

Inhalt

- 02 Editorial
- 04 Über diesen Bericht

- 06 **TLG IMMOBILIEN AG – UNSER WEG FÜHRT ÜBER QUALITÄT**
- 07 Unternehmen
- 16 Nachhaltigkeit bei der TLG IMMOBILIEN
- 19 Im Dialog mit den Stakeholdern
- 22 Governance und Compliance

- 25 **BESTANDSAUFNAHME: EIN SICHERES FUNDAMENT**
- 26 Ökonomie und Wertschöpfung: Eine langfristige Ausrichtung
- 31 Umwelt: Effizienz steht im Fokus
- 34 Mitarbeiter und Soziales: Stabil vernetzt
- 40 Ausblick und Ziele

- 42 **KENNZAHLEN UND INFORMATIONEN**
- 43 Umwelt- und Mitarbeiterkennzahlen
- 55 GRI Content Index
- 60 EPRA Sustainability Performance Measures

- 61 Kontakt und Ansprechpartner

DER ERSTE SCHRITT

In den vergangenen Jahren haben wir die Weichen für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung gestellt. Nachdem nun die Orientierungsmarken stehen, wollen wir für unsere Stakeholder regelmäßig ergänzend zur Finanzberichterstattung unsere Unternehmensleistung auch in Bezug auf ökologische und soziale Aspekte dokumentieren. Mit diesem Nachhaltigkeitsbericht gehen wir dazu den ersten Schritt.

Wie bei jedem Weg, auf den wir uns begeben, verfolgen wir auch hier ein klares Ziel: Wir wollen das langfristige Vertrauen unserer Partner weiter stärken.

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

man könnte davon ausgehen, dass das Geschäft mit Immobilien aufgrund seiner langfristigen Planungshorizonte per se nachhaltig ist. Eine Immobilie wird in der Regel über viele Jahre genutzt – auch im gewerblichen Bereich. Darüber hinaus spielen energetische und soziale Aspekte hinsichtlich der Betriebskosten und des Nutzungspotenzials eines Objektes eine große Rolle.

Doch heute gehört zu einem nachhaltigen Immobilienmanagement weit mehr als das Zusammentragen von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Daten und ihre schrittweise Verbesserung nach Plan. Das liegt an einem Faktor, der für die Immobilienmärkte in dieser Form neu ist – der Flexibilisierung. Angestoßen durch den grundlegenden Wandel in der Arbeits- und Konsumwelt sind die Immobilienmärkte deutlich beweglicher und somit unberechenbarer geworden.

Dies rückt in Bezug auf unsere Bestands- und potenziellen Ankaufsobjekte Fragen noch stärker in das Aufmerksamkeitsfeld, die für uns als qualitätsorientierter Portfolio und Asset Manager auch bisher bereits wichtig waren:

- **Wird die Lage der Immobilie auch in zehn Jahren noch nachgefragt sein?**
- **Wie können unsere Objekte auch langfristig dem Nutzungskonzept der Mieter entsprechen?**
- **Lässt die Immobiliensubstanz auch in 20 Jahren noch eine ertragreiche Bewirtschaftung zu?**

Mit diesen und ähnlichen Fragen wollen wir uns in Zukunft noch intensiver auseinandersetzen und mit unseren Entscheidungen dafür sorgen, dass wir weiterhin auf einem erfolgreichen Weg bleiben.

Die Vorlage dieses Nachhaltigkeitsberichtes soll diese Intention unterstreichen. Sie soll für Sie das Signal sein, dass wir uns mit unserer langfristigen Aufgabe in Zukunft regelmäßig und für unsere Aktionäre und Partner transparent auseinandersetzen wollen. Über die Orientierung an den geltenden Standards der Nachhaltigkeitsberichterstattung werden wir uns dabei auch dem Vergleich mit der Branche stellen. Wir veröffentlichen diesen Nachhaltigkeitsbericht auf freiwilliger Basis, da wir aufgrund unserer Mitarbeiterzahl nicht der EU-Richtlinie zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Informationen unterliegen, die mit dem Jahr 2017 in Kraft treten wird.



Peter Finkbeiner — Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff — Mitglied des Vorstandes

Dies ist unser erster Nachhaltigkeitsbericht. Er stellt eine Bestandsaufnahme dar, für die wir bereits zahlreiche Informationen zusammentragen konnten. Diese Datenbasis werden wir in den kommenden Jahren um für uns relevante Daten weiter ausbauen. Im Zuge dessen planen wir, in unserem Unternehmen sukzessive ein effizientes und wirksames Nachhaltigkeitsmanagement zu implementieren.

Der erste Schritt ist getan, darüber freuen wir uns! Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre!

Berlin, im November 2016

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

— G4-1

ÜBER DIESEN BERICHT

Unser erster Nachhaltigkeitsbericht

Mit diesem Bericht veröffentlicht die TLG IMMOBILIEN ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht. Er ist eine erste Bestandsaufnahme und bildet die Grundlage für den Aufbau und die Entwicklung unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung über die nächsten Jahre. Auf Basis finanzieller und nichtfinanzieller Informationen zeichnet der Bericht ein ganzheitliches Bild unserer Unternehmensleistung. Die finanziellen Informationen umfassen Angaben zu unserem Geschäftsmodell, den Unternehmenszielen, der Geschäftsentwicklung 2015 sowie ausgewählte Finanzkennzahlen. Für weitergehende Informationen hierzu verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht 2015. Zu den nichtfinanziellen Aspekten zählen soziale und ökologische Aspekte der TLG IMMOBILIEN.

Wir veröffentlichen unseren Bericht auf freiwilliger Basis, da wir aufgrund unserer Mitarbeiterzahl nicht der im kommenden Jahr in Kraft tretenden EU-Richtlinie zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Informationen unterliegen werden. Damit möchten wir gegenüber unseren Anspruchsgruppen deutlich machen, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in unserer Wertschöpfungskette wichtig ist und in unsere Unternehmensentscheidungen mit einfließt.

Die Ausführungen in diesem Bericht orientieren sich am G4-Leitfaden der Global Reporting Initiative (GRI) und berücksichtigen branchenspezifische Angaben für „Construction and Real Estate“. Sie erfüllen nach unserer Einschätzung die Option „Kern“. — **G4-32** Darüber hinaus orientieren sich die Angaben an den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting, an den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie am Branchenkodex des ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Eine externe Prüfung der Berichtsinhalte durch einen unabhängigen Dritten wurde nicht vorgenommen. — **G4-33** Zukünftig soll der Nachhaltigkeitsbericht der TLG IMMOBILIEN jährlich erscheinen. — **G4-30**

Inhalte und Struktur

Zur Bestimmung der Berichtsinhalte haben wir die für die Nachhaltigkeit unserer Geschäftstätigkeit relevanten Themen zusammengetragen und ihre Relevanz über Benchmark-Analysen, Expertengespräche und Interviews mit Unternehmensvertretern, die im täglichen Austausch mit relevanten Stakeholdergruppen stehen, validiert. — **G4-18**

Die Felder Ökonomie, Ökologie und Soziales bilden die thematischen Schwerpunkte dieses Berichts. Die Gliederung des Berichts nach den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit spiegelt die drei wesentlichen Bereiche wider, auf die die TLG IMMOBILIEN mit ihrer Geschäftstätigkeit Einfluss nimmt und Auswirkungen hat.

Berichtsgrenzen

Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2015 (01.01.–31.12.2015) sowie das Vergleichsjahr 2014 (01.01.–31.12.2014). — **G4-28** Alle Personalkennzahlen sowie die Verbrauchswerte umfassen die TLG IMMOBILIEN Gruppe (TLG IMMOBILIEN) ohne die TLG Gewerbepark Grimma GmbH, die zum 31. Dezember 2015 verkauft wurde. — **G4-17**

TLG IMMOBILIEN AG – UNSER WEG FÜHRT ÜBER QUA- LITÄT

- 07 Unternehmen
- 16 Nachhaltigkeit bei der TLG IMMOBILIEN
- 19 Im Dialog mit den Stakeholdern
- 22 Governance und Compliance

Unternehmen

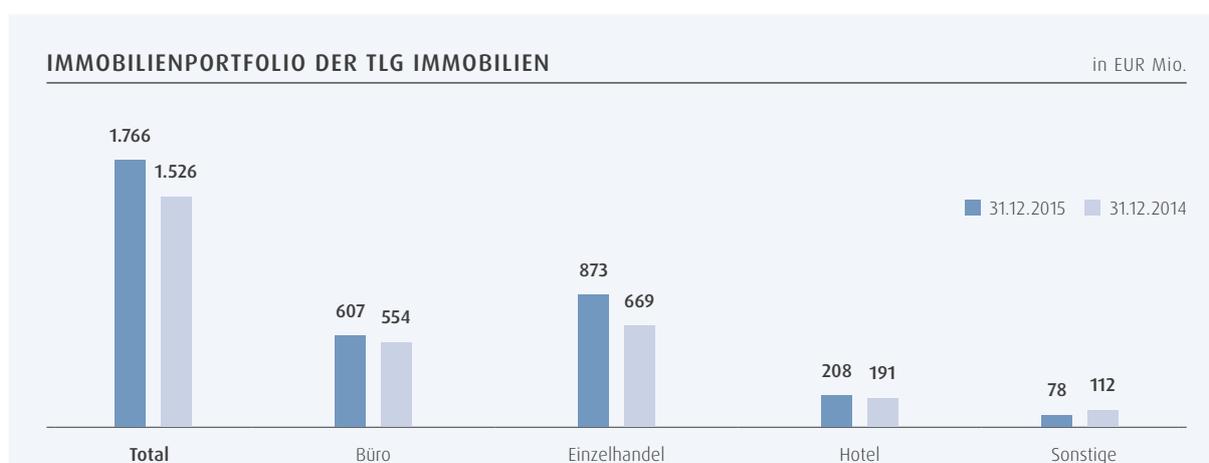
In der Vorbereitung auf den 2014 erfolgten Börsengang haben wir unser Unternehmen konsequent auf Wachstum ausgerichtet. Dabei spielt der Faktor Qualität für uns eine zentrale Rolle – sowohl in Bezug auf das Portfolio und seine Bewirtschaftung als auch hinsichtlich der Service-Dienstleistungen für unsere Mieter. Die Basis dafür liefern ein erstklassiger Bestand, das umfassende Immobilien-Know-how unserer Mitarbeiter sowie effiziente mieterorientierte Prozesse.

Unternehmensportrait

Die TLG IMMOBILIEN ist ein aktiver Portfolio Manager und Gewerbeimmobilienspezialist. Unsere Kernkompetenz ist die langfristige und nachhaltige Vermietung und Bewirtschaftung von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien. Unser Bestand umfasst derzeit hochwertige Büroimmobilien in Berlin sowie in den regionalen Wirtschaftszentren Dresden, Leipzig und Rostock als auch perspektivisch ab 2017 in Frankfurt am Main. Unsere Einzelhandelsobjekte befinden sich an demografisch stabilen bzw. wachsenden Standorten in hoch-

frequentierten Mikrolagen in Ostdeutschland. Unser Portfolio umfasste darüber hinaus zum Stichtag 31. Dezember 2015 fünf Hotels in Berlin, Dresden und Rostock. Im Laufe des Jahres 2016 konnten ergänzend zwei Hotels in Dresden und Leipzig erworben werden. Die TLG IMMOBILIEN ist ausschließlich in Deutschland tätig. — G4-3, G4-4, G4-6, G4-8

Zum 31. Dezember 2015 umfasste unser Immobilienbestand 418 Objekte (31.12.2014: 460) und hatte einen Immobilienwert (IFRS) von EUR 1,766 Mrd. (31.12.2014: EUR 1,526 Mrd.). — G4-9



Unser Portfolio zeichnet sich durch Objekte in guten und sehr guten Lagen mit vielen langfristigen Miet- bzw. Pachtverträgen aus.

Unsere Mieterstruktur setzt sich aus Unternehmen verschiedener Größe aus wirtschaftsstarken Branchen sowie der öffentlichen Hand zusammen. In der Assetklasse der Büroimmobilien zählen namhafte private Unternehmen und öffentliche Einrichtungen zu unseren Kunden. Die marktführenden Lebensmittel-Handelskonzerne sind Hauptmieter in der Assetklasse der Einzelhandelsimmobilien. Unsere innerstädtisch gelegenen Hotelobjekte sind an national und international tätige Hotelketten verpachtet. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio beträgt 6,5 Jahre per 31. Dezember 2015 (31.12.2014: 7,4 Jahre). Darüber hinaus verfügen wir über einen niedrigen Leerstand (31.12.2015: 3,7%; 31.12.2014: 3,9%) sowie eine durchweg sehr gute Gebäudesubstanz. Aus der Vermietung unserer Immobilien erzielen wir stabile Cashflows. — G4-4, G4-8

Weitere Portfolioinformationen und -kennzahlen finden Sie im Kapitel Ökonomie und Wertschöpfung **ab S. 26**.

Unser Unternehmen erbringt seine Leistungen mit einem erfahrenen Team aus Immobilienspezialisten und qualifizierten Mitarbeitern mit langjähriger Immobilienerfahrung. Gut aufeinander abgestimmte Strukturen und effiziente Prozesse unterstützen uns dabei. — **Geschäftsbericht 2015, S. 67 f., 83 f.**

Unser **Geschäftsmodell** beruht auf den folgenden Säulen, mit denen unser Unternehmen die wesentlichen Stufen der Immobilienwertschöpfungskette abbildet:

- **Strategisches Portfolio Management:** Wir beobachten unser Portfolio laufend unter Wertgesichtspunkten und entwickeln es strategisch weiter.
- **Asset und Property Management:** Über unsere Niederlassungen vor Ort übernehmen wir das kaufmännische Management unserer Immobilien sowie die Pflege der Mieterbeziehungen und koordinieren die technischen Dienstleistungen sowie das Facility Management, das durch spezialisierte Dienstleister erbracht wird.
- **Akquisitionen und Verkäufe:** Wir nutzen die Marktzyklen durch gezielte Transaktionen. So realisieren wir zusätzliche Erträge und bauen das bestehende Portfolio weiter aus.

Das kaufmännische Property Management, also die operative Betreuung der Immobilien vor Ort und die Betreuung unserer Kunden, erfolgten im Jahr 2015 hauptsächlich über die Niederlassungen der TLG IMMOBILIEN mit Büros in Berlin, Rostock, Dresden, Leipzig und Erfurt.

Im Bereich des Facility Managements arbeiteten wir im Jahr 2015 besonders mit den Unternehmen WISAG und Gegenbauer zusammen. — G4-12

UNSERE 10 STÄRKSTEN KUNDEN: GESAMTPORTFOLIO NACH JAHRESNETTOKALTMIETE (31.12.2015) in %



* Anteil Jahresnettokaltmiete (Gesamtbestand) in %

■ Büro ■ Einzelhandel ■ Hotel

UNSERE LIEFERKETTE — G4-12

Ankauf strategie-
konformer Objekte



Revitalisierung

- Konzeption und Planung
- Umbau/Erweiterung/Neubau
- Wiedervermietung

Mieter

Betrieb und Nutzung

- Erst- u. Weitervermietung
- Bewirtschaftung
- Mieterbetreuung
- Center Management

Verkauf nicht strategie-
konformer Objekte



Weitere Informationen zu unserem Portfolio finden Sie im Kapitel Ökonomie und Wertschöpfung ab S. 26.

Neben unserer umfassenden Immobilienkenntnis profitieren unsere Aktionäre und Mieter besonders von

- **unserer lokalen Expertise:** Die TLG IMMOBILIEN entwickelt ihr Geschäft aus den lokalen Märkten heraus mit Mitarbeitern vor Ort. Sie sind am Standort vernetzt, kennen die Rahmenbedingungen, können Entwicklungen einschätzen und bei Handlungsbedarf unmittelbar eingreifen.
- **unserem Qualitätsansatz:** Das Portfolio der TLG IMMOBILIEN besteht aus Objekten mit guten Entwicklungsperspektiven. Für die Mieter verbindet sich damit eine hohe Qualität hinsichtlich der Lage der Immobilien, aber auch des Zustands der Objekte. — G4-4

Seit dem 24. Oktober 2014 ist die TLG IMMOBILIEN AG an der Frankfurter Wertpapierbörse im regulierten Markt (Prime Standard) notiert. Im Februar 2015 folgte die Aufnahme in den SDAX. Zum Jahresende 2015 befanden sich rund. 81,1%* der Aktien im Streubesitz. Die übrigen Anteile wurden von den strategischen Investoren GIC (13,3%*) und Allianz Global Investors (5,6%*) gehalten. — **Geschäftsbericht 2015, S. 46 ff.** — G4-7

* Die Aktionärsstruktur basiert auf den letzten Stimmrechtsmitteilungen, diese sind noch vor der Kapitalerhöhung im November 2015 gemeldet worden. Streubesitz gemäß Definition Deutsche Börse.

UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Der eingetragene Sitz der TLG IMMOBILIEN ist Berlin. Das Unternehmen wird von einem Vorstand aus zwei Personen geleitet. Der Vorstand führt die Geschäfte eigenverantwortlich und entwickelt die strategische Ausrichtung des Konzerns. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, der vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert wird. Der Aufsichtsrat begleitet und überwacht die Tätigkeiten des Vorstandes. — G4-5, G4-34

Im Geschäftsjahr 2015 wurden zum Jahresende drei (2014: fünf) Gesellschaften vollkonsolidiert. Im Jahresverlauf wurde eine Gesellschaft liquidiert und eine veräußert. — G4-13

VERÄNDERUNGEN IN GRÖSSE, STRUKTUR UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSEN

Im Zuge der laufenden Portfoliooptimierung haben wir im Jahr 2015 insgesamt 14 Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 257 Mio. erworben. Unser Portfoliowert stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr von EUR 1,5 Mrd. auf rund EUR 1,8 Mrd. zum 31. Dezember 2015. Im selben Zeitraum konnten wir die Verkäufe von 68 nicht strategiekonformen Objekten aus dem Portfolio mit einem Veräußerungserlös von EUR 57,3 Mio. realisieren. Die eingenommenen Mittel dienen der Finanzierung des weiteren Wachstums, genauso wie der Nettoemissionserlös von EUR 100,7 Mio. aus einer Kapitalerhöhung, die wir am 17. November 2015 durchgeführt haben. In der letzten Phase der internen Reorganisation sank die Zahl der Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN zum Stichtag von 133 auf 112 (-21). — G4-13

DER WEG DER TLG IMMOBILIEN AG

1991-2000: Gründung der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH als Tochtergesellschaft der Treuhand. Zunächst ist es Aufgabe der Verwaltung, die **Verwertung und Entwicklung von Immobilienbeständen** in den neuen Bundesländern (Gewerbe und Wohnen) voranzutreiben; in der Folge wird das Unternehmen Eigentum der Bundesrepublik.

2000: Strategische Neuausrichtung vom Verwerter hin zum aktiven Portfolio Manager.

2011/2012: Fokussierung – Das ursprünglich zum Unternehmen gehörende Wohnungsportfolio wird gesellschaftlich abgespalten und anschließend an die TAG IMMOBILIEN AG veräußert.

2012: Privatisierung – Die Bundesrepublik veräußert die TLG IMMOBILIEN GmbH an den US-amerikanischen Finanzinvestor Lone Star.

Ab 2013: Portfolio- und Prozessoptimierung – Durch gezielte Verkäufe wird die Portfolioqualität weiter verbessert. Die internen Strukturen werden angepasst.

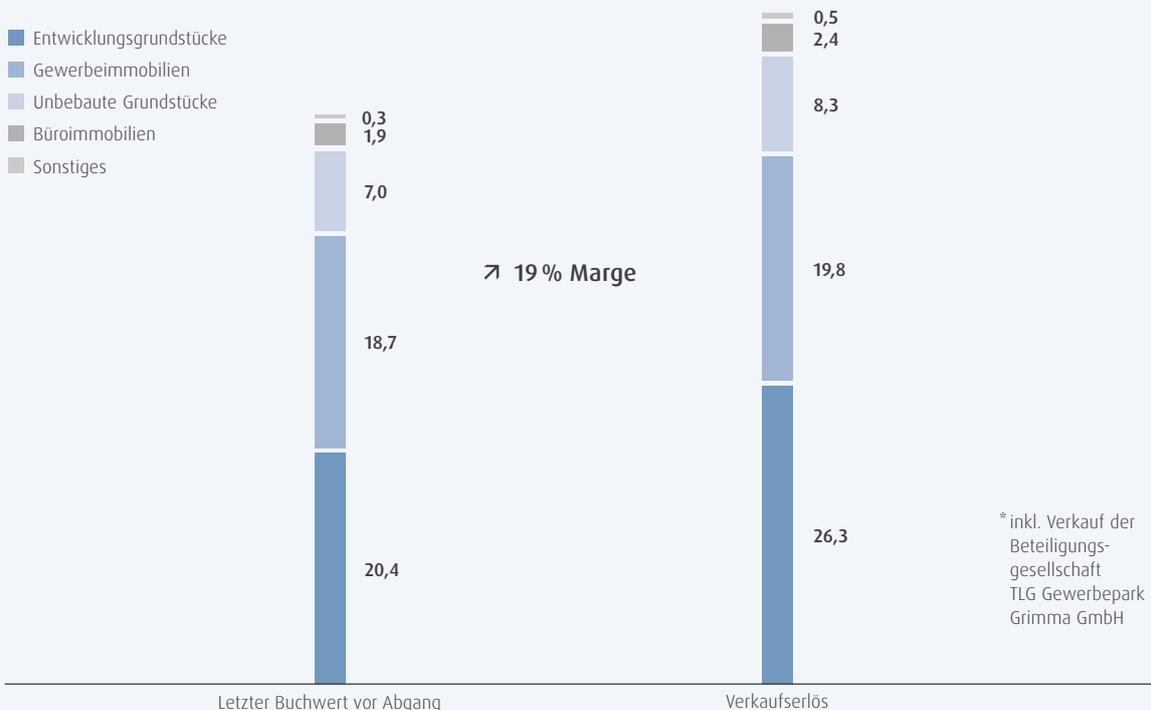
Ab 2014: Börsengang und Wachstumskurs – Der gezielte Ankauf strategiekonformer Immobilien beginnt. Nach der Umfirmierung im September geht die TLG IMMOBILIEN AG im Oktober 2014 an die Frankfurter Börse.

2015: Die TLG IMMOBILIEN AG wird in den **SDAX** aufgenommen, der Streubesitzanteil steigt auf ca. 81%*.

* Die Aktionärsstruktur basiert auf den letzten Stimmrechtsmitteilungen, diese sind noch vor der Kapitalerhöhung im November 2015 gemeldet worden. Streubesitz gemäß Definition Deutsche Börse.

ERLÖSE AUS VERKÄUFEN* (NICHT STRATEGISCHES PORTFOLIO) (31.12.2015)

in EUR Mio.



WESENTLICHE KENNZAHLEN

Durch aktives Portfolio Management hat die TLG IMMOBILIEN ihre Portfolioqualität im Jahr 2015 weiter erhöht: Nach entsprechenden An- und Verkäufen, u. a. einer Reihe kleinteiliger

Immobilien, ist die Zahl der Objekte bei gestiegenem Portfoliowert gesunken. Gleichzeitig haben sich sowohl die operativen als auch die Finanzdaten verbessert:

DIE TLG IMMOBILIEN IN ZAHLEN (31.12.2015) — G4-9

Zahl der Objekte:

418

(31.12.2014: 460)

Immobilienwert:

EUR 1.766 Mio.

(31.12.2014: EUR 1.526 Mio.)

davon Sonstige:

EUR 78 Mio.

(31.12.2014: EUR 112 Mio.)



davon Büro:

EUR 607 Mio.

(31.12.2014: EUR 554 Mio.)



davon Einzelhandel:

EUR 873 Mio.

(31.12.2014: EUR 669 Mio.)



davon Hotel:

EUR 208 Mio.

(31.12.2014: EUR 191 Mio.)

Vermietbare Fläche in m²:

1.295.443

(31.12.2014: 1.294.815)

Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) in Jahren:

6,5

(31.12.2014: 7,4)

EPRA Leerstand in %:

3,7

(31.12.2014: 3,9)

Mitarbeiter:

112

(31.12.2014: 133)

Weitere Portfolioinformationen und -kennzahlen finden Sie auch [ab S. 07](#).
Weitere Leistungsdaten im [Geschäftsbericht 2015, S. 50 ff., S. 71 ff.](#)

WIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN – G4-9, G4-EC1

in TEUR

	31.12.2015	31.12.2014
Mieterlöse	127.392	114.776
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	112.380	100.263
Funds from Operations	63.987	52.370
EPRA Net Asset Value	1.171.594	914.008
EPRA Net Asset Value/Aktie in EUR	17,37	14,91
Immobilienwert	1.765,834	1.525.986
Eigenkapitalquote in %	48,4	43,0
Net Loan to Value in %	33,6	40,3

Weitere Kennzahlen im **Geschäftsbericht 2015, S. 50 ff., S. 71 ff.** – G4-EC1, G4-EC3

MITGLIEDSCHAFTEN IN VERBÄNDEN/UNTERSTÜTZUNG EXTERN ENTWICKELTER INITIATIVEN

Die Immobilienwirtschaft befindet sich seit einigen Jahren in einem fortschreitenden Professionalisierungsprozess. Über die Mitgliedschaft in relevanten Organisationen und Branchenverbänden arbeiten das Management und die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN an diesem Prozess aktiv mit.

Seit November 2014 ist die TLG IMMOBILIEN AG Mitglied der **European Public Real Estate Association (EPRA)**. Die EPRA ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt und fördert die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobilienunternehmen und um immobilienwirtschaftliche Besonderheiten besser abbilden zu können, hat die EPRA einheitliche Bewertungs- und Berichterstattungskriterien sowie ein umfassendes Set an Kennzahlen geschaffen, das über die IFRS hinausgeht. Zur Steuerung unseres Konzerns ziehen wir die Finanz- und Portfoliokennzahlen nach EPRA heran und publizieren im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit die wesentlichen Kennzahlen in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Berichtsstandards (Best Practices Recommendations). Seit unserem Börsengang haben wir kontinuierlich daran gearbeitet, die Berichtsqualität der TLG IMMOBILIEN zu verbessern. Für unsere bisher erstellten Geschäftsberichte 2014 und 2015 wurden wir mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet. Darüber hinaus setzt sich die EPRA dafür ein, dass die Berichterstattung zur Nachhaltigkeitsleistung der Unternehmen in der Branche weiter professionalisiert wird. Einen Beitrag dazu leisten zum Beispiel auch die EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting, an denen wir uns mit diesem Bericht auch orientieren. Weitere Informationen zur EPRA finden Sie unter: www.epra.com. – G4-16

Die TLG IMMOBILIEN AG ist seit 2011 Mitglied im **Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)**. Unser Mitglied des Vorstandes Niclas Karoff ist Sprecher des ZIA-Regionalvorstandes Ost (Berlin und neue Bundesländer). Der ZIA gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Immobilienbranche und hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und vertritt mit seinen Mitgliedern, zu denen auch 24 Verbände gehören, insgesamt rund 37.000 Unternehmen der Branche. Der ZIA setzt sich außerdem stark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche ein. Zu diesem Zweck hat der Verband im Jahr 2011 erstmals seinen Nachhaltigkeitsleitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ veröffentlicht, der unter anderem eine freiwillige Selbstverpflichtung der Branche enthält. Der Leitfaden geht auf verschiedene Schwerpunktthemen der Nachhaltigkeit ein, wie z. B. Reporting, Nachhaltigkeitsmessung in der Immobilienbranche und unternehmerische Verantwortung und enthält darüber hinaus eine freiwillige Selbstverpflichtung der Branche. – G4-15

Um den unterschiedlichen geschäftlichen Schwerpunkten der Unternehmen der Branche gerecht zu werden, unterteilt der Leitfaden die Branche in Cluster. Als Bestandhalter und Property Manager gehört die TLG IMMOBILIEN AG dem Cluster 2 „Betreiben und Vermieten“ an. Weitere Informationen zum ZIA finden Sie unter: www.zia-deutschland.de.

Als Mitglied des ZIA haben auch wir den Kodex unterzeichnet und uns zu den folgenden Handlungsgrundsätzen verpflichtet:

DIE SELBSTVERPFLICHTUNGEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

1. Wir sind uns der hohen Bedeutung der Immobilienwirtschaft für eine nachhaltige Entwicklung bewusst und nehmen die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung an.
2. Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind integraler Bestandteil der Wertesysteme, Strategien und Strukturen unserer Unternehmen.
3. Wir orientieren uns bei der Festlegung und Verfolgung unserer kurz-, mittel- und langfristigen Ziele an Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
4. Die Entwicklung von Produkten und Dienstleistungen und die Auswahl unserer Geschäftspartner erfolgt unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien.
5. Bei der Auswahl, Entwicklung, Fortbildung und Führung von Mitarbeitern lassen wir uns von den Grundsätzen der Nachhaltigkeit leiten.
6. Wir beziehen unsere Mitarbeiter aktiv in unser Bemühen um Nachhaltigkeit ein und wollen sie dafür begeistern.
7. Wir wollen die gesetzlichen Mindestanforderungen übertreffen, kontinuierliche Verbesserungen erreichen und damit Vorbild sein.
8. Wir veröffentlichen unsere Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte jährlich in Nachhaltigkeitsberichten oder in unseren Geschäftsberichten. Wir konzentrieren uns dabei auf nachprüfbar Fakten und operieren auf der Basis eines Branchenstandards, an dessen Verbreitung wir aktiv mitarbeiten.
9. Um die branchenweite Messbarkeit von Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu ermöglichen und Transparenz zu schaffen, stellen wir der Allgemeinheit und unabhängigen Instituten die erforderlichen Informationen zur Verfügung.
10. Durch unsere Positionierung als nachhaltige Unternehmen tragen wir dazu bei, die Orientierung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit innerhalb und außerhalb der Immobilienwirtschaft zu verbreiten.

Unser Branchenkodex ergänzt die Selbstverpflichtung um Aspekte, die für unser Cluster von Bedeutung sind:

1. Wir schaffen Transparenz und eine fundierte Datenbasis über die für Nachhaltigkeit relevanten Kerndaten der Objekte, um unsere Eigentümer, Auftraggeber und Nutzer optimal beraten zu können.
2. Wir investieren in unsere Mitarbeiter durch gezielte Fortbildungs- und Trainingsmaßnahmen. Unser Ziel ist die Entwicklung erstklassiger Beratungskompetenz zum Thema Nachhaltigkeit für unsere Kunden und Nutzer.
3. Nachhaltigkeitsüberlegungen werden grundsätzlich integraler Bestandteil bei Betrieb, Instandhaltung und der angestrebten Asset-Optimierung.

Seit Mai 2016 ist die TLG IMMOBILIEN AG Mitglied der **Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)**. Die ICG ist eine freiwillige Selbstorganisation mit dem Ziel, zur Transparenz und der Qualität der Unternehmensentwicklung und -aufsicht beizutragen und die Sensibilität und das Problembewusstsein der Branche zu erhöhen. Dadurch soll die Professionalität der Branche gestärkt und eine entsprechende Außenwirkung erreicht werden. Mit dem Beitritt haben wir uns den ICG-Grundsätzen ordnungsgemäßer und lauterer Geschäftsführung der Immobilienwirtschaft verpflichtet, in deren Mittelpunkt Aspekte wie Transparenz, Fairness, die Geschäftsführung im Interesse der Anleger und/oder Auftraggeber, die Vermeidung oder Offenlegung von Interessenkonflikten oder die Einrichtung eines internen Kontrollsystems sowie einer Risikosteuerung stehen. Darüber hinaus bietet die ICG weitere Kodizes und Selbstverpflichtungserklärungen, an denen ihre Mitglieder sich ausrichten können. Weitere Informationen finden Sie unter www.immo-initiative.de. — G4-16

Darüber hinaus engagiert sich die TLG IMMOBILIEN AG in zahlreichen **Fachverbänden**, die ihre Arbeit der Forschung, der Lehre und Interessenvertretung im Sinne der Mitglieder widmen, unter anderem:

- BVBC Organ des Bundesverbandes der Bilanzbuchhalter und Controller e.V.
- DGFP Deutsche Gesellschaft für Personalführung e.V.
- DIIR Institut für Interne Revision
- GDD Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherung e.V.
- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.
- Verband Deutscher Treasurer

— G4-16

UNTERNEHMENSZIELE UND STRATEGIE

Ziel der TLG IMMOBILIEN ist es, den Wert des Unternehmens nachhaltig auszubauen. 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 Portfolios.

Unsere exzellente Mieterstruktur bildet die Basis, auf der wir organisch weiterhin wachsen wollen. Darüber hinaus ermöglicht die Vielzahl an bonitätsstarken Großmietern eine breite Risikodiversifikation und trägt dazu bei, dass sich unser Unternehmen langfristig stabil entwickeln kann.

Mit einer durchschnittlichen Mietervertragslaufzeit (WALT) zwischen fünf und sechs Jahren bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien und über 15 Jahren bei Hotelimmobilien sichern wir die zukünftigen Cashflows.

Gleichzeitig wollen wir im Interesse der Anleger, Mitarbeiter und Geschäftspartner regelmäßig und verlässlich einen hohen Bewirtschaftungsüberschuss generieren. Dies erreichen wir über zwei strategische Hebel:

- 1. Effiziente Bewirtschaftung unseres Portfolios:** Über ein gut aufeinander abgestimmtes und vorausschauendes Zusammenspiel zwischen den zentralen Funktionen mit Sitz in Berlin und den Niederlassungen vor Ort werden die Objekte wirtschaftlich und die Mieter dienstleistungsorientiert begleitet. So sichern wir uns regelmäßige attraktive Erträge.
- 2. Weiterentwicklung des hochwertigen Immobilienportfolios:** Wir erwerben an strategiekonformen Standorten Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien mit sicheren Erträgen und Wertsteigerungspotenzial. Darüber

hinaus investieren wir kontinuierlich in unser Portfolio und entwickeln es kaufmännisch und technisch weiter. Von Immobilien außerhalb unseres strategischen Fokus trennen wir uns unter Nutzung der Marktzyklen zum passenden Zeitpunkt und reinvestieren die Erlöse in unser Portfolio.

In der Summe soll die Qualität des Portfolios steigen und der Bestand weiter wachsen. Das Wachstumstempo bestimmt sich aus den Ankaufgelegenheiten, die sich für uns im Markt ergeben und die wir nutzen. In Bezug auf die Verteilung der Nutzungsarten in unserem Bestand bestehen keine strategischen Vorgaben. Auch sie ergibt sich aus den Akquisitionschancen, die wir für uns nutzen können.

Die Auswahl der Akquisitionsobjekte sowie die Zuordnung eines Objektes zu unserem Bestand nehmen wir anhand klar definierter Kriterien vor. Dazu zählen im Besonderen:

- die Qualität der Mikrolage
- die infrastrukturelle und demografische Perspektive des Standortes
- die bauliche Qualität der Immobilie
- die Mieterstruktur
- das Ertrags- und Wertpotenzial des Objektes
- die Möglichkeiten zur strategiekonformen Bewirtschaftung

Darüber hinaus achten wir besonders auf das Risikoprofil des jeweiligen Objektes. So prüfen wir bereits bei Ankäufen, ob ein Objekt unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden kann, damit wir auch in der zukünftigen Vermarktung flexibel bleiben.

STEUERUNGSSYSTEM

Das Steuerungssystem der TLG IMMOBILIEN ist darauf ausgerichtet, die Ziele sowie die Strategie des Unternehmens so gut wie möglich zu unterstützen. Im Mittelpunkt steht eine jährlich aufgestellte integrierte Unternehmensplanung, die einen Zeithorizont von drei Jahren umfasst. Darin einbezogen werden im Besonderen die Aspekte Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und Verkauf, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Ergebnisse der Teilplanungen fließen in eine konsolidierte Ertrags-, Vermögens- und Finanzplanung ein. Unterjährig wird die Steuerung durch ein monatliches Berichtswesen unterstützt. Über regelmäßige Soll-Ist-Abgleiche stellen wir sicher, dass wir potenzielle Fehlentwicklungen frühzeitig erkennen und entsprechend gegensteuern können.

STEUERUNGSKENNZAHLEN

Ertrags- und Werttreiber für die Steuerungskennzahlen

Mieterlöse

Mietvertragsrestlaufzeit (WALT)

Leerstand

Investitionen

Zentrale Steuerungskennzahlen

Funds from Operations (FFO)

Net Loan to Value (Net LTV)

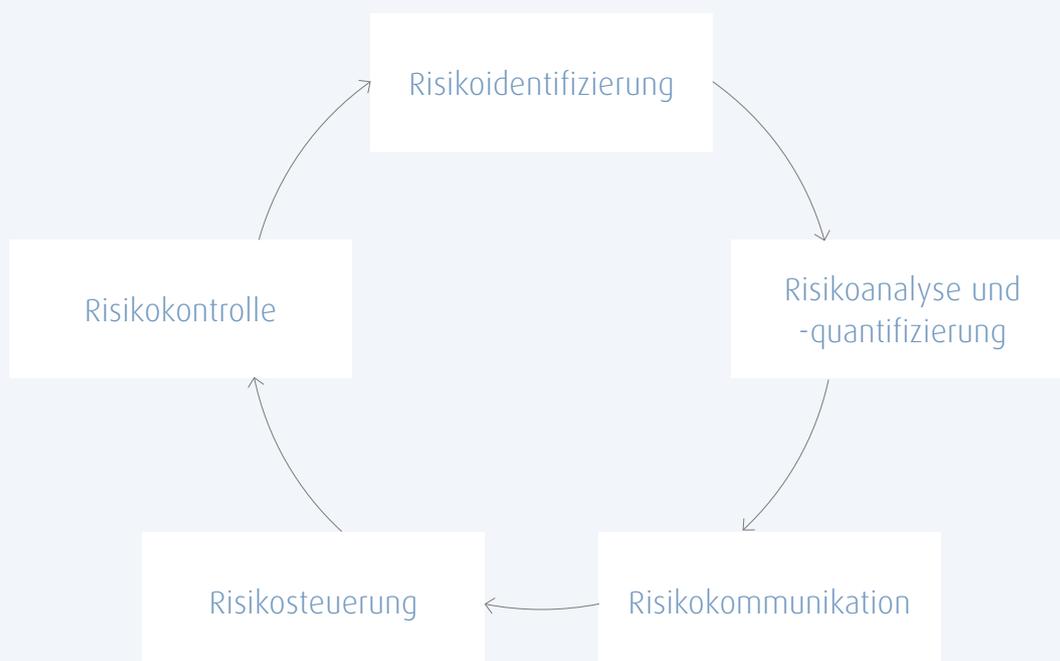
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

RISIKOMANAGEMENT

Als erfolgsorientiertes und auf verantwortliche Führung ausgerichtetes Unternehmen pflegt die TLG IMMOBILIEN ein umfassendes Risikomanagementsystem. Es ist organisatorisch dem Vorstand zugeordnet und wird regelmäßig auf seine Wirksamkeit überprüft und – bei Bedarf – angepasst. Einmal im Jahr erfolgt die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems durch einen externen Rechnungsprüfer.

Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung erläutert der Vorstand die Risikosituation ausführlich innerhalb der Lageberichterstattung. Für 2015 gab der Vorstand die Bewertung ab, dass die Einzelrisiken „sowohl für die Einzelgesellschaften als auch für den Konzern weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter“ haben. — **Geschäftsbericht 2015, S. 84 ff.** — G4-14

REGELKREISLAUF RISIKOMANAGEMENT



Nachhaltigkeit bei der TLG IMMOBILIEN

Gesellschaftliche Einflüsse, gesetzliche Vorgaben, veränderte Ansprüche und ein gestiegenes Informationsbedürfnis verschiedener Anspruchsgruppen haben dazu geführt, dass das Thema Nachhaltigkeit in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Wir haben uns darauf eingestellt und setzen an verschiedenen Hebeln an, um den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens zu sichern.

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit

Als aktiver Portfolio Manager bewirtschafteten wir zum 31. Dezember 2015 über 400 Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien in Berlin, in regionalen Wirtschaftszentren wie Dresden, Leipzig oder Rostock sowie an stark frequentierten Mikrolagen in Ostdeutschland. Wir sind der Auffassung, dass wir den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens nur sichern können, indem wir ökonomische, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen in unsere Unternehmensstrategie integrieren und transparent und ganzheitlich darüber berichten. Dazu stehen wir in engem Austausch mit verschiedenen Anspruchsgruppen und beziehen ihre Interessen in unsere Überlegungen und Entscheidungen mit ein.

Im Fokus unserer Aufmerksamkeit steht die **langfristige stabile wirtschaftliche Entwicklung** unseres Unternehmens. Um dies zu erreichen, sind der Werterhalt unseres Immobilienbestandes, die Optimierung und der Ausbau unseres Portfolios sowie die Erfüllung unseres Leistungsversprechens gegenüber unseren Aktionären und Mietern für uns von besonderer Bedeutung (**siehe S. 09**).

Beim **Ankauf von Objekten** im Rahmen unserer Wachstumsstrategie gehen wir verantwortungsvoll an die Entscheidung heran. Wir achten darauf, dass unser Investment nachhaltig ist und zu einem wertvollen Wachstum unseres

Unternehmens beiträgt. Konkret bedeutet das für uns, dass wir vor jedem Ankauf sorgfältig und umfassend prüfen, ob das Objekt nachhaltig in unserem Bestand funktioniert. Dabei fließen die langfristige Entwicklung von Standort und Lage des Objektes in unsere Entscheidung maßgeblich mit ein, aber auch die Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzierung sowie eines nachhaltigen, langfristig erfolgreichen Vermietungskonzepts.

Als Spezialist für Gewerbeimmobilien verbinden wir mit unserem Geschäftsmodell langfristige Planungshorizonte. Die Gebäude sollen den Bedürfnissen der Mieter über die nächsten zehn bis 15 Jahre entsprechen. Mietverträge können lange Laufzeiten haben und die Möglichkeiten, nicht strategiekonforme Immobilien schnell und kurzfristig zu verkaufen, sind begrenzt. Die Entscheidungen, die wir treffen, können unser Unternehmen also über Jahre hinweg prägen und sind häufig nicht oder nur mit großem Aufwand umkehrbar. Daher berücksichtigen wir bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und ökologische Erfordernisse, setzen uns kontinuierlich mit Markttrends und Entwicklungen wie Digitalisierung, Kaufkraft, Arbeitslosigkeit, aber auch mit Themen wie Migration oder der Veränderung von Arbeitswelten auseinander, um Risiken und Chancen einer Entscheidung sorgfältig abzuwägen zu können. Dabei setzen wir vorrangig auf grundsätzliche Optimierungsmöglichkeiten anstatt auf kurzfristige Gewinne.

In diesem Zusammenhang bildet die Einhaltung von Umwelt-, Sicherheits- und Sozialstandards einen zentralen Bestandteil unserer Prozesse.

Ein wesentlicher Aspekt unseres Geschäftserfolges ist die **Zufriedenheit unserer Mieter**. Sie wird zum einen vom Standort, dem Zustand und der Ausstattung unserer Immobilien bestimmt. Zum anderen wird sie von dem Service, den wir unseren Mietern bieten, und damit von unserer Bereitschaft, auf ihre Bedürfnisse einzugehen, beeinflusst. Deshalb decken wir wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab: Die Mitarbeiter unserer Niederlassungen in den Regionen verantworten dezentral das kaufmännische und technische Management der Immobilien, sind als Ansprechpartner vor Ort bei unseren Mietern und verfügen über ein tiefes Wissen über unsere Regionen und ihre Besonderheiten (**siehe S. 09, 20**).

Damit wir als Unternehmen langfristig erfolgreich sein und unsere Kunden optimal begleiten können, brauchen wir **engagierte und qualifizierte Mitarbeiter**. Im Zuge dessen besitzt das Thema Arbeitgeberattraktivität für uns eine hohe Bedeutung. Um geeignete neue Mitarbeiter zu gewinnen und die Beschäftigten bei uns als Leistungsträger zu halten, investieren wir unter anderem verstärkt in ihre individuelle Förderung und Weiterbildung (**siehe S. 37 ff.**).

Aus diesem Verständnis heraus streben wir an, unseren Nachhaltigkeitsansatz in Zukunft noch stärker in unseren Geschäftsprozessen zu verankern und ihn schrittweise weiterzuentwickeln.

VERANKERUNG DER NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

Die **strategischen Aspekte der nachhaltigen Entwicklung** unseres Unternehmens werden **direkt vom Vorstand** verantwortet. Außerdem trägt er die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen.

Der Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG begleitet und kontrolliert das Thema Nachhaltigkeit. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten im Rahmen der Sitzungen umfangreiche Informationen zu relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns.

Die **Umsetzung und Implementierung** der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens wird über die Verantwortlichen für die Unternehmensbereiche Recht/Personal/IT, Strategisches Portfolio Management, Property Management, Rechnungswesen und Konzernrevision vorangetrieben. Die

Fachverantwortlichen sorgen mit ihren Mitarbeitern im Rahmen des Tagesgeschäftes dafür, dass vereinbarte Maßnahmen gemeinsam umgesetzt und Ziele erreicht werden. Sie berichten über ihre Zwischenstände und Ergebnisse an den Vorstand. Die Bereiche Investor Relations und Kommunikation sorgen dafür, dass alle relevanten Informationen an die Aktionäre bzw. die Öffentlichkeit kommuniziert werden.

Im Rahmen der Vorbereitung und Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes treffen sich die Bereichsverantwortlichen regelmäßig. Unabhängig davon tauschen sie sich bei Bedarf auch im kleinen Kreis aus. In den Sitzungen befassen sich die Beteiligten unter anderem mit der Vereinbarung von Maßnahmen, dem Erreichungsgrad der Ziele und der Erhebung berichtsrelevanter Themen, Informationen und Daten. Die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes wird von der Kommunikationsabteilung verantwortet. — G4-34

IDENTIFIKATION DER BERICHTSINHALTE

In Vorbereitung zu diesem Bericht war es unser Ziel, die für die Nachhaltigkeit unseres Geschäftes relevanten Informationen zusammenzutragen und sie in einer transparenten und ansprechenden Weise darzustellen. Auf diese Weise wollen wir ein erstes ganzheitliches Bild von unserem Unternehmen, unserer Leistung und unserem Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zeichnen.

Um die für unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht relevanten Themen zu ermitteln, haben sich die Fachbereichsverantwortlichen und der Vorstand mehrfach getroffen und mit Blick auf die Anforderungen des GRI-G4, des DNK, der EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting sowie des ZIA mögliche relevante Themen zusammengetragen.

Mit Hilfe einer externen Beratung wurde zudem eine Benchmark-Analyse unter deutschen Wettbewerbern durchgeführt. Ihre Ergebnisse wurden in unsere Überlegungen einbezogen.

In einem nächsten Schritt wurden Expertengespräche und Interviews mit Funktionsträgern der TLG IMMOBILIEN geführt, die im täglichen Kontakt mit vielen unserer Interessengruppen stehen. Im Rahmen dessen wurde die Bedeutung der einzelnen Aspekte erörtert und analysiert.

Im Anschluss wurden die identifizierten Themen konsolidiert und gemeinsam mit externen Nachhaltigkeitsexperten in einem Workshop kritisch auf ihre Relevanz geprüft und priorisiert. Zur Festlegung der Berichtsinhalte haben wir uns ausschließlich auf die Aspekte beschränkt, die als relevant für unser Kerngeschäft identifiziert wurden und sowohl für uns

als auch für unsere Stakeholder von hoher Bedeutung sind. Ob ein Aspekt als wesentlich eingestuft wurde oder nicht, hängt maßgeblich davon ab, inwieweit er für den zukünftigen Erfolg unseres Unternehmens wichtig ist oder sogar ein Risiko darstellen kann, wenn er nicht sorgfältig gesteuert wird. Bei der Bestimmung der wesentlichen Aspekte haben wir uns nicht nur auf Aspekte beschränkt, die die GRI in ihren Leitlinien vorschlägt, sondern auch weitere Aspekte aufgenommen, die für unser Unternehmen von Bedeutung sind.

Die wesentlichen Aspekte wurden schließlich, soweit möglich, mit geeigneten Indikatoren hinterlegt, die unsere Leistung anschaulich und transparent machen sollen. — G4-18

Unser Bericht orientiert sich an dem Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit. Dementsprechend haben wir die wesentlichen Aspekte den drei Feldern Ökonomie, Ökologie und Soziales zugeordnet.

ASPEKTE DER NACHHALTIGKEIT

Wesentliches Thema	Wesentlich für ...			Seitenverweis
	Innerhalb der Organisation		Außerhalb der Organisation	
	TLG IMMOBILIEN/ Geschäftsprozesse	Lieferkette	Mieter/Gesellschaft	
Ökonomie				
Portfoliozusammensetzung	x			S. 07-08, 11, 14, 27-29, 41
Langfristiges Wachstum	x			S. 14, 16-17, 27, 41
Governance und Integrität	x	x	x	S. 22-24
Produktverantwortung	x		x	S. 29-30
Ökologie				
Bestandsqualität	x		x	S. 31-32
Energieeffizienz	x		x	S. 32-33, 41, 44-46
Reduktion von Treibhausgasemissionen	x		x	S. 31, 41
Soziales				
Gewinnung und Bindung von Mitarbeitern	x			S. 34, 36, 41, 54
Vielfalt und Chancengleichheit	x			S. 35, 52-53
Aus- und Weiterbildung	x			S. 37-38, 41
Arbeitssicherheit und Gesundheit	x			S. 38-39
Ausbau der Mieterbeziehungen	x		x	S. 09, 17, 20

— G4-19, G4-20, G4-21

Im Dialog mit den Stakeholdern

Wir sind uns bewusst, dass sich unsere unternehmerischen Entscheidungen unterschiedlich auf die verschiedenen Interessengruppen auswirken. Daher ist es wichtig, dass wir die Anforderungen und Bedürfnisse unserer Stakeholder kennen und verstehen, und andersherum, dass unsere Stakeholder unsere Entscheidungen nachvollziehen können. Wir streben an, unsere unternehmerische Tätigkeit soweit wie möglich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und im Sinne aller beteiligten Stakeholder zu verfolgen.

Unsere Anspruchsgruppen

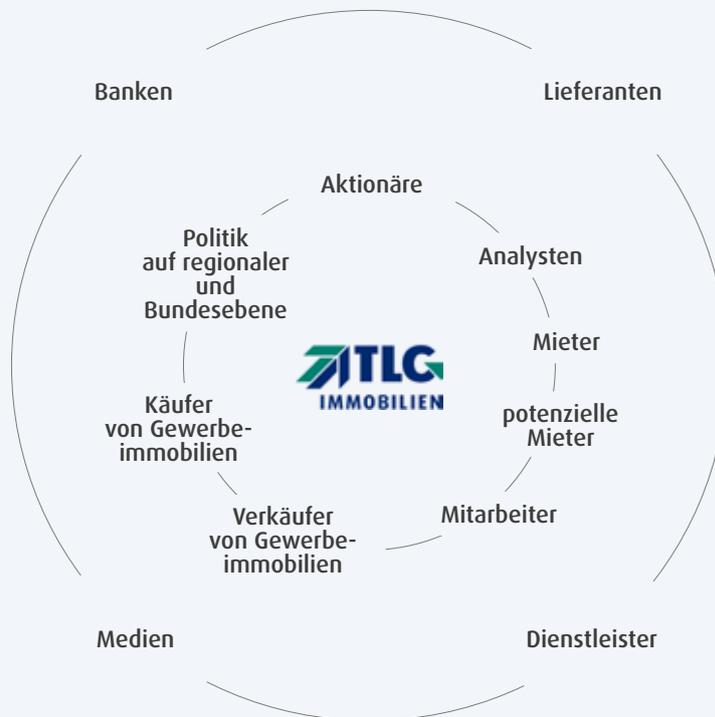
Als großes Immobilienunternehmen stehen wir mit vielen Anspruchsgruppen in Beziehung. Unser Geschäftserfolg wird wesentlich dadurch bestimmt, wie gut wir ihre Bedürfnisse kennen und in der Lage sind, diese in unsere Unternehmensprozesse einzubeziehen. Die für uns relevanten Stakeholdergruppen ergeben sich unmittelbar aus unserer Geschäftstätigkeit. Es sind im Besonderen unsere Aktionäre und Analysten, unsere Mieter, Mitarbeiter, Verkäufer und Käufer von Gewerbeimmobilien sowie Vertreter aus Politik und Verwaltung auf lokaler, regionaler und nationaler Ebene. Weitere Interessengruppen sind sonstige Geschäftspartner, wie z. B. Banken, Lieferanten und Dienstleister sowie die Medien. — G4-24, G4-25

DIE ERWARTUNGEN UNSERER STAKEHOLDER UND WIE WIR SIE EINBEZIEHEN — G4-26, G4-27

Als börsennotiertes Unternehmen stehen wir in einer besonderen Verantwortung gegenüber unseren **Aktionären**. Sie sind die Eigentümer und Kapitalgeber unserer Gesellschaft und wollen ihr Kapital sicher und gewinnbringend angelegt wissen. Nur wenn wir langfristig positive Renditen erzielen, können wir unsere Aufgaben und Verpflichtungen auf Dauer zuverlässig erfüllen und unsere Aktionäre am Erfolg teilha-

ben lassen. Neben unseren Investoren sind die **Analysten** als Meinungsbildner an den Kapitalmärkten wichtige Gesprächspartner für uns. Sie erwarten von uns, dass wir unser Geschäftsmodell erfolgreich umsetzen und ein stabiles Wachstum sowie eine verlässliche Rendite erzielen und transparent darüber berichten. Die TLG IMMOBILIEN setzt auf einen kontinuierlichen, offenen und konstruktiven Dialog mit den Eigen- und Fremdkapitalgebern wie beispielsweise Banken. Unsere Quartals- und Jahresfinanzberichterstattung ergänzen wir um Telefonkonferenzen, Investorenpräsentationen auf Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows sowie die Veröffentlichung unterjähriger Unternehmens- und ggf. Ad-hoc-Mitteilungen. Unsere Aktionäre informieren wir außerdem umfassend im Rahmen unserer jährlichen Hauptversammlung. Darüber hinaus publizieren wir themenbezogene Fachstudien, wie beispielsweise die „Marktprognose 2020 – Berlins Büronutzer von morgen“ oder die Studie „Bürohochhäuser in Berlin“. Unterjährig können sich sowohl Eigen- und Fremdkapitalgeber als auch Analysten mit ihren Anliegen, Hinweisen und Fragen jederzeit an den Bereich Investor Relations wenden. Darüber hinaus führen wir Besichtigungen verschiedener Immobilien und Standorte mit Investoren und Analysten durch.

STAKEHOLDERGRUPPEN – G4-24



Als Gewerbeimmobilienspezialist sind die **Mieter** für uns ebenfalls eine besonders wichtige Anspruchsgruppe. Zu ihnen unterhalten wir dauerhafte und gute direkte Beziehungen, die sich in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen ausdrücken und den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens maßgeblich beeinflussen. Die vertrauensvolle Kooperation und der regelmäßige Austausch sind für uns von großer Bedeutung. Nur so können wir die Bedürfnisse der Mieter verstehen und für ihre Problemstellungen individuelle Lösungen erarbeiten. Deshalb stehen wir mit unseren Mietern vor allem über unsere Mitarbeiter des Property Managements vor Ort in den Niederlassungen in engem Kontakt und tauschen uns bei regelmäßigen persönlichen Treffen mit ihnen aus.

Auch die **Mitarbeiter** sind ein zentraler Erfolgsfaktor der TLG IMMOBILIEN und somit ebenfalls von besonderer Bedeutung für unser Unternehmen. Ihre Leistungsfähigkeit, Loyalität und Zufriedenheit tragen zur Sicherstellung eines erfolgreichen Geschäftsbetriebs und zur Umsetzung unserer Wachstumsstrategie bei. Unsere Mitarbeiter in den Niederlassungen verfügen über ein umfassendes regionales Know-how und jahrelange Erfahrung an ihren Märkten, wodurch sie unsere Mieter, Verkäufer und Käufer von Gewerbeimmobilien sowie

die Kommunen als verlässliche Partner begleiten können. In den Zentralbereichen tragen fachlich sehr versierte Mitarbeiter zum Unternehmenserfolg bei. Mit einer guten Mischung aus langjährigen und neuen Mitarbeitern stellen wir zum einen sicher, dass der Wissenstransfer gewährleistet ist, und zum anderen, dass wir neue Aufgaben, die die Notierung am Kapitalmarkt mit sich bringt, gut erfüllen. Die Anliegen unserer Mitarbeiter sind uns wichtig, deshalb haben wir im Jahr 2015 eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Zu den wesentlichen Anliegen, die unsere Mitarbeiter an uns herantragen, gehören weiterhin die gezielte Mitarbeiterförderung durch Weiterbildung und die Ausweitung des Angebotes von flexiblen Arbeitszeiten. In sich an die Befragungen anschließenden Workshops arbeiten wir nun gemeinsam an den identifizierten Themen und überführen die Ergebnisse – wo möglich – in entsprechende Maßnahmen im Rahmen unseres Personalmanagements. Die nächste Befragung ist für November 2016 geplant. Weitere Dialogformen, die wir mit unseren Mitarbeitern pflegen, sind regelmäßige Abteilungsbesprechungen und Führungskräfte tagungen sowie Sommer- und Weihnachtsfeste in ungezwungener Atmosphäre, zu denen alle zentralen und dezentralen Einheiten zusammenkommen und Gelegenheit zum Austausch erhalten.

Eine weitere wichtige Anspruchsgruppe für uns sind **Immobilienv Verkäufer**, deren Gewerbeobjekte sich als hochwertige Erweiterung für unser Portfolio eignen. Mit den Akquisitionen setzen wir unsere Wachstumsstrategie um, bauen unseren Portfoliowert aus und festigen unsere Position im Markt. Die Verkäufer erwarten von uns zügige Entscheidungsprozesse und ein verlässliches, berechenbares Agieren.

Eine mindestens ebenso große Bedeutung für uns haben die **Immobilieninvestoren**. Als aktiver Portfolio Manager bieten wir ihnen für uns nicht mehr strategisch relevante Immobilien zum Kauf an. Über unsere Verkäufe bereinigen wir unser Portfolio und generieren weitere Mittel für Zukäufe. Wir stehen den Käufern mit unserer Expertise über die gesamte Transaktion hinweg eng zur Seite; dabei gewährleisten wir 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.

Die **Politik**, insbesondere auf kommunaler Ebene, ist für uns ein wichtiger Partner bei der Realisierung von baulichen Maßnahmen. Hier pflegen wir einen professionellen Austausch, bei dem beide Seiten vor allem auch die Interessen der Anwohner und Bürger sowie der städtischen Gesamtentwicklung berücksichtigen. Politische Spenden werden von der TLG IMMOBILIEN nicht getätigt. — G4-S06

Mit unseren **Lieferanten und Dienstleistern** sowie mit den **Banken** besteht regelmäßiger und 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 Kommunikation – auch in Fragen, die für unser Unternehmen unter Umständen unangenehm sind. Wir betreiben eine umfassende Pressearbeit, führen regelmäßig Pressekonferenzen und Pressegespräche durch und stehen zu Sachfragen für Interviews zur Verfügung. Beim Auftreten von Krisen oder Störungen sind wir bestrebt, umgehend Rede und Antwort zu stehen.

Governance und Compliance

Eine gute Corporate Governance – die verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen – sowie die Einhaltung von Compliance-Prinzipien stärken das Vertrauen unserer Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter, Geschäftspartner und auch der Öffentlichkeit in unser Unternehmen. Wir fühlen uns der Corporate Governance verpflichtet und richten unser Handeln konsequent an diesen Prinzipien aus.

Corporate Governance: Maßstab und Orientierung für alle Unternehmensbereiche

Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur der TLG IMMOBILIEN AG entsprechen den gesetzlichen Vorschriften; der Vorstand und der Aufsichtsrat bekennen sich zu den Prinzipien und Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Bis auf zwei Ausnahmen, die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht sind, folgt das Unternehmen den Empfehlungen des DCGK. Die Prinzipien des DCGK sind Maßstab und Orientierung für alle Mitarbeiter im Führungs- und Unternehmensalltag. Diese Bedeutung drücken Vorstand und Aufsichtsrat jährlich über die Abgabe der Entsprechenserklärung zu dem DCGK gem. § 161 AktG aus, die auch die Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat hinsichtlich der wenigen Abweichungen enthält. Eine Übersicht der Punkte, in denen wir dem DCKG nicht entsprechen, finden Sie auf www.tlg.de → [Investor Relations](#) → [Corporate Governance](#).

Darüber hinaus berichtet der Vorstand auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei der TLG IMMOBILIEN. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen im Geschäftsbericht veröffentlicht sowie auf der Internetseite der Gesellschaft dau-

erhaft zur Einsicht eingestellt. Weitere Informationen finden Sie unter www.tlg.de → [Investor Relations](#) → [Corporate Governance](#) → [Entsprechenserklärung](#).

Seit Mai 2016 ist die TLG IMMOBILIEN AG Mitglied der **Initiative Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG)** und bekennt sich zu deren wesentlichen Grundsätzen und Zielen. Die Initiative ergänzt die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex um immobilien-spezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein. — G4-15

CODE OF CONDUCT

Unser **Code of Conduct** legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander sowie insbesondere ein fairer Umgang mit unseren Kapitalgebern, Kunden und Geschäftspartnern.

Unser Code of Conduct besteht nicht aus einem zusammenhängenden Dokument, sondern setzt sich aus mehreren umfassenden Regelwerken zur Einhaltung von Recht und Gesetz und internen Regelungen zusammen. Dazu gehören eine

Richtlinie zum Compliance-Management-System, die den Aufbau des Compliance-Management-Systems beschreibt, eine Richtlinie zur Arbeitsgruppe Compliance, ein Verhaltenskodex sowie eine Vielzahl interner Regelwerke für die verschiedenen Tätigkeitsfelder in den unterschiedlichen Fachbereichen. Korruptionsvorfälle sind im Jahr 2015 nicht bekannt geworden. — **G4-56, G4-S05**

Für das Thema Korruption gibt es eine gesonderte Korruptionspräventionsrichtlinie und einen Verhaltenskodex gegen Korruption mit strikten Regelungen und einem Null-Toleranz-Prinzip bei Bestechungs- und Korruptionstaten. Darüber hinaus gibt es in unserem Unternehmen einen festen Ansprechpartner für das Thema Korruption, an den die Mitarbeiter sich jederzeit wenden können. — **G4-S04**

Die **Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern** wird hauptsächlich über die Vertragsdokumente der TLG IMMOBILIEN geregelt. Wesentliche Verträge enthalten eine Integritätsklausel, in der sich die Vertragsparteien verpflichten, alle erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Korruption zu ergreifen und keine wettbewerbsbeschränkenden Absprachen zu treffen sowie keine Vorteile anzunehmen oder zu gewähren. Verstößt eine Vertragspartei gegen die Regelung, droht eine Vertragsstrafe in festgelegter Höhe und der Vertrag wird fristlos gekündigt.

COMPLIANCE: KLARE REGELN FÜR EIN FAIRES MITEINANDER

Unter Compliance verstehen wir die Sicherstellung der Einhaltung sämtlicher gesetzlich relevanten und von uns selbst gesetzten Verpflichtungen, Vorschriften und Richtlinien. Compliance ist für uns ein wichtiger Baustein für eine auf nachhaltige Entwicklung ausgerichtete Geschäftstätigkeit und damit ein wichtiger Aspekt für eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung. Daher sind Verhaltens-

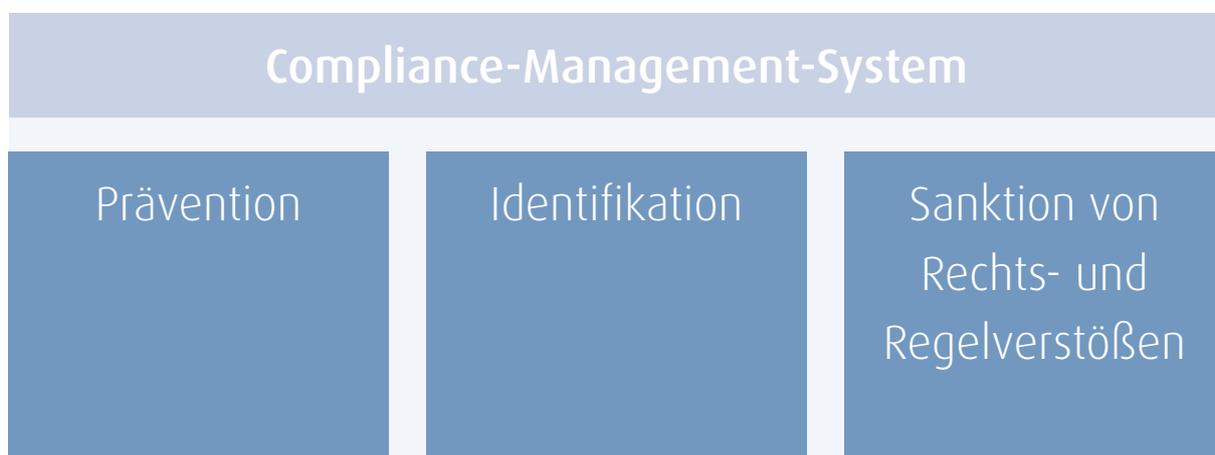
standards und Werte wie Integrität, Transparenz und Professionalität zentrale Elemente unserer Unternehmenskultur und für uns genauso bindend wie rechtliche Vorgaben. Compliance bei der TLG IMMOBILIEN schließt auch die immobilienbezogene Compliance mit ein.

Die Einhaltung von Recht, Gesetz und internen Regelwerken wird über das **Compliance-Management-System** der TLG IMMOBILIEN sichergestellt. Das Compliance-Management-System besteht aus drei Säulen: Prävention, Identifikation und Sanktion von Rechts- und Regelverstößen.

Ein Compliance-Beauftragter sowie ein Kapitalmarkt-Compliance-Beauftragter stehen den Mitarbeitern für Fragen zur Compliance oder bei Bedenken zur Einhaltung von Compliance-Regelungen jederzeit zur Verfügung. 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.

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 ggf. strafrechtliche Mittel geprüft und Fehlverhalten entsprechend sanktioniert. Im Bedarfsfall wird auch ein externer Fachanwalt für Strafrecht zur Abstimmung hinzugezogen.

Organisatorisch besteht das Compliance-Management-System aus den Vorstandsmitgliedern als Compliance-Koordinatoren, dem Compliance-Beauftragten des Unternehmens, dem Kapitalmarkt-Compliance-Beauftragten, der Arbeitsgruppe-Compliance und den Compliance-Beauftragten der Einheiten, dazu zählen die Fachbereichs- und Niederlassungsleiter.



REGELMÄSSIGE COMPLIANCE-SCHULUNGEN

Die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN absolvieren im Zwei-Jahres-Turnus Compliance-Schulungen, die von wechselnden externen Beratern mit unterschiedlichen Compliance-Schwerpunktthemen durchgeführt werden. Die letzte Compliance-Schulung für Fach- und Führungskräfte fand im Jahr 2014 statt. 2016 erfolgt turnusmäßig die nächste Schulung. An ihr nehmen alle Mitarbeiter teil. — G4-S04

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Compliance im Unternehmen informiert. In Einzelfällen berichten auch Fachbereichsleiter wie z. B. die Konzernrevision direkt in einer Aufsichtsratssitzung über Compliance-Themen. — G4-S04

KARTELLVERFAHREN/WETTBEWERBSRECHTLICHE VERFAHREN

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. Verstöße gegen wettbewerbsrechtliche Vorschriften gab es nicht. — G4-S07

EIN VERLÄSSLICHER PARTNER

Integres Verhalten ist für uns nicht nur hinsichtlich der Einhaltung von Recht und Gesetz und selbstaufgelegten Vorschriften von großer Bedeutung. Integrität ist für uns auch ein wesentlicher Maßstab, an dem wir uns in unserem unternehmerischen Geschäftsgebaren grundsätzlich ausrichten. Integrität bedeutet für uns, dass wir jederzeit zu unserem Wort stehen.

BESTANDS- AUFNAHME: EIN SICHERES FUNDAMENT

- 26 Ökonomie und Wertschöpfung: Eine langfristige Ausrichtung
- 31 Umwelt: Effizienz steht im Fokus
- 34 Mitarbeiter und Soziales: Stabil vernetzt
- 40 Ausblick und Ziele

Ökonomie und Wertschöpfung: Eine langfristige Ausrichtung

Die TLG IMMOBILIEN bewegt sich mit anspruchsvollen Zielen in einem wettbewerbsintensiven Markt: Hochwertige Gewerbeimmobilien in erstklassigen Lagen sind in Deutschland gefragt. Diesem Wettbewerb stellen wir uns gut vorbereitet: Unser Geschäftsmodell stimmt genauso wie unser Portfolio – und wie die Prozesse, mit denen wir es bewirtschaften. Zu diesen Stärken treten noch zwei Faktoren hinzu, die für das Erreichen unserer Ziele ebenfalls sehr wichtig sind: Wir haben die wirtschaftliche Kraft und das Vertrauen unserer Kapitalgeber.

Marktentwicklungen und -trends

Wir kennen die Märkte, in denen wir aktiv sind, sehr genau. Zum einen, weil wir mit unseren eigenen Mitarbeitern in den Niederlassungen und Zweigstellen vor Ort sind. Zum anderen, weil unsere Mitarbeiter über eine dezidierte Markterfahrung verfügen. Durch unsere Vor-Ort-Präsenz können wir unsere Mieter gut begleiten und ihnen als verlässlicher Ansprechpartner zur Verfügung stehen, aber auch für die Beurteilung der Entwicklungsperspektive der jeweiligen Standorte ist unsere dezentrale Aufstellung ein großer Vorteil, den wir für unsere langfristig ausgerichteten Portfolioentscheidungen nutzen.

Die Standorte, an denen wir bereits präsent sind, bieten uns nachweislich gute bis sehr gute Perspektiven. Indikatoren, über die wir zu unseren Bewertungen kommen, sind unter

anderem Prognosen zur Entwicklung der Kaufkraft, der Arbeitslosigkeit und der Urbanisierung.

Ein Thema, mit dem wir uns gegenwärtig besonders beschäftigen, ist der voranschreitende Prozess der **Digitalisierung**. Schon heute ist High-Speed-Internet für Büroflächen ein Muss. Die zuverlässige Verfügbarkeit ist Aufgabe des Vermieters. Für unseren Bestand verbindet sich damit die Frage: Wo müssen wir investieren, damit wir unseren Mietern langfristig eine leistungsfähige IT-Infrastruktur zur Verfügung stellen können? Für unsere Investitionsvorhaben bedeutet dies einen zusätzlichen Blickwinkel: So prüfen wir ein potenzielles Kaufobjekt auch darauf, ob und inwieweit es sich für zukünftig zu erwartende hohe digitale Standards eignet.

Ausgehend von den Prozessen der digitalen Transformation lässt sich derzeit ein grundlegender **Umbruch in der Arbeits-**

welt beobachten: Insbesondere in vielen jüngeren Unternehmen wird der Neun-bis-fünf-Alltag im klassischen Einzelbüro schon jetzt vielfach durch flexible Bürokonzepte ersetzt; feste Arbeitsplätze gehören hier der Vergangenheit an. Konferenz- und Meeting-Bereiche werden nur noch punktuell gebucht. Dadurch lassen sich größere Flächen nach Bedarf zentral gesteuert reservieren und zum Beispiel die Kapazitäten mehrerer Unternehmen, die sich ein Gebäude teilen, bündeln. Für uns als Flächenanbieter ergibt sich daraus die Aufgabe, dass wir ihre Entwicklung richtig einschätzen und unsere Flächenkonzepte auf die neuen Bedarfe flexibel ausrichten. Dazu setzen wir uns intensiv mit den Trends auseinander.

Das **Kapitalmarktumfeld** ist seit einigen Jahren sehr volatil. Dies ist ein Umstand, der die Anlage in die Assetklasse Immobilie tendenziell begünstigt. Im internationalen Vergleich bieten die Immobilienmärkte in Deutschland nach Experteneinschätzungen noch ein erhebliches Potenzial.

Für Investitionen ist derzeit das bereits seit Jahren vorherrschende außerordentlich niedrige **Zinsumfeld** förderlich. Wir gehen davon aus, dass mit anhaltendem niedrigem Zinsniveau das Interesse der Politik und der Notenbanken wächst, die Zinsen wieder auf ein der Gesamtstabilität zuträgliches Niveau zu heben. Mit ihrem Geschäftsmodell ist die TLG IMMOBILIEN jederzeit in der Lage, sich den jeweiligen Marktbedingungen anzupassen. Langfristig gehen wir wieder von steigenden Zinsen aus.

Im Zuge der Migrationsbewegungen in die Ballungsräume haben sich dort nicht nur der Wohnraum, sondern auch gewerbliche Flächen verknappt. Eine Lösung zur Behebung der **Flächenverknappung** war in den letzten Jahren die städtische Nachverdichtung. Dabei konzentrierte sich die Politik bislang auf das Thema Wohnen, weniger auf die übrigen Nutzungsarten. Wir gehen davon aus, dass die Aufmerksamkeit der Politik für Gewerbeimmobilien, und in diesem Zusammenhang auch die politische Unterstützung bei der Lösung immobiliengewerblicher Aufgaben, in den nächsten Jahren steigen wird. — G4-2

LANGFRISTIGES WACHSTUM

Unsere Wachstumsstrategie sah zum Zeitpunkt des Börsenganges vor, den Portfoliowert und damit auch das Portfolio der TLG IMMOBILIEN mittelfristig deutlich auszubauen. In einem ersten Schritt hatten wir uns das Ziel gesetzt, den Immobilienwert unseres Bestandes bis Ende des Jahres 2017 auf EUR 2 Mrd. zu erhöhen.

Auf dem Weg dorthin kamen wir bereits im Jahr 2015 gut voran: Der Erwerb neuer Objekte sowie positive Bewertungs-

ergebnisse aufgrund der günstigen Marktlage führten im Geschäftsjahr dazu, dass der Portfoliowert überproportional um 15,7% auf EUR 1,766 Mrd. stieg. Im Rahmen der Portfoliooptimierung ist aber auch der Verkauf nicht strategiekonformer Objekte ein wesentlicher Bestandteil unserer Strategie. Die generierten finanziellen Mittel reinvestieren wir in gezielte Zukäufe.

Eine wirtschaftliche Basis für die erfolgreiche Umsetzung unserer Wachstumsstrategie legten wir insbesondere mit dem Börsengang 2014: Die Präsenz auf dem Parkett verschafft uns einen attraktiven Zugang zum Eigenkapitalmarkt. Diesen neuen Zugang konnten wir bereits im November 2015 nutzen. Durch eine erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung flossen der TLG IMMOBILIEN AG EUR 100,7 Mio. zu, was unsere Eigenkapitalbasis für weiteres Wachstum stärkte.

SOLIDE KAPITALBASIS

Bei Finanzierungen verfolgt unser Unternehmen eine defensive Strategie. Dies trägt dazu bei, dass wir auch auf der Fremdkapitalseite einen Kapitalzugang zu attraktiven Konditionen haben. Unsere Eigenkapitalbasis ist mit 48,4% zum Bilanzstichtag 2015 sehr solide. Und auch der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen liegt mit 33,6% unterhalb unserer maximalen Zielgröße von 45%.

Zur Sicherung der hohen wirtschaftlichen Stabilität betreiben wir ein umfassendes Kapitalmanagement: Seine Aufgabe ist es, unsere finanzielle Substanz für die Unternehmensfortführung sowie die Schuldentilgungsfähigkeit zu erhalten. Darüber hinaus stellt es sicher, dass wir die angestrebten Erträge erwirtschaften und die jährliche Dividende an unsere Anteilseigner auszahlen können.

PORTFOLIOSTRATEGIE/PORTFOLIOQUALITÄT

Im Rahmen unserer Portfoliostrategie fokussieren wir uns auf Objekte in hervorragenden Lagen, mit guter Gebäudesubstanz und nachhaltigen Mieterträgen. Dabei konzentrieren wir uns auf die Assetklassen Büro und Einzelhandel und – an innerstädtischen Top-Standorten – auch auf langfristig verpachtete Hotels. Für unser Büroimmobilienportfolio bedeutete dies zum 31. Dezember 2015 eine Fokussierung auf Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock. Beim Einzelhandelsportfolio, das von Nahversorgungsimpobilien aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels geprägt ist, stellen wir uns geografisch breiter auf, da hier die sozioökonomischen Daten des Mikrostandortes von Bedeutung sind. Die zum Stichtag fünf Hotels lagen in Berlin, Dresden und Rostock. Weitere Informationen zu unserem Portfolio finden Sie auf [S. 07 ff.](#)

LEISTUNGSSTARKES STRATEGISCHES PORTFOLIO (31.12.2015)

	Inkl. Ankäufen	Like-for-like	Veränderung zum Vorjahr (like-for-like)
Büro 			
Jahresnettokaltmiete in EUR Mio.	123,4	107,5	↗ 1,1
Einzelhandel 			
Durchschnittsmiete in EUR/m ² /Monat	10,01	9,99	↗ 0,05
EPRA Leerstandsquote in %	2,9	3,0	↘ 0,2 Pkt.
Hotel 			
WALT in Jahren	6,6	6,9	↘ 0,7

Ohne als „Sonstige“ klassifizierte Objekte

VERTEILUNG STRATEGISCHES PORTFOLIO NACH REGIONEN (FAIR VALUE)

in %



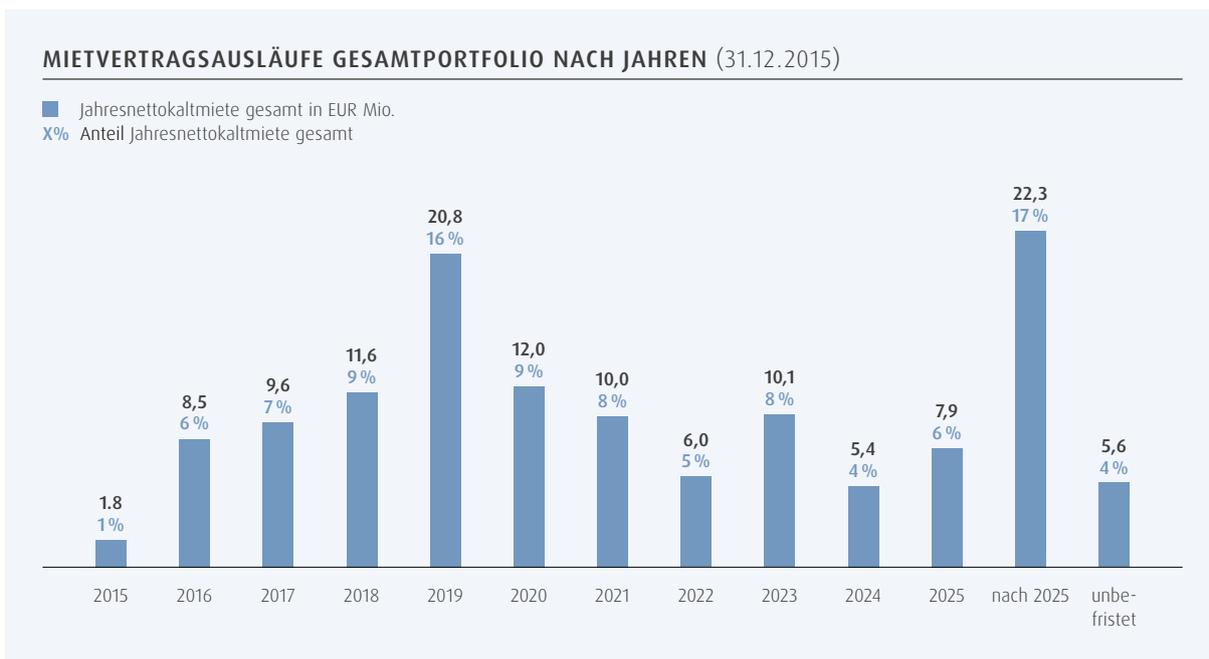
Ohne als „Sonstige“ klassifizierte Objekte

VERTEILUNG STRATEGISCHES PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN (FAIR VALUE)

in %



Ohne als „Sonstige“ klassifizierte Objekte



Unsere Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätige Investitionen treffen wir nach strategischen Kriterien. Diese beziehen standort- und objektspezifische Faktoren

genauso ein wie unsere Möglichkeiten, die Potenziale operativ und wirtschaftlich mit unseren Mitteln zu heben.

STRATEGISCHE AN- UND VERKAUFSFAKTOREN

STANDORT: Kaufkraft-, Demografie-, Infrastrukturperspektive	ASSET MANAGEMENT: Möglichkeit der strategiekonformen Bewirtschaftung & Entwicklung
OBJEKT: Substanz, Nutzungspotenzial, Mieterbesatz	WIRTSCHAFTLICHER RETURN: Ertrags- und Wertpotenzial

PRODUKTVERANTWORTUNG

Unser Produkt sind Immobilien, die unsere Mieter möglichst langfristig optimal für sich nutzen können. Damit verbindet sich für uns die Aufgabe, auch die perspektivischen Bedürfnisse unserer Mieter im Blick zu haben: Büroeinheiten müssen in ihrer Raumnutzung anpassungsfähig sein und neue Optionen zulassen. Mit sich veränderndem Einkaufsverhalten oder Konsumentenbedürfnissen ändern sich auch die Flächenbedarfe der Einzelhandelsunternehmen, worauf wir nach Möglichkeit flexibel reagieren. Veränderung in der Kon-

junktur oder im Tourismus wirken sich auf den Betrieb von Hotels aus. Auch darauf wollen wir uns so weit wie möglich einstellen und entsprechend reagieren.

Im Rahmen unserer Portfolioausgestaltung setzen wir uns laufend mit den Marktentwicklungen und Trends auseinander und erörtern die Frage, wie wir unsere Immobilien für unsere Mieter zukunftsfähig gestalten.

Die Lösungen, die daraus erwachsen, nützen nicht nur unseren Mietern, sondern auch unseren Anlegern, weil diese von der Zufriedenheit der Mieter über den Wertzuwachs und die Dividende profitieren.

Im Kundenalltag bedeutet für uns der Begriff „Wahrnehmung der Produktverantwortung“:

- **Mieternähe:** Wir sind mit eigenen Mitarbeitern vor Ort bei unseren Mietern. So sind wir in unmittelbarer Feedback-Distanz und können uns bei kurzfristig auftretenden Anlässen persönlich um die Lösung der Aufgaben kümmern.
- **Initiative:** Wir beobachten die Entwicklung auf den lokalen Märkten, schätzen die Konsequenzen für unsere Mieter ein und gehen fallbezogen mit eigenen Vorschlägen auf sie zu.
- **Antizipation:** Rechtzeitig vor Auslauf unserer Mietverträge gehen wir auf unsere Mieter zu und befragen sie zu ihren Plänen. So können wir frühzeitig Ideen entwickeln, inwieweit sich ihre zukünftigen Vorstellungen auch im Kontext der bestehenden Geschäftsbeziehung umsetzen lassen.

Investitionen in den Bestand

Seit 1991 investiert unser Unternehmen umfangreich in den Bestand entsprechend den geltenden Standards. Dadurch befindet sich der Bestand heute insgesamt in einem guten Zustand, sodass unser Investitionsvolumen zurzeit auf einem niedrigen Niveau liegt. Im Geschäftsjahr 2015 investierte die TLG IMMOBILIEN EUR 7,5 Mio.

Mietersicherheit und -gesundheit

Die Gesundheit und Sicherheit unserer Mieter sind für uns von großer Bedeutung. Deshalb investieren wir regelmäßig in laufende Instandhaltung und Reparaturen in unseren Immobilien. Im Rahmen der Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen bei einem Mieterwechsel werden ausschließlich Materialien verwendet, die einwandfrei und gesundheitlich unbedenklich sind. Die gesetzlichen Vorschriften dazu halten wir ausnahmslos ein. Um uns in diesem Bereich in Zukunft noch besser aufzustellen, planen wir, die Verwendung gesundheitlich unbedenklicher Materialien auch in unsere Verträge mit Geschäftspartnern aufzunehmen.

Jedem Mieter – oder Käufer – sollen die Objekte im bestmöglichen Zustand übergeben werden. Bei jedem Mieterwechsel werden die Objekte im Rahmen eines standardisierten Abnahmeprozesses auf Sicherheitsmängel und gesundheitliche Gefahren untersucht und diese gegebenenfalls beseitigt. Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen wie zum Beispiel die Prüfung von Gasanlagen, von zentralen Warmwasseranlagen, Grundleitungsprüfungen sowie regelmäßige Sachverständigenprüfungen von technischen Anlagen werden selbstverständlich regelmäßig durchgeführt.

Im Rahmen baulicher Maßnahmen kann eine Asbestbeseitigung notwendig sein. In diesem Fall stellen wir sicher, dass alle notwendigen Maßnahmen so durchgeführt werden, dass eine Gefährdung unserer Kunden ausgeschlossen und eine sichere Beseitigung des Asbestes gewährleistet ist. Die technischen Regeln für den Umgang mit Gefahrstoffen halten wir dabei zu jeder Zeit ein.

Die in unseren Objekten eingebauten sicherheitsrelevanten Anlagen, beispielsweise Rauchwarnmelder und Personenaufzüge, warten wir regelmäßig, um ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten.

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.

— G4-PR2

Umwelt: Effizienz steht im Fokus

In deutschen Immobilien werden etwa 40 % der CO₂-Emissionen der Bundesrepublik verursacht. Als langfristig orientierter Bestandshalter ist der effiziente und umweltbewusste Betrieb unserer Immobilien daher ein wichtiger Aspekt unserer Geschäftstätigkeit.

Unser Managementansatz

Die TLG IMMOBILIEN ist ein führender Gewerbeimmobilien spezialist in Deutschland. Die Verantwortung für Umwelt und Klima, die damit einhergeht, wollen wir wahrnehmen.

Dies tun wir zum einen, indem wir dafür sorgen, dass sich unser Bestand stets in einem guten Zustand befindet. Deshalb führen wir grundsätzlich alle Instandhaltungsmaßnahmen entlang der aktuellen geltenden Standards durch und berücksichtigen dabei auch die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Auf diese Weise stellen wir einerseits die Attraktivität und die langfristige Vermietbarkeit unserer Objekte sicher und reduzieren andererseits – soweit möglich – ihre Auswirkungen auf Umwelt und Klima.

Zum anderen ist es unser Bestreben, unsere Ressourceneffizienz und unser Umweltbewusstsein zu steigern. Dazu gehört für uns auch, die Emissionen von Treibhausgasen aus Stromerzeugung, Beheizung von Gebäuden und Verkehr so gering wie möglich zu halten.

Als junges börsennotiertes Unternehmen sind wir in dem Handlungsfeld Umwelt noch nicht so weit, wie wir es gerne wären. Dennoch war es uns bereits für unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht wichtig, den energetischen Zustand unseres Portfolios so weit wie möglich in Zahlen abzubilden und Aussagen zur Energieeffizienz und den Emissionen unserer Objekte zu treffen. Wir planen, unsere Kennzahlen in diesem Bereich in den kommenden Jahren weiterzuentwickeln und auszubauen. So wollen wir Transparenz über den Energieverbrauch und -einsatz in unserem Unternehmen erlangen, die Energiekosten senken und so auch zur langfristigen Sicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

Der Großteil des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen unserer Gebäude entsteht durch die Nutzung unserer Mieter. Durch bauliche Maßnahmen können wir die Energieverbräuche nur zu einem gewissen Teil beeinflussen, das Verhalten unserer Mieter liegt jedoch außerhalb unserer Einflussmöglichkeiten.

Der Anteil der Energieverbräuche und CO₂-Emissionen, für den die TLG IMMOBILIEN verantwortlich ist, ist dagegen sehr gering. Im Rahmen des Energieaudits nach DIN EN 16247-1 haben wir eine umfassende Datenerfassung der eigenen Energieverbräuche an unseren Bürostandorten durchgeführt, die durch Vor-Ort-Begehungen verifiziert und ergänzt wurde. Die erfassten Energiequellen waren Strom, Wärme, Diesel und Gas. Aus der Analyse dieser Daten wurden Energieeinsparpotenziale abgeleitet, bewertet und den Führungskräften in einem Bericht vorgelegt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Unternehmen derzeit geprüft.

Unsere Mitarbeiter sind angehalten, Strom, Heizenergie und Kraftstoff im täglichen Arbeitsalltag – wo möglich – einzusparen, z.B. durch das Versetzen der Computer in den Ruhezustand beim Verlassen des Büros, das Anpassen der Bürobeleuchtung an die Tageshelligkeit, das Stoßlüften der Büros anstelle von dauerhaftem Lüften durch gekippte Fenster sowie eine kraftstoffsparende Fahrweise der Firmenfahrzeuge.

ENERGETISCHER ZUSTAND UNSERES PORTFOLIOS

Um den energetischen Zustand unseres Portfolios zu erfassen, haben wir zunächst die Energieausweise der Immobilien ausgewertet. Die Analyse zeigt, dass 95 % unserer Büroimmobilien die EnEV-Anforderungen (EnEV 2014) erfüllen oder deutlich über sie hinausgehen und 82 % der Büroimmobilien unter dem Vergleichswert ihrer Gebäudekategorie liegen. Bei den Einzelhandelsimmobilien liegen die Werte bei 96 % bzw.

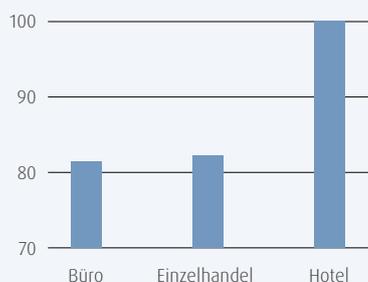
83%, bei den Hotels bei 100% bzw. 100%. Unsere Büroimmobilien verbrauchen laut Energieausweisen durchschnittlich 175 kWh/m²/Jahr, unsere Einzelhandelsobjekte 182 kWh/m²/Jahr und unsere Hotelobjekte 135 kWh/m²/Jahr.

— G4-EN5, CRE1

PROZENTSATZ DER GEBÄUDE, DIE ENEV-2014-ANFORDERUNGEN ERFÜLLEN



PROZENTSATZ DER GEBÄUDE, DIE UNTER DEM VERGLEICHSWERT IHRER GEBÄUDE- KATEGORIE LIEGEN



In dem Kontext des energetischen Zustands unserer Objekte haben wir uns in der Vergangenheit immer wieder mit der Frage auseinandergesetzt, ob weitere Investitionen in die Energieeffizienz unserer Objekte wirtschaftlich sinnvoll sind und einen erheblichen Mehrwert hinsichtlich Klimaschutz mit sich bringen. Der ZIA hat bereits 2014 die Verschärfung der EnEV kritisiert und darauf hingewiesen, dass gerade für eine energetische Sanierung im Büroimmobilienbereich erhebliche Investitionen erforderlich seien, die oft erst nach Jahrzehnten amortisiert werden. Darüber hinaus sei die deutsche Regulierung bereits so hoch, dass es als Unternehmen kaum

machbar ist, noch über diese Anforderungen hinauszugehen. Zum aktuellen Zeitpunkt stufen wir unter Abwägung ökonomischer und ökologischer Aspekte 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.

ENERGIEVERBRAUCH UND -EFFIZIENZ UNSERER OBJEKTE

Der **Gesamtenergieverbrauch** unserer erfassten Objekte (ohne Hotels) beträgt 70.186.558 kWh (2014: 63.812.493 kWh). Darin enthalten sind die Stromverbräuche, die in den Allgemein- und Leerstandsflächen anfallen, sowie die Heizenergieverbräuche, die für die erfassten Gesamtobjekte zentral erfasst und dann auf die Mieter umgelegt werden. Eine Unterteilung in Mieter- sowie Allgemein- und Leerstandsflächen ist derzeit nicht möglich. Die Energieverbräuche der Hotelobjekte sind aufgrund verschiedener Abrechnungsmodalitäten nicht einheitlich ermittelbar. — G4-EN4

Der Unterschied in den Verbräuchen lässt sich anhand der **Energieintensität** unserer erfassten Immobilien besser vergleichen. Da die für den Stromverbrauch relevanten Allgemein- und Leerstandsflächen nicht separat ermittelt werden können, kann die Energieintensität nur auf Basis der Wärmeenergie berechnet werden. Diese betrug 2015 68,7 kWh/m²/Jahr bzw. 2014 64,2 kWh/m²/Jahr. Die **Intensitätskennzahl** wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, wie zum Beispiel die Nutzungsart des Gebäudes, die Anzahl der Nutzer im Gebäude oder das Wetter. — G4-EN5, CRE1

Der Unterschied zwischen den Jahren 2014 und 2015 ist vor allem darauf zurückzuführen, dass wir im Jahr 2015 in der Assetklasse Büro den Leerstand reduzieren konnten und darüber hinaus in der Assetklasse Einzelhandel vier großflächige Nahversorgungszentren hinzugekauft und folglich in unsere Berechnungen mit einbezogen haben.

ENERGIEVERBRAUCH UND -EFFIZIENZ IM RAHMEN UNSERES GESCHÄFTSBETRIEBES

Der **Gesamtenergieverbrauch** des Geschäftsbetriebes der TLG IMMOBILIEN betrug 2015 976.556 kWh (2014: 1.147.665 kWh). Darin enthalten sind der Strom- und Wärmeverbrauch aus unseren selbstgenutzten Büroflächen sowie der Kraftstoffverbrauch durch unseren Fuhrpark. — G4-EN3

Für ihren Fuhrpark hat die TLG IMMOBILIEN im Berichtsjahr den Verbrauch von 296.845 kWh Energieverbrauch aus Kraftstoff gemessen (2014: 274.136 kWh). Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 8%, die hauptsächlich auf eine verstärkte Geschäftstätigkeit im Zusammenhang

mit unserer Wachstumsstrategie zurückzuführen ist. Der Kraftstoffverbrauch resultiert hauptsächlich aus der dezentralen Organisation unseres Unternehmens. Zwar sind die Mitarbeiter angehalten, so viel wie möglich telefonisch zu erledigen, Fahrten, vor allem seitens der Mitarbeiter der operativen Bereiche zu den Mietern und potenziellen Objekten und Käufern, sind jedoch nicht vermeidbar. — G4-EN3

Die **Energieintensität** pro m² betrug 2015 116 kWh/m²/Jahr (2014: 101 kWh/m²/Jahr). — G4-EN5, CRE1

Da wir im Jahr 2015 unsere selbstgenutzten Büroflächen stark verkleinert und zudem aufgrund der Umstrukturierung unseres Unternehmens auch Personal abgebaut haben, sind die Intensitätskennzahlen der Jahre 2015 und 2014 nicht direkt miteinander vergleichbar. Die Vergleichbarkeit wird erst im nächsten Bericht möglich sein.

MANAGEMENTANSATZ WASSERNUTZUNG

Auch wenn Wasserknappheit Deutschland direkt nicht betrifft, sehen wir es als unsere Verpflichtung an, mit dieser Ressource sorgsam umzugehen und sie so weit wie möglich zu schonen. Selbstverständlich halten wir das deutsche und europäische Gewässerschutzrecht ausnahmslos ein und sind bestrebt, bei unseren Mitarbeitern das Bewusstsein dafür zu schaffen, Wasser nicht unnötig zu verbrauchen.

Wasser für unsere Objekte sowie für unsere selbstgenutzten Büroflächen beziehen wir ausschließlich von kommunalen Versorgern. Abwässer, die in unseren Immobilien anfallen, werden ausschließlich indirekt in die kommunalen Kläranlagen eingeleitet. — G4-EN22

Der **Gesamtwasserverbrauch** unserer erfassten Objekte (inkl. Hotel) beträgt 249.293 m³ (2014: 227.883 m³). — G4-EN8

Die **Wasserintensität** unserer vermieteten Immobilien betrug 0,27 m³/m²/Jahr (2015) bzw. 0,27 m³/m²/Jahr (2014). — CRE2

Der **Gesamtwasserverbrauch** in unseren selbstgenutzten Büroflächen betrug 2015 1.535 m³ (2014: 1.799 m³). — G4-EN8

Die **Wasserintensität** pro m² betrug 2015 0,25 m³/m²/Jahr (2014: 0,21 m³/m²/Jahr). — CRE2

Eine detaillierte Darstellung des Analyseportfolios zur Berechnung der Verbrauchs-, Emissions- und Intensitätskennzahlen nach GRI G4 sowie nach EPRA (absolut und like-for-like) finden Sie im Kennzahlenteil dieses Berichtes ([ab S. 46](#)).

Mitarbeiter und Soziales: Stabil vernetzt

Unsere Mitarbeiter tragen mit ihrem Engagement, ihren Fähigkeiten und ihrem Know-how entscheidend dazu bei, unsere Unternehmensstrategie erfolgreich zu verfolgen und damit unsere Ziele zu erreichen. Die Bindung der bestehenden Mitarbeiter und Leistungsträger und die Rekrutierung geeigneter neuer Kräfte sind daher zwei zentrale Aspekte unserer Personalarbeit.

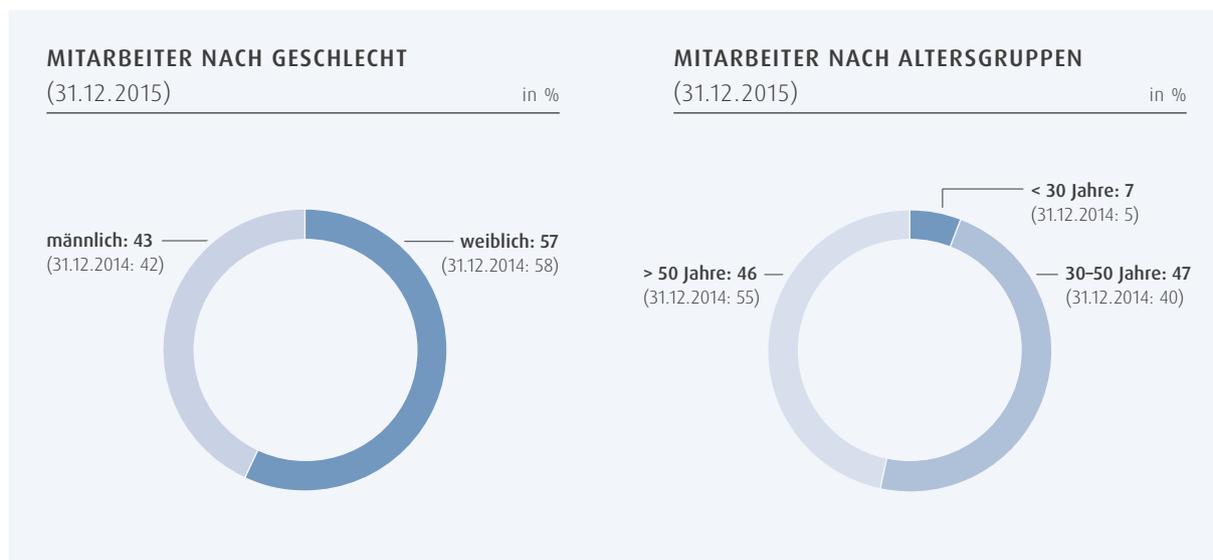
Managementansatz

Mit dem Verfolgen unserer Wachstumsstrategie verbinden sich für unsere Mitarbeiter neue Aufgaben und Anforderungen. Auch deshalb ist eine kompetente, gut ausgebildete und motivierte Belegschaft für unser Unternehmen sehr wichtig. Daher liegt ein Fokus des Personalmanagements der TLG IMMOBILIEN auf der Gewinnung und Entwicklung qualifizierter neuer Mitarbeiter sowie auf der strukturierten Aus- und Weiterbildung sowie Bindung unseres Personalbestandes.

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. Wir geben unseren Mitarbeitern die Möglichkeit, Berufliches und Privates miteinander zu vereinbaren und ergreifen verschiedene Maßnahmen zur individuellen Gesunderhaltung.

PERSONALSTRUKTUR

Zum Jahresende 2015 waren 112 Mitarbeiter (exkl. Azubis und ruhende Arbeitsverhältnisse) bei der TLG IMMOBILIEN beschäftigt (31.12.2014: 133). Die Reduzierung der Mitarbeiterzahl ist maßgeblich auf die Umstrukturierung des Unternehmens zurückzuführen. Das Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitarbeitern ist bei der TLG IMMOBILIEN seit Jahren ausgeglichen. Per Ende 2015 beschäftigen wir 57 % weibliche Mitarbeiter (2014: 58 %). Auch die Altersstruktur des Unternehmens ist ausgewogen: Rund 47 % (2014: 40 %) der Mitarbeiter sind zwischen 31 und 50 Jahre alt, 46 % (2014: 55) über 50 Jahre. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 46 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr ist aufgrund von Neueinstellungen der Anteil der 30- bis 50-jährigen gestiegen und der Anteil der über 50-jährigen gesunken. — G4-9, G4-10, G4-LA-1



Gut die Hälfte unserer Mitarbeiter ist in den Niederlassungen und Zweigstellen tätig, die andere Hälfte in der Unternehmenszentrale in Berlin. Für die operativen und zentralen Unternehmensbereiche verfolgen wir einen einheitlichen Personalmanagementansatz. Mit dem Großteil unserer Mitarbeiter (87%) ist das Arbeitsverhältnis über Kollektivvereinbarungen geregelt. — G4-11

EIN GEMEINSAMES LEITBILD

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Unternehmenskultur hat der Vorstand unter Einbeziehung einer externen Beratung gemeinsam mit dem oberen Führungskreis und anschließend mit allen Führungskräften der TLG IMMOBILIEN die Vorlage für ein gemeinsames Leitbild erarbeitet. Im nächsten Schritt wurden die Mitarbeiter miteinbezogen und hatten die Möglichkeit, Rückmeldung zu dem Leitbild zu geben. Das Leitbild umfasst die fünf Themenfelder Qualität und Leistung, Kunden und Märkte, Weiterentwicklung, Gesellschaftlicher Beitrag sowie Handeln mit Respekt. Die fünf Themen sind jeweils mit Werten ausgestattet. Das Leitbild hat für die Mitarbeiter und Führungskräfte eine Orientierungs- und Motivationsfunktion und bildet die Grundlage für unser Handeln.

— G4-56

VIelfALT UND CHANCENGLEICHHEIT

Vielfalt in der Belegschaft bringt unterschiedliche Herangehensweisen, Sichtweisen, Denkansätze mit sich. Dies trägt zu einem Arbeitsumfeld bei, in dem Ideen entstehen und konstruktiver Austausch stattfindet. Wir sind davon überzeugt, dass Vielfalt sich positiv auf unser Unternehmen und unsere Leistung auswirkt und unsere Kultur stärkt.

Alle Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN werden gleichermaßen wertgeschätzt. Wir beschäftigen und fördern unsere Mitarbeiter auf Basis ihrer Fähigkeiten, ihrer Expertise, ihrer sozia-

len Kompetenz und aufgrund der Leistung, die sie im Unternehmen erbringen – unabhängig von Geschlecht, ethnischer oder sozialer Herkunft oder Religion.

Die Vielfalt in unserem Unternehmen hinsichtlich der Altersstruktur hat für unser Unternehmen besonders positive Effekte. Nach der erfolgreichen Umwandlung der Gesellschaft in eine AG und dem Börsengang im Jahr 2014 sind einige neue Mitarbeiter hinzugekommen, um die Ausrichtung auf die neuen Anforderungen im Zuge der Kapitalmarktnotierung erfolgreich erfüllen zu können. Die neuen Mitarbeiter arbeiten Seite an Seite mit langjährigen Mitarbeitern, die das Unternehmen seit vielen Jahren kennen. So stellen wir den Wissenstransfer im Unternehmen sicher und bauen das Know-how in unserem Unternehmen aus. — G4-LA12

Die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter hat einen hohen Stellenwert in unserem Unternehmen. Auch der im Unternehmen gebildete Betriebsrat, mit dem wir konstruktiv zusammenarbeiten, kümmert sich um die Wahrung von Arbeitnehmerrechten und die Mitarbeiterbelange. Bei signifikanten betrieblichen Veränderungen informieren wir unsere Mitarbeiter zeitnah und immer innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die bedingungslose Einhaltung des Antidiskriminierungsgesetzes ist für die TLG IMMOBILIEN selbstverständlich. Diskriminierungsfälle wurden im Jahr 2015 nicht bekannt (2014: 0). — G4-HR3, G4-LA4

Für eine Erläuterung zur Zusammensetzung der Kontrollorgane sowie des Vorstandes verweisen wir auf den **Geschäftsbericht 2015, S. 58 f.**

Für einen Teil der Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN erfolgt die Vergütung nach einem Tarifvertrag. Für alle Mitarbeiter ist die variable Vergütung in einer Betriebsvereinbarung geregelt. Lediglich für die leitenden Angestellten gelten weder Tarifvertrag noch Betriebsvereinbarungen. Das Verhältnis des Grundgehalts von Frauen und Männern ist grundsätzlich gleich. — G4-LA13

GEWINNUNG VON MITARBEITERN

Der allgemeine Fachkräftemangel ist auch für die TLG IMMOBILIEN spürbar. Um ihm entgegenzuwirken, aber auch, um personell die richtigen Voraussetzungen für die Umsetzung unserer Wachstumsstrategie zu schaffen, ist ein wesentliches Ziel unseres Personalmanagements, die richtigen Personen für die richtigen Stellen zu gewinnen. Dafür setzen wir auf Nachfolgemangement sowie auf gezielte Mitarbeiterentwicklung. Wann immer möglich, besetzen wir Führungspositionen aus den eigenen Reihen: Wer gut und engagiert ist, kann bei uns schnell viel Verantwortung übernehmen und Projekte eigenverantwortlich steuern.

Gelingt es uns nicht, Stellen mit geeigneten Mitarbeitern aus dem eigenen Haus zu besetzen, rekrutieren wir Leistungs- und Potenzialträger extern. Unsere Maßnahmen hierfür reichen von der klassischen Stellenanzeige in Printmedien und Onlineportalen über die Karriererubrik auf unserer Internetseite bis hin zur Beauftragung spezialisierter Personalvermittler.

Parallel zu unseren unmittelbaren Rekrutierungsmaßnahmen pflegen wir eine positive Unternehmensdarstellung nach

BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT

DAUER DER BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT (ANZAHL DER MITARBEITER)

	31.12.2015	31.12.2014
Bis 2 Jahre	21	16
2 bis 5 Jahre	6	10
5 bis 10 Jahre	13	17
Über 10 Jahre	72	90

Um Erkenntnisse über die Zufriedenheit und die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter zu erhalten, führen wir seit 2015 Mitarbeiterbefragungen durch. In Workshops, die der Befragung folgten, wurden die für die Mitarbeiter relevanten Themen aufgegriffen und – wo möglich – in zielgerichtete Maßnahmen unseres Personalmanagements überführt.

Die Befragungen geben uns die Gelegenheit, Bedarfe und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren, die uns in den

außen: über die Kommunikation unserer Unternehmenswerte, den Hinweis auf unsere Weiterentwicklungs- und Karrieremöglichkeiten sowie auf unsere Attraktivität als Arbeitgeber durch schlanke Strukturen und flache Hierarchien als auch durch unser breites Angebot an sozialen Leistungen.

MITARBEITERBINDUNG UND -ZUFRIEDENHEIT

Haben wir die richtigen Mitarbeiter für uns gewonnen, haben Verbindlichkeit und eine langfristige Ausrichtung der Zusammenarbeit bei uns einen hohen Stellenwert. Dies spiegelt auch die hohe Anzahl der unbefristeten Arbeitsverhältnisse in unserem Unternehmen wider: Fast 95% unserer Mitarbeiter sind unbefristet bei uns beschäftigt. — G4-10

Die Fluktuationsrate, bereinigt um den Personalabbau im Zuge der Umstrukturierung, Beendigungen des Arbeitsverhältnisses aufgrund von Altersrente oder Auslaufen von befristeten Verträgen, lag 2015 bei 7% (2014: 3%). — G4-LA1

Ein breites Angebot von sozialen Leistungen wie betriebliche Altersvorsorge, Unfallversicherung oder Jobticket, vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten, eine gute Work-Life-Balance (siehe Abschnitte Gesundheitsförderung und Work-Life-Balance) sowie die Möglichkeit, eigenverantwortlich zu arbeiten, unterstützen zusätzlich die Bindung der Mitarbeiter an unser Unternehmen. Dass wir unsere Mitarbeiter langfristig für uns begeistern können und sie sich mit der TLG IMMOBILIEN verbunden fühlen, zeigt die langjährige Betriebszugehörigkeit: Sie beträgt durchschnittlich 14 Jahre. — G4-LA-2

Rekrutierungsprozessen, aber auch bei der verstärkten Bindung von Leistungsträgern und talentierten Mitarbeitern an unser Unternehmen weiterhelfen. Darüber hinaus tragen regelmäßige Befragungen und die Entwicklung daraus abgeleiteter Maßnahmen dazu bei, dass unsere Mitarbeiter wissen, dass sie wichtig für uns sind und einbezogen werden. Dies fördert nicht nur die Beziehung zu den Mitarbeitern, sondern auch ihre Bindung an das Unternehmen und unsere Attraktivität als Arbeitgeber.

AUS- UND WEITERBILDUNG

Unser Grundwert Kompetenz wird bei der TLG IMMOBILIEN konsequent gelebt. Jeder Mitarbeiter trägt mit seinen Fähigkeiten, seiner individuellen Verantwortung und seinem Engagement zum Unternehmenserfolg bei. Die Motivation unserer Mitarbeiter spielt eine entscheidende Rolle in der Qualität unserer Arbeit, deshalb fördern wir Menschen darin, unser Unternehmen zielorientiert mitzugestalten. Die Qualifizierung unserer Mitarbeiter endet bei uns nicht mit der Einarbeitungszeit. Ein zentrales Ziel unseres Personalmanagements ist es, unsere Mitarbeiter über ihre gesamte Laufbahn in ihren individuellen Stärken und Fähigkeiten zu fördern. — G4-LA10

Ausbildungsprogramme

Als Unternehmen mit einer klaren Wachstumsstrategie investieren wir in die Ausbildung von Nachwuchskräften. Für Berufseinsteiger bieten wir vielfältige und attraktive Möglichkeiten, wie zum Beispiel verschiedene Ausbildungsberufe und die Dualen Studiengänge. Darüber hinaus bieten wir Praktika und werkstudentische Tätigkeiten an, die jungen Menschen die Möglichkeit geben, schon früh erste Erfahrungen zu sammeln und sich für unser Unternehmen zu begeistern.

Bei der Auswahl unserer Auszubildenden sind Qualifikation, Persönlichkeit, die Bereitschaft sich einzubringen sowie Teamfähigkeit und Flexibilität zentrale Kriterien. Der hohe Anspruch liegt vor allem darin begründet, dass unsere Auszubildenden von Anfang an in konkrete Projekte eingebunden werden. So können sie das Gelernte in der Praxis anwenden, lernen rasch verschiedene Abteilungen und die betrieblichen Abläufe unseres Unternehmens kennen und eignen sich schnell die spezifischen Kenntnisse unserer Branche an. Über den gesamten Ausbildungszeitraum stehen erfahrene Mitarbeiter den Auszubildenden zur Seite: Sie begleiten und unterstützen die Auszubildenden, aber fördern und fordern sie auch.

Im Rahmen des Dualen Studiums erhalten die Studenten in regelmäßigem Wechsel eine theoretische Ausbildung an der jeweiligen Hochschule und eine praktische Ausbildung in verschiedenen Fachbereichen des Unternehmens. Die Kombination ermöglicht den Studenten, schon während ihres Studiums zahlreiche Erfahrungen im Unternehmen zu sammeln und dabei bereits erste Projekte eigenständig zu übernehmen. Die TLG IMMOBILIEN bietet Betriebswirtschaftslehre mit den Ausbildungsschwerpunkten Immobilienwirtschaft, Wirtschaftsinformatik oder Rechnungswesen und Controlling an.

Zum 31. Dezember 2015 hatte eine Person einen Ausbildungsvertrag bei der TLG IMMOBILIEN (31.12.2014: 4), sechs

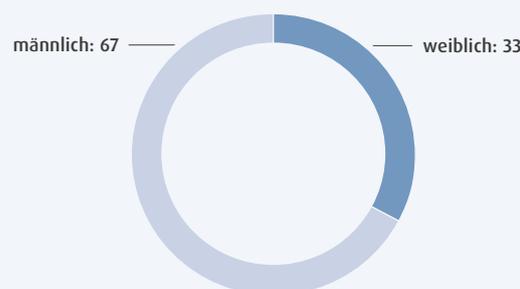
Personen absolvierten ein Duales Studium (31.12.2014: 7). Alle Auszubildenden haben gute Chancen, in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen zu werden, ein Teil der Auszubildenden hat sich allerdings anschließend für eine weiterführende Ausbildung entschieden.

Mitarbeiterentwicklung und -qualifizierung

Die gezielte Förderung und Qualifizierung der Mitarbeiter ist eine zentrale Säule unserer systematischen Personalentwicklung, denn ständiges Lernen ist eine Grundvoraussetzung für die langfristige Unternehmensentwicklung. Das gilt für Nachwuchskräfte wie für erfahrene Mitarbeiter gleichermaßen. Deshalb bieten wir unseren Mitarbeitern ein breites Angebot bedarfsorientierter interner und externer Weiterbildungsmaßnahmen und unterstützen sie, soweit möglich, zeitlich und finanziell in ihren persönlichen Fort- und Weiterbildungszielen. So hat die TLG IMMOBILIEN im letzten Jahr zum Beispiel die Qualifizierungskosten für ein berufsbegleitendes Studium übernommen. — G4-LA10

Im letzten Jahr nutzten unsere Beschäftigten vor allem spezielle, auf ihren Arbeits- und Kompetenzbereich zugeschnittene Angebote. Darüber hinaus schulen wir im Zwei-Jahres-Turnus alle Mitarbeiter intern in Themen wie Compliance und Datenschutz. Die durchschnittliche Zahl der Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter betrug 2015 3,5 Stunden (2014: 10,84). Die geringere Stundenzahl im Jahr 2015 ist zum einen darauf zurückzuführen, dass spezielle Weiterbildungsmaßnahmen, an denen unsere Mitarbeiter regelmäßig teilnehmen, in einem Rhythmus von zwei oder mehr Jahren erfolgen, zum anderen war der Bedarf unserer Mitarbeiter 2015 deutlich niedriger und es wurden weniger Maßnahmen in Anspruch genommen. Schulungen im Rahmen unseres durch interne Spezialisten durchgeführten Programms „Kollegen schulen Kollegen“ werden in den Weiterbildungsstunden nicht erfasst. — G4-LA9, G4-LA10

VERTEILUNG DER AUS- UND WEITERBILDUNGSSTUNDEN NACH GESCHLECHT (31.12.2015) — G4-LA9 in %



Neben den Weiterbildungsangeboten, die natürlich auch für Führungskräfte zugänglich sind und bei Bedarf um aufgabenspezifische Themen ergänzt werden, führen wir regelmäßige Führungskräfte tagungen mit dem Vorstand durch. Hier treffen sich alle Führungskräfte des Unternehmens, um an einem Tag Fragen der Unternehmens- und Führungskultur, zur Strategie oder spezielle Einzelthemen zu besprechen. Darüber hinaus haben die Führungskräfte die Möglichkeit, Fragen an den Vorstand bei diesen Gelegenheiten direkt an ihn zu stellen.

Im Rahmen der Strukturveränderung unseres Unternehmens besteht seit 2011 ein Interessenausgleich sowie ein Sozialplan. Die Mitarbeiter, die betriebsbedingt vom Personalabbau betroffen sind, haben die Möglichkeit, für ein Jahr in eine Qualifizierungsgesellschaft zu wechseln; alle, die dieses Angebot nicht nutzen und das Arbeitsverhältnis per Aufhebungsvertrag oder Kündigung beenden, können eine Outplacement-Beratung sowie perspektivische Weiterbildungen in Anspruch nehmen, um ihr Wissen zu festigen und sich für den Arbeitsmarkt weiter zu qualifizieren. — G4-LA10

Zweimal im Jahr werden mit allen Mitarbeitern und Führungskräften Leistungsbeurteilungsgespräche geführt. Darin werden mit den Mitarbeitern Ziele festgelegt und auch konkrete Bedarfe zur Fort- und Weiterbildung identifiziert, um daraus individuell und zielgerichtet Maßnahmen planen und steuern zu können. Darüber hinaus werden mit den Mitarbeitern erreichbare Ziele definiert, die ihre Motivation fördern und ihnen die Gelegenheit geben, sich aktiv und merklich am Unternehmenserfolg zu beteiligen. Gleichzeitig erhalten die Mitarbeiter die Möglichkeit, ihre Anliegen und Bedürfnisse in einem festen Termin mit ihrer Führungskraft zu besprechen und gemeinsam Verbesserungspotenziale zu identifizieren und zu heben. — G4-LA11

GESUNDHEIT UND ARBEITSSCHUTZ

Nur gesunde und motivierte Mitarbeiter sind leistungsfähig. Deshalb nehmen wir die Themen Gesundheit und Arbeitsschutz sehr ernst. Dabei steht für uns die Prävention im Vordergrund. Da es sich bei den Aufgabenbereichen der TLG IMMOBILIEN ausschließlich um Bürotätigkeiten und Objektbetreuung handelt, sind Gesundheitsförderung und Arbeitsschutz bei uns eng miteinander verwoben. Unser Ziel ist es, krankheitsbedingte Fehlzeiten so weit wie möglich zu reduzieren, Arbeitsunfälle zu vermeiden und die volle Gesundheit und Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter zu erhalten.

Wir bieten unseren Mitarbeitern verschiedene Maßnahmen zur betrieblichen Gesundheitsförderung. Bei hohen Fehlzeiten prüfen wir zusammen mit dem Mitarbeiter, ob beson-

dere Belastungen im Zusammenhang mit dem Arbeitsplatz bestehen und wie diese gegebenenfalls beseitigt werden können.

Für die erforderlichen Gesundheits- und Arbeitsschutzfunktionen wurden Mitarbeiter benannt bzw. Fachleute beauftragt. So haben wir zur fachgerechten arbeitsmedizinischen Betreuung durch bestellte Betriebsärzte einen Vertrag mit arbeitsmedizinischen Praxen geschlossen sowie mit einem externen Dienstleister für die fachkundige Betreuung der Mitarbeiter durch eine Fachkraft für Arbeitssicherheit. 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 für alle Mitarbeiter zuständig ist. Bei der Umsetzung des Gesundheits- und Arbeitsschutzes orientieren wir uns an den geltenden Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen und Vorschriften. Die Beteiligten arbeiten bei der Umsetzung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes eng zusammen. Sie stehen als kompetenter Ansprechpartner in Fragen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes für die Mitarbeiter zur Verfügung. — G4-LA5

Die Arbeitssicherheitsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre Wirksamkeit überprüft. Die Mitarbeiter werden regelmäßig in Fragen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes unterwiesen. Darüber hinaus werden den Mitarbeitern Dokumentationen und Informationen über das Intranet bzw. durch Aushänge bekannt gegeben.

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

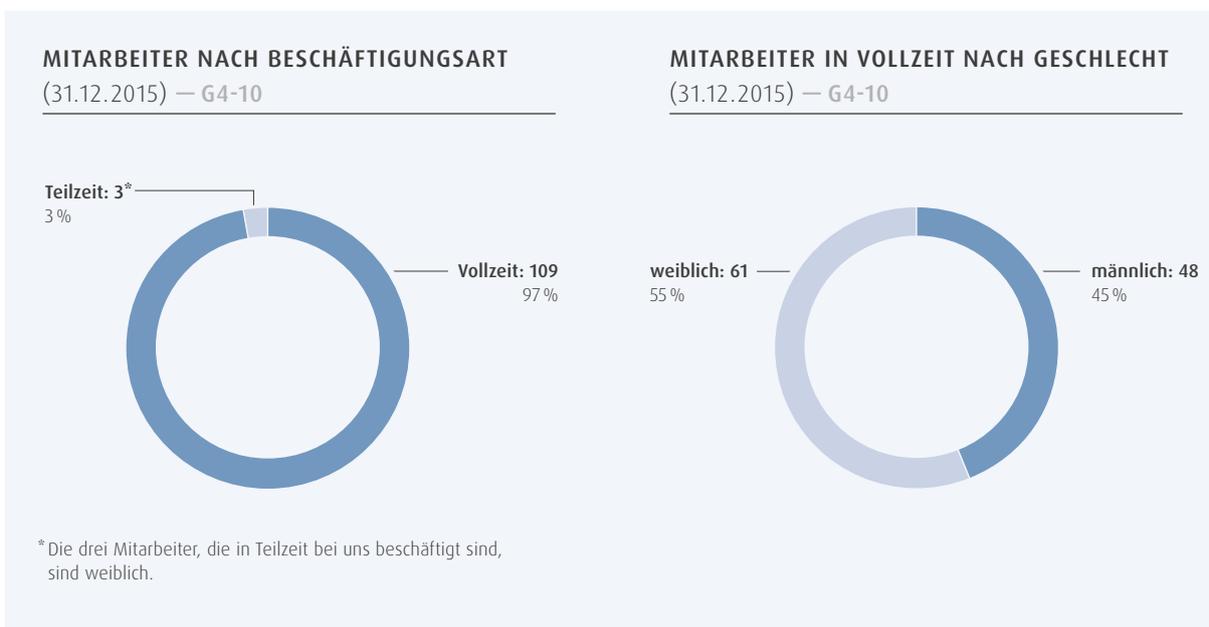
- Jährliches Angebot einer arbeitsmedizinischen Überprüfung des Bildschirmarbeitsplatzes
- Gripeschutzimpfung
- Augenuntersuchung
- Rückkehr- und Wiedereingliederungsgespräche nach langer Krankheit
- Schutz vor Lärm durch teilw. Schallschutz, Druckerinseln, Headsets
- Schutz vor übermäßiger Hitze durch teilw. Klimatisierung, teilw. Sonnenschutzfolie, Kühl-/Lüftungsgeräte
- Einsatz von Wasserautomaten
- ergonomische Gestaltung der Arbeitsplätze gemäß DGUV-Vorgaben
- Einsatz von ergonomischer Software nach dem Stand der Technik
- Durchführung von Arbeitsschutzbegehungen

Im Jahr 2015 gab es insgesamt vier Arbeitsunfälle bei der TLG IMMOBILIEN (2014: 3). Dies entspricht einer 1.000-Mann-Quote von 0,004 (2014: 0,003). Die Zahl der Arbeitsunfälle je einer Million geleisteter Arbeitsstunden liegt bei 17 (2014: 10). Bei den Unfällen handelte es sich hauptsächlich um Stürze. Die Arbeitsunfälle führten zu 18 Ausfalltagen und einer Ausfalltagequote von 0,06. Die Abwesenheitstage aufgrund von Krankheit belaufen sich auf insgesamt 1.149 Tage. Dies entspricht einer Quote von 4,1. Arbeitnehmer, die aufgrund ihrer Tätigkeit einer hohen Erkrankungsrate oder -gefährdung unterliegen, gibt es nicht im Unternehmen.

— G4-LA6, G4-LA7

WORK-LIFE-BALANCE

Neben den Maßnahmen zum Gesundheits- und Arbeitsschutz bieten wir unseren Mitarbeitern diverse Möglichkeiten zur Vereinbarung von Beruf und Familie. Ziel ist es auch hier, Überbelastungen vorzubeugen und so Ausfälle oder Leistungseinschränkungen zu vermeiden, aber auch, den Mitarbeitern zu ermöglichen, zum Beispiel in einer veränderten Familiensituation weiter für unser Unternehmen zu arbeiten. Daher bieten wir unseren Mitarbeitern, wo immer möglich, flexible oder teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeit-Modelle, die ihnen helfen, ihr Berufs- und Privatleben miteinander zu vereinbaren.



Die geringe Zahl an Teilzeitbeschäftigten lässt sich durch die flexible Arbeitszeitregelung erklären, die für alle Mitarbeiter gilt. Für die Beschäftigten gilt eine Rahmenarbeitszeit von 7 bis 20 Uhr sowie ein halbjährlicher Gleitzeitrahmen von -20 bis +60 Stunden. Die Arbeitszeit der Mitarbeiter wird erfasst und eine Gewährung von Gleittagen ist nach Absprache möglich. Diese Regelungen erlauben den 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. — G4-10

Ausblick und Ziele

Wir sehen Nachhaltigkeitsberichterstattung weniger als stichtagsbezogene Betrachtung dessen, was wir im vergangenen Jahr erreicht haben, sondern als Zwischenbilanz auf unserem Weg: Sie zeigt uns, was wir schon geschafft haben und gibt gleichzeitig die Möglichkeit, Verbesserungspotenziale zu identifizieren. Mit konkreten Zielen wollen wir diese Potenziale heben.

ZIELE NACHHALTIGKEIT

Ziel	Geplant bis:
Durchführung einer fokussierten Stakeholder-Befragung im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse	Juni 2017
Entwicklung und Erweiterung der IT-Landschaft, dabei Erhebung notwendiger nachhaltigkeitsrelevanter Kennzahlen berücksichtigen	Kontinuierlich
Weiterentwicklung und Ausbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Hinblick auf die Anforderungen etablierter Standards wie GRI-G4 und EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting	Kontinuierlich

ZIELE ÖKONOMIE UND WERTSCHÖPFUNG

Ziel	Geplant bis:
Steigerung der FFO auf EUR 74 bis 76 Mio.	Ende 2016
Identifikation für uns passender Ankaufopportunitäten zur Umsetzung unserer Wachstumsstrategie	Kontinuierlich
Regelmäßiger Umschlag im Portfolio zu dessen Optimierung bzw. Weiterentwicklung	Kontinuierlich
Weitere Festigung der Mieterbeziehungen und Verlängerung von Mietverhältnissen	Kontinuierlich

ZIELE UMWELT

Ziel	Geplant bis:
Versorgung der Allgemeinflächen in unseren Objekten mit Ökostrom	Ende 2017
Sukzessive Einbeziehung unserer Mieter zur Erfassung der Verbräuche in den Mieterflächen	Mitte 2017/ kontinuierlich
Sensibilisierung der Mieter zum Energie- und Wassersparen	Kontinuierlich

ZIELE MITARBEITER UND SOZIALES

Ziel	Geplant bis:
Ausbau unserer Arbeitgeberattraktivität und Erhöhung der Mitarbeiterbindung	Kontinuierlich
Förderung des eigenen Nachwuchses in einem angespannten Arbeitsmarkt	Kontinuierlich
Durchführung einer Mitarbeiterbefragung zur Identifikation von Bedürfnissen und Anliegen und ggf. Überführung in geeignete Maßnahmen	Bis Ende 2016

KENN- ZAHLEN UND INFORMA- TIONEN

- 43 Umwelt- und Mitarbeiterkennzahlen
- 55 GRI Content Index
- 60 EPRA Sustainability Performance Measures

Umwelt- und Mitarbeiterkennzahlen

Dieses Kapitel beinhaltet weitere für uns relevante GRI- und EPRA-Sustainability-Indikatoren aus den Bereichen Umwelt sowie Mitarbeiter und Soziales. Wir führen sie hier gebündelt als ergänzende Informationen auf, so dass der Lesefluss in den Hauptkapiteln nicht gestört wird.

Umweltkennzahlen

UNSER ANALYSEPORTFOLIO

Für die Erhebung der Verbrauchskennzahlen haben wir ein Analyseportfolio aus 594 Objekten (2014) bzw. 472 Objekten (2015) untersucht. Unter Objekten verstehen wir die intern in der EDV erfassten Wirtschaftseinheiten und nicht zwingend einzelne Gebäude oder Liegenschaften. In den Analyseportfolios sind jeweils die Objekte enthalten, die ganzjährig im Bestand waren, sowie die, die unterjährig hinzugekommen oder abgegangen sind bzw. durch Teilung oder Zusammenlegung entstanden sind. Die Differenz in der Anzahl der Objekte ergibt sich aus Abgängen sowie Zusammenlegungen von Objekten. Der Datenbestand umfasst die TLG IMMOBILIEN Gruppe ohne die TLG Gewerbepark Grimma GmbH, die zum 31. Dezember 2015 verkauft wurde.

Bei der Erhebung, Analyse und Auswertung haben wir grundsätzlich eine möglichst umfassende Erfassung des vorliegenden Datenmaterials angestrebt, für einen Teil der Objekte konnten wir jedoch keine oder nur teilweise Werte erfassen. Bei diesen Objekten handelt es sich um Immobilien mit nur einem Nutzer oder Objekte mit wenigen Großmietern, die gemäß Mietvertrag direkt mit den Versorgungsunternehmen abrechnen.

Zudem liegen uns für das Jahr 2015 noch nicht alle Verbrauchsabrechnungen vor, dementsprechend können wir Verbrauchskennzahlen für das Jahr 2015 nur für die Objekte ausweisen, zu denen uns bereits die kompletten Jahres-

endabrechnungen vorliegen. Die Verbrauchskennzahlen für 2015 werden mit dem nächsten Bericht rückwirkend angepasst. Welche Daten uns in welchem Zeitraum vorlagen und in die Berechnungen eingegangen sind, ist im Folgenden jeweils angegeben.

Zusätzlich zur Gesamtbetrachtung haben wir für das Analyseportfolio eine Like-for-like-Betrachtung unserer Objekte für die Jahre 2014 und 2015 vorgenommen. In die Like-for-like-Analyse werden nur Objekte einbezogen, die sich in den zwei Vergleichsperioden durchgängig im Bestand befanden und zu denen die kompletten Jahresendabrechnungen vorliegen (379 Objekte). Mögliche Auswirkungen von An- und Verkäufen während des Betrachtungszeitraumes werden so bereinigt.

Die Verbräuche in unseren selbstgenutzten Büroflächen haben wir gesondert ausgewiesen. Dabei haben wir ebenfalls Daten für die Jahre 2014 und 2015 berücksichtigt.

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 beispielsweise Wittereinflüssen – resultieren können, vor.

UNSER ANALYSEPORTFOLIO – AUFTEILUNG BÜRO/EINZELHANDEL/HOTEL/SONSTIGE

Assetklasse	2015				2014				Like-for-like 2014/2015			
	Anteil am Analyseportfolio				Anteil am Analyseportfolio				Anteil am Analyseportfolio			
	Objekte	in %	m ²	in %	Objekte	in %	m ²	in %	Objekte	in %	m ²	in %
Büro	56	12	423.906	31	63	11	417.427	31	44	12	323.003	30
Einzelhandel	284	60	615.412	45	282	47	504.343	38	268	71	481.183	45
Hotel	5	1	75.852	6	5	1	75.852	6	5	1	75.852	7
Sonstige	127	27	248.522	18	243	41	345.854	25	62	16	189.133	18
Gesamt	472	100	1.363.692	100	594	100	1.343.477	100	379	100	1.072.171	100

Wir clustern unser Portfolio entsprechend der oben stehenden Tabelle, im Folgenden verzichten wir jedoch auf die Betrachtung nach Anzahl der Objekte je Assetklasse, da die absolute Anzahl der Objekte nichts über ihre Größe aussagt.

Für uns aussagekräftiger und damit relevanter ist die Betrachtung der einbezogenen Fläche je Assetklasse, die wir entsprechend im Folgenden ausweisen.

ENERGIEVERBRAUCHSKENNZAHLEN UNSERER OBJEKTE

STROM ALLGEMEIN- UND LEERSTANDSFLÄCHEN UND HEIZENERGIE MIETER-, ALLGEMEIN- UND LEERSTANDSFLÄCHEN

Kennzahlen	Einheit	Kennzahlen absolut				Like-for-like		
		2015	2014	EPRA	GRI G4	2015	2014	EPRA
Strom und Heizenergie								
Stromverbrauch gesamt*	kWh	16.730.464	19.619.473	Elec-Abs	G4-EN4	13.978.984	17.410.279	Elec-Lfl
Heizenergie gesamt**	kWh	53.456.094	44.193.021	DH&C-Abs		43.719.915	37.888.412	DH&C-Lfl
Energieintensität Heizenergie	kWh/m ²	69	64	Energy-Int	G4-EN5, CRE 1	78	67	

* Darin enthalten sind die Stromverbräuche, die in den einbezogenen Objekten in den Allgemein- und Leerstandsflächen anfallen.

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

ENERGIEVERBRAUCHSKENNZAHLEN GESCHÄFTSBETRIEB DER TLG IMMOBILIEN

ENERGIEVERBRAUCH GESCHÄFTSBETRIEB TLG IMMOBILIEN

Kennzahlen	Einheit	Kennzahlen absolut			
		2015	2014	EPRA	GRI G4
Energieverbrauch gesamt	kWh	976.557	1.147.666		G4-EN4
Kraftstoffverbrauch gesamt*	kWh	296.846	274.136		
Benzin	kWh	5.082	0	Fuels-Abs	G4-EN3
Diesel	kWh	291.764	274.136		
Indirekte Energie gesamt	kWh	679.711	873.530		
Stromverbrauch gesamt	kWh	295.852	494.026	Elec-Abs	G4-EN3
Heizenergie gesamt**	kWh	383.859	379.503	DH&C-Abs	
Energieintensität Strom/Heizenergie	kWh/m ² /Jahr	116	101	Energy-Int	CRE1, G4-EN5
Energieintensität Kraftstoff	kWh/Mitarbeiter/Jahr	2.650	2.061	Energy-Int	G4-EN5

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

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

Im Folgenden stellen wir die Energieverbräuche nach Energieart und Assetklasse dar:

STROMVERBRAUCH IN UNSEREN OBJEKTEN

Für einen Teil unseres Portfolios konnten wir den Stromverbrauch in Allgemein- und Leerstandsflächen erheben. Die Ermittlung des Stromverbrauchs je Objekt stellt für uns die größte Herausforderung dar, denn unsere Mieter schließen eigene Versorgungsverträge ab. Eine weitere Herausforderung besteht darin, dass unsere Mieterstruktur und entsprechend die Verbräuche sehr heterogen sind: Unsere Mieter reichen vom klassischen Büronutzer über Ärzte und Nahversorgungsunternehmen bis hin zu Hotelpächtern. Die unterschiedliche Nutzungsart der Gebäude kann die Verbrauchswerte maßgeblich beeinflussen, so weisen beispielsweise

Einzelhandelsflächen mit Kühlungssystemen oder einem eigenen Backshop einen deutlich höheren Energieverbrauch auf als Gewerbeflächen mit einem größeren Lagerflächenanteil. Daraus folgt, dass unsere Assetklassen hinsichtlich ihrer Verbräuche untereinander nicht vergleichbar sind und auch innerhalb der Assetklassen ein Vergleich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten nur schwer möglich ist. Aus diesem Grund haben wir auf eine Hochrechnung der vorhandenen Werte auf das Gesamtportfolio verzichtet.

Im Vorfeld zum nächsten Bericht wollen wir prüfen, inwieweit wir im Rahmen einer Kooperation mit unseren Mietern Verbrauchsdaten von ihnen zur genaueren Erfassung des Energieverbrauchs unserer Organisation zur Verfügung gestellt bekommen können.

STROM IN ALLGEMEIN- UND LEERSTANDSFÄCHEN BÜRO

in kWh

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Strom in Allgemein- und Leerstandsflächen	10.950.987	13.056.228	9.390.144	11.411.550

STROM IN ALLGEMEIN- UND LEERSTANDFLÄCHEN EINZELHANDEL

in kWh

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Strom in Allgemein- und Leerstandsflächen	2.118.926	1.583.238	1.005.284	1.263.522

STROM IN ALLGEMEIN- UND LEERSTANDSFÄCHEN SONSTIGE

in kWh

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Strom in Allgemein- und Leerstandsflächen	3.660.551	4.980.007	3.583.556	4.735.207

Da die für den Stromverbrauch relevanten Allgemein- und Leerstandsflächen nicht separat ermittelt werden können, kann die Energieintensität derzeit nicht berechnet werden. Die Stromverbräuche der Hotelobjekte können derzeit aufgrund verschiedener Abrechnungsmodalitäten nicht einheitlich ermittelt werden.

WÄRMEVERBRAUCH IN UNSEREN OBJEKTEN

In einem Teil unserer Objekte wird der Wärmeverbrauch zentral erfasst, so konnten wir die Verbrauchsdaten für die Allgemein-, Leerstands- und Mietflächen, auf die die Verbräuche

umgelegt werden, erheben und auswerten. Dafür haben wir auf die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen zurückgegriffen.

WÄRMEVERBRAUCH BÜRO

in kWh

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Heizung Objekte	29.428.250	24.888.855	24.810.119	19.827.812
Einbezogene Nutzfläche in m ²	326.052	319.102	257.453	
Flächenanteil Analyseportfolio Büro (in %)	77	76	80	
Intensität Heizenergie in kWh/m ² /Jahr	90	78	96	77

WÄRMEVERBRAUCH EINZELHANDEL

in kWh

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Heizung Objekte	14.393.468	10.641.074	9.776.828	10.161.995
Einbezogene Nutzfläche in m ²	313.406	201.382	193.341	
Flächenanteil Analyseportfolio Einzelhandel (in %)	51	40	40	
Intensität Heizenergie in kWh/m ² /Jahr	46	53	51	53

WÄRMEVERBRAUCH SONSTIGE

in kWh

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Heizung Objekte	9.634.376	8.663.092	9.132.968	7.898.605
Einbezogene Nutzfläche in m ²	138.237	167.651	110.682	
Flächenanteil Analyseportfolio Sonstige (in %)	56	48	59	
Intensität Heizenergie in kWh/m ² /Jahr	70	52	83	71

Die Wärmeverbräuche der Hotelobjekte sind aufgrund verschiedener Abrechnungsmodalitäten nicht einheitlich ermittelbar.

CO₂-EMISSIONEN

Die CO₂-Emissionen können wir aktuell für den Stromverbrauch in den Allgemein- und Leerstandsflächen sowie für den Geschäftsbetrieb der TLG IMMOBILIEN berechnen. Da eine Unterteilung der verbrauchten Heizenergie nach Ener-

gieträgern derzeit nicht möglich ist, können die Emissionen aus dem Heizenergieverbrauch nicht berechnet werden. Es gelten die gleichen Grundlagen wie bei der Berechnung der Verbrauchskennzahlen.

CO₂-EMISSIONEN IN DEN OBJEKTEN (AUS STROM IN DEN ALLGEMEIN- UND LEERSTANDSFLÄCHEN)

	Einheit	Absolute Kennzahlen				Like-for-like		
		2015	2014	EPRA	GRI G4	2015	2014	EPRA
CO₂-Emissionen (Scope 2)								
Indirekte CO₂-Emissionen gesamt	t CO ₂	8.951	10.496			7.479	9.314	
aus Stromverbrauch gesamt	t CO ₂	8.951	10.496	GHG-Indir-Abs	G4-EN16	7.479	9.314	GHG-Indir-Lfl

CO₂-EMISSIONEN GESCHÄFTSBETRIEB TLG IMMOBILIEN (AUS KRAFTSTOFF UND STROM)

Kennzahlen	Einheit	Absolute Kennzahlen			
		2015	2014	EPRA	GRI G4
CO₂-Emissionen (Scope 1)					
Direkte CO₂-Emissionen gesamt *	t CO ₂ /m ²	85	79		
Benzin	t CO ₂ /m ²	1	0	GHG-Dir-Abs	G4-EN15
Diesel	t CO ₂ /m ²	84	79		
CO₂-Emissionen (Scope 2)					
Indirekte CO₂-Emissionen gesamt **	t CO ₂ /m ²	158	277		
aus Stromverbrauch gesamt	t CO ₂ /m ²	158	277	GHG-Indir-Abs	G4-EN16
Intensität CO₂-Emissionen	t CO ₂ /m ²	0,03	0,03	GHG-Int	G4-EN18, CRE3

* Die direkten CO₂-Emissionen beziehen sich ausschließlich auf den Fuhrpark der TLG IMMOBILIEN.

Quelle der THG-Emissionsfaktoren: Umweltbundesamt 2016; einbezogene Treibhausgase: CO₂

** Die indirekten CO₂-Emissionen beziehen sich auf die Zentrale sowie die Niederlassungen und Zweigstellen der TLG IMMOBILIEN.

Quelle der THG-Emissionsfaktoren: Umweltbundesamt 2016; einbezogene Treibhausgase: CO₂

WASSERVERBRAUCH

Wir sind der Auffassung, dass ein effektives Wassermanagement nur möglich ist, wenn wir die Verbrauchsdaten kennen. Deshalb haben wir anhand der Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen, die uns vorlagen, den Wasserver-

brauch für die Allgemein-, Leerstands- und Mietflächen, auf die die Verbräuche umgelegt werden, für einen Teil unseres Portfolios erheben können und ausgewertet.

WASSERVERBRAUCH IN UNSEREN OBJEKTEN

Kennzahlen	Einheit	Absolute Kennzahlen				Like-for-like		
		2015	2014	EPRA	GRI G4	2015	2014	EPRA
Wassernutzung gesamt	m ³	247.343	225.704	Water-Abs	G4-EN8	190.457	194.962	Water-Lfl
Wasserintensität von Gebäuden	m ³ /m ²	0,28	0,28	Water-Int	CRE2	0,3	0,3	Water-Int
Abwassereinleitungen gesamt	m ³	222.273	225.873		G4-EN22	163.173	170.379	

* Alle Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

WASSERVERBRAUCH GESCHÄFTSBETRIEB TLG IMMOBILIEN

Kennzahlen	Einheit	Absolute Kennzahlen			
		2015	2014	EPRA	GRI G4
Wassernutzung gesamt	m ³	1.535	1.799	Water-Abs	G4-EN8
Wasserintensität von Gebäuden	m ³ /m ²	0,27	0,21	Water-Int	CRE2
Abwassereinleitungen* gesamt	m ³	1.535	1.799		G4-EN22

* Alle Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Aufgeteilt nach Assetklassen stellt sich der Wasserverbrauch wie folgt dar:

WASSERVERBRAUCH BÜROin m³

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Wasser Objekte	97.237	104.531	82.010	93.208
Einbezogene Nutzfläche in m ²	332.756	324.214	263.943	
Flächenanteil Analyseportfolio Büro (in %)	79	78	82	
Intensität Wasser in m ³ /m ² /Jahr	0,29	0,32	0,31	0,35

WASSERVERBRAUCH EINZELHANDEL

in m³

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Wasser Objekte	113.760	78.461	76.322	65.097
Einbezogene Nutzfläche in m ²	383.570	274.335	245.474	
Flächenanteil Analyseportfolio Einzelhandel (in %)	62	54	51	
Intensität Wasser in m ³ /m ² /Jahr	0,30	0,29	0,31	0,27

WASSERVERBRAUCH HOTEL*

in m³

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Wasser Objekte	19.486	20.859	19.486	20.859
Einbezogene Nutzfläche in m ²	21.265	21.265	21.265	
Flächenanteil Analyseportfolio Hotel (in %)	28	28	28	
Intensität Wasser in m ³ /m ² /Jahr	0,92	0,98	0,92	0,98

* Teilflächen in unseren Hotelobjekten werden als Büroflächen vermietet und genutzt. Da die Hotelfläche aber deutlich überwiegt, werden die Objekte bei uns als Hotel kategorisiert. Der Wasserverbrauch bezieht sich auf die Hotel- und Büroflächen, die Werte sind daher mit denen reiner Hotelobjekte nicht vergleichbar.

WASSERVERBRAUCH SONSTIGE

in m³

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verbrauch Wasser Objekte	16.860	21.853	12.639	15.798
Einbezogene Nutzfläche in m ²	149.946	191.729	111.700	
Flächenanteil Analyseportfolio Sonstige (in %)	60	55	59	
Intensität Wasser in m ³ /m ² /Jahr	0,11	0,11	0,11	0,14

ABWASSERAUFKOMMEN IN UNSEREN OBJEKTEN

ABWASSERAUFKOMMEN BÜRO

in m³

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Abwasseraufkommen Objekte	91.012	106.374	75.873	85.412
Nutzfläche in m ²	332.219	324.275	253.406	
Flächenanteil Analyseportfolio Büro (in %)	78	78	78	
Intensität Abwasser in m ³ /m ² /Jahr	0,33	0,33	0,30	0,34

ABWASSERAUFKOMMEN EINZELHANDEL

in m³

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Abwasseraufkommen Objekte	103.316	76.276	64.117	62.588
Einbezogene Nutzfläche in m ²	388.935	281.912	250.612	
Flächenanteil Analyseportfolio Einzelhandel (in %)	63	56	52	
Intensität Abwasser in m ³ /m ² /Jahr	0,34	0,27	0,26	0,25

ABWASSERAUFKOMMEN HOTEL*

in m³

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Abwasseraufkommen Objekte	6.809	20.859	6.809	6.138
Einbezogene Nutzfläche in m ²	6.619	21.265	6.619	
Flächenanteil Analyseportfolio Hotel (in %)	9	28	9	
Intensität Abwasser in m ³ /m ² /Jahr	1,03	0,98	1,03	0,93

* Teilflächen in unseren Hotelobjekten werden als Büroflächen vermietet und genutzt. Da die Hotelfläche aber deutlich überwiegt, werden die Objekte bei uns als Hotel kategorisiert. Das Abwasseraufkommen bezieht sich auf die Hotel- und Büroflächen, die Werte sind daher mit denen reiner Hotelobjekte nicht vergleichbar.

ABWASSERAUFKOMMEN SONSTIGE

in m³

	Absolute Kennzahlen		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Abwasseraufkommen Objekte	21.136	22.364	16.374	16.241
Einbezogene Nutzfläche in m ²	164.057	201.693	125.811	
Flächenanteil Analyseportfolio Sonstige (in %)	66	58	67	
Intensität Abwasser in m ³ /m ² /Jahr	0,13	0,11	0,13	0,13

Mitarbeiterkennzahlen*

MITARBEITER GESAMT (OHNE AZUBIS, RUHENDE ARBEITSVERHÄLTNISSE, AUSHILFEN)

		31.12.2015	31.12.2014	GRI-G4
Gesamtzahl Mitarbeiter	Anzahl	112	133	
davon weiblich	Anzahl	64	77	
	%	57	58	
Mitarbeiter Zentrale	Anzahl	56	65	
davon weiblich	Anzahl	28	33	
	%	50	51	
Mitarbeiter Niederlassungen Nord	Anzahl	28	37	
davon weiblich	Anzahl	16	23	G4-9, G4-10
	%	57	62	
Mitarbeiter Niederlassungen Süd	Anzahl	28	31	
davon weiblich	Anzahl	20	21	
	%	71	68	
Auszubildende/Studenten	Anzahl	7	11	
davon weiblich	Anzahl	4	5	
	%	57	45	

Die TLG IMMOBILIEN hat 2015 keine Leiharbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahlen der TLG IMMOBILIEN unterliegen keinen saisonalen Schwankungen. Die TLG IMMOBILIEN ist ausschließlich in Deutschland tätig.

GESAMTZAHL DER BESCHÄFTIGTEN NACH ARBEITSVERTRAG UND GESCHLECHT
(OHNE AZUBIS, RUHENDE ARBEITSVERHÄLTNISSE, AUSHILFEN)

		31.12.2015	31.12.2014	GRI-G4
Gesamtzahl Mitarbeiter		122	133	
Mitarbeiter mit unbefristeten Verträgen		106	124	
davon weiblich		61	72	G4-10
Mitarbeiter mit befristeten Verträgen		6	9	
davon weiblich		3	5	

Da wir nur in Deutschland tätig sind, erfolgt keine Unterteilung in Regionen.

GESAMTZAHL DER FEST ANGESTELLTEN MITARBEITER NACH BESCHÄFTIGUNGSART UND GESCHLECHT

		31.12.2015	31.12.2014	GRI-G4
Gesamtzahl Mitarbeiter		122	133	
Mitarbeiter in Vollzeit		109	132	
davon weiblich		61	76	G4-10
Mitarbeiter in Teilzeit		3	1	
davon weiblich		3	1	

Die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Jahr 2015 belief sich auf drei Personen, eine davon weiblich. Im Jahr 2014 gab es keine geringfügig Beschäftigten. Da wir nur in Deutschland tätig sind, erfolgt keine Unterteilung in Regionen.

* Die Personalkennzahlen umfassen die TLG IMMOBILIEN-Gruppe ohne die TLG Gewerbepark Grimma GmbH, die zum 31. Dezember 2015 verkauft wurde.

MITARBEITER NACH ALTERSGRUPPEN

		31.12.2015	31.12.2014	GRI-G4
Mitarbeiter über 50 Jahre	Anzahl	52	73	
	%	46	55	
davon in der Zentrale	Anzahl	28	35	
	%	25	26	
davon in den Niederlassungen Nord	Anzahl	12	20	
	%	11	15	
davon in den Niederlassungen Süd	Anzahl	12	18	
	%	11	14	
Mitarbeiter 30-50 Jahre	Anzahl	53	53	
	%	47	40	
davon in der Zentrale	Anzahl	26	27	
	%	23	20	
davon in den Niederlassungen Nord	Anzahl	14	16	G4-LA12
	%	13	12	
davon in den Niederlassungen Süd	Anzahl	13	10	
	%	12	8	
Mitarbeiter unter 30 Jahre	Anzahl	7	7	
	%	6	5	
davon in der Zentrale	Anzahl	2	3	
	%	2	2	
davon in den Niederlassungen Nord	Anzahl	2	1	
	%	2	1	
davon in den Niederlassungen Süd	Anzahl	3	3	
	%	3	2	

Die TLG IMMOBILIEN hat 2015 keine Leiharbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahlen der TLG IMMOBILIEN unterliegen keinen saisonalen Schwankungen. Die TLG IMMOBILIEN ist ausschließlich in Deutschland tätig.

MITARBEITER NACH MITARBEITERKATEGORIE UND ALTER

	31.12.2015	31.12.2014	GRI-G4
Mitarbeiter Ebene 1 (Vorstand)	2	2	
davon 50 Jahre und älter	0	0	
davon 30-49 Jahre	2	2	
davon unter 30 Jahren	0	0	
Mitarbeiter Ebene 2 (Oberer Führungskreis)	9	9	
davon über 50 Jahre	2	5	
davon 30-49 Jahre	6	3	
davon unter 30 Jahren	1	1	G4-LA12
Mitarbeiter Ebene 3 (Erweiterter Führungskreis)	15	20	
davon über 50 Jahre	9	13	
davon 30-49 Jahre	6	7	
davon unter 30 Jahren	0	0	
Mitarbeiter Ebene 4 (Mitarbeiter)	86	102	
davon über 50 Jahre	41	55	
davon 30-49 Jahre	39	41	
davon unter 30 Jahren	6	6	

ZUSAMMENSETZUNG DER KONTROLLORGANE

	31.12.2015	31.12.2014	GRI-G4
Mitglieder im Aufsichtsrat	6	6	
davon weiblich	1	1	G4-LA12
davon weiblich (in %)	16,67	16,67	

PERSONALFLUKTUATION

	31.12.2015	31.12.2014	GRI-G4
Neu eingestellte Mitarbeiter	16	13	
Mitarbeiter, die die TLG IMMOBILIEN verlassen haben (Abgänge)	14	67*	G4-LA1
Durchschnittlicher Personalbestand	111,5	149,5	
Fluktuationsquote	7%	3%	

*Die hohe Zahl der Abgänge im Geschäftsjahr 2014 ist zurückzuführen auf den Personalabbau aufgrund der Umstrukturierung unseres Unternehmens. Da die TLG IMMOBILIEN nur in Deutschland tätig ist, erfolgt keine Unterteilung in Regionen.

MITARBEITER IN ELTERNZEIT

	31.12.2015	31.12.2014	GRI-G4
Gesamtzahl Mitarbeiter in Elternzeit	3	3	G4-LA3
davon weiblich	2	3	

Die Rückkehrrate der Mitarbeiter in Elternzeit ist bei der TLG IMMOBILIEN sehr hoch, fast jeder Mitarbeiter, der Elternzeit genommen hat, kehrt danach zu uns zurück.

GRI Content Index

ALLGEMEINE STANDARDANGABEN

Allgemeine Standardangaben	Kurzbeschreibung des Indikators	Seite
STRATEGIE UND ANALYSE		
G4-1	Vorwort des Vorstandes	S. 02-03
G4-2	Beschreibung der wichtigsten Auswirkungen, Risiken und Chancen	S. 27
ORGANISATIONSPROFIL		
G4-3	Risiken und Chancen	S. 07
G4-4	Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen	S. 07, 08, 09
G4-5	Hauptsitz des Unternehmens	S. 09
G4-6	Anzahl und Namen der Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	S. 07
G4-7	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	S. 09
G4-8	Bediente Märkte	S. 07, 08
G4-9	Größe des Unternehmens	S. 07, 11, 12, 34, 51
G4-10	Personalstruktur	S. 34, 36, 39, 51
G4-11	Mitarbeiter, die unter Tarifverträge fallen	S. 35
G4-12	Beschreibung der Lieferkette	S. 08, 09
G4-13	Wesentliche Veränderungen der Eigentumsverhältnisse des Unternehmens im Berichtszeitraum	S. 09
G4-14	Vorsorgeansatz	S. 15 Das Vorsorgeprinzip der UN wird von der TLG IMMOBILIEN derzeit nicht erfüllt.
G4-15	Unterstützung externer Initiativen	S. 12, 22
G4-16	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	S. 12, 13, 14
ERMITTELTE WESENTLICHE ASPEKTE UND GRENZEN		
G4-17	Bilanzierungsgrenzen	S. 05
G4-18	Prozesse zur Festlegung der Berichtsinhalte	S. 05, 18
G4-19	Wesentliche Aspekte des Berichts	S. 18
G4-20	Aspektgrenzen innerhalb des Unternehmens	S. 18
G4-21	Aspektgrenzen außerhalb des Unternehmens	S. 18
G4-22	Neuformulierung von Informationen aus vorherigen Berichten	Erstbericht
G4-23	Änderungen von Aspektgrenzen zu vorherigen Berichten	Erstbericht

EINBINDUNG VON STAKEHOLDERN

G4-24	Eingebundene Stakeholder	S. 19, 20
G4-25	Auswahl der Stakeholder	S. 19
G4-26	Einbindung der Stakeholder	S. 19-21
G4-27	Anliegen der Stakeholder	S. 19-21

BERICHTSPROFIL

G4-28	Berichtszeitraum	S. 05
G4-29	Veröffentlichung des letzten Berichts	Erstbericht
G4-30	Berichtszyklus	S. 05
G4-31	Ansprechpartner	S. 61
G4-32	In Übereinstimmung mit der Anwendungsebene „Kern“	S. 05
G4-33	Externe Prüfung	S. 05

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

G4-34	Führungsstruktur inkl. Nachhaltigkeitsverantwortung	S. 09, 17
-------	---	-----------

ETHIK UND INTEGRITÄT

G4-56	Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	S. 23, 35
-------	---	-----------

SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

DMA und Indikatoren	Kurzbeschreibung des Indikators	Seite
---------------------	---------------------------------	-------

KATEGORIE: WIRTSCHAFTLICH**WESENTLICHER ASPEKT: WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNG**

G4-DMA		S. 08-09, 14-15, 26-27
G4-EC1	Erwirtschafteter und verteilter Wert	S. 12; Geschäftsbericht 2015 S. 50 ff., 71 ff.
G4-EC3	Deckung der Verpflichtung aus leistungsorientierten Pensionsplänen	Geschäftsbericht 2015 S. 50 ff., 71 ff.

KATEGORIE: ÖKOLOGISCH**WESENTLICHER ASPEKT: ENERGIE**

G4-DMA		S. 31
G4-EN3	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 32, 33, 45
G4-EN4	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	S. 32, 44
G4-EN5	Energieintensität	S. 32, 33, 44, 45
CRE1	Energieintensität der Gebäude	S. 32, 33, 44, 45

WESENTLICHER ASPEKT: WASSER

G4-DMA		S. 33
G4-EN8	Gesamtwasserentnahme nach Quelle	S. 33, 48
CRE2	Wasserintensität der Gebäude	S. 33, 48

WESENTLICHER ASPEKT: EMISSIONEN

G4-DMA		Dieser Aspekt wird bei der TLG IMMOBILIEN AG derzeit nicht über einen expliziten Managementansatz evaluiert. Die Entwicklung eines Managementansatzes ist geplant.
G4-EN15	Direkte CO ₂ -Emissionen	S. 47
G4-EN16	Indirekte CO ₂ -Emissionen	S. 47
G4-EN18	Intensität CO ₂ -Emissionen	S. 47
CRE3	CO ₂ -Emissionen der Gebäude	S. 47

WESENTLICHER ASPEKT: ABWASSER

G4-DMA		Alle Abwässer aus unserem Geschäftsbetrieb sowie aus unseren Objekten werden in die kommunalen Abwassersysteme eingeleitet. Die Abwässer ergeben sich aus unserer Wassernutzung, die über einen Managementansatz evaluiert wird.
G4-EN22	Abwasser nach Qualität und Einleitungsort	S. 33, 48

WESENTLICHER ASPEKT: COMPLIANCE

G4-DMA		S. 22, 24
G4-EN29	Bußgelder und Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und Vorschriften	Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Verstöße gegen geltende Umweltrechtsvorschriften bekannt. Es gab keine Bußgelder oder sonstige monetäre Strafen.

KATEGORIE: GESELLSCHAFTLICH**UNTERKATEGORIE: ARBEITSPRAKTIKEN UND MENSCHENWÜRDIGE BESCHÄFTIGUNG****WESENTLICHER ASPEKT: BESCHÄFTIGUNG**

G4-DMA		S. 34-36
G4-LA1	Anzahl und Rate neuer Mitarbeiter; Personalfuktuation nach Alter, Geschlecht und Region	S. 34, 36, 54
G4-LA2	Betriebliche Leistungen für Vollzeitbeschäftigte	S. 36
G4-LA3	Rückkehrer nach Elternzeit	S. 54

WESENTLICHER ASPEKT: ARBEITNEHMER-ARBEITGEBER-VERHÄLTNIS

G4-DMA		S. 35
G4-LA4	Mindestmitteilungsfristen bzgl. betrieblicher Veränderungen	S. 35

WESENTLICHER ASPEKT: ARBEITSSICHERHEIT UND GESUNDHEITSSCHUTZ

G4-DMA		S. 38-39
G4-LA5	Prozentsatz der Gesamtbelegschaft, die in formellen Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Ausschüssen zur Überwachung von Programmen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz vertreten ist	S. 38
G4-LA6	Krankheitsbedingte Abwesenheiten, Verletzungen und arbeitsbedingte Todesfälle	S. 39
G4-LA7	Arbeiter mit hoher Krankheitsrate oder -gefährdung	S. 39

WESENTLICHER ASPEKT: AUS- UND WEITERBILDUNG

G4-DMA		S. 37–38
G4-LA9	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung nach Mitarbeiterkategorie	S. 37
G4-LA10	Programme für Wissensmanagement und lebenslanges Lernen	S. 37, 38
G4-LA11	Prozentsatz der Mitarbeiter, die regelmäßig eine Leistungsbeurteilung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	S. 38

WESENTLICHER ASPEKT: VIELFALT UND CHANCENGLEICHHEIT

G4-DMA		S. 35
G4-LA12	Zusammensetzung der Kontrollorgane und der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie, Geschlecht und Altersgruppe	S. 35, 52, 53

WESENTLICHER ASPEKT: GLEICHER LOHN FÜR FRAUEN UND MÄNNER

G4-DMA		S. 35, 36
G4-LA13	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	S. 36

UNTERKATEGORIE: MENSCHENRECHTE**WESENTLICHER ASPEKT: GLEICHBEHANDLUNG**

G4-DMA		S. 35
G4-HR3	Anzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 35

UNTERKATEGORIE: GESELLSCHAFT**WESENTLICHER ASPEKT: KORRUPTIONSBEKÄMPFUNG**

G4-DMA		S. 22–24
G4-S04	Informationen und Schulungsmaßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	S. 23, 24
G4-S05	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 23

WESENTLICHER ASPEKT: POLITIK

G4-DMA		Dieser Aspekt wird aktuell nicht über einen expliziten Managementansatz evaluiert. Die TLG IMMOBILIEN bleibt bei der politischen Arbeit neutral und tätigt keine politischen Spenden. Mitgliedschaften des Unternehmens in Partei- oder parteinahen Netzwerken sind ebenfalls ausgeschlossen.
G4-S06	Gesamtwert politischer Spenden	S. 21

WESENTLICHER ASPEKT: WETTBEWERBSWIDRIGES VERHALTEN

G4-DMA		S. 24
G4-S07	Gesamtzahl Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartellbildung	S. 24

WESENTLICHER ASPEKT: COMPLIANCE

G4-DMA		S. 22–24
G4-S08	Bußgelder und Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	Im Berichtszeitraum gab es keine Bußgelder und Strafen wegen der Nichteinhaltung von Gesetzen.

UNTERKATEGORIE: PRODUKTVERANTWORTUNG

WESENTLICHER ASPEKT: KUNDENGESUNDHEIT UND -SICHERHEIT

G4-DMA		S. 29-30
G4-PR2	Vorfälle, bei denen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Auswirkungen von Produkten/ Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit nicht eingehalten wurden	S. 30

WESENTLICHER ASPEKT: KENNZEICHNUNG VON PRODUKTEN UND DIENSTLEISTUNGEN

G4-DMA		S. 22-24
G4-PR4	Verstöße gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Informationen über und in Bezug auf die Kennzeichnung von Produkten	Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Verstöße gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Informationen über und in Bezug auf die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen bekanntgeworden.

WESENTLICHER ASPEKT: COMPLIANCE

G4-DMA		S. 22-24
G4-PR9	Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Produkt- und Dienstleistungsvorschriften	Im Berichtsjahr gab es keine erheblichen Bußgelder wegen Verstößen gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Informationen über und in Bezug auf die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen.

EPRA Sustainability Performance Measures

Code	Leistungsindikator	Einheit	Seite
Elec-Abs	Energieverbrauch gesamt	kWh/Jahr	S. 44, 45
Elec-LfL	Energieverbrauch gesamt like-for-like	kWh/Jahr	S. 44
DH&C-Abs	Heizenergieverbrauch gesamt	kWh/Jahr	S. 44, 45
DH&C-LfL	Heizenergieverbrauch gesamt like-for-like	kWh/Jahr	S. 44
Fuels-Abs	Kraftstoffverbrauch gesamt	kWh/Jahr	S. 45
Fuels-LfL	Kraftstoffverbrauch gesamt like-for-like	kWh/Jahr	-
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	kWh/organisationsspezifischer Parameter	S. 44, 45
GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen gesamt (Scope 1)	t CO ₂ e/Jahr	S. 47
GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen gesamt (Scope 2)	t CO ₂ e/Jahr	S. 47
GHG-Dir-LfL	Direkte THG-Emissionen gesamt like-for-like (Scope 1)	t CO ₂ e/Jahr	-
GHG-Indir-LfL	Indirekte THG-Emissionen gesamt like-for-like (Scope 2)	t CO ₂ e/Jahr	S. 47
GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen	kg CO ₂ e/organisationsspezifischer Parameter	S. 47
Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	m ³ /Jahr	S. 48
Water-LfL	Wasserverbrauch gesamt like-for-like	m ³ /Jahr	S. 48
Water-Int	Wasserintensität der Gebäude	m ³ /organisationsspezifischer Parameter	S. 48
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	Art und Anzahl der Gebäude mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung	Prozentsatz des Portfolio-Gesamtwerts sowie Level der Zertifizierung	Zum jetzigen Zeitpunkt haben wir keine zertifizierten Gebäude in unserem Portfolio.

Kontakt und Ansprechpartner – G4-31

KONTAKT:

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.