohnungsunternehmen stellt sich die Frage, wie es die für eine CO₂-Reduktion erforderlichen Energieeinsparungen in sinnvolle Investitionen umsetzt. Das beginnt bei der Modernisierung der Gebäudesubstanz und endet bei der Motivation der Mieter. Denn nur ein geringer Teil der Energieverbräuche in unserem Portfolio wird unmittelbar von uns verantwortet. Hier versuchen wir dennoch, mit effektivem Ressourcenmanagement, der Ausweitung des Energiemanagements durch unsere Tochtergesellschaft EWS sowie durch gezielte technische Maßnahmen einen positiven Einfluss zu nehmen. Zur Reduzierung des Eigenverbrauchs unserer Geschäftsstellen haben wir beispielsweise den Energiebedarf unserer Datenverarbeitung durch den Einsatz sogenannter Green IT deutlich reduziert.“

Die TAG möchte ihr Nachhaltigkeitsmanagement weiter ausbauen. Welche Maßstäbe wollen Sie dafür anlegen?

Claudia Hoyer: „Bezahlbares Wohnen ist derzeit eine der großen Herausforderungen in Deutschland. Wir wollen in den kommenden Jahren unsere Bestände weiter mit Augenmaß entwickeln und beispielsweise durch weitere Modernisierungen einen wirksamen Beitrag für den Klimaschutz leisten, ohne jedoch die Budgets der ansässigen Mieter zu überschreiten.“

Dr. Harboe Vaagt: „In Anbetracht des sich abzeichnenden Fachkräftemangels, werden wir in den kommenden Jahren weiter verstärkt in Mitarbeiterbindung, Rekrutierung und in eine moderne Gestaltung der Arbeitsbedingungen investieren. Denn wie jede andere Branche befindet sich die Wohnungswirtschaft im Wettbewerb um die besten Köpfe und es zeichnet sich ab, dass das Gehalt dabei nicht die einzig überzeugende Währung ist.“

Martin Thiel: „In der Vergangenheit war Nachhaltigkeitsberichterstattung in vielen Unternehmen noch eine Kür, nun wird es für alle größeren börsennotierten Gesellschaften zur Pflicht. Eine gesetzeskonforme Berichterstattung ist jedoch das eine, noch wichtiger ist ein tatsächliches nachhaltiges Handeln und Wirtschaften. Das hat uns als TAG schon immer angetrieben und wird nun transparent und ausführlich dokumentiert.“

(102-14)



ÜBER DIESEN BERICHT

Mit dem diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht erweitern und vertiefen wir unsere bisherige Berichterstattung. Wir möchten Sie noch ausführlicher als bisher über die wesentlichen Einflussfaktoren auf den dauerhaften Unternehmensbestand der TAG Immobilien AG und über unser Verständnis einer nachhaltigen Unternehmensführung sowie konkrete Maßnahmen informieren. Dabei gehen wir auf die bedeutenden Parameter aus ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Sicht ein.

Vor dem Hintergrund der geänderten Berichtspflichten¹ zu wesentlichen nichtfinanziellen Aspekten haben wir unsere Berichterstattung fortentwickelt und veröffentlichen erstmals einen separaten Nachhaltigkeitsbericht. Dieser stellt gleichzeitig die nichtfinanzielle Erklärung der TAG gemäß ihrer Berichtspflicht nach §§ 289b ff., § 315 b HGB dar. Der Bericht verwendet erstmalig die Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und orientiert sich darüber hinaus an den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA). (102-48, 102-49)

Mit der Ausweitung unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung und der erstmaligen Anwendung der GRI-Standards sind ein deutlich größerer Umfang an Daten und Informationen sowie Änderungen in der Berichtsstruktur im Vergleich zu unseren bisherigen Berichten verbunden.

Inhalte und Struktur des Berichts

Wir berichten über finanzielle und über nichtfinanzielle Informationen, die für unser Geschäftsmodell wesentlich sind.² Die finanziellen Angaben zu unserem Unternehmen entstammen, soweit nicht anders angegeben, dem Geschäftsbericht für das Jahr 2017. Die nichtfinanziellen Informationen beinhalten ökologische und gesellschaftlich-soziale Aspekte, die ergänzend über Best-Practice-Beispiele veranschaulicht werden.

Berichtstandards

Im vorliegenden Bericht wendet die TAG erstmalig die Sustainability Reporting Standards (SRS) der Global Reporting Initiative (GRI) an, die im Oktober 2016 veröffentlicht wurden. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards Option „Kern“ erstellt. (102-54)

¹Das CSR Richtlinie-Umsetzungsgesetz (Bundestagsbeschluss vom 10. März 2017) verpflichtet große kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaften dazu, für nach dem 31. Dezember 2016 beginnende Geschäftsjahre eine nichtfinanzielle Erklärung zu wesentlichen Aspekten nach freiwählbaren Rahmenwerken abzugeben. Die TAG kommt ihrer Berichtspflicht mit dem vorliegenden Bericht nach.

²Die im Nachhaltigkeitsbericht dargestellten nichtfinanziellen Indikatoren sind nicht steuerungsrelevant im Sinne des Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 20 (DRS 20).

³Dieser ist auf der TAG-Webseite unter www.tag-ag.com/service/downloads/geschaeftsberichte verfügbar. (102-45)

Darüber hinaus berücksichtigen wir ergänzend, soweit die EPRA-Empfehlungen zusätzliche Informationen liefern und nicht ohnehin schon in den verwendeten GRI-Standards enthalten sind, die „Best Practice Recommendations Guidelines for Sustainability Reporting“ der European Public Real Estate Association“ (EPRA sBPR).

Die im Anhang des Berichts enthaltene Übersicht veranschaulicht die betreffenden Angaben und die Zuordnung beider Standards.

Prinzipien der Berichterstattung

In der Berichterstellung folgt die TAG den Prinzipien der Berichterstattung entsprechend der GRI-Standards.

Prinzip der Regelmäßigkeit

Der Nachhaltigkeitsbericht der TAG erscheint jährlich. Der vorliegende Bericht bezieht sich auf Daten und Informationen für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 und schließt damit unmittelbar an den Vorjahresbericht an, der im März 2017 als Bestandteil des Geschäftsberichtes 2016 erschienen ist. (102-50, 102-51, 102-52)

Prinzip der Vergleichbarkeit und Transparenz

Mit unserem ersten Bericht auf Grundlage der GRI-Standards (SRS, Option „Kern“) sowie der ergänzenden EPRA-Empfehlungen schaffen wir die Voraussetzung für die Vergleichbarkeit der Inhalte zukünftiger Berichte.

GRI wurde über die Anwendung der GRI Standards sowie über die Publikation dieses Berichtes in Kenntnis gesetzt.

Der Aufsichtsrat der TAG hat den Bericht geprüft, mit dem Vorstand erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen. Eine externe Prüfung der Berichtsinhalte fand nicht statt. (102-56)

Prinzip der klaren Abgrenzung und Konsolidierung (Berichtsgrenze)

Berichtszeitraum ist das Geschäftsjahr 2017 (1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017). Die im Bericht aufgeführten Kennzahlen und Informationen der TAG beziehen sich auf diesen Zeitraum, sofern nicht anders angegeben. Dieser Bericht bezieht sich auf die gesamte Unternehmensgruppe. (Für weitere Details und eine Liste der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht.)³ (102-45, 102-50)

Prinzip der Stakeholder-Ausrichtung/ Wesentlichkeit

Wir möchten für interne und externe Anspruchsgruppen eine möglichst transparente und umfassende Berichterstattung gewährleisten. Hierzu haben wir die für die TAG wesentlichen Interessensgruppen und deren Ansprüche an die TAG im Kapitel „Stakeholder“ erläutert.

In TAG-internen Abstimmungsrunden sowie auf Grundlage der Mieterkommunikation, unseres intensiven Austauschs mit Aktionären, Investoren und weiteren Anspruchsgruppen haben wir die für einen nachhaltigen Unternehmensfortbestand wesentlichen Aspekte zusammengetragen und entsprechend der GRI-Wesentlichkeitskriterien formuliert. (102-46)



DIE TAG IMMOBILIEN AG IM ÜBERBLICK

Die TAG Immobilien AG ist ein börsennotiertes, auf den deutschen Wohnimmobiliensektor ausgerichtetes Immobilienunternehmen mit Fokus auf Nord- und Ostdeutschland. Der Firmensitz befindet sich in Hamburg, weitere Standorte im Großraum Berlin und in den Regionen Salzgitter, Thüringen/Sachsen sowie in Nordrhein-Westfalen. Von diesen Standorten aus und fokussiert auf selbige, konzentrieren wir uns auf den Erwerb, die Entwicklung und langfristige Bewirtschaftung sowie die Vermietung von Wohnimmobilien. Darüber hinaus bieten wir über Tochtergesellschaften zahlreiche Dienst- und Serviceleistungen rund um das Wohnen an unseren Standorten an. (102-1, 102-2, 102-3, 102-4, 102-5, 102-6)

Das 1882 als Eisenbahn Aktiengesellschaft Schaftlach-Gmund-Tegernsee gegründete Unternehmen ist seit dem Jahr 2000 ausschließlich im Immobilienbereich tätig und seit 2009 auf die langfristige Bestandshaltung von Wohnimmobilien fokussiert. Heute zählt die TAG zu den führenden deutschen Wohnimmobiliengesellschaften.

Unternehmensprofil

Geschäftsmodell und Geschäftsfelder (102-2)

Im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stehen die Bereitstellung von attraktivem, bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sowie verschiedene Services für unsere Mieter. Um unsere Bestände gleichermaßen nachhaltig wie effizient zu bewirtschaften, ist das Geschäftsmodell der TAG auf die langfristige Vermietung der konzerneigenen Wohnungen ausgerichtet. Dazu gehört die Bestandsbewirtschaftung und -verwaltung ebenso wie die werterhaltende und wertsteigernde Entwicklung unserer Wohnimmobilien und Standorte.

Konzernstruktur (102-7)

Eine schlanke und agile Organisationsstruktur ermöglicht es, unsere Bestände in ökonomischer wie sozialer Hinsicht effizient zu verwalten sowie auf Veränderungen des Marktes schnell reagieren zu können.

TAG KONZERNSTRUKTUR



In der Unternehmensstruktur der TAG unterscheiden wir nach zentralen und dezentralen Funktionen (siehe Grafik zur Konzernstruktur). Dabei fungiert die TAG im Konzern als Managementholding. In ihr sind die zentralen Bereiche wie bspw. das Konzern-Rechnungswesen, Finanzierung, Controlling, Recht und Steuern sowie Investor Relations, ERP/Datenmanagement und IT, Personal und Compliance/Interne Revision angesiedelt. Eine Schnittstelle zu unseren Leitern Immobilienmanagement, die vor Ort agieren, bildet das zentrale Immobilienmanagement. Dazu gehören die Abteilungen Strategisches Immobilienmanagement/Marketing sowie der An- und Verkauf, Facility Management Services genauso wie Handwerkerservices, der zentrale Einkauf und das Shared Service Center. Letzteres bündelt als zentrale Stelle alle gleichgelagerten, insbesondere buchhalterischen, Prozesse, wie die Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung sowie Nebenkostenabrechnung, Mieterhöhung und Kauttionen.

Unsere dezentrale „LIM Struktur“ (LIM = Leiter Immobilienmanagement) ermöglicht den Leitern unserer Standorte, entsprechend regionaler Bedingungen und Herausforderungen zu agieren und individuelle Konzepte umzusetzen. Die LIMs sind dem Vorstand direkt unterstellt und verantworten die Entwicklung des ihnen zugeordneten Immobilienbestands weitgehend eigenständig.

Sie sorgen für eine einheitliche Umsetzung der Portfoliostrategie mit Maßnahmen, die unter anderem auf die Aufwertung unserer Bestände, die Reduzierung von Leerständen und die Realisierung von Mietpotenzialen zielen. Flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege unterstützen eigenverantwortliches Handeln im Rahmen eines genehmigten Budgets. Hierbei führen standardisierte Prozesse zu Zeit- und damit zu Kostenersparnissen auf Seiten der TAG. Derzeit sind die Standorte der TAG zehn LIM-Bereichen zugeordnet. Neben der Kundenbetreuung und Vermietung sind die Bereiche der technischen Kundenbetreuung und des Forderungsmanagements dezentral in der LIM-Struktur verankert. Parallel bieten die LIM-Regionen unseren Mietern über Tochtergesellschaften zusätzliche Services in Form von Hausmeister- und Handwerks-, Multimedia- und Energieversorgungs-Dienstleistungen an. (102-7)

Am 31. Dezember 2017 bestand der TAG Konzern aus rund 70 voll konsolidierten Gesellschaften. Im Berichtsjahr gab es keine signifikanten Änderungen hinsichtlich der Unternehmensgröße, der Struktur der TAG, deren Besitzverhältnisse oder in Bezug auf die Lieferkette. (102-10)

Kundenbetreuung und Vermietung (102-2)

Der regelmäßige Austausch mit unseren Mietern und die Ansprache potenzieller neuer Mieter stehen im Zentrum der operativen Geschäftstätigkeit der TAG. Im Rahmen der regionalen Kundenbetreuung engagiert sich die TAG für die Entwicklung und Versorgung der Bestände sowie die Zufriedenheit der Mieter und die daraus resultierende Bindung an den Vermieter. Eine transparente Kommunikation von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die regelmäßige Wartung technischer Anlagen sowie die Organisation von Außen- und Grünanlagenpflege und der Hausreinigung sind nur einige Beispiele für die Tätigkeitsfelder der Kundenbetreuer vor Ort. Die Neu- bzw. Anschlussvermietung und der damit realisierte Leerstandsabbau sind die Hauptbereiche der Vermietung in unseren Regionen. Deren Aufgaben umfassen die Bewerbung freier Wohnungen, die Durchführung von Besichtigungen mit Mietinteressenten, den Abschluss und die Bearbeitung von Mietverträgen verbunden mit der mängelfreien Übergabe der Mietwohnung oder der Gewerbefläche.

Quartiersmanagement/-entwicklung (102-2, 103-3)

Bei der Betreuung größerer geschlossener Wohnungsbestände innerhalb einer Kommune engagiert sich die TAG in der Entwicklung dieser Quartiere. Dabei entscheiden unsere Leiter des Immobilienmanagements individuell, ob bestehende Strukturen vor Ort, wie Freizeittreffs oder Spielplätze, lediglich aufgewertet oder völlig neue Konzepte entwickelt und umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass Faktoren wie die Infrastruktur und die Versorgung mit Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs ebenso in die Standortanalyse einbezogen werden, wie soziale Angebote für unsere Mieterschaft vor Ort. In unseren quartiersbelebenden Maßnahmen arbeiten wir von Beginn an eng mit lokalen Partnern zusammen. Auf diese Weise können über unsere Maßnahmen hinaus durch externe Anbieter beispielsweise Pflegedienste oder Freizeittreffs vor Ort betrieben werden.

Im Kapitel „Soziale Nachhaltigkeit“ gehen wir detaillierter auf unsere regionalen Konzepte ein und stellen ausgewählte Beispiele aus der Praxis vor.

Dienstleistungen und Energiemanagement (102-2, 203-2)

Wir bieten unseren Mietern nicht nur ansprechenden Wohnraum und lebendige Quartiere, sondern gehen auf weitere Bedürfnisse rund um das Wohnen ein. Hierzu gehört auch die Versorgung unserer Wohnungen mit modernen Multimediaanschlüssen und einem breiten Fernsehangebot, die unsere 2016 gegründete Multimedia Immobilien GmbH (MMI) zentral für eine Vielzahl unserer Wohneinheiten anbietet.

Um unseren Mietern einerseits eine reibungslose Energieversorgung zu ermöglichen und auf der anderen Seite den Einkauf von Brennstoffen und das Energiemanagement effizient zu gestalten, haben wir unsere Tochtergesellschaft, Energie Wohnen Service GmbH (EWS) gegründet. Mit der sukzessiven Erneuerung der Heizungsanlagen und deren fachgerechter Wartung senken wir langfristig den Energieverbrauch unserer Wohnanlagen und somit auch die

Betriebskosten für unsere Mieter. Weitere Informationen hierzu greift das Kapitel „Ökologie“ auf.

Über weitere TAG-Tochterunternehmen erbringen wir Immobiliendienstleistungen für Wohneigentum (WEG-Verwaltung) und für die Verwaltung vermieteter Wohnungsbestände im Auftrag Dritter (Fremdverwaltung).

Das Angebot dieser zusätzlichen Dienstleistungen und unsere konsequente Serviceorientierung, die auch in den eigenen Hausmeister- und Handwerkerdienstleistungen zum Ausdruck kommt, ist in Verbindung mit der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten aus unserer Sicht ein besonderes Merkmal der TAG. Die genannten Faktoren tragen zu einer langfristigen Kundenbindung und einer daraus resultierend geringen Mieterfluktuation bei.

TAG-DIENSTLEISTUNGEN

TAG Immobilien Service GmbH	Hausmeisterdienstleistungen, Hausreinigung, Grünpflege (seit 2012)	ca. 46.000 Einheiten (Ausweitung auf ca. 60.000–65.000 Einheiten langfristig geplant, ca. 75 % des Gesamtportfolios)
TAG Handwerkerservice GmbH	Handwerkerdienstleistungen, u. a. Modernisierung, Herrichtung von Leerwohnungen (seit 2015)	5 Regionen Brandenburg a.d.H., Chemnitz, Döbeln, Dresden, Leipzig
Energie Wohnen Service GmbH	Wärmeversorgung, Energiemanagement, Anlagenbetreuung (seit 2016)	ca. 23.000 Einheiten (Ausweitung auf ca. 70.000–75.000 Einheiten langfristig geplant, ca. 90 % des Gesamtportfolios)
Multimedia Immobilien GmbH	Fernsehversorgung und weitere Multimedia-Dienstleistungen (seit 2016)	ca. 50.000 Einheiten (Ausweitung auf ca. 70.000–75.000 Einheiten langfristig geplant, ca. 90 % des Gesamtportfolios)
Bauverein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	WEG-Verwaltung und Fremdverwaltung (seit 2001)	ca. 8.000 Einheiten

Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland

Bereits im zweiten Jahr in Folge haben wir im Rahmen unseres Marktberichtes ostdeutsche Groß- und Mittelstädte von Wüest Partner Deutschland analysieren lassen. Die 27 Städte wurden hinsichtlich ihrer demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie zu Miet- und Kaufpreisen, Renditen und zur Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten untersucht. Die positiven Entwicklungen der meisten Städte, in denen die TAG über Bestände verfügt, sind ein weiterer Beleg dafür, dass unsere Strategie aufgeht.

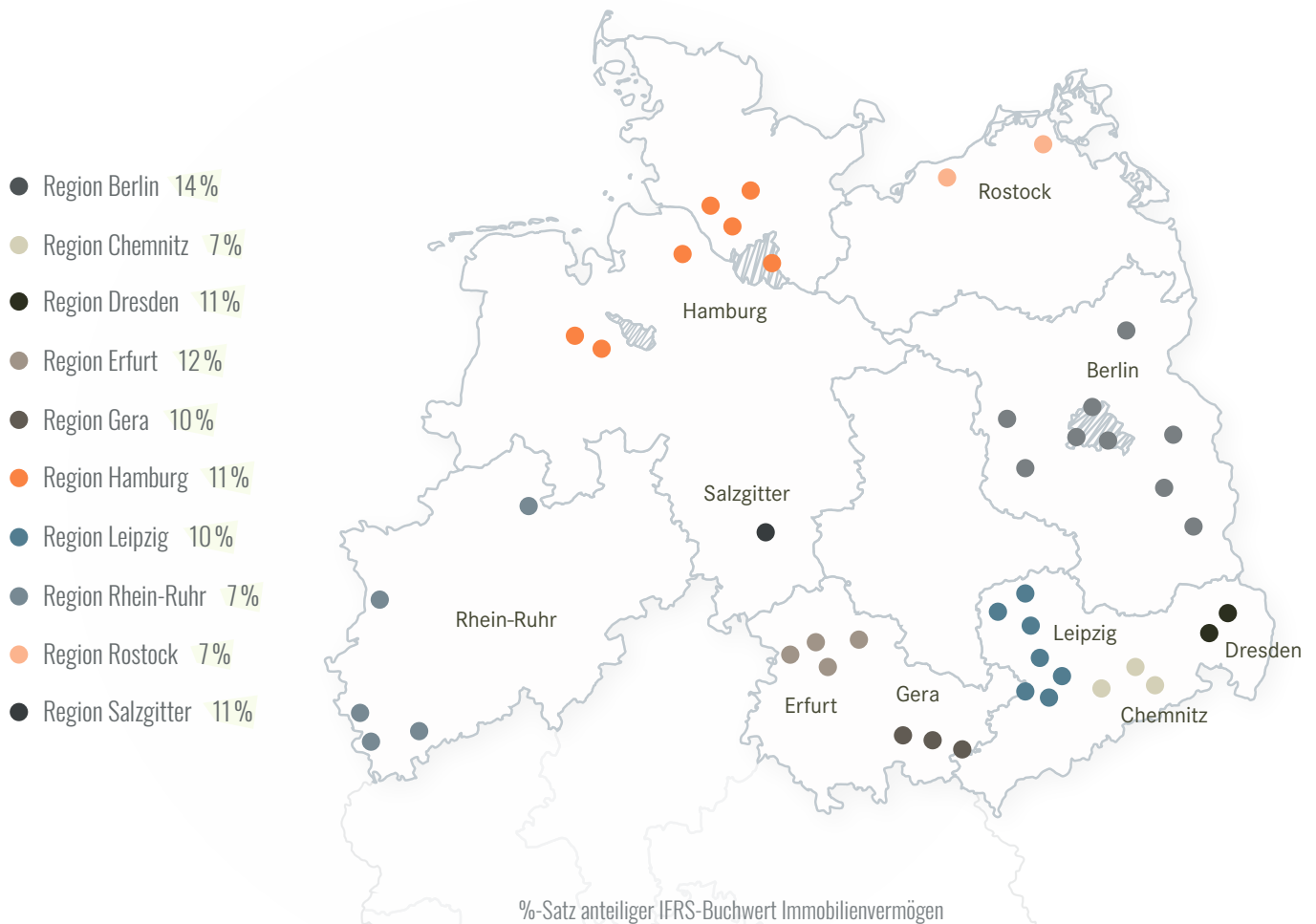
Immobilienportfolio – Strategie und Standorte (102-2, 102-7)

Mit unseren rund 83.000 Wohnungen sind wir einer der führenden Anbieter von Wohnungen in Nord- und Ostdeutschland. Im Zentrum unserer Konzernstrategie steht eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung mit dem Ziel, unseren ökonomischen Erfolg langfristig zu sichern, Mietern dauerhaft preisgünstigen Wohnraum und Investoren wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten. (Im Kapitel „Marktgerechte Wohnungsbestände und lebenswerte Nachbarschaften“ beschreiben wir die Maßnahmen der Bestandsentwicklung und des Quartiermanagements genauer und gehen auf Best-Practice-Beispiele ein.) (102-7)

Zur weiteren Optimierung unseres Portfolios nutzen wir regionale Wachstums- und Renditepotenziale sowie selektive Verkaufschancen. Ankäufe tätigen wir bevorzugt in unseren derzeitigen zehn LIM-Regionen, um von vorhandenen Verwaltungsstrukturen und regionaler Expertise zu profitieren. Dabei verfolgen wir die sogenannte ABBA-Strategie. In A-Städten konzentrieren wir uns auf B-Lagen, während in B-Städten A-Lagen im Fokus stehen. Wir investieren bewusst nicht nur im Umfeld großer Metropolen, sondern auch in mittleren und kleinen Städten mit guten Zukunftsaussichten. Ankaufsentscheidungen treffen wir auf Basis umfassender regionaler Marktkennntnisse und langjährigem Immobilien-Knowhow. Leerstände nehmen wir beim Erwerb bewusst in Kauf, um die jeweiligen Bestände zu entwickeln und gegebenenfalls nach deren Sanierung und quartiersbelebenden Maßnahmen dem Markt wieder zuzuführen. Aufgrund dieser Ankaufsstrategie sind wir in der Lage, attraktive Ankaufsrenditen zu realisieren. (102-2)

Am 31. Dezember 2017 umfasste das Immobilienportfolio der TAG 83.140 Einheiten (daunter 81.726 Wohneinheiten und 1.221 in den Wohnanlagen gelegene Gewerbeeinheiten). Gegenüber dem Jahresende 2016 (79.754 Einheiten, darunter 78.279 Wohneinheiten und 1.248 in den Wohnanlagen gelegene Gewerbeeinheiten) hat sich die Anzahl der Einheiten, insbesondere aufgrund von Akquisitionen, um rund 4 % erhöht.

Die folgende Karte zeigt die regionale Verteilung unserer zehn Standorte (bezogen auf den IFRS-Buchwert).



Kennzahlen zum Wohnungsportfolio

PORTFOLIODATEN	31. DEZEMBER 2017	31. DEZEMBER 2016
Einheiten	83.140	79.754
Fläche in m ²	5.054.778	4.878.022
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.275,4	3.856,6
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p.a. (gesamt)	303,3	286,4
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (gesamt)	5,31	5,23
Netto-Ist-Miete in EUR je m ² (Wohneinheiten)	5,20	5,11
Leerstand in % (gesamt)	5,8	6,5
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,8	6,1
Lfl-Mietwachstum in %	2,0	2,0
Lfl-Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,1	3,7

(102-7)

Weitere Kennzahlen erhalten Sie im Kapitel „Ökonomie“ ab Seite 34, sowie in unserem Geschäftsbericht 2017.

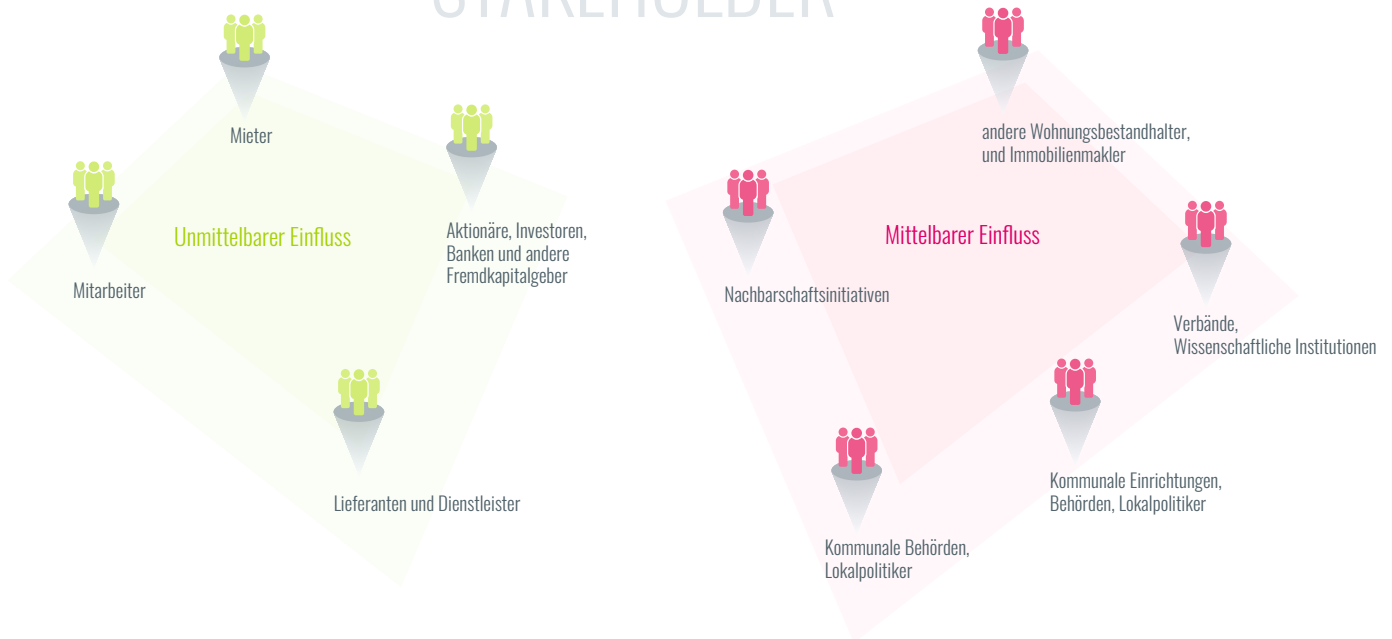
Referenzportfolio der ökologischen Berichterstattung

Unsere Berichterstattung zu den ökologischen Kennziffern erfolgt zunächst nur für einen ausgewählten Teil unserer Immobilien. Die sukzessive Übernahme der Energieversorgung unserer Wohnhäuser durch die EWS bildet die Grundlage unseres Analyseportfolios. Die Darstellung ökologischer Aspekte in diesem Nachhaltigkeitsbericht basiert zunächst auf den ermittelten Verbrauchsdaten von Wärme für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung von insgesamt 100 Objekten und damit 6.173 Einheiten im Jahr 2016. Dies entspricht rund 8% unseres Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2016. Zum 31. Dezember 2017 wurde die Wärmeversorgung durch die EWS auf insgesamt 22.626 Einheiten (rund 27% des Gesamtportfolios) ausgeweitet. Über die entsprechenden Verbräuche wird im Folgejahr berichtet, da zum Zeitpunkt der diesjährigen Berichterstellung noch keine abschließenden Daten vorlagen. Mit der sukzessiven Ausweitung der Energieversorgung auf unser gesamtes Portfolio werden wir die Zahl der in die Analyse einbezogenen Wohneinheiten beständig erhöhen.

Stakeholder

Als großes Wohnungsunternehmen stehen wir einer Vielzahl von Interessensgruppen (Stakeholder) gegenüber. Die Berücksichtigung der spezifischen Präferenzen dieser Anspruchsgruppen ist für die nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grund binden wir unsere Stakeholder aktiv in unsere Kommunikationsprozesse ein. Der gegenseitige Austausch hilft uns, Sichtweisen und Interessen besser zu verstehen, Trends frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig zu agieren. Auf diese Weise schließen wir mit unseren Stakeholdern Partnerschaften für ein langfristiges Miteinander. (102-21)

STAKEHOLDER



EINFLUSS AUF DAS ERREICHEN UNSERER NACHHALTIGKEITSZIELE

UNMITTELBARER EINFLUSS

Mieter
Mitarbeiter
Aktionäre, Banken und andere Fremdkapitalgeber
Lieferanten und Dienstleister

MITTELBARER EINFLUSS

Nachbarschaftsinitiativen
Kommunale Behörden und Lokalpolitiker
Kommunale Einrichtungen, Behörden und Lokalpolitik
Verbände und wissenschaftliche Institutionen
andere Wohnungsbestandshalter und Immobilienmakler

(102-40)

Sämtliche Betrachtungen dazu erfolgen auch mit Blick auf die geltenden rechtlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen.

Mieter, Mitarbeiter sowie Aktionäre, Banken und andere Fremdkapitalgeber sind für die TAG drei der bedeutendsten Stakeholdergruppen. Im Folgenden stellen wir sämtliche für uns relevanten Stakeholdergruppen vor und erläutern, in welcher Art und Weise wir deren Interessen in unsere laufende Geschäftstätigkeit berücksichtigen.

Hinsichtlich der Stakeholder unseres Unternehmens unterscheiden wir zwischen Stakeholdern mit unmittelbarem Einfluss auf das Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele und Stakeholdern mit einem mittelbaren Einfluss darauf. (102-42)

Stakeholder mit unmittelbarem Einfluss auf das Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele

Mieter

Die Mieter unserer Wohnimmobilien sind unsere Kunden und stehen damit im Fokus unserer serviceorientierten Geschäftstätigkeit. Die Erreichbarkeit von Ansprechpartnern ist dabei von entscheidender Bedeutung. Die TAG steht daher direkt vor Ort in den Mieterbüros, telefonisch, online über die Website der TAG Wohnen sowie über E-Mails in regelmäßigem Kontakt zu den Mietern. (102-43)

Unsere Mieter legen großen Wert auf dauerhaft bezahlbare Mieten. Sie erwarten von der TAG einen gepflegten Zustand ihrer Wohnungen, der Gemeinflächen sowie der Außenflächen. (102-44)

KONTAKTFORM	INHALTE (BEISPIELE)
VOR ORT	// Persönliche Ansprechpartner in insgesamt 69 Mieter- und Hausmeisterbüros // Wohnraumberatung in Musterwohnungen an ausgewählten Standorten // Unterstützung beim Ausfüllen behördlicher Formulare (z. B. Beantragung von Mietzuschüssen) // Auslage von Informationsbroschüren und Checklisten // TAG-eigener Hausmeisterservice // TAG-eigener Handwerkerservice // TAG-eigene Energiedienstleistungen // TAG-eigene Multimediaangebote
MIETERZEITUNG	// TAG Wohnjournal bietet Unternehmensinformationen, Veranstaltungshinweise, aktuelles zur Standortentwicklung sowie nützliche Tipps rund um das Wohnen // Erscheinungsweise: Jährlich überregional (in Regionen Erfurt und Gera zweimal und Salzgitter viermal jährlich)
TAG WOHNEN WEBSITE	// Wohnungsangebote // Kontaktinformationen // Hinweise zu Dienstleistungsangeboten // Regionale Veranstaltungshinweise
MIETER-APP	// Testphase in den Regionen Eberswalde und Strausberg: Informationen rund um das Wohnumfeld und Kontaktinformationen zu Kundenbetreuern und Hausmeistern // Regionale Ausweitung einer neu konzipierten App für 2018 geplant
MIERTREFFS/AKTIV-TREFFS UND WEITERE VERANSTALTUNGEN	// Informationsveranstaltungen, Sport und Spiele // Grillfeste, Kochabende // Weihnachtsfeiern, Ausflüge
MIETERUMFRAGEN	// Umfrage zur Mieter- und Wohnzufriedenheit in 2015 // Befragungen zu verschiedenen Themen standortübergreifend oder an ausgewählten Standorten alle drei bis fünf Jahre (nächste Umfrage für das Jahr 2018 geplant)

Mitarbeiter

Unser Unternehmen kann nur aufgrund der kontinuierlichen Leistung und des Engagements unserer Mitarbeiter erfolgreich sein. Sie sind der „Motor“ unseres Unternehmens. In erster Linie erwarten unsere Mitarbeiter von uns gute Arbeitsbedingungen, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, eine leistungsgerechte Bezahlung und ein faires Miteinander. Für die persönliche Entfaltung spielen darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten und Chancengleichheit eine bedeutende Rolle.

Detaillierte Informationen zu unserer Mitarbeiterstruktur und zur Einbindung unserer Mitarbeiter greift das Kapitel „Soziale Nachhaltigkeit“ dieses Nachhaltigkeitsberichts auf. (102-43, 102-44)

Aktionäre, Banken und andere Fremdkapitalgeber

Aktionäre sind die Eigentümer der TAG. Sie identifizieren sich mit unserem Geschäftsmodell und sind die Basis des Unternehmenswachstums, das von unseren Partnerbanken mit Finanzierungen unterstützt wird.

Aktionäre und Finanzierungspartner erwarten von uns langfristig angemessene Renditen, beständige Ertragssteigerungen sowie ein nachhaltiges Unternehmenswachstum.

Unsere Aktionäre, die Banken und weitere Akteure des Kapitalmarktes wie potentielle Investoren, andere Fremdkapitalgeber, Analysten sowie die Presse sind auf eine kontinuierliche Informationspolitik der TAG angewiesen. Mit diesen Zielgruppen stehen wir über unseren Unternehmensbereich Investor und Public Relations in einem engen, regelmäßigen Kontakt. Auf der TAG-Website finden sich in den Bereichen Investor Relations und Presse umfangreiche Informationen zu unseren Kommunikationsinstrumenten. Auch die jährlich erscheinenden TAG Geschäfts- und Quartalsberichte bieten weitreichende Informationen für diese Stakeholdergruppe. Darüber hinaus informieren wir unsere Aktionäre im Rahmen von verschiedenen Veranstaltungen und Terminen. Dies betrifft im Berichtsjahr 2017 neben der jährlichen Hauptversammlung zahlreiche internationale Konferenzen sowie Roadshows mit Banken. Für das Jahr 2018 planen wir die erneute Durchführung des Capital Markets Day sowie einen Bankentag, zu dem wir unsere kreditgebenden Banken einladen. (102-21, 102-43, 102-44)

Lieferanten und Dienstleister

Als Anbieter von Wohnungen und im Hinblick auf die erforderliche, kontinuierliche Bestandspflege ist die TAG auf verlässliche Dienstleister und Zulieferer angewiesen. Sie sorgen gemeinsam mit unseren Mitarbeitern dafür, dass Mängel in der Wohnung schnell behoben werden, das Wohnungsumfeld in einem sicheren und sauberen Zustand ist und die Wohnungen im Bedarfsfalle modernisiert werden. Die Kooperationen mit Lieferanten und Dienstleistern sind langfristig angelegt und laufen in der Regel mehrere Jahre, so dass sich die Abläufe in der Zusammenarbeit in beiderseitigem Interesse sowie im Interesse der Mieter etablieren können. (102-43, 102-44)

Stakeholder mit mittelbarem Einfluss auf das Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele

Nachbarschaftsinitiativen

Eine sozial gesunde, lebenswerte und sichere Nachbarschaft in den Quartieren liegt im Interesse der Kommunen und der Bevölkerung. Hieraus resultiert eine besondere Verantwortung für den Eigentümer. Im Rahmen des Quartiersmanagements sowie der Quartiersentwicklung unterstützen wir aus diesem Grund zahlreiche Initiativen der Kommunen sowie Interessensvereinigungen innerhalb der Bevölkerung; darüber hinaus unterstützen wir Vereine und soziale Einrichtungen. (Weitere Erläuterungen dazu sind im Kapitel „Soziale Nachhaltigkeit“ aufgeführt.) (102-43, 102-44)

Kommunale Einrichtungen, Behörden und Lokalpolitiker

Unsere vor Ort tätigen Mitarbeiter werden von den Behörden und Lokalpolitikern häufig in immobilienwirtschaftliche Themen einbezogen. Wir fördern den engen, kontinuierlichen Dialog mit den Entscheidungsträgern, denn so bleiben wir hinsichtlich der Gestaltung des Umfelds unserer Wohnungen auf dem Laufenden und können aktiv an den Lösungen mitarbeiten.

Auch für die Schaffung oder Verbesserung von Dienstleistungsangeboten für unsere Mieter ist der beständige Kontakt zu Behörden und Lokalpolitikern hilfreich.

Wir helfen unseren Mietern oft auch in schwierigen Situationen und kooperieren daher mit Jobcentern und Schuldnerberatungen. Dies betrifft z. B. Fälle, in denen unsere Mieter auf Sozialleistungen angewiesen sind oder aufgrund persönlicher Umstände ihre Miete nicht mehr bezahlen können. Gemeinsam mit den Beratern und unseren Mietern suchen wir nach Lösungen. (102-43, 102-44)

Verbände und wissenschaftliche Institutionen

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland ist von einer zunehmenden Regulierung betroffen. Vor diesem Hintergrund gilt es, das berechtigte Grundbedürfnis von Menschen, bezahlbaren Wohnraum zu finden, und die ebenfalls berechtigten wirtschaftlichen Interessen von Unternehmen – wie der TAG – langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben, miteinander zu vereinbaren. In diesem Spannungsfeld nehmen Verbände als Vertreter unserer Branche und wissenschaftliche Einrichtungen wichtige Rollen ein. Wir beobachten das Feld der politischen Regulierung und werden als großes Wohnungsunternehmen auch in laufende Gespräche einbezogen. Wir stellen uns diesen Diskussionen und streben darin stets ausgewogene Ergebnisse an. (102-43, 102-44)

Andere Wohnungsbestandshalter und Immobilienmakler

Wir beobachten kontinuierlich die Aktivitäten anderer privater und kommunaler Wohnungsunternehmen sowie von Immobilienmaklern. Über dieses Markt-screening erhalten wir fortlaufend Informationen, u. a. hinsichtlich Zukaufopportunitäten und Verschiebungen an den Wohnungsmärkten, die Anlass zu Investitionen oder Desinvestitionen geben könnten. (102-43, 102-44)

Nachhaltigkeit (102-19, 102-20)

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Aufgrund der besonderen individuellen und gesellschaftlichen Bedeutung des Wohnens und der Langfristigkeit des Kerngeschäfts an sich, hat Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft eine lange Tradition. Großen Wohnungsunternehmen wie der TAG kommt dabei eine besondere Verantwortung zu. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und handeln entsprechend.

Nachhaltigkeitsstrategie

Als börsennotiertes Unternehmen bieten wir bereits seit Jahren ein Transparenzlevel, das den gesetzlichen Anforderungen sowie der Erwartungshaltung unserer Aktionäre und anderer Interessensgruppen entspricht. Darüber hinaus streben wir die Steigerung der Transparenz hinsichtlich unserer konzernübergreifenden Nachhaltigkeitsaktivitäten an. Dieser Bericht ist dabei ein erster Schritt in einem laufenden Prozess, an dem wir in den kommenden Jahren kontinuierlich arbeiten.

Um unserer Verantwortung als großes Wohnungsunternehmen umfassend gerecht zu werden, beziehen wir Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie ein. Aus den ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten unseres unternehmerischen Handelns und den Erwartungen unserer Stakeholder leiten wir unsere Nachhaltigkeitsziele ab.

Wir verstehen nachhaltige Unternehmensentwicklung als ganzheitliches Konzept mit positiven Wechselwirkungen: Wirtschaftliche Stabilität und solide Erträge schaffen die Voraussetzungen für unser ökologisches und soziales Engagement. Umgekehrt wirken sich unsere ökologischen und sozialen Maßnahmen auch positiv auf unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg aus.

Dem Nachhaltigkeitsmanagement wird im TAG-Konzern eine hohe Priorität beigemessen. Es ist aus diesem Grund dem Konzernvorstand zugeordnet. Themen des Nachhaltigkeitsmanagements sind regelmäßig Gegenstand der Beratungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

NACHHALTIGKEITSZIELE



Ökonomische Ziele

- // Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens
- // Werterhalt und Wertsteigerung
- // Sicherstellung einer positiven Ergebnisentwicklung



Ökologische Ziele

- // Reduzierung des Ressourcenverbrauchs und Optimierung des Ressourceneinsatzes
- // Erhöhung der Energieeffizienz
- // Beitrag zur Senkung der CO₂-Emissionen
- // Umweltfreundliche Bestandsbewirtschaftung



Soziale Ziele

- // Weitere Steigerung der Mieterzufriedenheit und Mieterbindung
- // Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und Mitarbeiterbindung
- // Fortführung des gesellschaftlichen Engagements und Stärkung unserer Wohnquartiere

Die Bearbeitung und Koordination der Nachhaltigkeitsthemen erfolgt im zentral gesteuerten Unternehmensbereich Strategisches Immobilienmanagement. Der Bereich fungiert als Ansprechpartner für alle operativen Unternehmensbereiche der TAG und bringt die Fortentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements der TAG insbesondere über regelmäßigen Austausch mit den Fachabteilungen und der Aggregation erhaltener Segment- und Abteilungsberichte aktiv voran. (102-19, 102-20)

Mit der Ausweitung unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung und ihrer Umstellung anhand der erstmalig angewendeten GRI-Standards überprüfen wir abermals unser internes Berichts- und Steuerungssystem sowie die entsprechenden

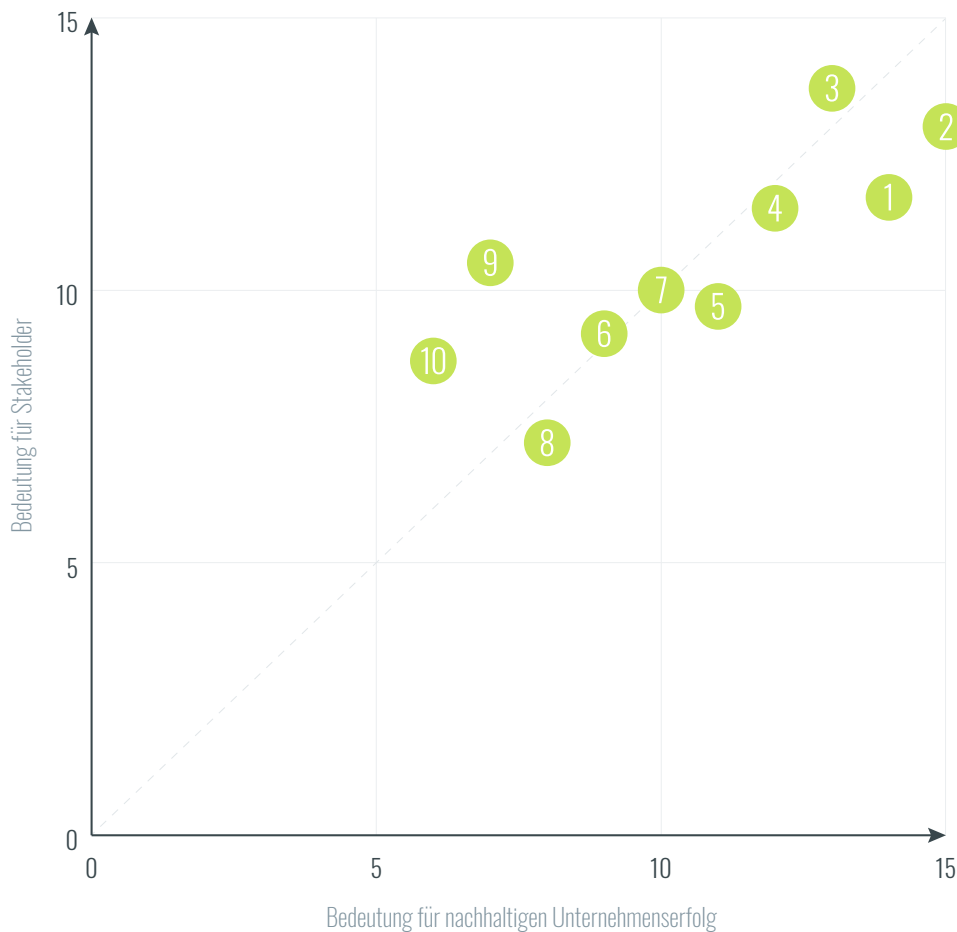
Unternehmensprozesse bzgl. der Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte. Wir arbeiten insbesondere daran, unsere Datenerfassung und Berichterstattung zu professionalisieren und Nachhaltigkeitsziele weiter zu präzisieren, um eine noch bessere Fortschrittskontrolle zu erreichen. Dies betrifft vor allem die ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitsdaten, aber auch die Verknüpfung finanzieller und nichtfinanzieller Leistungsindikatoren im ökonomischen Bereich.

Wesentlichkeitsanalyse /-kriterien /-matrix

Zur Bestimmung der Relevanz und Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien für unsere Stakeholder und für die Unternehmensentwicklung haben wir im Jahr 2017 unsere Geschäftsprozesse einer Wesentlichkeitsanalyse unterzogen. Berücksichtigt wurden grundsätzlich alle gemäß § 289 c HGB erforderlichen Aspekte (Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung). Besonderes Augenmerk haben wir unter anderem auf die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an die Immobilienwirtschaft gerichtet. In diese Analyse sind insbesondere die Hinweise, Daten und Informationen aus dem kontinuierlichen Dialog mit Stakeholdern unseres Unternehmens sowie Erörterungen zwischen den TAG-Fachabteilungen und dem TAG-Vorstand eingeflossen. Anschließend haben wir aus der Analyse, unter Berücksichtigung der Besonderheiten der TAG sowie des Immobiliensegments Wohnungswirtschaft, die für unsere Geschäftstätigkeit, im Sinne der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeiten auf diese Aspekte, zehn wesentlichen Themen identifiziert, priorisiert und in eine Matrix überführt. (102-46)

Die Grafik zeigt, dass drei Themen von einem Großteil unserer Stakeholder als besonders wichtig und für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg als grundlegend eingeschätzt werden.

Dies sind der nachhaltige Erhalt sowie die Entwicklung des Wohnungsbestands, die nachhaltige Unternehmensentwicklung und wirtschaftliche Stabilität der TAG und das Anbieten marktgerechter Wohnungsbestände zu bezahlbaren Mieten für breite Bevölkerungsschichten. Diesen Themen werden wir auch zukünftig eine hohe Priorität einräumen.



WESENTLICHKEITS-
MATRIX

- // 1. Nachhaltige Unternehmensentwicklung und wirtschaftliche Stabilität // 2. Bestandserhalt und Bestandsentwicklung
 // 3. Marktgerechte Wohnungsbestände für breite Bevölkerungsschichten // 4. Lebenswerte Nachbarschaften
 // 5. Servicequalität und Kundenorientierung // 6. Wertschätzende Unternehmenskultur, Transparenz und Mitbestimmung
 // 7. Mitarbeiterqualifikation und Weiterbildung // 8. Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit
 // 9. Optimierung der Energieeffizienz // 10. Nachhaltiges Ressourcenmanagement (102-47)

Grundsätzlich haben alle zehn in der Matrix dargestellten Kriterien für uns eine sehr hohe Bedeutung. Aufgrund ihres hohen Vernetzungsgrades werden die zehn zentralen Themen entsprechend ihrer jeweiligen Wechselwirkungen bei unseren Aktivitäten berücksichtigt. So sind beispielsweise kontinuierliche, bestandserhaltende Maßnahmen auf dem erforderlichen technischen Niveau und guter Kundenservice nur mit gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeitern möglich.

Die auf die Einhaltung der Menschenrechte bezogenen Aspekte, einschließlich der Vermeidung von Kinderarbeit, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Im Tätigkeitsbereich der TAG sowie in den Tätigkeitsbereichen der Zulieferer und der Dienstleister besteht grundsätzlich kein erhöhtes Risiko für Kinderarbeit. Zu diesem Thema verweisen wir auf unsere Ausführungen zu Nachhaltigkeitsrisiken im Bereich der Lieferkette und zur Sozialen Nachhaltigkeit. (408-1)

Auch dem Thema Antikorruption kommt eine große Bedeutung zu. Es fällt unter den Aspekt der wertschätzenden Unternehmenskultur, Transparenz und Mitbestimmung und wird insbesondere im Berichtsabschnitt zur Corporate Governance und Compliance erläutert. (103-1)

Nachhaltigkeit in der Lieferkette (102-9, 103-1, 103-2)

Mit der Bestandsbewirtschaftung, Bestandsentwicklung und Vermietung sind zahlreiche Dienstleistungen und Serviceangebote verbunden. Eine Reihe von Serviceleistungen wird von eigenen Mitarbeitern bzw. konzern-internen Dienstleistungsgesellschaften innerhalb der TAG erbracht (vgl. hierzu Kapitel „Unternehmensprofil“, Abschnitt Dienstleistungen und Energiemanagement). So werden durch die TAG Handwerkerservice leerstehende Wohnungen für Neumieter hergerichtet und durch die TAG Immobilien Service Facility Management Dienstleistungen erbracht. Mit unseren eigenen Dienstleistungsgesellschaften schaffen wir einheitliche und effiziente Prozess- und Qualitätsstandards.

Darüber hinaus arbeiten wir eng mit externen Lieferanten und Dienstleistern zusammen. Dies betrifft in besonderem Maße Bauleistungen und Baumaterialien, aber auch Bürodienstleistungen. Im Berichtsjahr kooperierten wir im Bereich Leerwohnungsherrichtung/Kleininstandhaltung mit 315 Rahmenvertragspartnern, mit denen ca. 670 Rahmenverträge abgeschlossen wurden. Innerhalb dieser Rahmenverträge wurden konzernweit rund EUR 8,1 Mio. zur Kleininstandhaltung investiert. Das entspricht rund 61% des Gesamtvolumens 2017. Zur Herrichtung leerstehender Wohnungen für Neumieter wurden rund EUR 16,8 Mio. und damit rund 85% des Gesamtvolumens 2017 über Rahmenvertragspartner umgesetzt. Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt rund 77.700 Auftragsvorgänge mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 39,3 Mio. verzeichnet. (204-1)

ZUSAMMENARBEIT MIT LIEFERANTEN BAULEISTUNGEN



Zusammenarbeit mit lokalen Partnern (103-2)

Im Bereich der Instandhaltung arbeiten wir bevorzugt mit lokalen Dienstleistern zusammen. Dies reduziert Fahrtwege und Einsatzzeiten auf ein Minimum und sorgt für Kosteneffizienz. In 25 Großraumregionen haben wir mit lokalen Partnern Rahmenverträge in sieben wichtigen Gewerken des Innenausbaus vereinbart: Maler, Bodenleger, Elektroinstallation, Heizung- und Sanitäranlagen, Tischler, Fliesenleger und Reinigung.

Die Daten der Rahmenvertragspartner sowie der Rahmenverträge werden von uns in elektronischer Form verwaltet. Die Firmen sind über ein internetbasiertes Portal (Handwerkerkopplung) an die Prozesse der TAG angebunden, über das die Vorgangsbearbeitung erfolgt, d. h. die papierlose, elektronische Abwicklung von Vorgängen von der Auftragserteilung, über die Rechnungsstellung bis hin zur Erstellung von Gutschriften. Rund 70 % der Instandhaltungsaufträge wurden 2017 über die konzernspezifische Handwerkerkopplung abgewickelt.

Lieferantenauswahl (103-2, 103-3)

Die Auswahl der Vertragspartner erfolgt im Rahmen von standardisierten und transparenten Ausschreibungsprozessen. Wichtige Entscheidungskriterien sind neben dem Angebotspreis und der fachlichen Eignung vor allem auch Zuverlässigkeit, Qualität und Regionalität. Hier spielen nachhaltige Materialien und soziale Aspekte ebenfalls eine wichtige Rolle.

In unseren Ausschreibungen berücksichtigen wir keine Bieter, die in der Vergangenheit gegen das Arbeitnehmerentsendungs-gesetz verstoßen haben und aus diesem Grund mit einer Geldbuße belegt wurden.

Es ist uns bewusst, dass wir Verstöße unserer externen Lieferanten gegen gesetzliche Standards des Arbeitsrechts (z. B. Beachtung laufender Tarifverträge und des Mindestlohns), gegen soziale Standards (z. B. Menschenrechte, Zwangsarbeit) sowie gegen Vorschriften des Umweltschutzes (z. B. keine Verwendung umweltschädlicher Reinigungsmittel) nicht vollständig ausschließen können. Für das Berichtsjahr 2017 sind uns keine derartigen Verstöße bekannt. (307-1, 408-1, 409-1)

In allen Verträgen mit unseren externen Lieferanten gibt es entsprechende Vorgaben, an denen sich die Lieferanten sowie Nachunternehmer orientieren müssen. Im Falle des Zuwiderhandelns wird die Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Vertragspartner beendet. Die TAG hat alle Ansprechpartner unserer externen Lieferanten für dieses Thema sensibilisiert und die TAG-Mitarbeiter angewiesen, wahrgenommene Verstöße unverzüglich den jeweiligen Vorgesetzten sowie dem Compliancebeauftragten zu melden. Lieferanten- bzw. Rahmenverträge werden regelmäßig auf notwendige Ergänzungen von Nachhaltigkeitskriterien überprüft und ggf. angepasst.

Zentral gesteuertes Beschaffungsmanagement (103-3)

Die Lieferantenbeziehungen und die Beschaffung werden durch den Bereich Zentraler Einkauf konzernübergreifend gesteuert. Sämtliche Lieferanten werden regelmäßig bewertet und es erfolgt ein kontinuierliches Controlling der Rahmenverträge.

Die Einkaufsstrategie ist fester Bestandteil der Unternehmensstrategie. Durch Optimierungen der Einkaufs- und Unternehmensbedarfe, Dienstleistungen, Bauleistungen über Mengen- sowie Know-how-Bündelungen und Berücksichtigung regionaler Ansprüche der LIM-Standorte werden Synergien im Beschaffungsmanagement erzeugt.

Der Zentrale Einkauf ist dem Vorstand der TAG unterstellt. Die Mitarbeiter des Zentralen Einkaufs übernehmen die strategische Ausrichtung und Steuerung der Einkaufsprozesse. Eine enge Zusammenarbeit besteht insbesondere mit dem dezentralen Immobilienmanagement sowie mit allen anderen operativen Bereichen, die jeweils frühzeitig in die Beschaffungsprozesse einbezogen werden.

Zu den Aufgaben des Zentralen Einkaufs gehören die Beschaffungsmarktforschung sowie Lieferantenrecherche, -auswahl und -bewertung. Der Bereich verantwortet Ausschreibungen und Vertragsabschlüsse (in Zusammenarbeit mit der Rechtsabteilung), das Einkaufscontrolling, Reporting, das LIM-übergreifende Warengruppenmanagement und die konzernweite Prozessoptimierung. Im Fokus des Bereiches steht auch die stärkere Implementierung und Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens der TAG im Beschaffungsmanagement.

Governance und Compliance

Corporate Governance

„Corporate Governance“ umfasst die Grundsätze der Unternehmensführung und bezeichnet insgesamt den für die Leitung und Überwachung von Unternehmen bestehenden Ordnungsrahmen. Sie steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung. Aufsichtsrat und Vorstand der TAG sehen in ihr eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen von Aktionären, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Kernelemente der Corporate Governance und Grundlage des Handelns der TAG sind die Achtung der Stakeholderinteressen, transparente unternehmerische Entscheidungen und ein angemessenes Risikomanagement.

Aufsichtsrat und Vorstand der TAG geben einmal jährlich eine Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) ab und erläutern, inwieweit dem Kodex entsprochen wurde bzw. aus welchen Gründen die TAG von den Kodexvorgaben abweicht. Weitere Informationen und die Entsprechenserklärung sind auf der Internetseite der TAG unter folgendem Link verfügbar.

www.tag-ag.com/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/

Darüber hinaus stellt die TAG mit ihrer Erklärung zur Unternehmensführung wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar. Neben der Entsprechenserklärung zum DCGK wird auf der Website der TAG genauer auf die Arbeitsweise von Aufsichtsrat und Vorstand und die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern in Führungspositionen eingegangen.

www.tag-ag.com/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/

Unternehmensführung und Aufsicht (102-18, 102-22, Gov-Board)

Die TAG wird durch einen dreiköpfigen Vorstand geführt.

Claudia Hoyer (COO) ist seit dem 1. Juli 2012 Vorstand auf der operativen Ebene und verantwortet die Bereiche Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Strategisches Immobilienmanagement/Marketing, Shared Service Center, FM-Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf, Change Management, Business Appartements, Energie Wohnen Service, Multimedia Immobilien, Business Development und Environmental Social Governance (ESG).

Martin Thiel (CFO) ist seit dem 1. April 2014 Finanzvorstand und leitet die Bereiche Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Steuern, Controlling, Investor und Public Relations sowie ERP/Datenmanagement.

Dr. Harboe Vaagt (CLO) wurde mit Wirkung zum 1. April 2011 als Vorstand berufen. Er verantwortet die Bereiche Personal, Recht, Gerichtliches Mietinkasso, IT, Compliance, Interne Revision und WEG-/Fremdverwaltung.

Die Zuständigkeiten des Vorstands sind in der Geschäftsordnung und dem Geschäftsverteilungsplan detailliert geregelt.

Der Vorstand wird durch den sechsköpfigen Aufsichtsrat beraten und überwacht. Er erstattet in regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen Bericht und bindet den Aufsichtsrat bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen rechtzeitig ein.

Die Regelungen über die Zusammensetzung und Amtsdauer des Aufsichtsrates sind in der Satzung der TAG (Kapitel IV §§ 7 ff.) formuliert. Für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates wurden konkrete Ziele und Kriterien benannt, die bei der Auswahl seiner Mitglieder berücksichtigt werden (u. a. Kompetenzprofil, Altersgrenze, Umgang mit potentiellen Interessenkonflikten, Diversität). Es findet eine regelmäßige Überprüfung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrates statt.
(102-24, Gov-Select)

Der Aufsichtsrat wird durch den Vorsitzenden Rolf Elgeti und seinen Stellvertreter Lothar Lanz geführt. Es gibt vier weitere Aufsichtsratsmitglieder, darunter zwei Arbeitnehmervertreter.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Rolf Elgeti	Vorsitzender
Lothar Lanz	stellvertretender Vorsitzender
Dr. Philipp Wagner	
Dr. Hans-Jürgen Ahlbrecht	
Harald Kintzel	Arbeitnehmervertreter
Marco Schellenberg	Arbeitnehmervertreter

Darüber hinaus bildet der Aufsichtsrat einen Prüfungs- und einen Personalausschuss mit je drei Mitgliedern.

Für Unternehmensführung und Aufsichtsrat gelten die gesetzlich vorgeschriebenen und in den Geschäftsordnungen definierten Prozesse und Regeln zum Umgang mit Interessenkonflikten. (102-25, Gov-Col)

WERTE DER TAG



Ethik und Compliance (103-1, 103-2)

Eine erfolgreiche und nachhaltige Geschäftstätigkeit setzt eine verantwortungsvolle Unternehmensführung und integrires Handeln aller Mitarbeiter voraus, das auf gemeinsamen Werten fußt: Regelkonformität, Wertschätzung, Engagement und Toleranz sind die Grundwerte der TAG, die von allen Mitarbeitern unserer Unternehmensgruppe getragen werden. Diese Werte bilden die Basis für die Qualität unserer Produkte und Leistungen – und somit auch für die Zufriedenheit unserer Kunden. In diesem Sinne nimmt das Thema Compliance als Führungsaufgabe eine bedeutungsvolle Position im Unternehmen ein.

Unter dem Begriff „Compliance“ verstehen wir die „Regelkonformität“ zur Einhaltung aller für die TAG relevanten Prozesse und Vorgaben wie Gesetze, Empfehlungen des DCGK, freiwillige Selbstverpflichtungen sowie interne Richtlinien und organisatorische Maßnahmen. Hiermit einher geht die Orientierung an gesellschaftlichen Regeln sowie moralischen und ethischen Wertvorstellungen. (102-16)

Compliance geht weit über Korruptionsvermeidung und -bekämpfung hinaus. Das vom Vorstand implementierte Compliance-Programm steuert die Unternehmenskultur der TAG dahingehend, dass diese von gegenseitigem Respekt, Teamgeist, Offenheit und Professionalität geprägt ist.

Profitables Wachstum

Solide Produkte // Zufriedene Kunden // Exzellente Dienstleistung
// Professioneller und seriöser Marktauftritt

Hoch motivierte und leistungsstarke Mitarbeiter

Regelkonformität // Wertschätzung // Engagement // Transparenz

Compliance Management System und Geschäftsgrundsätze (103-3)

Das Compliance-Programm der TAG sichert die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen und konzerninterner Regelwerke. Es stellt Anforderungen an die Unternehmensführung, die über die gesetzlichen Anforderungen weit hinausgehen. Bestandteil des Compliance-Programms sind die Geschäftsgrundsätze der TAG, die zu einem ordnungsgemäßen und ethisch korrekten Verhalten auffordern. Sie sind jedem Mitarbeiter bekannt und über das Intranet jederzeit einsehbar.

Die Geschäftsgrundsätze bilden die Grundlage sämtlicher interner Richtlinien und Arbeitsanweisungen, die konkretisierend und ergänzend zu beachten sind.

Sie enthalten unter anderem Regeln zu den Geschäftsbeziehungen, zu Wettbewerbsverboten und Interessenkonflikten sowie zum Datenschutz. Die Verantwortung für diesen Bereich liegt bei dem vom Vorstand ernannten „Compliance Officer“, der direkt dem Vorstand unterstellt und diesem berichtspflichtig ist. (102-17)

Das Compliance Management System besteht aus drei wesentlichen Bausteinen: Vorbeugen, Erkennen und Reagieren. Zur Vorbeugung dienen neben den TAG-Geschäftsgrundsätzen und -Richtlinien

regelmäßige Compliance-Schulungen für TAG-Mitarbeiter. Früherkennung und Handhabung möglicher Compliance-Risiken werden über die Kontrollmechanismen und das Risikomanagement im Konzern innerhalb des Vorstandsressorts „Compliance“ gesteuert. Gemeinsam mit dem Risikomanagement und der internen Revision gehört Compliance zum internen Kontrollsystem der TAG. Unter Berücksichtigung interner wie externer Veränderungen wird die Compliance unter Beachtung des DCGK in einem permanenten Prozess aktualisiert und weiterentwickelt. Sie bietet seit 2017 Beschäftigten die Möglichkeit, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Als grundlegender Bestandteil von Compliance im Unternehmen ist es wesentlicher Geschäftsgrundsatz, dass sämtliche rechtliche Vorgaben vom Vorstand und von allen Mitarbeitern im täglichen Geschäft eingehalten werden. Der Vorstand und alle Mitarbeiter sind angehalten, sich stets ethisch einwandfrei zu verhalten. Hierbei gilt es insbesondere Handlungen zu unterlassen, die geeignet sind, das Ansehen und das operative Geschäft der TAG zu schädigen.

Richtlinienmanagement und Kontrollmechanismen

Über das Richtlinienmanagement werden detaillierte Richtlinien zu grundlegenden Prinzipien, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die korrekte Ausübung von im Konzern standardisierten Prozessen definiert. Wichtige Richtlinien und damit verbundene Ziele sind z. B.:

- // Zeichnungs- und Kompetenzrichtlinie
(§§ 48 bis 58 HGB, §§ 77 ff. AktG) zur TAG konzernweiten Anwendung der gesetzlichen Vertretungsregelungen
- // Vier-Augen-Prinzip: Anwendung bei allen Verträgen und anderen Dokumenten, die mit finanziellen Verbindlichkeiten oder anderen Verpflichtungen der TAG im Zusammenhang stehen
- // IT-Richtlinie zur Wahrung der IT-Sicherheit
- // Richtlinien zur Tax Compliance, zum Datenschutz, zu kapitalmarktrechtlichen Pflichten sowie Spendenrichtlinie: Sicherstellung von Regelkonformität innerhalb der TAG

Compliance-Kennzahlen und Dokumentation

Der Umgang mit Compliance-Hinweisen, Fragen und meldepflichtigen Angaben und Verstößen ist in den Geschäftsgrundsätzen geregelt.

Das Gros der Meldungen an das Vorstandsressort „Compliance“ umfasst meldepflichtige Bareinnahmen an den Kundenbetreuer, insbesondere durch Bareinzahlungen von Mietern, Mietrückständen oder Mietkautionen. Darüber hinaus erfolgen Meldungen sowie Anfragen beispielsweise bezüglich Einladungen von Geschäftspartnern an Mitarbeiter oder bezüglich beabsichtigter Wohnungsvermietungen an Mitarbeiter. Im Berichtsjahr 2017 gab es bei der TAG keine bestätigten Korruptionsfälle. In einem Verdachtsfall wurde nach internen Ermittlungen von Seiten der TAG Anzeige gegen Unbekannt wegen sogenannter Schwarzmaklerei erstattet. Gegen eine Mitarbeiterin werden staatsanwaltschaftliche Ermittlungen wegen Bestechlichkeit oder Bestechung im geschäftlichen Verkehr durchgeführt. Die Untersuchungen waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abgeschlossen. (205-3)

Die Dokumentation der Compliance findet über Richtlinien und Arbeitsanweisungen im TAG-Intranet statt. Dort werden unsere Mitarbeiter auch über Gesellschaftsbekanntmachungen informiert. Alle neuen Mitarbeiter erhalten im Einstellungsprozess die Geschäftsgrundsätze, die IT-Richtlinie und die Datenschutzerklärung ausgehändigt. Im Rahmen des Learning Management Systems werden regelmäßig Präsenzs Schulungen für risikobehaftete, operative Bereiche durchgeführt. Dies betrifft insbesondere die Ebene der Führungskräfte, beispielsweise die Leiter des Immobilienmanagements (LIM). (205-2)

Risikomanagementsystem (102-11, 102-15)

Der Vorstand einer Aktiengesellschaft hat gemäß § 91 Absatz 2 AktG geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden.

Der Vorstand der TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken des Konzerns sicherstellen soll. Das Risikomanagementsystem umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Erkennung und zum Umgang mit Risiken. Risikomanagement wird als flexibles und weiterzuentwickelndes System verstanden. Mögliche Risiken und definierte Handlungsempfehlungen beziehungsweise -abläufe sind in einem Risikohandbuch dokumentiert.

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG beraten in ihren gemeinsamen Sitzungen regelmäßig über Fortentwicklungen des Risikomanagementsystems. Im Risikomanagementprozess gilt es, alle im Konzern existierenden, wesentlichen Risiken zu erkennen, in einer Risikomatrix zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, Risiken zu überprüfen, ohne die sich daraus ergebenden Chancen unbeachtet zu lassen.

Es werden regelmäßig gesamtwirtschaftliche Risiken sowie die Immobilien- und Finanzbranche betreffende Risiken im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf die TAG analysiert. Interne Prozesse werden unter diesen Gesichtspunkten laufend überwacht und ggf. neu strukturiert. Daneben wird die Ertragslage des TAG-Konzerns über Soll-Ist-Vergleiche und Abweichungsanalysen einem ständigen Controlling unterzogen.

Der Vorstand der TAG nimmt jährlich im Risikobericht, der Teil des Konzernlageberichts ist, ausführlich Stellung zu allen im Zusammenhang mit der TAG in Betracht kommenden, wesentlichen Risiken. Der Konzernlagebericht ist Bestandteil des jährlich erscheinenden TAG Geschäftsberichts.

Dem Vorstand der TAG sind aus heutiger Sicht - Stand März 2018 - keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die TAG auswirken könnten.



DIE EBENEN DER NACHHALTIGKEIT

Eine nachhaltige Unternehmensführung hat drei Dimensionen – die soziale Nachhaltigkeit, die sich den Belangen der Mitarbeiter und der sozialen Verantwortung widmet, die ökologische Nachhaltigkeit, die auf einen ressourcenschonenden Umgang mit Energie und Rohstoffen abzielt und die ökonomische Nachhaltigkeit, deren Ziel die langfristige wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens ist. Die Intention der Nachhaltigkeit ist es, das Unternehmen so zu führen, dass es langfristig Werte und Stabilität schafft. Ein Zusammenspiel aller drei Bereiche ist hierbei unabdingbar.

Die nachfolgenden Kapitel widmen sich diesen drei Bereichen der Nachhaltigkeit. Hier erläutern wir, mit welchen Strategien und Maßnahmen wir die von uns aufgestellten wesentlichen Aspekte erreichen und sicherstellen.

Ökonomie

Wesentliche Aspekte (103-1, 103-2)

Ein gutes wirtschaftliches Ergebnis ist die Basis für einen dauerhaften Fortbestand der TAG und das Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele. Denn nur, was sich rechnet, kann auch nachhaltig sein und dauerhaftes soziales und ökologisches Engagement eines Unternehmens sichern. Für ein gutes wirtschaftliches Ergebnis streben wir nach hohen Vermietungsständen, mit marktgerechten, gut ausgestatteten und bezahlbaren Wohnungen. Die optimale Bewirtschaftung und zielgerichtete Entwicklung unserer Bestände, deren Erweiterung durch strategische Ankäufe sowie ein kundenorientierter Mieter- und Vermietungsservice sind die maßgeblichen Tätigkeiten für das Erreichen unserer ökonomischen Nachhaltigkeitsziele.

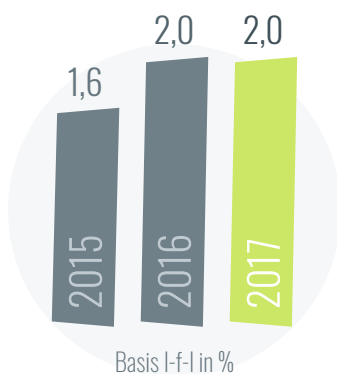
Der Erfolg dieser Tätigkeiten bemisst sich an einer Vielzahl von Kennziffern, von denen wir Ihnen eine Auswahl im folgenden Kapitel vorstellen. Die Kennzahlen sind Bestandteil der Monats- und Quartalsberichterstattung. (103-3)

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

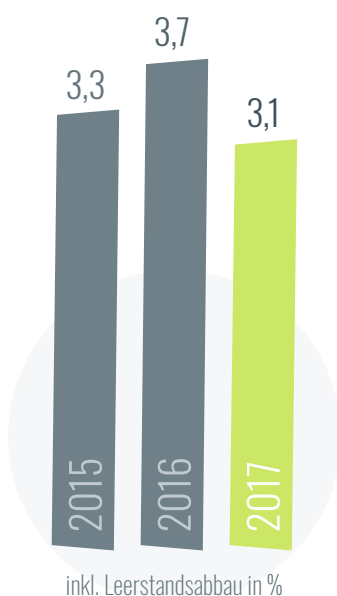


Kennzahlen zur operativen Entwicklung und zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (102-7, 201-1)

Maßgeblich für eine langfristig positive Unternehmensentwicklung sind eine Vielzahl ökonomischer Kriterien und Kennzahlen. Im folgenden Kapitel geben wir einen Überblick über die wirtschaftlichen Ergebnisse und Perspektiven unserer Geschäftstätigkeit. Eine ausführliche Darstellung finden Sie in unserem Geschäftsbericht 2017.



MIETWACHSTUM

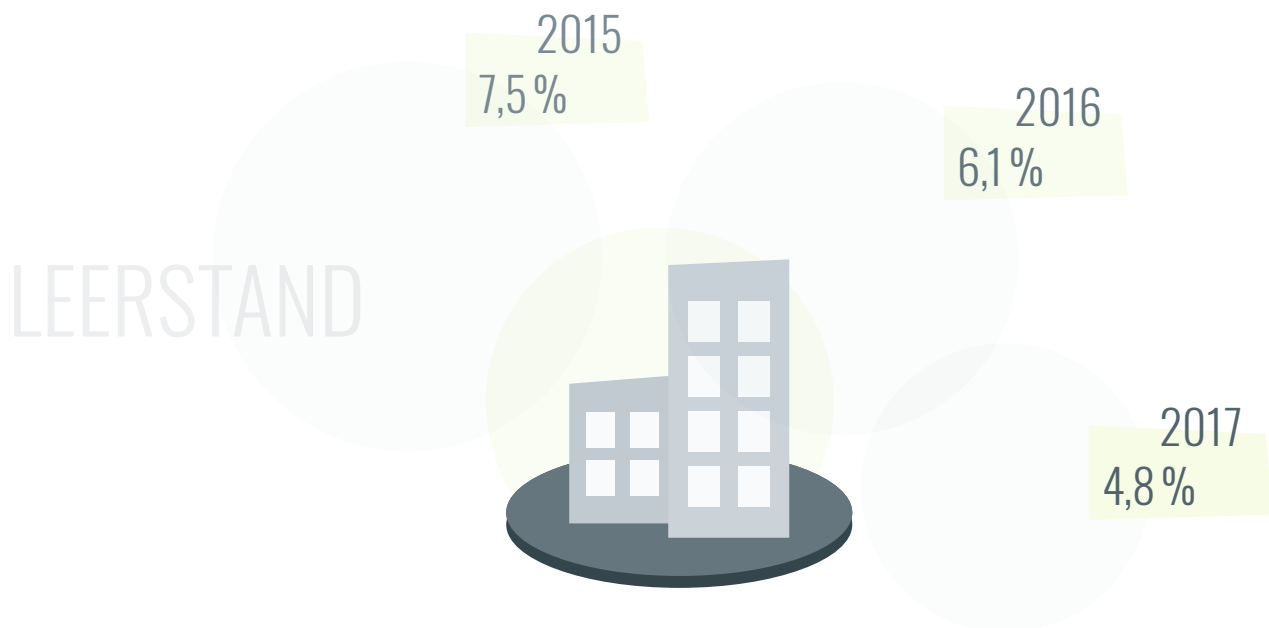


Kennzahlen zur operativen Entwicklung

Wesentliche operative Steuerungskennzahlen, die regelmäßig ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind die Entwicklung der Mieten und des Leerstands sowie die Budgetauslastungen bestimmter Kostenpositionen. Diese Kennzahlen werden für das Gesamtportfolio, aber auch für die einzelnen LIM-Regionen und Standorte ermittelt.

Wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich, konnte der Leerstand in den Wohneinheiten des TAG-Portfolios in den vergangenen drei Geschäftsjahren deutlich verringert werden. So reduzierte sich der Leerstand im Jahresverlauf 2017 von 6,1% zu Jahresbeginn auf 4,8% zum Jahresende. Für das Gesamtportfolio beliefen sich die Leerstandsquoten zum Jahresende auf 5,8% im Vergleich zu 6,5% am Jahresanfang.

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (d. h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der zurückliegenden zwölf Monate) wie im Vorjahr 2,0%. Inclusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 3,1% (3,7% im Geschäftsjahr 2016). Die Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den letzten drei Geschäftsjahren.

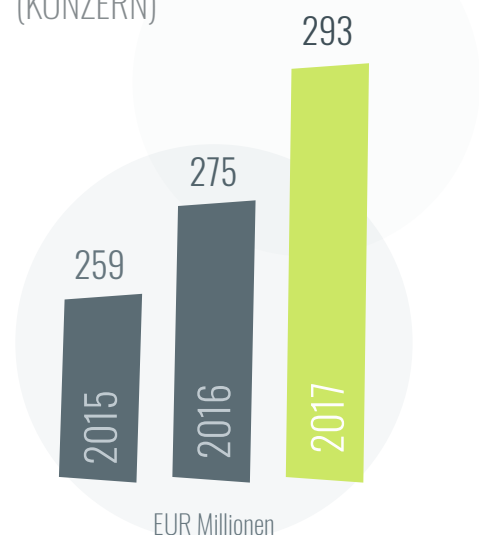


Kennzahlen zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage der TAG ist wesentlich von kontinuierlichen Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung (Nettokaltmieten), regelmäßigen Bewirtschaftungsaufwendungen und laufenden allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (inklusive der Personalaufwendungen) geprägt.

Die nachstehende Grafik verdeutlicht, dass sich die Mieterlöse von Jahr zu Jahr erhöht haben. Das Wachstum beruht sowohl auf der ankaufsbedingten Vergrößerung des Immobilienportfolios als auch auf den laufenden Mietsteigerungen in unseren Bestandswohnungen. Auch hier spiegelt sich die positive Entwicklung von Mietwachstum und Leerstandsabbau wider.

ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON WOHNUNGEN (KONZERN)



Geschäftsbericht

Der TAG Geschäftsbericht 2017 bietet weitere detaillierte Informationen zu den einzelnen Kennzahlen des Konzernabschlusses und des Immobilienportfolios. Der Geschäftsbericht steht online unter

[www.tag-ag.com/
service/downloads/
geschaeftsberichte/](http://www.tag-ag.com/service/downloads/geschaeftsberichte/)

zum Download zur Verfügung.

Die **Funds From Operations I** (FFO I) gehören zu den wesentlichen Kennzahlen für die Konzernsteuerung und ermitteln sich aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) des Gesamtkonzerns, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Ferner wird der FFO I um Ergebnisse aus Immobilienverkäufen bereinigt. Die nachfolgende Grafik zeigt den FFO I in absoluten Zahlen in den Jahren 2015 bis 2017.

Der FFO I hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Auch dies ist auf das Portfoliowachstum und die damit gestiegenen Mieterlöse zurückzuführen. Weiterhin führten sinkende Finanzierungskosten zu einer deutlichen Erhöhung des FFO I. Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein FFO I zwischen EUR 135 Mio. und EUR 137 Mio. erwartet.

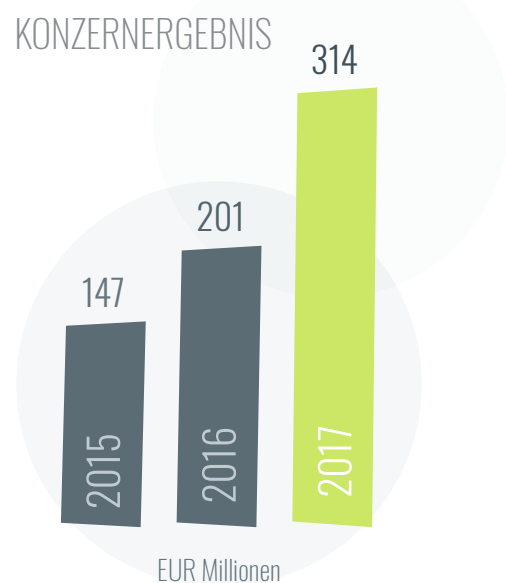
Auch auf Basis der einzelnen Aktie konnte der FFO I in den vergangenen Geschäftsjahren kontinuierlich gesteigert werden. Nach EUR 0,58 je Aktie in 2014, erhöhte sich der FFO I je Aktie in 2015 auf EUR 0,62, in 2016 auf EUR 0,72 und in 2017 auf EUR 0,87. Für das Geschäftsjahr 2018 ist ein FFO I je Aktie von EUR 0,93 eingeplant.

Der FFO I ist die zentrale Prognosegröße der TAG, d. h. jährliche Ergebnisprognosen für den Kapitalmarkt werden im Wesentlichen auf Basis dieser Kennzahl (absolut und auf Basis der einzelnen Aktie) veröffentlicht. In den vergangenen Geschäftsjahren konnte der FFO I regelmäßig im Jahresvergleich um rund 10 % und teilweise sogar mehr gesteigert werden. Auch für zukünftige Geschäftsjahre wird aus heutiger Sicht ein ähnliches Wachstum erwartet.



Das **Konzernergebnis** berücksichtigt demgegenüber sämtliche den Konzernabschluss der TAG im Jahresverlauf beeinflussenden Geschäftsvorfälle. Auch das Konzernergebnis hat sich in den vergangenen Jahren erfreulich entwickelt, wie der Grafik zu entnehmen ist.

Im Rahmen der Konzernsteuerung wird auch regelmäßig die Entwicklung der Vermögens- bzw. Finanzgrößen **Net Asset Value (NAV)** bzw. Nettovermögenswert und **Loan to Value (LTV)** bzw. Verschuldungsgrad ermittelt und an den Vorstand berichtet. Diese Größen haben sich 2017 ebenfalls positiv entwickelt. Der NAV je Aktie lag mit EUR 13,80 zum 31. Dezember 2017 deutlich über dem Vorjahreswert von EUR 11,53. Und auch der LTV verringerte sich gegenüber dem Vorjahr (57,1%) auf 52,3% zum Jahresende 2017.



Unsere Aktionäre beteiligen wir am Unternehmenserfolg durch die Zahlung einer attraktiven Dividende. Für das Geschäftsjahr 2016 wurde eine Dividende von EUR 0,57 je Aktie ausgezahlt (EUR 0,55 je Aktie für 2015) und für das Geschäftsjahr 2017 planen wir die Ausschüttung einer erneut erhöhten Dividende in Höhe von EUR 0,65 je Aktie.

Mit wirtschaftlich positiven Ergebnissen auf Immobilien- und Unternehmensebene erfüllen wir die Erwartungen unserer Aktionäre und Finanzierungspartner bezüglich kontinuierlicher Dividendenzahlungen sowie eines zuverlässigen Kapitaldienstes.

Auch andere Stakeholder der TAG erwarten eine positive Ergebnisentwicklung, z. B. unsere Mieter. Wir können nur dann kontinuierlich in unsere Wohnungen investieren, wenn die hierfür erforderlichen Mittel über kontinuierliche Mieterlöse zur Verfügung stehen.

Best Practice

Beispiel Chemnitz

Ein Beispiel für den erfolgreichen Leerstandsabbau ist die LIM-Region Chemnitz. Hier verringerte sich der Anteil leer stehender Wohnungen im Unternehmensbestand innerhalb von zwölf Monaten von 11,8 % auf 9,7 %. Insgesamt wurden in der LIM-Region EUR 9,2 Mio. durch die TAG in CAPEX-Maßnahmen investiert. Innerhalb der Region entwickelte sich die Stadt Chemnitz besonders positiv. Die Universitätsstadt profitiert vom allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung, einem starken Mittelstand sowie der Innovationsfähigkeit im Umfeld einer Vielzahl wissenschaftlicher Institutionen. Dies schafft gute Voraussetzungen für eine steigende Wohnungsnachfrage. Mit gezielten Investitionen in die Modernisierung (ca. EUR 2,0 Mio. CAPEX-Investitionsvolumen 2017) gelang es, zahlreiche leer stehende Wohnungen wieder attraktiv zu machen und dem anziehenden Wohnungsmarkt in der Stadt Chemnitz zur Verfügung zu stellen. Hier konnte der Wohnungsleerstand innerhalb eines Jahres von 9,6 % auf 6,4 % gesenkt werden. Um den Standort weiter zu stärken, sind neben der Fortführung eines noch laufenden Sanierungsprojektes im Jahr 2018 zwei weitere Modernisierungsprojekte sowie weitere Leerwohnungsherrichtungen und Großmaßnahmen geplant.

⁴Der Instandhaltungsaufwand (OPEX) umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Substanz, also den gegenwärtigen Wert der Immobilie, zu erhalten. Im Wesentlichen zählen dazu Reparaturen, auch in größerem Umfang (wie z. B. Dachreparaturen), sowie Investitionen in das Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen (wie z. B. Fassadenanstriche und Arbeiten an den Außenanlagen).

Demgegenüber beinhalten Modernisierungsaufwendungen (CAPEX) Investitionen, die zu einer Steigerung des Werts einer Immobilie bzw. zu zusätzlichen Mieteinnahmen führen. Dazu zählen sowohl umfangreichere Umbaumaßnahmen (Grundrissänderungen, energetische Sanierungen, Balkonanbauten, etc.) als auch Investitionen in einzelne Wohnungen, durch die der Standard dieser Wohnungen deutlich erhöht wird.

Bewertung des Immobilienportfolios (102-7, 103-3)

Im Fokus unserer langfristig ausgerichteten Investitionsstrategie steht eine nachhaltige wie aktive Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung sowie ein moderates, qualitatives Wachstum der Bestände in unseren zehn LIM-Regionen. (Weitere Informationen über unsere Portfoliostrategie siehe Kapitel „Unternehmensprofil.“) (103-2)

Wir klassifizieren unsere Immobilien entsprechend der beabsichtigten Nutzung. Den Kern unseres Portfolios bilden die Renditeliegenschaften, die mittel- bis langfristig im Bestand gehalten werden. Darüber hinaus ist ein geringer Anteil unserer Immobilien für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Entwicklungsprozesses bestimmt. Dieser Anteil beträgt zum 31. Dezember 2017 1,2 % beziehungsweise rund EUR 51,5 Mio. am Wert der Renditeliegenschaften. Selbstgenutzte Immobilien werden im Sachanlagevermögen bilanziert.

Die in die Immobilienbewertung eingegangenen Kalkulationsparameter werden jährlich im Anhang unseres Konzernabschlusses veröffentlicht.

Am 31. Dezember 2017 umfasste das Immobilienportfolio der TAG 83.140 Einheiten mit einem Immobilienvolumen von EUR 4,3 Mrd. Im Berichtsjahr wurden dem Portfolio durch Ankäufe 4.946 Wohneinheiten zugeführt. Dem gegenüber stehen Verkäufe von 1.951 Einheiten. Zum Ende des Berichtsjahres verzeichnete die TAG einen Gesamtleerstand von 5,8 % und liegt damit noch unter dem geringen Niveau des Vorjahres.

Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgte im Geschäftsjahr 2017 zum 30. Juni und 31. Dezember. Die Bewertung wird durch die CBRE GmbH als externem, unabhängigen Gutachter nach dem Discounted Cash Flow-Verfahren durchgeführt. Die Bewertung basiert auf Informationen, die dem Gutachter von der TAG zur Verfügung gestellt werden (z. B. aktuelle Mieterlöse und Leerstandsdaten) sowie auf Marktdaten basierende Annahmen des Gutachters (z. B. künftige Marktmieten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze). Mit Hilfe dieser externen fachlichen Expertise werden Risiken aus einer unzutreffenden Bewertung des Immobilienbestandes, die sich unmittelbar auf die Kennzahlen NAV und LTV, aber auch auf Financial Covenants für Bankkredite und Anleihen, auswirken können, reduziert.

Substanzerhalt und Wertentwicklung (102-7, 103-2)

Eine Kernkompetenz der TAG ist das aktive Immobilienmanagement mit dem Ziel der Leerstandsreduzierung und Steigerung der Mieteinnahmen sowie des Substanzerhalts und der positiven Wertentwicklung unserer Immobilien. Wir investieren kontinuierlich und den regionalen Marktanforderungen entsprechend in unsere Bestände und sichern so deren langfristige Vermietbarkeit. Darüber hinaus werden beispielsweise durch die bedarfsgerechte Modernisierung leerstehender Flächen dem Wohnungsmarkt neue marktfähige Wohneinheiten zugeführt. Letztlich generieren unsere Maßnahmen nachhaltige Renditen und tragen so zur langfristigen Steigerung des Unternehmenswertes bei.

Insgesamt investierte die TAG im Berichtsjahr 2017 EUR 71,9 Mio. in die Modernisierung und Instandhaltung⁴ ihrer Wohnungsbestände. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 (rund EUR 71,5 Mio.) haben sich diese Aufwendungen um rund 0,6 % erhöht. Der Anteil für Modernisierung (CAPEX) fällt mit EUR 42,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr rund 8 % geringer aus, während sich für Instandsetzungsmaßnahmen (OPEX) der Anteil gegenüber dem Vorjahr um 16,4 % erhöhte. Damit beziffert sich das Instandsetzungsvolumen im Jahr 2017 auf EUR 29,1 Mio.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen und aktivierten Modernisierungen seit 2015.

EUR Mio.	2017	2016	2015
Instandhaltung und Instandsetzung	29,1	25,0	25,2
Modernisierung	42,8	46,5	40,1

Damit haben wir in den vergangenen drei Jahren durchschnittlich EUR 15,2 je m² Wohnfläche jährlich in unserem Immobilienbestand investiert. (103-3)



Ausblick

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und wirtschaftlichen Stabilität unseres Unternehmens richten wir unsere Unternehmensstrategie kontinuierlich auf die Bedürfnisse unserer Stakeholder und die Anforderungen des Marktes aus. Unser Fokus ist auch zukünftig auf die Optimierung unseres Immobilienportfolios und die nachhaltige Steigerung der operativen Ergebnisse gerichtet. Der Abbau von Leerständen und die Realisierung von Mietsteigerungspotenzialen bilden auch in den folgenden Jahren die Basis für organische Wertsteigerungen. Durch ein breites Angebot an Wohnungsgrößen und -typen, eine gute Durchmischung der Mikrostandorte und eine enge, persönliche Mieterbetreuung können wir kontinuierlich Erträge und Renditen aus dem Bestand heraus generieren. Wir werden weiterhin Chancen am Markt nutzen und an unseren Standorten investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiterzuentwickeln. Eine weitere wichtige Voraussetzung für eine langfristig positive Unternehmensentwicklung ist die Sicherung eines hohen Qualifikationsniveaus unserer Mitarbeiter und die Nachwuchssicherung durch Ausbildung und Förderung (vgl. hierzu auch Kapitel „Soziale Nachhaltigkeit“).

KONZERNKENNZAHLEN	2017	2016
Mieterlöse in TEUR	293.037	275.193
Konzernergebnis in TEUR	313.674	200.679
FFO I pro Aktie in EUR	0,87	0,72
FFO I in EUR Mio.	127,4	97,0
LTV in % inkl. ausstehender Wandelschuldverschreibungen	52,3	57,1
EPRA NAV pro Aktie in EUR	13,80	11,53
PORTFOLIODATEN	31. DEZEMBER 2017	31. DEZEMBER 2016
Einheiten	83.140	79.754
Fläche in m²	5.054.778	4.878.022
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.275,4	3.856,6
Netto-Ist-Miete in EUR/m² (gesamt)	5,31	5,23
Netto-Ist-Miete in EUR/m² (Wohneinheiten)	5,20	5,11
Leerstand in % (gesamt)	5,8	6,5
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,8	6,1
Lfl-Mietwachstum in %	2,0	2,0
Lfl-Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,1	3,7
Akquisitionen/Verkäufe in Einheiten	4.946/1.951	1.651/717
Capex (Modernisierung) in EUR Mio.	42,8	46,5
Instandhaltungsaufwand (Maintenance) in EUR Mio.	29,1	25,0
Investitionen gesamt (Capex & Maintenance) in EUR Mio.	71,9	71,5

Ausgewählte ökonomische Kennzahlen // (102-7, 201-1)

Ökologie

Wesentliche Aspekte (103-1, 103-2)

Ein verantwortungsbewusster Umgang mit Ressourcen und der Umwelt ist für einen Immobilienbestandshalter wie die TAG unabdingbar.

Der Klimaschutz und die Energiewende sind bedeutende Einflussfaktoren, denen Wohnungsunternehmen gegenüber stehen. Gebäude und Wohnungen beeinflussen den Gesamtenergieverbrauch hinsichtlich Strom, Raumwärme und Warmwasser maßgeblich und stellen Wohnungsunternehmen und damit auch die TAG vor große Herausforderungen⁵.

Verbesserte energetische Standards in Gebäuden sowie ein effizienter und schonender Ressourceneinsatz tragen nachhaltig zur Senkung unseres Energie- und Ressourcenverbrauchs bei und sichern so die Lebensbedürfnisse kommender Generationen.

Vor diesem Hintergrund wurden die Optimierung der Energieeffizienz, Energieeinsparungen und ein nachhaltiges Ressourcenmanagement von der TAG und ihren Stakeholdern als wesentliche Aspekte einer nachhaltigen, ökologischen Unternehmensführung definiert. Diese Themen werden bereits in relevanten Unternehmensprozessen berücksichtigt, unter anderem bei der Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände sowie im Rahmen von Beschaffungsprozessen. Im Jahr 2016 haben wir mit dem Aufbau eines eigenen Geschäftsfeldes Energiemanagement begonnen und schaffen dadurch weitere Möglichkeiten für die Umsetzung energiesparender Maßnahmen und effizienteren Ressourceneinsatz.

⁵Laut Umweltbundesamt ist der Energieverbrauch deutscher Haushalte seit 1990 kaum gesunken und beläuft sich auf rund ein Viertel des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland. Rund drei Viertel ihres Energieverbrauchs verwenden deutsche Haushalte für das Beheizen der Wohnräume.

[www.umweltbundesamt.de/daten/
private-haushalte-konsum/wohnen/
energieverbrauch-privater-haushalte](http://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte)

[www.umweltbundesamt.de/daten/
energie/energieverbrauch-nach-
energetraegern-sektoren](http://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/energieverbrauch-nach-energetraegern-sektoren)

Wesentlichkeit der ökologischen Berichterstattung (102-46, 103-1, 103-2, 103-3)

Zu den definierten wesentlichen ökologischen Kennziffern und Zielen unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung zählen für uns folgende Kriterien:

- // Sind die Aspekte wesentlich für unseren Immobilienbestand und unser Unternehmen?
- // Sind die energetischen Kennzahlen von der TAG direkt beeinflussbar?

Grundsätzlich unterscheiden wir zwischen dem Energieverbrauch für die eigene Geschäftstätigkeit in den Geschäftsstellen der TAG (Eigenverbrauch) und den Verbräuchen in dem von uns bewirtschafteten und vermieteten eigenen Immobilienbestand (Mieterverbrauch).

Die TAG verfügt insgesamt über eine Immobilienfläche von rund 5,1 Mio. m² (Stand: 31. Dezember 2017), davon nutzen wir rund 22.000 m² für unsere eigene Verwaltungstätigkeit. Mit einem Anteil von rund 0,4% an der gesamten Immobilienfläche der TAG nehmen unsere eigenen Verwaltungsflächen aus unserer Sicht keinen wesentlichen Einfluss auf den gesamten Energie- und Wasserverbrauch. Aus diesem Grund unterscheiden wir in unserer Berichterstattung hinsichtlich der ökologischen Kennziffern nicht nach internen und den von Mietern genutzten Flächen.

Der Strom- und Wasserverbrauch unserer Mieter entzieht sich unserer direkten Einflussnahme, weshalb wir darüber nicht berichten. Stromverträge schließen unsere Mieter selbst ab und der Stromverbrauch liegt nicht in unserem Einflussbereich. Die Stromversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien betrachten wir im Verhältnis zur Gesamtfläche als nicht wesentlich.

Ist uns in beiden Bereichen kein unmittelbarer Einfluss auf das Verbrauchsverhalten unserer Mieter möglich, so kann durch ein effektives Ressourcenmanagement und technische Maßnahmen der Verbrauch in Teilen dennoch indirekt beeinflusst werden. Diese Maßnahmen zur Optimierung der Strom-, Wärme- und Wasserverbräuche beschreiben wir im Rahmen dieses Berichtes. Über Energiekennziffern der Wärmeversorgung unserer Gebäude berichten wir im Rahmen von Referenzportfolien und Primärenergiequellen, da wir hier teilweise direkten Einfluss nehmen.

Die Berichterstattung zur ökologischen Nachhaltigkeit an die Unternehmensführung erfolgt jährlich. Darüber hinaus sind wichtige Einzelthemen Bestandteil der laufenden monatlichen bzw. quartalsweisen Berichterstattung. So werden beispielsweise die Investitionen im Bereich Energiemanagement monatlich und der Status der Lieferantenverträge (Rahmenverträge) quartalsweise ausgewertet.

Optimierung der Energieeffizienz und Energiemanagement

Maßnahmen und Verbräuche in den Geschäftsstellen

Energiesparmaßnahmen (103-2)

Bei der TAG wird der bewusste Umgang mit Strom, Wasser und Heizenergie im Geschäftsalltag gefördert. Dazu gehört es z. B., unnötigen Wasserverbrauch zu vermeiden und technische Geräte und Lichtquellen bei längerem Nichtgebrauch auszuschalten.

Zur Untersuchung von weiteren Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Verringerung des Energieverbrauchs haben wir unter anderem im Jahr 2015 ein Energieaudit an den Büro- und Verwaltungsstandorten der TAG durchgeführt.⁶ Das Audit umfasste die energetische Analyse der technischen Gebäudeausstattung, der industriellen Anlagen sowie der technischen Anlagen zur Aufrechterhaltung der Betriebsabläufe.

Anhand der Analyse wurde ein Energieverbrauchsprofil erstellt und relevante Bereiche mit Optimierungspotenzial identifiziert. Im Ergebnis wurde u. a. die Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen, wodurch eine Einsparung von jährlich rund 33.400 kWh, beziehungsweise rund EUR 5.700 pro Jahr, bewirkt werden kann. Die TAG hat mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen.

⁶Neben den Verwaltungsgebäuden der TAG wurden auch Mieter- und Hausmeisterbüros sowie sonstige betriebliche Einrichtungen berücksichtigt.

Travel Management und Fuhrpark

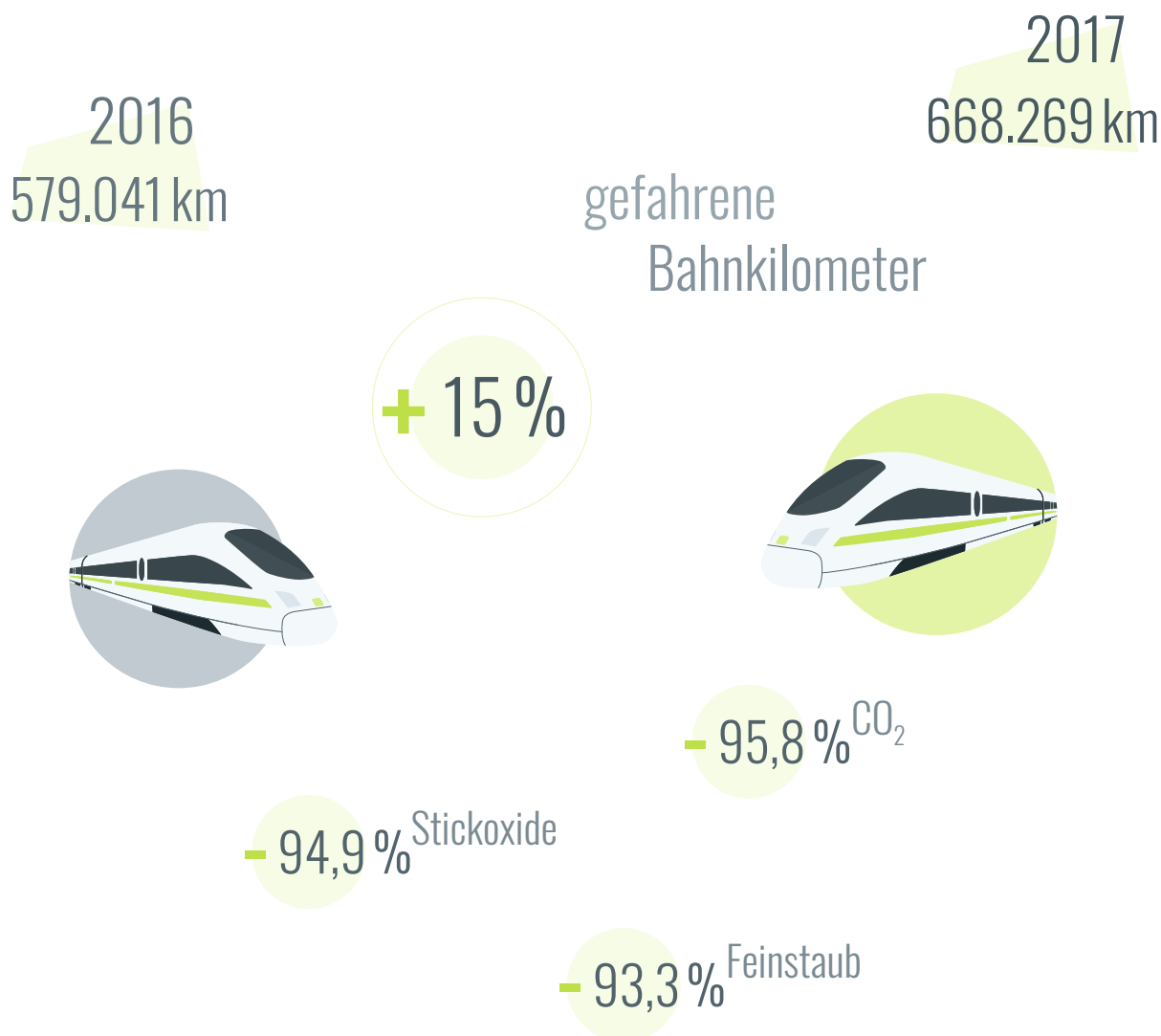
Für Dienstleistungen vor Ort und Gespräche mit Mietern und Vertragspartnern sind Dienstreisen notwendig. Diese Reisen kosten- und ressourcenschonend zu gestalten, ist Aufgabe des zentralen TAG Travel Managements. Organisation und Buchung von Dienstreisen erfolgen zentral, zumeist auf Basis günstiger Rahmenverträge, beispielsweise über das Firmenportal der Deutschen Bahn.

Nach Möglichkeit nutzen wir für die interne Kommunikation zwischen verschiedenen Standorten oder mit Geschäftspartnern auch Web- und Telefonkonferenzen.

Des Weiteren stellen wir unseren Mitarbeitern für die Ausübung ihrer geschäftlichen Tätigkeiten auch personenbezogene Kraftfahrzeuge beziehungsweise Poolwagen zur Verfügung. Die Fahrzeugflotte der TAG umfasst 284 Fahrzeuge, davon 205 Poolwagen und 79 personengebundene Dienstfahrzeuge. Für kurze Distanzen stehen an unseren Standorten insgesamt zwölf Dienstfahrräder zur Verfügung. Darüber hinaus prüfen wir derzeit Möglichkeiten zum Einsatz von Elektrofahrzeugen an unseren großen

TAG Standorten mit konzentrierten Beständen. Bei der Fahrzeugauswahl und Fahrzeugnutzung werden strenge Maßstäbe an geringen Kraftstoffverbrauch, Fahrzeugschonung und Kostenbewusstsein angelegt.

Grundsätzlich sind unsere Mitarbeiter angehalten, Bahnfahrten einer Pkw-Nutzung vorzuziehen. Neben der Ausnutzung von Kosten- und Zeitvorteilen spielen hierbei ökologische Kriterien eine immer größere Rolle. Gegenüber 2016 hat sich 2017 die Zahl der gefahrenen Bahnkilometer um ca. 15 % erhöht (von 579.041 km auf 668.269 km). Gegenüber der PKW-Nutzung konnten damit im Berichtsjahr 95,8 % an CO₂, 94,9 % Stickstoffoxide und 93,3 % Feinstaub eingespart werden. Wird der Endenergieverbrauch einschließlich der Vorkette berücksichtigt, so wurde in 2017 durch die Bahnnutzung 73,0 % weniger Energie gegenüber der PKW-Nutzung verbraucht. Bedingt durch die Ausweitung des Geschäfts und der damit verbundenen Reisetätigkeit erhöhte sich die Intensität der Bahn- und PKW-Nutzung gegenüber 2016. Der CO₂-Ausstoß in Tonnen aufgrund der Nutzung von Diesel- und Benzinfahrzeugen erhöhte sich um 21,1 % beziehungsweise um 18,8 %. (305-3, GHG-Indir-Abs)



KRAFTSTOFFVERBRAUCH

	2016	2017	Faktor allg.	2016	2017
Diesel	281.318,11 Liter	340.577,48 Liter	x 2,91 kg CO ₂	818.635,70 kg CO ₂	991.080,47 kg CO ₂
Benzin	72.803,41 Liter	86.476,97 Liter	x 2,69 kg CO ₂	195.841,17 kg CO ₂	232.623,05 kg CO ₂
Summe	354.121,52 Liter	427.054,45 Liter		1.014.476,87 kg CO ₂	1.223.703,52 kg CO ₂

Kraftstoffverbrauch und CO₂-Ausstoß in Kilogramm (2016 und 2017) // (305-1, GHG-Dir-Abs)

	PEV [L BENZINÄQUIVALENT]	CO ₂ [kg]	NO _x [kg]	PM ₁₀ [kg]
Ersparnis gegenüber PKW 2016	-38.451	-108.177	-278,26	-7,97
	-72,7 %	-95,6 %	-94,5 %	-92,8 %
Ersparnis gegenüber PKW 2017	-44.493	-125.039	-321,37	-9,25
	-73,0 %	-95,8 %	-94,9 %	-93,3 %

Einsparung Schadstoffe Bahnnutzung gegenüber PKW-Nutzung 2016, 2017 // (305-1, 305-3, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs)

Maßnahmen und Verbräuche im Bestand

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung (103-2)

Zum Substanz- und Werterhalt und zur Anpassung unserer Immobilien an Mieter- und Marktanforderungen führen wir Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch (vgl. Kapitel „Ökonomie“). Dabei legen wir besonderen Wert auf den Einsatz umweltfreundlicher und langlebiger Produkte und Materialien. Darüber hinaus achten wir auf Wiederverwertbarkeit bzw. die Möglichkeit von Wertstoff-Recycling. Im Rahmen von Modernisierungen verbessern wir mittels vielfältiger Maßnahmen die Energieeffizienz der Wohnungen und Gebäude.

Durch die Verwendung qualitativer und langlebiger Materialien sichern wir eine dauerhafte Funktionalität von Substanz und Ausstattung unserer Bestände und tragen indirekt zur Ressourcenschonung bei. Wir stellen beispielsweise unseren Materialeinsatz und unsere Leistungsverzeichnisse sukzessive auf qualitativ höherwertige Materialien um. Dies betrifft z. B. Bodenbeläge (langlebige CV-Beläge mit höheren Nutzschichtdicken oder robusteres Laminat), qualitätsvolle Sanitäreinbauten, biologisch unbedenkliches Fliesenmaterial oder verschleißarme Armaturen mit Keramikeinsatz. Diese Maßnahmen sind nicht nur ökologisch sinnvoll sondern auch wirtschaftlich und erhöhen außerdem den Komfort für unsere Mieter.

Zur Schonung von Ressourcen und mit Blick auf deren Wiederverwertbarkeit wird beispielsweise im Rahmen der Komplettsanierung von Bädern geprüft, ob sich die bestehenden Badewannen oder Duschen für einen Wiedereinbau eignen. Im Elektrobereich achtet die TAG unter anderem auf den Einbau von untereinander kombinierbaren Geräten und im Malerbereich werden Materialien von Systemherstellern verwendet.

Alle Reinigungsarbeiten werden entsprechend geltender hygienischer Grundsätze durchgeführt und es dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, die durch das Umweltbundesamt registriert sind. Alle Dienstleister sind angehalten, Entsorgungen entsprechend der Bestimmungen der örtlichen Aufsichtsbehörde und des Umweltschutzes zu tätigen. (103-3)

Energie Wohnen Service GmbH (103-2, 103-3)

Um das Energiemanagement zu professionalisieren und die TAG auch in diesem Bereich zukunftssicher aufzustellen, wurde 2016 die Energie Wohnen Service GmbH (EWS) als Energiegesellschaft der TAG gegründet.

Aufgabe der EWS sind zunächst die Wärmeerzeugung und -versorgung der Bestandsimmobilien sowie die Instandhaltung und Modernisierung der Heizanlagen. Ebenso finden alle regelmäßigen Funktionskontrollen sowie eine Überwachung der Anlagen statt.

Die EWS hat das langfristige Ziel, die energiewirtschaftliche und energietechnische Bewirtschaftung und Versorgung aller TAG Immobilien komplett abzudecken. Durch die ganzheitliche Steuerung wird so der zukünftige Energieeinsatz der Gebäude nachhaltig angepasst. Hiermit spart die EWS deutlich messbar den Ausstoß von CO₂ und wirkt preisdämpfend auf die Betriebskosten der Mieter.

Mit der Gründung der EWS haben wir das Energiemanagement der TAG-Gruppe professionalisiert und streben eine zusätzliche Wertschöpfung im Sinne der Nachhaltigkeit an. Die Modernisierung von bestehenden Heizungsanlagen sorgt für eine messbare Reduzierung der Emissionen und für den nachhaltigen Einsatz von Ressourcen. Zum Einsatz kommen hier innovative und modernste Technologien bezüglich der Energieerzeugung, der nachstehenden Verteilung und des Betriebes. Oberstes Gebot dabei sind eine sichere und ökologische Versorgung mit hoher Verfügbarkeit und der damit verbundene aktive Beitrag zu den gesetzten klimapolitischen Zielen.

AUFGABEN DER EWS

ENERGIE
Wohnen Service GmbH

Energiegesellschaft der TAG

Wärmeerzeugung und -versorgung



Instandhaltung und Modernisierung von Heizanlagen



Funktionskontrollen sowie Überwachung



Für die Zukunft wird im Hinblick auf die Erweiterbarkeit des Geschäftsmodells der EWS auch die Vorteilhaftigkeit der Produktion von Wärme und Strom über Blockheizkraftwerke untersucht. Die Erbringung weiterer energienaher Dienstleistungen wie Messdienstleistungen, die Erstellung von Energieausweisen oder die Durchführung von Legionellenprüfungen werden in diesem Zusammenhang ebenfalls geprüft.

Für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung konzentrieren wir uns in einem ersten Schritt auf den Geschäftsbereich Wärme. Hierbei tritt die EWS seit 2016 als gewerblicher Wärmelieferant auf. Zum 31. Dezember 2017 versorgt die EWS 22.626 Einheiten und damit rund 27% des aktuellen Gesamtwohnungsbestandes der TAG mit Heizenergie und ggf. Warmwasser.

Für diesen Bericht wurden die Verbrauchsdaten eines Analyseportfolios aus 100 Objekten bzw. 6.173 Einheiten aus dem Jahr 2016 ausgewertet. Die ermittelten Verbräuche sind nach den vorliegenden, vorläufigen Daten aus dem Jahr 2017 annähernd konstant geblieben. Über die Verbrauchsdaten für die im Jahr 2017 in die Wärmeversorgung durch die EWS übernommenen Bestände berichten wir im Folgejahr.

Wärmeverbräuche Analyseportfolio 2016

57 der 100 Objekte des Analyseportfolios 2016 wurden über die EWS mit Fernwärme und 43 Objekte mit Gas beheizt. Die Gesamtheizfläche der Fernwärme-Objekte beträgt 311.691 m², die über Gas beheizte Objektfläche rund 45.052 m². In Summe versorgte die EWS 2016 dort rund 356.743 m² mit Wärme.

Energieeinsparung durch Anlagenerneuerung

Durch die EWS wurden im Jahr 2017 109 Heizzentralen fachgerecht modernisiert. Im Zuge der gezielten Zusammenlegung von Heizzentralen wurden insgesamt 100 neue Heizzentralen errichtet. Die Gesamtleistung der erneuerten Heizzentralen beträgt 9.880 kW. Davon wurden zehn Fernwärmestationen mit einer Leistung von 3.700 kW umgebaut und zehn Heizzentralen von Heizöl auf Erdgas mit einer Wärmeleistung von 818 kW umgerüstet. Die übrigen modernisierten Anlagen werden weiterhin mit Erdgas betrieben.

Basierend auf der Brennstoffeinsparung durch Anlagenmodernisierungen verringert sich der Primärverbrauch ab 2018 voraussichtlich jährlich um 563.077 kWh. In diesem Zuge reduziert sich der CO₂-Ausstoß aller Voraussicht nach jährlich um 762 Tonnen.⁷

Durch den Einsatz hocheffizienter Pumpen sowie energiesparender Komponenten bei der Anlagensanierung verringert sich der Primärenergiebedarf an Betriebsstrom bei den sanierten Anlagen um jährlich 60% (246.300 kWh). Über die Anlagensanierung können ab 2018 jährlich rund 130 Tonnen CO₂ eingespart werden.

⁷Basis dieser Berechnungen sind die Energieverbräuche mit einem Durchschnittswert der letzten drei Abrechnungsperioden und prognostiziertem Jahresnutzungsgrad. In die Berechnungen zu den Verbräuchen aus Fernwärmeanlagen wurde die letzte Abrechnung vor der Umstellung einbezogen.

⁸Für die Berechnungen wurden CO₂-Emissionsfaktoren nach GEMIS (Version 4.95) verwendet.

BRENNSTOFF	EINHEITEN	WÄRMEVERBRAUCH (MWh)	WÄRMEVERBRAUCH (kWh/m ²)	CO ₂ -AUSSTOß (kg)	CO ₂ -AUSSTOß (kg/m ²)
Fernwärme	5.378	36.051,7	115,67	9.409.502,57	30,19
Gas	795	5.013,4	111,28	1.253.355,56	27,82
Gesamt	6.173	41.065,2	115,11	10.662.858,13	29,89

Energieverbrauch, Energieintensität und CO₂-Emissionen⁸ (Wärmeversorgung) // (302-1, 302-2, 302-3)

Indirekte Maßnahmen zur Optimierung der Verbräuche von Wärme, Wasser und Strom (103-2)

Über die zuvor beschriebenen Maßnahmen hinaus wird der Verbrauch von Wärme, Strom und Wasser in unseren Beständen in erster Linie durch das Verbrauchsverhalten unserer Mieter beeinflusst. Wir selbst können den Verbrauch allerdings durch gezielte, kleinere Maßnahmen indirekt steuern. Beispielsweise nehmen wir über verbesserte Fassadendämmungen oder die Erneuerung von Fenstern und Dächern Einfluss auf den Wärmeverbrauch unserer Gebäude. Der Einbau von Bewegungsmeldern und der Einsatz von Energiesparlampen mit Halogen- und LED-Beleuchtung sind beispielhafte Maßnahmen der TAG zur Verringerung des Stromverbrauchs in den Allgemeinflächen.

Im Rahmen von Grundrissänderungen bei Modernisierungsmaßnahmen werden in den Wohnungen regelmäßig fensterlose Bäder in Tageslichtbäder umgebaut, was den Strombedarf weiter reduziert. In puncto Wasserverbrauch setzen wir Sanitärprodukte mit Wassersparfunktionen ein, um die Mieter bei der Einsparung ihres Wasserverbrauchs zu unterstützen.

Ergänzend hierzu beraten wir unsere Mieter aktiv in unseren Mieterbüros vor Ort und stellen ihnen Informationen (Broschüren, Flyer etc.) rund um ein effektives Nutzungsverhalten zum Thema energiesparendes Verbrauchsverhalten und Lüften zur Verfügung.



Ausblick

Mit der Übernahme der Wärmeversorgung, des Energiemanagements und der Anlagenbetreuung in unseren Beständen durch unsere Energiegesellschaft EWS haben wir auch mit dem Aufbau unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung für diesen Bereich begonnen. Wir berichten zunächst über ein Referenzportfolio der durch die EWS betreuten Bestände. Mit der sukzessiven Ausweitung der Versorgung weiterer Bestände durch die EWS in den nächsten Jahren (geplant ist langfristig eine Ausweitung auf ca. 70.000 bis 75.000 Einheiten bzw. ca. 90 % des Gesamtportfolios) werden wir auch die Zahl der im Referenzportfolio betrachteten Einheiten fortlaufend erhöhen. Im Fokus stehen außerdem die weitere Optimierung des Brennstoffeinkaufs und des Energiemanagements sowie die Fortführung der Erneuerung von Heizanlagen durch die EWS.

Bei der Verringerung der Energieverbräuche in unseren Geschäftsstellen bzw. durch unsere Mitarbeiter konzentrieren wir uns zunächst auf die weitere Optimierung des Travel Managements und des Fahrzeugeinsatzes sowie die Umsetzung der im Rahmen des Energieaudits vorgeschlagenen Einsparmaßnahmen.

Darüber hinaus arbeiten wir daran, unsere Mitarbeiter und unsere Mieter weiter durch gezielte Maßnahmen für das Energiesparen und die Ressourcenschonung zu sensibilisieren. Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung wird durch stärkere Nutzung moderner und umweltfreundlicher Technologien und Materialien sowie umweltschonender Entsorgung und Wiederverwertung ebenfalls ein Beitrag zum Schutz der Umwelt geleistet.

Ressourcenmanagement

Ein effizienter Umgang mit Ressourcen in unseren Beständen und Geschäftsstellen ist uns sowohl aus ökologischer Sicht als auch aus ökonomischen Gründen ein sehr wichtiges Anliegen. (103-1)

Maßnahmen und Verbräuche in den Geschäftsstellen (103-2, 103-3)

Eine wichtige Komponente bei der Ressourcenschonung ist die Digitalisierung. Im Zuge der Optimierung unserer Unternehmensprozesse wurden diese auch unter dem Gesichtspunkt der Ressourcenschonung bewertet und angepasst. Wesentliche operative Geschäftsprozesse wurden überarbeitet und viele Einzelschritte vereinfacht und digitalisiert. Beispiele dafür sind die Umstellung auf einen elektronischen Rechnungsworkflow (vgl. Kapitel „Nachhaltigkeit“, Ausführungen zur Lieferkette), das elektronische Handwerkerportal zur Auftragsvergabe oder die elektronische Akte.

Darüber hinaus werden weitere interne Prozesse, wie Genehmigungsverfahren und diverse Anträge, zunehmend über das Intranet und das Personalportal (Urlaubsanträge etc.) abgewickelt. Auch das Organisationshandbuch und die Richtlinien der Gesellschaft sind hier hinterlegt.

Dies bringt im Ergebnis Zeitersparnisse für die Mitarbeiter und trägt zur Schonung von Ressourcen wie Papier, Strom und Druckerfarbe bei.



Papiereinsparung und –wiederverwertung (301-1)

Durch digitales Dokumentenmanagement, elektronische Genehmigungsverfahren und Archivierung sowie papierlose Auftragsabwicklung sparen wir viel Papier ein.

Über die papierlose Auftragsabwicklung von rund 54.400 Aufträgen im Rahmen des Handwerkerportals konnte der Papierverbrauch (z. B. Auftragschreiben, Auftragsbestätigungen, Rechnungsschreiben) deutlich reduziert werden. Je nach Umfang des Auftrages wurden auf diesem Weg ca. drei bis zwölf Seiten Papier je Auftrag eingespart. Unter der Annahme eines durchschnittlichen Papierverbrauchs von sieben Seiten je Auftrag, ergibt dies eine gesamte Papierersparnis von ca. 381.000 Seiten während des Berichtsjahres.

Der Druck und Versand notwendiger postalischer Anschreiben (z. B. Betriebskostenabrechnungen und Mieterinformationen) erfolgt aus Effizienzgründen und mit dem Ziel weiterer Ressourceneinsparungen durch einen Rahmenvertragspartner.

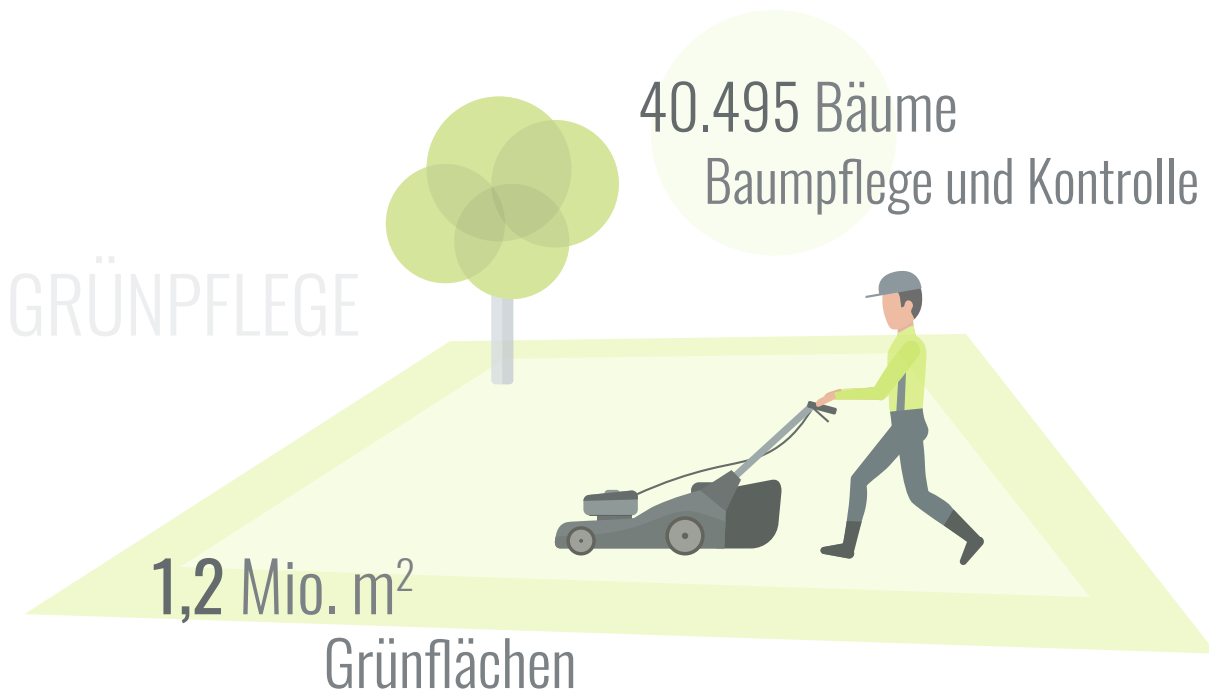
Durch weitere Partner gewährleisten wir zudem die Rückgabe von Altpapier zu einer 100%igen Rohstoffrückgewinnung. In Summe konnten rund 6.000 kg Papier in den Papierkreislauf zurückgeführt werden.

Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung ist es unser Ziel, die papierlose und elektronische Bearbeitung von Dokumenten und die zugehörige Kommunikation im Unternehmen weiter auszubauen.

Einsparungen von Ressourcen und Energie im IT-Bereich

Ein nachhaltiger und umsichtiger Einsatz von IT-Geräten kann den Ressourcenverbrauch positiv beeinflussen. Die Mitarbeiter der TAG wurden für dieses Thema sensibilisiert. Vorgaben und Richtlinien zum Umgang mit technischen Geräten wie PC, Bildschirme und Drucker sollen zu einem bewussteren Umgang beitragen (beispielsweise werden vorrangig Multifunktionsdruckgeräte statt Einzelplatzdrucker eingesetzt und es sind ressourcenschonende Druckeinstellungen zu wählen).

Rechenzentren haben grundsätzlich einen sehr hohen Energiebedarf. Durch den Einsatz sogenannter Green IT spart unser Rechenzentrum in Düsseldorf erhebliche Mengen an Kühlenergie und Strom.



So kann beispielsweise durch den zusätzlichen Anschluss eines energiearmen Wärmetauschers zur Kühlung bis zu 70% der jährlichen Kühlenergie eingespart werden. Darüber hinaus wurde die Anzahl der Server durch Virtualisierung reduziert, dies führte zu einer 50%igen Stromkostenersparnis. Hierdurch wird überdies weniger Abwärme verursacht und weniger Kühlenergie benötigt.

Maßnahmen und Verbräuche im Bestand (103-1, 103-2, 103-3)

Abfall- und Müllmanagement

Ein effektives Müllmanagement trägt maßgeblich zur Wiederverwertung von Ressourcen sowie zu einer besseren Auslastung der Abfallbehälter und damit zu geringeren Betriebskosten für unsere Mieter bei. Aus diesem Grund wird das Prinzip der Mülltrennung an unseren Hauptstandorten strikt eingehalten. Darüber hinaus erhöhen saubere Quartiere die Lebensqualität ihrer Bewohner. An unseren größeren Standorten haben wir externe Dienstleister mit dem Abfallmanagement beauftragt. Dazu gehört beispielsweise die Musterknaben eG in Gera, Salzgitter, Döbeln und Erfurt.

Um das Umweltbewusstsein in unseren Quartieren zu stärken, organisieren wir beispielsweise regelmäßig einen gemeinsamen Frühjahrsputz mit Mietern an verschiedenen Standorten (weitere Informationen vgl. Kapitel „Soziale Nachhaltigkeit“). Auch die Beteiligung an gemeinsamen Umweltaktionen lokaler Akteure stärkt den bewussten Umgang mit

Ressourcen und sensibilisiert Mieter für das Thema Umweltschutz. In Gera ermöglichen wir den Kindern aus den umliegenden Kindergärten und Schulen im Quartier das spielerische Lernen in puncto Mülltrennung. So können bei einem Besuch in unseren Räumlichkeiten auf spielerische Art verschiedene Müllarten wie Bioabfälle, Kunststoffe und Zeitungen in Form von illustrierten Magneten der gelben, blauen oder Bio Tonne zugeordnet werden. Die TAG-Umweltideen sind in zweifacher Hinsicht wichtig: Sie helfen den Mietern von morgen sowie ihren Eltern bei der Mülltrennung und stärken das Bewusstsein für mehr Sauberkeit vor der Tür und damit im Quartier.

Grünpflege (304-2)

Die Bewirtschaftung unserer Bestandsflächen erfolgt nach festgelegten qualitativen Standards und Prozessen. Dabei wird die Pflege unserer Grünflächen zunehmend über unseren zentralen Einkauf ausgeschrieben und gesteuert. Dies betrifft derzeit rund 1,2 Mio. m² Grünflächen an unseren Standorten in Erfurt, Gera, Dresden, Chemnitz, Brandenburg an der Havel, Merseburg, Nauen, Lausitz und Görlitz. Diese umgeben 29.600 Wohneinheiten (rund ein Drittel unseres gesamten Wohnungsbestands).

Auch für die Baumpflege und -kontrolle wurden Rahmenverträge abgeschlossen (derzeit für insgesamt rund 40.495 Bäume). Dies sichert den Erhalt der Bäume bzw. deren Ersatz durch Neupflanzung. Den im Rahmen der Bewirtschaftung unserer Grünanlagen anfallenden Grünschnitt stellen wir zur Weiterverwertung Biogasanlagen und regionalen Bauern zur Verfügung.



Ausblick

Zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs wollen wir die sich durch die fortschreitende Digitalisierung bietenden Möglichkeiten zukünftig noch stärker nutzen. Dafür wollen wir beispielsweise weitere Teilprozesse digitalisieren und die papierlose Kommunikation und Auftragsbearbeitung weiter ausbauen.

Des Weiteren arbeiten wir an der Ergänzung der Auswahlkriterien für Lieferanten, Rahmenvertragspartner und anderer Dienstleister um weitere Nachhaltigkeitsaspekte.

A pink circular graphic with a thin white border, partially overlapping the 'Best Practice' header.

Best Practice

Beispiel (301-1)

An den Standorten Gera, Erfurt, Döbeln und Salzgitter arbeiten wir mit einem der führenden deutschen Dienstleister für den Bereich Abfallmanagement zusammen, der Musterknaben eG. Der Dienstleister betreibt ein modernes Müllmanagement. Bestandteil des Leistungspaketes für unsere Standorte sind z. B. die Mülltrennung beziehungsweise die Nachsortierung der Abfall- und Wertstoffgefäße sowie die Säuberung der Abfallstandorte.

Mit Hilfe modernster Müllschleusen ist es möglich, die Abfallmengen korrekt zu ermitteln. Durch die Erfassung von Müllsünden kann das Umweltbewusstsein der Mieter über Strafge­lder oder Nachschulungen in der Mülltrennung geschärft werden.

Der Einsatz professioneller Dienstleister im Müllmanagement hat sich bewährt. Die Ziele, Müll einzusparen, Wertstoffmengen zu erhöhen und damit sowohl einen Beitrag für die Umwelt zu leisten, als auch zu einer Senkung der Nebenkosten der Mieter durch die Reduzierung der Müllkosten beizutragen, konnten bereits erreicht werden. Eine weitere Reduzierung der Abfallmengen sowie Erhöhung der Wertstoffmengen wird angestrebt.

Projektergebnisse

Das erste Müllmanagement-Projekt mit der Musterknaben eG wurde 2013 in Salzgitter gestartet. In den darauffolgenden Jahren folgten die Standorte Gera und Döbeln (beide in 2014) und Erfurt (2015). Im Jahr 2016 wurde an allen vier Standorten insgesamt pro Woche rund 300.000 Liter Restabfall und somit Restmüllkosten in Höhe von rund EUR 900.000 gegenüber dem Projektbeginn eingespart. Damit wurden je Wirtschaftseinheit rund EUR 39 jährlich an Abfallkosten gespart.

Ein weiteres Ziel ist es, Wertstoffmengen durch gezielte Mülltrennung zu erhöhen. Im Jahr 2016 konnten pro Woche insgesamt rund 370.000 Liter mehr gesammelte Werkstoffe in der gelben Tonne (Verpackungen), der blauen Tonne (Papier und Pappe) sowie in der Bioabfalltonne gesammelt werden.

Das effektive Müllmanagement erzielte in 2016 schließlich eine CO₂-Einsparung in Höhe von rund 1.400 Tonnen pro Jahr. Über Abfallvolumen und Einsparungen in 2017 wird im Folgejahr berichtet.

Soziale Nachhaltigkeit

Attraktive Wohnungsbestände und lebenswerte Wohnquartiere, in denen sich unsere Mieter wohlfühlen, sowie motivierte und zufriedene Mitarbeiter sind maßgebliche Säulen unseres Unternehmenserfolgs. Unter dem Gesichtspunkt „soziale Nachhaltigkeit“ sind sie Teil der in diesem Bericht unter Kapitel „Nachhaltigkeit“ dargestellten Wesentlichkeitsmatrix. (103-1)

Marktgerechte Wohnungsbestände und lebenswerte Nachbarschaften (103-1, 103-2)

Bedarfsgerechter Wohnraum und Service

Im Fokus unseres unternehmerischen Handelns stehen moderne, bedarfsgerechte Wohnungen zu bezahlbaren Mieten für jede Lebenslage: von der Familienwohnung über Studenten-WGs bis zum Seniorenappartement. Wir richten unser Wohnungsangebot an den Anforderungen der regionalen Märkte aus und bieten Mieterhaushalten mit unterschiedlichen Ansprüchen und Einkommen ein passendes, zukunftsfähiges Zuhause. An Standorten, an denen es für bestimmte Zielgruppen keine geeigneten Wohnungen gibt, schaffen wir durch gezielte Umbaumaßnahmen individuellen und passenden Wohnraum. Zugleich fördern wir eine soziale Durchmischung unserer Bestände, indem wir zum Beispiel mehr barrierearme Angebote zur Verfügung stellen. Rund 1.000 unserer Wohnungen sind bereits seniorengerecht ausgebaut und 13 % der Einheiten sind mittels Aufzug erreichbar. Darüber hinaus schaffen wir an Hochschulstandorten Wohnraum für Studierende mit günstigen Apartments und WG-Wohnungen, die gut angenommen werden und für viele Studenten eine attraktive Alternative zum Wohnheim sind.

Nicht nur durch bauliche Maßnahmen, sondern auch mit umfangreichen Dienstleistungsangeboten sorgt die TAG dafür, dass die Wohnqualität steigt und Wohnraum altersübergreifend attraktiv ist. Ein Beispiel hierfür sind unsere Concierge-Services, die wir unseren Mietern in Erfurt und Gera anbieten.

Berufstätige, die ihre Pakete unter der Woche nicht annehmen können, wissen diesen Service ebenso zu schätzen, wie ältere Bewohner, die Kleinigkeiten des Alltags allein nicht mehr bewältigen können. Egal, ob ein Schloss klemmt oder ein Vorhang aufgehängt werden muss, unsere Concierges sind mit helfender Hand zur Stelle.

Zu einer guten Mieter- und Bestandsbetreuung gehören für uns auch ein serviceorientierter Umgang mit unseren Mietern, Mietinteressenten und Geschäftspartnern sowie der regelmäßige persönliche Kontakt mit ihnen vor Ort. Daher sind wir in zahlreichen Quartieren mit Mieter- und Hausmeisterbüros (im Jahr 2017 bereits 69) präsent und direkt ansprechbar. Dies ermöglicht eine schnelle und individuelle Klärung von Fragen und Anliegen rund um das Wohnen und stärkt das gegenseitige Vertrauen.

Der enge Kontakt zwischen unseren Mietern und Mitarbeitern liefert außerdem regelmäßige Rückmeldungen zur Zufriedenheit unserer Mieter mit unseren Leistungen und Angeboten. Feedback dazu erhalten wir auch über regelmäßige Mieterbefragungen und aus unserem Dienstleistungsmonitoring, bei dem die Servicequalität bewertet wird.

Zusätzlich bieten wir an ausgewählten Standorten auch eine umfangreiche Wohnraumberatung mit Beispielausstattungen (z. B. Musterbäder in verschiedenen Varianten oder mit Alltagshilfen für Senioren) und z. T. auch vollausgestattete Musterwohnungen an. Unsere gezielt geschulten Mitarbeiter beraten interessierte Mieter bei der Auswahl und informieren über mögliche Zuschüsse für geförderte Umbaumaßnahmen.

Starke Nachbarschaften (103-2, 203-1, 413-1, Comty-Eng)

Die Stärkung unserer Standorte und eine hohe Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren sind für die Zufriedenheit unserer Mieter und unseren langfristigen Vermietungserfolg entscheidende Faktoren. Dazu gehören ein gepflegtes Wohnumfeld mit Aufenthaltsmöglichkeiten, soziale Hilfsangebote, Dienstleistungen und eine intakte Infrastruktur sowie Freizeitangebote.

Die regionalen Leiter des Immobilienmanagements verantworten das lokale Engagement und alle Maßnahmen des Quartiersmanagements in ihrer Region sowie die zugehörige Quartiersentwicklung. Im Rahmen unserer standortbezogenen Maßnahmen setzen wir sowohl auf die Stärkung und Wiederbelebung vorhandener Strukturen, als auch auf neue gemeinsame Aktivitäten mit Kommunen, Vereinen und Wohlfahrtsverbänden. Unsere Mieter legen Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und generationsübergreifenden Betreuungs- und Freizeitangeboten. Eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen und eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind weitere Voraussetzungen für eine gute Entwicklung von Wohnquartieren. Dabei konzentrieren wir uns entsprechend unserer Kernkompetenzen auf die Wohnumfeldgestaltung (z. B. Grün- und Spielflächen) und die Förderung bzw. Implementierung sozialer Hilfs- und Freizeitangebote. Bei Bedarf engagieren wir uns auch darüber hinaus, zum Beispiel durch Investitionen und Aktivitäten zur Verbesserung von Nahversorgungsangeboten.

In- und außerhalb unserer Wohnhäuser streben wir gute Nachbarschaft und sozialen Zusammenhalt zwischen den Mietern sowie eine hohe Identifikation der Bewohner mit dem jeweiligen Quartier an. Wo Bewohner sich wohl fühlen, Außenanlagen gepflegt und Fassaden ansehnlich gestaltet sind, achten sie verstärkt darauf, dass diese pfleglich behandelt und Beschädigungen vermieden werden.

Ein Schwerpunkt unseres lokalen und sozialen Engagements ist die Einrichtung und der Betrieb einer Vielzahl von Freizeit- und Familienzentren im unmittelbaren Umfeld unserer Bestände. In den von uns kostenfrei zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten werden je nach Bedarf vielfältige Freizeitkurse, Informationsveranstaltungen, Ausflüge und Betreuungsmöglichkeiten angeboten.

Vor Ort arbeiten wir eng mit sozialen Organisationen, wie der Arbeiterwohlfahrt, dem Arbeiter-Samarter-Bund, der Caritas, der Johanniter-Unfall-Hilfe oder der Volkssolidarität zusammen. Auch unsere Mieter können sich mit eigenen Ideen einbringen und engagieren. Mit unseren Aktiv-Treffs, in denen unterschiedliche Generationen zusammenkommen, unterstützen wir das Miteinander in der Nachbarschaft. Wir fördern ebenso die Eigeninitiative und Nachbarschaftshilfe unserer Mieter und erleichtern Geflüchteten die Aufnahme und Integration in das neue Umfeld und in bestehende Gemeinschaften. (102-12)

Um insbesondere älteren Menschen die aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben mit gemeinschaftlichen Aktivitäten zu erleichtern, haben wir beispielsweise in Hermsdorf (Thüringen) neben den dortigen 81 seniorengerechten Wohnungen auch ein modernes Umfeld für Mehrgenerationenwohnen sowie Gemeinschaftsräume für Senioren eingerichtet. Dort können Mieter aktiv zusammenkommen, alte Bekanntschaften pflegen oder neue Freundschaften schließen. Auf Wunsch werden ihre dortigen Aktivitäten von erfahrenen Fachkräften begleitet.

Wir unterstützen Vereine und soziale Initiativen. Im Rahmen von vielen einzelnen Aktionen, mal in Form einer Geldspende, mal durch Sponsoring von Sport- und Spielausstattungen oder der Bereitstellung eines Grundstücks für einen neuen Kita-Anbau, leisteten wir im Jahr 2017 einen aktiven Beitrag für den Erhalt sozialer Angebote in unseren Nachbarschaften. Ein Fokus liegt dabei auf der Jugendarbeit. Mit dem Verein „Jugend mit Perspektive e.V.“, kurz „Jumpers“, hat die TAG in Erfurt, Gera und Salzgitter Kinder- und Familienzentren initiiert. Das Wohl der Kinder haben sich die „Jumpers“ als oberstes Gebot auf ihre Fahne geschrieben, so bieten sie umfangreiche Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche an, ebenso helfen sie bei familiären Problemen und schulischen Herausforderungen.

Bezahlbare Mieten

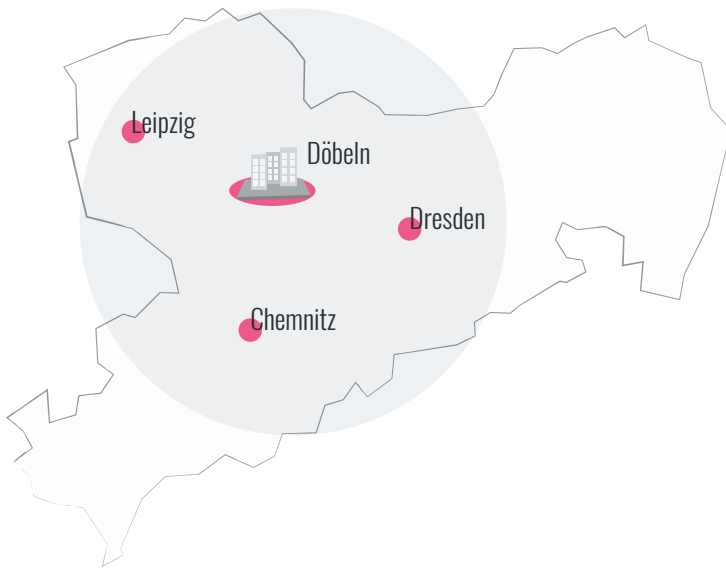
Wir bieten unseren Mietern dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und moderne Ausstattungen, die breite Zielgruppen ansprechen. Die Wohnungen werden vor dem Einzug attraktiv hergerichtet und häufig können auch individuelle Wünsche berücksichtigt werden. Mit solchen Maßnahmen erreichen wir eine hohe Kundenbindung sowie eine geringe Fluktuation in unseren Beständen.

Bei Modernisierungen werden Nutzen und Finanzierbarkeit durch die jeweiligen Bewohner und künftige Zielgruppen sorgfältig abgewogen. Gegebenenfalls werden dabei die Kosten nicht bis zum gesetzlich möglichen Maß auf die Kaltmiete umgelegt.

In der Neuvermietung lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2017 bei EUR 5,47 pro m² pro Monat und damit rund 5,2 % über der durchschnittlichen Ist-Miete im Wohnungsbestand von EUR 5,20 pro m² pro Monat (Stichtag 31. Dezember 2017). Gegenüber dem Vorjahr sind die Mieten damit moderat gestiegen. Unser positiver Leerstandsabbau zeigt, dass wir dabei erneut das richtige Maß zwischen Marktentwicklung und Bezahlbarkeit der Mieten gewählt haben. (Wir verweisen hierzu auch auf unsere Ausführungen zum Mietwachstum und zur Leerstandsentwicklung im Kapitel „Ökonomie“.)

Langfristige Mietverhältnisse sind ebenfalls Ausdruck einer engen Mieterbindung. Zum 31. Dezember 2017 hatten knapp 56 % der Mietverhältnisse bei der TAG eine Laufzeit von mehr als 5 Jahren, knapp 37 % eine Laufzeit von mehr als 10 Jahren (ohne Berücksichtigung von Mieterwechseln innerhalb unseres Bestandes).

Im Ergebnis finden Familien wie Singles, Senioren und Studierende ebenso wie berufstätige Paare bei uns ein passendes Zuhause, so dass eine nachhaltige Vermietung unserer Wohnungen und eine gute Ertragsbasis gesichert sind.



Best Practice

Quartiersentwicklung in Döbeln (Nord)

(413-1, 203-1, Comty-Eng)

Döbeln ist eine sächsische Kleinstadt und Mittelzentrum mit stabilen Zukunftsaussichten. Die Stadt zieht vor allem Familien und Menschen mittleren Alters aus den umliegenden Ortschaften an. Dennoch ist der Zuzug verhalten und das Durchschnittsalter liegt über dem Bundesdurchschnitt. Während im Stadtzentrum und in Döbeln Ost eine gut ausgebildete Infrastruktur vorzufinden ist, weist Döbeln Nord in dieser Hinsicht noch gewisse Defizite auf.

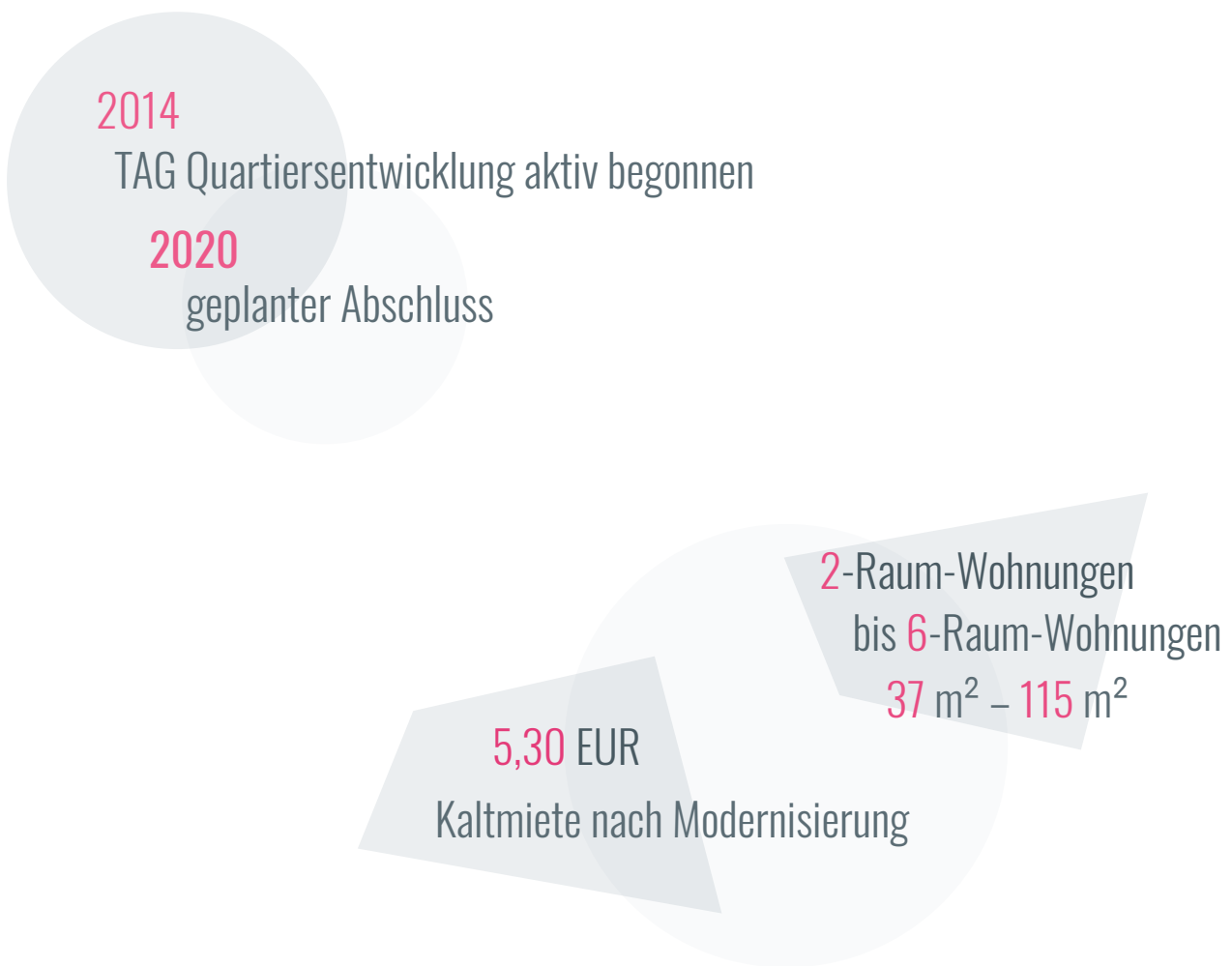
Unser Konzept zur Entwicklung von Döbeln Nord ist entsprechend dem Quartiersumfang besonders umfangreich und langfristig ausgelegt. Die besondere Ausgangssituation, unter anderem mit einem überdurchschnittlichen Leerstand und die unzureichende Infrastruktur hinsichtlich gesundheitlicher Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs erfordern eine ganze Reihe von strategischen Maßnahmen.

Maßnahmen im zeitlichen Verlauf

In einem ersten Schritt galt es, bis Ende 2014 mit gezielten Sanierungsmaßnahmen die Bestandsmieterstruktur zu festigen und das soziale Engagement und Miteinander im Quartier zu fördern. Hierbei nutzten wir bevorzugt vorhandene Strukturen und bauten diese weiter aus.

Umgesetzte Maßnahmen

- // Umfangreiche Sanierung sowie Modernisierung bis hin zur Komplettsanierung
- // Schaffung vielfältiger Grundrisse
- // Ausbau und Stärkung des sozialen Engagements
- // Betreibung eines eigenen Bewohnertreffs „L(i)ebenswert Wohnen“
- // Schaffung von Infrastruktur durch Bau eines Discounters



Seit Ende 2014 wurden die Sanierungsmaßnahmen intensiviert und vielfältige neue Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen (Paare, Alleinstehende, Senioren und Familien) geschaffen. Dazu gehören z. B. neue Grundrissvielfalten für Familienwohnungen sowie die Bereitstellung altersgerechter Wohnungen für Senioren und die Einbindung einer Tagespflege.

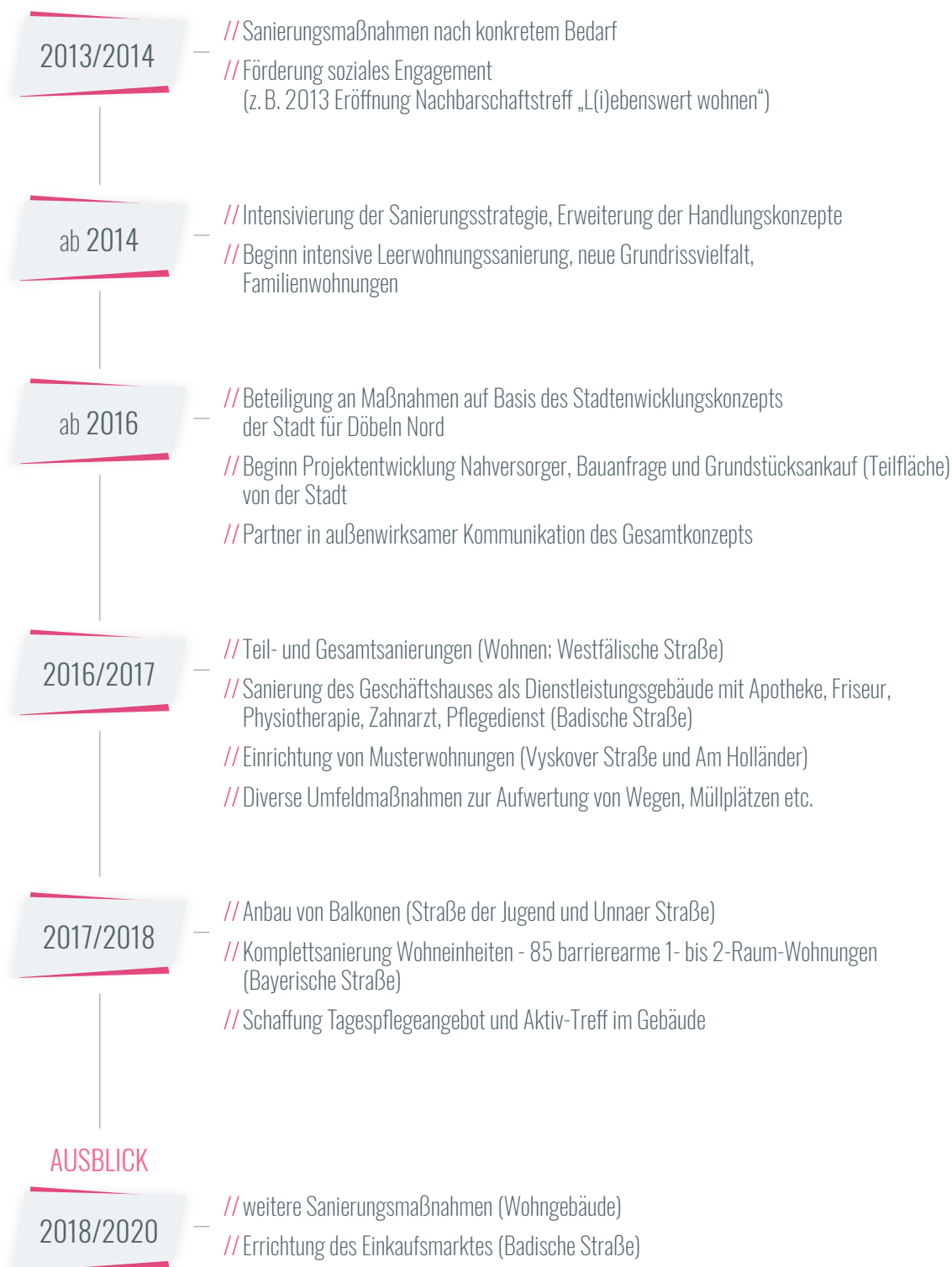
Um darüber hinaus ein breites Angebot im Quartier an Versorgungsangeboten zu erreichen, haben wir das dort bereits bestehende Dienstleistungsgebäude 2016/2017 saniert. Hier bieten jetzt unter anderem ein Friseursalon, Arztpraxen und eine Apotheke ihre Dienste an.

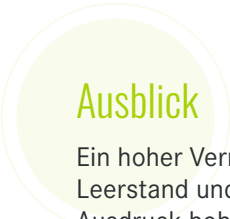
Zur Verbesserung der Versorgung im Stadtteil beteiligen wir uns überdies seit 2016 an Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzepts für Döbeln Nord und der Umsetzung einzelner Maßnahmen. In diesem Zusammenhang realisieren wir seit 2016 die Projektentwicklung zur Wiederansiedlung eines Einzelhandelsmarktes. Dessen Errichtung ist für 2018 geplant.

In diesem Zeitraum werden auch weitere Maßnahmen, wie der Anbau von Balkonen und (Komplett-) Sanierungen, fortgeführt.



MAßNAHMEN DÖBELN-NORD IM ZEITVERLAUF





Ausblick

Ein hoher Vermietungsstand, deutlich sinkender Leerstand und positives Feedback der Mieter sind Ausdruck hoher Mieterzufriedenheit und enger Mieterbindung. Durch unser aktives, regionales Immobilienmanagement, eine intensive Mieterbetreuung vor Ort sowie durch noch mehr zielgruppenspezifische Wohnungsangebote und die Berücksichtigung individueller Mieterwünsche möchten wir die Mieterzufriedenheit und -bindung weiter erhöhen. Unser Servicelevel wollen wir beispielsweise durch die Schaffung zusätzlicher Kommunikationsformate, wie ein elektronisches Mieterportal, weiter steigern. Ebenso planen wir auch zukünftig regelmäßige Mieterbefragungen und die Fortführung des Dienstleistungsmonitorings.

Mit der Weiterführung unserer Hilfs-, Beratungs- und Freizeitangebote wollen wir auch zukünftig zum sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren beitragen und dabei die Zusammenarbeit mit den etablierten Akteuren vor Ort ausbauen.

Im Rahmen des monatlichen Reporting und der monatlichen Abstimmungsrunden von LIMs und COO werden auch auf Ebene der LIM-Regionen wichtige Entwicklungsdaten regelmäßig ausgewertet und laufende Projekte und Maßnahmen ggf. nachjustiert. Wir sind dabei, die Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien in die laufenden Auswertungen weiter zu standardisieren. (103-3)

Nachhaltige Personalkultur

Wertschätzende Unternehmenskultur, Transparenz und Mitbestimmung (103-1, 103-2)

Erfahrung, Kompetenz, Loyalität und das hohe Engagement unserer Mitarbeiter sind die Grundpfeiler unseres Unternehmens. Unsere Mitarbeiter sind die Basis unseres erfolgreichen Handelns, des Erreichens der gesteckten Ziele und des Austausches mit unseren Mietern. Die TAG hat den Anspruch, ein verlässlicher und attraktiver Arbeitgeber zu sein. Damit kommt dem Personalmanagement in der TAG eine bedeutende Rolle zu, denn alle Mitarbeiter sollen die Möglichkeit haben, ihre individuellen Fähigkeiten einzubringen und die Zukunft der TAG aktiv mitzugestalten. Eine partnerschaftliche Kultur und flache Hierarchien prägen die Arbeitsatmosphäre in der TAG. Kompetenz und Verantwortungsbewusstsein in Kombination mit Fairness und Freundlichkeit sowie konstruktivem und fachübergreifendem Dialog sind der wesentliche Bestandteil unserer wertschätzenden Unternehmenskultur.

Unseren Mitarbeitern übertragen wir Verantwortung und fördern ein kreatives und eigenständiges Handeln. Neben den turnusmäßigen Mitarbeitergesprächen finden in bestimmten Intervallen auch Mitarbeiterbefragungen zur Bewertung der internen Zusammenarbeit, Zufriedenheit, Servicequalität und möglichen Optimierungspotenzialen statt, deren Ergebnisse in die gemeinsame Erarbeitung von Verbesserungsmaßnahmen einfließen. Dies erfolgt beispielsweise im Rahmen der TAG Ideenwerkstatt, die bereits vor einigen Jahren ins Leben gerufen wurde und die jedem Mitarbeiter ermöglicht, sich aktiv an der Unternehmensentwicklung zu beteiligen.

NACHHALTIGE PERSONALKULTUR



OFFENE GESPRÄCHE
INDIVIDUELLE FÄHIGKEITEN **KOMPETENZ**
KONSTRUKTIVER UND FACHÜBERGREIFENDER **DIALOG**
FLACHE HIERARCHIEN **FREUNDLICHKEIT**
VERANTWORTUNGSBEWUSSTSEIN
FAIRNESS PARTNERSCHAFTLICHE KULTUR
VERTRAUEN

Im Rahmen der Mitbestimmung führen wir regelmäßig konstruktive und offene Gespräche mit unserem Gesamtbetriebsrat und den regionalen Betriebsräten. Die Integration der Mitbestimmung ins unternehmerische Handeln wird in der TAG im täglichen Arbeitsprozess durch eine enge persönliche Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen Betriebsrat, Standorten bzw. Leitungen der Fachabteilungen und Personalabteilung gewährleistet.

Der Betriebsrat wird rechtzeitig über geplante Maßnahmen unterrichtet und frühzeitig in Abstimmung und Umsetzung dessen involviert.

Personalstruktur und Chancengleichheit

(102-7, 102-8, 103-1, 103-2, 401-1, 405-1, Emp-Turnover, Diversity-Emp)

In der TAG waren am Jahresende 2017 neben dem Vorstand insgesamt 1.051 Mitarbeiter⁹ beschäftigt (31. Dezember 2016: 883 Mitarbeiter). Im Berichtsjahr 2017 haben wir 274 neue Arbeitnehmer eingestellt; diese insbesondere in unserem konzerneigenen Hausmeisterservice (TAG Immobilien Service GmbH, 136 bzw. ca. 50%) sowie in den Bereichen operatives Immobilienmanagement und Verwaltung (102 bzw. ca. 37%).

Die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter hat bei uns einen hohen Stellenwert. Allen Mitarbeitern werden unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter und körperlichen Beeinträchtigungen gleiche Chancen eingeräumt. Die Quote beschäftigter Frauen lag am 31. Dezember 2017 insgesamt bei rund 60%, in Führungspositionen bei einer vom Vorstand festgelegten Frauenquote von mindestens 40%. Für den Vorstand hat der Aufsichtsrat eine Frauenquote von mindestens 30% festgelegt, die schon seit Jahren erfüllt wird. Gleichberechtigung von Mann und Frau ist für uns selbstverständlich. Die Grafik auf der Folgeseite zeigt die Altersstruktur unserer Mitarbeiter.

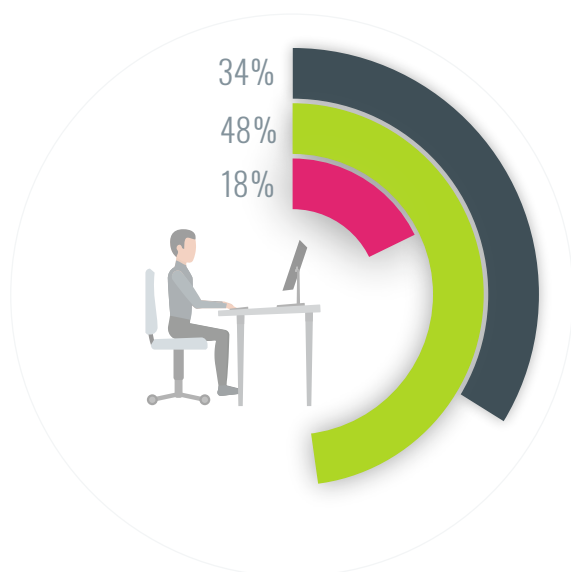
Das Durchschnittsalter lag 2017 bei rund 43 Jahren. Es ist Teil unserer nachhaltigen Personalentwicklung, in der TAG stets eine ausgewogene Mischung aus jungen Kollegen sowie erfahrenen Mitarbeitern zu beschäftigen. Dies fördert erfahrungsgemäß das Betriebsklima und ist eine gute Basis für Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch innerhalb der TAG. Der Anteil der schwerbehinderten Mitarbeiter, die bei der TAG überwiegend im Verwaltungsbereich beschäftigt sind, lag im Jahr 2017 bei 3,6%.

Im Jahr 2017 gab es in der TAG, wie in den Vorjahren, keine Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG). (103-3, 406-1)

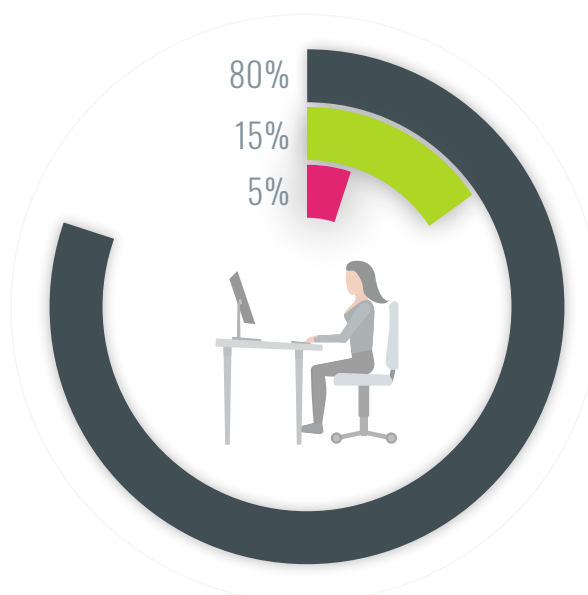
Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei der TAG lag 2017 bei rund acht Jahren für alle nichtgewerblichen Mitarbeiter einschließlich Auszubildende (v. a. Verwaltungsbereich und operatives Immobilienmanagement). Im gewerblichen Bereich (dies betrifft überwiegend unseren neu aufgebauten Hausmeister- und Handwerkerbereich) liegt die Betriebszugehörigkeit derzeit bei 3,4 Jahren.

⁹Einschließlich Azubis und studentische Mitarbeiter.

ALTERSSTRUKTUR



BESCHÄFTIGUNGSART

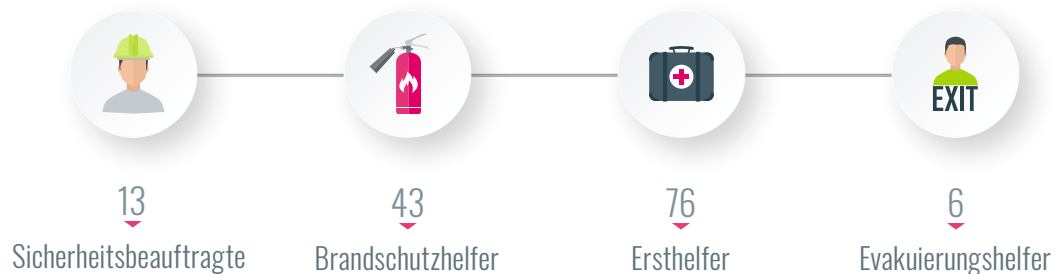


Die Fluktuation bei der TAG Immobilien AG belief sich 2017 auf 9,0% (ohne Renteneintritte und gewerbliche Mitarbeiter).

Wir fördern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Dafür bieten wir beispielsweise diverse Möglichkeiten der Teilzeitarbeit, eine vorübergehende Reduzierung der Wochenarbeitszeit und auch Homeoffice-Regelungen an. Darüber hinaus haben 45 Mitarbeiter im Berichtsjahr die Möglichkeit einer Elternzeit in Anspruch genommen, davon werden bis einschließlich 2018 voraussichtlich 44 an ihren Arbeitsplatz zurückkehren. Im Berichtsjahr 2017 haben 23 Mitarbeiter nach der Elternzeit ihre Arbeit wieder aufgenommen. Flexible Arbeitszeiten und die Möglichkeit eines Standortwechsels tragen ebenfalls dazu bei, dass unsere Mitarbeiter private Verpflichtungen und berufliche Anforderungen besser miteinander vereinbaren können. (401-3)

Die Vergütung unserer Mitarbeiter erfolgt leistungs- und marktgerecht in Abhängigkeit vom jeweiligen Anforderungsprofil der Position, der Berufserfahrung und vorhandenen Zusatzqualifikationen. Die Zahlung von mindestens flächendeckendem Mindestlohn ist für uns selbstverständlich. Neben einer fairen Leistungsvergütung bieten wir unseren Mitarbeitern diverse Sozialleistungen, wie eine betriebliche Altersvorsorge, eine Gruppenunfallversicherung sowie attraktive vermögenswirksame Leistungen. Diese Angebote gelten für alle Beschäftigten. Die TAG beschäftigt keine Mitarbeiter auf Basis von Tarifverträgen. (102-41, 405-2, Diversity-Pay)

ARBEITSSICHERHEIT



Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (403-1, 403-2, H & S-Emp)

Der Gewährleistung von Arbeitssicherheit, Arbeitsschutz, Brandschutz sowie erster Hilfe bei Notfällen wird in der TAG sowie den mit ihr verbundenen Unternehmen ein hoher Stellenwert beigemessen. Im Fokus dabei steht der Schutz der Gesundheit der Beschäftigten ebenso wie die Erhaltung materieller Werte der Unternehmen. Entsprechende Regelungen (unter anderem Arbeitsschutzinformationen, Sicherheitsunterweisungen, betriebsärztliche Betreuung, Brandschutzordnung, Anforderungen an einen gesunden Arbeitsplatz etc.) sind in Richtlinien dokumentiert und werden regelmäßig überprüft, aktualisiert und kommuniziert. Jeder Mitarbeiter wird einmal jährlich zu arbeitsschutzrelevanten Themen persönlich unterwiesen. (103-1, 103-2)

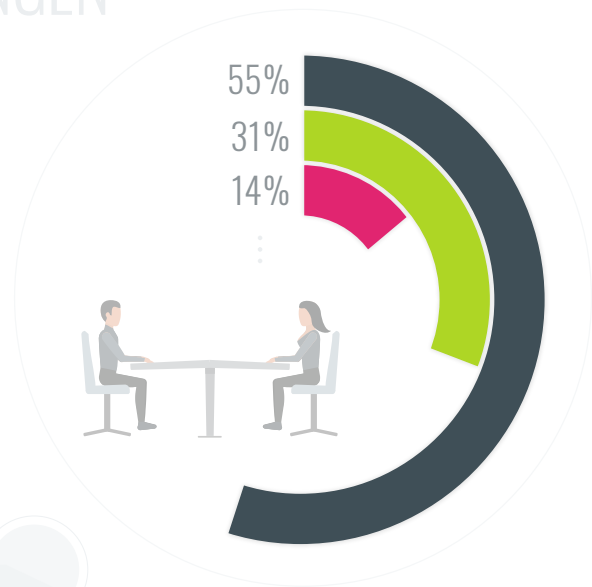
Mindestens viermal jährlich finden Arbeitssicherheitsausschusssitzungen statt, mit dem Ziel, das Arbeitssicherheitssystem der TAG weiter zu verbessern und den Dialog mit den Mitarbeitern auch bei diesem Thema kontinuierlich zu führen. An den Sitzungen nehmen auch die Standortbetriebsräte teil. (103-3)

In die professionelle Umsetzung von Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sind neben den internen Verantwortlichen auch externe Spezialisten eingebunden. Für ihre Standorte hat die TAG 13 Sicherheitsbeauftragte, 43 Brandschutzhelfer, sechs Evakuierungshelfer und 76 Ersthelfer im Einsatz. Sämtliche in diesen Bereichen tätigen Mitarbeiter haben für diese Aufgaben die entsprechende Ausbildung absolviert.

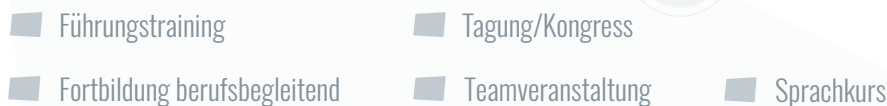
Bei den Begehungen vor Ort durch externe und interne Beauftragte wurden im Jahr 2017 keine gravierenden Mängel bezüglich des Arbeitsschutzes festgestellt. Es hat keine schwerwiegenden Arbeitsunfälle gegeben (24 Arbeitsunfälle¹⁰ bzw. Unfallrate von 2,3 %, keine arbeitsbedingten Todesfälle). Unsere Mitarbeiter unterliegen keinem nachweislich durch die Art der Tätigkeit begründeten erhöhtem Krankheits- oder Verletzungsrisiko.

¹⁰Dabei handelte es sich überwiegend um Wegeunfälle sowie kleinere Verletzungen, z. B. bei Hausmeistertätigkeiten.

TEILNEHMER WEITERBILDUNGEN



ANDERE WEITERBILDUNGEN



Mitarbeiterqualifikation und Weiterbildung

(103-1, 103-2, 103-3, 404-1, 404-2, Emp-Training)

Personalentwicklung

Die Entwicklung und individuelle Förderung unserer Mitarbeiter entsprechend ihrer Fähigkeiten und Ziele ist für uns wegweisender Bestandteil der nachhaltigen Personalentwicklung. Denn die Anforderungen an die verschiedenen Berufsfelder verändern sich und die beruflichen Aufgaben können von unseren Beschäftigten nur im Falle zielgerichteter Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen dauerhaft auf gleichbleibend hohem Niveau erfüllt werden. Besonders im Hinblick auf den demographischen Wandel, die Abwanderung und den anhaltenden Fachkräftemangel ist es für uns wichtig, unsere Mitarbeiter gezielt zu qualifizieren und im Unternehmen zu halten. Durch individuelle Entwicklungsmöglichkeiten können wir Mitarbeitern und dem Unternehmen den größten Nutzen bieten. Diese werden sowohl im regelmäßigen Austausch zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten als auch im Rahmen der jährlichen Mitarbeitergespräche gemeinsam reflektiert.

Im Berichtsjahr 2017 verzeichnete die TAG mehr als 1.000 Schulungstage. Dies entspricht durchschnittlich acht Stunden je Mitarbeiter. Insgesamt nahmen 1.060 Mitarbeiter an internen wie externen Schulungen teil.

Die Inanspruchnahme von weiblichen und männlichen Mitarbeitern entspricht hierbei in etwa der Geschlechterverteilung der TAG. Bei den externen Weiterbildungen und den Inhouse-Schulungen handelte es sich überwiegend um Fachseminare, beispielsweise zu den Themen Verkehrssicherungspflichten, Betriebskosten, Vermietung oder Kundenkommunikation. Zu unseren internen Weiterbildungsveranstaltungen gehören beispielsweise auch unsere bewährten Best-Practice-Treffen in vielen Fachbereichen, die einen konzernweiten Fach- und Erfahrungsaustausch ermöglichen und zur Verbesserung von Arbeitsprozessen beitragen.

Außerdem fördern wir berufsbegleitende Fortbildungen zum Ausbilder, Coach oder Immobilienfachwirt. So haben beispielsweise zwei unserer Mitarbeiter in 2017 eine zweijährige berufsbegleitende Fortbildung zum geprüften Immobilienfachwirt abgeschlossen. Darüber hinaus bieten wir unseren leitenden Mitarbeitern regelmäßig Führungskräfte trainings und Coachings an.

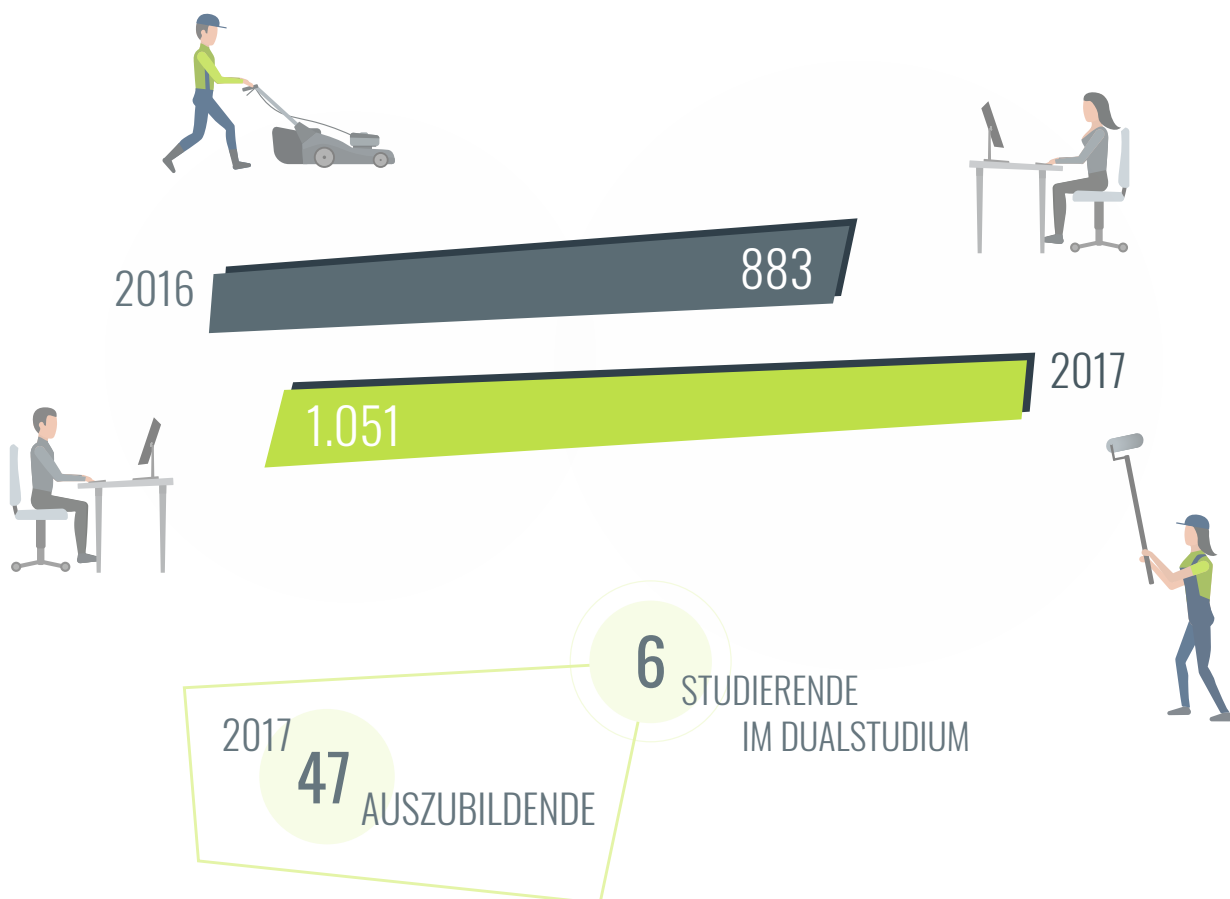
Die Grafik gibt einen Überblick über unsere Weiterbildungsangebote und deren Teilnehmeranteil im Berichtsjahr.

Berufsausbildung

Wir ermöglichen Schulabsolventen über Ausbildungen oder ein Duales Studium den direkten Einstieg in unser Unternehmen. Nach erfolgreicher Ausbildung bieten wir je nach Möglichkeit an verschiedenen Standorten Weiterbeschäftigungen an.

Mit insgesamt 47 Auszubildenden hatten wir im Jahr 2017 drei Auszubildende mehr als im Vorjahr. 17 Auszubildende haben ihre Ausbildung im Jahr 2017 neu begonnen. Ebenfalls 17 Auszubildende haben im Berichtsjahr ihre Ausbildung erfolgreich beendet und wir haben hiervon 12 Auszubildende in ein festes Angestelltenverhältnis übernommen. Derzeit bieten wir an verschiedenen Standorten Ausbildungen für Immobilien- und Bürokaufleute sowie im handwerklichen Bereich (z. B. Anlagenmechaniker) an. Für 2018 wird die Aufnahme weiterer Ausbildungsberufe geprüft. Über die klassische Berufsausbildung hinaus bilden wir derzeit sechs Studenten im Rahmen eines dualen Studiengangs Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft aus, davon haben zwei im Jahr 2017 ihr Studium aufgenommen.

MITARBEITER UND AUSBILDUNG



Ausblick

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter und ihre Identifikation mit der TAG und unseren Unternehmenszielen fördern wir weiterhin vor allem durch gute, faire Arbeitsbedingungen, attraktive Sozialleistungen und individuelle Entwicklungsmöglichkeiten. Wir arbeiten an der Weiterentwicklung der Fortbildungsangebote, um das hohe Qualifikationsniveau unserer Mitarbeiter zu sichern und Potenziale zu fördern. Um weitere Potenziale zur Verbesserung von Arbeitsabläufen und der fach- und abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit aufzudecken, wurde bereits ein Projekt zur Weiterentwicklung des kollegialen Miteinanders angestoßen.

Der Wissenstransfer und Informationsaustausch soll im Unternehmen durch die regelmäßige Einbindung von Mitarbeitern aus allen Unternehmensbereichen weiter gefördert werden.

Für 2018 planen wir, ein neues TAG Mitarbeiteraktionsprogramm zu etablieren und Mitarbeitern damit eine weitere Möglichkeit zu bieten, am gemeinsamen Erfolg zu partizipieren. Darüber hinaus wollen wir das Angebot an präventiven Gesundheitsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter ausweiten.

Fortschritt und Ausblick

Zielerreichung

Die Zukunftsfähigkeit eines Unternehmens fußt auf einer nachhaltigen Unternehmensführung. Die zuvor erläuterten wesentlichen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte dienen uns als Fahrplan für die Erreichung der von uns langfristig gesteckten Nachhaltigkeitsziele. Diese wiederum erreichen wir mit ausgewählten, aufeinander abgestimmten Maßnahmen, die, dauerhaft durchgeführt, maßgeblich die Fortentwicklung der TAG beeinflussen.

Die nachfolgende Übersicht führt wesentliche Handlungsfelder, Ziele sowie künftig geplante Maßnahmen auf und verdeutlicht den Grad der Zielerreichung (Status) im Berichtsjahr 2017.

NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

HANDLUNGSFELDER UND ZIELE	TEILZIELE/WESENTLICHE MAßNAHMEN	STATUS
Nachhaltigkeitsberichterstattung	// Regelmäßige Berichterstattung zu Nachhaltigkeitsaspekten // Ausbau der Datenerfassung und Berichterstattung zur Nachhaltigkeit // stärkere Verzahnung der Nachhaltigkeitsberichterstattung mit dem TAG-Berichts- und Steuerungssystem	  
Corporate Governance und nachhaltige Lieferkette	// Überprüfung der Lieferantenverträge/ Rahmenverträge hinsichtlich der Ergänzung von Nachhaltigkeitskriterien (2018 bzw. fortlaufend)	

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEITZIELE

HANDLUNGSFELDER UND ZIELE	TEILZIELE/WESENTLICHE MAßNAHMEN	STATUS
Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens	// Nutzung der Digitalisierung als Chance, unsere Effizienz und Cashflow-Stärke durch neue digitale Prozesse und Services weiter auszubauen // Nachwuchssicherung durch weiterhin hohe Ausbildungsquote und Förderung von Talenten	 
Werterhalt und Wertsteigerung	// Investitionen in den Bestand (Bestandserhalt, Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit und nachfragegerechte Bestandsentwicklung) // Portfoliooptimierung durch Nutzung regionaler Wachstums- und Renditepotenziale sowie selektiver Verkaufschancen	 
Sicherstellung einer positiven Ergebnisentwicklung	// Abbau von Leerständen und Realisierung von Mietsteigerungspotenzialen // Kontinuierliche Steigerung des FFO I je Aktie (von EUR 0,87 in 2017 auf EUR 0,93 in 2018) // Zahlung einer attraktiven Dividende (EUR 0,65 je Aktie in 2017 sowie EUR 0,70 je Aktie für 2018)	  

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEITSZIELE

HANDLUNGSFELDER UND ZIELE	TEILZIELE/WESENTLICHE MAßNAHMEN	STATUS
Reduzierung des Ressourcenverbrauchs und Optimierung des Ressourceneinsatzes	// Stärkere Nutzung der sich durch die fortschreitende Digitalisierung bietenden Möglichkeiten zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs, z. B. Digitalisierung weiterer Teilprozesse und Ausbau der papierlosen Kommunikation (2018 bzw. fortlaufend)	↗
Erhöhung der Energieeffizienz und Absenkung der CO ₂ -Emissionen	// Sukzessive Ausweitung der Versorgung weiterer Bestände durch die EWS in den nächsten Jahren (auf ca. 70.000 bis 75.000 Einheiten bzw. ca. 90 % des Gesamtportfolios) und im Zuge dessen auch fortlaufende Erhöhung der Zahl der im Referenzportfolio betrachteten Einheiten	↗
	// weitere Optimierung des Einkaufs von Brennstoffen und des Energiemanagements durch EWS	↗
	// Fortführung der sukzessiven Erneuerung der Heizungsanlagen durch EWS	↗
	// weitere Optimierung des Travel Managements und des Fahrzeugeinsatzes, z. B. Prüfung des Einsatzes von Elektro-Autos an verschiedenen Standorten (2018)	↗
	// weitere Sensibilisierung der Mitarbeiter und Mieter für Energiesparmaßnahmen und Ressourcenschonung	↗
Umweltfreundliche Bestandsbewirtschaftung	// Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien	↗
	// Verstärkung des Engagements zur Ressourcenschonung durch effiziente und verantwortungsbewusste Materialverwendung, Wiederverwertung und Müllreduzierung in den Bereichen Facility Management und Müllmanagement	↗
	// Ergänzung der Auswahlkriterien für Lieferanten, Rahmenvertragspartner und andere Dienstleister um Nachhaltigkeitsaspekte (2018/2019)	☒

☒ geplant ↗ in Umsetzung → fortlaufend ☑ erfolgt

SOZIALE NACHHALTIGKEITSZIELE

HANDLUNGSFELDER UND ZIELE	TEILZIELE/WESENTLICHE MAßNAHMEN	STATUS
Weitere Steigerung der Mieterzufriedenheit und Mieterbindung	// Kundenorientierter Service mit regionaler und persönlicher Betreuung // Fortführung des Dienstleistungsmonitorings // Regelmäßige Durchführung einer Mieterbefragung (alle 3 bis 5 Jahre) // Schaffung weiterer Kommunikationsformate, z. B. elektronisches Mieterportal (2018)	➤ ➤ ➤ ☒
Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und Mitarbeiterbindung	// Weiterentwicklung der Fortbildungsangebote // Weiterentwicklung des kollegialen Miteinanders (2018 bzw. fortlaufend) // Einführung eines Mitarbeiteraktienprogramms (2018) // Etablierung eines Angebotes an Gesundheitsmaßnahmen für Mitarbeiter	➤ ➤ ☒ ☒
Fortführung des gesellschaftlichen Engagements und Stärkung unserer Wohnquartiere	// Fortführung der Maßnahmen zur Quartiersentwicklung, z. B. Fortsetzung der Maßnahmen in Döbeln-Nord (2018 bis 2020) // Fortsetzung der Unterstützung von bzw. Zusammenarbeit mit lokalen sozialen Organisationen sowie Fortführung und Ausweitung unserer Hilfs-, Beratungs- und Freizeitangebote // Regelmäßige Mieteraktionen an allen Standorten (Veranstaltungen, Mieter-/Kinderfest, Frühjahrsputz etc.)	➤ ➤ ➤

☒ geplant ➤ in Umsetzung ➔ fortlaufend ☑ erfolgt

Ausblick 2018

Auch für das kommende Berichtsjahr steht die kontinuierliche Durchführung und Weiterentwicklung der wesentlichen Maßnahmen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele im Vordergrund. Im ökonomischen Sinne bedeutet dies die nachhaltige Optimierung des Portfolios – sei es durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen oder durch gezielte An- und Verkäufe. Unsere ökologische Berichterstattung werden wir fortentwickeln. Als Basis hierzu dient die Ausweitung der Energiedienstleistungen unserer Energiegesellschaft EWS auf nahezu unser gesamtes Portfolio.

Hierdurch werden wir im Stande sein, die CO₂-Emissionen sowie Verbräuche für Warmwasser und Heizenergie in ihrer Gesamtheit zu erfassen und nachhaltig senken zu können. Zur Erhaltung der Mitarbeiterzufriedenheit planen wir neben der Weiterentwicklung der Fortbildungsangebote die Einführung eines Mitarbeiteraktienprogramms und Angebote zur Gesundheitsförderung. Darüber hinaus werden wir unser Engagement vor Ort in unseren Quartieren und die Zusammenarbeit mit lokalen Organisationen weiter fortführen.

GRI INHALTSINDEX¹¹

(102-55)



GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DES INDIKATORS	SEITE
GRI 101: Berichterstattungsgrundsätze 2016				
GRI 102: Allgemeine Standardangaben 2016				
Organisationsprofil				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-1	Name der Organisation	8
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	8, 10, 11, 12
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-3	Ort des Hauptsitzes	8
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-4	Betriebsstätten	8
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-5	Eigentum und Rechtsform	8
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-6	Bediente Märkte	8
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-7	Größenordnung der Organisation	8, 9, 12, 13, 35-39, 41, 43, 70
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-8	Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter	70

¹¹Der GRI Inhaltsindex bezieht sich auf die 2016 veröffentlichten GRI Standards.

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DES INDIKATORS	SEITE
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-9	Lieferkette	24
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	9
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-11	Vorsorgeprinzip oder Vorsichtsmaßnahmen	33
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-12	Externe Initiativen	63
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-13	Mitgliedschaften in Verbänden	GB 2017, Seite 22
Strategie				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-14	Aussagen der Führungskräfte	4, 5
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-15	Wichtigste Auswirkungen, Risiken, Chancen	33
Ethik und Integrität				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-16	Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	30
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-17	Verfahren für ethische Beratung und Bedenken	31
Unternehmensführung				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-18	Führungsstruktur	29
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-19	Befugniserteilende Stelle	20, 21
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-20	Verantwortung der Führungsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	20, 21
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-21	Einbindung der Stakeholder bei ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	14, 17, 18

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DES INDIKATORS	SEITE
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	29
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-24	Nominierung und Wahl des höchsten Kontrollorgans	29
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-25	Interessenskonflikte	29
Einbindung von Stakeholdern				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	15
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-41	Tarifverhandlungen	71
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-42	Bestimmen und Auswählen von Stakeholdern	15
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-43	Ansatz für Stakeholdereinbeziehung	16, 17, 18, 19
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-44	Schlüsselthemen und Anliegen	16, 17, 18, 19
Berichterstattungsgrundsätze				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-45	Entitäten, die in den Konzernabschlüssen erwähnt werden	6, 7
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-46	Bestimmen des Berichtsinhalts und Themenabgrenzung	7, 22, 45
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-47	Liste der wesentlichen Themen	23
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-48	Neuformulierung der Informationen	6
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	6
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-50	Berichtszeitraum	7
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-51	Datum des aktuellsten Berichts	7
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-52	Berichtszyklus	7
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-53	Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	88
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-54	Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI Standards	6

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DES INDIKATORS	SEITE
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-55	GRI Inhaltsindex	80–86
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-56	Externe Prüfung	7
Wesentliche und wichtige Themen				
GRI 201 Wirtschaftliche Leistungen 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	34
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	34, 41
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	34, 41
GRI 201	Wirtschaftliche Leistungen	201-1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	35–41, 43
GRI 203 Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	60
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	60
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	10
GRI 203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	62, 64
GRI 203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	11
GRI 204 Beschaffungspraktiken 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	23
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	24–27
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	26, 27
GRI 204	Beschaffungspraktiken	204-1	Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	24
GRI 205 Anti-Korruption 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	30
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	30

*Der Managementansatz bezieht sich auf den Standard GRI 103 Managementansatz 2016.

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DES INDIKATORS	SEITE
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	31
GRI 205	Korruptions- bekämpfung	205-2	Information und Schulungen zu Strategien und Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	33
GRI 205	Korruptions- bekämpfung	205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	32
GRI 301 Materialien 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	54
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	49, 50, 55
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	49, 50, 55
GRI 301	Materialien	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	56, 59
GRI 302 Energie 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	44, 45
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	44, 45, 46, 50,
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	45, 50
GRI 302	Energie	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	53
GRI 302	Energie	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	53
GRI 302	Energie	302-3	Energieintensität	53
GRI 304 Biodiversität 2016				
GRI 304	Biodiversität	304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivi- täten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	57
GRI 305 Emissionen 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	44, 45
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	44, 45
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	45
GRI 305	Emissionen	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	48

*Der Managementansatz bezieht sich auf den Standard GRI 103 Managementansatz 2016.

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DES INDIKATORS	SEITE
GRI 305	Emissionen	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	47, 48
GRI 306 Abwasser und Abfall 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	45, 57
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	45, 55, 57
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	45, 57
GRI 307 Umwelt-Compliance 2016				
GRI 307	Umwelt-Compliance	307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und Verordnungen	26
GRI 401 Beschäftigung 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	68
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	68
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	70
GRI 401	Beschäftigung	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	70
GRI 401	Beschäftigung	401-3	Elternzeit	71
GRI 403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	72
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	72
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	72
GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-1	Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	72
GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfälle und Abwesenheit sowie Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	72
GRI 404 Aus- und Weiterbildung 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	73

*Der Managementansatz bezieht sich auf den Standard GRI 103 Managementansatz 2016.

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DES INDIKATORS	SEITE
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	73
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	73
GRI 404	Aus- und Weiterbildung	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	73
GRI 404	Aus- und Weiterbildung	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	73
GRI 405 Vielfalt und Chancengleichheit 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	70
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	70
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	70
GRI 405	Vielfalt und Chancengleichheit	405-1	Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten	70
GRI 405	Vielfalt und Chancengleichheit	405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	71
GRI 406 Gleichbehandlung 2016				
GRI 406	Gleichbehandlung	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	70
GRI 408 Kinderarbeit 2016				
GRI 408	Kinderarbeit	408-1	Geschäftsstandorte und Lieferanten mit erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	23, 26
GRI 409 Zwangs- und Pflichtarbeit 2016				
GRI 409	Zwangs- und Pflichtarbeit	409-1	Geschäftsstandorte und Lieferanten mit erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit	26
GRI 413 Lokale Gemeinschaften 2016				
GRI 103	Managementansatz*	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	60
GRI 103	Managementansatz*	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	60, 62
GRI 103	Managementansatz*	103-3	Prüfung des Managementansatzes	67
GRI 413	Lokale Gemeinschaften	413-1	Geschäftsstandorte mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	62, 64

*Der Managementansatz bezieht sich auf den Standard GRI 103 Managementansatz 2016.

EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES

CODE	LEISTUNGSINDIKATOR	SEITE	ANMERKUNG
Gov-Board	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	29	
Gov-Select	Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	29	
Gov-Col	Prozess zum Umgang mit Interessenkonflikten	29	
GHG-Dir-Abs	Gesamte direkte Treibhausgasemissionen	48	
GHG-Indir-Abs	Gesamte indirekte Treibhausgasemissionen	47, 48	
Emp-Turnover	Mitarbeiterfluktuation und -bindung	70–71	
H&S-Emp	Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter	72	
Emp-Training	Ausbildung und Mitarbeiterentwicklung	73, 74	
Diversity-Emp	Vielfalt und Chancengleichheit	70	
Diversity-Pay	Geschlechterquote	71	
Comty-Eng	Engagement der Gemeinschaft, Folgenabschätzungen und Entwicklungsprogramme	62–66	Ohne Prozentsatz



KONTAKT

TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Tel. +49 (0)40 380 32-0

Fax +49 (0)40 380 32-390

info@tag-ag.com

www.tag-ag.com

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Tel. +49 (0)40 380 32-300

Fax +49 (0)40 380 32-388

ir@tag-ag.com

Verena Schulz

Strategisches Immobilienmanagement

Tel. +49 (0)30 52 00 54-662

Fax +49 (0)30 52 00 54-951

verena.schulz@tag-ag.com

Der Nachhaltigkeitsbericht 2017 liegt auch in englischer Sprache vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Version maßgeblich.

Verfasser und Konzeption

RUECKERCONSULT GmbH

Layout und Satz

TAG Immobilien AG // Marketing & Public Relations

Objektfoto (Titel)

Steffen Spitzner

Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt, die Angaben beziehen sich jedoch selbstverständlich auf alle Geschlechter.

(102–53)

