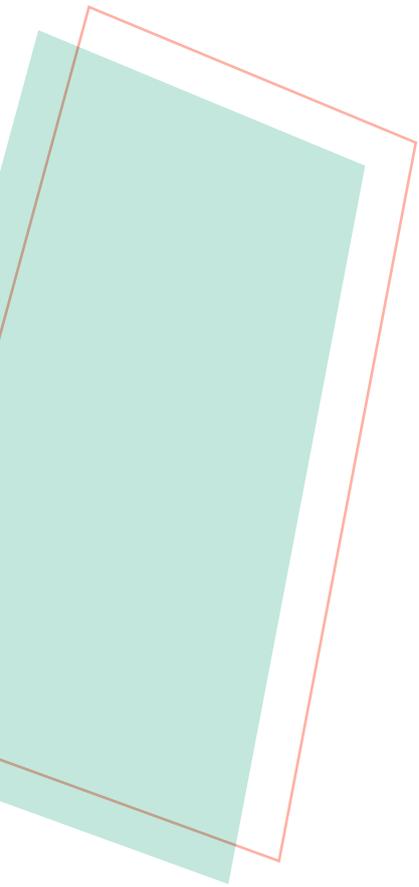


# NACHHALTIGKEITS- BERICHT // 2018



**TAG**

Immobilien AG





# INHALT

// Editorial	4
// Über diesen Bericht	6
Berichtstandards	6
Inhalte und Struktur des Berichts	7
Prinzipien der Berichterstattung	7
// Die TAG Immobilien AG im Überblick	8
Unternehmensprofil	8
Stakeholder	15
Nachhaltigkeit	20
// Die Ebenen der Nachhaltigkeit	34
Ökonomie	34
Ökologie	44
Soziale Nachhaltigkeit	60
Fortschritt und Ausblick	82
// GRI Inhaltsindex	86
// EPRA Sustainability Performance Measures	93



# EDITORIAL

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im vergangenen Jahr haben wir unseren ersten ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standard veröffentlicht und damit erstmals systematisch unsere Nachhaltigkeitsstrategie, Ziele und Aktivitäten dokumentiert. Mit dem diesjährigen Bericht setzen wir diesen Weg fort. Unser Ansporn ist nicht nur, unsere Stakeholder und andere Interessierte transparent zu informieren, sondern gleichzeitig auch uns selber kontinuierlich in die Pflicht zu nehmen, sämtliches Unternehmenshandeln unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit zu hinterfragen und zu beleuchten.

Der diesjährige Bericht offenbart in diesem Sinne unsere Anstrengungen, Versprochenes zu erfüllen, neue Herausforderungen zu setzen und den Blick in die Zukunft zu richten.

So hatten wir im letzten Bericht weitere Modernisierungen unserer Bestände angekündigt. Aktuelle Best-Practice-Beispiele zeigen, wie wir aus schwierigen Wohngebieten attraktive Quartiere machen und dabei zum Teil hohe Leerstände kontinuierlich abbauen. Das wirkt sich positiv für unsere Mieter und auf unsere Unternehmenskennzahlen aus.

Eine andere Perspektive auf unser Handeln eröffnet unsere Mieterbefragung, die wir regelmäßig in unseren Quartieren durchführen. Anregungen, die wir daraus gewinnen, sind Richtschnur für unsere lokalen Immobilienmanager, Optimierungspotenzial zu realisieren – sei es durch neue Betreuungs- und Freizeitangebote, die Entwicklung des Wohnumfeldes oder die Erneuerung von Treppenhäusern oder Fassaden.

Eine sehr effektive und priorisierte Maßnahme innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist die Ausweitung der Energiedienstleistungen über unsere Tochtergesellschaft EWS auf unser gesamtes Portfolio. Diesem Ziel sind wir wieder einen Schritt näher gekommen. Wir erneuern und modernisieren in diesem Zusammenhang Wärmeerzeugungsanlagen und erreichen damit deutliche Energie- und Ressourceneinsparungen.



MARTIN THIEL

CLAUDIA HOYER

DR. HARBOE VAAGT

In unseren quartalsweise erscheinenden Finanzberichten, in Investorenmeetings, auf internationalen Konferenzen und nicht zuletzt in unserer jährlichen Hauptversammlung geben wir umfangreich Auskunft über die wirtschaftliche Entwicklung der TAG Immobilien AG. Dieser Nachhaltigkeitsbericht ergänzt diese Aktivitäten um die untrennbar damit verbundenen sozialen und ökologischen Aspekte unseres Unternehmenshandelns.

Mitunter scheinen sich die verschiedenen Nachhaltigkeitsinteressen diametral gegenüber zu stehen, jedoch soll unser Nachhaltigkeitsengagement langfristig allen Stakeholdern zugutekommen. Den Dreiklang aus ökonomischen, ökologischen und sozialen Interessen miteinander zu verknüpfen, alle drei Dimensionen adäquat zu berücksichtigen und Interessenskonflikte zu überwinden – daraus besteht unsere tägliche Herausforderung als Wohnungsbestandhalter. Nachhaltig ist in diesem Sinne das, was auf lange Sicht Erfolg verspricht, auch wenn es kurzfristig womöglich Einbußen bedeutet.

Einbuße ist dabei aus unserer Perspektive jedoch nicht der passende Ausdruck: Wir betrachten sie vielmehr als Investition: Investition von Geld in Bestandsmaßnahmen, Investition von Zeit in Vertragsverhandlungen, Investition von Wissen in moderne Techniken und Investition von Vertrauen in uns als Wohnungsunternehmen.

Wir danken unseren Stakeholdern – unseren Mietern, unseren Mitarbeitern, unseren Aktionären, unseren Kooperationspartnern – für ihr Vertrauen in uns und unser Tun und setzen alles daran, diesen Vorschuss angemessen einzusetzen. Über unsere Aktivitäten gibt dieser Nachhaltigkeitsbericht Auskunft. Wir freuen uns natürlich über konstruktives Feedback und Anregungen, wie wir weiter besser werden können.

Eine aufschlussreiche und anregende Lektüre wünschen Ihnen

//Martin Thiel //Claudia Hoyer //Dr. Harboe Vaagt

(102-14)

# ÜBER DIESEN BERICHT

Der diesjährige Nachhaltigkeitsbericht knüpft an die Aussagen, Ergebnisse und Zielsetzungen des Vorjahresberichtes an. Wir informieren über unser Verständnis einer nachhaltigen Unternehmensführung, die wesentlichen Faktoren, die Einfluss auf den dauerhaften Unternehmensbestand der TAG Immobilien AG (TAG) ausüben sowie Entwicklungen und Fortschritte, aber auch Herausforderungen auf unserem Weg zu einem nachhaltig agierenden Unternehmen. Wir gehen erneut auf bedeutende ökonomische, ökologische und soziale Parameter ein und ziehen Bilanz bezüglich entsprechender Ziele. Unsere Berichterstattung fußt auf einer breiteren Datenbasis als im Vorjahr, in dem erstmalig ein ausführlicher Nachhaltigkeitsbericht erstellt wurde, sodass eine vertiefende Vergleichsanalyse einzelner Aspekte möglich ist. (102-46, 102-49, 102-51)

## Berichtstandards

Dieser Nachhaltigkeitsbericht stellt die nichtfinanzielle Erklärung der TAG gemäß ihrer Berichtspflicht nach §§ 289b ff., § 315 b HGB dar. Wir wenden die Sustainable Reporting Standards (SRS) der Global Reporting Initiative (GRI)<sup>1</sup> an. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option „Kern“ erstellt. Die GRI wurde über die Anwendung ihrer Standards und die Veröffentlichung des Berichts informiert und hat die Umsetzung der Anforderungen des GRI Materiality Service bestätigt.<sup>2</sup> (102-54)

Darüber hinaus orientieren wir uns an den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) und berücksichtigen deren „Best Practice Recommendations Guidelines for Sustainability Reporting“.<sup>3</sup> (102-48)

Im Anhang haben wir die berichteten Aspekte den jeweiligen Standards zugeordnet und geben Seitenverweise zu deren Darstellung im Bericht.

<sup>1</sup>Die deutsche Version der 2016 veröffentlichten GRI Standards wurde im Juli 2018 aktualisiert und findet in dieser Form Anwendung in diesem Bericht.

<sup>2</sup>Vgl. GRI-Inhaltsindex ab Seite 86.

<sup>3</sup>nach dem derzeit aktuellen Stand September 2017.

<sup>4</sup>Die im Nachhaltigkeitsbericht dargestellten nichtfinanziellen Indikatoren sind nicht steuerungsrelevant im Sinne des Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 20 (DRS 20).

<sup>5</sup>Dieser ist auf der TAG-Webseite unter [www.tag-ag.com/service/downloads/geschaeftsberichte](http://www.tag-ag.com/service/downloads/geschaeftsberichte) verfügbar. (102-45)

## Inhalte und Struktur des Berichts (102-46, 102-50)

Mit unserem Nachhaltigkeitsbericht informieren wir über finanzielle und nicht-finanzielle Aspekte, die für das Geschäftsmodell der TAG wesentlich sind.<sup>4</sup>

Die finanziellen Angaben zum Unternehmen basieren, soweit nicht anders angegeben, auf den Aussagen des Geschäftsberichts für das Jahr 2018. Die nicht-finanziellen Informationen umfassen ökologische und gesellschaftlich-soziale Aspekte unseres Unternehmenshandelns.

## Prinzipien der Berichterstattung (102-46)

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 2018 bis 31. Dezember 2018 und schließt damit unmittelbar an den Vorjahresbericht an, der im März 2018 veröffentlicht wurde. (102-50, 102-51, 102-52)

### Prinzip der Vergleichbarkeit und Transparenz

Dem Vorjahresbericht folgend, informieren wir im diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht auf Grundlage der GRI-Standards (SRS, Option „Kern“) sowie der ergänzenden EPRA-Empfehlungen. Die Voraussetzungen für die Vergleichbarkeit der Inhalte sind damit erfüllt.

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 2018 (1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018). Sämtliche im Bericht aufgeführte Kennzahlen und Informationen der TAG orientieren sich an diesem Zeitraum, sofern nicht anders angegeben. Darüber hinaus beziehen sich alle Angaben in diesem Bericht auf die gesamte Unternehmensgruppe, sofern nichts anderes angegeben ist. (Für weitere Details und eine Liste der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht).<sup>5</sup> (102-45, 102-50)

## Prinzip der Stakeholder-Ausrichtung/ Wesentlichkeit

Wir möchten eine transparente und umfassende Berichterstattung für interne und externe Anspruchsgruppen gewährleisten. Hierzu haben wir die für die TAG wesentlichen Interessensgruppen identifiziert und erörtern deren Ansprüche gegenüber der TAG.

In unternehmensinternen Abstimmungsrunden sowie auf Grundlage der Kommunikation mit Mietern 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.

Somit informiert der diesjährige Nachhaltigkeitsbericht über für uns und unsere Stakeholder wesentliche ökonomische, ökologische oder soziale Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns. (102-46)

# DIE TAG IMMOBILIEN AG IM ÜBERBLICK

Die TAG Immobilien AG ist ein börsennotiertes, auf den deutschen Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen. Unser Hauptsitz ist Hamburg. Mit weiteren Niederlassungen sind wir in den Regionen Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock und Salzgitter präsent. (102-1, 102-3, 102-4, 102-5)

Im Jahr 1882 als Eisenbahn Aktiengesellschaft Schaftlach-Gmund-Tegernsee gegründet, ist die TAG heute eine der führenden Wohnimmobilien-gesellschaften in Deutschland.

Seit dem Jahr 2000 engagieren wir uns ausschließlich im Immobilienbereich und haben 2009 den Schwerpunkt auf die langfristige Bestandhaltung von Wohnimmobilien gelegt. Wir konzentrieren uns auf den Erwerb, die Entwicklung und langfristige Vermietung von Wohnimmobilien, vorwiegend im Norden und Osten Deutschlands. Über Tochtergesellschaften bieten wir unseren Kunden zudem zahlreiche Dienst- und Serviceleistungen rund um das Wohnen an. (102-2, 102-6, 102-7)

Die Aktien der TAG befinden sich mehrheitlich im Besitz nationaler und internationaler Investoren mit langfristig orientierter Anlagestrategie. Größte Einzelaktionäre sind zum 31. Dezember 2018 die MFS Massachusetts Financial Services Company, USA (11,4%), die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Deutschland (9,9%), die The Capital Group Companies, Inc., USA (9,9%) und die Flossbach von Storch AG, Deutschland (9,9%). (102-5)

## Unternehmensprofil

(102-1, 102-2, 102-3, 102-4, 102-5, 102-6, 102-7, 102-10)

## 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. Über die Dienstleistungen unserer Tochterunternehmen verbessern wir die Versorgung unserer Mieter in verschiedenen wohnungsnahen Bereichen wie Wärmeversorgung und Multimediaangebot.

## Konzernstruktur (102-7)

Unser unternehmerisches Handeln steht stets unter der Prämisse, unsere Wohnbestände aus ökonomischer, ökologischer sowie sozialer Sicht effizient und nachhaltig zu bewirtschaften und gleichzeitig schnell auf Veränderungen des Marktes zu reagieren. Dementsprechend gliedert sich die Unternehmensstruktur der TAG in zentrale und dezentrale Funktionsbereiche (siehe Grafik zur Konzernstruktur). Die TAG Immobilien AG fungiert als Managementholding im Konzern. Ihr sind die zentralen Bereiche Konzern-Rechnungswesen, Finanzierung, Controlling, Recht und Steuern sowie Investor Relations, ERP/Datenmanagement und IT, Personal und Compliance/Interne Revision sowie der 2018 neu geschaffene Bereich Business Development zugeordnet. Das Strategische Immobilienmanagement/Marketing bildet die Schnittstelle zu unseren Niederlassungen vor Ort, in denen unsere Leiter Immobilienmanagement (LIM) agieren. Analog dem Strategischen Immobilienmanagement/Marketing übergeordnete operative Funktionen für die Niederlassungen in den Regionen haben die Bereiche Ankauf/Verkauf, Facility Management Services, Handwerkerservices, der zentrale Einkauf und die Shared Service Center. Letztere bündeln alle gleichgelagerten, insbesondere buchhalterischen Prozesse, wie die Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung sowie Nebenkostenabrechnung, Mieterhöhung und Kauttionen.

Unsere Standortleiter können beim Immobilienmanagement dank der dezentralen Organisation regionale Besonderheiten und Herausforderungen berücksichtigen – und so individuelle Konzepte umsetzen. Die LIM sind dem Vorstand direkt unterstellt und verantworten weitgehend eigenständig die Entwicklung des ihnen zugeordneten Immobilienbestands. Sie setzen unsere Portfoliostrategie um, indem sie Maßnahmen zur Aufwertung der Bestände, zur Reduktion von Leerständen und zur Realisierung von Mietpotenzialen ergreifen. Flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege fördern das eigenverantwortliche Handeln der LIM innerhalb eines genehmigten Budgets. Standardisierte Prozesse ermöglichen ihnen ein effizientes und kostenbewusstes Handeln.

Derzeit sind die Standorte der TAG zehn regionalen LIM-Bereichen zugeordnet. Neben Kundenbetreuung und Vermietung werden die technische Kundenbetreuung und das Forderungsmanagement dezentral abgewickelt. Parallel bieten die LIM-Regionen unseren Mietern über Tochtergesellschaften zusätzliche Services in Form von Hausmeister- und Handwerks-, Multimedia- und Energieversorgungs-Dienstleistungen an.

Am 31. Dezember 2018 bestand der TAG Immobilien-Konzern aus 75 voll konsolidierten Gesellschaften. Im Berichtsjahr gab es keine nennenswerten Änderungen hinsichtlich der Unternehmensgröße, der Struktur der TAG, deren Besitzverhältnissen oder in Bezug auf die Lieferkette. (102-10)

## Kundenbetreuung und Vermietung (102-2)

Als Unternehmen im Wohnimmobiliensektor haben wir eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Für unsere Mieter schaffen wir lebenswerten, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum sowie ein attraktives Wohnumfeld. Wir legen Wert auf die nachhaltige und aktive Entwicklung unserer Bestände und haben dabei immer die Zufriedenheit unserer Mieter im Blick.

Unsere regionalen Kundenbetreuer sind für die Bewirtschaftung der Bestände und die Kommunikation mit unseren Mietern vor Ort zuständig. Sie informieren regelmäßig und transparent über alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Wartung technischer Anlagen, die Organisation von Außen- und Grünanlagenpflege sowie die Hausreinigung.

Ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern und die Ansprache potenzieller neuer Mieter ist Fokus im operativen Geschäft der TAG. Die Neu- bzw. Anschlussvermietung bildet einen Schwerpunkt der Arbeit in unseren Niederlassungen. Um Leerstände zu vermeiden bzw. zu reduzieren, bewerben unsere regionalen Vermieter freie Wohnungen und führen Besichtigungen mit Mietinteressenten durch. Sie verantworten den Abschluss und die Bearbeitung von Mietverträgen, verbunden mit einer mängelfreien Übergabe der Wohnung.

## Quartiersmanagement/-entwicklung (102-2, 102-15)

Unser unternehmerisches Handeln hat Einfluss auf die Lebensqualität aller Menschen, die in unseren Beständen wohnen. Das geht mit einer besonderen sozialen Verantwortung einher. Insbesondere bei der Betreuung größerer geschlossener Wohnungsbestände engagieren wir uns als TAG daher in der Entwicklung lebenswerter Quartiere.

Fallweise entscheiden unsere Leiter Immobilienmanagement, ob bestehende Strukturen aufgewertet oder völlig neue Konzepte entwickelt und umgesetzt werden. Faktoren wie Infrastruktur und die Versorgung mit Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs werden ebenso in die Standortanalyse einbezogen wie soziale Angebote für unsere Mieter.

Bei unseren quartiersbelebenden Maßnahmen arbeiten wir eng mit lokalen Partnern zusammen. So können wir über unser unternehmenseigenes Engagement hinaus durch Kooperationen mit externen Anbietern zum Beispiel Pflegedienste oder Aktiv-Treffs organisieren.

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

## Dienstleistungen und Energiemanagement (102-2, 102-15)

Wir bieten einer breiten Bevölkerungsschicht modernen, bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren. Darüber hinaus berücksichtigen wir weitere Bedürfnisse und Wünsche unsere Mieter. Zeitgemäß statten wir z. B. unsere Wohnungen mit Multimediaanschlüssen und einem breiten Fernsehangebot aus. Der Großteil unserer Haushalte wird von unserer 2016 gegründeten Multimedia Immobilien GmbH versorgt.

Neben sozialer Verantwortung übernimmt die TAG auch ökologische Verantwortung. Wir tragen zu Energieeinsparung und schonender Ressourcennutzung bei. Eine reibungslose Energieversorgung für unsere Mieter und effizientes Energiemanagement stellen wir über unsere Tochtergesellschaft Energie Wohnen Service GmbH (EWS) sicher. Durch regelmäßige fachgerechte Wartung und sukzessive Erneuerung von Heizungsanlagen senken wir langfristig den Energieverbrauch und somit auch die Betriebskosten. Unseren Mietern stehen zudem unsere Ratgeber zum Thema Heizen und Lüften auf der TAG Wohnen-Website zum Download bereit.

Für modernisierte Heizungsanlagen stellen wir ebenfalls Informationen zum optimierten Heizverhalten zur Verfügung. Weitere Informationen hierzu greift das Kapitel „Ökologie“ auf.

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

Mit dem Angebot dieser zusätzlichen Dienstleistungen und der konsequenten Serviceorientierung, die auch in den eigenen Hausmeister- und Handwerkerdienstleistungen zum Ausdruck kommt, tragen wir zu einer langfristigen Kundenbindung bei. In Verbindung mit der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten resultiert dies in einer hohen Mieterzufriedenheit und geringen Fluktuation.

TAG-DIENSTLEISTUNGEN		BETREUTER BESTAND
TAG Immobilien Service GmbH	Hausmeisterdienstleistungen, Hausreinigung, Grünpflege (seit 2012)	ca. 47.000 Einheiten (Ausweitung auf ca. 65.000–68.000 Einheiten langfristig geplant, ca. 80% 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. 31.000 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. 57.000 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. 8.500 Einheiten

## Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2018

Der diesjährige Bericht über die Marktsituationen in den von uns bewirtschafteten ostdeutschen Regionen beleuchtet insbesondere die Risiko-Rendite-Relation eines Wohninvestments an diesen Standorten.

Wie bereits in den beiden Vorjahren wurden darüber hinaus erneut soziodemografische Daten untersucht, neben wirtschaftlichen Faktoren, Miet- und Kaufpreisentwicklungen sowie der Belastung der Haushalte mit Wohnkosten.

Die Analyse liefert uns strategische Hinweise darauf, an welchen Standorten wir mit quartiersbelebenden Maßnahmen sozialen und ökologischen Herausforderungen begegnen müssen und wo wir ökonomische Potenziale heben können. Nahezu alle der 27 untersuchten Städte entwickelten sich überaus positiv und bestätigen damit unsere Geschäftsstrategie.

## Immobilienportfolio – Strategie und Standorte (102-2, 102-7, 103-2, 102-15)

Mit unseren über 84.000 Wohnungen sind wir einer der führenden Anbieter von Wohnungen in Nord- und Ostdeutschland. Unsere soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung gegenüber Wohnungssuchenden und Mietern, aber auch Investoren und künftigen Generationen nehmen wir ernst. Im Zentrum unserer Konzernstrategie steht eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung. Ziel ist es, unseren wirtschaftlichen 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.

Zur weiteren Optimierung unseres Portfolios nutzen wir regionale Wachstums- und Renditepotenziale sowie selektive Verkaufschancen. Ankäufe tätigen wir ausschließlich in den 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 den B-Städten die A-Lagen im Fokus stehen. Wir investieren nicht nur im Umfeld großer Metropolen, sondern bewusst auch in mittleren und kleinen Städten mit guten Zukunftsaussichten. Ankaufsentscheidungen treffen wir auf Basis umfassender regionaler Marktkenntnisse und langjährigen Immobilien-Knowhows. Hohe Leerstände sind dabei für uns kein Ausschlusskriterium. Vielmehr nutzen wir die Entwicklungspotenziale entsprechender Immobilien, um sie nach Modernisierung beziehungsweise quartiersbelebenden Maßnahmen für Mieter wieder attraktiv zu machen. Aufgrund dieser Ankaufsstrategie sind wir in der Lage, attraktive Renditen zu realisieren.

Am 31. Dezember 2018 umfasste das Immobilienportfolio der TAG 84.426 Einheiten (darunter 83.043 Wohneinheiten und 1.383 in den Wohnanlagen gelegenen Gewerbeeinheiten). Gegenüber dem Jahresende 2017 (83.140 Einheiten, darunter 81.726 Wohneinheiten) hat sich die Anzahl der Wohnungen aufgrund von Ankäufen damit um 1.317 Einheiten erhöht.

Die regionale Verteilung unserer Wohnungsbestände (bezogen auf den IFRS-Buchwert) bildet nebenstehende Karte ab.

- Region Berlin 14%
- Region Chemnitz 7%
- Region Dresden 10%
- Region Erfurt 13%
- Region Gera 9%
- Region Hamburg 11%
- Region Leipzig 12%
- Region Rhein-Ruhr 6%
- Region Rostock 7%
- Region Salzgitter 11%



## Kennzahlen zum Wohnungsportfolio

PORTFOLIODATEN	31. DEZEMBER 2018	31. DEZEMBER 2017
Einheiten	84.426	83.140
Fläche in m <sup>2</sup>	5.132.860	5.054.778
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.815,5	4.275,4
Annualisierte Netto-Ist-Miete in EUR Mio. p.a. (gesamt)	314,1	303,3
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,39	5,31
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,29	5,20
Leerstand in % (gesamt)	5,3	5,8
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,7	4,8
LfI-Mietwachstum in %	2,3	2,0
LfI-Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,6	3,1

(102-7)

Weitere Kennzahlen erhalten Sie im Kapitel „Ökonomie“ ab Seite 34, sowie in unserem Geschäftsbericht 2018.

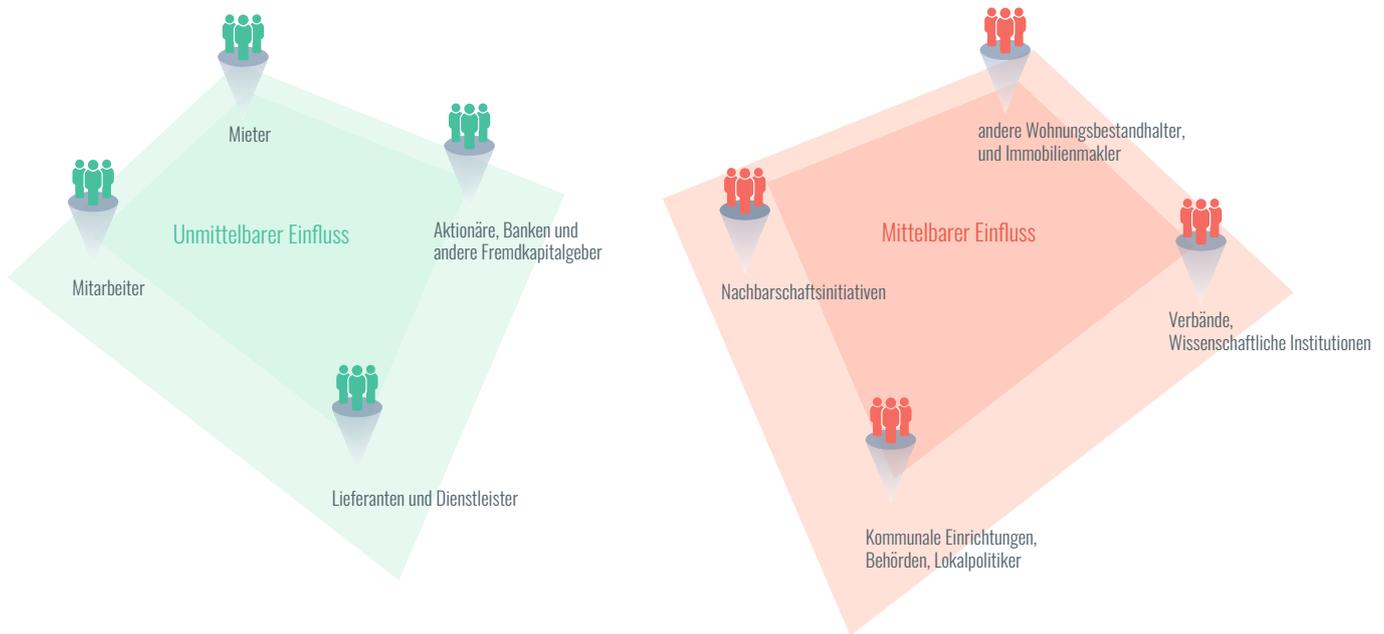
## Referenzportfolio der ökologischen Berichterstattung

Unsere Berichterstattung zu den ökologischen Kennziffern erfolgt analog zum Nachhaltigkeitsbericht 2017 für einen ausgewählten Teil unserer Immobilien. Die sukzessive Übernahme der Energieversorgung unserer Wohnhäuser durch die EWS bildet dabei die Grundlage des Analyseportfolios. Die Darstellung ökologischer Aspekte basiert im diesjährigen Bericht auf den ermittelten Wärmeverbrauchsdaten für Raumheizung und Warmwasserbereitung von insgesamt 895 Objekten und damit 22.436 Einheiten im Jahr 2017.<sup>6</sup> Dies entspricht rund 27 % unseres Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2017. Das Referenzportfolio vergrößert sich damit im Vergleich zum Vorjahresbericht um rund 20 % des Bestandes beziehungsweise 16.263 Einheiten und erhöht die Validität unserer ökologischen Aussagen.

Weiterhin wurde die Wärmeversorgung durch die EWS zum 31. Dezember 2018 auf insgesamt 30.576 Einheiten (rund 36 % des Gesamtportfolios 2018) ausgeweitet. Die entsprechenden Verbrauchsdaten werden im Nachhaltigkeitsbericht 2019 ausgewertet. Unser Ziel ist es, sukzessive ca. 90 % unseres Portfolios von der EWS mit Energie versorgen zu lassen. Im Zuge dessen werden wir auch die Zahl der in die Analyse einbezogenen Wohneinheiten weiter erhöhen.

<sup>6</sup>Abweichungen zu der im Nachhaltigkeitsbericht 2017 genannten Zahl resultieren aus Neuberechnungen aufgrund von Bestandsveränderungen.

# STAKEHOLDER



## Stakeholder

Als überregionales Unternehmen mit wohnungspolitischer Bedeutung tragen wir Verantwortung für zahlreiche Interessengruppen (Stakeholder). Mit ihnen stehen wir in regelmäßigem Austausch, um die spezifischen Erwartungen an unsere Geschäftstätigkeit besser zu verstehen und diese in unserem unternehmerischen Handeln zu berücksichtigen. Auf diese Weise gehen wir mit den verschiedenen Interessengruppen Partnerschaften für ein langfristiges Miteinander ein. (102-21)

Bei der Überführung der individuellen Stakeholder-Erwartungen in konkrete Maßnahmen unterscheiden wir zwischen Anspruchsgruppen mit unmittelbarem und solchen mit mittelbarem Einfluss auf unser unternehmerisches Handeln.

Stakeholder mit einem unmittelbarem Einfluss sind unsere Kunden (Mieter), Mitarbeiter, Aktionäre, Banken und andere Fremdkapitalgeber, Lieferanten und Dienstleister. Darüber hinaus üben auch Nachbarschaftsinitiativen, kommunale Behörden und Lokalpolitiker, Verbände und wissenschaftliche Institutionen sowie weitere Wohnungsbestandhalter und Immobilienmakler mittelbar Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsziele aus. (102-42)

### UNMITTELBARER EINFLUSS

Mieter

Mitarbeiter

Aktionäre, Banken und andere Fremdkapitalgeber

Lieferanten und Dienstleister

### MITTELBARER EINFLUSS

Nachbarschaftsinitiativen

Kommunale Einrichtungen, Behörden und Lokalpolitiker

Verbände und wissenschaftliche Institutionen

andere Wohnungsbestandhalter und Immobilienmakler

(102-40)

## Stakeholder mit unmittelbarem Einfluss auf das Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele

### Mieter (102-15, 102-43, 102-44)

Wichtigste Anspruchsgruppe sind die Menschen, die in unseren Immobilien wohnen. Die Belange unserer Mieter, ihre Wünsche und Ansprüche haben unmittelbaren Einfluss auf unseren wirtschaftlichen Erfolg. Planungssicherheit ist entscheidend. Größten Wert legen unsere Mieter auf langfristige Mietverträge und dauerhaft bezahlbare Mieten. Sie erwarten von der TAG einen gepflegten Zustand ihrer Wohnungen, der Gemeinflächen sowie der Außenflächen. Die Mieter unserer Wohnimmobilien sind unsere Kunden. Ihre Belange werden von der TAG serviceorientiert und zeitnah bearbeitet. Die Erreichbarkeit unserer Service-Mitarbeiter ist dabei wichtig. Vor Ort in den Regionen sind unsere Kundenbetreuer direkte Ansprechpartner für die Mieter. Sie stehen auch in unseren 70 Mieterbüros in einem regelmäßigen persönlichen Austausch. Außerdem können alle Mieter per Brief, Telefon, E-Mail oder online über unsere Website Kontakt mit uns aufnehmen.

Ein besonderer Service ist unsere Wohnraumberatung. Hier nehmen unsere Mitarbeiter ganz persönliche Wünsche von Mietinteressenten und Bestandsmietern auf. Der Service richtet sich insbesondere an ältere Menschen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Zudem unterstützen wir unsere Mieter bei Behördengängen.

Mit der neuen Mieter-App bieten wir unseren Kunden künftig eine mobile Anwendung für die Bearbeitung ihrer Anliegen zum Mietvertrag, zu Umbauten oder Reparaturmaßnahmen und zu vielen anderen Fragen rund um ihre Wohnung und das Wohnumfeld. Besucher unserer Website können sich zudem über ihr Quartier sowie viele Freizeit- und Sportangebote am Wohnort informieren. Nützliche Informationen erhalten unsere Mieter auch im regelmäßig erscheinenden TAG-Wohnjournal, unserer überregionalen Mieterzeitung.

Der intensive Austausch mit unseren Mietern umfasst zudem eine regelmäßige Befragung zur Mieter- und Wohnzufriedenheit. Die Ergebnisse werten wir zusammen mit unseren LIM aus und überführen sie in konkrete Maßnahmen.

KONTAKTFORM	INHALTE (BEISPIELE)
VOR ORT	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Persönliche Ansprechpartner in insgesamt 70 Mieterbüros</li> <li>// Wohnraumberatung in Musterwohnungen an ausgewählten Standorten</li> <li>// Unterstützung beim Ausfüllen behördlicher Formulare (z. B. Beantragung von Mietzuschüssen)</li> <li>// Auslage von Informationsbroschüren und Checklisten</li> <li>// TAG-eigener Hausmeisterservice</li> <li>// TAG-eigener Handwerkerservice</li> <li>// TAG-eigene Energiedienstleistungen</li> <li>// TAG-eigene Multimediaangebote</li> </ul>
MIETERZEITUNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>// TAG Wohnjournal bietet Unternehmensinformationen, Veranstaltungshinweise, aktuelles zur Standortentwicklung sowie nützliche Tipps rund um das Wohnen</li> <li>// Erscheinungsweise: Jährlich überregional (in den Regionen Erfurt und Gera zweimal jährlich, in Salzgitter viermal jährlich)</li> </ul>
TAG WOHNEN WEBSITE	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Wohnungsangebote</li> <li>// Kontaktinformationen</li> <li>// Hinweise zu Dienstleistungsangeboten</li> <li>// Regionale Veranstaltungshinweise</li> </ul>
MIETER-APP	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Mieter-App neu entwickelt, Einführung 2019 geplant</li> </ul>
MIERTREFFS UND WEITERE VERANSTALTUNGEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Informationsveranstaltungen</li> <li>// Sport und Spiele</li> <li>// Weitere Veranstaltungen, wie z. B. Grillfeste, Kochabende, Weihnachtsfeiern, Ausflüge</li> </ul>
MIETERUMFRAGEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Bestandsweite Umfrage zur Mieter- und Wohnzufriedenheit Mitte 2018 mit mehr als 16.000 Teilnehmern</li> <li>// Befragungen zu verschiedenen Themen standortübergreifend oder an ausgewählten Standorten alle drei bis fünf Jahre</li> <li>// Weitere Umfrage Ende 2018 im LIM-Bereich Chemnitz-Döbeln zum Interesse an Smart-Home-Anwendungen</li> </ul>

## Mitarbeiter (102-15, 102-43, 102-44, 103-1)

Wir wollen unseren Bestand dauerhaft in einem zeitgemäßen und attraktiven Zustand halten und das Wohnumfeld lebenswert gestalten. Diesem Anspruch können wir nur durch die kontinuierliche Leistung und das Engagement unserer Mitarbeiter gerecht werden.

Als Arbeitsgeber werden wir den Erwartungen unserer Mitarbeiter an eine attraktive Arbeitsumgebung, eine ausgewogene Work-Life-Balance, Chancengleichheit, eine leistungsgerechte Vergütung und ein verlässliches, von einem fairen Miteinander geprägten Arbeitsumfeld gerecht. Außerdem wünschen sich unsere Mitarbeiter Aufgaben und Tätigkeiten, die Spielraum für fachliche Entwicklung und persönliche Entfaltung bieten.

Detaillierte Informationen zu unserer Mitarbeiterstruktur und zur Einbindung unserer Mitarbeiter greift das Kapitel „Soziale Nachhaltigkeit“ dieses Nachhaltigkeitsberichts auf.

## Aktionäre, Banken und andere Fremdkapitalgeber

(102-15, 102-21, 102-43, 102-44)

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir unseren Aktionären verpflichtet, die auf das Geschäftsmodell der TAG vertrauen und sich mit ihrem Kapital in unser unternehmerisches Handeln einbringen. Unterstützt werden wir dabei durch Fremdfinanzierungen, z. B. von unseren Partnerbanken.

Aktionären und Fremdkapitalgebern sind stabiles Wachstum, eine verlässliche Verzinsung ihres Kapitals und eine transparente Kommunikation wichtig.

Mit Aktionären und Banken, aber auch mit anderen Investoren am Kapitalmarkt und Analysten stehen wir daher in regelmäßigem Kontakt. Wir veröffentlichen kontinuierlich und transparent Unternehmensinformationen auf unserer Website und informieren neben Pressemitteilungen und den quartalsweisen Finanzberichten auch auf internationalen Konferenzen, auf Roadshows, bei der jährlichen Hauptversammlung sowie bei unseren Banken- und Kapitalmarkttagen, die wir im Jahr 2018 erneut durchgeführt haben.

## Lieferanten und Dienstleister (102-15, 102-43, 102-44)

Für die Pflege, Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungen sowie für ein attraktives Umfeld arbeiten wir mit diversen Lieferanten und Dienstleistern zusammen. Mit ihnen verbindet uns das gemeinsame Interesse, Mietern ein sicheres, sauberes und zeitgemäßes Wohnumfeld zu bieten sowie auftretende Mängel rasch zu beseitigen.

Unsere handwerklichen, kaufmännischen und weiteren Partner erwarten von uns eine faire Geschäftsbeziehung, in der die beiderseitigen Interessen angemessen berücksichtigt werden. Wir pflegen daher in der Regel langjährige Beziehungen, die auf Vertrauen und Fairness basieren.

## Stakeholder mit mittelbarem Einfluss auf das Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele

### Nachbarschaftsinitiativen

(102-15, 102-43, 102-44)

In Bezug auf unser Kerngeschäft, die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, wünschen sich Gesellschaft und Kommunen vor allem sozial ausgewogene Quartiere, eine sichere und lebenswerte Umgebung sowie bezahlbare Angebote. Diesen Ansprüchen gerecht zu werden und gleichzeitig das langfristige Fortbestehen des Unternehmens zu sichern, ist eine Herausforderung, der wir uns gerne stellen. An unseren Standorten und in unseren großen Wohnungsbeständen unterstützen wir daher im Rahmen unseres Quartiersmanagements lokale Initiativen und Interessensvereinigungen ebenso wie Vereine und soziale Einrichtungen.

Detaillierte Informationen zu Maßnahmen unseres Quartiersmanagements finden sich im Kapitel „Soziale Nachhaltigkeit“.

## Kommunale Einrichtungen, Behörden und Lokalpolitiker (102-15, 102-43, 102-44)

Als eines der führenden Wohnungsunternehmen stehen wir auch im Fokus lokaler Politik und Stadtentwicklung. Unsere vor Ort tätigen Mitarbeiter werden von Behörden und Politikern häufig in immobilienwirtschaftliche Themen einbezogen. Gemeinsam mit ihnen arbeiten wir an der Herausforderung, auf gesellschaftliche Trends und den demografischen Wandel angemessen zu reagieren. Diesbezüglich stehen wir in regelmäßigem Austausch. Insbesondere setzen wir uns für Rahmenbedingungen ein, die die Interessen unserer Mieter ebenso berücksichtigen wie in wirtschaftlicher Hinsicht das langfristige Fortbestehen unseres Unternehmens sichern.

## Verbände und wissenschaftliche Institutionen (102-15, 102-43, 102-44)

Um unsere Interessen und die unserer Stakeholder gegenüber Politik und Gesellschaft zu formulieren, stehen wir in kontinuierlichem Kontakt mit wohnungswirtschaftlichen Initiativen und wissenschaftlichen Institutionen. Dabei streben wir ganz im Sinne unserer Nachhaltigkeitsstrategie ausgewogene Ergebnisse an.

## Andere Wohnungsbestandshalter und Immobilienmakler (102-15, 102-43, 102-44)

Die Aktivitäten anderer privater wie kommunaler Wohnungsunternehmen üben mittelbaren Einfluss auf unser unternehmerisches Handeln aus. So beobachten wir kontinuierlich den Markt und unsere Wettbewerber, um bei sich ergebenden Opportunitäten oder Verschiebungen zeitnah und angemessen reagieren zu können.

## Nachhaltigkeit (102-15)

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Als großes Wohnungsunternehmen hat unser Handeln mittelbar und unmittelbar Einfluss auf die Lebensqualität einer breiten Bevölkerungsschicht. Gemeinsam mit anderen Wohnungsbestandhaltern und der Politik tragen wir eine hohe gesellschaftliche, ökologische und ökonomische Verantwortung. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und handeln entsprechend. Aufgrund der Langfristigkeit unseres Kerngeschäfts – der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum – ist Nachhaltigkeit traditionell in unserem Unternehmenshandeln verankert.

Nicht nur unsere Aktionäre, auch der Gesetzgeber und andere Stakeholder wünschen sich transparente Information über unser unternehmerisches Handeln sowie unsere Strategie und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit. Neben jährlichen Geschäftsberichten und regelmäßigen Quartalsmitteilungen stellt der Nachhaltigkeitsbericht die Ergänzung unserer Berichterstattung insbesondere über nicht-finanzielle Aspekte dar. Unseren im vergangenen Jahr eingeschlagenen Weg, über unsere unternehmerische Verantwortung transparent und umfassend zu berichten, setzen wir damit fort.

## Nachhaltigkeitsstrategie (102-15, 102-19, 102-20)

Trends wie eine älter werdende Bevölkerung und Urbanisierung bringen für die Wohnungswirtschaft ebenso tiefgreifende Veränderungen mit sich wie Klimawandel und technologischer Fortschritt. Wir stellen uns den damit einhergehenden Herausforderungen und beziehen diese in unsere Unternehmensstrategie ein.

Die hohe Relevanz dieser Trends für die Gesellschaft treibt uns an. Daher genießt das Nachhaltigkeitsmanagement bei der TAG eine hohe Priorität und ist direkt dem Vorstand zugeordnet. Themen des Nachhaltigkeitsmanagements sind regelmäßig Gegenstand der Beratungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen wir die ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Aus ihnen leiten wir unsere langfristigen Nachhaltigkeitsziele ab, die erstmalig im TAG Nachhaltigkeitsbericht von 2017 umfassend dokumentiert wurden.

# 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen
- // Umweltfreundliche Bestandsbewirtschaftung



## Soziale Ziele

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

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 wirtschaftlichen Erfolg aus.

Die Bearbeitung und Koordination der Nachhaltigkeitsthemen erfolgt im zentral gesteuerten Unternehmensbereich Strategisches Immobilienmanagement. Dieser bündelt Informationen und Handlungsbedarfe im Zusammenhang mit unseren Nachhaltigkeitszielen. Er schärft auf allen Ebenen und in allen operativen Unternehmensbereichen das Bewusstsein für unsere Verantwortung und die Dringlichkeit entsprechender Anstrengungen.

Die Mitarbeiter des Strategischen Immobilienmanagements stehen in regelmäßigem Austausch mit den Fachabteilungen und sammeln sämtliche Abteilungs- und Segmentberichte in Bezug auf unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten.

Wir wollen unser Transparenzlevel steigern und insbesondere die Datenerfassung und unsere Berichterstattung in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte professionalisieren. Nur so können wir Erfolge, Fortschritte aber auch Verzögerungen auf unserem Weg zu einem nachhaltigen Unternehmen messen, prüfen und gegebenenfalls justieren. Dies betrifft vor allem die ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitsdaten, aber auch die Verknüpfung finanzieller und nicht-finanzieller Leistungsindikatoren im ökonomischen Bereich.

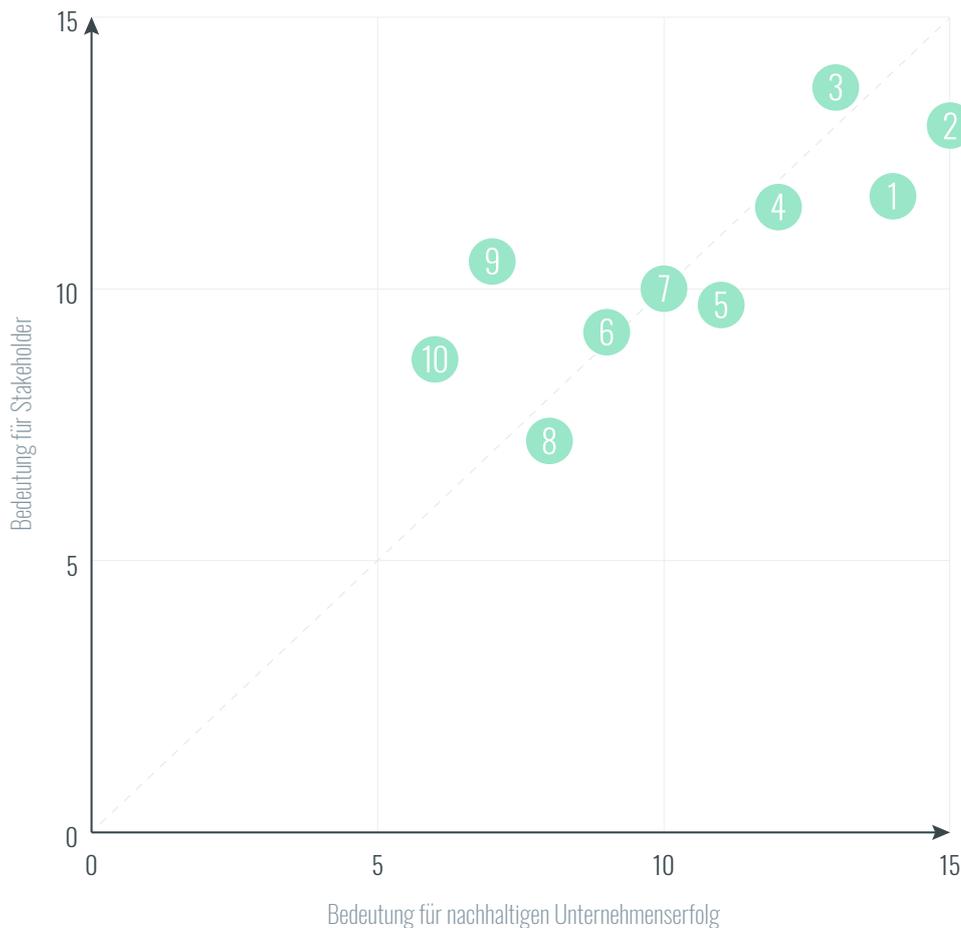
<sup>7</sup>Die horizontale Achse stellt die Bedeutung der einzelnen Themen für den nachhaltigen Erfolg unseres Unternehmens dar, bewertet anhand seiner wesentlichen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen. Auf der vertikalen Achse wurde die Bedeutung der Einzelthemen für die verschiedenen Stakeholdergruppen zusammengefasst. Die Bewertung erfolgte jeweils anhand einer gewichteten 15-Punkte-Skala, d. h., je höher der Wert, desto größer die Bedeutung des Themas. Von größter Bedeutung sind die Themen, die in beiden Dimensionen hohe Werte aufweisen.

## Wesentliche Aspekte unserer nachhaltigen Unternehmensführung (102-47, 103-1)

Vorbereitend auf unseren ersten umfassenden Nachhaltigkeitsbericht haben wir im Jahr 2017 unsere Geschäftsprozesse analysiert und die für uns und unsere Stakeholder wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte identifiziert. Dabei haben wir sämtliche gemäß § 289 c HGB erforderlichen Aspekte (Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung) berücksichtigt.

Vor allem Einschätzungen, die wir durch den kontinuierlichen Austausch mit unseren Stakeholdern und in Beratungen von Fachabteilungen sowie Vorstand gewinnen konnten, waren für uns aufschlussreich und von Belang. Die Erkenntnisse haben wir anschließend unter Berücksichtigung der Besonderheiten der TAG sowie des Immobiliensegments Wohnungswirtschaft bewertet und so die für unsere Geschäftstätigkeit zehn wesentlichen Themen identifiziert und anhand der Bedeutung für Stakeholder und unser Unternehmen priorisiert. Die daraus resultierende Wesentlichkeitsmatrix bildet das Ergebnis ab.<sup>7</sup> (102-46)

Für unsere Stakeholder und unseren nachhaltigen Unternehmenserfolg sind insbesondere die Themen Erhalt und Entwicklung des Wohnungsbestands, die nachhaltige Unternehmensentwicklung und wirtschaftliche Stabilität der TAG und das Anbieten marktgerechter Wohnungsbestände zu bezahlbaren Mieten für breite Bevölkerungsschichten von höchster Relevanz. Daher werden wir diesen Aspekten auch künftig eine hohe Priorität in unserer Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie 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)

Aufgrund ihres hohen Vernetzungsgrades werden diese Themen entsprechend ihrer jeweiligen Wechselwirkungen bei unseren Aktivitäten berücksichtigt. So sind beispielsweise kontinuierliche, bestands-erhaltende Maßnahmen auf dem erforderlichen technischen Niveau und guter Kundenservice nur mit gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeitern möglich. Gleichwohl sind wir bestrebt, breit akzeptierte Lösungen für unterschiedliche Interessen anzubieten (z. B. wertsteigernde Modernisierung vs. bezahlbare Mieten). (102-46)

Die Bekämpfung von Korruption und die Einhaltung der Menschenrechte sind für unseren nachhaltigen Unternehmenserfolg ebenso von Belang wie für unsere Stakeholder.

Die Einhaltung von Vorgaben zur Korruptionsvermeidung ist Teil einer wertschätzenden, transparenten und teilhabenden Unternehmenskultur. Die Kapitel zu Corporate Governance und Compliance gehen detaillierter darauf ein. Des Weiteren bestehen im Tätigkeitsbereich der TAG sowie in den Tätigkeitsbereichen der Zulieferer und der Dienstleister grundsätzlich keine erhöhten Risiken für Kinderarbeit. Nähere Erläuterungen dazu geben wir in den Kapiteln, die sich mit unserer Lieferkette und mit unseren sozialen Nachhaltigkeitsaktivitäten auseinandersetzen. (103-1, 103-2, 408-1)

### Nachhaltigkeit in der Lieferkette (102-9, 103-1, 103-2, 204-1)

Wesentlicher Teil unseres Kerngeschäftes sind die Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnungsbeständen. Zahlreiche Leistungen werden intern von Mitarbeitern der TAG bzw. konzerneigenen Dienstleistungsgesellschaften innerhalb der TAG angeboten (vgl. hierzu Kapitel „Unternehmensprofil“, Abschnitt Dienstleistungen und Energiemanagement). Unter anderem richtet der TAG Handwerkerservice leerstehende Wohnungen her und die TAG Immobilien Service erbringt Facility Management Leistungen. Einheitliche Prozess- und Qualitätsstandards sorgen in der Zusammenarbeit mit den konzerneigenen Dienstleistungsgesellschaften für effiziente Abläufe.

Externe Dienstleister und Lieferanten binden wir vor allem bei Baumaßnahmen ein. Im Berichtsjahr kooperierten wir im Bereich Leerwohnungsherrichtung/Kleininstandhaltung mit 336 Rahmenvertragspartnern, mit denen 665 Rahmenverträge geschlossen wurden. Innerhalb dieser Rahmenverträge wurden konzernweit rund 8,5 Millionen Euro in die Kleininstandhaltung investiert. Das entspricht rund 61,5% des Gesamtvolumens. Für die Herrichtung leerstehender Wohnungen für Neumieter wurden rund 17,3 Millionen Euro und damit rund 86% des Gesamtvolumens 2018 über Rahmenvertragspartner umgesetzt. Insgesamt wurden im Jahr 2018 konzernweit rund 76.500 Aufträge mit einem Gesamtauftragsvolumen von circa 41,7 Millionen Euro abgewickelt. Damit liegen die Investitionen in diesem Bereich geringfügig über dem Vorjahresniveau.

# ZUSAMMENARBEIT MIT LIEFERANTEN BAULEISTUNGEN



70% elektronische  
Auftragsabwicklung



336 Rahmenvertragspartner



665 Rahmenverträge



76.500 Auftragsvorgänge



41,7 Millionen EUR  
Gesamtvolumen

## Zusammenarbeit mit lokalen Partnern (103-2)

Im Bereich der Instandhaltung arbeiten wir bevorzugt mit lokalen Dienstleistern zusammen. Dies reduziert an unseren vielen regionalen Standorten Fahrwege und Einsatzzeiten, sorgt für Kosteneffizienz und weniger Umweltbelastung. In 25 Großraumregionen haben wir mit lokalen Partnern in wichtigen Innenausbau-Gewerken wie Maler, Bodenleger, Elektroinstallation, Heizung- und Sanitäranlagen, Tischler, Fliesenleger und Reinigung Rahmenverträge vereinbart.

Die Daten der Rahmenvertragspartner sowie der Rahmenverträge werden von uns in elektronischer Form verwaltet. Über ein internetbasiertes Portal (Handwerkerkopplung), über das die Vorgangsbearbeitung erfolgt, sind die Firmen an die Prozesse der TAG angebunden. Von der Auftragserteilung bis hin zur Bezahlung werden alle Vorgänge papierlos auf elektronischem Weg abgewickelt. Rund 70% der Aufträge mit Rahmenvertragspartnern im Bereich Leerwohnungsherrichtung/Kleininstandhaltung wurden 2018 über unsere Handwerkerkopplung ausgeführt. Darüber hinaus wurde der TAG Handwerkerservice in die Handwerkerkopplung integriert, wodurch sich die papierlose Auftragsabwicklung zukünftig weiter erhöhen wird.

## Lieferantenauswahl (103-2)

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. Nachhaltige Materialien und soziale Aspekte spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.

In unseren Ausschreibungen berücksichtigen wir keine Bieter, die in der Vergangenheit gegen das Arbeitnehmerentsendungsgesetz 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, Kinderarbeit) sowie gegen Vorschriften des Umweltschutzes (z. B. keine Verwendung umweltschädlicher Reinigungsmittel) nicht vollständig ausschließen können. Für das Berichtsjahr 2018 sind uns jedoch keine derartigen Verstöße bekannt geworden. (307-1, 408-1, 409-1)



## BESCHAFFUNGSMANAGEMENT

- 01 // Einkaufsorganisation
- 02 // Einkaufsprozesse
- 03 // Lieferanten & Warengruppenmanagement
- 04 // Einkaufscontrolling & -reporting
- 05 // Nachhaltigkeit, Compliance, Risikomanagement

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.

Ergänzend haben wir in diesem Berichtsjahr einen Geschäftspartnerkodex verfasst. In diesem Kodex erklären wir, dass die TAG auch von ihren Geschäftspartnern regelkonformes und ethisch einwandfreies Verhalten erwartet. Die grundlegenden Prinzipien der Zusammenarbeit sind hier festgelegt. Der Kodex gilt für alle Geschäftspartner und deren Mitarbeiter und ist Bestandteil jeder Geschäftsbeziehung zwischen der TAG Unternehmensgruppe und ihren Geschäftspartnern. Er wird unseren Geschäftspartnern übergeben und ist auf der TAG-Website veröffentlicht. Neuverträge werden um einen Passus zum Kodex ergänzt. Darüber hinaus wird der Geschäftspartnerkodex im Portal für die Handwerkerkopplung integriert.

### Zentral gesteuertes Beschaffungsmanagement (103-3)

Lieferantenbeziehungen und das gesamte Beschaffungsmanagement werden durch den Bereich Zentraler Einkauf konzernübergreifend gesteuert.

Sämtliche Lieferanten werden regelmäßig bewertet und es erfolgt ein kontinuierliches Controlling der Rahmenverträge.

Diese zentrale 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 jeweiligen 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 die Lieferantenrecherche, -auswahl und -bewertung. Der Bereich verantwortet Ausschreibungen und Vertragsabschlüsse (hier in Zusammenarbeit mit der Rechtsabteilung), das Einkaufscontrolling und -reporting, das LIM-übergreifende Warengruppenmanagement und die konzernweite Prozessoptimierung. Die noch stärkere Implementierung und Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens der TAG auch im Beschaffungsmanagement ist eines der in Umsetzung befindlichen Ziele.

## Governance und Compliance

### Corporate Governance

Als börsennotiertes Unternehmen stehen wir in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit und sind uns unserer Vorbildfunktion bewusst. Wir führen unser Unternehmen mit der entsprechenden Verantwortung und nach ethischen Grundsätzen. Die Prinzipien, die unter dem Begriff „Corporate Governance“ zusammengefasst werden, bilden den Ordnungsrahmen für unser unternehmerisches Handeln. Sie stehen für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung.

Aufsichtsrat und Vorstand der TAG verstehen Corporate Governance als wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen von Aktionären, Fremdkapitalgebern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Unternehmensführung und -handeln der TAG stehen daher stets unter der Prämisse, die Interessen unserer Stakeholder zu wahren, unternehmerische Entscheidungen transparent zu begründen und Risiken angemessen zu managen. (103-2)

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG geben jährlich eine Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) ab, zuletzt im Dezember 2018. Wir erläutern, inwieweit dem Kodex entsprochen wurde bzw. aus welchen Gründen die TAG von den Kodexvorgaben abweicht. Weitere Informationen sowie die Entsprechenserklärung sind auf der Website der TAG unter folgendem Link verfügbar.

[www.tag-ag.com/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/](http://www.tag-ag.com/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/)

Mit ihrer Erklärung zur Unternehmensführung stellt die TAG darüber hinaus 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/](http://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, Shared Service Center, FM-Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf, Change Management, Energie Wohnen Service, Multimedia Immobilien, Business Development, Digitalisierung 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 und Datenschutz, 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	
Prof. Dr. Kristin Wellner	
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)

Nachhaltiger Unternehmenserfolg setzt eine verantwortungsvolle Unternehmensführung und integriertes 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)

Ethisch und moralisch korrektes Unternehmenshandeln geht nach unserem Verständnis 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 allgemeine Regeln zu den Geschäftsbeziehungen, zu Wettbewerbsverboten und Interessenkonflikten sowie zum Datenschutz. Die Verantwortung für diesen Bereich liegt bei dem Compliance-Beauftragten, 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 der Bereich 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 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 rechtlichen 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.

Auch von unseren Geschäftspartnern erwarten wir ethisch und rechtlich einwandfreies Verhalten. Um dieses zu garantieren, kommt seit Dezember 2018 bei allen geschäftlichen Beziehungen der TAG ein Geschäftspartnerkodex zum Tragen. Erläuterungen zu diesem Kodex finden sich im Kapitel „Nachhaltigkeit in der Lieferkette“.

## Compliance-Kennzahlen und Dokumentation

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

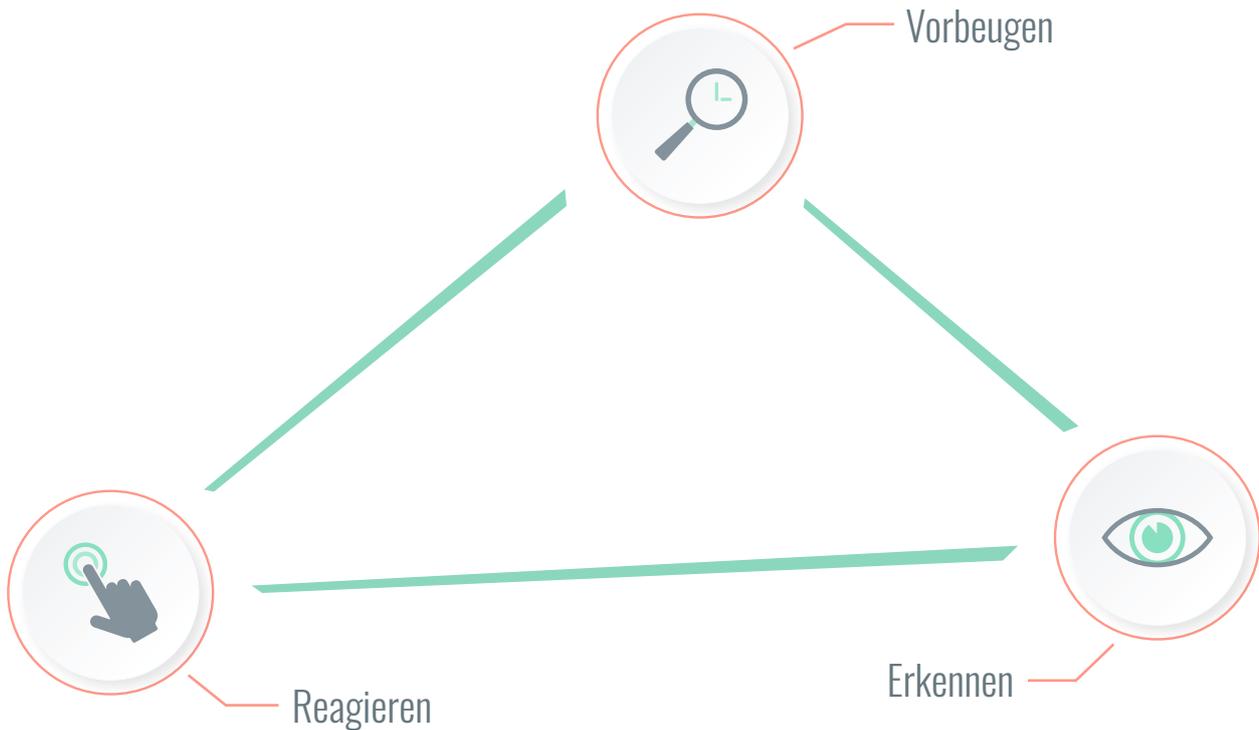
Das Gros der Meldungen an das Vorstandsressort „Compliance“ umfasst meldepflichtige Bareinnahmen an den Kundenbetreuer, insbesondere durch Bareinzahlungen von Mietern für Mietrückstände oder Mietkautionen. Darüber hinaus erfolgen Meldungen sowie Anfragen beispielsweise bezüglich Einladungen von Geschäftspartnern an Mitarbeiter oder bezüglich beabsichtigter Wohnungsvermietungen an Mitarbeiter. Im Berichtsjahr 2018 gab es bei der TAG keine bestätigten Korruptionsfälle. (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 die Geschäftsgrundsätze, die IT-Richtlinie und die Datenschutzerklärung ausgehändigt. Es werden regelmäßig Schulungen zu relevanten Compliance-Themen für risikobehaftete, operative Bereiche durchgeführt. Dabei werden Spezialthemen vermittelt, neue Entwicklungen vorgestellt oder Grundlagen aufgefrischt. Im Berichtsjahr standen beispielsweise die Neuregelungen zum Datenschutz, der Geschäftspartnerkodex und das Thema Bareinnahmen im Fokus. Diese Themen waren auch Gegenstand der Abstimmungsrunden von LIM und COO sowie auf regionaler Ebene. (205-2)

## 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



## Datenschutz

Am 25. Mai 2018 ist die Europäische Datenschutzgrundverordnung in Kraft getreten. Vor dem Hintergrund dieser neuen Norm wurden die Regelungen zum Datenschutz in der TAG-Gruppe überprüft und umfangreich überarbeitet. Sämtliche Mitarbeiter wurden konzernweit über die Änderungen informiert und eingewiesen. Wesentliche Elemente und Grundsätze waren schon im bisherigen deutschen BDSG enthalten und werden bereits von unseren Mitarbeitern in der täglichen Arbeit beachtet. Darüber hinaus wurden die interne Datenschutzrichtlinie und die Datenschutzhinweise für unsere Mieter, Mietinteressenten und weiteren Partner aktualisiert, ergänzende Arbeitshilfen erstellt und Verträge und andere Formulare präzisiert sowie die Dokumentation unseres Datenschutzmanagementsystems erweitert.

## 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. Wir verstehen Risikomanagement als flexibles und weiterzuentwickelndes System.

Mögliche Risiken und definierte Handlungsempfehlungen beziehungsweise -abläufe werden 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. Die letzte Bewertung der unternehmensrelevanten Risiken erfolgte im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018. Dem Vorstand der TAG sind demnach keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die TAG auswirken könnten.

# DIE EBENEN DER NACHHALTIGKEIT

Unter nachhaltiger Unternehmensführung verstehen wir sämtliche Aktivitäten und Maßnahmen, die wir im Rahmen unsere Geschäftstätigkeit ergreifen, um die ökonomischen, ökologischen und sozialen Interessen unserer Stakeholder wahrzunehmen und zu schützen. Dabei müssen alle drei Ebenen in Einklang gebracht werden, so dass gleichermaßen Mieter wie Aktionäre, Mitarbeiter ebenso wie Dienstleister und Öffentlichkeit langfristig davon profitieren.

Die drei Dimensionen – soziale Nachhaltigkeit, die sich den Belangen der Mitarbeiter und der sozialen Verantwortung gegenüber unseren Mietern widmet, ökologische Nachhaltigkeit, die auf einen ressourcenschonenden Umgang mit Energie und Rohstoffen abzielt und ökonomische Nachhaltigkeit, deren Ziel die langfristige wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens ist – greifen ineinander und finden daher bei jeder Entscheidung und auf allen Unternehmensebenen Berücksichtigung. In allen Bereichen nutzen wir zunehmend digitale Lösungen, um immer komplexeren Anforderungen gerecht zu werden. Intention ist es, das Unternehmen so zu führen, dass es langfristig Werte und Stabilität schafft.

In den folgenden Kapiteln widmen wir uns diesen drei Bereichen der Nachhaltigkeit. Wir erläutern, mit welchen Strategien und Maßnahmen wir die von uns aufgestellten wesentlichen Aspekte angehen und wie wir unsere Nachhaltigkeitsziele erreichen wollen.

## Ökonomie

### Wesentliche Aspekte (103-1, 103-2)

Wirtschaftliche Stabilität ist die Voraussetzung für einen dauerhaften Fortbestand der TAG, durch den die Verfolgung weiterer Nachhaltigkeitsziele erst ermöglicht wird. Nur auf Basis eines positiven wirtschaftlichen Ergebnisses lassen sich soziales und ökologisches Engagement dauerhaft umsetzen. Infolgedessen 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 Aktivitäten, um unsere ökonomischen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. (103-3)

# NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG



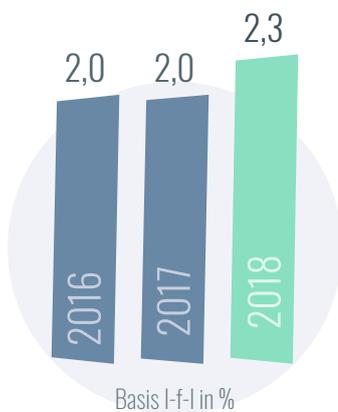
## Best Practice

### Pilotprojekt „Smart Home“ zum 1. November 2018 in Köln gestartet

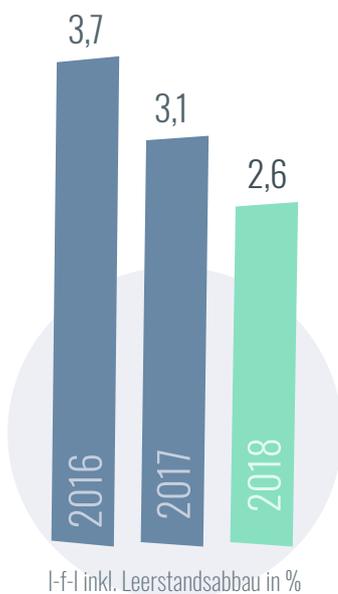
In Köln haben wir ein ehemaliges Gewerbeobjekt zu Wohnungen umgebaut. Es entstanden so attraktive Studentenwohnungen in unmittelbarer Nähe zur Universität.

Jede Wohnung wurde mit elektronischer Heizungssteuerung inklusive Fensterkontakten sowie einem elektronischen Türschloss ausgestattet. Beides kann sowohl manuell als auch über eine App-Funktion bedient werden. Ergänzt wurde diese Ausstattung durch einen integrierten 50-Mbit-Internetanschluss sowie Einbau-Wohnküchen.

An einem Aktionstag konnten Mietinteressenten die 20 neuen 1-, 1,5- und 2-Raum-Wohnungen erstbesichtigen. Das Interesse am ersten Smart-Home-Projekt der TAG war groß. Weitere Smart-Home-Projekte im TAG Konzern sind bereits in Planung.



## MIETWACHSTUM



## Kennzahlen zur operativen Entwicklung und zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (102-15, 102-7, 201-1)

Der Erfolg dieser Maßnahmen bemisst sich an einer Vielzahl von Kennziffern. Maßgebliche ökonomische Ergebnisse und Perspektiven finden sich in den folgenden Kapiteln. Die Kennzahlen sind regelmäßig Bestandteil der Monats- und Quartalsberichterstattung. Eine ausführliche Darstellung geben wir in unserem Geschäftsbericht 2018.

## Kennzahlen zur operativen Entwicklung

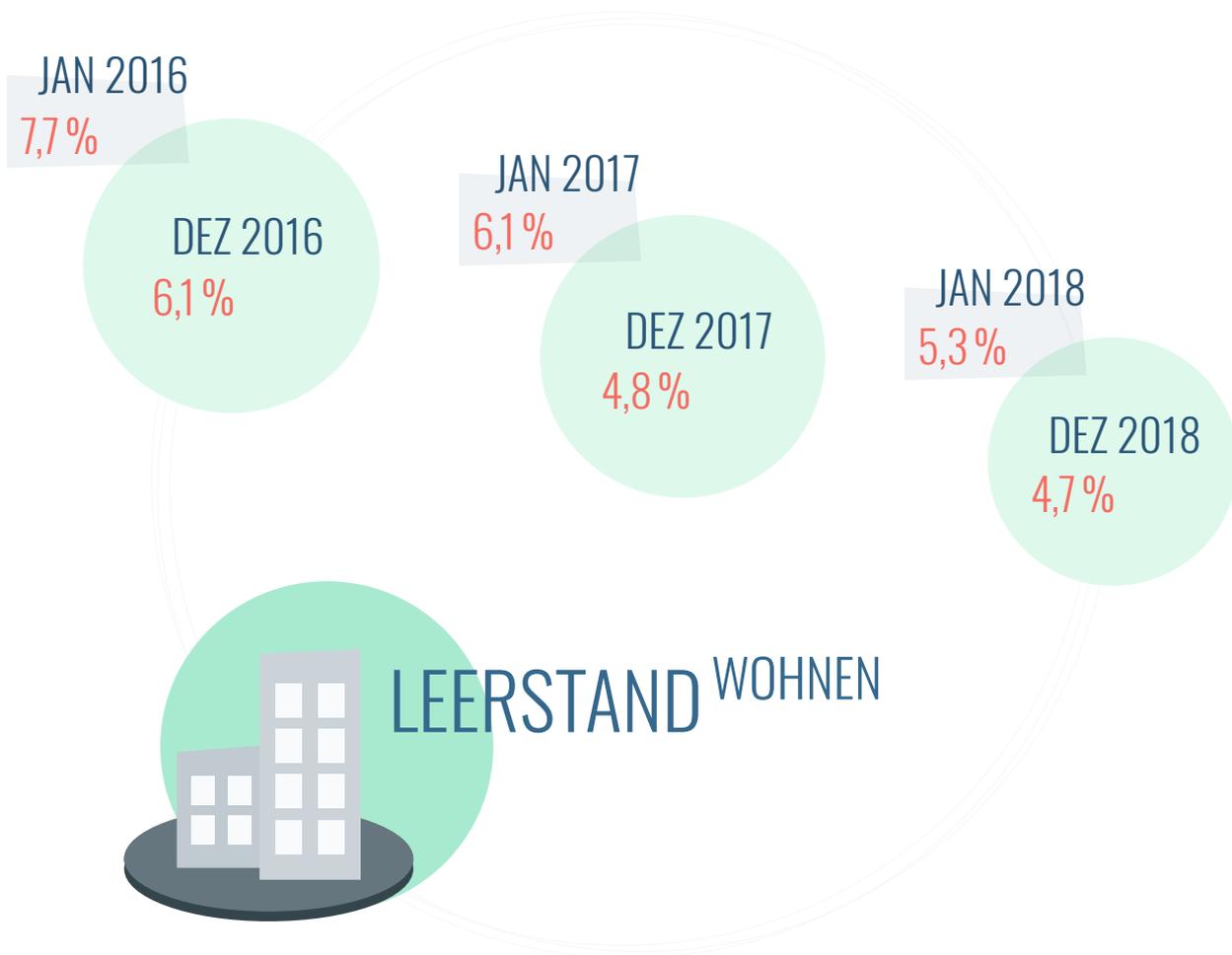
Bedeutsame operative Steuerungskennzahlen, die regelmäßig ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind die Entwicklung des Leerstands und der Mieten. Diese Kennzahlen werden sowohl für das Gesamtportfolio als auch für die einzelnen LIM-Regionen und Standorte ermittelt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018. Im Berichtsjahr 2018 verringerte sich die Leerstandsquote von 5,3% zu Jahresbeginn auf 4,7% zum Jahresende.

Im Gesamtportfolio, d. h. inklusive der im Verlaufe des Geschäftsjahres 2018 getätigten Ankäufe und inklusive der im Portfolio befindlichen Gewerbeeinheiten, belief sich der Leerstand im Dezember 2018 auf 5,3% nach 5,8% im Vorjahr.

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (d. h. ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 2,3% nach 2,0% im Vorjahr. Inclusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 2,6% (3,1% im Geschäftsjahr 2017). Die nebenstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018.

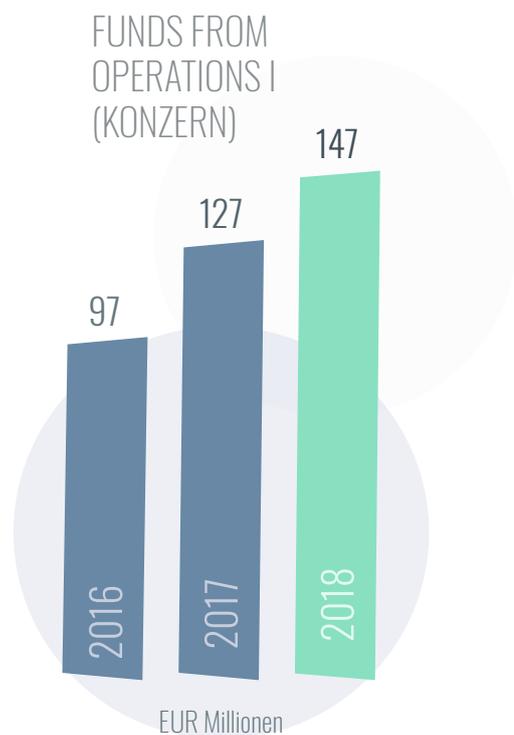
Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2018 von EUR 5,20 je m<sup>2</sup> auf EUR 5,29 je m<sup>2</sup> gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2018 zu durchschnittlich EUR 5,60 je m<sup>2</sup>, auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,47 je m<sup>2</sup>) zu verzeichnen.



## Kennzahlen zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Bedeutende finanzielle Steuerungskennzahlen, die regelmäßig ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind die Funds From Operations I (FFO I), aus denen sich auch die Dividende je Aktie ergibt, und der Net Asset Value (NAV).

Der FFO I ermittelt 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 Kennzahl zeigt, wie hoch die erwirtschafteten Finanzmittel sind, die für Investitionen, laufende Kredittilgungen und die Dividendenausschüttung an die Aktionäre zu Verfügung stehen.



## Geschäftsbericht

Der TAG Geschäftsbericht 2018 gibt detaillierte Informationen zur Entwicklung der einzelnen Kennzahlen des Konzernabschlusses und des Immobilienportfolios. Er steht online unter

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

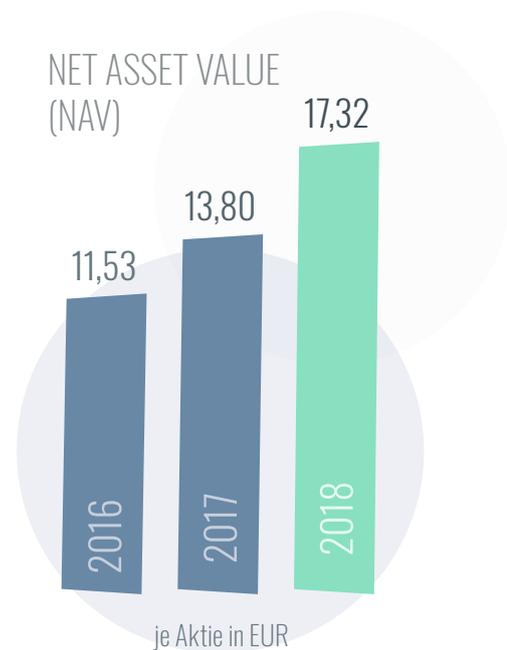
zum Download zur Verfügung.

Die von uns getätigten Akquisitionen und das kontinuierliche Mietwachstum führten, neben den gesunkenen Finanzierungskosten in den vergangenen Geschäftsjahren zu einem kontinuierlich steigendem FFO I. Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir einen FFO I zwischen EUR 154 Mio. und EUR 156 Mio.

Auch auf Basis der einzelnen Aktie konnte der FFO I in den vergangenen Geschäftsjahren kontinuierlich gesteigert werden. Nach EUR 0,72 je Aktie in 2016 erhöhte sich der FFO I je Aktie im Jahr 2017 auf EUR 0,87 und im Jahr 2018 auf EUR 1,00. Im Geschäftsjahr 2019 soll ein FFO I von EUR 1,06 je Aktie erzielt werden.

Der FFO I ist die zentrale Prognosegröße der TAG. Jährliche Ergebnisprognosen für den Kapitalmarkt werden im Wesentlichen auf Basis dieser Kennzahl (absolut und auf Basis der einzelnen Aktie) veröffentlicht. Daraus abgeleitet ergibt sich, bei einer Ausschüttungsquote von 75 % des FFO I, auch die jährliche Dividendenprognose. Die von der TAG an die Aktionäre gezahlte Dividende hat sich dabei wie folgt entwickelt.

In den letzten drei Geschäftsjahren konnte der FFO I je Aktie, und damit verbunden auch die Dividende je Aktie, im Jahresvergleich um rund 15 % gesteigert werden. Für zukünftige Geschäftsjahre erwarten wir, nach den wesentlichen Refinanzierungsschritten der letzten Geschäftsjahre, ein geringeres FFO-Wachstum, das für das Geschäftsjahr 2019 gegenwärtig mit 6 % eingeplant ist. In Abhängigkeit von weiteren Akquisitionen, die in der Planung annahmegemäß nicht enthalten sind, können jedoch auch höhere Steigerungsraten möglich sein.



Die Berechnung des NAV erfolgt in Übereinstimmung mit den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA). Das Eigenkapital als Maßstab des Nettovermögens wird demnach um die Effekte aus latenten Steuern auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten bereinigt sowie um den beizulegenden Zeitwert der Derivate selbst und um stille Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen ergänzt. Diese Kennzahl dient als Maßstab für den beizulegenden Zeitwert (Fair Value) des Immobilienvermögens abzüglich der Finanzschulden und des sonstigen Nettovermögens des Unternehmens unter der Prämisse einer langfristigen Bestandshaltung.

Der NAV dient am Kapitalmarkt als wichtige Orientierungsgröße zur Beurteilung des Aktienkurses. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung des NAV in den vergangenen drei Geschäftsjahren.

Die Steigerungen des NAV je Aktie resultierten in den vergangenen Geschäftsjahren, neben den positiven laufenden operativen Ergebnissen, im Wesentlichen auch aus der mittlerweile zweimal jährlich erfolgenden Bewertung aller Immobilien des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert, die regelmäßig erhebliche Wertsteigerungen zeigte.

## Best Practice

### Steigerung der Finanzkraft durch Modernisierung leerstehender Wohnungen Beispiel Brandenburg an der Havel // Tschirchdamm

Die wirtschaftliche Stabilität als Voraussetzung für einen dauerhaften Fortbestand des Unternehmens erreicht die TAG unter anderem durch hohe Vermietungsstände bzw. die Reduktion von Leerständen innerhalb des Portfolios. Ein Beispiel zeigt die Modernisierung leerstehender Wohnungen in Brandenburg an der Havel.

Im Rahmen eines Portfolioankaufs im Februar 2017 in erwarb die TAG auch 63 Wohnungen am Tschirchdamm im Stadtteil Hohenstücken. Zu diesem Zeitpunkt standen 38,6 % der Wohnungen leer.

Um den Leerstand zu reduzieren und das Quartier wieder lebenswerter zu gestalten, realisierte die TAG im Jahr 2018 ein umfassendes Modernisierungsprogramm. 19 Wohnungen erhielten neue Böden und Wandanstriche. Bäder und Küchen wurden erneuert und zeitgemäß ausgestattet.

Insgesamt investierte die TAG EUR 237.300 in die Modernisierung der Wohnungen. Durch die aus den Maßnahmen resultierende Leerstandsreduktion auf 5,8 % und die damit verbundenen Einnahmen aus Neuvermietungen konnte die TAG eine Gesamtkapitalrendite bzw. einen Return on Investment von 36,7 % erzielen.

#### Kalkulation in TEUR

//Schrittweise Einnahmen aus Neuvermietungen	68,7
//Durch Leerstandsreduzierung eingesparte Nebenkosten	18,3
//Gesamterlös der Einnahmen	87,0
//Gesamtinvestition	237,3
//Gesamtkapitalrendite	36,7%
//Return on Equity investiert	36,7%

## Bewertung des Immobilienportfolios (102-15, 102-7, 103-3)

Unser Wohnungsportfolio ist Grundlage unserer Geschäftstätigkeit und damit unser wichtigstes Asset. Unter dem Aspekt der Portfoliooptimierung steht daher eine nachhaltige wie aktive Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung sowie ein moderates, qualitatives Wachstum der Bestände in unseren zehn Regionen im Fokus unserer langfristig ausgerichteten Investitionsstrategie.

Am 31. Dezember 2018 umfasste das Immobilienportfolio der TAG 84.426 (Vorjahr: 83.140) Einheiten mit einem Fair Value des Immobilienvolumens von EUR 4,8 Mrd. nach EUR 4,3 Mrd. zum Ende des Jahres 2017.

Wir klassifizieren unsere Immobilien entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung. Den Kern unseres Portfolios bilden die sog. „Renditeliegenschaften“, die mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet werden. Darüber hinaus sehen wir einen geringen Anteil unserer Immobilien von in der Regel 1 % bis 2 % des gesamten Immobilienvermögens für den Verkauf im Rahmen unserer normalen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Entwicklungsprozesses vor. Nähere Informationen über unsere Portfoliostrategie finden sich im Kapitel „Unternehmensprofil“. (103-2)

Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgte im Geschäftsjahr 2018, wie auch im Vorjahr, zum 30. Juni und 31. Dezember. Wir greifen dabei auf die CBRE GmbH als externen, unabhängigen Gutachter zurück, der die Bewertung nach dem Discounted Cash Flow-Verfahren durchgeführt hat. Der Bewertung liegen Informationen zugrunde, die dem Gutachter von der TAG zur Verfügung gestellt werden (z. B. aktuelle Mieterlöse und Leerstandsdaten) sowie Marktdaten, auf deren Basis der Gutachter die Unternehmenslage einschätzt (z. B. künftige Marktmieten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze). Insgesamt beliefen sich die Gewinne aus der Immobilienbewertung im gesamten Geschäftsjahr 2018 auf EUR 430,0 Mio. nach EUR 549,7 Mio. im Vorjahr. Die in die Immobilienbewertung eingegangenen Kalkulationsparameter werden jährlich im Anhang unseres Konzernabschlusses veröffentlicht.

## Substanzerhalt und Wertentwicklung (102-15, 102-7, 103-2)

Maßgeblich für den dauerhaften Unternehmensfortbestand und damit im unmittelbaren Interesse unserer Stakeholder ist unsere Kernkompetenz im aktiven Immobilienmanagement. Unser Ziel ist es, die Immobiliensubstanz nicht nur zu erhalten sondern gezielt zu entwickeln, Leerstand weiter zu reduzieren und über eine für unsere Mieter auch leistbare Steigerung der Mieteinnahmen ein positives wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen.

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 2018 EUR 92,4 Mio. in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 (EUR 71,9 Mio.) erhöhten sich die Investitionen damit um fast 30%. Der Anteil für Modernisierung fällt mit EUR 58,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr mit mehr als 35% höher aus, während sich der Anteil für Instandhaltungsmaßnahmen gegenüber dem Vorjahr um knapp 20% erhöhte. Das Instandhaltungsvolumen beziffert sich im Jahr 2018 auf absolut EUR 34,3 Mio.

Höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung resultieren zum einen aus gestiegenen Kosten für Materialien und Dienstleistungen. Zum anderen ergeben sie sich jedoch überwiegend aus der größeren Zahl an modernisierten bzw. instandgesetzten Wohnungen. Damit kommen wir einem wesentlichen Interesse unserer Mieter und Aktionäre nach, den Gebäudebestand in unserem Portfolio modern und auf einem konkurrenzfähigen Niveau zu halten, das einen fortlaufenden Leerstandsabbau ermöglicht.

EUR Mio.	2018	2017	2016
Instandhaltung	34,3	29,1	25,0
Modernisierung	58,1	42,8	46,5



## Ausblick

Die Bedürfnisse unserer Stakeholder als auch die Gegebenheiten und Anforderungen des Marktes haben maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Stabilität und Zukunftsfähigkeit unsers Unternehmens. Wir prüfen daher kontinuierlich unsere Unternehmensstrategie und passen sie bzw. unsere Maßnahmen wenn nötig an. Unser Fokus liegt auf der Optimierung unseres Immobilienportfolios und der nachhaltigen Steigerung der operativen Ergebnisse. Der Abbau von Leerständen und die Realisierung von Mietsteigerungspotenzialen bilden auch in den folgenden Jahren die Basis für organische Wertsteigerungen. Digitale Lösungen sollen künftig noch stärker zur effizienten Organisation und Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens beitragen. Gleichzeitig die Erwartungen unserer Mieter und Mitarbeiter, aber auch die unserer Aktionäre und Kooperationspartner zu berücksichtigen, ist die Herausforderung, der wir uns täglich stellen.

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. Um wettbewerbsfähig zu bleiben und ein hohes Serviceniveau aufrechtzuerhalten, wird die Qualifizierung und Entwicklung unserer Mitarbeiter sowie die Nachwuchssicherung durch Ausbildung und Förderung auch künftig ein wesentlicher Baustein unserer Nachhaltigkeitsstrategie sein. (Vgl. hierzu auch Kapitel „Soziale Nachhaltigkeit“.)

KONZERNKENNZAHLEN	2018	2017
Mieterlöse in TEUR	302,2	293,0
Konzernergebnis in TEUR	488,2	313,7
FFO I pro Aktie in EUR	1,00	0,87
FFO I in EUR Mio.	146,5	127,4
LTV in %	47,3	52,3
EPRA NAV pro Aktie in EUR	17,32	13,80
PORTFOLIODATEN	31. DEZEMBER 2018	31. DEZEMBER 2017
Einheiten	84.426	83.140
Fläche in m <sup>2</sup>	5.132.860	5.054.778
Immobilienvolumen in EUR Mio.	4.815,5	4.275,4
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> (gesamt)	5,39	5,31
Netto-Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)	5,29	5,20
Leerstand in % (gesamt)	5,3	5,8
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)	4,7	4,8
Lfl-Mietwachstum in %	2,3	2,0
Lfl-Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	2,6	3,1
Akquisitionen/Verkäufe in Einheiten	2.727/1.614	4.946/1.951
Capex (Modernisierung) in EUR Mio.	58,1	42,8
Instandhaltungsaufwand (Maintenance) in EUR Mio.	34,3	29,1
Investitionen gesamt (Capex & Maintenance) in EUR Mio.	92,4	71,9

Ausgewählte ökonomische Kennzahlen // (102-15, 102-7, 201-1)

## Ökologie

### Wesentliche Aspekte (103-1, 103-2, 103-3)

Ein verantwortungsbewusster Umgang mit Ressourcen und der Umwelt ist für einen Immobilienbestandshalter wie die TAG essenzieller Bestandteil der unternehmerischen Tätigkeit.

Klimaschutz und Energiewende sind gesamtgesellschaftliche Aufgabenstellungen, die auch das unternehmerische Handeln der TAG betreffen. Gebäude und Wohnungen beeinflussen den Gesamtenergieverbrauch hinsichtlich Strom, Raumwärme und Warmwasser maßgeblich.<sup>8</sup> Einsparpotenziale bestehen sowohl im Einflussbereich der TAG als auch bei unseren Mietern.

Verbesserte energetische Standards in Bestands- und Neubauten sowie ein effizienter und schonender Ressourceneinsatz können nachhaltig zur Senkung unseres Energie- und Ressourcenverbrauchs beitragen und so die Lebensbedürfnisse kommender Generationen sichern.

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 in relevanten Unternehmensprozessen berücksichtigt. Dazu zählen die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände, Beschaffungsprozesse, das Müllmanagement sowie die Steuerung unserer Reisetätigkeiten und die Bewirtschaftung unseres Fuhrparks. Unser im Jahr 2016 etabliertes eigenes Geschäftsfeld Energiemanagement bauen wir weiter aus und schaffen dadurch weitere Möglichkeiten für energiesparende Maßnahmen und effizienteren Ressourceneinsatz.

<sup>8</sup>Laut 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 5,1 Mio. m<sup>2</sup> (Stand: 31. Dezember 2018), davon nutzen wir rund 22.000 m<sup>2</sup> für unsere eigene Verwaltungstätigkeit. Mit einem Anteil von rund 0,4 % an der gesamten Immobilienfläche der TAG nehmen unsere eigenen Verwaltungsflächen aus unserer Sicht daher weiterhin 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. Die Stromverträge werden darüber hinaus auch von unseren Mietern selbst abgeschlossen. Die Stromversorgung der Allgemeinflächen unserer Immobilien ist im Verhältnis zur Gesamtfläche nicht wesentlich und damit im Verbrauch von untergeordneter Bedeutung, daher wird auch hierüber nicht gesondert berichtet. Durch effektives Ressourcenmanagement und technische Maßnahmen kann der Verbrauch in Teilen allenfalls indirekt beeinflusst werden. Über die Wärmeversorgung unserer Gebäude berichten wir im Rahmen von Referenzportfolien und Primärenergiequellen, da wir hier, zumindest teilweise, tatsächlich direkten Einfluss nehmen.

Die Maßnahmen zur Optimierung der Strom-, Wärme- und Wasserverbräuche beschreiben wir im Rahmen dieses Berichtes. Die Berichterstattung zur ökologischen Nachhaltigkeit an die Unternehmensführung erfolgt einmal 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 (102-15, 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 Büro- und Beleuchtungstechnik 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.<sup>9</sup>

Anhand der energetischen Analyse von Gebäudeausstattung und -technik wurden ein Energieverbrauchsprofil erstellt und Optimierungspotenziale identifiziert. Im Ergebnis wurde u. a. die umfassende 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. Im Jahr 2019 wird das Energieaudit erneut durchgeführt. Dabei werden Entwicklungen analysiert und der Maßnahmenkatalog entsprechend angepasst.

<sup>9</sup>Neben den Verwaltungsgebäuden der TAG wurden auch Mieter- und Hausmeisterbüros sowie sonstige betriebliche Einrichtungen berücksichtigt.

## Travel Management und Fuhrpark (102-15)

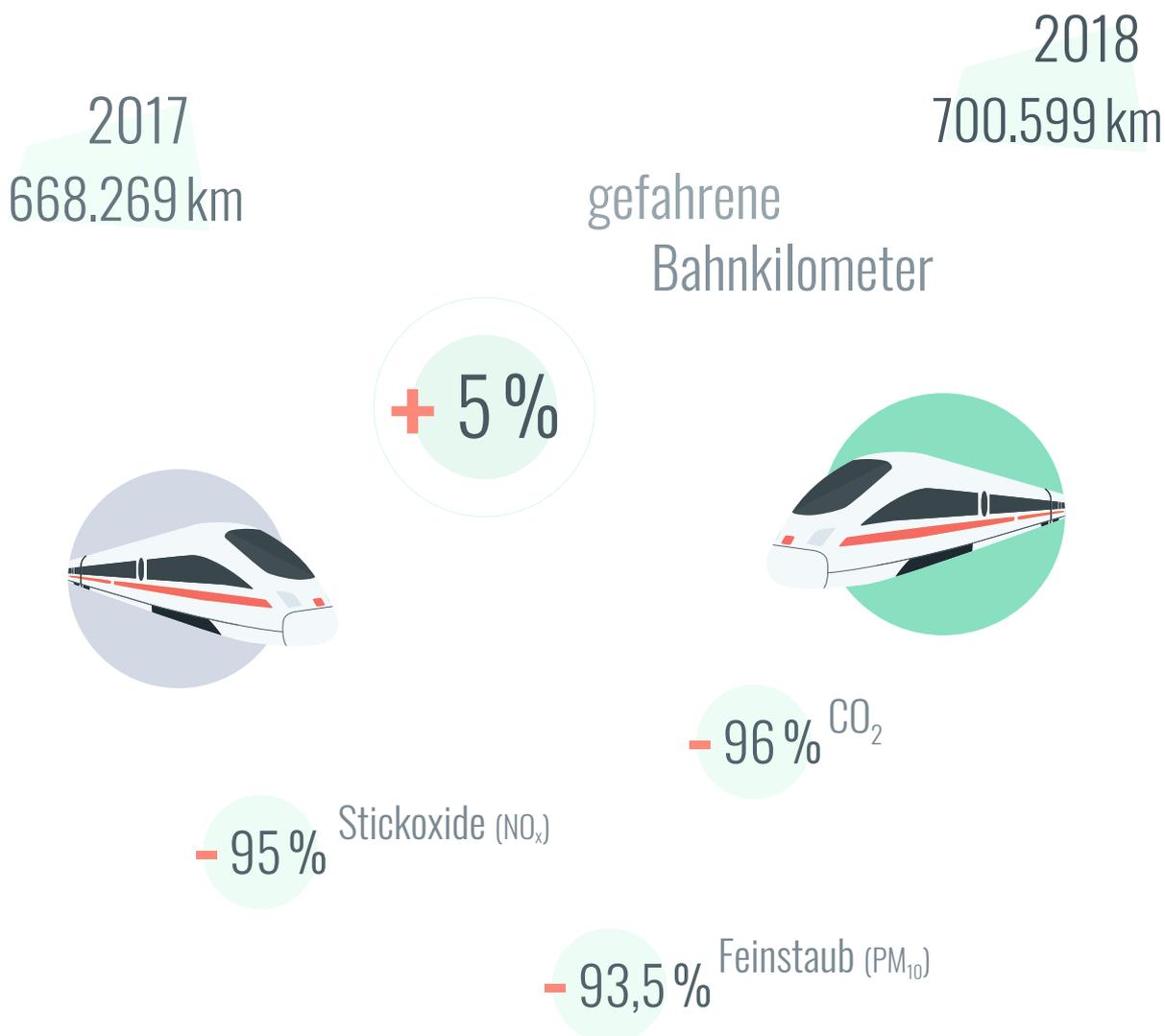
Für Dienstleistungen vor Ort und Gespräche mit Mietern und Vertragspartnern sind Dienstreisen notwendig. Diese Reisen ressourcen- und kostenschonend zu gestalten ist Aufgabe des zentralen TAG Travel Managements. Organisation und Buchung von Dienstreisen erfolgen zentral, zumeist auf Basis von Rahmenverträgen,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

Wir wollen Reisezeiten und Ressourcenverbrauch reduzieren und nutzen deshalb zur internen Kommunikation zwischen verschiedenen Standorten oder mit Geschäftspartnern zunehmend auch Web- und Telefonkonferenzen. Für die Zukunft ist ferner geplant, stärker über virtuelle Projekträume in gemeinsamen Chats miteinander kommunizieren.

Des Weiteren stellen wir unseren Mitarbeitern für die Ausübung ihrer geschäftlichen Tätigkeiten auch personenbezogene Kraftfahrzeuge beziehungsweise Poolwagen zur Verfügung. Die Fahrzeugflotte der TAG umfasst zum 31. Dezember 2018 280 Leasingfahrzeuge, davon 192 Poolwagen und 88 personengebundene Dienstfahrzeuge. Für kurze Distanzen stehen an unseren größeren Standorten auch Dienstfahräder zur Verfügung. Darüber hinaus prüfen wir derzeit Möglichkeiten zum Einsatz von Elektrofahrzeugen an TAG Standorten mit konzentrierten Beständen.

Bei der Fahrzeugauswahl und Fahrzeugnutzung werden strenge Maßstäbe an 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 wichtige Rolle. Im Vergleich zum Jahr 2017 ist die Zahl der gefahrenen Bahnkilometer leicht gestiegen, von 668.269 km auf 700.599 km. Gegenüber der PKW-Nutzung konnten damit im Berichtsjahr 96,0% an CO<sub>2</sub>-Emissionen, 95,0% Stickstoffoxide und 93,5% Feinstaub vermieden werden. Wird der Endenergieverbrauch einschließlich der Vorkette berücksichtigt, so wurde 2018 durch Bahnnutzung 72,5% weniger Energie gegenüber PKW-Nutzung verbraucht. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch Nutzung von Diesel- und Benzinfahrzeugen erhöhte sich bei Dieselfahrzeugen gegenüber 2017 um 3,8% während er bei Benzinfahrzeugen um 2,6% zurückging. (305-3, GHG-Indir-Abs)



## KRAFTSTOFFVERBRAUCH

	2017	2018	Faktor allg.	2017	2018
Diesel	340.577,48 Liter	353.389,00 Liter	x 2,91 kg CO <sub>2</sub>	991.080,47 kg CO <sub>2</sub>	1.028.361,99 kg CO <sub>2</sub>
Benzin	86.476,97 Liter	84.220,00 Liter	x 2,69 kg CO <sub>2</sub>	232.623,05 kg CO <sub>2</sub>	226.551,80 kg CO <sub>2</sub>
Summe	427.054,45 Liter	437.609,00 Liter		1.223.703,52 kg CO <sub>2</sub>	1.254.913,79 kg CO <sub>2</sub>

Kraftstoffverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Kilogramm (2017 und 2018) // (102-15, 305-1, GHG-Dir-Abs)

	PEV [L BENZINÄQUIVALENT]	CO <sub>2</sub> [kg]	NO <sub>x</sub> [kg]	PM <sub>10</sub> [kg]
Ersparnis gegenüber PKW 2017	-44.493	-125.039	-321,37	-9,25
	-73,0%	-95,8%	-94,9%	-93,3%
Ersparnis gegenüber PKW 2018	-45.222	-128.097	-330,44	-9,45
	-72,5%	-96,0%	-95,0%	-93,5%

Einsparung Schadstoffe Bahnnutzung gegenüber PKW-Nutzung 2017, 2018 // (102-15, 305-1,305-3, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs)

## Maßnahmen und Verbräuche im Bestand

### Instandhaltung und Modernisierung (102-15, 103-2)

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

Durch Verwendung qualitativ hochwertiger und langlebiger Materialien sichern wir die dauerhafte Funktionalität von Substanz und Ausstattung unserer Bestände und tragen somit indirekt zur Ressourcenschonung bei. Den Materialeinsatz unserer Servicegesellschaften und unsere Leistungsverzeichnisse stellen wir sukzessive auf qualitativ höherwertige Materialien wie langlebige CV-Bodenbeläge oder robusteres Laminat, qualitätsvolle Sanitäreinbauten, biologisch unbedenkliches Fliesenmaterial oder verschleißarme Armaturen mit Keramikeinsatz um. Diese Maßnahmen sind nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich und erhöhen 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 Badewannen oder Duschen für einen Wiedereinbau eignen. Im Elektrobereich achtet die TAG unter anderem auf den Einbau von untereinander kombinierbaren Geräten. Umweltfreundlichkeit und Gesundheitsverträglichkeit haben wir in unseren Vorgaben für Produkt- und Materialeigenschaften grundsätzlich fest verankert.

Alle Reinigungsarbeiten werden entsprechend geltender fachlicher und hygienischer Grundsätze durchgeführt. 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 (102-15, 103-2, 103-3)

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

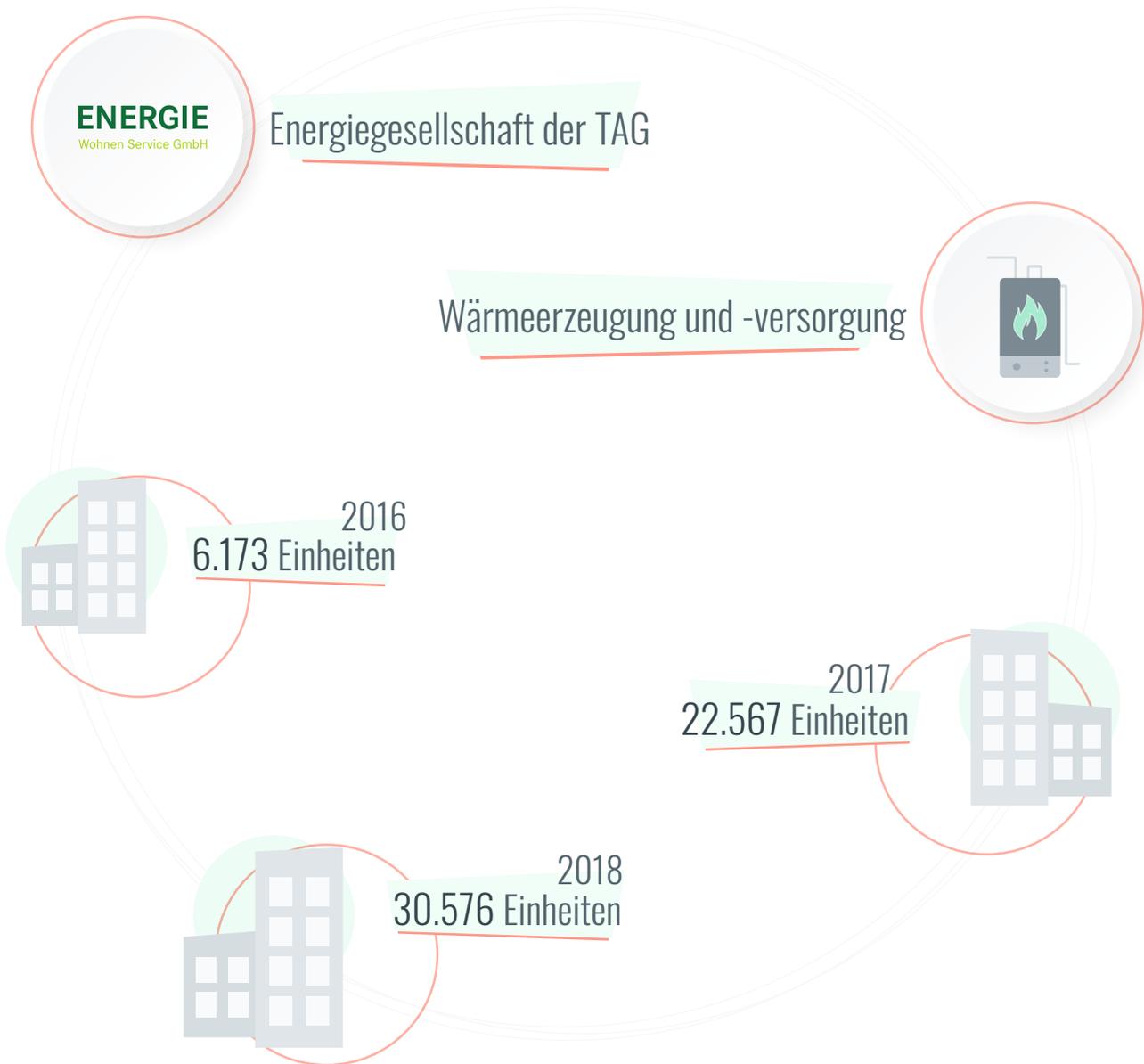
Aufgabe der EWS sind zunächst die Wärmeerzeugung und -versorgung der Bestandsimmobilien sowie die Instandhaltung und Modernisierung der Heizanlagen. Ebenso finden alle regelmäßigen Funktionskontrollen sowie eine Überwachung der Anlagen statt.

Die EWS soll langfristig die energiewirtschaftliche und energietechnische Bewirtschaftung und Versorgung aller TAG Immobilien komplett abdecken. Durch die ganzheitliche Steuerung wird so der zukünftige Energieeinsatz der Gebäude nachhaltig angepasst. Hiermit spart die EWS deutlich messbar den Ausstoß von CO<sub>2</sub> und wirkt preisdämpfend auf die Betriebskosten der Mieter.

Mit der EWS professionalisieren wir das Energiemanagement der TAG-Gruppe und streben eine zusätzliche Wertschöpfung im Sinne der Nachhaltigkeit an. Durch Modernisierung von Heizungsanlagen sorgt die EWS für eine messbare Reduzierung von Emissionen und für den nachhaltigen und effizienten Einsatz von Energieträgern. Zum Einsatz kommen hier innovative und modernste Technologien der Energieerzeugung, der Energieverteilung und des Betriebes. Oberstes Gebot dabei sind die sichere und ökologische Versorgung mit hoher Verfügbarkeit und der damit verbundene aktive Beitrag zum Klimaschutz.

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. Auch die Erbringung weiterer energienaher Dienstleistungen wie Messdienstleistungen, die Erstellung von Energieausweisen oder die Durchführung von Legionellenprüfungen werden in diesem Zusammenhang geprüft.

# VERSORGUNG MIT HEIZENERGIE



Schwerpunkt unserer quantitativen Nachhaltigkeitsberichterstattung ist damit wie im Vorjahr der Geschäftsbereich Wärme, in dem die EWS als gewerblicher Wärmelieferant auftritt. Zum 31. Dezember 2018 haben wir den Bestand, der durch die EWS mit Heizenergie und Warmwasser versorgt wird, auf 30.576 Einheiten und damit auf rund 36% des aktuellen Gesamtbestandes der TAG erhöht (gegenüber 22.567 Einheiten bzw. 27% im Jahr 2017 sowie 6.173 Einheiten bzw. 8% im Jahr 2016).

Für diesen Bericht wurden die Verbrauchsdaten eines Analyseportfolios aus 22.436 Einheiten, die im Jahr 2017 durch die EWS versorgt und abgerechnet wurden, ausgewertet. Darin enthalten sind auch die Verbrauchsdaten des im Vorjahr betrachteten Analyseportfolios (6.173 Einheiten). Somit kann im diesjährigen Bericht eine erste Vergleichsanalyse vorgenommen werden. Über die Verbrauchsdaten für die im Jahr 2018 durch die EWS mit Wärme versorgten Bestände berichten wir im Folgejahr.

## Wärmeverbräuche Analyseportfolio 2017 (102-15)

13.310 der 22.436 Einheiten des Analyseportfolios 2017 wurden über die EWS mit Fernwärme, 8.929 Einheiten mit Gas sowie 197 mit Heizöl beheizt. Die Gesamtheizfläche der Fernwärme-Objekte beträgt 779.333,3 m<sup>2</sup>, die über Gas beheizte Objektfläche rund 564.108,0 m<sup>2</sup>. Mit Heizöl wurden 16.678,9 m<sup>2</sup> beheizt. In Summe versorgte die EWS 2017 insofern 1.360.120,2 m<sup>2</sup> mit Wärme.

Damit hat sich der Anteil des mit Fernwärme versorgten Bestandes im Analyseportfolio von 87,1% auf rund 59,3% verringert. Dagegen hat sich der Anteil der mit Erdgas versorgten Bestände von 12,9% auf 39,8% erhöht. Erdgas weist innerhalb des von der EWS angebotenen Energieträgermixes die geringsten Emissionsfaktoren auf.

Sowohl der Verbrauch von Fernwärme als auch von Erdgas konnte im Vergleich zum Vorjahr, bezogen auf die versorgte Fläche, um 9,1 kWh/m<sup>2</sup> bzw. 15,3 kWh/m<sup>2</sup> gesenkt werden. Der Verbrauch unter Einbeziehung der mit Heizöl versorgten Flächen wurde um 13,0 kWh/m<sup>2</sup> reduziert. Auch die berechneten CO<sub>2</sub>-Emissionen (CO<sub>2</sub>-Äquivalente) sind um 3,6 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> gesunken.

## Energieeinsparung durch Anlagenerneuerung (102-15)

Die Erneuerung von Heizanlagen durch die EWS wurde im Jahr 2018 fortgesetzt. Insgesamt wurden 124 Heizzentralen fachgerecht modernisiert (gegenüber 109 Heizzentralen im Vorjahr). Die Gesamtleistung der erneuerten Heizzentralen beträgt 12.846 kW. Davon wurden 14 Fernwärmestationen mit einer Leistung von 3.965 kW umgebaut und sechs Heizzentralen von Heizöl auf Erdgas mit einer Wärmeleistung von 995 kW umgerüstet. Im Rahmen von Sonderprojekten wurden insgesamt neun Heizzentralen komplett neugebaut, zusammengelegt oder deren Leitungssystem vollständig umgebaut und teilweise auf Erdgas umgestellt.

<sup>10</sup>Für die Berechnungen wurden CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren nach GEMIS (Version 4.95) verwendet.

<sup>11</sup>Bereits im vergangenen Jahr erreichte die EWS durch Modernisierung der Heizungsanlagen eine Einsparung von 555.700 kWh.

<sup>12</sup>Basis dieser Berechnungen sind die Energieverbräuche mit einem Durchschnittswert der vergangenen drei Abrechnungsperioden und prognostiziertem Jahresnutzungsgrad. In die Berechnungen zu den Verbräuchen aus Fernwärmeanlagen wurde die letzte Abrechnung vor der Umstellung einbezogen.

ENERGIETRÄGER			2016	2017
<b>Fernwärme</b>	erfasster Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	311.690,7	779.333,3
		Einheiten	5.378	13.310
	Verbrauch	(MWh)	36.051,7	83.093,4
		(%)	87,8	59,9
		(kWh/m <sup>2</sup> )	115,7	106,6
CO <sub>2</sub> -Emissionen	(t CO <sub>2</sub> eq)	9.409,5	21.687	
	(kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	30,2	27,8	
<b>Erdgas</b>	erfasster Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	45.052,3	564.108,0
		Einheiten	795	8.929
	Verbrauch	(MWh)	5.013,4	54.139,4
		(%)	12,2	39,0
		(kWh/m <sup>2</sup> )	111,3	96,0
CO <sub>2</sub> -Emissionen	(t CO <sub>2</sub> eq)	1.253,4	13.534,9	
	(kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	27,8	24,0	
<b>Heizöl</b>	erfasster Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	-	16.678,9
		Einheiten	-	197
	Verbrauch	(MWh)	-	1.592,9
		(%)	-	1,1
		(kWh/m <sup>2</sup> )	-	95,5
CO <sub>2</sub> -Emissionen	(t CO <sub>2</sub> eq)	-	519,3	
	(kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	-	31,1	
<b>Gesamt</b>	erfasster Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	356.743,0	1.360.120,2
		Einheiten	6.173	22.436
	Verbrauch	(MWh)	41.065,2	138.825,8
		(%)	100,0	100,0
		(kWh/m <sup>2</sup> )	115,1	102,1
CO <sub>2</sub> -Emissionen	(t CO <sub>2</sub> eq)	10.662,9	35.741,5	
	(kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	29,9	26,3	

Energieverbrauch, Energieintensität und CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>10</sup> (Wärmeversorgung) // (302-1, 302-2, 302-3)

Die übrigen modernisierten Anlagen werden weiterhin mit Erdgas betrieben.

Basierend auf der Einsparung durch Anlagenmodernisierungen verringert sich der Primärverbrauch, d. h. der Verbrauch der eingesetzten Energieträger, ab 2019 voraussichtlich jährlich um weitere 132.743 kWh.<sup>11</sup> Zusätzlich der Effekte durch Umstellung auf im Vergleich zu Erdöl umweltfreundlicheres Erdgas reduziert sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß aller Voraussicht nach jährlich um 904 Tonnen.<sup>12</sup>

Durch den Einsatz hocheffizienter Pumpen sowie energiesparender Komponenten bei der Anlagenanpassung verringert sich der Primärenergiebedarf an Betriebsstrom bei den sanierten Anlagen um jeweils 60%. Ab 2019 können somit weitere 297.344 kWh eingespart werden. Dies entspricht einer Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um 163 Tonnen jährlich. Somit konnten durch die von uns konsequent umgesetzten Heizanlagenmodernisierungen deutliche Einsparungen erzielt werden.

## 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 Übernahme und Ausbau der Wärmeversorgung, des Energiemanagements und der Anlagenbetreuung in unseren Beständen durch unsere Energiegesellschaft EWS haben wir auch mit dem Aufbau und der Erweiterung unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung für diesen Bereich begonnen. Wir berichten weiterhin über ein Referenzportfolio der durch die EWS betreuten Bestände. Mit der sukzessiven Ausweitung der Versorgung unserer 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. Für die Berichterstattung 2019 ist die Vergrößerung des Referenzportfolios auf 30.576 Einheiten und damit rund 36% des aktuellen Gesamtwohnungsbestandes der TAG geplant. 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 auf die weitere Optimierung des Travel Managements und des Fahrzeugeinsatzes (z. B. Prüfen des Einsatzes von Elektrofahrzeugen als Poolfahrzeuge) 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 im Zuge 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 in der 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.

Durch die Maßnahmen erreichen wir Zeitersparnisse für die Mitarbeiter und tragen zur Schonung von Ressourcen wie Papier, Strom und Druckerfarbe bei.



2017 // 6.000 kg

2018 // 30.000 kg

Rückgabe  
von Altpapier

Rohstoffrückgewinnung

## Papiereinsparung und -wiederverwertung (102-15, 301-1)

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

Über das Handwerkerportal bearbeiten wir bereits 70% der Aufträge elektronisch. 2018 haben wir darüber rund 53.600 Aufträge papierlos abgewickelt (54.400 in 2017). Je nach Auftragsumfang haben wir so jeweils ca. drei bis zwölf Seiten Papier eingespart (z. B. Auftragsschreiben, Auftragsbestätigungen, Rechnungen). Geht man von einem durchschnittlichen Verbrauch von sieben Seiten je Auftrag aus, ergibt das im Berichtsjahr ca. 375.000 Seiten Papierersparnis.

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

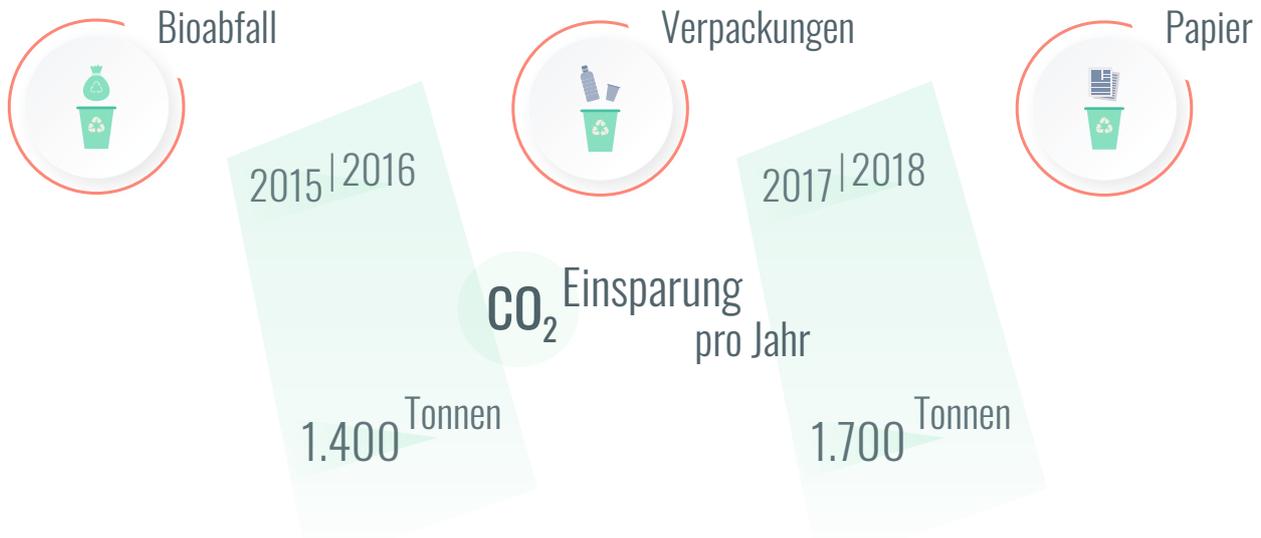
Durch weitere Partner gewährleisten wir zudem die Rückgabe von Altpapier zu einer 100%igen Rohstoffrückgewinnung. In Summe konnten 2018 rund 30.000 kg Papier in den Papierkreislauf zurückgeführt werden (rund 6.000 kg in 2017).

Im Berichtsjahr konnten wir signifikant Papier einsparen und vor allem das Wiederverwertungsvolumen deutlich erhöhen. Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung werden wir die papierlose und elektronische Bearbeitung von Dokumenten und die zugehörige Kommunikation im Unternehmen weiter ausbauen.

## 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 Druckereinstellungen zu wählen).

# MÜLLMANAGEMENT



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 konnte 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 Stromkostensparnis. Hierdurch wird überdies weniger Abwärme verursacht und weniger Kühlenergie benötigt.

## Maßnahmen und Verbräuche im Bestand (102-15, 103-1, 103-2, 103-3)

### Abfall- und Müllmanagement

Ein effizientes 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 der Mieter.

An unseren größeren Standorten haben wir externe Dienstleister mit dem Abfallmanagement beauftragt. Dazu gehört beispielsweise die Musterknaben eG in Gera, Salzgitter, Döbeln und Erfurt. Im Rahmen gemeinsamer Projekte wurden hier in den Jahren 2017 und 2018 die Abfallmengen und -kosten wieder deutlich reduziert.

Insgesamt wurden in diesem Zeitraum an allen vier Standorten pro Woche weitere 50.000 Liter Restabfall und somit Restmüllkosten in Höhe von rund EUR 60.000 gegenüber 2016 eingespart. Außerdem konnten pro Woche insgesamt rund 445.000 Liter mehr gesammelte Wertstoffe in der gelben Tonne (Verpackungen), der blauen Tonne (Papier und Pappe) sowie in der Bioabfalltonne gesammelt werden. Das effektive Müllmanagement erzielte damit in den Jahren 2017 und 2018 eine CO<sub>2</sub>-Einsparung in Höhe von rund 1.700 Tonnen pro Jahr.

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. Im vergangenen Jahr erhöhte sich der bewirtschaftete Grünflächenbestand von 1,2 auf 1,5 Mio m<sup>2</sup>. Diese Grünflächen befinden sich vor allem an unseren Standorten in Erfurt, Gera, Dresden, Chemnitz, Brandenburg an der Havel, Merseburg, Nauen, Lausitz, Görlitz und Salzgitter. Die vertraglich gepflegten Flächen umgeben rund 41.000 Wohneinheiten. Das ist etwa die Hälfte unseres gesamten Wohnungsbestands.

Auch für die Baumpflege und -kontrolle wurden Rahmenverträge abgeschlossen, derzeit für insgesamt rund 42.200 Bäume (+ 4,2%). 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

Wir wollen den Ressourcenverbrauch weiter reduzieren, indem wir die Möglichkeiten der Digitalisierung künftig noch stärker nutzen. Geplant ist beispielsweise, weitere Teilprozesse zu digitalisieren und die papierlose Kommunikation und Auftragsbearbeitung stetig auszubauen.

Ausschreibungs- und Beschaffungsprozesse werden zunehmend über den zentralen Einkauf gesteuert, was zu effizienterem Ressourceneinsatz verbesserten Qualitätsstandards führt. Des Weiteren setzen wir die Ergänzung der Auswahlkriterien für Lieferanten, Rahmenvertragspartner und anderer Dienstleister um Nachhaltigkeitsaspekte fort.

## Best Practice

### Ressourceneinsparung und Leerstandsreduktion durch Modernisierung Borsdorf bei Leipzig

Ein Beispiel für die nachhaltige Entwicklung unserer Bestände ist die Modernisierung von ehemals 16 Wohneinheiten in der Leipziger Straße in Borsdorf bei Leipzig. Durch umfangreiche Maßnahmen konnten wir den Leerstand drastisch senken und gleichzeitig die Emission von Schadstoffen signifikant reduzieren.

In Zusammenarbeit mit der EWS haben wir ein ca. 100 Jahre altes Wohnhaus mit rund 875 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernisiert. Acht Wohnungen im Haus wurden vor der Modernisierung noch dezentral mittels Kohle-Feuerstätten beheizt, Kohle-Badeöfen dienten zur Warmwasserbereitung. Weitere acht Wohnungen wurden von einer veralteten Gasetagenheizung versorgt. Die Wohnungen benötigten pro Jahr 18.700 kg Braunkohlebriketts und etwa 8.200 m<sup>3</sup> Erdgas, was einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von rund 67 Tonnen jährlich entspricht. Aufgrund der veralteten technischen Anlagen stand im Jahr 2017 ein Drittel der Wohnungen leer.

Im Frühjahr 2018 haben wir mit den Modernisierungsmaßnahmen begonnen: Eine Brennwert-Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasseraufbereitung wurde eingebaut.

Die Wassersteigleitungen und die Elektroleitungen wurden erneuert, alte Bleileitungen entfernt. Zeitgemäß haben wir Grundrisse angepasst, einige Wohnungen zu Maisonette-Apartments zusammengelegt, moderne Bäder ein- und Balkone angebaut. Treppenhäuser wurden renoviert und die Außenanlagen erneuert. Die Fertigstellung ist für Mai 2019 geplant.

Für Umbauten und Modernisierung wurden insgesamt rund EUR 570.000 investiert. Elf neue Wohnungen sind entstanden und bereits komplett vermietet. Mit zeitgemäßen Wohnungsstandards schaffte die TAG eine Vollvermietung und Ressourcenschonung: Nach Abschluss aller Arbeiten wird das Objekt mit nur noch 14.500 m<sup>3</sup> Erdgas im Jahr auskommen, was einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von etwa 29 Tonnen entspricht. Die Eliminierung von Braunkohle als Energiegrundlage verringert überdies die Feinstaubemissionen. Insgesamt wird durch die Modernisierungsmaßnahmen mehr als die Hälfte der ursprünglichen Schadstoffemissionen vermieden.

## Soziale Nachhaltigkeit

Attraktive Bestände 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 wesentlicher Teil der Nachhaltigkeitsstrategie und stehen im Zentrum unseres unternehmerischen Handelns.  
(103-2)

## Mieterbefragung 2018 (102-43, 102-44)

Im 3. Quartal 2018 hat die TAG erneut sämtliche Mieterhaushalte zu Themen rund um das Wohnen befragt. Themen waren die Zufriedenheit mit unseren Wohnungsangeboten und unserer Servicequalität, Verbesserungsvorschläge sowie das Interesse an wohnungsnahen Dienstleistungen und Angeboten einschließlich digitaler Lösungen. Die Befragung wurde zusammen mit der Hochschule Mittweida durchgeführt. Die hohe Rücklaufquote von über 22,4 % zeigt das große Interesse an dieser Kommunikationsmöglichkeit. Erneut wurden dem Kunden-, Hausmeister- und Reparaturservice der TAG sowie Umfeld und Nachbarschaft hohe Zufriedenheitswerte bescheinigt. Dies bestätigt uns darin, unseren regionalen Mieterservice auf einem hohen Niveau zu halten und das Angebot weiterer Dienste durch eigene Mitarbeiter auszubauen.

Ein Großteil unserer Mieter möchte weiterhin über klassische Wege (Mieterbüro, Telefon, Brief) mit uns kommunizieren und Informationen erhalten. Aber auch elektronische Medien (E-Mail, Internet-Kontaktformular, Mieter-App) werden zunehmend genutzt bzw. sind von Interesse.

Bei den Nachbarschaftsangeboten sind vor allem die Aktiv-Treffs mit ihren vielfältigen Veranstaltungen beliebt, besonders geschätzt wird auch die soziale Beratung. Den Bekanntheitsgrad dieser Angebote wollen wir an einigen Standorten noch erhöhen. Bei Zusatzangeboten, teilweise in Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen, sind für unsere Mieter vor allem individuelle Wohnraumanpassungen und Renovierungsleistungen von Belang. Das zunehmende Interesse an „smarten“ technischen Systemen betrifft sowohl Sicherheitslösungen (z. B. Hausnotruf) als auch Systeme, die zu Kosteneinsparungen beitragen (z. B. Raumtemperatursteuerung).

Die Befragungsergebnisse bestätigen uns zum einen darin, unseren eingeschlagenen Weg beim Immobilienmanagement fortzuführen. Zum anderen haben wir viele Impulse und Anregungen für die Weiterentwicklung und weitere Verbesserung unserer Angebote erhalten.

## Teilnehmerquote



22,4 %

## Marktgerechte Wohnungsbestände und lebenswerte Nachbarschaften (102-15, 103-1, 103-2)

### Bedarfsgerechter Wohnraum und Service

Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit ist die Bereitstellung moderner, bedarfsgerechter Wohnungen zu bezahlbaren Mieten für jede Lebenslage: von der Familienwohnung über Studenten-WGs bis zum Seniorenapartment. 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 individuelle und passende Angebote. Damit fördern wir die soziale Durchmischung in unseren Beständen.

Ein wichtiges Anliegen ist uns die Bereitstellung barrierearmer Wohnungen. Dem tragen wir im Rahmen von geplanten Modernisierungsmaßnahmen Rechnung sowie auch durch Unterstützung von gewünschten individuellen Umbaumaßnahmen unserer Mieter. An zahlreichen Standorten sind entsprechende kleinteilige Angebote vorhanden und werden sukzessive erweitert. Insgesamt sind rund 1.000 unserer Wohnungen barrierearm bzw. rollstuhlgerecht ausgebaut. Inzwischen sind ca. 11.800 Einheiten bzw. rund 14 % unseres aktuellen Gesamtwohnungsbestandes mittels Aufzug erreichbar. Auf Wunsch können unsere Mieter an diversen Standorten auch ergänzende Service- und Betreuungsleistungen von kooperierenden Pflegediensten nutzen.

Damit Wohnraum für jedes Alter attraktiv bleibt, berücksichtigen wir die unterschiedlichen Ansprüche unserer Mieter an Wohnqualität und zusätzliche Dienstleistungen. Beispiel hierfür sind unsere Concierge-Services, die wir unseren Mietern in den Regionen 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.

Darüber hinaus schaffen wir an Hochschulstandorten Wohnraum für Studierende. Unsere günstigen Apartments und WG-Wohnungen werden gut angenommen und stellen für viele Studenten eine attraktive Alternative zum Wohnheim dar.

Wir gewährleisten die Verkehrssicherheit unserer Gebäude, technischen Anlagen und Bestandsflächen, um eine gesundheitliche Gefährdung von Mietern und Dritten zu vermeiden und Schäden an Sachwerten und Umwelt vorzubeugen. Die TAG hat hierfür ein Kontrollsystem entwickelt, mit dem Verkehrssicherheitsmängel von Objekten rechtzeitig identifiziert werden können. Als wesentliche Aufgabe in der Immobilienbewirtschaftung wird die Mängelbeseitigung durch das standortbezogene Immobilienmanagement wahrgenommen.

Jedes unserer Objekte wird nach Beschaffenheit oder Besitzdauer in Kategorien eingeteilt, aus denen wir ableiten, wie häufig qualifizierte Fachkräfte Objektbesichtigungen durchführen und protokollieren müssen. Wöchentliche Begehungen der Wohnanlagen ergänzen dieses Vorgehen. Fallen dabei Verkehrssicherheitsmängel auf, sendet der zuständige interne oder externe Dienstleister eine AdHoc-Meldung an unsere Kundenbetreuer. Über einen Bearbeitungs- und Kontrollalgorithmus stellen wir sicher, dass gemeldete Mängel zügig und vollständig beseitigt werden. Die Kontrollen erfolgen nach klar definierten Kriterien. Sie werden dokumentiert und fließen in die quartalsweise Risikoberichterstattung ein.

Serviceorientierter Umgang mit unseren Mietern, mit Wohnungsinteressenten, Dienstleistern und Kooperationspartnern sowie regelmäßiger persönlicher Kontakt vor Ort sind unsere Standbeine für eine langfristige, vertrauensvolle Mieterbindung.

Dafür haben wir in unseren Quartieren derzeit 70 Mieterbüros (2017: 69) eingerichtet, in denen unsere Mitarbeiter direkt ansprechbar sind. 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.

Darüber hinaus haben wir im Jahr 2018 unser elektronisches Mieterportal bzw. unsere TAG Mieter-App weiterentwickelt, um unseren Mietern künftig eine weitere Möglichkeit zu bieten, mit uns in Kontakt zu treten und uns ihre Anliegen einfach und schnell zu übermitteln.

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 vollausgestatteten Musterwohnungen an. Unsere gezielt geschulten Mitarbeiter beraten interessierte Mieter bei der Auswahl und informieren über mögliche Zuschüsse für geförderte Umbaumaßnahmen.

## Hauptanliegen von Mietern 2017/2018 in der Region Gera

//Badumbau

---

//Rollator-/Rollstuhlbox

---

//Balkontürumbau

---

//Haltegriffe i. d. Wohnung

---

//Außen-/Treppengeländer

---

## Best Practice

### TAG-Wohnraumberatung

Wir wollen unseren Mietern modernen und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen und ihnen in allen Lebenslagen ein verlässlicher Partner sein. An ausgewählten Standorten bieten wir daher eine umfangreiche Wohnraumberatung an. Geschulte Mitarbeiter beraten und begleiten interessierte Mieter bei Fragen zur Ausstattung, zu Umbauten und dem Angebot von Hilfen im Alltag. Die Regionen Salzgitter, Erfurt und Gera bilden mit ihrem hohen Anteil an Senioren einen Schwerpunkt dieser Beratungs- und Servicetätigkeit. Ziel ist es, selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter zu fördern und die Wohnqualität zu verbessern, sodass ältere Mieter so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung, in gewohnter Umgebung bleiben können.

Die Beratung richtet sich nach den Fragen und persönlichen Anliegen der Mieter. In einem Gespräch und bei Besichtigungen erfassen unsere Mitarbeiter die Wohnsituation und den individuellen Bedarf, um Möglichkeiten zur Wohnumfeldverbesserung einschätzen zu können.

Anschließend entwickeln wir ein Konzept, wie dem jeweiligen Haushalt geholfen werden kann. Maßnahmen reichen dabei von kleineren Arbeiten, wie der Anbringung von Haltegriffen in der Wohnung, bis hin zu größeren Umbauten, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen.

Unsere Wohnraumberater erkennen außerdem zusätzlichen Hilfebedarf, z. B. bei der täglichen Hausarbeit, oder Pflegebedarf und leiten entsprechende Schritte ein.

Die individuellen Maßnahmen ergänzen wir durch vielfältige Angebote, die Senioren den Lebensalltag erleichtern und bereichern sollen. Beispiele sind unsere Freizeitangebote in den Aktiv-Treffs ebenso wie Unterstützung beim Ausfüllen von Formularen und Behördengängen. Bei der Bereitstellung besonderer Serviceleistungen wie Hausnotruf, ambulanten Services oder Krankentransporten arbeiten wir mit lokalen sozialen Verbänden und Vereinen wie der Caritas, den Johannitern oder dem Arbeiter-Samariter-Bund zusammen.

Durch unsere Angebote im Rahmen der Wohnraumberatung unterstützt die TAG die Selbsthilfe in den Wohnquartieren, fördert Nachbarschaftshilfe und Identifikation mit dem Quartier und bindet die Mieter so möglichst lange an ihr Wohnumfeld.

### Beispiel

Im Servicewohnen Am Katzenberg, Erfurt ist die Häusliche Kranken- und Altenpflege Schmid/Möller im Haus ansässig. Hier steht den Bewohnern von Montag bis Freitag eine Servicekraft zur Verfügung. Darüber hinaus können zusätzliche Pflegeleistungen über separate Verträge mit dem Pflegedienst abgeschlossen werden.

### Bereich selbstbestimmtes Wohnen

- //Beratung zu Umbaumaßnahmen, Hilfsmitteln und Finanzierungsoptionen
- //Badausstellung in Gera und Salzgitter, um über niedrige Türschwellen, höhere Toilettensitze, barrierefreie Duschen und Haltegriffe im Bad zu informieren
- //Ausstellung von Alltagshilfen wie Rollatoren, Boden-Decken-Stangen, Wannenliften, Duschsitzen etc.
- //Bereitstellung von Rollatorengaragen
- //Installation von Hausnotrufen
- //Kooperation mit Pflegediensten

### Bereich Lebensqualität

- //Aktiv-Treffs in Wohnquartieren mit Mittagstisch, Kaffeenachmittagen, Kreativtagen, Spielnachmittagen, Seniorensport, Gedächtnistraining und Geburtstagsfeiern
- //Voll ausgestattete Gästewohnungen für Kurzaufenthalte von Besuchern

**MAßNAHMEN  
UND ANGEBOTE**

## Starke Nachbarschaften (102-15, 103-2, 203-1, 413-1, Comty-Eng)

Hohe Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren und funktionierende Nachbarschaften sind wichtige Voraussetzungen für einen langfristigen Vermietungserfolg. Ein gepflegtes Wohnumfeld, soziale Hilfsangebote, Dienstleistungen und eine intakte Infrastruktur sowie Freizeitangebote sind daher wichtiger Bestandteil unserer nachhaltigen Geschäftsstrategie.

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 die günstige 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. Dort werden 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 Ideen einbringen und engagieren. Mit unseren Aktiv-Treffs, in denen unterschiedliche Generationen zusammenkommen, unterstützen wir das Miteinander in der Nachbarschaft. Wir fördern ebenso Eigeninitiative unserer Mieter und Nachbarschaftshilfe und erleichtern Geflüchteten die Aufnahme und Integration in das neue Umfeld und in bestehende Gemeinschaften. Ein Beispiel hierfür ist das Begegnungscafé in Salzgitter, das Stadtteil, TAG und Christliches Jugenddorfwerk (CJD) gemeinsam auf die Beine gestellt haben. (102-12)

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 die kostenfreie Bereitstellung von Räumlichkeiten, leisteten wir auch im Jahr 2018 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, unterstützt die TAG in Erfurt, Gera und Salzgitter Kinder- und Familienzentren. Das Wohl der Kinder haben sich die Jumpers als oberstes Gebot auf ihre Fahne geschrieben, so bieten sie umfangreiche Freizeitangebote für Kinder an und helfen bei familiären Problemen und schulischen Herausforderungen.

Gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern Jumpers und der Kranichdamm-Grundschule in Lebstedt (Salzgitter) haben wir für unser Engagement den Sozialtransfer-Preis der Industrie- und Handelskammer Braunschweig für das Projekt „Gewaltfrei Lernen“ gewonnen.

## Bezahlbare Mieten

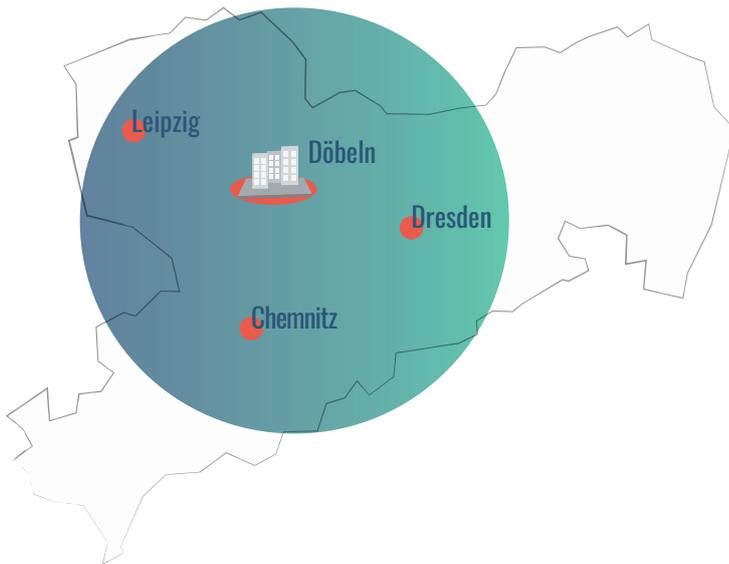
Mieter, Politik und Öffentlichkeit erwarten von der TAG als Anbieter von Wohnraum neben einem zeitgemäßen Gebäudezustand auch Mieten, die für Haushalte in den unterschiedlichsten Lebensphasen und für breite Bevölkerungsschichten tragbar sind. Wir schaffen daher für verschiedene Zielgruppen modern ausgestatteten, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum. 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 2018 bei EUR 5,60 pro m<sup>2</sup> pro Monat (2017: EUR 5,47 pro m<sup>2</sup>) und damit rund 5,9 % über der durchschnittlichen Ist-Miete im Wohnungsbestand von EUR 5,29 pro m<sup>2</sup> pro Monat (Stichtag 31. Dezember 2018). Gegenüber dem Vorjahr sind die Mieten damit erneut moderat gestiegen. Der Leerstandsabbau zeigt, dass wir dabei das richtige Maß zwischen Marktentwicklung und Bezahlbarkeit der Mieten gewählt haben. (Informationen zum Mietwachstum und zur Leerstandsentwicklung im Kapitel „Ökonomie“.)

Langfristige Mietverhältnisse sind ebenfalls Ausdruck einer engen Mieterbindung. Zum 31. Dezember 2018 hatten rund 55 % der Mietverhältnisse bei der TAG eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren, rund 35 % eine Laufzeit von mehr als zehn 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 die nachhaltige Vermietung unserer Wohnungen und eine gute Ertragsbasis gesichert sind.



## Umgesetzte Maßnahmen

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

## Best Practice

### Quartiersentwicklung in Döbeln (Nord)

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

Die sächsische Kleinstadt Döbeln zieht vor allem Familien und Menschen mittleren Alters aus den umliegenden Ortschaften an. Das Stadtzentrum und Döbeln Ost verfügen über eine gute Infrastruktur. In Döbeln Nord besteht hingegen Entwicklungspotenzial, damit auch aus diesem Stadtteil ein attraktives Wohnquartier wird.

Im Nachhaltigkeitsbericht 2017 haben wir unser umfangreiches und langfristig angelegtes Konzept zur Quartiersentwicklung vorgestellt und die Maßnahmen erläutert, die die TAG im Zeitraum 2013 bis 2017 ergriffen hat. Dazu gehörte vor allem die umfangreiche Sanierung und Modernisierung vieler Gebäude, bei der die Wünsche der Mieter berücksichtigt wurden, um die Bestandsmieterstruktur zu festigen und Leerstand zu reduzieren. Zudem wurden neue Versorgungsangebote und Nachbarschaftstreffs geschaffen. Seit 2016 beteiligen wir uns außerdem an Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzepts für Döbeln Nord und an der Umsetzung einzelner Maßnahmen. In diesem Zusammenhang haben wir in 2018 zur Sicherstellung der Nahversorgung in 2018 die Projektentwicklung zur Wiederansiedlung eines Einkaufsmarktes realisiert.



Im Herbst 2018 wurde das Wohnquartier mit Tagespflege in der Bayerischen Straße fertiggestellt.

Die 85 komplett sanierten barrierearmen 1- bis 2-Raumwohnungen waren zum Jahresende bereits zu 80 % vermietet.

Außerdem haben wir mit der Sanierung am Döblinaweg begonnen. Bis Frühjahr/Sommer 2019 entsteht dort ein Quartier mit 56 altersgerechten 1- und 2-Raum-Wohnungen. Auch in der Straße der Jugend sanieren wir den Bestand. Hier sind die Zielgruppe im Quartier vor allem Familien. Die Fertigstellung von 40 Wohneinheiten mit 2- bis 5-Raum-Wohnungen ist für Herbst 2019 avisiert.

Bis 2020 sind weitere Sanierungen geplant: So der Umbau der Wohnungen Am Holländer zu einem Quartier für Familien und ältere Menschen. Hier werden durch Wohnungszusammenlegungen, den Anbau von Balkonen und die Ergänzung von Aufzügen zeitgemäße und zielgruppengerechte Wohnungen geschaffen.

Um den künftigen Bewohnern kurze Wege zu wichtigen Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen, ist außerdem vorgesehen, ein medizinisches Versorgungszentrum für den Standort zu gewinnen.

## MAßNAHMEN DÖBELN-NORD IM ZEITVERLAUF

2013/2014

- // Sanierungsmaßnahmen nach konkretem Bedarf
- // Förderung soziales Engagement  
(z. B. 2013 Eröffnung Nachbarschaftstreff „L(i)ebenswert wohnen“)

ab 2014

- // Intensivierung der Sanierungsstrategie, Erweiterung der Handlungskonzepte
- // Beginn intensive Leerwohnungssanierung, neue Grundrissvielfalt, Familienwohnungen

ab 2016

- // Beteiligung an Maßnahmen auf Basis des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt für Döbeln Nord
- // Beginn Projektentwicklung Nahversorger, Bauanfrage und Grundstücksankauf (Teilfläche) von der Stadt
- // Partner in außenwirksamer Kommunikation des Gesamtkonzepts

2016/2017

- // Teil- und Gesamtsanierungen (Wohnen; Westfälische Straße)
- // Sanierung des Geschäftshauses als Dienstleistungsgebäude mit Apotheke, Friseur, Physiotherapie, Zahnarzt, Pflegedienst (Badische Straße)
- // Einrichtung von Musterwohnungen (Vyskover Straße und Am Holländer)
- // Diverse Umfeldmaßnahmen zur Aufwertung von Wegen, Müllplätzen etc.

2017/2018

- // Anbau von Balkonen (Straße der Jugend und Unnaer Straße)
- // Komplettsanierung Wohneinheiten - 85 barrierearme 1- bis 2-Raum-Wohnungen (Bayerische Straße)
- // Schaffung Tagespflegeangebot und Aktiv-Treff im Gebäude
- // Errichtung des Einkaufsmarktes (Badische Straße)

**AUSBLICK**

2019/2020

- // weitere Sanierungsmaßnahmen (Wohngebäude)
- // Akquise eines Medizinischen Versorgungszentrums

## 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 Zufriedenheit unserer Mieter weiter erhöhen.

Mieterbefragungen und das Dienstleistungsmonitoring bleiben deshalb wichtige Bestandteile unserer Kommunikationsstrategie. Darüber hinaus werden wir regelmäßig prüfen, inwieweit unsere Hilfs-, Beratungs- und Freizeitangebote zum sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren beitragen und diese entsprechend weiter ausbauen.

Zukünftig geplante Auswertungen zur Nutzung des neuen elektronischen Mieterportals liefern weiteren Aufschluss über Optimierungspotenzial in Bezug auf unsere Wohnbestände.

Ebenso werden wir die regionalen Entwicklungsdaten, die unsere LIM monatlich an den Vorstand berichten, weiter analysieren und ggf. laufende Projekte und Maßnahmen nachjustieren. (103-3)

## Nachhaltige Personalkultur

### Wertschätzende Unternehmenskultur, Transparenz und Mitbestimmung (102-15, 103-1, 103-2)

Erfahrung, Kompetenz, Loyalität und das hohe Engagement unserer Mitarbeiter sind maßgeblich für das Erreichen der Unternehmensziele und der Verbesserung der Leistungen für unsere Mieter.

Die TAG hat den Anspruch, ein verlässlicher und attraktiver Arbeitgeber zu sein. Damit kommt dem Personalmanagement in der TAG eine bedeutende Rolle zu. Alle Mitarbeiter sollen die Möglichkeit haben, ihre individuellen Fähigkeiten einzubringen und die Zukunft der TAG aktiv mitzugestalten. Eine partnerschaftliche Kultur, Transparenz 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 jährlichen Mitarbeitergesprächen finden in regelmäßigen Intervallen auch Befragungen zur Bewertung der internen Zusammenarbeit, Zufriedenheit, Servicequalität und Optimierungspotenzialen statt. Die Ergebnisse fließen in die gemeinsame Erarbeitung von Verbesserungsmaßnahmen ein. 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.

Aktive Mitgestaltung auf allen Unternehmensebenen, teamübergreifende Vernetzung und offene Kommunikation wollen wir auch durch unser Anfang 2018 begonnenes Projekt WIR-Kultur intensivieren und weiterentwickeln. Im Fokus der Projektarbeit 2018 stand unsere Unternehmenskultur. In zahlreichen großen und kleinen Projektrunden an verschiedenen Standorten haben wir gemeinsam erörtert und diskutiert, was sich im täglichen Miteinander bewährt hat und welche Werte wir innerhalb der TAG als modernes und zukunftsfähiges Unternehmen noch stärker berücksichtigen werden.

# NACHHALTIGE PERSONALKULTUR

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

Wir haben viele Ideen entwickelt und teilweise schon mit deren Umsetzung begonnen. Beispielsweise wurden weitere Aufenthalts- und Kommunikationsräume für Mitarbeiter eingerichtet. Parallel haben wir einen Relaunch unseres Intranets durchgeführt und damit den Informationsfluss weiter optimiert. 2019 ist die Fortsetzung des Projekts WIR-Kultur, dann mit verstärkter Einbeziehung der Kundenperspektive, geplant.

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, Standort- bzw. Leitungen der Fachabteilungen und Personalabteilung gelebt.

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

Um unsere Mitarbeiter am Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen, haben wir im Berichtsjahr 2018 ein Mitarbeiteraktienprogramm gestartet. Das Angebot, einmal jährlich TAG Aktien zu vergünstigten Konditionen zu erwerben, richtet sich an alle Mitarbeiter der TAG. Es stieß bisher auf große Resonanz und wird fortgeführt. Ihren Beitrag zum Unternehmenserfolg honoriert zu wissen, steigert die Motivation der Mitarbeiter sowie ihre Bindung ans Unternehmen.

## Personalstruktur und Chancengleichheit

(102-7, 102-8, 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 405-1, Emp-Turnover, Diversity-Emp)

Zum Jahresende 2018 beschäftigte die TAG neben dem Vorstand insgesamt 1.105 Mitarbeiter<sup>13</sup> (31. Dezember 2017: 1.051 Mitarbeiter). Im Berichtsjahr 2018 wurden 195 neue Arbeitnehmer eingestellt, wie im Vorjahr vorwiegend im konzerneigenen Hausmeisterservice und im operativen Immobilienmanagement. 143 Mitarbeiter haben unser Unternehmen 2018 verlassen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit unsere Mitarbeiter ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, auf durchschnittlich 8,8 Jahre im nichtgewerblichen Bereich bzw. 3,5 Jahre im gewerblichen Bereich. Die Fluktuationsquote<sup>14</sup> lag bei 9,2%.

Unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter oder körperlicher Beeinträchtigung haben bei uns alle Mitarbeiter gleiche Chancen. Diese Gleichbehandlung ist für uns selbstverständlich. Am 31. Dezember 2018 waren 54% unserer Mitarbeiter weiblich, 46% männlich. Die vom Vorstand festgelegte Frauenquote für Führungspositionen von mindestens 40% wurde 2018 übertroffen. Für den Vorstand hat der Aufsichtsrat eine Frauenquote von mindestens 30% festgelegt, die schon seit Jahren erfüllt wird.

Wir setzen auf eine ausgewogene Mischung aus jungen und erfahrenen Kollegen. Dies sichert den Unternehmensfortbestand und trägt zum Wissenserhalt bzw. zu dessen Ausbau und Weitergabe bei. Im Jahr 2018 beschäftigten wir 158 Mitarbeiter im Alter von unter 30 Jahren, 578 Mitarbeiter im Alter 30 bis 50 Jahre und 369 Mitarbeiter im Alter von über 50 Jahren. Das Durchschnittsalter unserer Mitarbeiter lag wie im Vorjahr bei rund 43 Jahren.

Die TAG beschäftigte im Jahr 2018 36 Mitarbeiter mit einer schweren Behinderung. Diese sind sowohl in der Verwaltung als auch im operativen Immobilienmanagement tätig. Dies entspricht rund 3,3% aller Beschäftigten (2017: 3,6%).

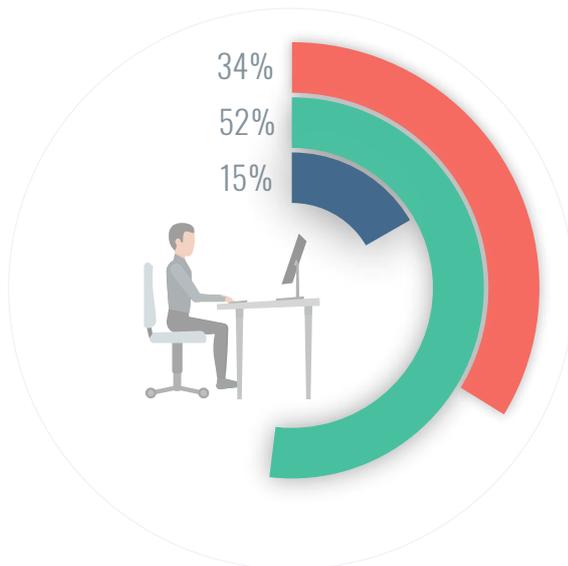
Im Jahr 2018 gab es innerhalb der TAG wie in den Vorjahren keine Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG). (406-1)

Wir fördern eine ausgewogene Work-Life-Balance und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, denn unser Unternehmenserfolg basiert auf der Motivation und dem Engagement unserer Mitarbeiter.

<sup>13</sup>Einschließlich Azubis und studentische Mitarbeiter.

<sup>14</sup>Ohne Renteneintritte und gewerbliche Mitarbeiter.

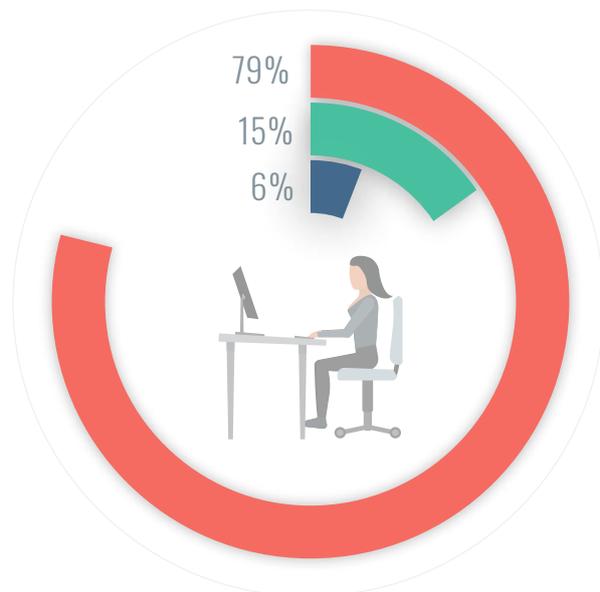
## ALTERSSTRUKTUR



- über 50 Jahre
- 30-50 Jahre
- unter 30 Jahre

## BESCHÄFTIGUNGSART

- Vollzeit
- Teilzeit
- Minijobber



Um den Ansprüchen unserer Belegschaft gerecht zu werden, bieten wir diverse Möglichkeiten der Teilzeitarbeit, eine vorübergehende Reduzierung der Wochenarbeitszeit und Homeoffice-Regelungen an. Darüber hinaus kann jeder Mitarbeiter seine Arbeitszeit flexibel gestalten und auf Wunsch den Standort wechseln. All diese Angebote garantieren unseren Mitarbeitern ein hohes Maß an Flexibilität und geben ihnen die Möglichkeit, ihren Aufgaben und Verantwortungen im Unternehmen wie auch privat gerecht werden zu können.

Im Jahr 2018 haben 52 Mitarbeiter die Möglichkeit einer Elternzeit in Anspruch genommen, davon werden bis einschließlich 2019 voraussichtlich 45 an ihren Arbeitsplatz zurückkehren. Im Berichtsjahr 2018 haben 25 Mitarbeiter nach einer Elternzeit ihre Arbeit wieder aufgenommen. (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 selbstverständlich für alle Beschäftigten unabhängig von der Art ihres Beschäftigungsverhältnisses. Die TAG beschäftigt keine Mitarbeiter auf Basis von Tarifverträgen. (102-41, 405-2, Diversity-Pay)

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

Der Gewährleistung von Arbeitssicherheit, Arbeitsschutz, Brandschutz sowie erster Hilfe bei Notfällen hat in der TAG sowie den mit ihr verbundenen Unternehmen einen hohen Stellenwert. Im Fokus 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. Informationen zum Arbeitsschutz werden auch über das unternehmensinterne Intranet bereitgestellt. Darüber hinaus wird jeder Mitarbeiter einmal jährlich zu arbeitsschutzrelevanten Themen persönlich unterwiesen.

Aufgrund der sehr guten Erfahrungen in Bezug auf Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin haben wir die Zusammenarbeit mit dem TÜV Arbeitsmedizinische Dienste (TÜV AMD) 2018 fortgesetzt.

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 regelmäßig die Fachkraft für Arbeitssicherheit, der Arbeitsmediziner, Sicherheitsbeauftragte der TAG und die Standortbetriebsräte teil. Für die Sicherheitsbeauftragten an allen TAG-Standorten fand im Mai 2018 eine Schulung statt, die von der bestellten externen Arbeitssicherheitsfachkraft durchgeführt wurde und der Auffrischung der Kenntnisse diente.

In die professionelle Umsetzung von Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sind neben den internen Verantwortlichen auch externe Spezialisten eingebunden. Im Vergleich zu 2017 wurde die Zahl der Sicherheitsbeauftragten um zwei auf 15 erhöht. Darüber hinaus sind 54 Brandschutzhelfer (2017: 43) sechs Evakuierungshelfer (keine Veränderung zu 2017) und 72 Ersthelfer (2017: 76) im Einsatz. Alle in diesen Bereichen tätigen Mitarbeiter haben für diese Aufgaben die entsprechende Ausbildung absolviert.

<sup>15</sup>Bei den Arbeitsunfällen handelte es sich wie im Vorjahr überwiegend um Wegeunfälle und kleinere Verletzungen, z. B. bei Hausmeistertätigkeiten.

# ARBEITSSICHERHEIT



Bei den Begehungen vor Ort durch externe und interne Beauftragte wurden im Jahr 2018 keine gravierenden Mängel bezüglich des Arbeitsschutzes festgestellt. Es hat keine schwerwiegenden Arbeitsunfälle gegeben (34 Arbeitsunfälle<sup>15</sup> bzw. eine Unfallrate von 3,1%, mehrheitlich im Hausmeisterservice, keine arbeitsbedingten Todesfälle). Unsere Mitarbeiter unterliegen keinem nachweislich durch die Art der Tätigkeit begründeten erhöhtem Krankheits- oder Verletzungsrisiko.

Besondere Schutzmaßnahmen ergreifen wir für unsere Mitarbeiter im Außendienst: Die Mitarbeiter der TAG-Tochtergesellschaften TAG Immobilien Service GmbH und TAG Handwerkerservice GmbH erhalten eine aus vielen Komponenten bestehende Arbeitsschutzbekleidung. Auch für Spezialaufgaben wie Baumschnitt mit Kettensägen wird entsprechende Schutzbekleidung bereitgestellt.

Ein gesunder Arbeitsplatz ist Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter und deren Wohlbefinden.

Um dies zu fördern, wurden auch 2018 wieder Vorsorgeuntersuchungen in Zusammenarbeit mit vertraglich gebundenen Ärzteteams des TÜV AMD, insbesondere für Bildschirmarbeitsplätze, durchgeführt. Außerdem hat die TAG eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen, nach der Mitarbeiter im Bedarfsfall einen Zuschuss zu einer Bildschirmarbeitsplatzbrille erhalten.

Auch 2018 fand bei der TAG wieder ein unternehmensweiter Gesundheitstag statt. Über 200 Mitarbeiter nutzten verschiedene Angebote rund um das Thema „Gesunder Umgang mit Stress“. Des Weiteren bietet die TAG in Zusammenarbeit mit der Barmer Krankenkasse seit Herbst 2018 allen Mitarbeitern ein digitales Gesundheitsprogramm an, das zur Erhaltung und Verbesserung der Gesundheit beitragen soll. Über eine digitale Plattform können zahlreiche Infoclips und Anwendungen genutzt und unter Anleitung praktische Übungen absolviert werden, beispielsweise zur Stärkung der Augen- und Rückengesundheit.

## Mitarbeiterqualifikation und Weiterbildung

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

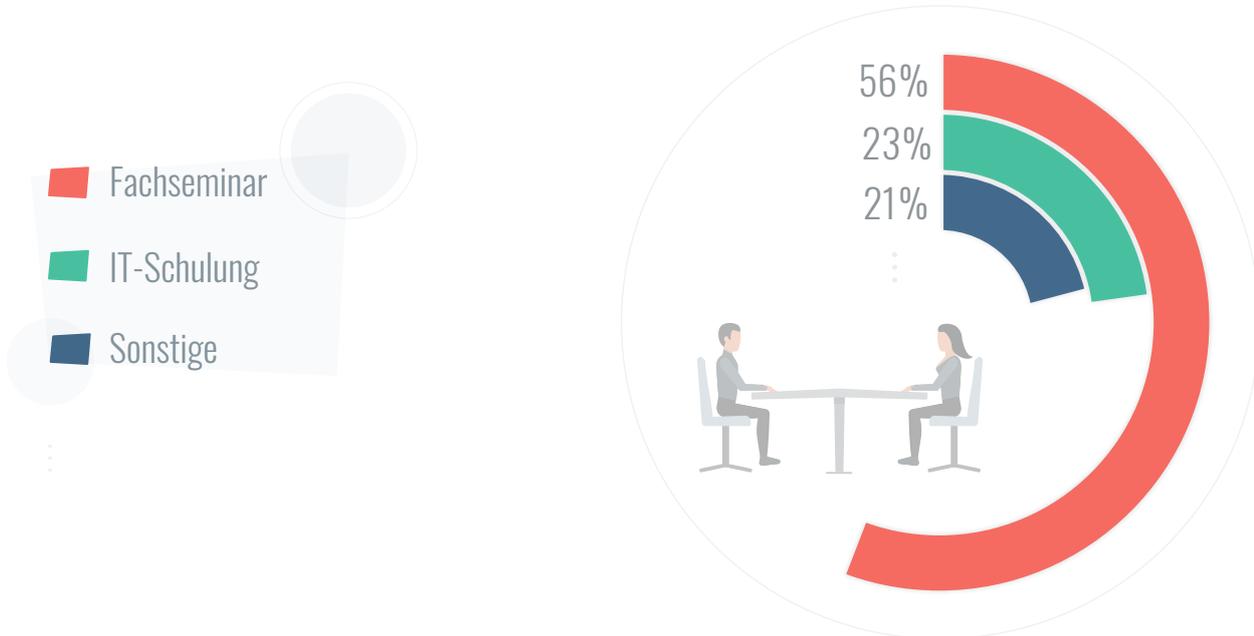
### Personalentwicklung

Zufriedenheit und Kompetenz innerhalb der Belegschaft sind nicht nur der Unternehmensführung und den Mitarbeitern selbst ein Anliegen. Auch Aktionäre, Dienstleister, unsere Mieter und weitere Stakeholder profitieren von gut ausgebildeten Mitarbeitern, da sie in erheblichem Maße zum Unternehmensfortbestand, Kundenzufriedenheit und einer hohen Qualität unserer Wohnungsbestände beitragen. Die Entwicklung und individuelle Förderung unserer Mitarbeiter entsprechend ihrer Fähigkeiten und Ziele ist für uns daher wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Personalentwicklung. 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 zunehmend essentiell, 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 2018 nahmen unsere Mitarbeiter im Schnitt jeweils ca. neun Weiterbildungsstunden wahr. Dies entspricht ca. 9.900 Schulungsstunden bzw. 1.400 Schulungstagen insgesamt.

## TEILNEHMER WEITERBILDUNGEN



## ANDERE WEITERBILDUNGEN

- Führungstraining
- Tagung/Kongress
- Fortbildung berufsbegleitend
- Teamveranstaltung

Bei den externen Weiterbildungen und den Inhouse-Schulungen handelte es sich überwiegend um Fachseminare und IT-Kurse. Wichtige Fachthemen waren auch 2018 beispielsweise die Themen Verkehrssicherung, Betriebskosten, Mietrecht und Kundenkommunikation. Zu unseren internen Weiterbildungsveranstaltungen gehörten unsere bewährten Best-Practice-Treffen zum konzernweiten Fach- und Erfahrungsaustausch und zur Verbesserung von Arbeitsprozessen sowie auch verschiedene Datenschutzthemen.

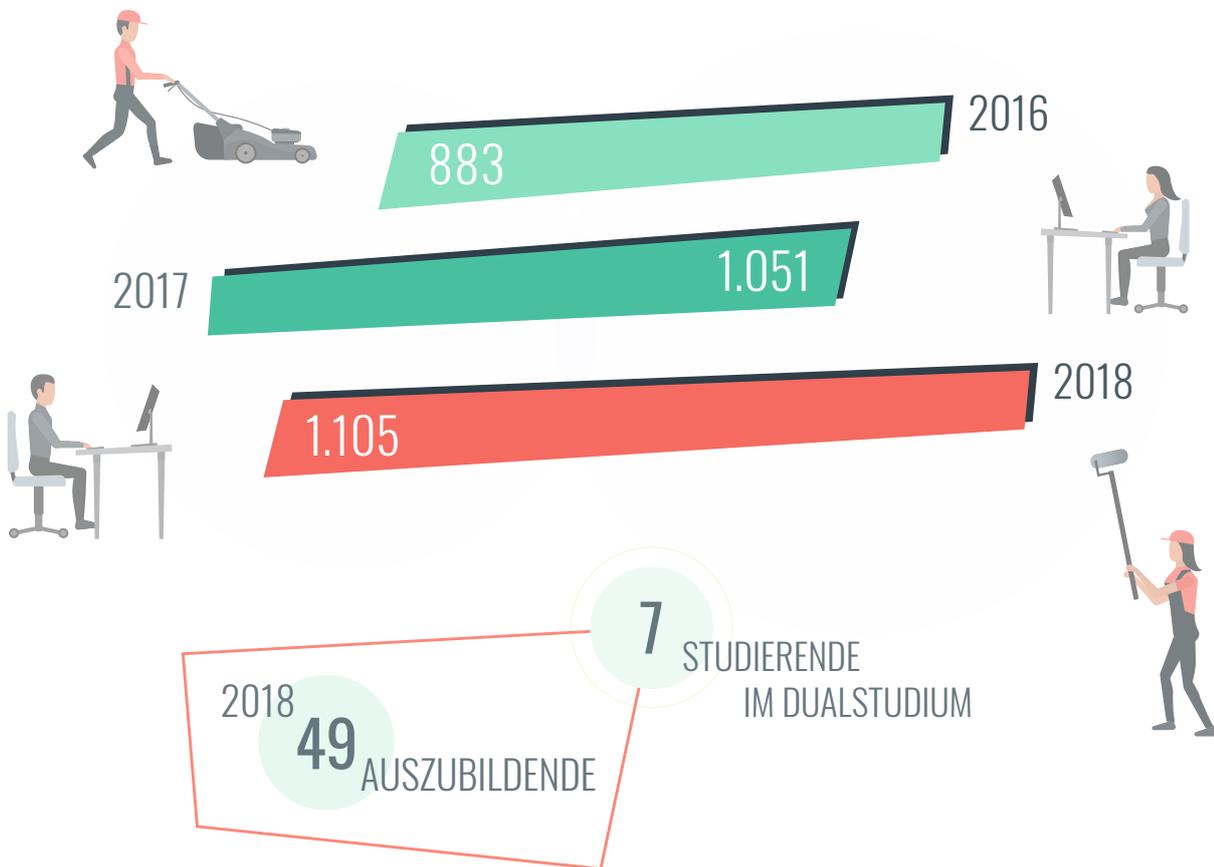
Außerdem fördern wir berufsbegleitende Fortbildungen zum Ausbilder, Coach oder Immobilienfachwirt. So haben beispielsweise 2018 wieder zwei unserer Mitarbeiter eine zweijährige berufsbegleitende Fortbildung zum geprüften Immobilienfachwirt erfolgreich abgeschlossen und fünf weitere Mitarbeiter haben eine entsprechende Fortbildung begonnen. Darüber hinaus bieten wir unseren leitenden Mitarbeitern regelmäßig Führungskräfte trainings und Coachings an.

## Berufsausbildung

Den dauerhaften Unternehmensfortbestand zu sichern, erfordert Investitionen in die Ausbildung junger Fachkräfte. Über Ausbildungen oder ein duales Studium ermöglichen wir Schulabsolventen den direkten Einstieg in unser Unternehmen mit dem Ziel, sie nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss an unseren Unternehmensstandorten weiter zu beschäftigen.

Mit insgesamt 49 Auszubildenden hatten wir im Jahr 2018 zwei Auszubildende mehr als im Vorjahr. Zehn Auszubildende haben ihre Ausbildung im Jahr 2018 neu begonnen. 14 Auszubildende haben im Berichtsjahr ihre Ausbildung erfolgreich beendet, davon konnten wir zehn in ein Angestelltenverhältnis übernehmen. Derzeit bieten wir an verschiedenen Standorten Ausbildungen für Immobilien- und Bürokaufleute sowie im handwerklichen Bereich (z. B. Anlagenmechaniker) an. Seit 2018 bilden wir an einigen Standorten auch Personaldienstleistungskaufleute und IT-Fachinformatiker aus. Neben der klassischen Berufsausbildung bilden wir derzeit sieben Studenten im Rahmen eines dualen Studiengangs Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft aus, davon hat einer im Jahr 2018 sein Studium aufgenommen.

# MITARBEITER UND AUSBILDUNG



## Ausblick

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter und ihre Identifikation mit der TAG und unseren Unternehmenszielen unterstützen wir weiterhin vor allem durch gute, faire Arbeitsbedingungen, attraktive Sozialleistungen und individuelle Entwicklungsmöglichkeiten. Wir arbeiten an der Weiterentwicklung der Fortbildungsangebote und steigern so das Qualifikationsniveau unserer Mitarbeiter. Um weitere Potenziale zur Verbesserung von Arbeitsabläufen und der fach- und abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit aufzudecken, werden wir unser Projekt WIR-Kultur fortsetzen und bereits entwickelte Ideen konkretisieren bzw. umsetzen. Nachdem 2018 die unternehmensinterne Sichtweise im Fokus stand, wird im laufenden Jahr die Kundenperspektive noch stärker in den Fokus rücken.

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

Darüber hinaus wollen wir das Angebot an präventiven Gesundheitsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter weiter ausbauen.

## Fortschritt und Ausblick

### Wesentliche Handlungsfelder und Zielerreichung

Unsere Wesentlichkeitsanalyse zeigt auf, welche Ansprüche Stakeholder an die TAG haben und ist richtungsweisend für einen langfristigen Unternehmenserfolg. Aus der Analyse abgeleitete Nachhaltigkeitsziele müssen wir mit unserer Geschäftsstrategie abgleichen. Im unternehmerischen Handeln und bei der nachhaltigen Unternehmensführung geht es uns stets darum, eine Balance zwischen Erwartungen der Stakeholder und Interessen der TAG zu wahren. Es ergeben sich ökonomische, ökologische und soziale Handlungsfelder, für die wir fortlaufend Maßnahmen entwickeln, diese aufeinander abstimmen und implementieren. Damit sichern wir Entwicklung und dauerhaften Fortbestand unseres Unternehmens.

Die nachfolgende Übersicht führt wesentliche Handlungsfelder, Ziele sowie geplante Maßnahmen auf und verdeutlicht den Grad der Zielerreichung (Status) im Berichtsjahr 2018.

## NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT (102-15)

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	☑️↗
	// Aufstellung eines Geschäftspartnerkodex zur Sicherstellung von Transparenz und regelkonformen Verhalten in sämtlichen Geschäftsbeziehungen (2018)	☑️

## ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEITZIELE (102-15)

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, EUR 1,00 in 2018 auf geplante EUR 1,06 in 2019)	☑️↗
	// Zahlung einer attraktiven Dividende (nach EUR 0,65 je Aktie für 2017, geplanten EUR 0,75 je Aktie für 2018 und geplante EUR 0,80 je Aktie für 2019)	☑️↗

## ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEITSZIELE (102-15)

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	➔
	// Anbindung des TAG Handwerkerservice an die digitale Handwerkerkopplung (2018)	☑
Erhöhung der Energieeffizienz und Absenkung der CO <sub>2</sub> -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

### Ausblick 2019

Im kommenden Berichtsjahr steht neben den bereits eingeführten Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und zur Mieter- und Mitarbeiterbindung vor allem die Überprüfung der neuen Nachhaltigkeitsmaßnahmen und -instrumente im Vordergrund. Insbesondere die nachhaltige Optimierung des Portfolios – sei es durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen oder durch gezielte An- und Verkäufe – sowie die kontinuierliche Ausweitung der Energiedienstleistungen unserer Energiegesellschaft EWS auf nahezu unser gesamtes Portfolio sind für uns dabei zentral.

## SOZIALE NACHHALTIGKEITSZIELE (102-15)

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, zuletzt 2018)	☑️➔
	// Schaffung weiterer Kommunikationsformate, z. B. elektronisches Mieterportal bzw. Mieter-App (Neukonzeption 2018, Ausbau 2019)	➔
Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und Mitarbeiterbindung	// Weiterentwicklung der Fortbildungsangebote	➔
	// Weiterentwicklung des kollegialen Miteinanders, z. B. im Rahmen des Projekts WIR-Kultur (2018/2019)	➔
	// Weiterführung des 2018 eingeführten Mitarbeiteraktienprogramms	☑️➔
	// 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	➔
	// 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

Darüber hinaus starten wir ein unternehmensweites Zukunftsprojekt. Auf breiter Basis wollen wir die Umsetzung unserer Digitalisierungsstrategie vorantreiben.

In zehn Teilprojekten entwickeln TAG-Mitarbeiter gemeinsam mit unserem IT-Dienstleister zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung und Erneuerung unserer relevanten Geschäftsprozesse.

Des Weiteren werden wir die kürzlich eingeführten Instrumente auf ihre Eignung prüfen.

Hier geht es vor allem um die Frage, inwiefern die jeweiligen Maßnahmen zum nachhaltigen Unternehmenserfolg der TAG beitragen und ob diese ggf. zu justieren sind. Dies betrifft das elektronische Mitarbeiterportal, die neu konzipierte Mieter-App, das Mitarbeiteraktienprogramm und die neuen Gesundheitsangebote für unsere Mitarbeiter ebenso wie unsere Anstrengungen, die Erfassung von Nachhaltigkeitsdaten in allen Prozessen zu etablieren und die Berichterstattung weiter zu professionalisieren.

# GRI INHALTSINDEX<sup>16</sup>

(102-55)



Für den Materiality Disclosures Service prüfte das GRI Services Team, ob der GRI-Inhaltsindex klar dargestellt ist und die Referenzen für die Angaben 102-40 bis 102-49 mit den entsprechenden Berichtsteilen übereinstimmen.

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DER ANGABE	SEITE
<b>GRI 101: Berichterstattungsgrundsätze 2016</b>				
<b>GRI 102: Allgemeine Standardangaben 2016</b>				
<b>Organisationsprofil</b>				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-1	Name der Organisation	8
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	8-12
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, 12-13
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-7	Größenordnung der Organisation	8, 9, 12, 13, 34, 36-39, 41, 43, 74-75
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-8	Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter	74-75

<sup>16</sup>Der GRI Inhaltsindex bezieht sich auf die 2016 veröffentlichten GRI Standards.

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DER ANGABE	SEITE
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-9	Lieferkette	24-25
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	66-67
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-13	Mitgliedschaften in Verbänden	GB 2018, Seite 20
<b>Strategie</b>				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-14	Erklärung der Entscheidungsträger	4, 5
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-15	Wichtigste Auswirkungen, Risiken, Chancen	10-12, 16, 18-21, 33, 36-39, 41, 43, 46-53, 56-57, 62-63, 66-67, 72-73, 83-85
<b>Ethik und Integrität</b>				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-16	Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	30-33
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	31
<b>Unternehmensführung</b>				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-18	Führungsstruktur	29
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-19	Delegation von Befugnissen	20, 21
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-20	Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	20, 21
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-21	Dialog mit Stakeholdern bei ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	14-19

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DER ANGABE	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
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	15
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-41	Tarifverträge	75
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	15
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	16, 17, 18, 19, 61
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	16, 17, 18, 19, 61
<b>Berichterstattungsgrundsätze</b>				
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	6, 7
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	6-7, 22-23
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-47	Liste der wesentlichen Themen	22-23
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-48	Neudarstellung von 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 letzten Berichts	6
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-52	Berichtszyklus	7
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-53	Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	94
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	6
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-55	GRI Inhaltsindex	86-93
GRI 102	Allgemeine Standardangaben	102-56	Externe Prüfung	7

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DER ANGABE	SEITE
<b>Wesentliche und wichtige Themen</b>				
<b>GRI 201 Wirtschaftliche Leistungen 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	34
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	34, 41
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	34, 41
GRI 201	Wirtschaftliche Leistungen	201-1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	36–39, 41, 43
<b>GRI 203 Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	60–61
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	60–61
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	10
GRI 203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	66, 68–70
GRI 203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	11
<b>GRI 204 Beschaffungspraktiken 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	22–23
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	24–27
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	26, 27
GRI 204	Beschaffungspraktiken	204-1	Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	24
<b>GRI 205 Anti-Korruption 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	30
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	30
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	31
GRI 205	Korruptionsbekämpfung	205-2	Information und Schulungen zu Strategien und Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	32–33
GRI 205	Korruptionsbekämpfung	205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	32

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DER ANGABE	SEITE
<b>GRI 301 Materialien 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	55
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	49-50, 54-55
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	49-50, 54-55
GRI 301	Materialien	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	56
<b>GRI 302 Energie 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	44, 45
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	44-46, 50-54
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	44-45, 50-51
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
<b>GRI 304 Biodiversität 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	44-45
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	44-45
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	44-45
GRI 304	Biodiversität	304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	58
<b>GRI 305 Emissionen 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	44, 45
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	44, 45
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	45
GRI 305	Emissionen	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	48,53
GRI 305	Emissionen	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	47, 48

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DER ANGABE	SEITE
<b>GRI 306 Abwasser und Abfall 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	45, 57
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	45, 55, 57
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	45, 57
<b>GRI 307 Umwelt-Compliance 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	44-45
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	26-27
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	44-45
GRI 307	Umwelt-Compliance	307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und Verordnungen	26
<b>GRI 401 Beschäftigung 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	72-73
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	72-73
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	74-75
GRI 401	Beschäftigung	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	74
GRI 401	Beschäftigung	401-3	Elternzeit	75
<b>GRI 403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	76
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	76
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	76
GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-1	Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	76
GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfälle und Abwesenheit sowie Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	77

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DER ANGABE	SEITE
<b>GRI 404 Aus- und Weiterbildung 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	78
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	78
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	78
GRI 404	Aus- und Weiterbildung	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	78
GRI 404	Aus- und Weiterbildung	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	79
<b>GRI 405 Vielfalt und Chancengleichheit 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	74
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	74
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	74
GRI 405	Vielfalt und Chancengleichheit	405-1	Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten	74
GRI 405	Vielfalt und Chancengleichheit	405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	75
<b>GRI 406 Gleichbehandlung 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	18
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	28, 74–75
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	74–75
GRI 406	Gleichbehandlung	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	74
<b>GRI 408 Kinderarbeit 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	23
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	26–27
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	23, 27
GRI 408	Kinderarbeit	408-1	Geschäftsstandorte und Lieferanten mit erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	23, 26

GRI STANDARD NUMMER	GRI STANDARD TITEL	NUMMER	NAME DER ANGABE	SEITE
<b>GRI 409 Zwangs- und Pflichtarbeit 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	22-23
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	26-27
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	23, 27
GRI 409	Zwangs- und Pflichtarbeit	409-1	Geschäftsstandorte und Lieferanten mit erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit	26
<b>GRI 413 Lokale Gemeinschaften 2016</b>				
GRI 103	Managementansatz 2016	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	62
GRI 103	Managementansatz 2016	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten	62, 66
GRI 103	Managementansatz 2016	103-3	Prüfung des Managementansatzes	71
GRI 413	Lokale Gemeinschaften	413-1	Geschäftsstandorte mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	66, 68

## 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	74-75	
H&S-Emp	Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter	76-77	
Emp-Training	Ausbildung und Mitarbeiterentwicklung	78-80	
Diversity-Emp	Vielfalt und Chancengleichheit	74	
Diversity-Pay	Geschlechterquote (Vergütung)	75	
Comty-Eng	Engagement der Gemeinschaft, Folgenabschätzungen und Entwicklungsprogramme	66-70	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 &amp; 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 2018 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 &amp; Public Relations

**Grafik Cartoon-Menschen (Titel)**

©shtonado/depositphotos

**Hinweis**

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

(102–53)

