

▼ NACHHALTIGKEITS- BERICHT 2018



▼ Unternehmen und Werte

▼ Nachhaltigkeit bei der TLG IMMOBILIEN

▼ Unsere Handlungs- felder

▼ Informationen

01	EDITORIAL
02	ÜBER DIESEN BERICHT
04	DIE TLG IMMOBILIEN IM ÜBERBLICK
08	UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND COMPLIANCE MANAGEMENT
12	VERANTWORTUNG IN DER LIEFERKETTE
14	NACHHALTIGKEITSVERSTÄNDNIS UND -ORGANISATION
17	STAKEHOLDERDIALOG
20	WESENTLICHE THEMEN DER TLG IMMOBILIEN
23	LANGFRISTIGE WERTSTEIGERUNG
33	ENERGIEEFFIZIENZ UND RESSOURCENSCHONUNG
41	ARBEITGEBERATTRAKTIVITÄT UND MITARBEITERKOMPETENZ
52	KENNZAHLEN
70	GRI CONTENT INDEX
80	EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICE RECOMMENDATIONS
85	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES
86	KONTAKT UND IMPRESSUM



Seitenverweis



Internetverweis



Regenerative Energie

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Geschäftspartner und Mieter, sehr geehrte Damen und Herren,

unsere globale und nationale Gesellschaft erfordert eine neue Einstellung im Geschäftsalltag:
„Wirtschafte nicht auf Kosten der Zukunft, sondern wirtschafte in ihrem Sinne.“

Diese Formel steht im Einklang mit den Interessen der TLG IMMOBILIEN als führendes Immobilienunternehmen und börsennotierte Gesellschaft. Sie passt auch zu unserer Einstellung, Wertschöpfung zu generieren, indem wir die Erlöse und den Immobilienwert des Portfolios steigern und dabei den Fokus auf die gesellschaftliche Zukunftsfähigkeit nicht aus den Augen verlieren.

Diese Wertsteigerung wird aus vielen von uns ergriffenen Maßnahmen generiert:

- ▶ Zur Unterstützung der Wertentwicklung betreiben wir ein aktives Asset- und Property-Management. Die Immobilien in unserem Bestand wurden sorgfältig ausgewählt und befinden sich zum Großteil an sehr attraktiven Standorten. Zusätzlich unterstützen wir unsere Mieter bei der optimalen Nutzung unserer Flächen. Auch dies vergrößert die Nachfrage. Der Erfolg unseres aktiven Asset-Managements gibt uns recht: Auch im Jahr 2018 haben wir die Qualität des Immobilienportfolios der TLG IMMOBILIEN verbessert und seinen Wert signifikant um mehr als 20 % auf EUR 4,1 Mrd. erhöht.
- ▶ Über gezielte Investitionsausgaben (Capex) wollen wir die Immobilienqualität verbessern und ihren Ertragswert erhöhen. Im Rahmen der von uns geplanten Development-Projekte wollen wir künftig hauptsächlich zukunftsfähige, effiziente und umweltschonende Objekte errichten.
- ▶ Unsere hochqualifizierten und motivierten Mitarbeiter sind der Hauptantrieb unseres Erfolgs. Um Mitarbeiter langfristig zu binden, ist es wichtig, dass sie zufrieden sind. Wir verpflichten uns, das Arbeitsumfeld attraktiv zu gestalten und Wissen im Unternehmen zu halten. Unser „Kollegen trainieren Kollegen“-Programm und interne Praktika, in denen Mitarbeiter andere Abteilungen kennenlernen können, wurden eingeführt. Workshops zur Erhaltung der persönlichen Gesundheit wurden angeboten und die Flexibilität des Home-Office-Modells erhöht, sodass jeder Mitarbeiter unter Absprache mit dem Vorgesetzten einen Home-Office-Arbeitsplatz in Anspruch nehmen kann. Die finanziellen Zuwendungen wurden ebenfalls erhöht, zum Beispiel im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge.

Um die verschiedenen Dimensionen des Themas Nachhaltigkeit bei uns im Unternehmen stärker zu verankern und neues Erfolgspotenzial zu eröffnen, starten wir im laufenden Jahr gemeinsam mit unseren Mitarbeitern mit der Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie.

Wir sind überzeugt, dass wir durch die Kombination unserer langjährigen Tradition am Markt mit unserem bestens platzierten Portfolio, unseren qualifizierten Mitarbeitern und mithilfe sozialer und ökologischer Aspekte ein sehr nachhaltiges Wachstum für die nächsten Jahre und Generationen schaffen können.

Eine angenehme Lektüre und gute Erkenntnisse wünschen Ihnen

Berlin, im Juli 2019



Barak Bar-Hen
Chief Executive Officer



Gerald Klinck
Chief Financial Officer



Jürgen Overath
Chief Operating Officer

GRI 102

▾ ÜBER DIESEN BERICHT

Unser vierter Nachhaltigkeitsbericht führt die Kommunikation fort, die wir in den letzten Jahren in Bezug auf Nachhaltigkeit erfolgreich etabliert haben. Wir informieren unsere Stakeholder umfassend und transparent darüber, wie wir im Kerngeschäft und darüber hinaus verantwortungsbewusst mit unseren Ressourcen umgehen.

INHALTE UND STRUKTUR DES BERICHTS

Mit diesem Nachhaltigkeitsbericht wollen wir ein ganzheitliches Bild unserer Unternehmenstätigkeit und Nachhaltigkeitsleistung auf Basis finanzieller und nichtfinanzieller Informationen darstellen. Die finanziellen Informationen umfassen Angaben zu unserem Geschäftsmodell, der Unternehmensstrategie, der Geschäftsentwicklung 2018 und ausgewählte Finanzkennzahlen. Für weitere Informationen zu unserem Unternehmen und der Unternehmensentwicklung verweisen wir, um Doppelungen zu vermeiden, an den entsprechenden Stellen auf den Geschäftsbericht. Die nichtfinanziellen Informationen umfassen soziale und ökologische Aspekte der TLG IMMOBILIEN.

Die Inhalte dieses Berichts leiten sich aus den 2015 identifizierten wesentlichen Themen in den Bereichen Nachhaltige Unternehmensführung, Kunden und Gesellschaft, Produktverantwortung, Lieferkette, Umwelt und Mitarbeiter ab. Sie zeigen auf, welchen Einfluss und welche Auswirkungen die Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN in diesen Bereichen hat und welche Maßnahmen wir ergreifen, um negative Einflüsse zu verringern.

Aufgrund unserer Mitarbeiterzahl sind wir aktuell nicht zu einer Berichterstattung nach dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz verpflichtet und veröffentlichen diesen Bericht auf freiwilliger Basis.

BERÜCKSICHTIGUNG DER GRI SUSTAINABILITY REPORTING STANDARDS

102-54 Dieser Bericht orientiert sich an den Reporting Standards der Global Reporting Initiative (GRI), die im Oktober 2016 veröffentlicht wurden, und wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards: Option „Kern“ erstellt. GRI wurde über die Anwendung der GRI Standards und die Veröffentlichung des vorliegenden Berichts informiert. Gemäß den GRI-Leitlinien erfolgt die Berichterstattung der TLG IMMOBILIEN anhand der folgenden Prinzipien:

PRINZIP DER REGELMÄSSIGKEIT

102-50, 102-51, 102-52 Der Nachhaltigkeitsbericht der TLG IMMOBILIEN erscheint jährlich. Der vorliegende Bericht bezieht sich auf das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2017 wurde im Juli 2018 veröffentlicht.

PRINZIP DER VERGLEICHBARKEIT UND TRANSPARENZ

Diesen dritten Bericht nach den GRI Standards ergänzen wir auch in diesem Jahr um branchenspezifische Angaben für „Construction and Real Estate“ (CRESS). Weiterhin orientieren wir uns an den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), am Branchenkodex des ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. sowie an den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting. Anhand dieser Kriterien entwickeln wir unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung kontinuierlich weiter. Seit dem Bericht für das Jahr 2017 berichten wir bspw. nach den aktualisierten Anforderungen der EPRA sBPR. Sollte es zu Abweichungen oder Neuberechnungen gegenüber dem Vorjahr gekommen sein, wird dies an entsprechender Stelle kenntlich gemacht.

Unser letzter Nachhaltigkeitsbericht 2017 wurde erneut mit dem sBPR Silver Award der EPRA ausgezeichnet.

Eine externe Prüfung der Berichtsinhalte durch einen unabhängigen Dritten wurde nicht vorgenommen. 102-56

PRINZIP DER KLAREN ABGRENZUNG UND KONSOLIDIERUNG (BERICHTSGRENZE)

Alle Informationen und Kennzahlen im Bericht beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2018. Abweichungen werden gekennzeichnet. Die Verbrauchswerte umfassen die TLG IMMOBILIEN-Gruppe ohne die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG (WCM). Diese Zahlen werden wir ab 2020 in unsere Berichterstattung aufnehmen. 102-45

PRINZIP DER WESENTLICHKEIT/PRINZIP DER STAKEHOLDER-AUSRICHTUNG

Die Berichtsinhalte basieren auf unserer Wesentlichkeitsanalyse 2015, in deren Rahmen wir die für die Nachhaltigkeit unserer Geschäftstätigkeit relevanten Themen auf Basis des Wesentlichkeitskriteriums zusammengetragen haben. 2017 haben wir die wesentlichen Themen im Rahmen einer strukturierten Stakeholder-Befragung validiert und bewertet (siehe [Nachhaltigkeitsbericht 2016, S. 21 ff.](#)). Die Ergebnisse sind in diesen Bericht eingeflossen und zeigen auf, welche Themen aus Sicht unserer Stakeholder oder aus Sicht der TLG IMMOBILIEN oder für beide Seiten besonders relevant sind. Für den Nachhaltigkeitsbericht 2019 werden wir erneut eine Stakeholder-Befragung durchführen und die Ausrichtung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten überprüfen. 102-46



BERÜCKSICHTIGUNG DER SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

2018 haben wir erstmals die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen (UN) in unsere Berichterstattung miteinbezogen. Über Verweise zu Beginn der Kapitel zeigen wir auf, zu welchen SDGs wir im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit und unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten einen Beitrag leisten.

SDG	Beschreibung	Seiten im Nachhaltigkeitsbericht
	Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern	S. 12 ff., S. 41 ff.
	Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern	S. 41 ff.
	Geschlechtergleichstellung erreichen und alle Frauen und Mädchen zur Selbstbestimmung befähigen	S. 41 ff.
	Dauerhaftes, inklusives und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern	S. 23 ff., S. 41 ff.
	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten	S. 23 ff.
	Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	S. 33 ff.
	Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen	S. 08 ff.

▼ UNTERNEHMEN UND WERTE

GRI 102, 103, 201

DIE TLG IMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

Die TLG IMMOBILIEN ist einer der führenden Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien in Deutschland. Durch eine gezielte Optimierung des Portfolios bietet das Unternehmen Investoren eine stabile Wertentwicklung und Mitarbeitern einen sicheren Arbeitsplatz.

GESCHÄFTSFELD UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

102-2, 103-2

GESCHÄFTSFELD

Die TLG IMMOBILIEN ist ein aktiver Portfolio Manager und Gewerbeimmobilienspezialist. Unsere Kernkompetenz besteht in der langfristigen und nachhaltigen Vermietung und Bewirtschaftung von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien sowie in der aktiven Weiterentwicklung des Portfolios durch Investitionen und Projektentwicklungen im eigenen Bestand. Im Geschäftsjahr 2018 hat die TLG IMMOBILIEN sich kontinuierlich weiterentwickelt.

102-1

Geschäftsmodell und -strategie

Der hochwertige Immobilienbestand der TLG IMMOBILIEN erzielt nachhaltig Mieterträge und ist die Grundlage unseres wirtschaftlichen Erfolgs. Unser Unternehmen erbringt seine Leistung mit einem erfahrenen Team aus Immobilienspezialisten. Effiziente, mieterorientierte Prozesse unterstützen uns dabei. Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der TLG IMMOBILIEN basieren auf den folgenden vier Säulen:

- ▼ Portfolio-Management: Die strategische Ausrichtung des Portfolios mit Blick auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und allgemeine Trends im Immobilienmarkt sowie die Portfolioentwicklung und Immobilienbewertung werden durch das Portfolio-Management gesteuert.
- ▼ Asset-Management: Das Asset-Management identifiziert die langfristig wirtschaftlichste Strategie für jede einzelne Immobilie und verantwortet deren Umsetzung. Um die maximale Wertschöpfung für jede Immobilie zu erzielen, wählen wir für die Vermietung sowie alle Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen geeignete Instrumente aus.
- ▼ Transaktions-Management: Mit unserer langjährigen Expertise sind wir in unseren Kernmärkten sehr gut vernetzt und agieren im Transaktionsmarkt mit einem erfahrenen Team. Das interne Transaktionsmanagement steuert alle Prozessschritte im An- und Verkauf von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über die Due-Diligence-Phase bis zur Vertragsverhandlung.
- ▼ Property-Management: Das Property Management verantwortet das laufende kaufmännische Immobilienmanagement inklusive der laufenden technischen Instandhaltung, der Pflege der Mieterbeziehungen und

der Steuerung von Dienstleistern am Objekt. Die dezentrale Aufstellung ermöglicht eine Vor-Ort-Präsenz für Mieter und Immobilien.

Unternehmensziel

Die TLG IMMOBILIEN strebt an, den Immobilienbestand durch ein aktives Portfolio-, Asset- und Property-Management weiter zu optimieren und Wertsteigerungspotenziale von ausgewählten bestehenden Immobilien durch Neu- und Umbaumaßnahmen zu heben. Im Fokus steht dabei die Steigerung des Total Shareholder Returns. Die breite Aufstellung unseres Portfolios über die drei Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel trägt entscheidend dazu bei, denn sie erhöht die Stabilität der Ertrags- und Wertentwicklung unseres Immobilienbestandes. Eine wichtige Grundlage sind die Vielzahl an bonitätsstarken Großmietern, die eine breite Risikodiversifikation ermöglichen, sowie die langen durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeiten (WALT) im strategischen Portfolio von 5,5 Jahren bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien und 11,6 Jahren bei Hotelimmobilien zum 31. Dezember 2018.

Weitere Informationen zum Unternehmen, zur Unternehmensstrategie und -steuerung – Geschäftsbericht 2018, S. 13 ff. und S. 64 ff. – [Kapitel Langfristige Wertsteigerung, S. 23 ff.](#)



Durch die geschärfte Strategie der TLG IMMOBILIEN und das aktive Asset- und Property-Management verbesserten sich wesentliche operative als auch finanzielle Kennzahlen.

WIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung in %
Mieterlöse	in TEUR	223.886	168.310	33,0
Ergebnis aus Objektbewirtschaftung (NOI)	in TEUR	196.726	154.904	27,0
Funds from Operations	in TEUR	133.990	102.673	30,5
EPRA Net Asset Value (bereinigt)	in TEUR	2.715.723	2.112.689	28,5
EPRA Net Asset Value/Aktie (bereinigt)	in EUR	26,27	20,71	26,8
Immobilienwert	in TEUR	4.109.449	3.400.582	20,8
Eigenkapitalquote	in %	49,9	50,5	-0,6 Pkt.
Net Loan to Value	in %	34,7	39,2	-4,5 Pkt.

102-7, 201-1

Weitere Kennzahlen – Geschäftsbericht 2018, S. U2, S. 104 ff.



UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Der Hauptsitz der TLG IMMOBILIEN AG befindet sich am Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin. Hier arbeiten die kaufmännischen Zentralfunktionen sowie die operativen Einheiten für die Region Berlin-Brandenburg.

201-1, 201-3

102-1, 102-3

2018 haben wir die Integration der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG (WCM) vollzogen und notwendige strukturelle Anpassungen vorgenommen. Die WCM und ihr Immobilienbestand werden nun als Teil des Gesamtkonzerns mit Strukturen und Prozessen analog zum restlichen Bestand gesteuert. Die Steuerung der operativen Einheiten in den Büros in Berlin, Dresden, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und Rostock erfolgt über die zentralen Leitungsfunktionen der Bereiche Portfolio-Management, Asset-Management, Property-Management und Transaktions-Management mit Sitz in Berlin. Das Property Management ist vor Ort der erste Ansprechpartner für unsere Mieter.

102-4

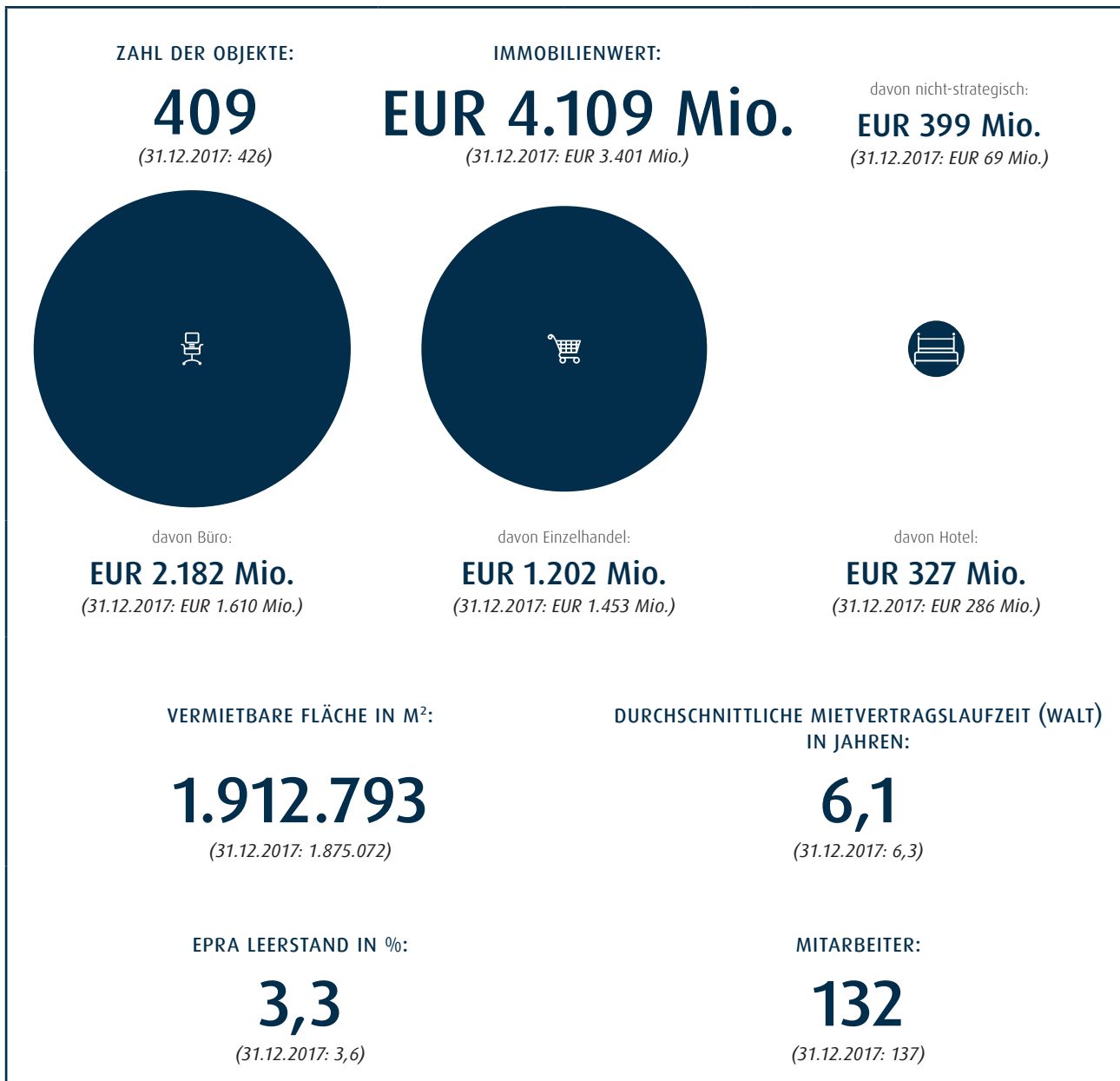
Zum 31. Dezember 2018 war die TLG IMMOBILIEN an 54 vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt. Damit erhöhte sich die Anzahl im Vergleich zum Vorjahr um zwei Gesellschaften (31.12.2017: 52 Gesellschaften). Der Immobilienwert des Portfolios stieg von EUR 3,4 Mrd. auf rd. EUR 4,1 Mrd., während sich der Immobilienbestand von 426 Objekten auf 409 Objekte reduzierte.

102-7, 102-10

Weitere Informationen zur Unternehmensstruktur und den Eigentumsverhältnissen der Gesellschaft finden sich im Geschäftsbericht 2018 auf den Seiten 13 ff., S. 32 ff., S. 111 f.



102-5, 102-10



Weitere Portfolioinformationen und -kennzahlen — [Kapitel Langfristige Wertsteigerung](#) ab S. 23 ff.
Weitere Leistungsdaten — [Geschäftsbericht 2018](#), S. 68 ff.

MÄRKTE UND KUNDEN

Zum Berichtsstichtag am 31. Dezember 2018 umfasste unser Bestand hochwertige Büroimmobilien überwiegend in Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Leipzig und Rostock. Unsere Einzelhandelsimmobilien befinden sich an demografisch stabilen bzw. wachsenden Standorten in hochfrequentierten Mikrolagen in Deutschland. Darüber hinaus umfasste unser Portfolio zum Stichtag sieben innerstädtisch gelegene Hotels in Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock.

102-4, 102-6

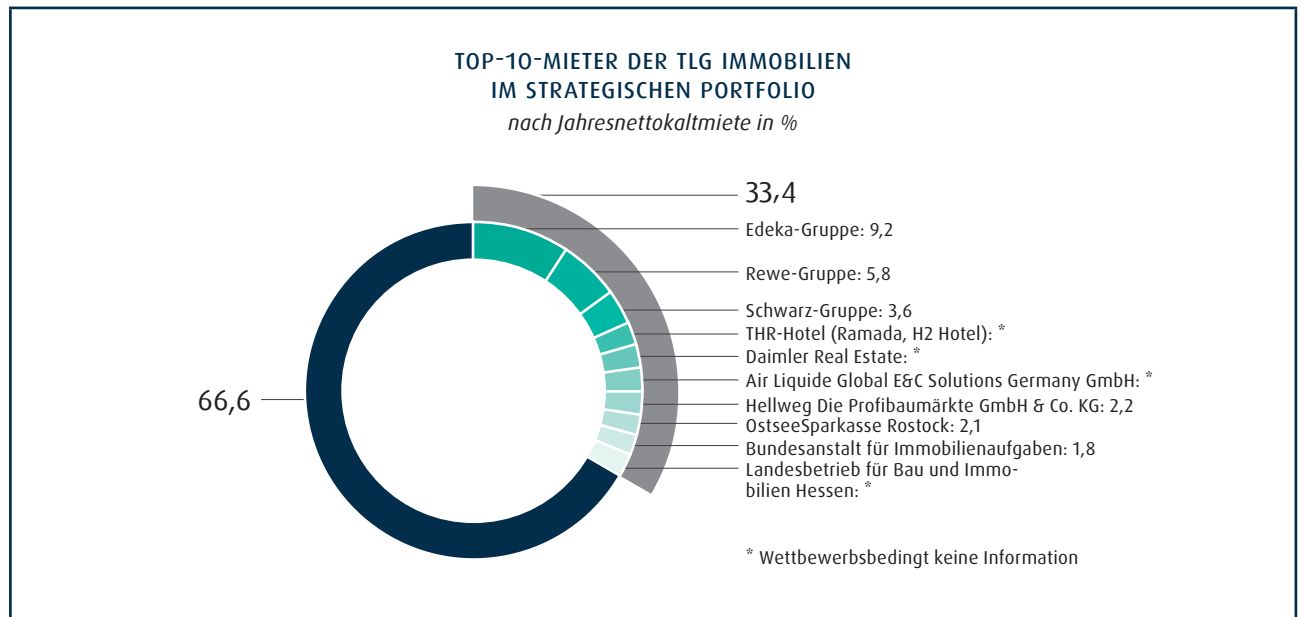
Unsere Mieterstruktur setzt sich aus Unternehmen verschiedener Größe aus wirtschaftsstarken Branchen sowie der öffentlichen Hand zusammen. In der Assetklasse Büroimmobilien zählen namhafte private Unternehmen und öffentliche Einrichtungen zu unseren Kunden. Marktführende Lebensmittel-Handelskonzerne sind Hauptmieter unserer Einzelhandelsimmobilien. Unsere innerstädtisch gelegenen Hotelobjekte sind langfristig an national und international tätige Hotelketten verpachtet.

102-2, 102-6



Weitere Informationen zu Märkten und Kunden — Geschäftsbericht 2018, S. 32 ff., S. 29 ff., S. 65 ff.

Weitere Portfolioinformationen und -kennzahlen — Kapitel Langfristige Wertsteigerung ab S. 23 ff.



LEITBILD DER TLG IMMOBILIEN

102-16

Wir können unsere Unternehmensziele und unsere Wachstumsstrategie nur erfolgreich umsetzen, wenn wir ein gemeinsames Verständnis davon haben, wie wir sie erreichen wollen. Eine wichtige Orientierungs- und Motivationsfunktion im Unternehmensalltag nimmt hier unser Leitbild ein. Es umfasst neben der Vision, ein führender Gewerbeimmobilienanbieter in Deutschland zu sein, die fünf Handlungsfelder Qualität und Leistung, Kunden und Märkte, Weiterentwicklung, Gesellschaftlicher Beitrag und Handeln mit Respekt. Zusammen bilden sie die Grundlage für unser tägliches Handeln.

Weitere Informationen zum Leitbild — www.tlg.de



GRI 102, 103,
205, 206
SDG 16

UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND COMPLIANCE MANAGEMENT

Das wirtschaftliche Handeln erfolgt bei der TLG IMMOBILIEN unter Einhaltung aller relevanten Gesetze und Richtlinien. Nicht nur Corporate-Governance-Grundsätze, sondern auch Unternehmenswerte und selbst gesetzte Verpflichtungen halten wir zu jedem Zeitpunkt ein.

CORPORATE GOVERNANCE

103-1 Die TLG IMMOBILIEN versteht Corporate Governance als eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens. Gemeinsam mit der Einhaltung von Compliance-Prinzipien bildet sie die Grundlage für das Vertrauen unserer Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter, Geschäftspartner und auch der Öffentlichkeit in unser Unternehmen.



102-18

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN fühlen sich einer guten Corporate Governance verpflichtet und tragen dieses Verständnis tagtäglich in die Organisation hinein. Sie richten die Unternehmensführung und -überwachung konsequent an nationalen und internationalen Prinzipien sowie strengen internen Regelungen und Richtlinien aus. In der [Erklärung zur Unternehmensführung](#) berichten der Vorstand und der Aufsichtsrat jährlich über die Corporate Governance bei der TLG IMMOBILIEN.



102-12, 103-2

Die TLG IMMOBILIEN bekennt sich zur Einhaltung der Prinzipien und Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Diese sind Maßstab und Orientierung für alle Mitarbeiter im Führungs- und Unternehmensalltag. Diese Bedeutung drücken Vorstand und Aufsichtsrat jährlich über die Abgabe der [Entsprechenserklärung](#) zum DCGK gem. § 161 AktG aus. Die Entsprechenserklärung beinhaltet eine Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat hinsichtlich der wenigen Punkte, in denen wir dem DCGK nicht entsprechen.

Beide Erklärungen werden im Geschäftsbericht sowie auf der Internetseite unserer Gesellschaft veröffentlicht.



Weitere Informationen zur Corporate Governance und Unternehmensführungspraktiken – Konzernfinanzbericht 2018, S. 52 ff.

Die Grundsätze der Corporate Governance sind tief in unserer Unternehmenskultur verankert und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich in ihrem täglichen Handeln an ihnen. Verhaltensstandards und Werte wie Integrität, Transparenz, Kompetenz, Nachhaltigkeit und Professionalität sind für uns dabei genauso bindend wie rechtliche Vorgaben. Durch die enge Zusammenarbeit von Risikomanagement, internem Kontrollsystem und Compliance wird die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im gesamten Unternehmen sichergestellt und von der Konzernrevision regelmäßig überprüft. Über die Prüfungsergebnisse wird dem Prüfungsausschuss regelmäßig Bericht erstattet. Darüber hinaus sind die Achtung der Aktionärsinteressen, die Offenheit und Transparenz in der Unternehmenskommunikation gegenüber allen Stakeholdergruppen

sowie die Vermeidung von Interessenkonflikten zwischen Organen für uns im gesamten Konzern wichtige Elemente einer guten Corporate Governance. 103-2, 103-3

Die TLG IMMOBILIEN AG ist Mitglied des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) und bekennt sich zu dessen wesentlichen Grundsätzen und Zielen. Das ICG ergänzt die Grundsätze des DCGK um immobilien-spezifische Aspekte und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein. 102-12


Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN führt das Unternehmen in eigener Verantwortung und ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Er legt die strategische Ausrichtung des Konzerns fest, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und verantwortet ihre Umsetzung. Der Vorstand arbeitet eng und vertrauensvoll mit dem Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN zusammen, der die Geschäftsleitung überwacht und bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung unterstützt. 102-18

Expertise der Leitungsgremien zu Wirtschaft, Umwelt und Sozialem

Die Besetzung des Vorstandes erfolgt anhand besonderer Kenntnisse und fachlicher Fähigkeiten, die für die erfolgreiche Erfüllung der Aufgaben erforderlich sind. Dabei sind auch Führungskompetenzen sowie organisatorische bzw. soziale Fähigkeiten ausschlaggebend. Gov-Selec, Gov-Col


Bei der Besetzung des Aufsichtsrates sind fachliche Qualifikation und persönliche Kompetenz ausschlaggebend. Insgesamt verfolgt der Aufsichtsrat das Ziel, durch die Vielfalt seiner Mitglieder seiner Überwachungs- und Beratungsfunktion optimal gerecht zu werden. Zudem findet bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates die Aktionärsstruktur Berücksichtigung. 2018 hat der Aufsichtsrat ein neues Kompetenzprofil erarbeitet und eine Erweiterung der Diversitätsanforderungen für die Besetzung des Aufsichtsrates vorgenommen. Dort ist auch der Umgang mit potenziellen Interessenskonflikten sowie Anforderungen zur Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder dargelegt. 102-24

Weitergehende Informationen zur Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstandes und des Aufsichtsrates – Konzernfinanzbericht 2018, S. 37 ff., S. 52 ff.  102-22

RISIKOMANAGEMENT

Die TLG IMMOBILIEN bewegt sich in einem dynamischen und komplexen Umfeld mit sich ständig wandelnden wirtschaftlichen, technischen, politischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Das Erreichen der gesetzten Ziele und die Umsetzung langfristiger Strategien können dadurch erschwert werden. Ein umfassendes Risikomanagementsystem ist daher ein zentraler Aspekt einer guten Corporate Governance, um die Risiken, die mit unternehmerischen Entscheidungen verbundenen sind, zu identifizieren, zu analysieren und zu steuern. Denn nur durch die Betrachtung aller für den Geschäftsbetrieb relevanten Themen und Risiken kann das nachhaltige Fortbestehen des Unternehmens sichergestellt werden. 102-11, 102-15

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über ein umfassendes Risikomanagementsystem zur frühzeitigen Erkennung, Überwachung und Beurteilung von Risiken auf Immobilien- und Unternehmensebene. Hierbei werden sowohl ökonomische Risiken (bspw. Vermietungsrisiko, Transaktionsrisiko), ökologische Risiken (bspw. Umwelt- und Altlasten-Risiko) als auch soziale oder Governance-Risiken (bspw. Personalrisiko, externe und interne Straftaten) genauestens betrachtet. Das Risikomanagement ist organisatorisch direkt dem Vorstand zugeordnet und wird regelmäßig auf seine Wirksamkeit hin überprüft und bei Bedarf angepasst. Einmal im Jahr erfolgt die Prüfung des Risikomanagementsystems durch die Konzernrevision sowie im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch einen externen Wirtschaftsprüfer.

Der Vorstand erläutert jährlich die Risikosituation ausführlich innerhalb der Lageberichterstattung im Geschäftsbericht. Die Risikolage blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert stabil (Details und Einzelrisiken siehe Geschäftsbericht 2018, S. 77 ff.) 

103-2 COMPLIANCE MANAGEMENT

Für unsere Aktionäre, Kunden, Dienstleister und Mitarbeiter, aber auch für Behörden und die Öffentlichkeit möchten wir ein vertrauenswürdiger Partner sein. Dies erreichen wir u. a. durch eine verlässliche Compliance, denn durch sie können wir unternehmensweit eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung sicherstellen. Unter Compliance verstehen wir alle Aktivitäten, durch die wir die Einhaltung sämtlicher gesetzlich relevanter und von uns selbst gesetzter Verpflichtungen, Vorschriften und Richtlinien gewährleisten. Verhaltensstandards und Werte wie Integrität, Transparenz und Professionalität sind daher zentrale Elemente unserer Unternehmenskultur und für uns genauso bindend wie rechtliche Vorgaben. Compliance bei der TLG IMMOBILIEN schließt auch die immobilienbezogene Compliance mit ein.

COMPLIANCE-MANAGEMENT-SYSTEM DER TLG IMMOBILIEN

Die Einhaltung aller Gesetze und internen Regelungen durch die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN stellen wir durch unser Compliance-Management-System sicher. Das System besteht aus den drei Säulen Prävention, Identifikation und Sanktion von Rechts- und Regelverstößen, für die wir umfassende Maßnahmen entwickelt haben.

Die Vorstandsmitglieder agieren im Rahmen des Compliance-Management-Systems als Compliance-Koordinatoren und erhalten einmal im Jahr einen Compliance-Bericht. Weitere Beteiligte in den Compliance-Prozessen sind der Compliance-Beauftragte und der Kapitalmarkt-Compliance-Beauftragte des Unternehmens, die Arbeitsgruppe Compliance und die Compliance-Beauftragten der Einheiten; dazu zählen alle Abteilungsleiter.

Um das Thema auch im Alltag zu verankern und unseren Mitarbeitern Sicherheit im Umgang mit Compliance-Themen zu geben, sind die Verantwortlichkeiten im Unternehmen klar definiert. Bei thematischen Fragen oder Bedenken bezüglich der Einhaltung von Compliance-Regeln stehen unseren Mitarbeitern der Compliance-Beauftragte sowie der Kapitalmarkt-Compliance-Beauftragte jederzeit zur Verfügung. Die Abteilungsleiter sind als Compliance-Beauftragte der Einheiten für die Einhaltung der Richtlinien in ihren Bereichen verantwortlich. Hinweisen oder Verdachtsfällen geht die TLG IMMOBILIEN konsequent nach. Dabei sieht der interne Prozessablauf die Einbeziehung von Vorstand, Rechtsabteilung und Konzernrevision vor, um Prüfschritte und Maßnahmen abzustimmen. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Compliance im Unternehmen informiert. In Einzelfällen berichten auch Abteilungsleiter, wie z. B. die Konzernrevision, direkt in einer Aufsichtsratssitzung über Compliance-Themen.

Die Aufklärung von Verdachtsfällen erfolgt über eine interne Prüfung durch die Konzernrevision, die als Ergebnis ihrer Prüfungen Empfehlungen bzw. Maßnahmen vorschlägt. Bei Verstößen werden arbeitsrechtliche und gegebenenfalls strafrechtliche Mittel geprüft und entsprechende Sanktionen ergriffen. Im Bedarfsfall wird auch ein externer Fachanwalt für Strafrecht zur Abstimmung hinzugezogen. Ein dezidiertes *Whistleblower-System* ist installiert, das den vertraulichen Weg der Informationen gewährleistet. Im Berichtszeitraum gab es eine Eingabe über das Whistleblower-System, die überprüft wurde.



103-3

102-16 CODE OF CONDUCT

Der Code of Conduct der TLG IMMOBILIEN ist ein zentraler Baustein des Compliance Managements. Er setzt sich aus mehreren umfassenden Regelwerken zur Einhaltung von Recht und Gesetz und internen Regelungen zusammen und legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen. Der Code of Conduct ist zugleich Ausdruck unserer Unternehmenswerte, die besonderen Fokus auf einen fairen Umgang miteinander und mit unseren Kapitalgebern, Kunden und Geschäftspartnern legen.

Der Code of Conduct beinhaltet Regelungen zu den Themen Compliance, Korruption und Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern. So gibt es z. B. im Bereich Compliance eine Richtlinie zum Compliance-Management-System, die dessen Aufbau beschreibt, eine Richtlinie zur Arbeitsgruppe Compliance und einen Verhaltenskodex. Darüber hinaus enthält der Code of Conduct Richtlinien zu den Themen Einkauf, Kapitalmarkt-Compliance oder Datenschutz, Prozesshandbücher (z. B. für Arbeitssicherheit, Risikomanagement oder Insider-Regeln) und Betriebsvereinbarungen.

Datenschutz

Mit Umsetzung der neuen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und der Aktualisierung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG (neu)) haben wir 2018 eine neue interne Datenschutzrichtlinie implementiert, die u. a. den Umgang mit vertraulichen Informationen regelt, zu deren Einhaltung alle Mitarbeiter verpflichtet sind.

Anti-Korruption

Dem Thema Korruption begegnen wir mit einer Korruptionspräventionsrichtlinie und einem Verhaltenskodex gegen Korruption, in denen strikte Regelungen zu relevanten Themen und das Null-Toleranz-Prinzip bei Bestechungs- und Korruptionstaten verankert sind. Die Regelungen umfassen vor allem den Umgang mit Geld- und Sachgeschenken oder der Gewährung oder Annahme sonstiger Vorteile von Dritten. Ein fester Ansprechpartner für das Thema Korruption steht unseren Mitarbeitern darüber hinaus bei Fragen oder in Verdachtsfällen jederzeit zur Verfügung. Zum regelkonformen Verhalten am Kapitalmarkt informieren wir unsere Mitarbeiter über die Richtlinie Kapitalmarkt-Compliance und integrieren das Thema regelmäßig in den Compliance-Schulungen. In Projekten, in denen es entsprechend den einschlägigen Vorschriften notwendig ist, führt die TLG IMMOBILIEN in einem standardisierten Prozess Insiderlisten. Betroffene Mitarbeiter und Externe werden über die Aufnahme in eine Insiderliste informiert. Die sogenannten Blackout Periods, d. h. Zeitabschnitte, in denen Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN nicht mit TLG IMMOBILIEN-Aktien handeln dürfen, gibt die TLG IMMOBILIEN über das Intranet bekannt. Korruptionsvorfälle sind im Jahr 2018 nicht bekannt geworden.

103-3, 205-2, 205-3

Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern

Vertragsdokumente bilden den Kern unserer Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern. Ihr Fokus liegt dabei vor allem auf der Beachtung des Geldwäschegesetzes. Zusätzlich erheben wir intern die Kontaktdaten aller Geschäftspartner, führen eine Bonitätsprüfung durch und überprüfen Handelsregisterauszüge. Über eine Integritätsklausel in allen wesentlichen Verträgen verpflichten sich die Vertragsparteien, alle erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Korruption zu ergreifen, keine wettbewerbsbeschränkenden Absprachen zu treffen und keine Vorteile anzunehmen oder zu gewähren. Verstößt eine Vertragspartei gegen die Regelung, droht eine Vertragsstrafe in festgelegter Höhe und eine fristlose Vertragskündigung.

103-3

Unser *Verhaltenskodex* für unsere Dienstleister dient als Richtschnur für die Zusammenarbeit mit der TLG IMMOBILIEN. Dieser soll vor allem zur Einhaltung von deutschen und internationalen Arbeitsschutzgesetzen, der Verhinderung von Schwarzarbeit, der Achtung von Datenschutz- und Compliance-Regelungen sowie weiteren sozialen und ökologischen Aspekten führen.



REGELMÄSSIGE COMPLIANCE- UND ANTI-KORRUPTIONSSCHULUNGEN

205-2

Die TLG IMMOBILIEN schult ihre Mitarbeiter alle zwei Jahre zu Compliance-Themen. Dazu gehört auch das Thema Anti-Korruption. Externe Berater mit unterschiedlichen fachlichen Schwerpunkten stellen sicher, dass alle Compliance-relevanten Themen abgedeckt werden. Die letzte Compliance-Schulung fand 2018 statt und umfasste vor allem wichtige Neuerungen im Rahmen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des neuen Bundesdatenschutzgesetzes (BDSGG), z. B. Grundlagen und Umsetzung der DSGVO, spezielle Formen der Datenverarbeitung, Datenschutzvorfälle und die Praxis am Arbeitsplatz. Alle Mitarbeiter werden zur Teilnahme aufgefordert.

WETTBEWERBSRECHTLICHE VERFAHREN/KARTELLVERFAHREN

Die TLG IMMOBILIEN hält alle wettbewerbsrechtlichen Regelungen ein und pflegt einen vorausschauenden und umsichtigen Umgang mit Situationen, die kartellrechtlich von Bedeutung sind oder sein könnten. Im Rahmen von Ankäufen prüfen wir wettbewerbsrechtliche Fragen im Ankaufsprozess genau – auch soweit erforderlich durch Rücksprache mit dem Kartellamt. Verstöße gegen wettbewerbsrechtliche Vorschriften gab es im Jahr 2018 nicht.

103-3, 206-1

GRI 102, 103,
203, 204
SDG 3

VERANTWORTUNG IN DER LIEFERKETTE

Für die Ausübung unserer Unternehmens-
tätigkeit sind wir auf die Unterstützung
externer Dienstleister und Partner angewiesen.
Auch an deren Transparenz und Integrität
müssen wir uns messen lassen, um unseren
Mietern zuverlässigen Service anbieten zu
können.

102-9, 103-2, 103-3

MANAGEMENTANSATZ

Um unserer Kerntätigkeit, der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien sowie dem An- und Verkauf von Objekten, gerecht werden zu können, benötigen wir Immobilien sowie das entsprechende Portfolio-, Asset-, Property- und Transaktions-Management, ein technisches Management und ein Facility Management. Seit 2018 beinhaltet dies auch das Immobilien-Development. Für unseren eigenen Geschäftsbetrieb benötigen wir Güter und unterstützende Leistungen, z.B. Fahrzeuge, Büroausstattung und Dienstleistungen wie Beratung und Bewertung.

Für den Einkauf verantwortlich sind bei der TLG IMMOBILIEN die einzelnen Unternehmensbereiche, die auf Basis ihrer jeweiligen Bedarfe externe Waren und Dienstleistungen beziehen. Es ist uns wichtig, langfristige und vertrauensvolle Beziehungen mit unseren Geschäftspartnern aufzubauen, die sich durch Transparenz und Integrität auszeichnen. Die TLG IMMOBILIEN bezieht alle immobilienbezogenen Dienstleistungen in Deutschland.

204-1

Sämtliche Einkäufe unterliegen einer konzernweit geltenden Einkaufsrichtlinie. Für Beschaffungen ab einem Wert von netto EUR 5.000 besteht eine Ausschreibungspflicht mit einer nach Wertgrenzen gestaffelten Anzahl von einzuholenden Angeboten. Ab einem Wert von EUR 1.000 erfolgt die Beauftragung unter Anwendung des Vier-Augen-Prinzips. Für Beträge unter EUR 1.000 ist ein nach Wertgrenzen gestaffeltes IT-basiertes Stichprobenverfahren implementiert, durch das ein einzelfallbezogenes Vier-Augen-Prinzip gewährleistet wird. Die Einhaltung dieser internen Regelung wird über ein internes IT-basiertes Auftragswesen koordiniert und sichergestellt. Ungeplante Beschaffungen unterliegen erhöhten Anforderungen.

Die wesentlichen Stufen unserer Wertschöpfungskette erbringen wir über unsere eigenen Mitarbeiter. Dieses Vorgehen ermöglicht uns, viele Risiken, die durch die Beauftragung externer Dienstleister entstehen, auszuschließen und die Einhaltung unserer hohen Qualitätsstandards, Richtlinien und Vorschriften zu gewährleisten. Arbeiten wir mit externen Partnern zusammen, so regeln wir die Zusammenarbeit hauptsächlich über die Vertragsdokumente. Über unseren Verhaltenskodex für Dienstleister regen wir unsere Rahmenvertragspartner an, ökonomische, ökologische und soziale Standards analog der intern bei der TLG IMMOBILIEN geltenden Vorgaben einzuhalten. In Zukunft ist eine verbindliche Einhaltung des *Verhaltenskodex* und ggf. eine regelmäßige Auditierung denkbar.



GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN DER TLG IMMOBILIEN

Langfristige Beziehungen mit unseren Geschäftspartnern ermöglichen uns eine optimale Steuerung und Kontrolle von Prozessen. Im Bereich des Facility Managements arbeiten wir daher seit vielen Jahren mit den gleichen Dienstleistern (WISAG und Gegenbauer) zusammen. Infolge der WCM-Integration haben wir 2018 einige neue Dienstleister übernommen und die bestehenden Verträge auf Basis unserer Standards angepasst. Zudem haben wir die Facility Management-Dienstleistungen im Berichtszeitraum für einen Teil des Portfolios neu ausgeschrieben.

Beim An- und Verkauf von Objekten profitieren wir von unserer guten Vernetzung im Markt. Mit vielen An- und Verkäufern pflegen wir langjährige, gute Beziehungen, die von Vertrauen und Integrität geprägt sind.

Um- und Neubauten, z. B. zur Aufwertung eines Objektes oder aufgrund eines Mieterwunsches, führen wir in Zusammenarbeit mit externen Planungs- und Bauunternehmen durch. Die Vergabe der Leistungen erfolgt über einen strukturierten Ausschreibungsprozess anhand festgelegter Kriterien, wie der voraussichtlichen Baukosten, Erfahrungswerte/Referenzen der Dienstleister sowie Kapazitäten und Verfügbarkeit der Dienstleister. Der Ausschreibungsprozess unterliegt definierten Wertgrenzen. Beauftragen wir einen Dienstleister, so vereinbaren wir mit ihm das Standardvertragswerk der TLG IMMOBILIEN und unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen. Zudem kommunizieren wir den o.g. Verhaltenskodex. Sofern Subunternehmen vom Auftragnehmer eingeschaltet werden, unterliegen auch diese den vereinbarten Standards. Seitens der TLG IMMOBILIEN findet bei allen Projekten eine kontinuierliche Bau- und Fortschrittsüberwachung mittels unternehmenseigener Techniker statt, die am Ende auch die Abnahme der Projekte begleiten. Hält ein Dienstleister oder Subunternehmer unsere Standards und Vorgaben nicht ein, so wenden wir ein abgestuftes Vorgehen an. Zuerst erfolgt eine Aufforderung zur Einhaltung der Vorgaben. Geschieht dies nicht, ist eine Sanktionierung des Dienstleisters, z. B. in Form eines Baustopps oder des Einbehalts von Rechnungsposten, möglich. Bei kontinuierlicher Nichteinhaltung beenden wir die Zusammenarbeit und sehen von einer weiteren Beauftragung ab.

103-2, 103-3, 203-2

▼ NACHHALTIGKEIT BEI DER TLG IMMOBILIEN

GRI 102, 203 **NACHHALTIGKEITSVERSTÄNDNIS UND -ORGANISATION**

Den Markt für Gewerbeimmobilien beschäftigen momentan verschiedene Trends in Bezug auf Nachhaltigkeit, bspw. die Digitalisierung und die anhaltende Migration. Diesen Veränderungen begegnen wir mit fundierten Analysen und vorausschauender Planung. Zudem werden wir unseren Nachhaltigkeitsansatz fortlaufend weiterentwickeln und in unseren Geschäftsprozessen verankern.

UMFELDENTWICKLUNGEN

Die Gewerbeimmobilienbranche ist weiterhin geprägt durch gesellschaftliche, demografische, wirtschaftliche und politische Veränderungen. Vier Trends beeinflussen die TLG IMMOBILIEN dabei besonders: die aktuellen Entwicklungen an den Immobilienmärkten gepaart mit dem anhaltend niedrigen Zinsniveau, der Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte, die zunehmende Digitalisierung der Gesellschaft sowie die nationalen und internationalen Migrationsbewegungen. Mit der Ausrichtung unserer Geschäftstätigkeit und der langfristigen Ausgestaltung unseres Portfolios greifen wir diese Entwicklungen auf.

Die Volatilität des Kapitalmarktumfeldes und das nach wie vor niedrige Zinsniveau begünstigen Investitionen in die Assetklasse Immobilie weiterhin. Eine deutliche Steigerung der öffentlichen und privaten Investitionen in Immobilien wird aufgrund der stetig hohen Nachfrage auch für 2019 prognostiziert. Für die TLG IMMOBILIEN ist es daher wichtig, auch in Zukunft attraktive Finanzierungsoptionen zu erhalten sowie neue Investorenkreise zu erschließen, um ihre Wertsteigerungs- und Portfoliostrategie weiterhin konsequent verfolgen zu können.

Viele Fachbereiche der TLG IMMOBILIEN sehen sich weiterhin einem starken Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter ausgesetzt. Eine Positionierung am Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber ist daher umso wichtiger, um erfahrene Fach- und Führungskräfte als auch junge Potenzialträger für das Unternehmen zu gewinnen und sie langfristig zu halten. Ihr Engagement bildet die Grundlage für eine erfolgreiche Wertschöpfung und Fortführung unserer Unternehmensstrategie.

Die Digitalisierung nimmt sowohl auf unseren Geschäftsbetrieb als auch auf die Vermietung unserer Objekte Einfluss. Im Unternehmen setzen wir uns zunehmend mit neuen Technologien auseinander, die unsere

Prozesse vereinfachen und optimieren. Dabei geht es z. B. um Workflow-Anpassungen, Rechnungsprozesse oder Lösungen rund um das Thema Smart Office, aber auch um innovative Technologien, wie Robotic, Blockchain, Augmented Reality oder künstliche Intelligenz. Ihr Potenzial prüfen wir für die TLG IMMOBILIEN und ersetzen wo immer möglich alte Technologien durch neue. In unserem Bestand werden vor allem durch unsere Mieter von Büro- und Einzelhandelsflächen sowie die Pächter der Hotels höhere Anforderungen bezüglich der digitalen Infrastruktur an uns herangetragen. Als Vermieter sehen wir uns dazu verpflichtet, eine zuverlässige Verfügbarkeit sicherzustellen, die sowohl den heutigen als auch den perspektivischen Ansprüchen und Entwicklungen gerecht wird. Für uns ergeben sich daraus nicht nur wichtige Fragen für zukünftige Investitionsvorhaben in unseren Bestand, sondern auch hinsichtlich potenzieller Zukäufe. So prüfen wir, durch welche Investitionen wir unseren Mietern langfristig eine leistungsfähige IT-Infrastruktur zur Verfügung stellen können und inwieweit mögliche Ankaufsobjekte den zukünftigen digitalen Anforderungen gerecht werden und ob daraus Investitionserfordernisse entstehen.

203-1

Nationale und internationale Migrationsbewegungen in deutsche Ballungsräume setzen nicht nur den Wohnungsmarkt weiterhin stark unter Druck. Auch gewerbliche Mietflächen werden, besonders in Großstädten, aufgrund der starken Nachfrage immer knapper. In den letzten Jahren wurde der Immobilienknappheit vor allem im Bereich Wohnimmobilien primär über städtische Nachverdichtung begegnet. Wir gehen davon aus, dass die Aufmerksamkeit der Politik für Gewerbeimmobilien und die politische Unterstützung für die Lösung dieser Aufgaben in den nächsten Jahren steigen werden. Diese Entwicklungen am Immobilienmarkt beobachten wir sehr genau und analysieren, wo sich Risiken oder Entwicklungspotenziale für uns ergeben.

VERSTÄNDNIS VON NACHHALTIGKEIT

Die TLG IMMOBILIEN AG ist einer der führenden Gewerbeimmobilienspezialisten in Deutschland und ein aktiver Portfolio Manager für rund 400 Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien in Deutschland. Aus der Größe unseres Portfolios ergibt sich für uns eine Verantwortung in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht gegenüber unseren verschiedenen Anspruchsgruppen. Dieser wollen wir gerecht werden. Aus diesem Grund werden wir auch künftig unseren Nachhaltigkeitsansatz weiterentwickeln und in unseren Geschäftsprozessen verankern. Dazu erarbeiten wir derzeit mit unserem neuen Vorstand Gedanken zu einer Nachhaltigkeitsstrategie, über die wir ausführlich im Nachhaltigkeitsbericht 2019 berichten werden. Wir werden diese Ergebnisse im Rahmen einer Stakeholderbefragung validieren.

Indem wir ökonomische, ökologische und soziale Aspekte in unsere Unternehmensstrategie und ihre Umsetzung integrieren und darüber regelmäßig und transparent berichten, kann die TLG IMMOBILIEN langfristig erfolgreich sein. Der enge Austausch mit unseren Anspruchsgruppen ermöglicht uns, ihre Perspektiven, Interessen und Bedürfnisse in unsere unternehmerischen Überlegungen und Entscheidungen einzubeziehen und dadurch unseren Blick auf relevante Themen zu erweitern. Darüber hinaus beobachten und analysieren wir Marktentwicklungen und Demografietrends (S. 14 f.), die unser Geschäft beeinflussen, und beziehen sie in unsere strategische Ausrichtung des Unternehmens mit ein.



Die Unternehmensstrategie der TLG IMMOBILIEN ist auf eine langfristige und stabile Wertentwicklung und eine kontinuierliche Steigerung des Total Shareholder Returns ausgerichtet. Dadurch können wir die Größe und den Wert unseres Immobilienbestandes weiter im Sinne einer nachhaltigen Wertgenerierung ausbauen. Denn nur so können wir unser Leistungsversprechen gegenüber Aktionären und Mietern erfüllen und auch der Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern und der Gesellschaft nachkommen. – S. 04 ff.



Seit 2018 widmen wir uns verstärkt dem Thema Projektentwicklung. Dabei verfolgen wir neben den ökonomischen Absichten das Ziel, insbesondere in ökologischer Hinsicht zukunftsfähige Gebäude zu errichten, die eine nachhaltige Nutzung ermöglichen. Durch Zertifizierungen in den Bereichen Nachhaltigkeit und Well Being schaffen wir einheitliche Standards, sodass auch nachhaltigkeitsrelevante Aspekte in unsere Planungen und Entscheidungen einfließen. So ist es uns möglich, den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie unter Nutzer- und Wiederverwertungsaspekten zu betrachten.

Bei Objektankäufen gehen wir grundsätzlich verantwortungsvoll und sorgfältig vor, um sicherzustellen, dass diese langfristigen Wert für unser Unternehmen generieren. Konkret bedeutet das für uns, dass wir vor



jedem Ankauf umfassend prüfen, ob das Objekt unseren strategischen Anforderungen entspricht. Dabei fließen die langfristig zu erwartende Entwicklung von Standort und Lage des Objektes, der Gebäudezustand sowie zukünftige Wertschöpfungspotenziale durch Investitionen und Mietpreisanpassungen in unsere Entscheidung maßgeblich mit ein. Aber auch auf die Sicherstellung einer fundierten Finanzierung und auf ein nachhaltiges Nutzungs- und Vermietungskonzept legen wir großen Wert. — S. 32 ff.

Als Spezialist für Gewerbeimmobilien denken wir grundsätzlich in langfristigen Planungshorizonten, denn unsere Objekte sollen über die nächsten 10 bis 15 Jahre den Anforderungen unserer Mieter gerecht werden. Aufgrund der häufig langen Laufzeiten von Gewerbemietverträgen sind die Möglichkeiten, nicht strategiekonforme Immobilien schnell und kurzfristig zu verkaufen, jedoch begrenzt. Die Entscheidungen, die wir treffen, können unser Unternehmen also über Jahre hinweg prägen und sind häufig nicht oder nur mit großem Aufwand umkehrbar. Bei unternehmerischen Entscheidungen und in unsere Portfolio-, Asset- und Property-Management-Prozesse beziehen wir daher nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und ökologische Erfordernisse mit ein. Die Einhaltung von Umwelt-, Sicherheits- und Sozialstandards stellt dabei einen zentralen Bestandteil unserer Prozesse dar. Zudem beschäftigen wir uns intensiv mit Markttrends wie der Digitalisierung und der Entwicklung von Kaufkraft und Arbeitslosigkeit, analysieren Themen wie Migration oder die Veränderung von Arbeitswelten und hinterfragen die Art und Weise ihres Einflusses auf unsere Standorte. Dieses Vorgehen ermöglicht uns eine sorgfältige Abwägung von den Risiken und Chancen einer Entscheidung und die Erstellung eines verantwortungsvollen, nachhaltigen Nutzungskonzeptes für unsere Immobilien.



Die langfristige Zufriedenheit der Mieter mit unserer Leistung und unseren Immobilien ist eine wesentliche Grundlage unseres Geschäftserfolges. Dabei spielen der Standort, der Zustand und die Ausstattung der Immobilie eine bestimmende Rolle. Zudem beeinflussen der Service, den wir bieten, und unsere Bereitschaft, auf ihre Bedürfnisse einzugehen, ihre Zufriedenheit. Dies erreichen wir vor allem durch die Einhaltung unserer hohen Standards, weshalb wir wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus abdecken. Dazu sind wir dezentral aufgestellt. Die Mitarbeiter an unseren Standorten verantworten das kaufmännische und technische Management der Immobilien. Sie sind als Ansprechpartner vor Ort bei unseren Mietern und verfügen über ein fundiertes Wissen über unsere Regionen und ihre Besonderheiten. — S. 30 ff.



Für unsere Mitarbeiter und interessierte Bewerber wollen wir ein attraktiver Arbeitgeber sein, denn nur mit engagierten und qualifizierten Mitarbeitern können wir unsere Kunden optimal betreuen und den langfristigen Erfolg der TLG IMMOBILIEN sicherstellen. Deshalb investieren wir aktiv in die Gewinnung und Bindung von Mitarbeitern, z. B. durch eine individuelle Förderung und Weiterbildung, und in den langfristigen Erhalt ihrer Leistungsfähigkeit. — S. 41 ff.

VERANKERUNG DER NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

102-20 Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die nachhaltige Entwicklung bei der TLG IMMOBILIEN ist der Vorstand. Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN begleitet und überwacht das Thema Nachhaltigkeit im Unternehmen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten im Rahmen der Sitzungen umfangreiche Informationen zu relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns.

102-19 Umgesetzt werden die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens und entsprechende Maßnahmen im Tagesgeschäft durch die Verantwortlichen der einzelnen Unternehmensbereiche und ihre Mitarbeiter im Rahmen ihres Tagesgeschäftes. Sie berichten ihre Zwischenstände und Ergebnisse an den Vorstand und überwachen die Zielerreichung. Die Bereiche Investor Relations und Kommunikation sorgen dafür, dass alle relevanten Informationen an die Aktionäre bzw. die Öffentlichkeit kommuniziert werden.

102-20 Die Bereichsverantwortlichen kommen im Rahmen der Vorbereitung und Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes regelmäßig zusammen. Wenn notwendig, tauschen sie sich darüber hinaus im kleinen Kreis aus, unter anderem zu Maßnahmen, dem Erreichungsgrad der Ziele und der Erhebung berichtsrelevanter Themen, Informationen und Daten. Die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes wird von der Kommunikationsabteilung verantwortet.

STAKEHOLDERDIALOG

GRI 102, 103, 415

Für den wirtschaftlichen Erfolg der TLG IMMOBILIEN ist der Austausch mit und die Akzeptanz des Geschäfts durch unsere unterschiedlichen Stakeholder unerlässlich. Ihre Sichtweisen, Ideen und Bedürfnisse können wir in unsere Handlungen einbeziehen und unseren Horizont erweitern.

ANSPRUCHSGRUPPEN DER TLG IMMOBILIEN

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit pflegen wir deutschlandweit Beziehungen zu verschiedenen Stakeholdergruppen und stehen in unterschiedlicher Art und Weise im Austausch mit ihnen. Der Dialog ermöglicht uns, ihre Sichtweisen, Anforderungen und Bedürfnisse zu erfahren, Handlungsoptionen zu prüfen und auf dieser Basis konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Indem wir ihre Anliegen ernst nehmen und in unsere Arbeit und Prozesse einbeziehen, fördern wir die Akzeptanz unserer Entscheidungen und Projekte. Dabei haben wir im Blick, dass sich jede unserer Entscheidungen unterschiedlich auf die verschiedenen Anspruchsgruppen auswirkt. Unser Bestreben ist es, unsere unternehmerischen Ziele soweit möglich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und im Sinne aller beteiligten Stakeholder zu verfolgen. Die für uns relevanten Stakeholdergruppen ergeben sich unmittelbar aus unserer Geschäftstätigkeit.

102-42

ERWARTUNGEN DER STAKEHOLDER

102-43, 102-44

Die Erwartungen unserer Stakeholder unterscheiden sich, je nach Art und Grund ihrer Beziehung zu unserem Unternehmen.

Mit der Börsennotierung geht z.B. eine besondere Verantwortung gegenüber unseren **Aktionären** als Eigentümern und Kapitalgebern unseres Unternehmens einher. Durch einen gesicherten Total Shareholder Return erhalten sie die Gewissheit, dass ihr Kapital gewinnbringend und sicher angelegt ist. Unsere Investoren und die **Analysten**, die als Meinungsbildner an den Kapitalmärkten agieren, erwarten von uns, dass wir unser Geschäftsmodell erfolgreich umsetzen und transparent darüber berichten. Mit ihnen führen wir zudem unterjährig Besichtigungen unserer Immobilien durch. Mit unseren Kapitalgebern wie Banken steht die TLG IMMOBILIEN in einem kontinuierlichen, offenen und konstruktiven Dialog. Zur Ergänzung unserer Quartals- und Jahresfinanzberichterstattung nutzen wir z.B. Live-Webcasts zu Berichtsveröffentlichungen, Telefonkonferenzen, Investorenpräsentationen auf Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows sowie die Veröffentlichung unterjähriger Unternehmensmitteilungen und ggf. auch Ad-hoc-Mitteilungen. Unsere Aktionäre informieren wir außerdem umfassend im Rahmen unserer jährlichen Hauptversammlung. Weitere Informationen stellen wir das ganze Jahr über auf unserer [Internetseite im Bereich Investor Relations](#) zur Verfügung.



102-40



Eine unserer wichtigsten Anspruchsgruppen sind die **Mieter**. Zu ihnen wollen wir dauerhafte und gute Beziehungen halten. Ein wesentlicher Aspekt sind dabei unsere Mitarbeiter im Property Management, die durch ihre Vor-Ort-Präsenz und einen regelmäßigen persönlichen Austausch den direkten Kontakt mit ihnen pflegen. Dadurch können sie die Bedürfnisse unserer Mieter verstehen und für ihre Problemstellungen individuelle Lösungen erarbeiten. Bei Bedarf führen wir Umfragen zur Mieterzufriedenheit durch. Das Vertrauen der Mieter in uns drückt sich vor allem in langfristigen Mietverträgen aus, die der TLG IMMOBILIEN stabile Mieterträge sichern.

103-3

Unsere **Mitarbeiter** sind von besonderer Bedeutung für die TLG IMMOBILIEN, denn durch ihre Leistungsfähigkeit, Loyalität und Zufriedenheit beeinflussen sie den Erfolg unseres Unternehmens maßgeblich. Unsere Mitarbeiter an den Standorten sind mit ihrem umfassenden fachlichen Know-how und ihrer jahrelangen Erfahrung in unseren regionalen Märkten ein verlässlicher Partner für unsere Mieter, Verkäufer und Käufer von Gewerbeimmobilien und die Kommunen. Wir wollen sie langfristig an uns binden, weshalb wir ihre Anliegen sehr ernst nehmen. In regelmäßigen Abständen führen wir daher Mitarbeiterbefragungen durch und prüfen, wie wir ihre Anregungen umsetzen können. 2019 wird die nächste Befragung stattfinden. Mehr Informationen – [Nachhaltigkeitsbericht 2017, S. 45 f.](#)



Weiterhin gehören **Immobilienverkäufer** und **-käufer** zu unseren wichtigsten Anspruchsgruppen. Für unser strategisches Portfolio sind wir kontinuierlich auf der Suche nach Büro-, Einzelhandels- und selektiv auch nach Hotelobjekten, um das Wertschöpfungspotenzial unseres Portfolios zu stärken. Die Verkäufer erwarten von uns zügige Entscheidungsprozesse, eine solide Finanzkraft und ein verlässliches, berechenbares Agieren. Immobilienkäufern stehen wir mit unserer Expertise und unserer Kenntnis der Gebäude aus dem nicht-strategischen Portfolio über die gesamte Transaktion hinweg eng zur Seite und gewährleisten zügige Entscheidungsprozesse. Beiden Stakeholdergruppen, Käufern wie Verkäufern, begegnen wir als integrierter, zuverlässiger Partner. Wir halten unsere Absprachen ein und behalten den sorgfältigen und zugleich zügigen Abschluss der Projekte jederzeit im Fokus.

Für die Durchführung von baulichen Maßnahmen, vor allem im Bereich der Projektentwicklung, ist die **Politik**, besonders auf kommunaler Ebene, für uns ein wichtiger Partner. Mit den Beteiligten pflegen wir einen professionellen Austausch, z. B. in Form von Workshops, bei dem beide Seiten insbesondere auch die Interessen der Anwohner und Bürger sowie die städtische Gesamtentwicklung berücksichtigen. Politische Spenden werden von der TLG IMMOBILIEN nicht getätigt.

415-1

Mit unseren **Lieferanten** und **Dienstleistern** sowie mit den **Banken** besteht enger Kontakt im Rahmen der Vertragsabwicklung bzw. im Rahmen der Kapitalbeschaffung. Dieser erfolgt momentan noch überwiegend bedarfsorientiert. Beide Seiten sind für einen regelmäßigen Dialog aber offen.

Die **Medien** wünschen sich von uns Informationsbereitschaft und eine offene, transparente Kommunikation – auch in Fragen, die für unser Unternehmen unter Umständen unangenehm sind. Wir betreiben eine umfassende Pressearbeit über Pressemitteilungen, führen regelmäßig Pressegespräche und stehen zu Sachfragen für Interviews zur Verfügung. Beim Auftreten von Krisen oder Störungen sind wir bestrebt, umgehend Rede und Antwort zu stehen.

MITGLIEDSCHAFTEN IN VERBÄNDEN/UNTERSTÜTZUNG EXTERN ENTWICKELTER INITIATIVEN

Die TLG IMMOBILIEN engagiert sich zudem in zahlreichen Initiativen, Verbänden und Organisationen der Immobilienwirtschaft, die ihre Arbeit der Weiterentwicklung der Branche, der Forschung, der Lehre und der Interessenvertretung im Sinne der Mitglieder widmen. Wir engagieren uns unter anderem hier:

- BVBC Organ des Bundesverbandes der Bilanzbuchhalter und Controller e. V.
- DGFP Deutsche Gesellschaft für Personalführung e. V.
- DIIR Institut für Interne Revision
- EPRA European Public Real Estate Association
- GDD Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherung e. V.
- Institut für Corporate Governance (ICG)
- Verband Deutscher Treasurer
- ZIA Zentraler Immobilienausschuss

102-12, 102-13

GRI 102, 103

WESENTLICHE THEMEN DER TLG IMMOBILIEN

Wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Themen stehen in wechselseitiger Beziehung mit der Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN. Diese Themen und ihre Auswirkungen prüfen wir regelmäßig, einerseits aus einer internen Perspektive und andererseits aus der Perspektive unserer Stakeholder.



Für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung haben wir 2016 eine ausführliche Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt und die wesentlichen Themen im Rahmen einer Stakeholderbefragung validiert. Eine ausgiebige Beschreibung des Vorgehens sowie der Ergebnisse findet sich im [Nachhaltigkeitsbericht 2016](#) der TLG IMMOBILIEN. Die ermittelten wesentlichen Themen dienen uns als Grundlage für diesen Nachhaltigkeitsbericht.

Für den Nachhaltigkeitsbericht 2019 werden wir eine erneute Wesentlichkeitsanalyse inklusive Stakeholderbefragung durchführen, um die wesentlichen Themen anhand aktueller Entwicklungen zu überprüfen und ggfs. neue aufzunehmen.

102-43, 102-44,
102-46, 102-48,
102-49



Wie wir auf die wesentlichen Themen eingehen und welche Managementansätze, Maßnahmen und Ziele wir diesbezüglich verfolgen, wird im [Unternehmenskapitel \(S. 04 ff.\)](#) und in den Kapiteln [Langfristige Wertsteigerung \(S. 23 ff.\)](#), [Energieeffizienz und Ressourcenschonung \(S. 33 ff.\)](#) sowie [Arbeitgeberattraktivität und Mitarbeiterkompetenz \(S. 41 ff.\)](#) erläutert.



Wesentliche Themen der TLG IMMOBILIEN

102-47, 103-1

Wesentliche Themen laut Matrix	Wesentlich			Thema laut GRI Standards	Seitenverweis
	Innerhalb der Organisation	Außerhalb der Organisation			
		TLG IMMOBILIEN/ Geschäftsprozesse	Lieferkette		
Nachhaltige Unternehmensführung					
Compliance und Anti-Korruption	x	x	x	Anti-Korruption, Wettbewerbswidriges Verhalten, Compliance (Umwelt), Sozio-ökonomische Compliance, Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	S. 08 ff.
Langfristiges Wachstum	x			Wirtschaftliche Leistung	S. 23 ff.
Offener Dialog mit der Gesellschaft	x		x	Einbindung von Stakeholdern, Politik	S. 17 ff.
Risikomanagement	x	x	x	Wirtschaftliche Leistung	S. 09 ff.
Zusammensetzung des Portfolios	x			Wirtschaftliche Leistung	S. 26 ff.
Kunden und Gesellschaft					
Bestandsqualität	x		x	Nicht durch GRI abgedeckt	S. 23 ff.
Infrastrukturentwicklung	x		x	Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	S. 30 ff.
Mieterzufriedenheit	x		x	Nicht durch GRI abgedeckt	S. 30 f.
Produktverantwortung					
Bestandserhalt	x		x	Nicht durch GRI abgedeckt	S. 23 ff.
Mietersicherheit und -gesundheit	x		x	Kundengesundheit und -sicherheit	S. 30 f.
Nachhaltige Nutzungskonzepte	x			Nicht durch GRI abgedeckt	S. 32
Lieferkette					
Arbeits- und Sozialstandards	x	x		Beschaffung, Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte	S. 12 f.
Umweltstandards	x	x		Beschaffung, Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte	S. 12 f.
Umwelt					
Betrieblicher Umweltschutz	x			Energie, Emissionen, Wasser, Abwasser und Abfall	S. 39 f.
Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasemissionen	x		x	Energie, Emissionen	S. 33 ff.
Umweltschutz im Bestand	x		x	Biodiversität, Wasser, Abwasser und Abfall	S. 38 f.
Umweltschutz während Um- und Neubauten	x	x	x	Wasser, Abwasser und Abfall	S. 39
Mitarbeiter					
Aus- und Weiterbildung	x			Aus- und Weiterbildung	S. 47 ff.
Arbeitssicherheit und Gesundheit	x			Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 50 f.
Gewinnung und Bindung von Mitarbeitern	x			Beschäftigung	S. 43 ff.
Mitbestimmung	x	x		Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis, Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung	S. 47
Vielfalt und Chancengleichheit	x			Vielfalt und Chancengleichheit, Anti-Diskriminierung/Gleichbehandlung	S. 46 f.
Work-Life-Balance/Vereinbarkeit von Beruf und Familie	x			Beschäftigung, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 45

UNSERE HANDLUNGSFELDER

LANGFRISTIGE WERTSTEIGERUNG

Die TLG IMMOBILIEN konnte sich auch 2018 weiterentwickeln und den Wert des Unternehmens erneut steigern. Mit der Definition von vier Portfolioclustern mit entsprechenden strategischen Maßnahmenpaketen positionieren wir uns auch für die Zukunft klar am Markt.

GRI 102, 103,
203, 413
EPRA H&S-Asset,
H&S-Comp
SDG 8, SDG 11

MANAGEMENTANSATZ

103-1, 103-2

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien, in dem sich die TLG IMMOBILIEN bewegt, war auch 2018 von einer hohen Wettbewerbsintensität und einer starken wirtschaftlichen Dynamik geprägt. Mit der Adaption unserer strategischen Ausrichtung auf vier Portfoliocluster mit entsprechenden strategischen Maßnahmenpaketen haben wir ein solides Fundament für die Weiterentwicklung der TLG IMMOBILIEN gelegt. (S. 24 f.) Aktuelle Entwicklungen und Trends in unseren Märkten (S. 14 f.) beobachten wir auch künftig sehr genau und beziehen sie in unsere Entscheidungen mit ein.



Die strategische Ausrichtung der TLG IMMOBILIEN steht im Einklang mit den Themen, die unsere Stakeholder im Rahmen der Befragung im Jahr 2017 als wesentlich für unser Unternehmen eingeschätzt haben:

- ▼ Langfristiges Wachstum
- ▼ Zusammensetzung des Portfolios
- ▼ Bestandsqualität
- ▼ Mieterzufriedenheit
- ▼ Mietersicherheit und -gesundheit
- ▼ Bestandserhalt
- ▼ Infrastrukturentwicklung
- ▼ Nachhaltige Nutzungskonzepte

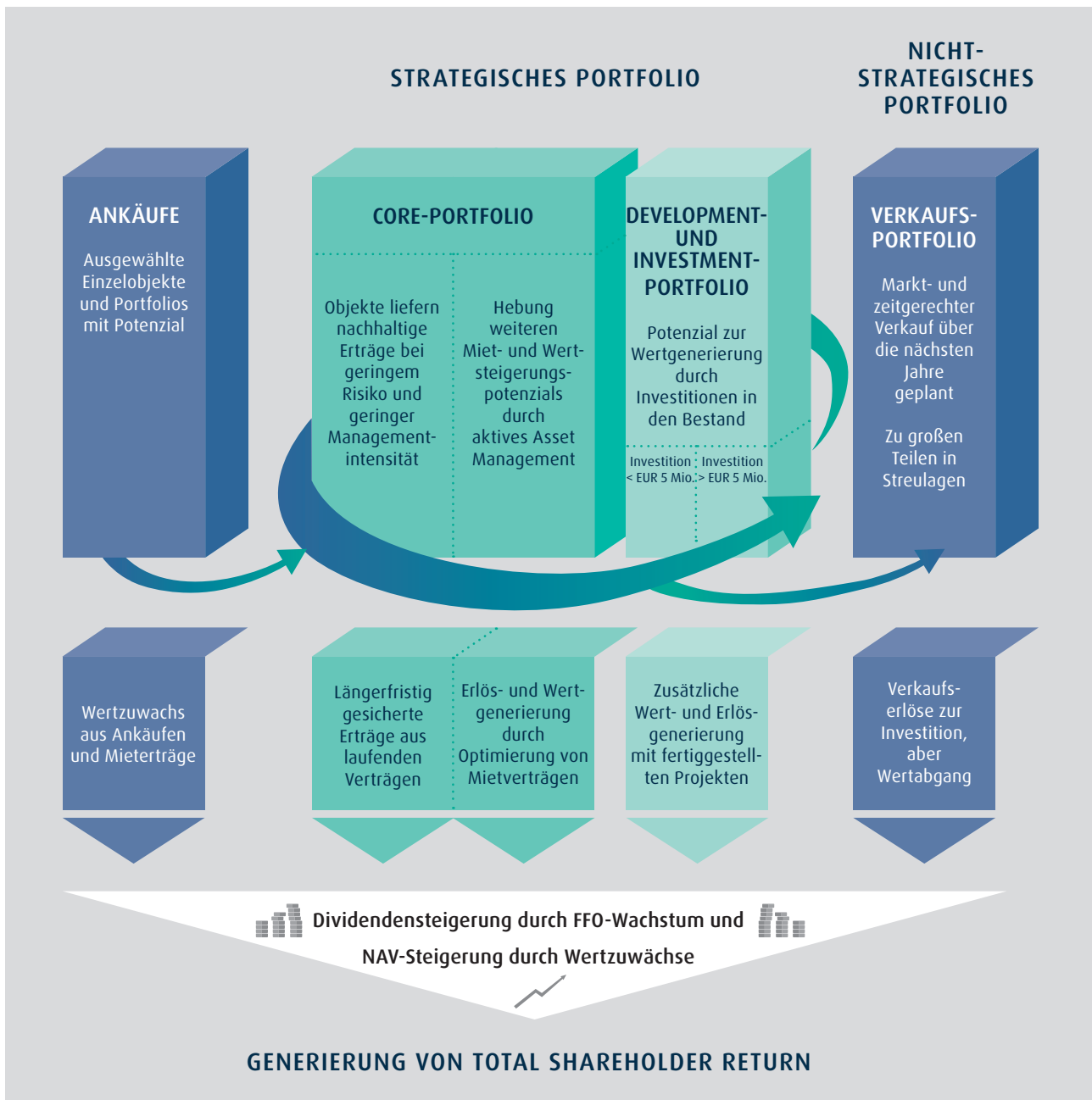
Im Zusammenhang mit einer nachhaltigen und auf langfristigen Erfolg ausgerichteten Unternehmensführung stehen auch die als wesentlich identifizierten Themen Risikomanagement, Compliance und Anti-Korruption, Lieferkette sowie Stakeholderdialog. Diese Themen werden im Kapitel Unternehmen und Werte behandelt. — S. 04 ff.



STRATEGISCHE HEBEL

Ende 2018 hat das neue Management der TLG IMMOBILIEN eine Weiterentwicklung der strategischen Hebel vorgenommen, um in Zukunft über konjunkturelle und Branchenzyklen hinweg ein Stück weit unabhängiger zu sein und einen verlässlichen Total Shareholder Return (Summe aus Net Asset Value (NAV)-Wachstum und Dividendenausschüttung) zu generieren. Bis Ende 2019 wollen wir zudem die Funds from Operations (FFO) von aktuell EUR 134 Mio. auf EUR 140 Mio. bis EUR 143 Mio. steigern.

Eine umfassende Portfolioanalyse diente uns im Berichtsjahr als Grundlage für die Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie. Dabei definierten wir vier zentrale Portfoliocluster und entsprechende Maßnahmen für ein deutlich aktiveres Portfolio-, Asset- und Property-Management. Im Zuge dessen haben wir alle Objekte im Bestand anhand ihrer Lage, Bausubstanz bzw. Objektqualität sowie Mieterbesatz und Mietvertragslaufzeiten in ein strategisches (Core- sowie Development- und Investment-Portfolio) und nicht-strategisches Portfolio (Verkaufsportfolio) eingeteilt. Grundsätzlich wird jedes Objekt künftig in Hinblick auf sein Wertsteigerungspotenzial analysiert und bei Veränderungen von Renditeversprechen und Rahmenbedingungen neu eingestuft. Objekte, die als nicht-strategisch eingestuft wurden, veräußern wir in den nächsten Jahren bei günstigen Marktbedingungen und stärken dadurch unser Portfolio qualitativ. Der Fokus wird weiterhin auf den drei Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel liegen, mit einer strategischen Gewichtung auf Büroobjekte in deutschen Ballungsräumen. Wir beabsichtigen weiterhin, den Immobilienbestand durch den Ankauf von ausgewählten Einzelobjekten oder Portfolios zu ergänzen.



Um unsere Ziele zu erreichen, nutzen wir vier wesentliche Hebel:

1. **Aktives Portfolio-, Asset- und Property-Management:** Im Core-Portfolio bewirtschaften wir aktiv Objekte, die nachhaltige Erträge bei geringem Risiko und geringer Managementintensität erzielen und/oder bei denen wir durch die Optimierung und die Verlängerung von Mietverträgen weitere Miet- und Wertsteigerungspotenziale heben können. 2018 befanden sich 182 Objekte mit einem Wertanteil von EUR 2,5 Mrd. im Core-Portfolio. 103-3

2. **Wertgenerierung durch Development und Investment im Portfolio:** Über das Development- und Investment-Portfolio heben wir Potenziale zur Wertgenerierung durch Investitionen in den Bestand. Im Rahmen der Portfolioanalyse haben wir die diesbezüglichen Weiterentwicklungspotenziale ermittelt und 104 Objekte identifiziert, die sich für Investitionen anbieten. Dabei unterscheiden wir zwischen Investitionen in den nächsten Jahren und solchen, die sich aufgrund baurechtlicher oder vertraglicher Rahmenbedingungen erst in der fernen Zukunft realisieren lassen werden. 103-3



3. **Objekte** im nicht-strategischen Portfolio mit hohem Asset- oder Property-Management-Aufwand **veräußern** wir im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements in den nächsten Jahren bei günstiger Marktsituation. 2018 waren dies vor allem Objekte aus dem Einzelhandelsportfolio. Die Erlöse fließen in künftige Investitionen, in Projektentwicklungen sowie Ankäufe, um den Wertabgang auszugleichen. 103-3


4. Aufgrund der aktuellen Preissituation am Markt werden wir zukünftige **Akquisitionsobjekte** genauestens mit Blick auf ihr Wertschöpfungspotenzial für unser Portfolio analysieren. Sie sind für uns weiterhin ein Instrument zur Steigerung des Total Shareholder Returns. Die Auswahl der Akquisitionsobjekte sowie die Zuordnung eines Objektes zu unserem Bestand nehmen wir daher anhand klar definierter Kriterien vor. Dazu zählen im Besonderen:
 - ▼ die Qualität der Mikrolage
 - ▼ die infrastrukturelle und demografische Zukunftsfähigkeit des Standortes
 - ▼ das Wertschöpfungspotenzial durch aktives Asset-Management
 - ▼ die bauliche Qualität der Immobilie
 - ▼ bauliche Flexibilität für veränderte Nutzeranforderungen
 - ▼ die Mieterstruktur
 - ▼ das Ertrags- und Wertpotenzial des Objektes
 - ▼ die Möglichkeiten zur strategiekonformen Bewirtschaftung
 - ▼ das Risikoprofil des jeweiligen Objektes.102-15

Die Umsetzung der Strategie wird durch den Vorstand der TLG IMMOBILIEN auf oberster Unternehmensebene gesteuert. Die Führungskräfte aller Abteilungen verantworten die Umsetzung der Maßnahmen sowie die Ausrichtung der Prozesse entsprechend den strategischen Zielen.

Mehr Informationen — Geschäftsbericht 2018, S. 13 ff. 

ERFOLGSFAKTOREN

Einen wesentlichen Beitrag für das Erreichen unserer Ziele leisten unsere Mitarbeiter mit ihrer dezidierten Markterfahrung und -kenntnis sowie unsere klar definierte Portfoliostrategie (siehe [Portfoliostrategie als Basis für Bestandsqualität](#), S. 26). Sie leitet uns bei der Entwicklung unseres Bestandes und bildet den Rahmen für unser nachhaltiges Wachstum. Im Zusammenhang mit unserem Portfolio steht auch das Thema Produktverantwortung (siehe [Produktverantwortung](#), S. 31). Unser Ziel ist es, ein Objekt möglichst über seinen ganzen Lebenszyklus hinweg zu nutzen. Dementsprechend tragen wir dafür Sorge, dass sich unser Bestand in einem guten Zustand befindet und zukunftsfähig ist. 


Darüber hinaus trägt die Zufriedenheit unserer Mieter zu unserem Geschäftserfolg bei (siehe [Mieterzufriedenheit als Erfolgsfaktor](#), S. 30). Durch die Nähe zu unseren Kunden kennen wir ihre Bedürfnisse. Dies ermöglicht uns, mit Vorschlägen auf sie zuzugehen und mit ihnen Ideen zu entwickeln, wie sich ihre künftigen Pläne gemeinsam umsetzen lassen. 



Die Standorte, an denen wir deutschlandweit bereits präsent sind, bieten uns nachweislich gute bis sehr gute Entwicklungsperspektiven. So können wir unsere strategische Ausrichtung durch langfristige Portfolioentscheidungen weiterhin zielgerecht umsetzen. Indikatoren, über die wir zu unseren Erkenntnissen gelangen, sind unter anderem Prognosen zur Entwicklung der Kaufkraft, der Arbeitslosigkeit und der Urbanisierung sowie steigende Bevölkerungs- und Arbeitnehmerzahlen durch die globale Migration, aber auch zunehmender Tourismus in Deutschland. Städte sind somit nicht nur neuen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft ausgesetzt. Auch Büro-, Einzelhandels- und Hotelflächen müssen aufgrund zunehmender Flächennachfrage und steigender Anforderungen an die digitale Anbindung (S. 30) in die städtischen Planungen stärker einbezogen werden. Auf Basis dieser Informationen entscheiden wir auch über Investitionen in neue Regionen, die einen nachweislich positiven Einfluss auf die Leistung der TLG IMMOBILIEN und auf die Diversifizierung unseres Portfolios haben.

KAPITALMANAGEMENT

Ein umfassendes Kapitalmanagement dient dazu, die finanzielle Substanz für die erfolgreiche Unternehmensfortführung, das weitere Wachstum und unsere Schuldentilgungsfähigkeit zu erhalten. Die Notierung an der Börse ermöglicht uns dabei einen attraktiven Zugang zum Markt für Eigen- und Fremdkapital. Bei Finanzierungen verfolgt unser Unternehmen konstant eine defensive Strategie. 2018 sank der Verschuldungsgrad (Net LTV) von 39,2% auf 34,7% und blieb dadurch deutlich unter der selbst gesteckten Obergrenze von maximal 45%. Damit wies die TLG IMMOBILIEN zum Berichtsstichtag am 31. Dezember 2018 weiterhin eine solide Finanzierungsstruktur auf. Dies trägt dazu bei, dass wir auch auf der Fremdkapitalseite einen Zugang zu attraktiven Konditionen haben. Unsere Eigenkapitalquote liegt zum Bilanzstichtag 2018 bei 49,9%. Das Rating der TLG IMMOBILIEN wurde im November 2018 von der Ratingagentur Moody's mit dem Investment Grade Baa2 bestätigt.

CHANCEN DER DIGITALISIERUNG

Eines der Kernthemen, mit dem wir uns auch 2019 weiter beschäftigen werden, sind die Veränderungen, die die Digitalisierung mit sich bringt. Wir prüfen, welche Themen für die TLG IMMOBILIEN oder unsere Kunden bereits heute relevant sind oder in Zukunft sein können und welche wir weiter verfolgen werden. Für interne Prozesse haben wir auf dieser Grundlage bereits konkrete Prozesse optimiert, bspw. den Rechnungsworkflow, das Dokumentenmanagement, den digitalen Posteingang und das interne Freigabeprozedere für Geschäftsvorfälle.

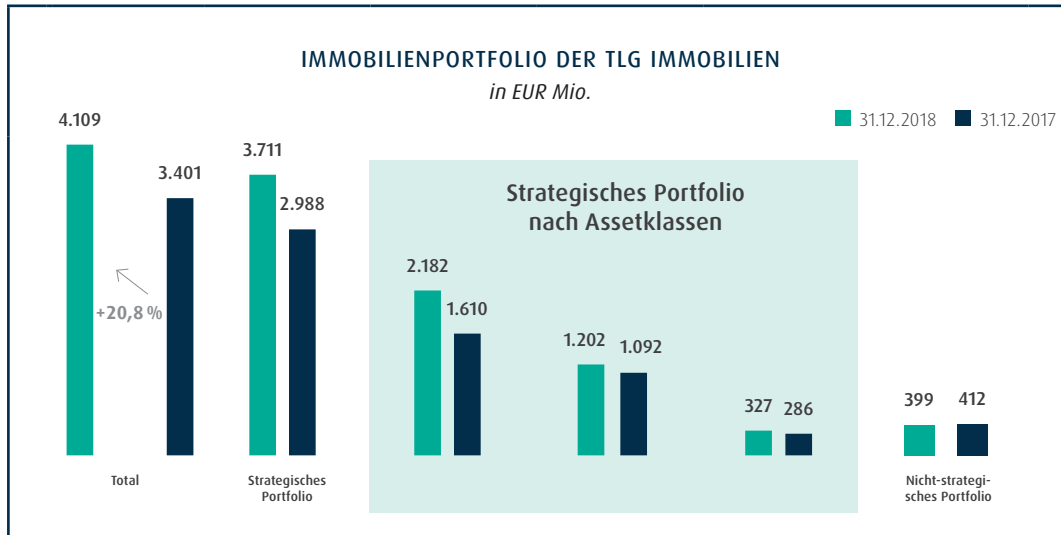
Sofern wir für den operativen Immobilienbereich Ansatzpunkte für Prozessoptimierungen identifizieren, starten wir zumeist ein Pilotprojekt wie z. B. die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen WiredScore zur Zertifizierung der Konnektivität unserer Gebäude. Weitere Pilotprojekte laufen aktuell mit dem Unternehmen Ogulo, mit dem wir 360-Grad-Bilder von Mietflächen aufnehmen und zukünftige Ausbauten visualisieren, um die Vermarktung von Flächen ungeachtet ihres aktuellen Zustandes zu unterstützen. Darüber hinaus erfolgt eine Testkooperation mit dem Unternehmen Disruptive Technologies, um über vielfältig einsetzbare Sensoren Daten zum Gebäudebetrieb zu sammeln und diesen auf ihrer Basis zu optimieren.

103-2 PORTFOLIOSTRATEGIE ALS BASIS FÜR BESTANDSQUALITÄT

Für unseren langfristigen Unternehmenserfolg ist es notwendig, über eine verlässliche Markteinschätzung zu verfügen. Die Marktentwicklungen und -trends sowie ihre Auswirkungen beziehen wir in unsere strategische Ausrichtung ein.

2018 haben wir vor diesem Hintergrund in der Unternehmensstrategie den Anspruch eines noch aktiveren Portfolio-, Asset- und Property-Managements verankert, um Potenziale zur Wertentwicklung unseres Bestandes noch besser zu realisieren. Besondere Aufmerksamkeit widmen wir dabei dem strategischen Portfolio, das in die Säulen Core-Portfolio sowie Development- und Investment-Portfolio unterteilt ist. Akquisitionen stellen die dritte Säule der Unternehmensstrategie dar, während wir im nicht-strategischen Portfolio alle zur Veräußerung vorgesehenen Objekte clustern.

Zum 31. Dezember 2018 umfasste das Gesamtportfolio der TLG IMMOBILIEN 409 Objekte (Vj. 426) – 286 davon im strategischen Portfolio (Immobilienwert EUR 3,7 Mrd.) und 123 im nicht-strategischen (Immobilienwert EUR 0,4 Mrd.).



Die strategischen Vorgaben für das Core-Portfolio und Ankäufe leiten uns bei der Bewirtschaftung unseres Bestandes und bei der Auswahl attraktiver Kaufobjekte oder Portfolien in den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Hotel. Dabei fokussieren wir uns auf Objekte in nachhaltigen Lagen, mit guter Gebäudesubstanz und nachhaltigen Mieterträgen. Schwerpunktmäßig bewirtschaftet die TLG IMMOBILIEN Büroimmobilien sowie ein diversifiziertes Portfolio an Einzelhandelsimmobilien. Zudem gehören sieben innerstädtische Hotels mit namhaften Betreibern zu unserem Bestand.

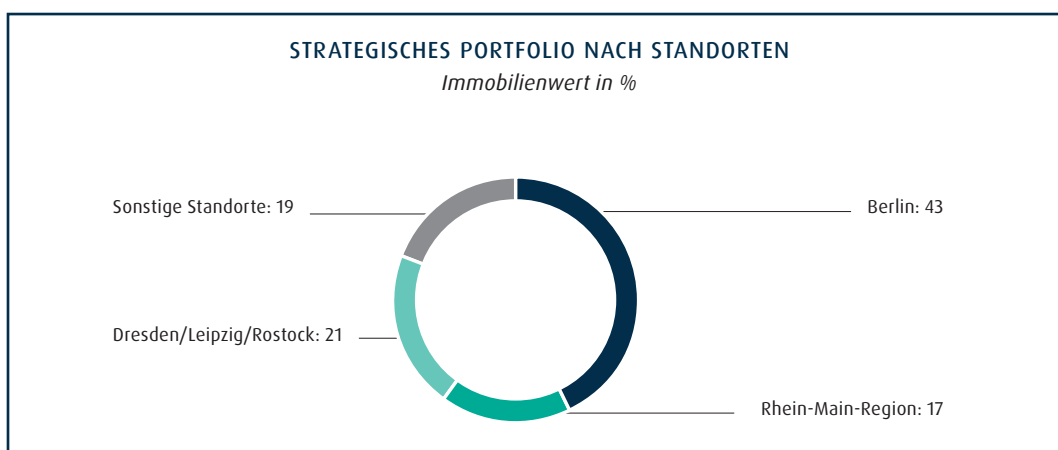
Seit 2018 umfassen Investitionen auch vermehrt Neubaumaßnahmen in unserem eigenen Bestand, z. B. von Einzelhandelsobjekten oder Bürogebäuden sowie umfassende Investitionen in Umbauten und Erweiterungen von Objekten. Dadurch wollen wir zusätzlichen Wert im Portfolio generieren.

102-15

PORTFOLIODIVERSIFIKATION SICHERT LANGFRISTIGEN ERFOLG

103-2, 103-3

Die Diversifikation unseres Portfolios über drei Anlageklassen ist eines der wesentlichen Merkmale, über das wir uns von anderen Gewerbeimmobiliengesellschaften abgrenzen und unseren langfristigen Erfolg sicherstellen. Die derzeit zum Verkauf vorgesehenen nicht-strategischen Objekte, überwiegend aus der Assetklasse Einzelhandel, befinden sich in zum Teil dezentralen Lagen und sind für unsere Organisation mit vergleichsweise hohem Betreuungsaufwand verbunden. Zum 31. Dezember 2018 teilte sich das Portfolio folgendermaßen auf:



102-4 Unser Büroimmobilienportfolio fokussierte sich zum 31. Dezember 2018 auf die Ballungsgebiete Berlin, Frankfurt am Main, Dresden, Leipzig und Rostock. Darüber hinaus zählt ein regional diversifiziertes Portfolio aus Einzelhandelsimmobilien in perspektivreichen Mikrolagen mit dem Fokus der Nahversorgung zu unserem Bestand. Die zum Stichtag sieben Hotels lagen in Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock.

Jede Assetklasse bringt besondere Vorzüge mit sich, im Zusammenspiel tragen sie zum wertvollen Wachstum des Unternehmens bei. So zeichnen sich die Büro- und Einzelhandelsimmobilien vor allem durch eine höhere durchschnittliche Mietrendite aus, während die Hotelimmobilien mit einem WALT von 11,6 Jahren über eine besonders langfristige Sicherheit der Mieterträge verfügen. Gleichzeitig wird durch die breite Aufstellung eine nachhaltige Risikostreuung erreicht.

103-3 **WICHTIGE KENNZIFFERN DER TLG IMMOBILIEN AG (STRATEGISCHES PORTFOLIO)**
IM BEREICH BÜROIMMOBILIEN

	Einheit	2018	2017	Veränderung
Immobilienwert	in EUR Mio.	2.181,7	1.610,2	35,5 %
Einheiten	Anzahl	62	68	-6 Einheiten
Jahresnettokaltmiete	in EUR Mio.	100,0	91,2	9,7 %
Mietrendite	in %	4,6	5,7	-1,1 Pkt.
EPRA-Leerstandsquote	in %	4,1	5,0	-0,9 Pkt.
WALT	in Jahren	5,5	5,2	0,3 Jahre

IM BEREICH EINZELHANDELSIMMOBILIEN

	Einheit	2018	2017	Veränderung
Immobilienwert	in EUR Mio.	1.202,2	1.453,4	-17,3 %
Einheiten	Anzahl	217	301	-84 Einheiten
Jahresnettokaltmiete	in EUR Mio.	79,9	101,8	-21,5 %
Mietrendite	in %	6,6	7,0	-0,4 Pkt.
EPRA-Leerstandsquote	in %	2,1	2,1	0,0 Pkt.
WALT	in Jahren	5,5	6,3	0,8 Jahre

IM BEREICH HOTELIMMOBILIEN

	Einheit	2018	2017	Veränderung
Immobilienwert	in EUR Mio.	326,7	285,9	14,3 %
Einheiten	Anzahl	7	7	0 Einheiten
Jahresnettokaltmiete	in EUR Mio.	16,5	16,3	1,2 %
Mietrendite	in %	5,0	5,6	-0,6 Pkt.
EPRA-Leerstandsquote	in %	3,3	2,3	101 Pkt.
WALT	in Jahren	11,6	12,2	-0,6 Jahre



Weitere Informationen – Geschäftsbericht 2018, S. 27 ff.

GEZIELTE WEITERENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS DURCH AN- UND VERKÄUFE SOWIE DEVELOPMENT-PROJEKTE

103-2

2018 haben wir den Grundstein gelegt, um unser Portfolio noch gezielter weiterzuentwickeln. In diesem Kontext haben wir insgesamt vier Objekte, drei Büroimmobilien sowie ein Nahversorgungszentrum, erworben, die den Portfoliowert um EUR 142,2 Mio. erhöhen. Veräußert wurden insgesamt 22 Objekte mit einem Verkaufserlös von EUR 25,0 Mio.

Bei 104 von insgesamt 286 Objekten in unserem strategischen Portfolio konnten wir über die Portfolioanalyse Potenziale für Investitionen identifizieren, z. B. für die Aufstockung eines Einzelhandelsobjektes oder ein Großprojekt wie die Erweiterung des Immobilienbestandes am Alexanderplatz in Berlin. Die identifizierten Investitionen mit einem Volumen von mehr als EUR 5 Mio. bieten uns derzeit ein Wertsteigerungspotenzial von rd. EUR 1,2 Mrd.

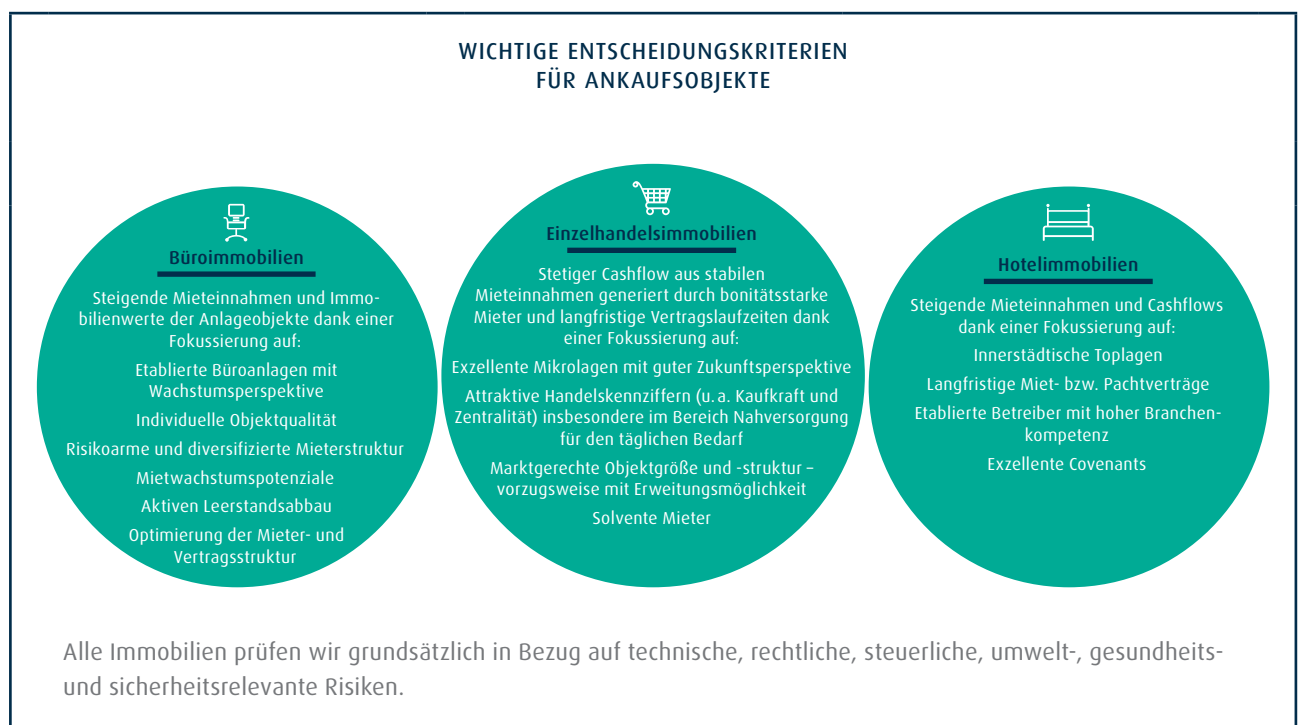
Weitere Informationen – Geschäftsbericht 2018, S. 18 ff.



Ob wir ein Objekt kaufen oder verkaufen oder anderweitige Investitionen tätigen, entscheiden wir auf Basis strategischer Faktoren. Diese beziehen standort- und objektspezifische Parameter ebenso mit ein wie unsere Möglichkeiten, die Potenziale eines Objektes operativ und wirtschaftlich mit unseren Mitteln zu erkennen und zu heben. Grundsätzlich durchläuft jedes Gebäude vor dem Ankauf eine aufwendige Prüfung, bei der die technischen, rechtlichen, steuerlichen, umwelt-, gesundheits- und sicherheitsrelevanten Risiken untersucht und bewertet werden.

102-15

Weitere Informationen – Geschäftsbericht 2018, S. 22 ff.



102-15, 103-2 **MIETERZUFRIEDENHEIT ALS ERFOLGSFAKTOR**



Ein wesentlicher Teil unseres Erfolges basiert auf den guten und langjährigen Beziehungen, die wir zu unseren Mietern pflegen. Dies zeigt sich nicht nur in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen, sondern auch anhand der Vielzahl an Vertragsverlängerungen sowie Kundenwünschen nach spezifischen Erweiterungen in den Objekten. – Geschäftsbericht 2018, S. 27 ff.

Über unsere Büros vor Ort können wir die Nähe zu unseren Mietern sicherstellen und Entwicklungen am Markt noch besser beobachten. Dabei verfügen unsere Mitarbeiter über eine hohe lokale Marktexpertise und ein Netzwerk an privaten und institutionellen Marktteilnehmern. Neben unserer Vor-Ort-Präsenz tragen auch immobilienbezogene Faktoren wie die Ausstattung und Anbindung der Objekte zur Zufriedenheit unserer Mieter bei.

103-1 **ZEITGEMÄSSE AUSSTATTUNG DER OBJEKTE**

Die Digitalisierung wirkt sich zunehmend auf das Geschäft der TLG IMMOBILIEN aus, denn mit ihr verändern sich auch die Bedürfnisse unserer Mieter an die Immobilien. Flexibilität ist dabei ein immer wichtigeres Stichwort. Feste Büroplätze und klassische Einzelbüros werden ersetzt durch flexible Bürokonzepte wie Desk Sharing und offene Bürolösungen oder beeinflusst durch Home-Office-Modelle. Auch Meetings werden häufig nur noch digital abgehalten, wodurch große Konferenz- und Meetingräume an Wichtigkeit verlieren. Unsere Kunden wünschen sich dahingehend mehr Flexibilität bei Raumplanungen und die Möglichkeit, verfügbare Bürokapazitäten mit anderen Unternehmen im Gebäude zu teilen. Wir setzen uns intensiv mit diesen Trends und veränderten Anforderungen auseinander und prüfen, wie wir diese Bedürfnisse in unser Angebot integrieren und unsere Flächenkonzepte ausrichten können. Bei der Akquisition neuer Immobilien und bei Projektentwicklungen beziehen wir diese Entwicklung bereits frühzeitig in unsere Überlegungen mit ein. Darüber hinaus sind Baukostenzuschüsse zur Umsetzung flexibler Bürokonzepte durch Umbauten häufig Bestandteil von Vertragsverlängerungsverhandlungen.

GUTE VERKEHRSANBINDUNG DER OBJEKTE

Unsere Mieter wollen, dass ihre Immobilien für Mitarbeiter und Kunden gut erreichbar sind. Die Lage und Erreichbarkeit eines Objektes sind daher wesentliche Parameter für die Zuordnung zum strategischen oder nicht-strategischen Portfolio. Alle unsere Büroobjekte im strategischen Portfolio befinden sich in zentralen Kernlagen und sind infrastrukturell gut an den öffentlichen Nahverkehr und das Verkehrsnetz angebunden. Um den aktuellen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, sind Parkflächen, Fahrradabstellplätze sowie Ladesäulen für e-Autos soweit möglich in den Objekten vorhanden. Auch unsere Einzelhandelsstandorte verfügen über eine gute Anbindung an das (Nah-)Verkehrsnetz. Unser Einkaufszentrum in Bernau ist durch eine Kooperation mit der Deutschen Bahn sogar Park-&-Ride-Partner für Pendler, da es direkt am S-, Regional- und Fernbahnhof liegt. Die Einzelhandelsstandorte in ländlicheren Gegenden sind durchweg gut per Auto und Fahrrad zu erreichen und verfügen über ausreichend Stellplätze.

203-1

GESUNDHEIT UND SICHERHEIT DER MIETER

Die Nutzung unserer Objekte soll ohne Risiken für Gesundheit und Sicherheit möglich sein. Dies erreichen wir u. a. über ein umfassendes Facility Management, regelmäßige Verkehrssicherheitsprüfungen, Investitionen in Instandhaltung und Reparaturen sowie das ausnahmslose Einhalten aller gesetzlicher Vorgaben. Dabei verwenden wir ausschließlich Materialien, die einwandfrei und gesundheitlich unbedenklich sind.

H&S-Asset

Im Rahmen der WCM-Integration haben wir im Berichtsjahr die Facility-Management-Verträge der WCM-Objekte teilweise neu ausgeschrieben oder in bestehende Rahmenverträge mit Facility-Management-Dienstleistern integriert und diese auf Potenziale für Optimierung und unter Nachhaltigkeitsaspekten geprüft. Dadurch wollen wir die Einhaltung unserer Standards für das ganze Unternehmen gewährleisten. Von unseren Dienstleistern erwarten wir bei der Gebäudereinigung bspw. die Einhaltung unserer Vorgaben zum umweltverträglichen Umgang mit Reinigungsmitteln und Chemikalien. Eine maßgebliche Richtschnur ist dabei auch der 2017 eingeführte Verhaltenskodex für Dienstleister, der nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und ökologische Aspekte umfasst. – S. 11



In all unseren Objekten sind sicherheitsrelevante Anlagen wie Aufzüge oder Rauchwarnmelder eingebaut. Über den neu definierten Prozess Betreiberverantwortung haben wir alle Anlagen (Mieter- und Vermieter-seitig) erfasst und daraus den jeweiligen Wartungsstatus bzw. -bedarf ergänzt und vervollständigt. Dabei haben wir auch Mieter mit eigenen Anlagen angeschrieben und Nachweise zu erfolgten Wartungen abgefragt, um die Sicherheit in unseren Objekten vollumfänglich zu gewährleisten. Darüber hinaus achten wir darauf, dass Baukörper keine außergewöhnlichen Belastungen hervorrufen. Sollte in einem Objekt etwa Schimmel entstehen, beseitigen wir diesen umgehend und gehen die Ursachen dafür umfassend an. Regelmäßig durchgeführt werden auch gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen wie z. B. die Prüfung von Gasanlagen, die Prüfung von zentralen Warmwasseranlagen auf Legionellen etc. sowie Sachverständigenprüfungen von technischen Anlagen. Dadurch stellen wir auch sicher, dass alle Brandschutzvorgaben eingehalten werden. Bei räumlichen Veränderungen passen wir die Brandschutzkonzepte entsprechend an.

Vermieten wir ein Objekt neu oder wird es veräußert, führt die TLG IMMOBILIEN einen standardisierten Abnahmeprozess durch, bei dem die Räumlichkeiten auf Sicherheitsmängel oder gesundheitliche Risiken überprüft werden. Mögliche Mängel werden sofort behoben, denn es ist unser Anspruch, jedem neuen Mieter oder Käufer das Objekt im bestmöglichen Zustand und ohne Gefährdungspotenziale zu übergeben. Diesen Prozess halten wir auch ein, wenn wir selbst ein Gebäude erwerben und in unser Portfolio aufnehmen.

Bei baulichen Umbau- oder Instandhaltungsmaßnahmen oder umfangreichen Reparaturen ist es unser Ziel, langlebig zu bauen und das Wohlbefinden der Mieter zu steigern. Alle Bauaktivitäten, ihren Umfang und ihre Dauer kommunizieren wir frühzeitig an betroffene Mieter und auch die unmittelbaren Nachbarn. Bei Bedarf gehen wir in den direkten Dialog mit den Betroffenen, um gemeinsam nach Lösungen zu suchen, die die Unannehmlichkeiten durch die Bautätigkeiten, z. B. durch Baulärm und Schmutz, so gering wie möglich halten.

102-43, 102-44

In einigen Fällen ist aufgrund des Alters einiger Immobilien eine Asbestbeseitigung erforderlich. In diesem Fall stellen wir sicher, dass die notwendigen Maßnahmen unter Beachtung aller sicherheitstechnischen und rechtlichen Vorgaben im Umgang mit Gefahrstoffen durchgeführt werden, sodass eine Gefährdung unserer Kunden und der Öffentlichkeit ausgeschlossen und eine sichere Beseitigung des Asbests gewährleistet ist.

Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen Verstöße gegen Vorschriften oder freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf die Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit oder Sicherheit unserer Mieter bekannt.

416-2, H&S-Comp

VORHANDENE FLÄCHENPOTENZIALE NUTZEN

Die 2018 durchgeführte Portfolioanalyse hat ergeben, dass bei einigen Grundstücken und Objekten im strategischen Portfolio erhebliche Flächenpotenziale bestehen, die durch Gebäudeerweiterungen, Aufstockungen oder Neubauten gehoben werden können. Dadurch schaffen wir nicht nur einen Mehrwert für das Umfeld, sondern erzielen auch eine Steigerung der Erträge aus Vermietung und Verpachtung der TLG IMMOBILIEN. — Geschäftsbericht 2018, Development- und Investment-Portfolio S. 18 Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand eine Erhöhung der Kundenzufriedenheit und eine verstärkte Mieterbindung.



102-15

PRODUKTVERANTWORTUNG

103-2

BESTANDSERHALT DURCH GEZIELTE INVESTITIONEN

Ziel der TLG IMMOBILIEN ist es, Objekte im strategischen Portfolio möglichst über ihren gesamten Lebenszyklus im Bestand zu halten und effizient zu bewirtschaften. Bei Ankäufen und bei Investitionsentscheidungen führen wir daher Lebenszyklusbetrachtungen durch und ermitteln ihr Potenzial zur Wertgenerierung. Über Investitionen in den Bestand erhöhen wir nicht nur die Lebensdauer der Immobilie, sondern auch die Zufriedenheit der Mieter und die langfristigen Vermietungsaussichten und steigern den zukünftigen Cashflow der Immobilie. Die Portfolioanalyse hat gezeigt, dass wir durch die bisherigen Investitionen unter Einhaltung geltender Baustandards über ein qualitativ hochwertiges Portfolio verfügen. 2018 lagen die laufenden Instandhaltungskosten bei EUR 11,3 Mio. Die Bestandsinvestitionen umfassten insgesamt EUR 33,1 Mio. (Vj. EUR 16,4 Mio.), wobei EUR 10,4 Mio. in Entwicklungsmaßnahmen, vor allem bauliche Erweiterungen von Einzelhandelsimmobilien, flossen.

Ein wesentlicher Teil der Investitionen, EUR 11,6 Mio., basiert auf den Mieterausbauten (Büro: EUR 6,8 Mio., Einzelhandel: EUR 4,3 Mio.), die im vergangenen Jahr durchgeführt wurden. Mieterausbauten erfolgen in enger Zusammenarbeit mit unseren Mietern und – wenn durch die TLG IMMOBILIEN getragen – gegen einen Mietaufschlag. Sie erhöhen die Vermietbarkeit von Objekten und steigern den Komfort und das Wohlbefinden in unseren Immobilien. Meist beinhalten diese Maßnahmen auch den Einbau von Klimaanlage oder Licht- und Sonnenschutzvorrichtungen sowie Grundrissanpassungen, um sowohl die Attraktivität der Arbeitsbereiche zu erhöhen als auch den Energieverbrauch und die Betriebskosten zu reduzieren.



Selbstverständlich achten wir bei unseren Bauaktivitäten stets darauf, dass negative Auswirkungen auf Umfeld und Umwelt so weit wie möglich reduziert werden. – S. 39 f.

Der Abschluss eines Mietvertrages leistet ebenfalls einen erheblichen Beitrag zum Wert einer Immobilie. Denn Gewerbemietverträge haben lange Laufzeiten und sichern so einen kontinuierlichen Cashflow für mehrere Jahre. Im besten Fall fallen Investitionen in das Objekt und Mietvertragsverlängerungen zusammen und tragen so zu einer umfassenden Wertsteigerung der Immobilie bei.

103-2 **NACHHALTIGE NUTZUNGSKONZEPTE**

Es ist unser grundsätzliches Ziel, zu Mietern langfristige Geschäftsbeziehungen aufzubauen und ihnen heute und in Zukunft eine optimale Nutzung der Immobilie zu ermöglichen. Dazu setzen wir uns kontinuierlich mit Entwicklungen und Trends an den für uns relevanten Märkten auseinander und überlegen, wie wir unsere Immobilien mit Blick auf die perspektivischen Bedürfnisse unserer Mieter zukunftsfähig ausgestalten. In Bürogebäuden erhöhen wir bspw. die Flexibilität bei Raumaufteilungen und öffnen Mietflächen für neue Nutzungsmöglichkeiten. Auch bei Unternehmen im Einzelhandel nehmen wir veränderte Flächenbedarfe wahr, die sich aus Veränderungen im Einkaufsverhalten und der Bedürfnisse von Konsumenten ergeben, während sich Veränderungen in der Konjunktur oder im Tourismus auf den Betrieb von Hotels auswirken. Auf derartige Einflüsse reagieren wir entsprechend flexibel und passen unter anderem unsere bestehenden Brandschutzkonzepte an die Neuerungen an, 2018 z. B. für einige Objekte auf die sog. 400-m²-Regelung I.

2019 werden wir z.B. in Dresden eine Ladeinfrastruktur für derzeit vier Pkw-Stellplätze an einen Mieter übergeben. Dies ermöglicht unserem Mieter, die Nutzung von e-Fahrzeugen durch seine Mitarbeiter auszubauen. Sollten sich weitere Mieter für die Ladestationen interessieren, sind sowohl die Installation weiterer Ladepunkte als auch eine geteilte Nutzung und Erfassung der individuellen Verbräuche durch ein Lastmanagementsystem möglich.

Von den Lösungen, die wir in diesem Kontext finden, und der damit zusammenhängenden Mieterzufriedenheit profitieren auch unsere Aktionäre über den Wertzuwachs im Portfolio und über die Dividende.

413-1 **GÜNSTIGE MIETKONDITIONEN FÜR UNTERNEHMEN MIT SOZIALER AUSRICHTUNG**

Unternehmen mit sozialer Ausrichtung unterstützen wir auf verschiedene Art und Weise. Beispielsweise gewähren wir einigen unserer Mieter Nachlässe auf ihre Miete und unterstützen so ihr Engagement oder ermöglichen nichtpolitischen, karitativen Einrichtungen, wie z. B. der Tafel, Standflächen in unseren Einkaufszentren mietfrei für Marketingmaßnahmen zu nutzen.

Darüber hinaus engagiert sich die TLG IMMOBILIEN auch finanziell für gute Zwecke und unterstützt verschiedene Organisationen durch Spenden. Im Jahr 2018 haben wir insgesamt EUR 11.500 an verschiedene gemeinnützige Organisationen wie das Caritas-Kinderhospiz, die Arche oder die Obdachlosenhilfe Die Brücke gespendet.

ENERGIEEFFIZIENZ UND RESSOURCENSCHONUNG

GRI 103, 302, 303,
304, 305, 306,
CRE1, CRE2
EPRA Water-Int,
Cert-Tot
SDG 13

Die TLG IMMOBILIEN ist bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Umwelt zu fördern. Sowohl in unseren Objekten als auch in unserem eigenen Geschäftsbetrieb achten wir darauf, Ressourcen effizient zu nutzen und Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

MANAGEMENTANSATZ

103-2

Die TLG IMMOBILIEN ist mit rund 400 Objekten einer der führenden Gewerbeimmobilienspezialisten in Deutschland. Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit üben wir einen Einfluss auf die Umwelt aus: zum einen durch unseren eigenen Geschäftsbetrieb und zum anderen durch den Betrieb der Objekte. Wir sind jedoch bestrebt, negative Auswirkungen auf die Umwelt, die bspw. durch den Verbrauch von Energie und Wasser sowie das Aufkommen von Abwasser und Abfällen entstehen, so gering wie möglich zu halten. Die größte Wirkung erzielen wir dabei durch Maßnahmen im Bestand, durch die wir einen effizienten und umweltbewussten Betrieb der Immobilien gewährleisten wollen. Ein primärer Ansatzpunkt ist die Reduktion der Energieverbräuche und der damit verbundenen Treibhausgasemissionen. Daher achten wir bereits beim Kauf neuer Objekte auf Umweltbelange, bspw. auf mögliche Altlasten, den Zustand der technischen Anlagen, wie Heizung und Lüftung, oder das Vorhandensein von Gebäudezertifizierungen.

In unserem Arbeitsalltag achten wir grundsätzlich auf die Einhaltung der geltenden Umweltgesetze und Vorschriften. Die Verantwortung für umweltrelevante Themen haben wir bei den immobiliennahen operativen Abteilungen und bei unserem internen Umweltschutzbeauftragten verankert.

Ein externer Umweltschutzkoordinator berät und unterstützt die TLG IMMOBILIEN bei Umweltthemen und Sachfragen. Der Umweltschutzkoordinator schult Mitarbeiter mit Bezug zu Umweltthemen einmal im Jahr zu aktuellen umweltrelevanten Fragestellungen und informiert regelmäßig zu gesetzlichen Änderungen und Entwicklungen. Er ist erster Ansprechpartner für den internen Umweltschutzbeauftragten und verantwortet die Koordination interner Audits zur Einhaltung grundsätzlicher Prozesse des Umweltmanagements.

Seit 2017 beziehen wir für unseren Geschäftsbetrieb und die Allgemein- und Leerstandsflächen im Bestand Grünstrom sowie CO₂-neutrales Gas. Ihren Anteil an unserem Energieverbrauch weisen wir in den Kennzahlentabellen in diesem Bericht aus.



ENERGIEEFFIZIENZ UND RESSOURCENSCHONUNG IM BESTAND

Im Bestand der TLG IMMOBILIEN liegt der größte Hebel zur Steigerung der Energieeffizienz und der Ressourcenschonung, denn hier entsteht der wesentliche Teil des Energieverbrauchs und der freigesetzten CO₂-Emissionen.

Die Verbräuche durch unsere Mieter können wir nicht direkt beeinflussen, aber wir können mit zu einer Reduzierung beitragen: Zum einen, indem wir bereits beim Ankauf auf den baulichen Zustand der Objekte und ihre Emissionswerte achten, und zum anderen durch energetische Maßnahmen bei Um- und Neubauten, wie bspw. bei den durch uns neu errichteten und energetisch optimierten Discountern. Darüber hinaus regen wir durch die jährlichen Hinweise im Rahmen unserer Betriebskostenabrechnungen über unseren *Ressourcen-Ratgeber* zum sorgsamem Umgang mit Energie und Wasser an.



Jede bauliche Maßnahme führen wir nach einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und unter Beachtung aktueller Standards durch. Für die in unserer Verantwortung liegenden Allgemein- und Leerstandsflächen prüfen wir regelmäßig den Einsatz ressourcenschonender Techniken bspw. bei der Beleuchtung oder Beheizung/Lüftung. Dadurch vermindern wir den Umwelteinfluss des Bestandes der TLG IMMOBILIEN, erhöhen langfristig die Attraktivität und Vermietbarkeit unserer Objekte und können diese effizient und wertgenerierend für unsere Shareholder bewirtschaften.

Cert-Tot Bereits beim Ankauf neuer Objekte beziehen wir das Vorhandensein von Nachhaltigkeitszertifizierungen in unsere Entscheidungen mit ein und prüfen Optionen für diese Investition auch bei dem Bau neuer Objekte.

Cert-Tot Derzeit sind in unserem Bestand zwei Einzelhandelsobjekte in Olpe und Göttingen mit einer Green-Building-Zertifizierung (EU-Kommission) ausgezeichnet. Darüber hinaus sind zwei Büroobjekte in Frankfurt am Main mit LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design) ausgezeichnet. Die bisher an dieser Stelle ebenfalls aufgeführte Zertifizierung von zwei Frankfurter Büroobjekten nach BREEAM ist Ende 2017 ausgelaufen und wurde aufgrund ökonomischer Aspekte nicht erneut auditiert. An den Gebäuden wurden aber keine Veränderungen vorgenommen, sodass sie nach wie vor den Anforderungen entsprechen.

Erfassung der Verbräuche im Bestand

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgt die Erfassung und Abrechnung der Mieterverbräuche einerseits durch die TLG IMMOBILIEN über Unterzähler (Portfolioteil A) und andererseits durch einige Mieter direkt über die Versorgungsunternehmen (Portfolioteil B). Dadurch liegen uns lediglich für einen Teil der Verbräuche Abrechnungsdaten vor. Um jedoch einen vollständigen Überblick über den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen unseres Bestandes zu erhalten, fragen wir bei den Mietern, die ihre Verbräuche direkt mit dem Versorgungsunternehmen abrechnen, einmal im Jahr die Verbrauchsdaten ab. Im Zuge dessen wurden im April 2019 zunächst 63 Mietvertragspartner, die insgesamt 179 Objekte im Bestand der TLG IMMOBILIEN nutzen, angeschrieben und gebeten, die Quellen und die Verbräuche für Strom, Wärme, Wasser und Abwasser aus den Jahren 2017 und 2018 für eine aggregierte Auswertung zu übermitteln. Die Ergebnisse finden Sie im Kapitel Kennzahlen. – S. 52 ff.



In einem weiteren Schritt wäre es denkbar, auch alle anderen Mieter in Portfolioteil A (siehe [Kapitel Informationen](#), S. 52) in Bezug auf ihre individuell abgerechneten Stromverbräuche zu kontaktieren.

In den vergangenen Jahren haben wir die bestandsbezogenen Umweltkennzahlen stetig ausgebaut und ihre Qualität erhöht, um verlässliche Aussagen zur Energieeffizienz und den Emissionen unserer Objekte treffen zu können. Dies werden wir auch in den nächsten Jahren weiterverfolgen, bspw. im Rahmen des DENEFF-Projektes „Datenkonzept für mehr Klimaschutz in Gewerbeimmobilien“. Ziel des Projektes ist, ein konsistentes Datenmodell zu entwickeln, über das aussagekräftige und vergleichbare Klima- und Energie-Gebäudedaten für den eigenen Bestand erhoben werden können. Diese Daten sollen Eigentümer von Gewerbeimmobilien dabei unterstützen, fundierte Entscheidungen zu Klimaschutzinvestitionen zu treffen und einheitliche Standards für Gebäudebewertungen in der Branche zu etablieren.

ENERGIEEFFIZIENZ UND RESSOURCENSCHONUNG IM GESCHÄFTSBETRIEB

Über den Geschäftsbetrieb entstehen bei der TLG IMMOBILIEN im Vergleich zum Immobilienbestand nur geringe Energieverbräuche und CO₂-Emissionen. Diese Verbräuche können jedoch von uns direkt beeinflusst werden. Hauptansatzpunkt ist hier die Reduktion von Strom-, Heizenergie- und Kraftstoffverbrauch.

2016 erfolgte ein Energieaudit nach DIN EN 16247-1, im Zuge dessen wir die Energieverbräuche (Strom, Wärme, Diesel und Gas) unserer Bürostandorte erfasst und durch Vor-Ort-Begehungen verifiziert haben. Im Rahmen der Analyse wurden Einsparpotenziale identifiziert, bewertet und den Führungskräften in einem Bericht vorgelegt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Unternehmen auf ihre Machbarkeit überprüft und ggfs. umgesetzt. Infolge des Audits stellen wir z. B. unsere Büroräume sukzessiv auf effiziente LED-Beleuchtung um. 2019 tauschen wir bspw. alle Leuchten an unserem Hauptstandort in Berlin aus. Zudem verfügen einige unserer neuen Büroflächen über energiesparende Bewegungssensoren.

Der nächste Energieaudit wird bis 2020 erfolgen, ein Termin wurde noch nicht festgelegt.

RELEVANTE WESENTLICHE THEMEN DER TLG IMMOBILIEN AG

Um unsere Einflussmöglichkeiten im Bereich Klima- und Umweltschutz besser identifizieren und steuern zu können und deutlich zu machen, wo die größten Auswirkungen stattfinden, wurden gemeinsam mit den Stakeholdern die folgenden Themen als wesentlich für die TLG IMMOBILIEN definiert:

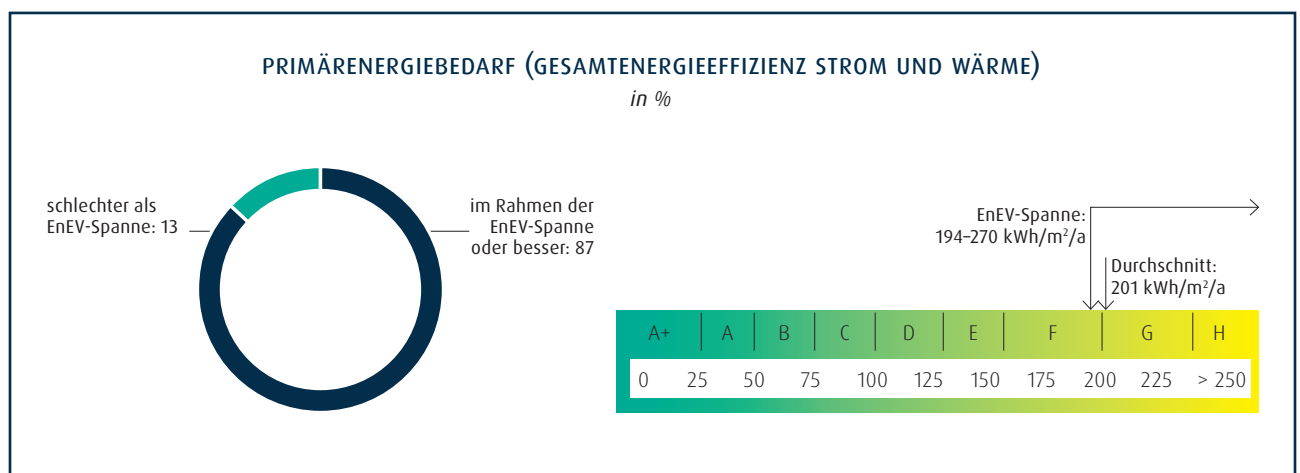
- ▼ Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand
 - ▼ Umweltschutz im Bestand
 - ▼ Umweltschutz während Um- und Neubauten
 - ▼ Betrieblicher Umweltschutz
- 103-1

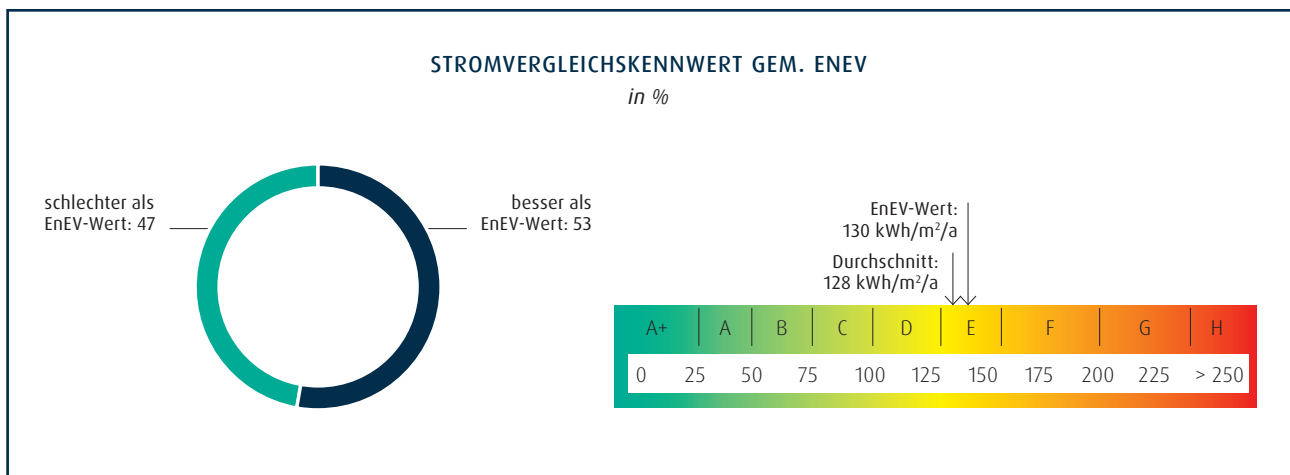
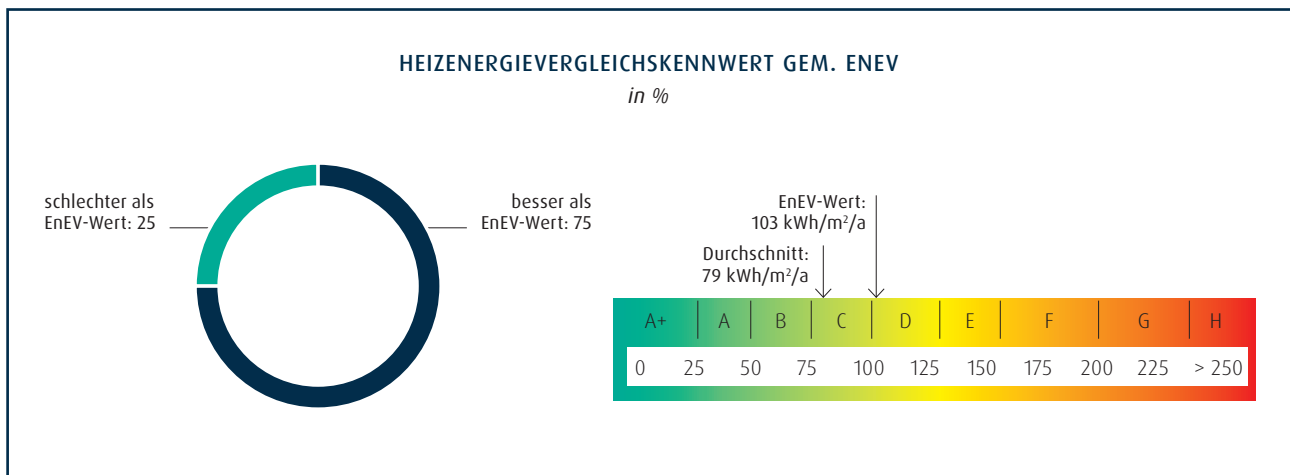
ENERGIEEFFIZIENZ UND REDUKTION VON TREIBHAUSGASEN IM BESTAND 103-2

ENERGETISCHER ZUSTAND UNSERES PORTFOLIOS

Für die Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichtes haben wir eine erneute Auswertung der Energieausweise unserer Gebäude durchgeführt. Betrachtet wurden 426 Gebäude auf 336 Grundstücken (82 % des Gesamtbestandes). Zu den restlichen Grundstücken liegen keine Energieausweise vor, da sie bspw. laut Auditor nicht erforderlich oder die Grundstücke unbebaut sind. Die Auswertung ergibt:

Cert-Tot





Zudem prüfen wir regelmäßig, ob Investitionen in energetische Modernisierungen für unsere Mieter und für die TLG IMMOBILIEN wirtschaftlich und mit Blick auf Umwelt und Klima sinnvoll sind. Dies tun wir vor dem Hintergrund der Kritik an der Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) durch den ZIA im Jahr 2014 und die Deutsche Energieagentur (dena) im Jahr 2017. In einer Studie stellte die dena fest, dass Büro- und Verwaltungsgebäude über ein großes Energieeinsparpotenzial verfügen, eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen jedoch oftmals behindert. So stellt sich eine Amortisierung der Investitionen oft erst nach Jahrzehnten ein, während Kriterien der Energieeffizienz beim An- oder Verkauf einer Immobilie bisher keine wesentliche Rolle spielten. Zudem ist für Immobilienbesitzer häufig nicht abschätzbar, welchen Einfluss derartige Investitionen auf die Entwicklung des Gebäudewerts haben werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt stufen wir unter Abwägung ökonomischer und ökologischer Aspekte weitere Investitionen in die energetische Sanierung unserer Objekte als nicht sinnvoll für die Bestandsaufwertung ein. Selbstverständlich halten wir uns über Veränderungen in dieser Hinsicht auf dem Laufenden und prüfen den Nutzen regelmäßig.

Bei Neu- oder Umbauten setzen wir grundsätzlich auf die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen und halten uns an die jeweils gültigen Vorschriften. 2018 haben wir bspw. drei Einzelhandelsobjekte neu errichtet bzw. ein Objekt saniert und dabei besonderen Wert auf die Einhaltung aktueller Umweltkriterien sowie eine ökologisch und energetisch optimierte Ausstattung gelegt. Dadurch können wir u. a. die Betriebskosten für unsere Mieter langfristig senken. In einem weiteren Einzelhandelsobjekt haben wir zudem eine neue Heizungsanlage eingebaut und kleinere Einzelmaßnahmen, wie den Austausch von Klimaanlage, durchgeführt.



Mehr Informationen — Geschäftsbericht 2018, S. 20 f.

ENERGIEVERBRAUCH UND -INTENSITÄT UNSERER OBJEKTE

103-3

Der Gesamtenergieverbrauch unseres Bestandes setzt sich zusammen aus den Strom- und Wärmeenergieverbräuchen der Portfolioteile A und B. Ihn weisen wir in absoluten und in Like-for-like-Zahlen für die Jahre 2017 und 2018 aus.

Portfolioteil A: Die TLG IMMOBILIEN beschafft die Energie und rechnet die Verbräuche über Unterzähler mit den Mietern im Objekt ab. Die Verbräuche umfassen den Stromverbrauch in den Allgemein- und Leerstandsflächen und den Wärmeenergieverbrauch in den Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen.

Portfolioteil B: Die Mieter beschaffen ihre Energie selbst und rechnen die Verbräuche direkt mit dem Versorger ab. Die Verbräuche umfassen ihren gesamten Strom- und Wärmeenergieverbrauch. – vgl. Aufteilung Portfolioteile A + B: S. 52 ff.



302-2

GESAMTENERGIEVERBRAUCH DES PORTFOLIOS

	Einheit	2018	2017
Absolut	kWh	123.550.650	134.942.012
Like-for-like*	kWh	60.583.026	58.425.894

* In die Like-for-like-Betrachtung werden nur Immobilien einbezogen, die sich in den zwei Vergleichsperioden (2017/2018) durchgängig im Bestand befanden. Mögliche Auswirkungen von An- und Verkäufen werden damit außen vor gelassen, was die Aussagekraft der Daten dementsprechend erhöht.

Die Entwicklung der Verbräuche lässt sich anhand der Energieintensität unserer erfassten Immobilien besser vergleichen, da wir mit ihr den jährlichen Energieverbrauch pro Quadratmeter Fläche ausweisen. Die Intensitätskennzahl wird jedoch durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, wie z. B. die Nutzungsart des Gebäudes, die Anzahl der Nutzer im Gebäude oder das Wetter im Betrachtungszeitraum. Aufgrund der Heterogenität unseres Bestandes ist die Energieintensität daher nur von Jahr zu Jahr vergleichbar, jedoch nicht über die berücksichtigten Assetklassen hinweg. Aus diesem Grund verzichten wir auf einen Ausweis der Energieintensitäten über alle Assetklassen hinweg und weisen die Intensitäten aufgeteilt nach Energieart und Assetklassen separat aus. Die Berechnung der Gesamtenergieintensität ist für unser Portfolio nicht möglich, da die mit dem Stromverbrauch korrespondierenden Allgemein- und Leerstandsflächen sowie die Mieterverbräuche des Portfolioteils A derzeit nicht ermittelt werden können:

Energy-Int

STROMINTENSITÄT NACH ASSETKLASSEN (PORTFOLIOTEIL B)*

302-3, CRE1

Kennzahlen	Einheit	Absolut		Like-for-like	
		2018	2017	2018	2017
Büro	kWh/m ² /Jahr	78	81	78	81
Einzelhandel	kWh/m ² /Jahr	209	206	210	206
Sonstige	kWh/m ² /Jahr	–**	367	–**	–**

* Da die mit dem Stromverbrauch korrespondierenden Allgemein- und Leerstandsflächen des Portfolioteils A derzeit nicht ermittelt werden können, kann die Energieintensität aus dem Stromverbrauch für die berücksichtigten Assetklassen nur für den Portfolioteil B ermittelt werden. Die Hotelobjekte wurden nicht miteinbezogen, da die Verbrauchswerte aufgrund objektindividueller Abrechnungsmodalitäten bedingt durch die Mischnutzung als Hotel mit Büro- oder Einzelhandelsanteil nicht konkret ermittelt werden können.

** Es liegen keine Verbräuche vor.

302-3, CRE1 **HEIZENERGIEINTENSITÄT NACH ASSETKLASSEN (PORTFOLIOTEILE A UND B)***

Kennzahlen	Einheit	Absolut		Like-for-like	
		2018	2017	2018	2017
Büro	kWh/m ² /Jahr	73	75	70	81
Einzelhandel	kWh/m ² /Jahr	57	70	60	66
Sonstige	kWh/m ² /Jahr	76	112	76	91

* Die Hotelobjekte wurden nicht miteinbezogen, da die Verbrauchswerte aufgrund objektindividueller Abrechnungsmodalitäten bedingt durch die Mischnutzung als Hotel mit Büro- oder Einzelhandelsanteil nicht konkret ermittelt werden können.



Eine genaue Darstellung der Verbräuche, Berechnungsmethoden und einbezogenen Flächen finden Sie ab S. 57 ff.

103-3 **TREIBHAUSGASEMISSIONEN IN UNSEREM BESTAND**

Die Emissionen aus dem Energieverbrauch in unserem Bestand, der entweder über Unterzähler auf die Mieter umgelegt und abgerechnet wird oder von den Mietern direkt vom Versorger beschafft und mit diesem abgerechnet wird, sind nicht direkt der Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN zurechenbar. Wir weisen diese Emissionen als der Geschäftstätigkeit nachgelagerte indirekte Emissionen und damit als Scope-3-Emissionen aus. Die gesamten indirekten Emissionen (Scope 3) betragen für 2018 23.344,54 t CO₂ (Vj. 33.953 t CO₂).



Seit 2017 beziehen wir für einen Teil der Bestandsflächen Grünstrom sowie CO₂-neutrales Gas für die Heizung. Im Berichtszeitraum konnten wir dadurch 16.438,92 t CO₂ (Scope 3) einsparen, 14.483,85 t CO₂ durch Grünstrom und 1.955,07 t CO₂ durch CO₂-neutrales Gas.



Eine genaue Darstellung der Emissionen inkl. der Like-for-like-Darstellung, Berechnungsmethoden und einbezogenen Flächen finden Sie ab S. 60.

RESSOURCENSCHONUNG UND UMWELTSCHUTZ IM BESTAND

WASSERVERBRAUCH IN UNSEREN OBJEKTEN



Der Wasserverbrauch in unserem Bestand liegt in der Verantwortung unserer Mieter. Wir wollen unsere Mieter zu einem sorgsamem Umgang mit der Ressource Wasser motivieren, z.B. mithilfe unseres *Informationsblattes*, das seit Ende 2017 auf unserer Webseite verfügbar ist und auf das wir seit 2018 zusammen mit der Betriebskostenabrechnung hinweisen.

303-3 Das Wasser für unsere Objekte beziehen wir ausschließlich von kommunalen Versorgern.

CRE2, Water-Int

Im Jahr 2018 haben wir im Durchschnitt 0,30 m³ Wasser pro Quadratmeter pro Jahr verbraucht (Vj. 0,35 m³/m²/Jahr).

Die Abwasser unserer Immobilien werden ausschließlich in die öffentliche Kanalisation eingeleitet und in den Kläranlagen im Rahmen der rechtlichen Vorgaben wiederaufbereitet, um sie dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

306-1

Die Abwasserintensität im Jahr 2018 betrug 0,29 m³ pro Quadratmeter pro Jahr (Vj. 0,34 m³/m²/Jahr).



Eine detaillierte Darstellung der Wasserverbräuche, des Abwasseraufkommens und der (Ab-)Wasserintensitäten inkl. einer Like-for-like-Betrachtung, aufgeteilt nach berücksichtigten Assetklassen, finden Sie ab S. 61 ff.

Da die TLG IMMOBILIEN ausschließlich in Deutschland geschäftlich tätig ist, halten wir uns sowohl an das nationale als auch an das europäische Gewässerschutzrecht.

BIODIVERSITÄT

Auch wenn das Thema Biodiversität bei der TLG IMMOBILIEN nicht gesondert gemanagt wird, haben wir im Blick, ob sich Objekte in einem Naturschutzgebiet befinden oder daran angrenzen. Im Bedarfsfall ergreifen wir entsprechende Maßnahmen, um die Lebensräume zu wahren oder auszugleichen. Die TLG IMMOBILIEN hat derzeit keine Standorte in Schutzgebieten.

304-1

UMWELTSCHUTZ WÄHREND UM- UND NEUBAUTEN

103-2

Seit 2018 haben wir unsere Aktivitäten im Neubau verstärkt und werden diese Ausrichtung weiter ausbauen. Dabei erschließen wir Flächen, die sich bereits in unserem Bestand befinden und auf denen zuvor eine Bebauung bestand (Brownfield-Development). Greenfield-Development, die Erschließung neuer, unversiegelter Flächen, betreiben wir nicht. Das Thema Umweltschutz bei Um- und Neubauten gewinnt vor dem Hintergrund der vermehrten Bauaktivitäten für die TLG IMMOBILIEN zunehmend an Bedeutung. Es ist unser Anspruch, moderne, effiziente, ökologisch sinnvolle und technisch zukunftsfähige Gebäude zu errichten. Dies schafft Gebäude mit u. a. hochmodernen Klima- und Energiekonzepten, mit Gebäudehüllen auf höchstem Effizienzstandard und zukunftsweisenden Betriebskonzepten, die die hohen Anforderungen an Daten- und an Objektsicherheit gewährleisten und einen wirtschaftlichen Gebäudebetrieb nachhaltig sicherstellen. Über sogenannte „digitale Zwillinge“ der Gebäude können wir mittels Building Information Management (BIM) sämtliche Lebensphasen der Immobilie visualisieren und simulieren. Dadurch implementieren wir eine kooperative Arbeitsmethodik, mit der auf der Grundlage digitaler Modelle eines Bauwerks die für seinen Lebenszyklus relevanten Informationen und Daten konsistent erfasst, verwaltet und in einer transparenten Kommunikation zwischen den Beteiligten ausgetauscht oder für die weitere Bearbeitung bereitgestellt werden. Durch die Einführung der BIM-Arbeitsmethodik als Schlüsselement der Digitalisierung der Planungs- und Bauprozesse erschließen wir die innewohnenden Nutzenpotenziale und generieren so einen Mehrwert für unsere Aktionäre, Kunden und Baupartner. Den Mitarbeitern, aber auch den beteiligten Kollegen der Bau- und Planungspartner, kommt hierbei eine besondere und herausragende Rolle zu. Wir stellen daher die beteiligten Menschen ins Zentrum der BIM-Strategie. Die BIM-Methodik ist grundsätzlich wertschöpfend, gemeinschaftlich, Daten-zentrisch und standardisiert angelegt.

Auf unseren Baustellen spielen auch das Abfall-, Abwasser- und Energiemanagement eine wichtige Rolle. Wir verpflichten unsere Partner dazu, dass eingesetzte Baustoffe fachgerecht entsorgt und die gesetzlichen Regelungen dazu ausnahmslos eingehalten werden. Wir achten zudem darauf, dass die verwendeten Materialien die Gewässer nicht belasten und über den gesamten Lebenszyklus hinweg unbedenklich sind. Alle Baustellen betreiben wir mit Grünstrom.

KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ IM GESCHÄFTSBETRIEB

ENERGIEVERBRAUCH UND -EFFIZIENZ IM RAHMEN UNSERES GESCHÄFTSBETRIEBES

103-2, 103-3

Im Rahmen des Geschäftsbetriebes sensibilisieren wir unsere Mitarbeiter für ressourcenschonendes Verhalten. Sie sind angehalten, Strom, Heizenergie und Kraftstoff wo möglich einzusparen, z. B. durch das Anpassen der Bürobeleuchtung an die Tageshelligkeit, das Stoßlüften der Büros im Winter anstelle von dauerhaftem Lüften durch gekippte Fenster und eine kraftstoffsparende Fahrweise der Firmenfahrzeuge. Diese Themen kommunizieren wir fortlaufend, z. B. über diesen Nachhaltigkeitsbericht oder das Informationsblatt, das an die Mieter versendet wird. Jeder Mitarbeiter soll dahingehend Verantwortung übernehmen, wobei die Führungskräfte und die Abteilung Organisation je nach Bedarf unterstützen.

Auch bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung legen wir Wert auf Energieeffizienz. Unsere 30 zentral positionierten modernen Drucker sind „Blauer Engel“-zertifiziert. Für fast alle personengebundenen Fahrzeuge gilt eine CO₂-Wertbegrenzung von max. 169 g/100 km.

Für das Jahr 2018 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung nur einige wenige Verbrauchsabrechnungen für unsere eigengenutzten Flächen von den Versorgern vor. Daher werden hier die Verbrauchswerte für das Berichtsjahr 2017 angegeben, die vollständig vorlagen. Auch eine Aussage zur Energieintensität für das Jahr



2018 ist aus den genannten Gründen zum jetzigen Zeitpunkt nicht zuverlässig möglich; der Vollständigkeit und Transparenz halber berichten wir sie jedoch im Kennzahlenteil zu diesem Bericht. — S. 64

GESCHÄFTSBETRIEB DER TLG IMMOBILIEN AG*

	Einheit	2018	2017
Gesamtenergieverbrauch	kWh	552.191	749.653
Energieintensität	kWh/m ² /Jahr	69	93

* Enthalten sind der Strom- und Wärmeverbrauch aus selbstgenutzten Büroflächen sowie der Kraftstoffverbrauch unseres Fuhrparks. Den gesamten Grünstrom beziehen wir über das öffentliche Netz.

302-1

Für ihren Fuhrpark hat die TLG IMMOBILIEN im Berichtsjahr einen Energieverbrauch von 281.291 kWh aus Kraftstoff gemessen (Vj. 291.323kWh). Der Kraftstoffverbrauch entsteht vor allem durch die Fahrten der Mitarbeiter der operativen Bereiche zu Mietern, potenziellen Objekten und Käufern. Die Mitarbeiter sind jedoch angehalten, so viel wie möglich telefonisch zu erledigen.

302-1

Der Anteil an Dienstreisen ist im Jahr 2018 insgesamt auf 1.189 gestiegen, das entspricht einem Verhältnis von rund neun Reisen pro Mitarbeiter (Vj. 1.074; 10 Reisen pro Mitarbeiter). Ein großer Teil der Reisen wird mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt (Bahnverkehr). Für Dienstgänge im Umland werden Poolfahrzeuge bereitgestellt.

Um den Kraftstoffverbrauch zu reduzieren, ergreifen wir folgende Maßnahmen: die Bereitstellung eines Firmentickets für den ÖPNV in Berlin und Dresden, das ca. 60 % der Mitarbeiter in Anspruch nehmen, sowie eines Carsharing-Angebotes, das aktuell 11 Mitarbeiter nutzen. 2019 planen wir, Hybridfahrzeuge in unseren Pkw-Pool aufzunehmen. Reisen mit dem Flugzeug unternehmen wir nur, wenn das Ziel nicht mit einem CO₂-günstigeren Verkehrsmittel mit vertretbarem Zeitaufwand erreichbar ist.

103-3 **CO₂-EMISSIONEN AUS UNSEREM GESCHÄFTSBETRIEB**

Die CO₂-Emissionen aus unserem Geschäftsbetrieb umfassen direkte Emissionen (Scope 1) aus unserem Fuhrpark sowie indirekte Emissionen (Scope 2) aus dem Stromverbrauch in unseren Geschäftsflächen. Da eine Unterteilung der verbrauchten Heizenergie nach Energiearten derzeit für unseren Geschäftsbetrieb noch nicht möglich ist, weisen wir die Emissionen aus unserem Wärmeverbrauch nicht aus.

Aus den indirekten Emissionen ergibt sich für unseren Geschäftsbetrieb eine Intensität von 0,01 t CO₂ pro Quadratmeter für das Jahr 2018 (Vj. 0,01 t CO₂ pro Quadratmeter).

305-4



Eine genaue Darstellung der Emissionen, inkl. einer Like-for-like-Betrachtung, Berechnungsmethoden und einbezogenen Flächen finden Sie ab S. 64.

WASSERNUTZUNG

Auch in unserem Geschäftsbetrieb sind wir bestrebt, bei unseren Mitarbeitern das Bewusstsein dafür zu schaffen, Wasser nicht unnötig zu verbrauchen.

Wasser für unsere selbstgenutzten Büroflächen beziehen wir ausschließlich von kommunalen Versorgern.

Anfallende Abwasser werden ausschließlich in die öffentliche Kanalisation eingeleitet und in den kommunalen Kläranlagen im Rahmen der rechtlichen Vorgaben wiederaufbereitet, um sie dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

306-1



Für den Gesamtwasserverbrauch in unseren selbstgenutzten Büroflächen sowie die Wasserintensität und die Höhe der Abwassereinleitung verweisen wir auf die Kennzahlen. — S. 52

ARBEITGEBERATTRAKTIVITÄT UND MITARBEITERKOMPETENZ

Unsere Ziele können wir langfristig nur mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitern erreichen. Deswegen bieten wir ein großes Spektrum an Leistungen, mit denen wir Mitarbeiter an uns binden und neues, gut ausgebildetes Personal gewinnen können. So arbeiten wir gemeinsam an einer erfolgreichen und gesunden Zukunft.

GRI 102, 103, 401, 402, 403, 404, 405, 406
EPRA Emp-Dev, Emp-Turnover, Emp-Training, Diversity-Emp, Diversity-Pay, H&S-Emp
SDG 3, SDG 4, SDG 5, SDG 8

MANAGEMENTANSATZ

103-2

Die TLG IMMOBILIEN entwickelt sich kontinuierlich weiter. Maßgebliche Triebfedern sind neben der Weiterentwicklung des Konzerns auch die gesellschaftlichen Veränderungen. Aus ihnen ergeben sich neue strategische Anforderungen in Bezug auf das Personalmanagement. Denn die Ansprüche der Mitarbeiter an ihren Arbeitgeber verändern sich: Attraktive Zusatzleistungen, ein angenehmes Arbeitsumfeld, Aus- und Weiterbildungsangebote, ein Gesundheitsmanagement sowie Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie werden immer wichtiger, um bestehende Mitarbeiter und Nachwuchskräfte an das Unternehmen zu binden und neue Kollegen zu gewinnen.

2018 standen die qualitative und quantitative Verstärkung des Teams, die Bindung der bestehenden Mitarbeiter und Leistungsträger, z. B. durch das Business-Programm „Fit4Growth“, und die fachliche und persönliche Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter im Fokus des Personalmanagements.

Über ein umfassendes Gesundheitsmanagement, z. B. durch Gesundheitsinitiativen oder Schulungen und die Bereitstellung von kostenlosem Obst und Wasser, stellen wir sicher, dass die Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter langfristig erhalten bleibt und gesundheitlichen Problemen vorgebeugt wird. 2019 werden wir an allen Standorten den nächsten Gesundheitstag durchführen, um unsere Mitarbeiter weiter für das Thema zu sensibilisieren. Auch geben wir den Mitarbeitern durch flexible Arbeitszeitmodelle die Möglichkeit, Berufliches und Privates miteinander zu vereinbaren. Im Rahmen des Projektes „Neue Bürowelt“, das 2019 anlaufen wird, wollen wir diesen Gedanken der Flexibilität auch räumlich unterstützen. Dabei wollen wir untersuchen, wie wir bei der TLG IMMOBILIEN in Zukunft in unseren Büros arbeiten können, um die Zusammenarbeit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter zu fördern.

Diesen Weg werden wir auch in Zukunft weitergehen, denn wir wollen sicherstellen, dass sich jeder Mitarbeiter mit seinen Fähigkeiten und Kompetenzen einbringt und die Zukunft des Unternehmens aktiv mitgestaltet. Dazu ist eine kompetente, gut ausgebildete und engagierte Belegschaft notwendig.

Um frühzeitig qualifizierten Nachwuchs für uns zu gewinnen, engagieren wir uns auch verstärkt im Bereich des Hochschulmarketings. Wir beschäftigen Werkstudenten mit der Perspektive, bei guter Leistung in eine feste Anstellung übernommen zu werden. 2018 haben wir mit insgesamt 14 Studenten bereits 8 mehr als im

Vorjahr beschäftigt. Im Jahr 2019 werden wir für unsere Werkstudenten das Compensation- und Benefits-Paket überprüfen und falls erforderlich Anpassungen vornehmen, um unsere Wettbewerbsfähigkeit im Recruiting talentierter Studenten noch zu verstärken. Dies sind wichtige Schritte der TLG IMMOBILIEN, um den eigenen Nachwuchs zu fördern und langfristig an das Unternehmen zu binden.

Aus diesem Kontext ergeben sich die Themen, die für die TLG IMMOBILIEN im Bereich Mitarbeiter wesentlich sind:

- 103-1 ▶ Gewinnung qualifizierter Mitarbeiter
- ▶ Aus- und Weiterbildung
- ▶ Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit
- ▶ Work-Life-Balance/Vereinbarkeit von Beruf und Familie
- ▶ Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- ▶ Mitbestimmung

Die Verantwortung für die Planung und Umsetzung dieser Themen liegt bei unserem Vorstand, im Personalbereich sowie bei allen Führungskräften, die im täglichen Kontakt mit den Mitarbeitern stehen.

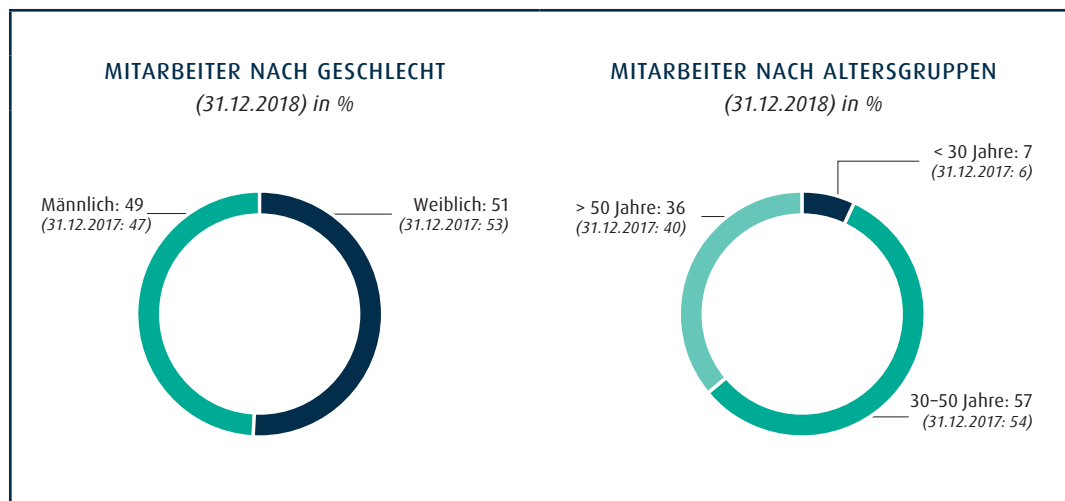
In unserem Unternehmen schätzen und fördern wir sowohl ein selbstständiges und eigenverantwortliches Handeln als auch Flexibilität und Fachkenntnis. Als notwendige Voraussetzung dafür sehen wir ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld, das von Fairness und Chancengleichheit geprägt ist. Deshalb fördern wir Vielfalt im Unternehmen und treten Vorurteilen und jeglicher Art von Diskriminierung entschlossen entgegen.

PERSONALSTRUKTUR DER TLG IMMOBILIEN AG

Zum Jahresende 2018 waren bei der TLG IMMOBILIEN 131 Mitarbeiter (exkl. Azubis und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt (Vj. 111). Der Anstieg der Mitarbeiterzahl ist vor allem Folge der WCM-Integration. Das Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitarbeitern ist bei der TLG IMMOBILIEN seit Jahren ausgeglichen. Per Ende 2018 beschäftigten wir 51% weibliche (Vj. 53%) und 49% männliche Mitarbeiter (Vj. 47%). Aktuell sind bei uns keine intersexuellen Mitarbeiter beschäftigt; daher weisen wir diese in den Kennzahlen nicht separat aus. Auch die Altersstruktur des Unternehmens ist ausgewogen: 57% der Mitarbeiter sind zwischen 30 und 50 Jahre alt (Vj. 54%), 36% über 50 Jahre (Vj. 40%) und 7% sind unter 30 Jahre alt (Vj. 6%). Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 44 Jahren (Vj. 45 Jahre).

102-7, 102-8, 405-1

405-1



Über die Hälfte unserer Mitarbeiter (68 %) sind an unserem Hauptstandort in Berlin tätig, die weiteren 32 % (42 Mitarbeiter) in den Büros an unseren Immobilienstandorten. Für alle Mitarbeiter verfolgen wir einen einheitlichen Personalmanagementansatz.

Einige Dienstleistungen beziehen wir durch externe Auftragnehmer, freie Mitarbeiter oder Berater. Diese Einsätze erfolgen projekt- und auftragsbezogen und werden über einzelne Werk- und Dienstleistungsverträge geregelt. Leiharbeitnehmer setzen wir nur bei temporärem, kurzfristigem Bedarf ein und wollen soweit möglich freie Positionen mit eigenen Mitarbeitern besetzen. Zum 31. Dezember 2018 arbeiteten lediglich zwei Leiharbeitskräfte bei der TLG IMMOBILIEN. Ende 2017 haben wir einen Verhaltenskodex für Dienstleister veröffentlicht, der auch arbeitsrechtliche Standards abdeckt und unsere diesbezüglichen Anforderungen an unsere Partner kommuniziert. — S. 11



102-8

GEWINNUNG UND BINDUNG VON MITARBEITERN

MITARBEITERGEWINNUNG

103-2

Für offene Stellen wollen wir Personen finden, die nicht nur fachlich, sondern auch persönlich zu uns passen und langfristig im Unternehmen verbleiben. Eine wesentliche Aufgabe unseres Personalmanagements ist daher die Gewinnung neuer Mitarbeiter, die uns dabei unterstützen, die Unternehmensstrategie umzusetzen und unsere Ziele zu erreichen. Gleichzeitig ist aber auch der allgemeine Fachkräftemangel für die TLG IMMOBILIEN spürbar, dem wir gezielt entgegenwirken wollen. Wir haben zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um dieser Herausforderung erfolgreich zu begegnen. Grundsätzlich wollen wir soweit möglich offene Positionen – vor allem im Führungskreis – mit eigenen Mitarbeitern besetzen. Wir investieren daher in ein strukturiertes Nachfolgemanagement und setzen auf gezielte Mitarbeiterförderung und -entwicklung. Engagierte und kompetente Mitarbeiter übernehmen bei der TLG IMMOBILIEN schnell Verantwortung, z. B. für eigene Projekte.

Nicht immer ist es uns möglich, Stellen mit eigenen Mitarbeitern zu besetzen. Daher kümmert sich seit 2017 ein Mitarbeiter der Personalabteilung fokussiert um die Themen Recruiting, Employer Branding und Hochschulmarketing. Dabei nutzen wir klassische Maßnahmen wie Stellenanzeigen in Stellenportalen und auf unserer Internetseite, Werbung in der Öffentlichkeit und den Sozialen Medien oder die Beauftragung von Personalvermittlern. Auch unsere eigenen Netzwerke nutzen wir aktiv für die Gewinnung neuer Mitarbeiter. Beispielsweise erhalten unsere Mitarbeiter eine Prämie bei der erfolgreichen Vermittlung eines Bewerbers.

2018 haben wir zudem das Hochschulmarketingkonzept weiterentwickelt, das wir Anfang 2019 fertigstellen und ausrollen werden. Weiterhin planen wir Ende 2019 die Teilnahme am Expo Real Career Day, um dort Studenten, Absolventen und Young Professionals aktiv anzusprechen.

Durch einen strukturierten Onboardingprozess sorgen wir zudem dafür, dass sich neue Mitarbeiter zügig im Unternehmen zurechtfinden und ihre Tätigkeit produktiv aufnehmen können. Jede Führungskraft stellt einem neuen Mitarbeiter einen Paten aus seinem Team zur Seite, der während der ersten Wochen als Ansprechpartner bei allen Fragen rund um das Unternehmen und die Strukturen zur Verfügung steht.

Parallel zu unseren unmittelbaren Rekrutierungsmaßnahmen pflegen wir eine positive Unternehmensdarstellung nach außen. Interessenten und Bewerbern kommunizieren wir unsere Unternehmenswerte und weisen auf Weiterentwicklungs- und Karrieremöglichkeiten, unsere schlanken Strukturen und flachen Hierarchien sowie unser breites Angebot an sozialen Leistungen hin.

Durch das wachsende Aufgabenspektrum des Personalmanagements wird eine effiziente Personalarbeit immer wichtiger, wobei die Digitalisierung unserer Prozesse im Fokus steht. Im Recruitingprozess nutzen wir bereits eine smarte Software, die intern ressourcenschonend den gesamten Auswahlprozess vom Eingang der Bewerbung bis zur Einstellung des Bewerbers digital und jederzeit nachvollziehbar und unter Berücksichtigung geltender Datenschutzregeln dokumentiert, sowie eine moderne und zeitgemäße Bewerbungsplattform. Bewerber erhalten auf www.tlg.de/karriere zudem einen Einblick in unsere Arbeitswelt und unsere Zusatzleistungen. Ende 2018 haben wir das Projekt Digitalisierung Personal mit dem Ziel initiiert, derzeit analoge



Personalprozesse wie die Personalakte zu digitalisieren und bspw. smartphonegesteuerte Funktionen einzuführen. Weiterhin arbeiten wir daran, die Regelungslandschaft im Unternehmen zu verschlanken und die Vergütungssysteme zu vereinfachen. Durch die weitere Digitalisierung der Personallandschaft werden unsere Mitarbeiter in Zukunft für sie relevante Informationen direkt abrufen, Anträge stellen und Daten ändern können. Über diese Maßnahmen wollen wir zudem sicherstellen, dass die TLG IMMOBILIEN im Wettbewerb um Talente und trotz des demografischen Drucks Bewerber einstellt, die unseren Anforderungen in bestmöglichem Maße gerecht werden.

MITARBEITERBINDUNG

Es ist unser Ziel, Mitarbeiter langfristig an die TLG IMMOBILIEN zu binden. Daher legen wir großen Wert auf Verbindlichkeit und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Dies spiegelt auch die hohe Anzahl der unbefristeten Arbeitsverhältnisse in unserem Unternehmen wider: 97,7%.

102-8



Unseren Mitarbeitern bieten wir ein breites Spektrum an sozialen Leistungen sowie Möglichkeiten, sich beruflich und persönlich weiterzuentwickeln. Diese umfassen z. B. eine betriebliche Altersvorsorge, eine Unfallversicherung, ein Jobticket, vielfältige Weiterbildungsangebote, eine gute Work-Life-Balance (siehe Abschnitte [Gesundheit und Arbeitsschutz S. 50](#) und [Work-Life-Balance S. 45](#)) sowie die Möglichkeit, eigenverantwortlich zu arbeiten. 2018 haben wir, wie geplant, eine betriebliche Altersvorsorge mit Arbeitgeberzuschuss eingeführt und Menüschecks zur Unterstützung der Mittagsverpflegung auf alle Standorte ausgeweitet. Für 2019 planen wir die Durchführung eines Gesundheitstages und die Vergrößerung des Sport- und Massageangebotes. Auch werden wir die Möglichkeit, Home Office in Anspruch zu nehmen, ausdehnen bzw. das mobile Arbeiten weiter fördern. Dies wird ab 2019 ohne formalen Antrag und in einfacher Abstimmung mit der Führungskraft erfolgen.

Vor diesem Hintergrund werden wir 2019 das Projekt „Neue Bürowelt“ initiieren. Dabei ermittelt eine Projektgruppe aktuell die Anforderungen, die unsere Mitarbeiter an ihren zukünftigen Arbeitsplatz stellen, und wie die Zusammenarbeit durch räumliche Anpassungen unterstützt werden kann. Darauf wird nachfolgend ein Konzept für die Umsetzung einer neuen Bürowelt bei der TLG IMMOBILIEN aufbauen. Vorbild für das Projekt ist die Umsetzung eines neuen Raumkonzepts in Berlin. Acht Mitarbeiter profitieren bereits von einer neu gestalteten Bürofläche. Die Möblierung des Büros erfolgte mit besonderem Blick auf Offenheit, Transparenz und Förderung der Zusammenarbeit. Eine Evaluation zeigt, dass das neue Konzept von den Mitarbeitern sehr positiv aufgenommen wird.

401-2

Weiterhin fördern wir aktiv die Kommunikation und den direkten Austausch mit den Mitarbeitern. Jeder Mitarbeiter soll wissen, welchen Beitrag er zu unseren Unternehmenszielen leistet. Daher kommunizieren wir die Unternehmensstrategie und -ziele über regelmäßige Meetings, führen halbjährliche Mitarbeitergespräche durch und vereinbaren mit jedem Mitarbeiter individuelle Ziele. Events zum Teambuilding, Workshops zu diversen Themen, Sommer- und Weihnachtsfeste sowie die mehrmals im Jahr stattfindenden Leadership Workshops dienen dem ungezwungenen Austausch untereinander und bieten Mitarbeitern und Führungskräften Gelegenheit zum Austausch und zur Gestaltung. Im Rahmen der Workshops blicken wir z. B. auf Projekte zurück und ermitteln Potenziale für Prozessoptimierungen.

Die Fluktuationsrate lag 2018 bei 7,6%* (Vj. 6,4%). Die trotz allem noch in üblichem Rahmen liegende Fluktuation darf als Zeichen der Zufriedenheit der Mitarbeiter mit der Arbeitgebermarke TLG IMMOBILIEN gewertet werden.

401-1,
Emp-Turnover

102-43, 102-44

MITARBEITERBEFRAGUNGEN

Über anonyme Mitarbeiterbefragungen ermitteln wir regelmäßig die Zufriedenheit aller Mitarbeiter und ihre zentralen Anliegen. Auf Basis der Ergebnisse identifizieren wir wichtige Themen und leiten Maßnahmen ab, wie seinerzeit bspw. die Einführung von Home Office und Vertrauensarbeitszeit. Die erneut hohe Beteiligung bei der Befragung 2017 zeigt, dass unsere Mitarbeiter an der weiteren Entwicklung der TLG IMMOBILIEN interessiert sind. Die Mehrheit der Mitarbeiter sieht unser Unternehmen als äußerst attraktiven Arbeitgeber und ist stolz darauf, bei uns zu arbeiten. Die wahrgenommene Attraktivität der TLG IMMOBILIEN und die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter sind auch 2018 weiter gestiegen. Uns zeigt dies, dass die bisher angestoßenen Maßnahmen von den Mitarbeitern positiv aufgenommen werden und zu einer weiteren Steigerung der Mitarbeiter-

zufriedenheit führen. Weitere Maßnahmen, die wir in diesem Zuge geplant haben, werden im Abschnitt Mitarbeiterbindung (S. 44) beschrieben. Die nächste Befragung werden wir Ende 2019 durchführen.



Mehr Informationen zu den Ergebnissen der Mitarbeiterbefragung finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2017, S. 45 f.



WORK-LIFE-BALANCE

103-2

Eine gute Balance zwischen ihrem beruflichen und privaten Leben wird für unsere Mitarbeiter immer wichtiger. Über diverse Maßnahmen bieten wir ihnen die Möglichkeit, Beruf und Familie zu vereinbaren – und können gleichzeitig die Attraktivität als Arbeitgeber steigern. So können wir Überbelastungen vorbeugen, Ausfälle oder Leistungseinschränkungen vermeiden und es den Mitarbeitern ermöglichen, z. B. in einer veränderten Familiensituation weiter für unser Unternehmen zu arbeiten.

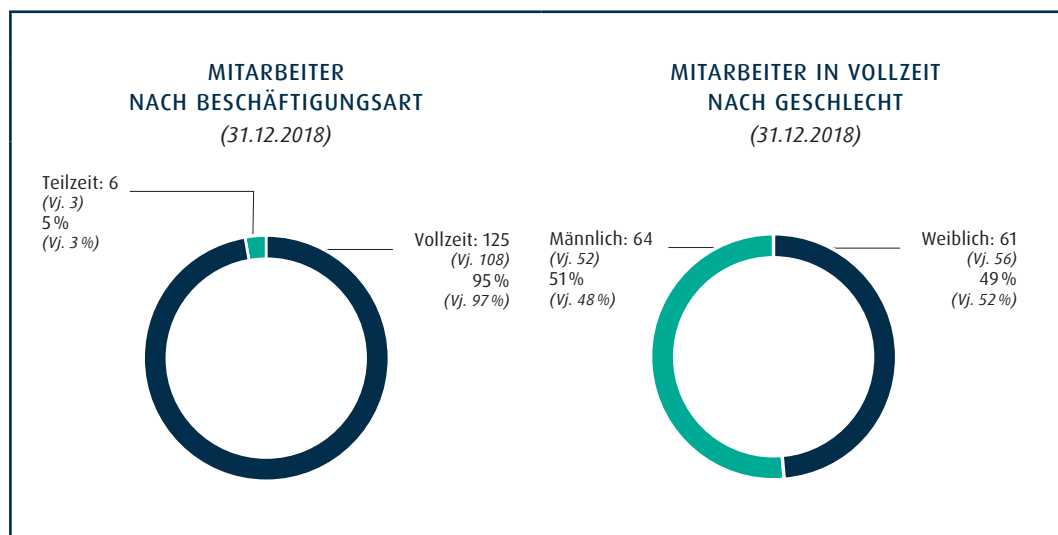
Eine wichtige Maßnahme sind flexible oder teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeit-Modelle für alle Mitarbeiter. Aktuell beschäftigen wir sechs Mitarbeiter in Teilzeit. Ausschlaggebend für die geringe Zahl an Teilzeitbeschäftigten ist die flexible Arbeitszeitregelung. Grundsätzlich gelten eine Rahmenarbeitszeit von 7 bis 20 Uhr sowie ein Gleitzeitrahmen von -20 bis +60 Stunden; die Gewährung ganzer Gleittage ist nach Absprache möglich. Diese Regelungen erlauben unseren Mitarbeitern, private Erfordernisse und eine Vollzeitbeschäftigung gut in Einklang zu bringen, was ihre Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit erhöht und unsere Attraktivität als Arbeitgeber wiederum positiv beeinflusst. Außertariflich angestellte Mitarbeiter können seit 2017 in Vertrauensarbeitszeit arbeiten. Zudem werden wir ab 2019 das Home-Office-Modell weiter flexibilisieren, sodass es jeder Mitarbeiter in Absprache mit der Führungskraft in Anspruch nehmen kann. Auch das mobile Arbeiten wollen wir weiter fördern. Weitere Maßnahmen zur Förderung der Work-Life-Balance werden im Kapitel Mitarbeiterbindung (S. 44) beschrieben.



103-3

Im Jahr 2018 haben sechs (Vj. 2) Mitarbeiter Elternzeit genommen, sie wurde zu 66,6% von unseren männlichen Mitarbeitern in Anspruch genommen. 100% der Mitarbeiter, die in Elternzeit waren, sind auf ihre jeweilige Stelle zurückgekehrt.

401-3



102-8

* Die ausgewiesene Fluktuationsrate umfasst ausschließlich arbeitnehmerseitige Kündigungen.

103-2 **VIELFALT UND CHANCENGLEICHHEIT**

Die Vielfalt in der Belegschaft ist für die TLG IMMOBILIEN besonders wertvoll. Wir sind überzeugt, dass sich die unterschiedlichen Herangehensweisen, Sichtweisen und Denkansätze, die unsere Mitarbeiter in ihre Arbeit mitbringen, positiv auf unser Unternehmen und unsere Leistung auswirken. Sie unterstützen dabei, ein Arbeitsumfeld herzustellen, in dem Ideen entstehen und ein konstruktiver Austausch stattfindet, und stärken unsere Kultur, denn eine Wertschätzung dieser Vielfalt hat eine positive Auswirkung auf die Gesellschaft in Deutschland und das Miteinander in der TLG IMMOBILIEN. Eine Arbeitskultur, die auf gegenseitigem Respekt beruht und die unterschiedlichen Talente in der Belegschaft anerkennt und fördert, ist nicht nur entscheidend für unser Image als Arbeitgeber, sondern auch angesichts des demografischen Wandels eine wirtschaftliche Notwendigkeit.

102-12 **„Charta der Vielfalt“**

Um unserer Haltung zu Vielfalt und Chancengleichheit auch öffentlich Ausdruck zu verleihen, haben wir 2017 die „Charta der Vielfalt“ unterzeichnet.



Damit haben wir ein Bekenntnis zu wichtigen Werten abgegeben, die Sie unter www.tlg.de nachlesen können.

103-2, 103-3 **Chancengerechtigkeit**

Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN werden grundsätzlich gleich behandelt und gleichermaßen wertgeschätzt. Die bedingungslose Einhaltung des Antidiskriminierungsgesetzes ist für die TLG IMMOBILIEN selbstverständlich. Wir beschäftigen und fördern unsere Mitarbeiter auf Basis ihrer Fähigkeiten, ihrer Expertise, ihrer sozialen Kompetenz und aufgrund der Leistung, die sie im Unternehmen erbringen – unabhängig von geschlechtlicher Identität, sexueller Orientierung, ethnischer oder sozialer Herkunft oder Religion.

406-1 Diskriminierungsfälle wurden im Jahr 2018 nicht bekannt (Vj. 0).

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2017 – dem „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ folgend – eine Zielquote von 16,67 % für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und von 0 % für den Frauenanteil im Vorstand beschlossen. Aufgrund der Mandatsniederlegung von Frau Steeman zum 29. Januar 2018 und der gerichtlichen Bestellung von Herrn Kowski zum neuen Aufsichtsratsmitglied wurde diese Quote im Berichtszeitraum unterschritten. Der Frauenanteil im Vorstand lag im Berichtsjahr bei 0 %. Der Vorstand hat am 29. Juni 2017 als Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes die Zielquote auf 10 % und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes auf 30 % festgelegt. Die Zielvorgaben wurden 2018 erfüllt und sollen bis zum 30. Juni 2022 nicht unterschritten werden.

405-1, Diversity-Emp



Für eine Erläuterung zur Zusammensetzung der Kontrollorgane sowie des Vorstandes verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2018, S. 55 f.

Für einen Großteil der Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN (62 % (Vj. 53 %)) findet ein zwischen der TLG IMMOBILIEN, dem Allgemeinen Verband der Wirtschaft, dem ÖTV und der DAG abgeschlossener hauseigener Manteltarifvertrag Anwendung. Ein Vergütungstarifvertrag regelt die Vergütung der Tarifmitarbeiter. Für diese und einen weiteren Teil der außertariflichen Mitarbeiter (30 % (Vj. 40 %)) gelten ferner Betriebsvereinbarungen, die die Tarifverträge zum Teil ergänzen. So regelt z. B. eine einheitliche Betriebsvereinbarung für alle Mitarbeiter eine variable Vergütung. Lediglich für die leitenden Angestellten gelten weder Tarifvertrag noch Betriebsvereinbarungen. Bei der Festlegung des Gehalts darf das Geschlecht grundsätzlich keine Rolle spielen.

102-41, 405-2, Diversity-Pay

BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT

Nicht nur die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragungen zeigen, dass unsere Mitarbeiter mit der TLG IMMOBILIEN als Arbeitgeber zufrieden sind, auch die langjährige Betriebszugehörigkeit ist Zeugnis dessen. 10,04 Jahre sind Mitarbeiter durchschnittlich bei uns beschäftigt (Vj. 12,7 Jahre). Um dies zu würdigen, erhalten die Mitarbeiter im Falle des Jubiläums besondere Aufmerksamkeiten: Bei einer Betriebszugehörigkeit von 5, 10, 20, 25 und 30 Jahren erhalten Mitarbeiter ein finanzielles Dankeschön, einen Sonderurlaubstag sowie Blumen von ihren

Führungskräften, dem Vorstand und dem Personalbereich. Die Jubiläen werden zudem im Intranet an alle Mitarbeiter kommuniziert.

DAUER DER BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT (ANZAHL DER MITARBEITER IN %)

	31.12.2018	31.12.2017
Bis 2 Jahre	48	22
2 bis 5 Jahre	20	19
5 bis 10 Jahre	5	6
Über 10 Jahre	58	64

WAHRUNG DER MITARBEITERRRECHTE

Zusätzlich zu den bestehenden Betriebsvereinbarungen und Tarifverträgen werden unsere Mitarbeiter bezüglich ihrer Rechte und Belange auch von einem Betriebsrat vertreten, mit dem die TLG IMMOBILIEN konstruktiv zusammenarbeitet. Bei signifikanten betrieblichen Veränderungen informieren wir unsere Mitarbeiter zeitnah und immer innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen.

103-2, 402-1

AUS- UND WEITERBILDUNG

103-2

Ein wesentlicher Fokus unserer Personalarbeit liegt auf der Qualifizierung unseres Nachwuchses und unserer Mitarbeiter. Damit reagieren wir einerseits auf die Erfordernisse des Marktes, der eine ständige Weiterentwicklung von Kompetenzen und Know-how verlangt, und andererseits auf die Wünsche unserer Mitarbeiter nach Entwicklungsperspektiven. So können wir unsere Mitarbeiter nicht nur gezielt anhand ihrer individuellen Stärken und Fähigkeiten in ihrem beruflichen Werdegang fördern, sondern intensivieren auch ihre Bindung an die TLG IMMOBILIEN. Wir wollen unsere Mitarbeiter weiterhin dafür gewinnen, sich in die Entwicklung des Unternehmens aktiv einzubringen, und sie für die Anforderungen ihrer jeweiligen Tätigkeiten bestmöglich qualifizieren. Der Weiterbildungsbedarf wird gemeinsam mit der eigenen Führungskraft ermittelt. Dabei können unsere Mitarbeiter auch eigene Fortbildungswünsche einbringen und in Absprache mit der Führungskraft umsetzen. 2018 lag der Fokus auf Teamworkshops, einem webbasierten Englisch-Sprachtraining und der Weiterentwicklung des „Fit4Growth“-Programms, in dessen Rahmen wir Gruppentrainings sowie individuelle Maßnahmen wie Coachings und Trainings anbieten.

AUSBILDUNGSPROGRAMME

Die Rekrutierung von Auszubildenden und Studenten wird aufgrund des Unternehmenswachstums für die TLG IMMOBILIEN immer wichtiger werden und in Zukunft noch stärker bedarfsorientiert erfolgen. Studenten haben bei uns die Möglichkeit, durch ein Praktikum oder eine Werkstudententätigkeit das Unternehmen kennenzulernen. Unsere Dualen Studenten erhalten in regelmäßigem Wechsel eine theoretische Ausbildung an der Hochschule und eine praktische Ausbildung in verschiedenen Fachbereichen der TLG IMMOBILIEN. Diese Kombination ermöglicht den Studenten, schon während ihres Studiums zahlreiche Erfahrungen im Unternehmen zu sammeln und dabei bereits erste Projekte eigenständig zu übernehmen. Weiterhin bieten wir jungen Menschen die Ausbildung zum/r Immobilienkaufmann/-kauffrau an. Diese Maßnahmen ermöglichen es uns, offene Stellen durch Nachwuchs besetzen zu können, den wir selbst ausgebildet haben und der mit dem Unternehmen bestens vertraut ist.

404-2

Qualifikation, Persönlichkeit, die Bereitschaft sich einzubringen sowie Teamfähigkeit und Flexibilität sind die zentralen Kriterien, die wir der Auswahl dualer Studenten und Auszubildenden zugrunde legen.

Zum 31. Dezember 2018 absolvierten drei Personen ein duales Studium (Vj. 2). Mit zwei Bachelorstudenten, die im Jahr 2019 ihre Ausbildung abschließen werden, haben wir bereits Anschlussverträge zur unbefristeten Übernahme vereinbart. 2019 werden wir erstmals wieder eine Ausbildungsstelle zum Immobilienkaufmann/-kauffrau vergeben.

MITARBEITERENTWICKLUNG UND -QUALIFIZIERUNG

Die langfristige Entwicklung unseres Unternehmens ist für uns eng mit kontinuierlichem Lernen verbunden. Ein wesentlicher Aspekt unserer Personalentwicklung ist daher die gezielte Förderung und Qualifizierung aller Mitarbeiter, egal ob jung oder alt. Basierend auf dem Bedarf, der aus den Abteilungen mitgeteilt wird, stellt die Personalentwicklung das Angebot an internen und externen Weiterbildungsmaßnahmen zusammen. Auch individuelle Fort- und Weiterbildungswünsche unterstützen wir nach Absprache finanziell oder zeitlich.

Für die Mitarbeiter des Property Managements organisieren wir regelmäßig interne Gruppenschulungen zu den Themen Gewerbemietrecht, Betreiberverantwortung und sonstigen rechtlichen Sonderthemen. Inhouse-Schulungen, für Mitarbeitergruppen oder als Einzelschulung, bieten wir auch für Softwareprogramme an. Bis 2018 umfassten diese Schulungen auch die Einführung in das neue Enterprise-Resource-Planning (ERP)-Programm, das im Rahmen der SAP-Einführung implementiert wurde. Ab dem Jahr 2019 bieten wir interessierten Mitarbeitern erstmals die Option, über ein dreimonatiges internes Praktikum andere Bereiche im Unternehmen und ihre Arbeitsweisen kennenzulernen und den Austausch innerhalb des Unternehmens zu fördern.

404-2

Das Programm „Kollegen schulen Kollegen“ haben wir eingeführt, um Mitarbeiter über ihr eigenes Fachgebiet hinaus weiterzubilden. Mitarbeiter vermitteln in (webbasierten) Schulungen ihren Kollegen übergreifendes Know-how zu angrenzenden Themengebieten und im Umgang mit unternehmensinternen Programmen. 2018 haben wir aufgrund der zunehmenden Digitalisierung vermehrt Schulungen in diesem Bereich durchgeführt. Zudem wurden insgesamt 31 Mitarbeiter zum Thema Prozessmanagement geschult. Neu eingestellte Führungskräfte erhalten zudem die Möglichkeit, themenspezifische Coachings und Führungskräfte trainings in Anspruch zu nehmen.

404-2

Den größten Teil der 2018 durchgeführten Schulungen konnten wir über das interne Schulungsprogramm abdecken. Sie umfassten vor allem Themen, die die besonderen Arbeits- und Kompetenzbereiche unserer Mitarbeiter betreffen. In einem regelmäßigen Turnus führen wir für alle Mitarbeiter interne Weiterbildungsmaßnahmen zu bestimmten Themen durch, z. B. zu Compliance und Datenschutz. Die Compliance-Schulung fand zuletzt im Jahr 2018 statt. Die durchschnittliche Zahl der Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter betrug 2018 18 Stunden/Jahr (Vj. 35 Stunden/Jahr), davon entfallen 1,24 Stunden auf rein interne Schulungen. Die Anzahl der Weiterbildungsstunden war 2017 aufgrund der Einführung von SAP und dem erforderlichen Schulungsbedarf mit 3.880 Stunden besonders hoch. 2018 betrug die Gesamtzahl der Weiterbildungsstunden 2.299.

404-1, Emp-Training

60% der gesamten Weiterbildungsstunden (1.370 Stunden) entfielen auf weibliche Mitarbeiter, der Rest auf männliche. Die Zahl der Weiterbildungsstunden je weiblichem Mitarbeiter lag demnach bei rund 20,45 Stunden/Jahr, pro männlichem Mitarbeiter bei rund 14,5 Stunden/Jahr.

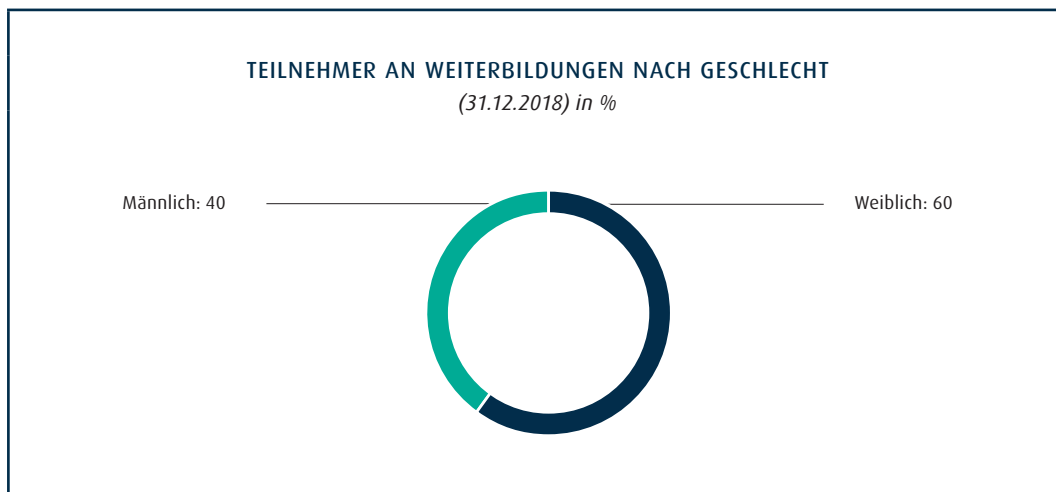
404-1

Nach Absprache unterstützen wir einzelne Mitarbeiter zeitlich, aber auch finanziell bei langfristigen berufs begleitenden Weiterbildungsmaßnahmen. 2018 haben zwei Mitarbeiter erfolgreich ein Fernstudium mit den Abschlüssen Master Facility Management und Bachelor Betriebswirtschaftslehre bzw. ein Mitarbeiter die Abendschule zum Immobilienkaufmann und ein Mitarbeiter ein Intensivstudium im Bereich Real Estate Asset-Management abgeschlossen. Aktuell studieren zwei unserer Mitarbeiter berufsbegleitend, um einen weiteren immobilienpezifischen bzw. wirtschaftlichen Abschluss zu erlangen.

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN führt mit den Führungskräften regelmäßige sogenannte Leadership Workshops durch. Dabei treffen sich alle Führungskräfte des Unternehmens, um konkrete zukunftsweisende Themen gemeinsam zu bearbeiten, Entscheidungen zu treffen und Projektpakete zu definieren. Sie besprechen Fragen der Unternehmens- und Führungskultur, zur Zusammenarbeit, zur Strategie oder spezielle Einzelthemen und leiten ggf. Verbesserungsmöglichkeiten ab. Ab 2019 werden auch die Teilnehmer des „Fit4Growth“-Programms an den Workshops teilnehmen.

„Fit4Growth“ ist ein Projekt zur Förderung von Mitarbeitern mit herausragendem Potenzial und überragenden Leistungen. Das Programm geht über einen Zeitraum von zwei Jahren und ermöglicht den ausgewählten Teilnehmern, sich durch besonderen Einsatz und Engagement zu beweisen und ihre Entwicklung im Unternehmen selbst zu gestalten. Im Rahmen des Programms begleiteten die aktuell sechs Mitarbeiter im Jahr 2018 unter anderem den Vorstand bei seiner Arbeit und nahmen gemeinsam mit ihm an Investorengesprächen teil. Zudem absolvieren sie eine gemeinsame Projektarbeit. Die erste Runde des Programms wird im Mai 2019 abgeschlossen. Acht Mitarbeiter werden im nächsten Programmzyklus teilnehmen. Über kompetenzbasierte Interviews führt ein externer Experte zu Beginn des Programms eine Potenzialanalyse durch, ermittelt die Managementkompetenzen der Mitarbeiter und leitet Entwicklungspotenziale ab. Auf Basis dieser Erkenntnisse wird ein individueller Entwicklungsplan für jeden Teilnehmer erarbeitet. Einzelcoachings und Gruppenmaßnahmen, z. B. Trainings zum Aufbau von Führungskompetenzen, ergänzen die individuellen Entwicklungsschritte. Zwei der Mitarbeiter aus dem aktuellen Programm sind mittlerweile selbst zu Führungskräften aufgestiegen. Das Programm trägt zur Mitarbeiterbindung und zum Aufbau von Managementkompetenz bei, um perspektivisch Schlüsselpositionen aus den eigenen Reihen zu besetzen.

404-2



WEITERENTWICKLUNG DURCH REGELMÄSSIGE MITARBEITERGESPRÄCHE

Zweimal im Jahr führen wir mit allen Mitarbeitern und Führungskräften (100% der Mitarbeiter) Leistungsbeurteilungsgespräche durch. In ihnen sprechen wir über persönliche Arbeitsschwerpunkte, mögliche Verbesserungspotenziale, Aus- und Weiterbildungsbedarf und definieren mit jedem Mitarbeiter individuelle Ziele. Die regelmäßigen Gespräche ermöglichen ihnen auch, Anliegen und Bedürfnisse mit ihrer Führungskraft zu besprechen. Dadurch fördern wir nicht nur die individuelle Entwicklung unserer Mitarbeiter, sondern auch ihre Motivation für die Arbeit in unserem Unternehmen und für die Beteiligung an unserem Erfolg.

404-3, Emp-Dev

103-2, 403-6,
H&S-Emp **GESUNDHEIT UND ARBEITSSCHUTZ**

Die Themen Gesundheit und Arbeitsschutz sind bei der TLG IMMOBILIEN fest in den Arbeitsprozessen verankert, denn der langfristige Erhalt der Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter ist ein wesentlicher Aspekt der Fürsorgepflicht als Arbeitgeber. Die Aufgabenbereiche der TLG IMMOBILIEN umfassen ausschließlich Bürotätigkeiten sowie die Objektbetreuung im Außendienst, weshalb beide Themen eng miteinander verwoben sind. Unser Fokus liegt hier vor allem auf präventiven Maßnahmen, um krankheitsbedingte Fehlzeiten zu reduzieren, Arbeitsunfälle zu vermeiden und die volle Gesundheit und Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter langfristig zu erhalten.

Dazu haben wir eine betriebliche Gesundheitsförderung etabliert, über die unsere Mitarbeiter verschiedene Angebote wahrnehmen können, z. B. die Konsultation des Betriebsarztes, Gripeschutzimpfungen, Augenuntersuchungen, Bezuschussung von Arbeitsplatzbrillen, ergonomische Beratung oder arbeitsmedizinische Begehungen des Arbeitsplatzes. Bei medizinischer Empfehlung erhalten die Mitarbeiter zur Prävention von Rückenbeschwerden einen höhenverstellbaren Schreibtisch – ab 2019 können Mitarbeiter diese Leistung auch ohne ärztliches Attest in Anspruch nehmen. Ca. 35 Mitarbeiter haben im Jahr 2018 das Angebot des Betriebsarztes genutzt. Mit zwei Team-Staffeln waren wir zudem zum ersten Mal beim Berliner 5x5-km-Team-Staffellauf vertreten. Für den nächsten Lauf sind bereits fünf Staffeln angemeldet.

Bei hohen Fehlzeiten prüfen wir im Rahmen unseres betrieblichen Eingliederungsmanagements zusammen mit dem Mitarbeiter, und wenn gewünscht mit einem Betriebsratsmitglied, ob besondere Belastungen im Zusammenhang mit dem Arbeitsplatz bestehen und wie diese gegebenenfalls beseitigt werden können.

In den kommenden Jahren werden wir das Thema Gesundheitsmanagement weiter ausbauen. Anfang 2019 werden wir dazu Workshops zu den Themen „Achtsamkeit im Büroalltag“, „Gesundes Essen“, „Blitzentspannungstechniken für den Berufsalltag“ und „Aktive und bewegte Pause“, kleine Gesundheits-Checks und Massagen durch geschulte Physiotherapeuten in das Programm aufnehmen. Auch werden wir die Mitgliedschaft in einem Fitnessstudio bezuschussen. Auf eigene Kosten können Mitarbeiter regelmäßige therapeutische Massageterminale am Firmenstandort wahrnehmen.

ORGANISATION IM UNTERNEHMEN

Die erforderlichen Gesundheits- und Arbeitsschutzfunktionen werden durch Mitarbeiter bzw. externe Fachleute wahrgenommen. Die arbeitsmedizinische Betreuung gewährleisten wir über Verträge mit arbeitsmedizinischen Praxen und die Bestellung von Betriebsärzten. Eine externe Fachkraft für Arbeitssicherheit betreut unsere Mitarbeiter in allen Fragen rund um das Thema Arbeitsschutz im Unternehmen. Darüber hinaus haben wir einen Arbeitsschutzausschuss (ASA) im Unternehmen etabliert, dem der Beauftragte des Arbeitgebers, Vertreter des Betriebsrates, der Betriebsarzt, die Fachkraft für Arbeitssicherheit sowie Sicherheitsbeauftragte als Teilnehmer angehören und der vier Mal im Jahr tagt. Die Mitglieder des ASA arbeiten zur Realisierung ihrer Themen eng zusammen und sind für unsere Mitarbeiter bei allen Arbeits- und Gesundheitsschutzfragen kompetente Ansprechpartner.

403-3

Bei der Umsetzung des Gesundheits- und Arbeitsschutzes orientieren wir uns an den geltenden Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen und Vorschriften, wie die aktuell gültigen aushangpflichtigen Gesetze und die entsprechende Arbeitsschutzunterweisung. An allen Standorten informieren wir über Aushänge zu Erste-Hilfe-Maßnahmen und dem richtigen Verhalten im Brandfall, schulen Erst- und Brandschutzhelfer nach den Vorgaben der Berufsgenossenschaft und statten sie mit Erste-Hilfe-Koffern aus. An jedem Standort ist ein Defibrillator vorhanden, der an einem für jeden zugänglichen Ort platziert ist.

103-3

Die Arbeitssicherheitsmaßnahmen prüfen wir regelmäßig auf ihre Wirksamkeit und unterweisen alle Mitarbeiter regelmäßig in elektronischer Form in Fragen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes. Neue Mitarbeiter schulen wir bei Eintritt in das Unternehmen.

GESUNDHEITSANGEBOTE UND ARBEITSSCHUTZMASSNAHMEN DER TLG IMMOBILIEN

Die Gesundheitsangebote und Arbeitsschutzmaßnahmen gelten für alle Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN und beinhalten unter anderem:

- ▀ Regelmäßige Begehungen der Arbeitsplätze
- ▀ Gripeschutzimpfung
- ▀ Medizinische Vorsorgeuntersuchung für Bildschirmarbeitsplätze, inklusive Augenuntersuchung und ggfs. Bezuschussung einer Arbeitsplatzbrille
- ▀ Rückkehr- und Wiedereingliederungsgespräche nach langer Krankheit
- ▀ Schutz vor Lärm durch teilw. Schallschutz, Druckerinseln, Headsets
- ▀ Schutz vor übermäßiger Hitze durch teilw. Klimatisierung, teilw. Sonnenschutzfolie, Kühl/Lüftungsgeräte
- ▀ Einsatz von Trinkwasserautomaten und Bereitstellung von Obst, Tee und Kaffee
- ▀ ergonomische Gestaltung der Arbeitsplätze gemäß DGUV-Vorgaben
- ▀ Einsatz von ergonomischer Software nach dem Stand der Technik
- ▀ Durchführung von Arbeitsschutzbegehungen

2019 werden wir den nächsten Gesundheitstag durchführen, bei dem wir unsere Mitarbeiter erneut in Zusammenarbeit mit Experten zu gesundheitsfördernden Maßnahmen informieren werden. Der Gesundheitstag wird in Zukunft jährlich stattfinden.

UNFALL- UND KRANKHEITSSTATISTIK

403-9, 403-10

Im Jahr 2018 gab es insgesamt sieben Arbeitsunfälle (Wegeunfälle) bei der TLG IMMOBILIEN (Vj. 3). Dies entspricht einer 1.000-Mann-Quote von 58,82 (Vj. 27,52). Die Zahl der Unfälle je einer Mio. geleisteter Arbeitsstunden liegt statistisch bei 28 (Vj. 13). Bei den Unfällen handelte es sich hauptsächlich um Stürze auf dem Arbeitsweg. Die Unfälle führten zu 17 Ausfalltagen (Vj. 0 Tage) und einer Ausfalltagequote von 0,0. Die Abwesenheitstage aufgrund von Krankheit belaufen sich auf insgesamt 1.320 Tage (Vj. 1.131 Tage). Dies entspricht einer Quote von 0,03 Abwesenheitstagen pro Arbeitnehmer (Vj. 0,04 Tage). Arbeitnehmer, die aufgrund ihrer Tätigkeit einer hohen Krankheitsrate oder -gefährdung unterliegen, gibt es im Unternehmen nicht. Tödliche Arbeitsunfälle gab es 2018, wie auch in den Vorjahren, nicht.

H&S-Emp

▾ INFORMATIONEN

KENNZAHLEN

In diesem Kapitel stellen wir die für uns relevanten Umwelt- und Mitarbeiterkennzahlen dar. Wir führen sie hier gebündelt als ergänzende Informationen auf, sodass der Lesefluss in den Hauptkapiteln nicht gestört wird.



Im nachfolgenden Kapitel beschreiben wir, wie wir die Kennzahlen für unser Portfolio und unseren Geschäftsbetrieb erheben und für die EPRA SBPR und die GRI Standards auswerten. Die Kennzahlen nach den GRI Standards berichten wir in den Unterkapiteln Umweltkennzahlen und Mitarbeiterkennzahlen. Die Kennzahlen zu den EPRA SBPR finden Sie in diesem Nachhaltigkeitsbericht in einer gesonderten Tabelle auf [Seite 80 f.](#)

UMWELTKENNZAHLEN

UNSER PORTFOLIO

Seit 2018 unterteilen wir unser Portfolio in ein strategisches und ein nicht-strategisches Portfolio. Objekte im nicht-strategischen Portfolio veräußern wir markt- und zeitgerecht. Um ein ganzheitliches Bild darzustellen, berichten wir in diesem Nachhaltigkeitsbericht jedoch über das gesamte Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN.

Coverage

Für die Erhebung der Verbrauchskennzahlen haben wir das Portfolio bestehend aus 353 Objekten (ohne WCM-Bestand) mit einer Gesamtmietfläche 1.495.882 m² (31.12.2018) bzw. 370 Objekten mit einer Gesamtmietfläche von 1.455.639 m² (31.12.2017) untersucht.

Die Hotelobjekte wurden anschließend in die Berechnung der Kennzahlen nicht miteinbezogen, da die Verbrauchswerte aufgrund objektindividueller Abrechnungsmodalitäten bedingt durch die Mischnutzung als Hotel mit Büro- oder Einzelhandelsanteil nicht konkret ermittelt werden können.

Die Verteilung der Assetklassen im Portfolio ist wie folgt:

VERTEILUNG DER ASSETKLASSEN IM PORTFOLIO

Assetklasse	2018				2017*				2016*				Like-for-like 2017/2018			
	Anteil am Portfolio				Anteil am Portfolio				Anteil am Portfolio				Anteil am Portfolio			
	absolut	in %	in m ²	in %	absolut	in %	in m ²	in %	absolut	in %	in m ²	in %	absolut	in %	in m ²	in %
Büro	56	15	697.516	47	57	15	635.006	44	59	15	603.644	43	52	15	625.169	44
Einzelhandel	248	67	602.975	40	257	69	625.629	43	279	69	611.772	43	248	71	602.975	42
Hotel	7	2	109.712	7	7	2	109.519	8	7	2	109.482	8	7	2	109.712	8
Sonstige	42	11	85.679	6	49	13	85.485	6	59	15	94.077	7	42	12	85.679	6
Gesamt	353	95	1.495.882	100	370	100	1.455.639	100	404	100	1.418.975	100	349	100	1.423.535	100
Gesamt ohne Hotel	346	94	1.386.170	93	363	98	1.346.120	92	397	98	1.309.493	92	342	98	1.313.823	92

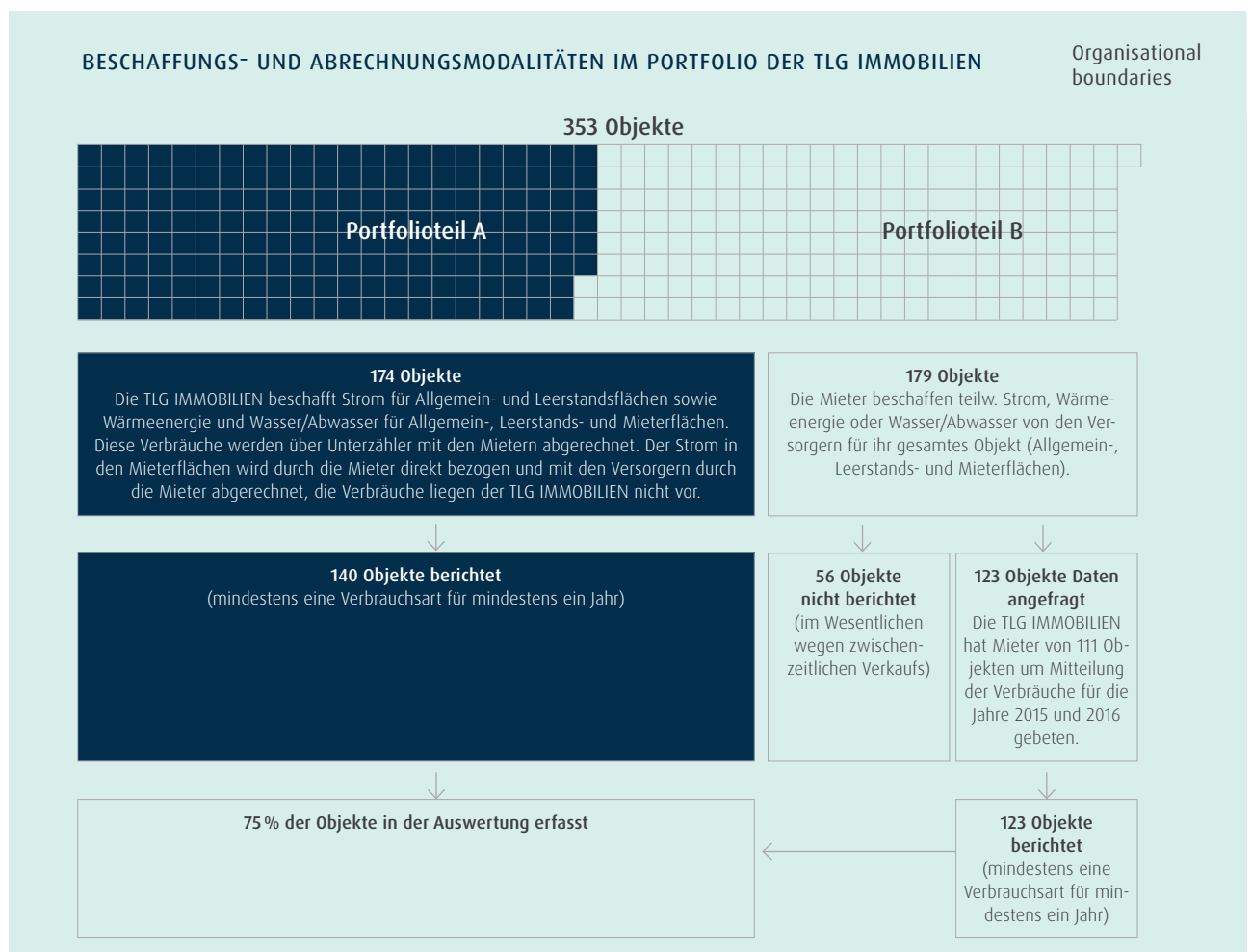
* Werte angepasst um im letzten Jahr ausstehende Verbrauchswerte.

Wir clustern unser Portfolio entsprechend der obenstehenden Tabelle, verzichten jedoch im Weiteren auf die Betrachtung nach Anzahl der Objekte je Assetklasse, da die absolute Anzahl der Objekte nichts über ihre Größe aussagt. Aussagekräftiger und damit relevanter ist die Betrachtung der einbezogenen Fläche je Assetklasse, die wir entsprechend im Folgenden ausweisen.

Segmental analysis

DATENERHEBUNG, -ANALYSE UND -AUSWERTUNG

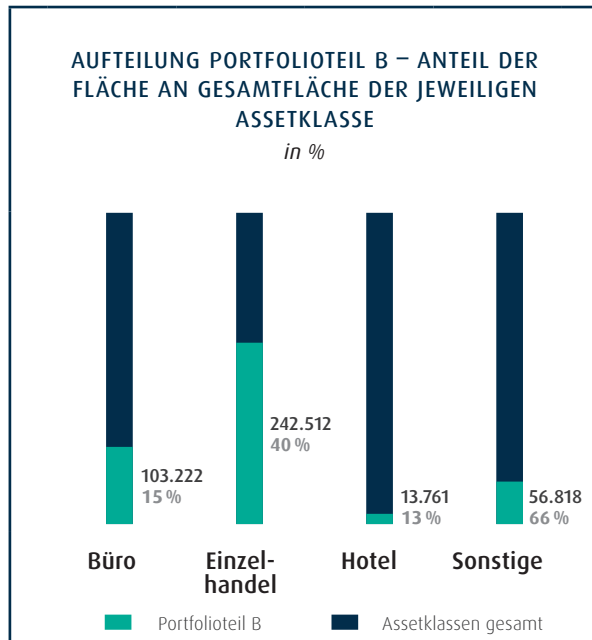
Bei der Erhebung, Analyse und Auswertung streben wir grundsätzlich eine möglichst umfassende Erfassung des vorliegenden Datenmaterials an und haben auch für diesen Nachhaltigkeitsbericht unsere Kennzahlenbasis weiter ausgebaut. Für einen Teil der Objekte können wir jedoch keine oder nur teilweise Werte erfassen.



Boundaries –
reporting on land-
lord and tenant
consumption

Dies ist zum einen darin begründet, dass uns zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht alle Verbrauchsabrechnungen für das Jahr 2018 vorlagen. Da wir auf Schätzungen und Hochrechnungen verzichten, weisen wir Verbrauchskennzahlen (Strom, Heizenergie, Wasser, Abwasser) für das Jahr 2018 nur für die Objekte aus, zu denen uns zum Zeitpunkt der Berichtserstellung die Jahresendabrechnungen für eine oder mehrere Verbrauchsarten vorliegen (Portfolioteil A). Die Verbrauchskennzahlen für 2018 werden mit dem nächsten Bericht rückwirkend um die zum jetzigen Zeitpunkt noch ausstehenden Verbrauchswerte angepasst. Dementsprechend haben wir die Verbrauchskennzahlen für das Jahr 2017 mit diesem Bericht rückwirkend angepasst. Aus Gründen der besseren Übersicht und Transparenz geben wir in den Tabellen jeweils an, welche Daten in die Berechnungen eingegangen sind und welcher Anteil am Portfolio damit abgedeckt ist. Wir berichten wo sinnvoll Kennzahlen für die Jahre 2016, 2017 und 2018.

Zum anderen liegen uns für einen Teil der Objekte keine Jahresverbrauchsabrechnungen (Strom, Heizenergie, Wasser, Abwasser) vor, da sie nur von einem Mieter oder wenigen Großmietern genutzt werden und diese ihre Verbräuche ganz oder teilweise direkt mit den Versorgern abrechnen. Um auch diese Verbräuche erfassen zu können, haben wir für diesen Bericht erneut die entsprechenden Mieter kontaktiert und sie gebeten, uns ihre Verbrauchsdaten mitzuteilen. Aus dem Gesamtobjektbestand wurden 179 Objekte identifiziert (Portfolioteil B), bei denen die Mieter ganz oder teilweise direkt mit den Versorgern abrechnen. Im April 2019 wurden die dazugehörigen 59 Mietvertragspartner gebeten, der TLG IMMOBILIEN die Verbrauchswerte für Strom, Wärme, Wasser und Abwasser für die Jahre 2017 und 2018 mitzuteilen. Darunter befanden sich acht Büroobjekte, zwei Hotels und sieben sonstige Immobilien. Die restlichen Verträge betreffen ausschließlich Einzelhandelsimmobilien zur Nahversorgung. Allein ein Lebensmitteldiscounter ist hierbei bereits Mieter in 83 Objekten. Rücklauf zu mindestens einer Verbrauchsart im Jahr 2018 haben wir zu 107 Objekten (13% der Fläche des Gesamtbestandes) für mindestens ein Jahr erhalten. Die TLG IMMOBILIEN hat jedoch keine Möglichkeit, die mitgeteilten Daten auf ihre Richtigkeit zu überprüfen.



Bei der Auswertung und Berechnung der Verbrauchsdaten nehmen wir keine methodischen Anpassungen zur Neutralisierung von Effekten, die aus der Leerstandsentwicklung des Immobilienportfolios, dem Alter der Gebäude sowie aus externen Einflüssen – wie bspw. Wittereinflüssen – resultieren können, vor.

2018 haben wir zudem die Energieausweise für 426 Objekte (82% des Gesamtbestandes) erfasst. Energieausweise zeigen den energetischen Zustand eines Gebäudes anhand gesetzlich vorgeschriebener Kriterien auf. Die Auswertung erfolgte anhand der Kriterien Heizenergievergleichskennwert und Stromvergleichskennwert für die Verbrauchsausweise und Gesamtenergieeffizienz (Strom und Wärme) für die Bedarfsausweise. Die Auswertung hat gezeigt, dass die Gebäude der TLG IMMOBILIEN im Durchschnitt über bessere Werte verfügen als durch die Energieeinspar-Verordnung (EnEV) vorgegeben. – S. 55



LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG

Zusätzlich zur Gesamtbetrachtung haben wir für beide Portfolioteile eine Like-for-like-Betrachtung unserer Objekte nach den Vorgaben der EPRA für die Jahre 2017 und 2018 vorgenommen. In die Like-for-like-Analyse werden nur Immobilien einbezogen, die sich in den zwei Vergleichsperioden durchgängig im Bestand befanden (349 Objekte). Mögliche Auswirkungen von An- und Verkäufen während des Betrachtungszeitraums werden so bereinigt.

VERBRÄUCHE AUS UNSEREM GESCHÄFTSBETRIEB

Die Verbräuche in unseren selbstgenutzten Büroflächen sowie aus dem Fuhrpark weisen wir gemäß GRI-Leitlinien gesondert aus. Dabei haben wir ebenfalls Daten für die Jahre 2017 und 2018 soweit vorliegend berücksichtigt. — S. 40



VERBRAUCHSKENNZAHLEN UND EMISSIONEN UNSERER OBJEKTE

ENERGIE

Die für diesen Bericht erfassten Energieverbräuche in unserem Portfolio setzen sich aus zwei Teilen zusammen:

Zum einen aus dem Stromverbrauch in den Allgemein- und Leerstandflächen sowie dem Wärmeenergieverbrauch in den Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen in einem Teil unserer Objekte. Hier werden Energie und Wasser durch die TLG IMMOBILIEN als Eigentümerin beschafft und über Unterzähler mit den Mietern im Objekt abgerechnet (Portfolioteil A). Für die Erfassung und Auswertung dieser Daten greifen wir auf die Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen zurück.

Normalisation

Zum anderen aus dem Energieverbrauch (Strom und Wärme) in dem Teil des Portfolios, in dem die Mieter den Energiebezug für alle Flächen ganz oder teilweise selbst mit den Versorgern organisieren und abrechnen. Dies gilt vor allem für Objekte mit nur einem Mieter oder wenigen Großmietern (Portfolioteil B). Hier haben wir die Daten von unseren Mietern abgefragt und zum großen Teil zur Verfügung gestellt bekommen. — vgl. [Aufteilung Portfolioteile A + B: S. 56 ff.](#)



Die Ermittlung des Stromverbrauchs je Objekt stellt für uns die größte Herausforderung dar:

Dies liegt zum einen daran, dass wir nur den Stromverbrauch erfassen können, der in Objekten mit mehreren Mietern in den Allgemein- und Leerstandflächen entsteht, da dieser über die TLG IMMOBILIEN beschafft und zu Teilen auf die Mieter umgelegt wird (Portfolioteil A). Für die Mieterflächen sowie in Objekten mit nur einem Mieter oder wenigen Großmietern schließen unsere Mieter für die Strombelieferung grundsätzlich eigene Versorgungsverträge ab. — vgl. [Aufteilung Portfolioteile A + B: S. 56 ff.](#)



Zum anderen besteht die Herausforderung darin, dass unsere Mieterstruktur und entsprechend die Verbräuche sehr heterogen sind: Unsere Mieter reichen vom klassischen Büronutzer über Ärzte und Einzelhandelsunternehmen bis hin zu Hotelpächtern. Die unterschiedliche Nutzung der Gebäude kann die Verbrauchswerte maßgeblich beeinflussen; so weisen bspw. Einzelhandelsflächen mit Kühlsystemen oder einem eigenen Backshop einen deutlich höheren Energieverbrauch auf als Gewerbeflächen mit einem größeren Lagerflächenanteil. Daraus folgt, dass unsere Assetklassen hinsichtlich ihrer Verbräuche in sich als auch untereinander nicht vergleichbar sind und auch innerhalb der Assetklassen ein Vergleich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten nur schwer möglich ist. Wir verzichten daher auf eine Hochrechnung der vorhandenen Werte auf das Gesamtportfolio.

STROM UND HEIZENERGIE (ALLE BERÜCKSICHTIGTEN ASSETKLASSEN*)

Kennzahlen	Einheit	2018	2017**	2016**	GRI Standards
Strom					
Stromverbrauch gesamt***	kWh	54.297.816	56.066.493	50.208.782	
davon Allgemein- und Leerstandsflächen im Portfolioteil A	kWh	24.001.363	19.975.097	17.365.013	
davon Grünstrom	kWh	19.071.497	16.428.809	-	
davon Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B	kWh	30.296.453	36.091.396	32.843.769	
davon Grünstrom	kWh	5.617.969	11.288.813	-	
Heizenergie					
Heizenergie gesamt	kWh	69.252.834	78.875.519	65.635.761	
davon Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil A	kWh	61.182.413	69.130.331	55.540.539	302-2
davon Fernwärme	kWh	45.415.100	47.934.146	31.775.812	
davon Heizöl	kWh	353.050	4.624.340	0	
davon Gas	kWh	15.446.156	16.571.845	3.382.530	
davon CO ₂ -neutrales Gas	kWh	9.567.057	9.842.941	-	
davon Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B	kWh	8.070.421	9.745.188	10.095.222	
davon Fernwärme	kWh	2.901.610	3.373.410	8.938.063	
davon Gas	kWh	5.052.510	4.391.749	1.157.159	
davon CO ₂ -neutrales Gas	kWh	165.478	12.826	-	

* Ohne Hotel.

** Die Zahlen für 2016 und 2017 wurden rückwirkend angepasst, aus Portfolioteil A wurden Objekte noch in Portfolioteil B für das Jahr 2017 nachträglich umgruppiert.

*** Da die mit dem Stromverbrauch korrespondierenden Allgemein- und Leerstandsflächen momentan noch nicht separat ermittelt werden können, kann die diesbezügliche Stromintensität derzeit nicht berechnet werden.

STROMVERBRAUCH NACH ASSETKLASSE

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
Assetklasse Büro**						
Portfolioteil A	Stromverbrauch***	kWh	20.048.923	16.298.493	13.307.402	
	davon Grünstrom	kWh	15.715.001	13.099.547	-	
Portfolioteil B	Stromverbrauch	kWh	1.658.714	1.737.305	2.740.604	302-2
	davon Grünstrom	kWh	117.973	119.533	-	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	21.388	21.388	44.709	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	3	3	7	
	Stromintensität	kWh/m ² /Jahr	78	81	61	302-3
A+B gesamt	Stromverbrauch	kWh	21.707.637	18.035.798	16.048.006	302-2
Assetklasse Einzelhandel**						
Portfolioteil A	Stromverbrauch***	kWh	3.877.848	3.624.796	4.015.608	
	davon Grünstrom	kWh	3.281.904	3.288.778	-	
Portfolioteil B	Stromverbrauch	kWh	28.637.739	28.521.498	24.395.455	
	davon Grünstrom	kWh	5.499.996	5.336.687	-	302-2
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	136.907	138.608	111.480	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	23	22	18	
	Stromintensität	kWh/m ² /Jahr	209	206	219	302-3
A+B gesamt	Stromverbrauch	kWh	32.515.587	32.146.294	28.411.063	302-2

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
	Assetklasse Sonstige					
Portfolio- teil A	Stromverbrauch***	kWh	74.592	51.808	42.003	
	davon Grünstrom	kWh	74.592	40.484	-	
Portfolio- teil B	Stromverbrauch	kWh	-	5.832.593	5.707.710	
	davon Grünstrom	kWh	-	5.832.593	-	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	-	15.884	15.884	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	-	19	17	302-2
	Stromintensität	kWh/m ² /Jahr	-	367	359	302-3
A+B gesamt	Stromverbrauch	kWh	74.592	5.884.401	5.749.713	302-2

* Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

** Die Zahlen für 2016 und 2017 wurden rückwirkend angepasst, aus Portfolioteil A wurden Objekten noch in Portfolioteil B für das Jahr 2017 nachträglich umgruppiert.

*** Da die mit dem Stromverbrauch korrespondierenden Allgemein- und Leerstandsflächen momentan noch nicht separat ermittelt werden können, kann die diesbezügliche Stromintensität derzeit nicht berechnet werden.

**** Die Zahlen werden 2018 erstmals berichtet.

WÄRMEVERBRAUCH – ASSETKLASSE BÜRO

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
Portfolio- teil A	Wärmeverbrauch Objekte	kWh	43.939.017	46.114.882	35.334.556	
	davon Fernwärme	kWh	36.642.174	38.222.514	21.577.102	
	davon Gas	kWh	7.296.843	7.892.368	13.757.454	302-2
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas	kWh	6.791.827	7.125.072	-	
	Wärmeverbrauch ohne Fernwärme	kWh	7.296.843	7.892.368	13.757.454	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	609.584	635.006	452.909	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	87	100	75	
	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	72	73	78	302-3
Portfolio- teil B	Wärmeverbrauch Objekte	kWh	2.014.195	2.200.924	2.815.967	
	davon Fernwärme	kWh	1.720.134	1.867.377	2.256.945	
	davon Gas	kWh	294.061	333.547	559.022	302-2
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas	kWh	0	0	-	
	Wärmeverbrauch ohne Fernwärme	kWh	294.061	333.547	559.022	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	21.388	7.424	44.709	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	3	1	7	
	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	94	296	63	302-3
A+B gesamt	Summe Wärmeverbrauch	kWh	45.953.212	48.315.806	38.150.523	
	davon Fernwärme	kWh	38.362.308	40.089.891	23.834.047	
	davon Gas	kWh	7.590.904	8.225.915	14.316.476	302-2
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas	kWh	6.791.827	7.125.072	-	
	Wärmeverbrauch ohne Fernwärme	kWh	7.590.904	8.225.915	14.316.476	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	630.972	642.430	497.618	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	90	101	82	
	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	73	75	77	302-3

* Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

WÄRMEVERBRAUCH – ASSETKLASSE EINZELHANDEL

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
Portfolio- teil A	Wärmeverbrauch Objekte	kWh	16.724.034	22.389.026	19.103.253	
	davon Fernwärme	kWh	8.253.564	9.085.210	9.696.870	
	davon Gas	kWh	8.149.313	8.679.477	6.023.853	
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas	kWh	2.775.230	2.717.869	-	302-2
	davon Heizöl	kWh	353.050	4.624.340	3.382.530	
	Wärmeverbrauch ohne Fernwärme	kWh	8.470.470	13.303.817	9.406.383	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	283.634	316.889	308.011	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	47	51	50	
Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	59	71	62	302-3	
Portfolio- teil B	Wärmeverbrauch Objekte	kWh	6.056.226	5.627.543	5.211.040	
	davon Fernwärme	kWh	1.181.476	1.506.033	4.612.903	
	davon Gas	kWh	4.758.449	4.058.202	598.137	
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas	kWh	165.478	12.826	-	302-2
	davon Heizöl	kWh	116.301	63.308	0	
	Wärmeverbrauch ohne Fernwärme	kWh	4.874.750	4.121.510	598.137	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	116.962	84.586	99.075	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	19	14	16	
Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	52	67	53	302-3	
A+B gesamt	Summe Wärmeverbrauch	kWh	22.780.260	28.016.569	24.314.293	
	davon Fernwärme	kWh	9.435.040	10.591.243	14.309.773	
	davon Gas	kWh	12.907.762	12.737.679	6.621.990	
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas	kWh	6.791.827	7.125.072	-	302-2
	davon Heizöl	kWh	469.351	4.687.648	3.382.530	
	Wärmeverbrauch ohne Fernwärme	kWh	13.345.220	17.425.327	10.004.520	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	400.596	401.475	407.086	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	66	64	67	
	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	57	70	60	302-3

* Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

WÄRMEVERBRAUCH – ASSETKLASSE SONSTIGE

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
Portfolio- teil A	Wärmeverbrauch Objekte	kWh	519.362	626.423	1.102.730	
	davon Fernwärme	kWh	519.362	626.423	501.840	
	davon Gas	kWh	0	0	600.890	302-2
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas	kWh	0	0	-	
	Wärmeverbrauch ohne Fernwärme	kWh	0	0	600.890	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	6.850	6.842	10.204	
	Flächenanteil Portfolio Sonstige	%	8	8	11	
	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	76	92	108	302-3
Portfolio- teil B	Wärmeverbrauch Objekte	kWh	0	1.916.721	2.068.215	
	davon Fernwärme	kWh	0	0	2.068.215	
	davon Gas	kWh	0	0	0	302-2
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas	kWh	0	0	-	
	Wärmeverbrauch ohne Fernwärme	kWh	0	1.916.721	0	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	0	15.884	15.884	
	Flächenanteil Portfolio Sonstige	%	0	19	17	
	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	0	121	130	302-3
A+B gesamt	Summe Wärmeverbrauch	kWh	519.362	2.543.144	3.170.945	
	davon Fernwärme	kWh	519.362	626.423	2.570.055	
	davon Gas	kWh	0	0	600.890	302-2
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas	kWh	0	0	-	
	Wärmeverbrauch ohne Fernwärme	kWh	0	1.916.721	600.890	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	6.850	22.726	26.088	
	Flächenanteil Portfolio Sonstige	%	8	27	28	
	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	76	112	122	302-3

* Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

CO₂-EMISSIONEN UNSERER OBJEKTE

Die CO₂-Emissionen können wir aktuell für den Stromverbrauch in den Allgemein- und Leerstandflächen im Portfolioteil A sowie für Stromverbrauch in den Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B berichten. – vgl. Aufteilung Portfolioteile A + B: S. 60 f.



Wir weisen alle Emissionen, die aus den Energieverbräuchen in unseren vermieteten Objekten resultieren, gemäß den GRI-Leitlinien als Scope-3-Emissionen und gemäß den EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting als indirekte Emissionen aus, da die Emissionen durch die Energieverbräuche der Mieter entstehen.

INDIREKTE CO₂-EMISSIONEN (SCOPE 3 – ALLE BERÜCKSICHTIGTEN ASSETKLASSEN*)

Kennzahlen	Einheit	2018	2017**	2016	GRI Standards
CO₂-Emissionen (Scope 3)					
Indirekte Emissionen gesamt	t CO ₂	23.345	27.423	46.557	
aus Stromverbrauch gesamt	t CO ₂	12.068	13.863	20.606	
davon aus Stromverbrauch Allgemein- und Leerstandsflächen im Portfolioteil A	t CO ₂	0	1.734	9.151	
davon aus Stromverbrauch Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B	t CO ₂	12.068	12.128	11.455	
aus Heizenergie gesamt	t CO ₂	11.252	13.503	25.951	
davon aus Heizenergie Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil A	t CO ₂	9.730	11.962	23.909	305-3
davon Fernwärme	t CO ₂	8.455	9.376	6.431	
davon Gas***	t CO ₂	1.181	1.354	4.102	
davon Heizöl	t CO ₂	94	1.232	13.376	
davon aus Heizenergie Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B	t CO ₂	1.522	1.541	2.042	
davon Fernwärme	t CO ₂	540	660	1.809	
davon Gas***	t CO ₂	982	881	233	
davon Heizöl	t CO ₂	0	0	0	
CO ₂ -Intensität (Scope 1 und Scope 2)	t CO ₂ /m ²	0	0	0	305-4, CRE3

* Ohne Hotel.

** Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

*** Ein sehr geringer Teil des Wärmeverbrauchs (< 1%) beinhaltet Propangas. Der Einfachheit halber verzichten wir daher auf eine differenzierte Darstellung der CO₂-Emissionen.

Quellen der THG-Emissionsfaktoren 2016, 2017 und 2018:

Erdgas und Heizöl: Umweltbundesamt 2017; Tabellarische Aufstellung der abgeleiteten Emissionsfaktoren für CO₂; Energie & Industrieprozesse 2016; einbezogene Treibhausgase: CO₂

Strommix Deutschland: Umweltbundesamt 2018; Strom- und Wärmeversorgung in Zahlen; einbezogene Treibhausgase: CO₂

Strommix Deutschland: Umweltbundesamt 2017; Strom- und Wärmeversorgung in Zahlen; einbezogene Treibhausgase: CO₂

Fernwärme: UK Department of Energy and Climate Change; Conversion factors 2017 – Full set (for advanced users); einbezogene Treibhausgase: CO₂

Fernwärme: UK Department of Energy and Climate Change; Conversion factors 2016 – Full set (for advanced users); einbezogene Treibhausgase: CO₂

Durch die Umstellung auf Grünstrom sowie CO₂-neutrales Gas ab dem Jahr 2017 konnten wir im Jahr 2018 insgesamt 16.439 t CO₂ einsparen; 14.484 t CO₂ durch Grünstrom und 1.955 t CO₂ durch CO₂-neutrales Gas.



INGESPORTE INDIREKTE CO₂-EMISSIONEN (SCOPE 3 – ALLE BERÜCKSICHTIGTEN ASSETKLASSEN*)

Kennzahlen	Einheit	2018	2017**
Eingesparte CO₂-Emissionen (Scope 3)			
Eingesparte indirekte CO₂-Emissionen gesamt	t CO ₂	16.439	15.537
aus Stromverbrauch gesamt	t CO ₂	14.484	13.554
davon aus Stromverbrauch Allgemein- und Leerstandsflächen im Portfolioteil A – durch Grünstrom	t CO ₂	11.737	8.034
davon aus Stromverbrauch Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B – durch Grünstrom	t CO ₂	2.747	5.520
aus Heizenergie gesamt	t CO ₂	1.955	1.983
davon aus Stromverbrauch Allgemein- und Leerstandsflächen im Portfolioteil A – durch CO ₂ -neutrales Gas	t CO ₂	1.922	1.981
davon aus Stromverbrauch Allgemein- und Leerstandsflächen im Portfolioteil B – durch CO ₂ -neutrales Gas	t CO ₂	33	3

* Ohne Hotel.

** Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

Energie- und CO₂-Intensität

Da eine Unterteilung der verbrauchten Heizenergie nach Energieträgern derzeit nur für Portfolioteil A und Teile von Portfolioteil B möglich ist, können die Emissionen aus dem Heizenergieverbrauch nur für diesen Portfolioteil berechnet werden. Daher verzichten wir auf die Angabe der CO₂-Intensität aus dem gesamten Strom- und Wärmeverbrauch unseres Portfolios.

Weil die mit dem Stromverbrauch korrespondierenden Allgemein- und Leerstandflächen des Portfolioteils A nicht ermittelt werden können, verzichten wir auch auf die Angabe der Energieintensität aus dem gesamten Strom- und Wärmeverbrauch unseres Portfolios.

WASSER/ABWASSER

Die für diesen Bericht erfassten Wasserverbräuche bzw. das Abwasseraufkommen in unserem Portfolio setzen sich aus zwei Teilen zusammen:

Zum einen aus dem Wasserverbrauch und dem Abwasseraufkommen in den Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen in einem Teil unserer Objekte. Hier wird der Wasserverbrauch durch die TLG IMMOBILIEN als Eigentümerin beschafft und über Unterzähler mit den Mietern im Objekt abgerechnet (Portfolioteil A). Für die Erfassung und Auswertung dieser Daten greifen wir auf die Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen zurück.

Zum anderen aus dem Wasserverbrauch sowie dem Abwasservorkommen in dem Teil des Portfolios, in dem die Mieter den Wasserbezug für alle Flächen ganz oder teilweise selbst mit den Versorgern organisieren und abrechnen. Dies gilt vor allem für Objekte mit nur einem Mieter oder wenigen Großmietern (Portfolioteil B). Hier haben wir die Daten von unseren Mietern abgefragt und zum großen Teil zur Verfügung gestellt bekommen. — vgl. Aufteilung Portfolioteile A + B: S. 61 ff.

Energy-Int, GHG-Int

Normalisation

**WASSERVERBRAUCH UND ABWASSERAUFKOMMEN (ALLE BERÜCKSICHTIGTEN ASSETKLASSEN*)**

Kennzahlen	Einheit	2018	2017**	2016	GRI Standards
Wasserverbrauch					
Wassernutzung gesamt	m ³	335.279	377.567	327.499	303-3
davon Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil A	m ³	303.750	339.506	290.626	
davon Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B	m ³	31.530	38.061	36.873	
Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,30	0,35	0,32	CRE2
Einbezogene Nutzfläche	m ²	1.130.784	1.080.216	1.025.615	
Flächenanteil	%	82	80	78	
Abwasseraufkommen					
Abwassereinleitungen gesamt***	m ³	337.260	378.287	322.306	
davon Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil A	m ³	306.131	340.161	289.249	306-1
davon Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B	m ³	31.129	38.126	33.057	
Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,30	0,34	0,32	
Einbezogene Nutzfläche	m ²	1.125.879	1.109.194	1.007.954	
Flächenanteil	%	81	82	77	

* Ohne Hotel.

** Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

*** Alle Abwasser werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

WASSERVERBRAUCH UND ABWASSERAUFKOMMEN – ASSETKLASSE BÜRO

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
Portfolio- teil A	Wasserverbrauch Objekte	m ³	174.273	187.807	144.714	303-3
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	604.052	522.997	460.158	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	87	82	76	
	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,29	0,36	0,31	CRE2
	Abwasseraufkommen** Objekte	m ³	172.890	180.335	137.274	306-1
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	594.846	522.997	440.415	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	85	82	73	
	Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,29	0,34	0,31	
Portfolio- teil B	Wasserverbrauch Objekte	m ³	6.766	7.000	10.101	303-3
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	21.388	21.388	44.709	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	3	3	7	
	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,32	0,33	0,23	CRE2
	Abwasseraufkommen** Objekte	m ³	6.766	7.000	6.095	306-1
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	21.388	21.388	25.239	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	3	3	4	
	Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,32	0,33	0,24	
A+B gesamt	Summe Wasserverbrauch	m ³	181.039	194.807	154.815	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	625.440	544.385	504.867	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	90	86	84	
	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,29	0,36	0,31	
	Summe Abwasseraufkommen	m ³	179.657	187.335	143.369	
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	616.234	544.385	465.654	
	Flächenanteil Portfolio Büro	%	88	86	77	
	Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,29	0,34	0,31	

* Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

** Alle Abwasser werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

WASSERVERBRAUCH UND ABWASSERAUFKOMMEN – ASSETKLASSE EINZELHANDEL

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
Portfolio- teil A	Wasserverbrauch Objekte	m ³	126.714	145.240	140.787	303-3
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	364.794	359.770	397.086	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	60	58	65	
	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,35	0,40	0,35	CRE2
	Abwasseraufkommen** Objekte	m ³	126.005	144.449	141.300	306-1
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	378.205	358.107	407.083	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	63	57	67	
	Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,33	0,40	0,35	

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
Portfolio- teil B	Wasserverbrauch Objekte	m ³	24.763	25.999	19.660	303-3
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	133.572	139.261	94.636	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	22	22	15	
	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,19	0,19	0,21	CRE2
	Abwasseraufkommen** Objekte	m ³	24.362	26.064	19.850	306-1
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	131.440	137.923	93.298	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	22	22	15	
	Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,19	0,19	0,21	
A+B gesamt	Wasserverbrauch Objekte	m ³	151.477	171.239	160.447	303-3
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	498.366	499.031	491.722	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	83	80	80	
	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,30	0,34	0,33	CRE2
	Abwasseraufkommen** Objekte	m ³	150.367	170.513	161.150	306-1
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	509.645	496.030	500.381	
	Flächenanteil Portfolio Einzelhandel	%	85	79	82	
	Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,30	0,34	0,32	

* Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

** Alle Abwasser werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

WASSERVERBRAUCH UND ABWASSERAUFKOMMEN – ASSETKLASSE SONSTIGE

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
Portfolio- teil A	Wasserverbrauch Objekte	m ³	2.763	6.459	5.125	303-3
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	6.978	20.916	13.142	
	Flächenanteil Portfolio Sonstige	%	8	24	14	
	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,40	0,31	0,39	CRE2
	Abwasseraufkommen** Objekte	m ³	7.236	15.377	10.675	306-1
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	21.089	52.895	26.035	
	Flächenanteil Portfolio Sonstige	%	25	62	28	
	Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,34	0,29	0,41	
Portfolio- teil B	Wasserverbrauch Objekte	m ³	0	5.062	7.112	303-3
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	0	15.884	15.884	
	Flächenanteil Portfolio Sonstige	%	0	19	17	
	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0	0,32	0,45	CRE2
	Abwasseraufkommen** Objekte	m ³	0	5.062	7.112	306-1
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	0	15.884	15.884	
	Flächenanteil Portfolio Sonstige	%	0	19	17	
	Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0	0,32	0,45	

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
A+B gesamt	Wasserverbrauch Objekte	m ³	2.763	11.521	12.237	303-3
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	6.978	36.800	29.026	
	Flächenanteil Portfolio Sonstige	%	8	43	31	
	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,40	0,31	0,42	CRE2
	Abwasseraufkommen** Objekte	m ³	7.236	20.439	17.787	306-1
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	21.089	68.779	41.919	
	Flächenanteil Portfolio Sonstige	%	25	80	45	
	Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,34	0,30	0,42	

* Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

** Alle Abwasser werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

VERBRAUCHSKENNZAHLEN GESCHÄFTSBETRIEB DER TLG IMMOBILIEN

Auch wenn unsere eigengenutzten Flächen (2018: 5.716 m²; 2017: 5.119 m²) im Vergleich zu unserem Portfolio und die Auswirkungen der TLG IMMOBILIEN auf die Umwelt gegenüber denen unseres Portfolios sehr gering sind, ist es uns wichtig, die Energie- und Ressourcenverbrauchskennzahlen sowohl für unsere eigengenutzten Flächen als auch für unseren Fuhrpark zu erheben und auszuweisen. Unser Ziel ist auch hier, Transparenz über die Verbräuche unseres Geschäftsbetriebes zu erlangen und so gegebenenfalls Gründe für einen erhöhten Verbrauch zu identifizieren, um wo möglich gegensteuern zu können.

ENERGIEVERBRAUCH GESCHÄFTSBETRIEB TLG IMMOBILIEN

	Kennzahlen	Einheit	2018	2017	2016	GRI Standards
	Kraftstoffverbrauch gesamt*	kWh	281.291	305.120	302.918	
	davon Benzin	kWh	42.631	32.822	14.052	
	davon Diesel	kWh	238.660	272.299	288.866	
	Indirekte Energie gesamt	kWh	270.900	444.533	577.266	302-1
	Stromverbrauch gesamt	kWh	149.385	160.597	176.228	
	Heizenergie gesamt**	kWh	121.515	283.936	401.038	
	Energieverbrauch gesamt	kWh	552.191	749.653	880.184	
Intensitätskennzahlen						
	Stromintensität	kWh/m ² /Jahr	34	38	41	302-3, CRE1
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	4.460	4.258	4.265	
	Anteil an Gesamtgeschäftsfläche	%	78	83	97	
	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr				
	Einbezogene Nutzfläche	m ²	3.460	5.119	4.375	
	Anteil an Gesamtgeschäftsfläche**	%	61	100	100	
	Kraftstoffintensität	kWh/Mitarbeiter/Jahr	2.147	2.749	2.729	302-3

Die Zahlen für 2016 und 2017 wurden rückwirkend angepasst.

* Die Kraftstoffverbräuche beziehen sich ausschließlich auf den Fuhrpark der TLG IMMOBILIEN.

** Eine Unterteilung der verbrauchten Heizenergie nach Energieträger ist derzeit nicht möglich.

CO₂-EMISSIONEN GESCHÄFTSBETRIEB DER TLG IMMOBILIEN

Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
CO₂-Emissionen (Scope 1)					
Direkte CO ₂ -Emissionen gesamt**	t CO ₂	74,8	81,2	79,9	305-1
davon Benzin	t CO ₂	11,2	8,6	-	
davon Diesel	t CO ₂	63,6	72,5	-	
CO₂-Emissionen (Scope 2)					
Indirekte CO ₂ -Emissionen gesamt	t CO ₂	24,4	57,1	173,6	
davon Stromverbrauch gesamt	t CO ₂	0,0	0,0	92,9	305-2
CO ₂ -Intensität (aus Stromverbrauch)	t CO ₂ /m ²	0,01	0,01	0,02	305-4, CRE3

* Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

** Die direkten CO₂-Emissionen beziehen sich ausschließlich auf den Fuhrpark der TLG IMMOBILIEN und wurden aus dem Kraftstoffverbrauch in Litern berechnet.

Quellen der THG-Emissionsfaktoren 2016, 2017 und 2018:

Erdgas und Heizöl: Umweltbundesamt 2017; Tabellarische Aufstellung der abgeleiteten Emissionsfaktoren für CO₂;Energie & Industrieprozesse 2016; einbezogene Treibhausgase: CO₂Strommix Deutschland: Umweltbundesamt 2018; Strom- und Wärmeversorgung in Zahlen; einbezogene Treibhausgase: CO₂Strommix Deutschland: Umweltbundesamt 2017; Strom- und Wärmeversorgung in Zahlen; einbezogene Treibhausgase: CO₂Fernwärme: UK Department of Energy and Climate Change; Conversion factors 2017 - Full set (for advanced users); einbezogene Treibhausgase: CO₂Fernwärme: UK Department of Energy and Climate Change; Conversion factors 2016 - Full set (for advanced users); einbezogene Treibhausgase: CO₂**WASSERVERBRAUCH UND ABWASSERAUFKOMMEN GESCHÄFTSBETRIEB DER TLG IMMOBILIEN**

Kennzahlen	Einheit	2018	2017*	2016	GRI Standards
Wassernutzung gesamt					
Einbezogene Nutzfläche	m ²	3.460,18	5.119	4.375	303-1
Anteil an Gesamtgeschäftsfläche	%	61	100	100	
Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,18	0,29	0,19	CRE2
Wasserintensität	m ³ /Mitarbeiter/ Jahr	4,87	12,9	7,49	
Abwassereinleitungen gesamt**					
Abwasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,18	0,31	0,34	
Abwasserintensität	m ³ /Mitarbeiter/ Jahr	4,87	13,68	-	306-1

* Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

** Alle Abwasser werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

MITARBEITERKENNZAHLEN**MITARBEITER* (GESAMTZAHL, NACH ARBEITSVERTRAG UND GESCHLECHT)**

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	GRI Standards
Gesamtzahl Mitarbeiter					
Gesamtzahl Mitarbeiter	Anzahl	131	111	111	
davon weiblich	Anzahl (in %)	67 (51%)	59 (53%)	61 (55%)	
Mitarbeiter mit unbefristeten Verträgen					
Mitarbeiter mit unbefristeten Verträgen	Anzahl (in %)	128 (98%)	108 (97%)	106 (95%)	102-7,
davon weiblich	Anzahl (in %)	67 (52%)	58 (54%)	59 (56%)	102-8
Mitarbeiter mit befristeten Verträgen					
Mitarbeiter mit befristeten Verträgen	Anzahl (in %)	3 (2%)	3 (3%)	5 (5%)	
davon weiblich	Anzahl (in %)	0 (0%)	1 (33%)	2 (40%)	
Leiharbeiter gesamt**					
Leiharbeiter gesamt**	Anzahl	2	3	-	
davon weiblich	Anzahl (in %)	1 (50%)	2 (67%)	-	

Die Mitarbeiterzahlen der TLG IMMOBILIEN unterliegen keinen saisonalen Schwankungen. Da die TLG IMMOBILIEN nur in Deutschland tätig ist, erfolgt keine Unterteilung in Regionen.

* Ohne Azubis, ruhende Arbeitsverhältnisse und Aushilfen.

** Es wurden je nach Arbeitsanfall zeitweise Leiharbeitskräfte beschäftigt. Da diese nur vorübergehend beschäftigt wurden, werden sie in den Mitarbeiterkennzahlen nicht ausgewiesen. Wir weisen die Leiharbeiter 2017 erstmals in dieser Form aus.

GESAMTZAHL DER FESTANGESTELLTEN MITARBEITER NACH BESCHÄFTIGUNGSART UND GESCHLECHT

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	GRI Standards
Gesamtzahl Mitarbeiter	Anzahl	131	111	111	
Mitarbeiter in Vollzeit	Anzahl (in %)	125 (95 %)	108 (97 %)	108 (97 %)	
davon weiblich	Anzahl (in %)	61 (49 %)	56 (52 %)	58 (54 %)	
Mitarbeiter in Teilzeit	Anzahl (in %)	6 (5 %)	3 (3 %)	3 (3 %)	102-8
davon weiblich	Anzahl (in %)	6 (100 %)	3 (100 %)	3 (100 %)	
Geringfügig Beschäftigte	Anzahl (in %)	0 (0 %)	2 (2 %)	3 (3 %)	
davon weiblich	Anzahl (in %)	0 (0 %)	1 (50 %)	2 (67 %)	

Da die TLG Immobilien nur in Deutschland tätig ist, erfolgt keine Unterteilung in Regionen.

MITARBEITER NACH ALTERSGRUPPEN UND MITARBEITERKATEGORIE

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	GRI Standards
Mitarbeiter 50 Jahre und älter	Anzahl (in %)	47 (36 %)	44 (40 %)	44 (40 %)	
Mitarbeiter 30-50 Jahre	Anzahl (in %)	75 (57 %)	60 (54 %)	57 (51 %)	
Mitarbeiter unter 30 Jahre	Anzahl (in %)	9 (7 %)	7 (6 %)	10 (9 %)	
Mitarbeiter Ebene 1 (Vorstand)	Anzahl (in %)	2 (100 %)	2 (100 %)	2 (100 %)	
davon 50 Jahre und älter	Anzahl (in %)	1 (50 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	
davon 30-49 Jahre	Anzahl (in %)	1 (50 %)	2 (100 %)	2 (100 %)	
davon unter 30 Jahren	Anzahl (in %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	
Mitarbeiter Ebene 2 (Oberer Führungskreis)	Anzahl (in %)	9 (7 %)	9 (7 %)	-	
davon 50 Jahre und älter	Anzahl (in %)	3 (33 %)	3 (33 %)	-	
davon 30-49 Jahre	Anzahl (in %)	6 (67 %)	6 (60 %)	6 (67 %)	405-1
davon unter 30 Jahren	Anzahl (in %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	
Mitarbeiter Ebene 3 (Erweiterter Führungskreis)	Anzahl (in %)	10 (8 %)	12 (11 %)	17 (15 %)	
davon 50 Jahre und älter	Anzahl (in %)	2 (20 %)	3 (25 %)	8 (47 %)	
davon 30-49 Jahre	Anzahl (in %)	8 (80 %)	9 (75 %)	9 (53 %)	
davon unter 30 Jahren	Anzahl (in %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	
Mitarbeiter Ebene 4 (Mitarbeiter)	Anzahl (in %)	110 (84 %)	88 (67 %)	-	
davon 50 Jahre und älter	Anzahl (in %)	41 (37 %)	38 (43 %)	-	
davon 30-49 Jahre	Anzahl (in %)	60 (55 %)	43 (49 %)	33 (40 %)	
davon unter 30 Jahren	Anzahl (in %)	9 (8 %)	7 (8 %)	10 (12 %)	

Da die TLG Immobilien nur in Deutschland tätig ist, erfolgt keine Unterteilung in Regionen.

PERSONALFLUKTUATION

	Einheit	2018	2017	2016	GRI Standards
Neu eingestellte Mitarbeiter	Anzahl	42	14	15	
davon weiblich	Anzahl	19	9	-	
davon 50 Jahre und älter	Anzahl	9	1	-	
davon 30-49 Jahre	Anzahl	28	11	-	
davon unter 30 Jahren	Anzahl	5	2	-	
Mitarbeiter, die die TLG IMMOBILIEN verlassen haben	Anzahl	16	15	18	401-1
davon weiblich	Anzahl	8	9	-	
davon 50 Jahre und älter	Anzahl	7	6	-	
davon 30-49 Jahre	Anzahl	9	5	-	
davon unter 30 Jahren	Anzahl	0	4	-	
Durchschnittlicher Personalbestand	Anzahl	119	109	110,3	
Fluktuationsquote*	in %	7,6	6,4	-	

Da die TLG Immobilien nur in Deutschland tätig ist, erfolgt keine Unterteilung in Regionen.

*Die Fluktuationsquote enthält ausschließlich arbeitnehmerbedingte Kündigungen.

MITARBEITER IN ELTERNZEIT

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	GRI Standards
Gesamtzahl Mitarbeiter in Elternzeit	Anzahl	6	2	3	
davon weiblich	Anzahl	2	0	0	401-3
Rückkehrrate	in %	100	100	100	

VERHÄLTNIS DES JAHRESGELTS DES MEISTVERDIENENDEN MITARBEITERS ZUM GESAMTEN DURCHSCHNITTLICHEN JAHRESGELT DER ÜBRIGEN MITARBEITER

	Einheit	2018	2017	2016	GRI Standards
Jahresgehalt des meistverdienenden Mitarbeiters*	TEUR	450	300	300	
Durchschnittliches Jahresgesamtgehalt der übrigen Mitarbeiter**	TEUR	60,9	60,8	58,8	102-38
Verhältnis		7 : 1	5 : 1	5 : 1	

* Einbezogen in die Berechnung wird nur das fixe Jahresgehalt des Vorstandes. Dieses ist für beide Vorstandsmitglieder gleich. Der Vergütungsbericht mit weiteren Informationen findet sich im Geschäftsbericht 2018, ab S. 90.

** Das durchschnittliche Jahresgehalt der Mitarbeiter (exkl. Vorstand) wurde hochgerechnet. Einbezogen in die Berechnung sind die fixen tarifvertraglichen Brutobestandteile (Grundgehalt, Erfahrungszulage, individuelle Leistungszulage, freiwillige außertarifliche Zulage, Differenzzulage, Urlaubs- und Weihnachtsgeld). Zulagen über das Grundgehalt hinaus stehen den Mitarbeitern der TLG IMMOBILIEN aufgrund tariflicher Bestimmungen zusätzlich zu und werden daher in die Kalkulation miteinbezogen.

VERHÄLTNIS DES GRUNDGELTS UND DER VERGÜTUNG VON FRAUEN ZUM GRUNDGELT UND ZUR VERGÜTUNG VON MÄNNERN NACH MITARBEITERKATEGORIE

	Einheit	2018	2017	2016	GRI Standards
Mitarbeiter Ebene 1 (Vorstand)					
Durchschnittsgehalt* Männer	EUR	450.000	300.000	300.000	
Durchschnittsgehalt Frauen	EUR	-	-	-	
Verhältnis		-	-	-	
Durchschnittsvergütung Männer	EUR	-	-	-	
Durchschnittsvergütung Frauen	EUR	-	-	-	
Verhältnis		-	-	-	
Mitarbeiter Ebene 2 (Oberer Führungskreis)					
Durchschnittsgehalt Männer	EUR	10.009	9.719***	-	
Durchschnittsgehalt Frauen	EUR	9.852	7.631	8.500	
Verhältnis		1,02 : 1	1,3 : 1	1 : 1	405-2
Durchschnittsvergütung** Männer	EUR	120.110	118.167 ***	-	
Durchschnittsvergütung** Frauen	EUR	118.224	94.223	102.000	
Verhältnis		1,02 : 1	1,3 : 1	1 : 1	
Mitarbeiter Ebene 3 (Erweiterter Führungskreis)					
Durchschnittsgehalt Männer	EUR	5.787	6.254	5.907	
Durchschnittsgehalt Frauen	EUR	5.747	5.331	6.105	
Verhältnis		1,01 : 1	1,2 : 1	1 : 1	
Durchschnittsvergütung** Männer	EUR	75.736	78.368	74.031	
Durchschnittsvergütung** Frauen	EUR	74.096	69.289	78.369	
Verhältnis		1,02 : 1	1,1 : 1	0,9 : 1	

	Einheit	2018	2017	2016	GRI Standards
Mitarbeiter Ebene 4 (Mitarbeiter)					
Durchschnittsgehalt Männer	EUR	4.444	4.289 ***	-	
Durchschnittsgehalt Frauen	EUR	3.361	3.517	3.040	
Verhältnis		1,3 : 1	1,2 : 1	1,2 : 1	405-2
Durchschnittsvergütung** Männer	EUR	61.050	58.828 ***	-	
Durchschnittsvergütung** Frauen	EUR	49.829	50.914	49.465	
Verhältnis		1,2 : 1	1,2 : 1	1,1 : 1	

* Einbezogen in die Berechnung wird nur das fixe Jahresgehalt des Vorstandes. Dieses ist für beide Vorstandsmitglieder gleich. Der Vergütungsbericht mit weiteren Informationen findet sich im Geschäftsbericht 2018, ab S. 90.

** Das durchschnittliche Jahresgehalt der Mitarbeiter (exkl. Vorstand) wurde hochgerechnet. Einbezogen in die Berechnung sind die fixen tarifvertraglichen Bruttobestandteile (Grundgehalt, Erfahrungszulage, individuelle Leistungszulage, freiwillige außertarifliche Zulage, Differenzzulage, Urlaubs- und Weihnachtsgeld). Zulagen über das Grundgehalt hinaus stehen den Mitarbeitern der TLG IMMOBILIEN aufgrund tariflicher Bestimmungen zusätzlich zu und werden daher in die Kalkulation miteinbezogen.

*** Für 2017 erfolgte für diesen Wert eine Neuberechnung.

DURCHSCHNITTLICHE JÄHRLICHE ZAHL DER WEITERBILDUNGSSTUNDEN NACH GESCHLECHT

	Einheit	2018	2017	2016	GRI Standards
Gesamtzahl der Weiterbildungsstunden	Anzahl	2.299	3.880	548	
davon Weiterbildungsstunden pro weiblichem Mitarbeiter	Anzahl	20,5	39,2	9	404-1
davon Weiterbildungsstunden pro männlichem Mitarbeiter	Anzahl	14,5	30,6	7	

Eine weitere Aufteilung der Weiterbildungsstunden in Mitarbeiterkategorien erfolgt bei der TLG IMMOBILIEN derzeit nicht. Weitere Informationen auf S. 47 f.

MITARBEITER, DIE EINE REGELMÄSSIGE LEISTUNGSBEURTEILUNG ERHALTEN

	Einheit	2018	2017	2016	GRI Standards
Mitarbeiter, die eine regelmäßige Leistungsbeurteilung erhalten	Anzahl (in %)	131 (100 %)	111 (100 %)	111 (100 %)	
davon weibliche Mitarbeiter	Anzahl (in %)	67 (100 %)	59 (100 %)	61 (100 %)	404-3
davon männliche Mitarbeiter	Anzahl (in %)	64 (100 %)	52 (100 %)	50 (100 %)	

Alle Mitarbeiter erhalten eine Halbjahresbeurteilung sowie eine Leistungsbeurteilung zum Ende eines Jahres.

Die Leistung des Vorstandes wird immer im Rahmen der Aufsichtsratsversammlung in Verbindung mit der Feststellung des Jahresabschlusses beurteilt.

ARBEITSSICHERHEIT

	Einheit	2018	2017	2016	GRI Standards
Zahl der Arbeitsunfälle*	Anzahl	7	3	3	
davon entfallend auf weibliche Mitarbeiter	Anzahl	5	3	-	
Anzahl der Arbeitsunfälle pro 1.000 Mann (1.000-Mann-Quote)	Anzahl	58,82	27,52	27,35	403-9
Anzahl der Arbeitsunfälle pro 1 Mio. Arbeitsstunden	Anzahl	28	13	13	403-10
Ausfalltagequote**		0,00	0,00	0,06	
Abwesenheitstagequote**		0,03	0,04	-	
Arbeitsunfälle mit Todesfolge	Anzahl	0	0	0	

Da die TLG IMMOBILIEN nur in Deutschland tätig ist, erfolgt keine Unterteilung in Regionen.

* Bei den Arbeitsunfällen handelt es sich hauptsächlich um Stürze auf dem Weg zur Arbeit.

** Der Berechnung wurden 254 Soll-Arbeitstage im Kalenderjahr zugrunde gelegt.

ZUSAMMENSETZUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	GRI Standards
Mitglieder im Aufsichtsrat	Anzahl	6	6	6	
davon weiblich	Anzahl (in %)	1 (16,67 %)	1 (16,67 %)	1 (16,67 %)	
Unabhängige Mitglieder im Aufsichtsrat*	Anzahl	6	6	6	
Mitglieder im Vorstand	Anzahl	2	2	2	
davon weiblich	Anzahl (in %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	405-1 102-22
Mitarbeiter Oberer Führungskreis	Anzahl	10	10	9	
davon weiblich	Anzahl (in %)	2 (20 %)	2 (20 %)	1 (11 %)	
Mitglieder Erweiterter Führungskreis	Anzahl	12	12	17	
davon weiblich	Anzahl (in %)	7 (58 %)	7 (58 %)	9 (53 %)	

* Die durchschnittliche Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder beträgt 29,3 Monate (2016: 29,08 Monate, 2017: 32,7 Monate) bei zehn Mitgliedern inkl. Ausgeschiedene.

KUNDENGESUNDHEIT UND -SICHERHEIT

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	GRI Standards
Assets, für die eine Beurteilung der Auswirkungen auf Gesundheit und Sicherheit der Nutzer durchgeführt wurde	%	100	100	100	
davon Objekte in der Assetklasse Büro	%	100	100	100	416-1
davon Objekte in der Assetklasse Einzelhandel	%	100	100	100	
davon Objekte in der Assetklasse Hotel	%	100	100	100	

COMPLIANCE-VERSTÖSSE IM ZUSAMMENHANG MIT KUNDENGESUNDHEIT UND -SICHERHEIT

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	GRI Standards
Verstöße gegen Vorschriften oder freiwillige Verhaltensregeln im Zusammenhang mit den Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	Anzahl	0	0	0	
Verstöße gegen Vorschriften, die ein Bußgeld oder eine Sanktion zur Folge hatten	Anzahl	0	0	0	416-2
Verstöße, die eine Mahnung zur Folge hatten	Anzahl	0	0	0	
Verstöße gegen freiwillige Verhaltensregeln	Anzahl	0	0	0	

LOKALE GEMEINSCHAFTEN

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	GRI Standards
Assets, bei denen Programme zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, zur Beurteilung sozialer oder/und ökologischer Auswirkungen oder Programme zur Standortentwicklung implementiert sind	%	1,5	1,2	0	
davon Objekte in der Assetklasse Büro	Anzahl	1	1	0	413-2
davon Objekte in der Assetklasse Einzelhandel	Anzahl	5	3	0	
davon Objekte in der Assetklasse Hotel	Anzahl	0	0	0	

GRI CONTENT INDEX

102-55

Im GRI Content Index berichten wir zu jedem als wesentlich identifizierten Thema mindestens einen zugehörigen Indikator, um unsere Leistung in diesem Bereich transparent zu machen.

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
----------------------------	---------------------------	---------------	----------------------------	-------------------------	---------------------

GRI 101: BERICHTERSTATTUNGSGRUNDSÄTZE 2016

GRI 102: ALLGEMEINE STANDARDANGABEN 2016

ORGANISATIONSPROFIL

GRI 102	Allg. Standardangaben	102-1	Name des Unternehmens	04, 05	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-2	Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen	04, 05	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-3	Hauptsitz des Unternehmens	05	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-4	Anzahl und Namen der Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	05, 06, 28	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	05	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-6	Bediente Märkte	06, 07	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-7	Größe des Unternehmens	05, 42	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-8	Personalstruktur	42, 43, 44, 45	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-9	Lieferkette	12	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-10	Wesentliche Veränderungen der Eigentumsverhältnisse des Unternehmens im Berichtszeitraum sowie in der Lieferkette	05	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-11	Vorsorgeprinzip oder -ansatz	09	Das Vorsorgeprinzip der UN wird von der TLG IMMOBILIEN derzeit nicht erfüllt.
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-12	Unterzeichnung und Verpflichtung zu externen Initiativen	08, 09, 19, 46	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	19	

STRATEGIE

GRI 102	Allg. Standardangaben	102-14	Vorwort des Vorstands	01	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-15	Beschreibung der wichtigsten Auswirkungen, Risiken und Chancen	09, 25, 27, 29, 30, 31	

ETHIK UND INTEGRITÄT

GRI 102	Allg. Standardangaben	102-16	Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	07, 10	
---------	-----------------------	--------	---	--------	--

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

GRI 102	Allg. Standardangaben	102-18	Führungsstruktur	08, 09	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-19	Übertragung von Verantwortung	16	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-20	Verantwortung für Nachhaltigkeit	16	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-22	Zusammensetzung des Kontrollorgans und seiner Ausschüsse	09	

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-24	Expertise der Leitungsgremien zu Wirtschaft, Umwelt und Sozialem	09	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-38	Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung	67	

EINBINDUNG VON STAKEHOLDERN

GRI 102	Allg. Standardangaben	102-40	Eingebundene Stakeholder	18	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-41	Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen fallen	46	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-42	Auswahl der Stakeholder	17	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-43	Einbindung der Stakeholder	17, 20, 31, 44	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-44	Anliegen der Stakeholder	17, 20, 31, 44	

BERICHTERSTATTUNGSGRUNDSÄTZE

GRI 102	Allg. Standardangaben	102-45	In den Bericht einbezogene Unternehmen	03	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-46	Bestimmung der Berichtsinhalte	03, 20	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-47	Wesentliche Themen des Berichts	22	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-48	Neuformulierung von Informationen aus vorherigen Berichten	S. 20 Die Umweltkennzahlen für 2016 wurden rückwirkend angepasst. Die entsprechenden Stellen sind gekennzeichnet.	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-49	Veränderungen in der Berichterstattung	20	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-50	Berichtszeitraum	02	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-51	Veröffentlichung des letzten Berichts	02	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-52	Berichtszyklus	02	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-53	Ansprechpartner	02	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-54	In Übereinstimmung mit der Option „Kern“	02	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-55	GRI Content Index	70	
GRI 102	Allg. Standardangaben	102-56	Externe Prüfung	03	

WESENTLICHE THEMEN 2016

GRI 201: WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNG 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	05	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	05	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	05	
GRI 201	Wirtschaftliche Leistung	201-1	Erwirtschafteter und verteilter Wert	05 f.	
GRI 201	Wirtschaftliche Leistung	201-3	Deckung der Verpflichtung aus leistungsorientierten Pensionsplänen	05	

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 203: INDIREKTE WIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22, 30	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Dieses Thema wird bei der TLG IMMOBILIEN aktuell nicht über einen expliziten Managementansatz gesteuert oder evaluiert.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes		
GRI 203	Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	203-1	Entwicklung und Auswirkung von Infrastrukturinvestitionen sowie unterstützte Dienstleistungen	S. 15 Beispiel Büro: S. 28 ff. Beispiel Einzelhandel: S. 30	Ohne Umfang, da eine monetäre Bewertung nicht erfolgt.
GRI 203	Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	203-2	Art und Umfang wesentlicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen	13	
GRI 204: BESCHAFFUNG 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	08, 22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	12 f.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	12 f.	
GRI 204	Beschaffung	204-1	Anteil an Ausgaben für regionale Beschaffung	12	Ohne monetären Wert, da die Zahlen in der Form aktuell nicht vorliegen.
GRI 205: ANTI-KORRUPTION 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	08, 22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	08 ff., 10 ff.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	11	
GRI 205	Anti-Korruption	205-2	Informationen und Schulungsmaßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	11	
GRI 205	Anti-Korruption	205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	11	
GRI 206: WETTBEWERBSWIDRIGES VERHALTEN 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	08, 22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	08 ff., 10 ff.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	11	
GRI 206	Wettbewerbswidriges Verhalten	206-1	Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartellbildung	11	
GRI 302: ENERGIE 2016					

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22, 35	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	33 ff., 35 ff., 39 f.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	37, 39 f.	
GRI 302	Energie	302-1	Energieverbrauch innerhalb des Unternehmens	40	
GRI 302	Energie	302-2	Energieverbrauch außerhalb des Unternehmens	37	
GRI 302	Energie	302-3	Energieintensität	37, 38	
		CRE1	Energieintensität der Gebäude	33, 37, 38	

GRI 303: WASSER UND ABWASSER 2018

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Das Thema Wasser wird derzeit nicht über einen expliziten Managementansatz gesteuert oder evaluiert.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes		
GRI 303	Wasser	303-3	Gesamtwasserentnahme nach Quelle	38	
		CRE2	Wasserintensität der Gebäude	33, 38	

GRI 304: BIODIVERSITÄT 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Dieses Thema wird von der TLG IMMOBILIEN derzeit nicht über einen expliziten Managementansatz gesteuert oder evaluiert. Dennoch haben wir selbstverständlich im Blick, ob sich Objekte in einem Naturschutzgebiet befinden oder daran angrenzen, und ergreifen im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes		
GRI 304	Biodiversität	304-1	Standorte in Schutzgebieten	S. 39 Derzeit hat die TLG IMMOBILIEN keine Standorte oder Objekte in Naturschutzgebieten.	

GRI 305: EMISSIONEN 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	33 ff.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	35	
GRI 305	Emissionen	305-1	Direkte CO ₂ -Emissionen	38, 40, 65	
GRI 305	Emissionen	305-2	Indirekte CO ₂ -Emissionen	65	
GRI 305	Emissionen	305-3	Andere indirekte CO ₂ -Emissionen	60	
GRI 305	Emissionen	305-4	Intensität der CO ₂ -Emissionen	40	
		CRE3	CO ₂ -Emissionen der Gebäude	60, 65	

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
---------------------	--------------------	--------	---------------------	------------------	--------------

GRI 306: ABWASSER UND ABFALL 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Dieses Thema wird derzeit nicht über einen expliziten Managementansatz gesteuert und evaluiert.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes		
GRI 306	Abwasser und Abfall	306-1	Gesamtvolumen der Abwassereinleitung nach Qualität und Einleitungsort	38, 40	

GRI 307: COMPLIANCE (UMWELT) 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	08, 22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	08 ff., 10 ff.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	10 f.	
GRI 307	Compliance (Umwelt)	307-1	Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und Vorschriften	Im Berichtsjahr sind keine Vorfälle der Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und Vorschriften bekannt geworden. Es gab keine Bußgelder und Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und Vorschriften.	

GRI 308: BEWERTUNG DER LIEFERANTEN HINSICHTLICH ÖKOLOGISCHER ASPEKTE 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Dieses Thema wird derzeit nicht über einen expliziten Managementansatz gesteuert oder evaluiert.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes		
GRI 308	Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte	308-2	Negative ökologische Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	Negative ökologische Auswirkungen in der Lieferkette sind nicht bekannt geworden.	

GRI 401: BESCHÄFTIGUNG 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22, 42	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	41 f., 43 f., 45 f., 46, 47 ff., 50 f.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	Eine explizite Evaluation des Managementansatzes findet derzeit nicht statt.	
GRI 401	Beschäftigung	401-1	Anzahl und Rate neuer Mitarbeiter; Personalfuktuation nach Alter, Geschlecht und Region	44	
GRI 401	Beschäftigung	401-2	Betriebliche Leistungen, die Vollzeitbeschäftigten gewährt werden	44	
GRI 401	Beschäftigung	401-3	Rückkehrer nach Elternzeit	45	Ohne Verbleibrate, da die Zahlen in dieser Form nicht vorliegen.

GRI 402: ARBEITNEHMER-ARBEITGEBER-VERHÄLTNIS 2016

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22, 42	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	41 f.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	Eine explizite Evaluation des Managementansatzes findet derzeit nicht statt.	
GRI 402	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	402-1	Mindestmitteilungsfristen bzgl. betrieblicher Veränderungen	47	

GRI 403: ARBEITSSICHERHEIT UND GESUNDHEITSSCHUTZ 2018

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22, 42	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	50 f.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	50	
GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	50	
GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	50	
GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	51	
GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	51	

GRI 404: AUS- UND WEITERBILDUNG 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22, 42	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	47 ff.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	Eine explizite Evaluation des Managementansatzes findet derzeit nicht statt.	
GRI 404	Aus- und Weiterbildung	404-1	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung nach Mitarbeiterkategorie	48	
GRI 404	Aus- und Weiterbildung	404-2	Programme für Wissenstransfer und lebenslanges Lernen	47, 48, 49	
GRI 404	Aus- und Weiterbildung	404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die regelmäßig eine Leistungsbeurteilung erhalten nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	49, 50	

GRI 405: VIELFALT UND CHANCENGLEICHHEIT 2016

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22, 42	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	46	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	Eine explizite Evaluation des Managementansatzes findet derzeit nicht statt.	
GRI 405	Vielfalt und Chancengleichheit	405-1	Zusammensetzung der Kontrollorgane und der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie, Geschlecht und Altersgruppe	42, 46	
GRI 405	Vielfalt und Chancengleichheit	405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	46	

GRI 406: ANTI-DISKRIMINIERUNG/GLEICHBEHANDLUNG 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	46	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	46	
GRI 406	Anti-Diskriminierung/Gleichbehandlung	406-1	Anzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	46	

GRI 407: VEREINIGUNGSFREIHEIT UND RECHT AUF KOLLEKTIVVERHANDLUNG 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	47	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	Eine explizite Evaluation des Managementansatzes findet derzeit nicht statt.	
GRI 407	Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung	407-1	Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlung gefährdet sein könnten	Die TLG IMMOBILIEN ist ausschließlich in Deutschland tätig. Das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlung wird an allen Standorten gewährt. Bei beauftragten Unternehmen minimiert die TLG IMMOBILIEN Risiken im Bereich Arbeitsrecht durch ihre Vertragsdokumente und einen Verhaltenskodex für Dienstleister.	

GRI 413: LOKALE GEMEINSCHAFTEN 2016

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Das Thema wird derzeit nicht über einen expliziten Managementansatz gesteuert oder evaluiert.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes		
GRI 413	Lokale Gemeinschaften	413-1	Prozentsatz der Geschäftsstandorte, bei denen Maßnahmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme umgesetzt wurden	32	

GRI 414: BEWERTUNG DER LIEFERANTEN HINSICHTLICH GESELLSCHAFTLICHER ASPEKTE 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Dieses Thema wird derzeit nicht über einen expliziten Managementansatz gesteuert oder evaluiert. Wir nutzen einen Verhaltenskodex für Lieferanten, der auch gesellschaftliche Aspekte abdeckt.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes		
GRI 414	Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte	414-2	Negative gesellschaftliche Auswirkungen in der Lieferkette	Negative gesellschaftliche Auswirkungen in der Lieferkette sind nicht bekannt geworden.	

GRI 415: POLITIK 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Dieses Thema wird aktuell nicht über einen expliziten Managementansatz evaluiert. Die TLG IMMOBILIEN steht in einem kontinuierlichen Austausch mit der Politik auf Landes- und kommunaler Ebene, bleibt bei der politischen Arbeit aber neutral und tätigt keine politischen Spenden. Mitgliedschaften des Unternehmens in Partei- oder parteinahen Netzwerken sind ebenfalls ausgeschlossen.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes		
GRI 415	Politik	415-1	Gesamtwert politischer Spenden	19	

GRI 416: KUNDENGESUNDHEIT UND -SICHERHEIT 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
---------	------------------	-------	---	----	--

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	30 f.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	Eine explizite Evaluation des Managementansatzes findet derzeit nicht statt.	
GRI 416	Kundengesundheit und -sicherheit	416-1	Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit	30 f.	
GRI 416	Kundengesundheit und -sicherheit	416-2	Vorfälle, in den Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Auswirkungen von Produkten/Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit nicht eingehalten wurden	31	

GRI 417: KENNZEICHNUNG VON PRODUKTEN UND DIENSTLEISTUNGEN 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	08, 22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	10 f.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	10 f.	
GRI 417	Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	417-2	Verstöße gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Informationen über und der Kennzeichnung von Produkten	Im Berichtsjahr sind keine Verstöße gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Informationen über und in Bezug auf die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen bekannt geworden.	

GRI 419: SOZIOÖKONOMISCHE COMPLIANCE 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	08, 22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	08, 10 f.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	10 f.	
GRI 419	Sozioökonomische Compliance	419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozioökonomischen Bereich	Im Berichtszeitraum sind keine Fälle der Nichteinhaltung von Gesetzen im sozioökonomischen Bereich bekannt geworden. Es gab keine Bußgelder oder monetäre Strafen.	

NICHT DURCH GRI ABGEDECKT: BESTANDSQUALITÄT 2018

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	23 ff., 26 ff.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	25, 27 f.	

NICHT DURCH GRI ABGEDECKT: MIETERZUFRIEDENHEIT 2018

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
---------	------------------	-------	---	----	--

GRI Standard Nummer	GRI Standard Titel	Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	30 f.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	18	

NICHT DURCH GRI ABGEDECKT: BESTANDSERHALT 2018

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	23 ff., 26 ff.	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	Eine explizite Evaluation des Managementansatzes findet derzeit nicht statt.	

NICHT DURCH GRI ABGEDECKT: NACHHALTIGE NUTZUNGSKONZEPTE 2018

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	22	
GRI 103	Managementansatz	103-2	Bestandteile des Managementansatzes	32	
GRI 103	Managementansatz	103-3	Evaluation des Managementansatzes	Eine explizite Evaluation des Managementansatzes findet derzeit nicht statt.	

EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICE RECOMMENDATIONS

PORTFOLIO – UMWELT

						Gesamtportfolio						
						absolut		Like-for-Like				
Einflussbereich	EPRA Code	Kennzahl		Einheit	2016	2017**	2018	2017**	%-Veränderung 2018 2017/2018			
Energie	Elec-Abs Elec-LfL	Strom	Vom Vermieter bezogene Elektrizität	Allgemein- und Leerstandsflächen Portfolioteil A	kWh	17.365.013	19.975.097	24.001.363	19.009.571	22.618.323	19	
				davon Grünstrom***	kWh	-	16.207.272	19.071.497	14.387.300	18.151.533	26	
			Vom Mieter bezogene Elektrizität	Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B	kWh	32.843.769	36.091.396	30.296.453	28.527.118	28.903.754	1	
				davon Grünstrom	kWh	-	11.288.813	5.617.969	5.456.230	5.617.969	3	
			Elektrizität gesamt	Stromverbrauch gesamt	kWh	50.208.782	56.066.493	54.297.816	47.536.689	51.522.077	8	
				% aus erneuerbaren Quellen	%	-	49	45	42	46	11	
			m ² der einbezogenen Nutzfläche	einbezogene Nutzfläche Portfolioteil B	m ²	172.073	175.880	158.295	151.152	151.152	0	
			Geschätzte Elektrizität	Geschätzter Stromverbrauch	%	0	0	0	0	0	-	
		DH&C-Abs DH&C-LfL	Fernwärme und -kälte	Vom Vermieter bezogene Fernwärme/-kälte	Allgemein- und Leerstandsflächen Portfolioteil A	kWh	31.775.812	47.934.146	45.415.100	35.234.868	21.390.021	-39
	Vom Mieter bezogene Fernwärme/-kälte			Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B	kWh	8.938.063	3.373.410	2.901.610	1.867.377	1.720.134	-8	
	Fernwärme/-kälte gesamt			Wärme- und Kälteenergie gesamt	kWh	40.713.875	51.307.556	48.316.710	37.102.245	23.110.155	-38	
				m ² der einbezogenen Nutzfläche	einbezogene Nutzfläche	m ²	930.792	1.066.631	1.038.418	911.263	1.038.418	14
					Geschätzte Fernwärme/-kälte	Geschätzter Wärme- und Kälteverbrauch	%	0	0	0	0	0
		Fuels-Abs Fuels-LfL	Brennstoffe	Vom Vermieter bezogene Brennstoffe	Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil A	kWh	23.764.727	21.196.185	15.767.313	57.815.042	33.274.014	-42
				davon Heizöl	kWh	3.382.530	4.624.340	353.050	3.535.050	353.050	-90	
				davon Gas	kWh	20.382.197	16.571.845	15.446.156	18.753.004	11.883.993	-37	
				davon CO ₂ -neutrales Erdgas****	kWh	-	9.842.941	9.567.057	7.480.060	14.132.944	89	
				Vom Mieter bezogene Brennstoffe	Allgemein-, Leerstands- und Mieterflächen im Portfolioteil B	kWh	1.157.159	6.371.778	5.168.811	5.297.323	5.925.718	12
				davon Gas	kWh	1.157.159	4.391.749	5.052.510	4.342.689	5.052.510	16	
	davon CO ₂ -neutrales Erdgas****			kWh	-	12.826	165.478	12.826	44.369	246		
	Brennstoffe gesamt			Heizenergie gesamt*****	kWh	24.921.886	27.567.963	20.936.124	63.112.365	39.199.732	-38	
				% aus erneuerbaren Quellen	%	-	36	46	12	36	205	
				m ² der einbezogenen Nutzfläche	einbezogene Nutzfläche	m ²	930.792	1.066.631	1.038.418	911.263	1.038.418	14
				Geschätzte Brennstoffe	Geschätzter Brennstoffverbrauch	%	0	0	0	0	0	-
	Energy-Int			Energieintensität	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	258	257	206	238	206	-13
					Stromintensität Portfolioteil B	kWh/m ² /Jahr	191	205	191	189	191	1
		Energieintensität gesamt*****	kWh/m ² /Jahr		-	-	-	-	-	-		
Emissionen	GHG-Indir-Abs	Indirect	Scope 2	t CO ₂	173,6	57,13	24,41					
			Scope 3	t CO ₂	46.557	27.365,62	23.320,14					
			Total	t CO ₂	46.730,6	27.422,75	23.344,54					
	GHG-Int	(Scope 1+ scope 2)/m ²	t CO ₂ /m ² /Jahr	0,02	0,03	0,02						
Wasser	Water-Abs, Water-LfL		Vom Vermieter bezogenes Wasser	m ³	290.626	339.506	303.750	335.920	275.188	-18		
			Vom Mieter bezogenes Wasser	m ³	36.873	38.061	31.530	35.891	33.556	-7		
			Wasser gesamt	m ³	327.499	377.567	335.279	371.811	308.744	-17		
			m ² der einbezogenen Nutzfläche	m ³	1.025.615	1.080.216	1.130.784	1.005.908	1.005.908	0		
		Water-Int	Wasserintensität	m ³ /m ² /Jahr	0,32	0,35	0,30	0,37	0,31	-17		

* Ohne Hotel

** Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

*** Erst ab 2017 erfasst

**** Eine Unterteilung der verbrauchten Heizenergie nach Energieträgern ist derzeit nur für die Verbräuche möglich, die von der TLG IMMOBILIEN beschafft, verteilt und verrechnet werden.

***** Eine Berechnung der gesamten Energieintensität ist nicht möglich, da die Nutzfläche für den Stromverbrauch Portfolioteil A aktuell nicht erhoben werden kann.

						Büro						Einzelhandel						Sonstige			
		absolut		Like-for-Like				absolut		Like-for-Like				absolut		Like-for-Like					
2016**	2017**	2018	2017**	2018	%-Veränderung 2017/2018	2016**	2017**	2018	2017**	2018	%-Veränderung 2017/2018	2016**	2017**	2018	2017**	2018	%-Veränderung 2017/2018	2018	%-Veränderung 2017/2018		
13.307.402	16.298.493	20.048.923	15.051.560	14.688.735	-2	4.015.608	3.624.796	3.877.848	3.917.527	3.865.027	-1	42.003	51.808	74.592	40.484	74.592	84	74.592	84		
-	-13.099.547	15.715.001	10.760.564	14.688.735	37	-	-3.288.778	3.281.904	3.586.252	3.388.206	-6	-	40.484	74.592	40.484	74.592	84	74.592	84		
2.740.604	1.737.305	1.658.714	119.533	117.973	-1	24.395.455	28.521.498	28.637.739	26.789.813	27.245.040	2	5.707.710	5.832.593	0	0	0	-	0	-		
-	-119.533	117.973	119.533	117.973	-1	-	-5.336.687	5.499.996	5.336.697	5.499.996	3	-	-5.832.593	0	0	0	-	0	-		
16.048.006	18.035.798	21.707.637	15.171.093	14.806.708	-2	28.411.063	32.146.294	32.515.587	30.707.340	31.110.067	1	5.749.713	5.884.401	74.592	40.484	74.592	84	74.592	84		
-	73	73	72	100	39	-	27	27	29	29	-2	-	100	100	100	100	0	100	0		
44.709	21.388	21.388	21.388	21.388	0	111.480	138.608	136.907	129.764	129.764	0	15.884	15.884	0	0	0	-	0	-		
0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	-		
21.577.102	38.222.514	36.642.174	27.229.192	21.390.021	-21	9.696.870	9.085.210	8.253.564	0	0	-	501.840	626.423	519.362	327.630	227.242	-31	227.242	-31		
2.256.945	1.867.377	1.720.134	1.867.377	1.720.134	-8	4.612.903	1.506.033	1.181.476	0	0	-	2.068.215	0	0	0	0	-	0	-		
23.834.047	40.089.891	38.362.308	29.096.569	23.110.155	-21	14.309.773	10.591.243	9.435.040	0	0	-	2.570.055	626.423	519.362	0	0	-	0	-		
497.618	642.430	630.972	503.872	503.872	0	407.086	401.475	400.596	400.541	400.541	0	26.088	22.726	6.850	6.850	6.850	0	6.850	0		
0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	-		
13.757.454	7.892.368	7.296.843	27.229.192	21.390.021	-21	9.406.383	13.303.817	8.502.363	8.106.152	7.236.088	-11	600.890	0	0	0	0	-	0	-		
0	63.308	116.301	0	0	-	3.382.530	4.624.340	353.050	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	-		
13.757.454	7.892.368	7.296.843	0	0	-	6.023.853	8.679.477	8.149.313	8.106.152	7.236.088	-11	600.890	0	0	0	0	-	0	-		
-	7.125.072	6.791.827	5.698.376	11.378.977	100	-	2.717.869	2.775.230	1.781.684	2.753.967	55	-	0	0	0	0	-	0	-		
559.022	333.547	294.061	333.547	294.061	-12	598.137	4.071.028	4.923.927	4.021.968	4.455.753	11	0	0	0	0	0	-	0	-		
559.022	333.547	294.061	333.547	294.061	-12	598.137	4.058.202	4.758.449	4.009.142	4.411.384	10	0	0	0	0	0	-	0	-		
-	0	0	0	0	-	-	12.826	165.478	12.826	44.369	246	-	0	0	0	0	-	0	-		
14.316.476	8.225.915	7.590.904	27.562.739	21.684.082	-21	10.004.520	17.374.845	13.426.290	12.128.120	11.691.841	-4	600.890	0	0	0	0	-	0	-		
-	87	89	21	52	154	-	16	22	15	24	62	-	0	0	0	0	-	0	-		
497.618	642.430	630.972	503.872	503.872	0	407.086	401.475	400.596	400.541	400.541	0	26.088	22.726	6.850	6.850	6.850	-100	6.850	-100		
0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	-		
77	75	73	81	70	-14	60	70	57	66	60	-8	122	112	76	91	76	-17	76	-17		
61	81	78	6	6	-1	219	206	209	206	210	2	359	367	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
144.714	187.807	174.273	504.867	544.385	8	140.787	145.240	126.714	491.722	499.031	1	5.125	6.459	2.763	4.369	2.763	-37	2.763	-37		
10.101	7.000	6.766	7.000	6.766	-3	19.660	25.999	24.763	24.522	24.027	-2	7.112	5.062	0	4.369	2.763	-37	2.763	-37		
154.815	194.807	181.039	511.867	551.151	8	160.447	171.239	151.477	516.244	523.058	1	12.237	11.521	2.763	8.738	5.526	-100	5.526	-100		
504.867	544.385	625.440	510.025	510.025	100	491.722	499.031	498.366	481.935	170.513	100	29.026	36.800	6.978	13.948	13.948	15	13.948	15		
0,31	0,36	0,29	0,34	0,30	-11	0,33	0,34	0,30	0,39	0,31	-22	0,42	0,31	0,40	0,63	0,40	-37	0,40	-37		

EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICE RECOMMENDATIONS

PORTFOLIO – SOZIAL*

	EPRA Code	Indikator	Einheit	2018	2017
Gesundheit und Sicherheit	H&S-Asset	Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen von Objekten	%	100	100
	H&S-Comp	Gesamtzahl der Verstöße gegen Vorschriften oder freiwillige Verhaltensregeln im Zusammenhang mit den Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	Anzahl	0	0
Gemeinschaften	Comty-Eng	Anteil der Objekte, bei denen Programme zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, zur Beurteilung sozialer oder/und ökologischer Auswirkungen oder Programme zur Standortentwicklung implementiert sind	%	1,5	1,2

* Für eine detaillierte Darstellung siehe Seite 69.

GESCHÄFTSBETRIEB – UMWELT

EPRA Code	Indikator	Einheit	Absolut			Like-for-like***			
			2018**	2017	2016	2018	2017	%-Veränderung 2017/2018	
Elec-Abs Elec-Lfl	Strom	Vom Vermieter bezogene Elektrizität	kWh	149.385	160.597	176.228			
		davon Grünstrom	kWh	149.385	160.597	-			
		% aus erneuerbaren Quellen	%	100	100	-			
		m ² der einbezogenen Nutzfläche	m ²	4.460	4.258	3.872			
DH&C-Abs DH&C-Lfl****	Fernwärme und -kälte	Vom Vermieter bezogene Fernwärme/-kälte	kWh	N/A	N/A	N/A			
		% aus erneuerbaren Quellen	kWh	N/A	N/A	N/A			
		m ² der einbezogenen Nutzfläche		N/A	N/A	N/A			
Energie	Fuels-Abs Fuels-Lfl****	Vom Vermieter bezogene Brennstoffe	kWh	402.806	589.056	705.336	281.291	285.477	-1,47
		% aus erneuerbaren Quellen	%	30	48				
		m ² der einbezogenen Nutzfläche		3.460	5.119	4.375			
	Energy-Int	Energieintensität	Heizenergieintensität	kWh/m ² /Jahr	35	23	92		
Stromintensität			kWh/m ² /Jahr	33	38	41			
Energieintensität gesamt			kWh/m ² /Jahr	69	61	133			

Die Zahlen für 2017 wurden rückwirkend angepasst.

* Die Brennstoffe beziehen sich ausschließlich auf den Kraftstoffverbrauch des Fuhrparks.

** Zum Zeitpunkt der Erhebung lagen noch nicht alle Verbrauchsabrechnungen vor.

*** Eine Like-for-Like Darstellung der Werte 2017 gegenüber 2018 ist derzeit nicht möglich, da die Werte nur vereinzelt vorliegen.

**** Eine Unterteilung der verbrauchten Heizenergie nach Energieträger ist derzeit nicht möglich.

EPRA Code	Indikator	Einheit	Absolut			Like-for-like*				
			2018	2017	2016	2018	2017	%-Veränderung 2017/2018		
Emissionen	GHG Dir-Abs	Treibhausgasemissionen	t CO ₂	74,80	81,2	79,9				
	GHG Indir-Abs	Treibhausgasemissionen	t CO ₂	97,46	135,7	173,6				
	GHG-Int	Treibhausgasintensität	t CO ₂	0,02	0,04	0,02				
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	Wasser	Vom Vermieter bezogenes	m ³	638	1.483	832			
			Wasser gesamt	m ³	638	1.483	832			
			m ² der einbezogenen Nutzfläche	m ²	3.460	5.119	4.375			
	Water-Int	Wasserintensität	m ³ /m ² /year		0,18	0,29	0,19			
			m ² /Mitarbeiter		4,87	13,36	7,49			

* Eine Like-for-Like Darstellung der Werte 2017 gegenüber 2018 ist derzeit nicht möglich, da die Werte nur vereinzelt vorliegen.

GESCHÄFTSBETRIEB – SOZIAL & CORPORATE GOVERNANCE

EPRA Code	Indikator	Einheit	2018	2017	%-Veränderung 2017/2018		
Gesundheit und Sicherheit	H&S-Emp	Verletzungsrate (Pro 1.000.000 Arbeitsstunden)	Direkte Mitarbeiter	%	0,00007	0,00003	133,3
		Ausfalltagerate (Pro 100.000 Arbeitsstunden)	Direkte Mitarbeiter	%	0	0	0,0
		Abwesenheitsrate (Tag pro Mitarbeiter)	Direkte Mitarbeiter	%	0,04	0,03	33,3
		Todesfälle	Direkte Mitarbeiter	Anzahl	0	0	0,0
Diversity-Emp	Mitarbeiterdiversität	Aufsichtsrat		%	17	17	0,0
		Vorstand		%	0	0	0,0
		Führungskräfte (Level 2)*		%	20	20	0,0
		Führungskräfte (Level 3)*		%	58	58	0,0
		Alle Mitarbeiter		%	51	53	-3,8
		Aufsichtsrat**	Verhältnis (Männer/Frauen)	1:1	1:1		
Diversität	Diversity-Pay****	Vorstand***	Verhältnis (Männer/Frauen)	N/A	N/A		
		Führungskräfte (Level 2)*	Verhältnis (Männer/Frauen)	1,02:1	1,3:1		
		Führungskräfte (Level 3)*	Verhältnis (Männer/Frauen)	1,01:1	1,2:1		
		Alle Mitarbeiter	Verhältnis (Männer/Frauen)	1,3:1	1,2:1		

EPRA Code	Indikator	Einheit	2018	2017	%-Veränderung 2017/2018	
Emp- Training	Mitarbeitertraining und -entwicklung	Frauen	Durchschnittliche Stundenanzahl	20,5	39,2	-47,7
		Männer	Durchschnittliche Stundenanzahl	14,5	30,6	-52,6
		Alle Mitarbeiter	Durchschnittliche Stundenanzahl	18,0	35,0	-48,6
Mitarbeiter Emp-Dev	Leistungsbeurteilungen der Mitarbeiter	Frauen	%	100	100	0,0
		Männer	%	100	100	0,0
		Alle Mitarbeiter	%	100	100	0,0
Emp-Turn- over****	Neueinstellungen	Gesamtzahl neuer Mitarbeiter	Anzahl	42	14	200
		Anteil neuer Mitarbeiter	%	0,321	0,126	155
	Abgänge	Gesamtzahl der abgegangenen Mitarbeiter	Anzahl	16	15	6,7
		Anteil der abgegangenen Mitarbeiter	%	0,122	0,135	-9,6
	Fluktuationsquote	%	7,6	6,4	18,8	
	Gesamtzahl der Mitarbeiter	Anzahl	131	111	18	
Corporate Governance	Gov-Board	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	Anzahl	6	6	0,0
		Executive	Anzahl	0	0	0,0
		Non executive	Anzahl	6	6	0,0
	Gov-Selec	Durchschnittliche Amtszeit	Monate	29,3	32,7	-10,4
	Gov-Selec	Verfahren zur Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	Prozessbe- schreibung	GB 2018, S. 54 ff., NB 2018 S. 08 f.	GB 2017, S. 49	
	Gov-Col	Verfahren zur Verwaltung von Interessenkonflikten	Prozessbe- schreibung	GB 2018, S. 56	GB 2017, S. 48 ff.	

* TLG IMMOBILIEN spezifisches Managementlevel.

** Für die Geschlechterunabhängige Vergütung, siehe GB 2018, S. 94

*** Der Frauenanteil beträgt 0 im Vorstand.

**** Mehr Informationen zu der Geschlechtervergütungsquote erhalten Sie in diesem Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 83.

***** Die Mitarbeiterfluktuation beinhaltet ausschließlich mitarbeiterbezogene Abgänge.

EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES

Code	Leistungsindikator	Einheit	Seite
Umwelt			
Elec-Abs	Stromverbrauch gesamt	kWh/Jahr	80, 82
Elec-LfL	Stromverbrauch Like-for-like	kWh/Jahr	80, 82
DH&C-Abs	Heizenergieverbrauch gesamt (Fernwärme)	kWh/Jahr	80, 82
DH&C-LfL	Heizenergieverbrauch Like-for-like (Fernwärme)	kWh/Jahr	80, 82
Fuels-Abs	Kraftstoffverbrauch gesamt	kWh/Jahr	80, 82
Fuels-LfL	Kraftstoffverbrauch Like-for-like	kWh/Jahr	80, 82
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	kWh/m ² /Jahr	37, 82
GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen gesamt (Scope 1)	t CO ₂ /Jahr	80, 83
GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen gesamt (Scope 2)	t CO ₂ /Jahr	80, 83
GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen	t CO ₂ /m ²	80, 83
Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	m ³ /Jahr	80, 83
Water-LfL	Wasserverbrauch Like-for-like	m ³ /Jahr	80, 83
Water-Int	Wasserintensität der Gebäude	m ³ /m ² /Jahr	33, 38
Waste-Abs	Abfall Gesamtgewicht	t/Jahr	Der Mengennachweis für die Abfuhr der TLG IMMOBILIEN sowie für die Abfalltonnen der Mieter ist nicht möglich, da der Füllgrad der abgeholt und in Rechnung gestellten Tonnen nicht bekannt ist. Papier- und Recyclingabfälle werden im deutschen Abfallsystem zu Teilen kostenfrei und ohne Beleg abgeholt. Ein Nachweis über die abgeholt Mengen liegt uns daher nicht vor.
Waste-LfL	Abfall Gesamtgewicht Like-for-like	t/Jahr	
Cert-Tot	Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten	Anzahl	33, 34, 35
Sozial			
Diversity-Emp	Zusammensetzung der Unternehmensführung	%	41, 46
Diversity-Pay	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied		41, 46
Emp-Training	Durchschnittliche jährliche Zahl der Weiterbildungsstunden	Anzahl	41, 48
Emp-Dev	Leistungsbeurteilungen	%	41, 49
Emp-Turnover	Mitarbeiterfluktuation	Anzahl %	41, 44 84
H&S-Emp	Arbeitssicherheit	Anzahl	41, 50, 51
H&S-Asset	Auf Arbeitssicherheit überprüfte Standorte	%	23, 30
H&S-Comp	Nichteinhaltung von Arbeitssicherheitsstandards	Anzahl	23, 31
Comty-Eng	Standorte mit gesellschaftlichem Engagement	%	82
Governance			
Gov-Board	Zusammensetzung des Kontrollorgans	Anzahl	08 f.
Gov-Selec	Auswahlprozess des Kontrollorgans		GB 2018, S. 09
Gov-Col	Interessenskonflikte		GB 2018, S. 09 ff.

102-53

KONTAKT UND IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION:

Christoph Wilhelm
Telefon: +49 30 2470 6355
E-Mail: christoph.wilhelm@tlg.de
Internet: www.tlg.de

KONZEPTION UND GESTALTUNG:

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Hinweis:

Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für beide Geschlechter.

Der vorliegende Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Dieses Dokument enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf den Meinungen und Annahmen, die die Mitglieder des Managements der TLG IMMOBILIEN AG nach bestem Wissen getroffen haben. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen kalkulierbaren und unkalkulierbaren Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass Umsatz, Profitabilität, Zielerreichung und Ergebnisse der TLG IMMOBILIEN AG stark von denen abweichen können, die ausdrücklich oder implizit in dieser Veröffentlichung enthalten sind. Aus diesem Grund sollten diejenigen, die in Besitz dieser Veröffentlichung kommen, nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen vertrauen. Die TLG IMMOBILIEN AG übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit dieser zukunftsgerichteten Aussagen und wird sie nicht an zukünftige Ergebnisse und Entwicklungen anpassen.