



# GESCHAFTS BERICHT 2021

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

<b>Konzernkennzahlen der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Netto-Ist-Miete	333,1	322,5	315,0
EBITDA (bereinigt)	226,1	222,3	214,7
Konzernergebnis	585,6	402,6	456,4
FFO I pro Aktie in EUR	1,24	1,18	1,10
FFO I	182,0	172,6	160,6
AFFO pro Aktie in EUR	0,78	0,69	0,64
AFFO	113,9	100,9	93,9
FFO II pro Aktie in EUR	1,29	1,51	1,09
FFO II	188,8	221,9	160,2

<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bilanzsumme	7.088,6	6.478,0	5.647,0
Eigenkapital	3.129,5	2.681,5	2.394,2
Eigenkapitalquote in %	44,1	41,4	42,4
LTV in %	43,2	45,1	44,8

<b>Portfoliodaten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Einheiten	87.576	88.313	84.510
Einheiten Polen (vertraglich gesicherte Pipeline)	12.557	8.742	0
Immobilienvolumen	6.387,4	5.834,3	5.302,4
Immobilienvolumen Polen	347,9	150,1	0
Leerstand in % (gesamt)	5,7	5,6	4,9
Leerstand in % (Wohninheiten)	5,4	4,5	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,5	1,4	1,9
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,3	1,5	2,4

<b>EPRA Kennzahlen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
EPRA Überschuss pro Aktie in EUR	1,01	1,03	0,96
EPRA Net Tangible Assets (NTA, voll verwässert) je Aktie in EUR	25,54	21,95	20,22
EPRA Nettoanfangsrendite in %	4,1	4,5	4,7
EPRA Leerstandsquote in %	5,6	6,0	5,3
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	31,9	31,1	31,2
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	29,1	28,4	28,7

<b>Mitarbeiter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anzahl der Mitarbeiter	1.390	1.354	1.160

<b>Kapitalmarktdaten</b>	
Marktkapitalisierung zum 31.12.2021 in EUR Mio.	3.605,3
Grundkapital zum 31.12.2021 in EUR	146.498.765
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.12.2021 (ausgegeben)	146.498.765
Anzahl der Aktien zum 31.12.2021 (ausstehend, ohne eigene Aktien)	146.379.501
Free Float in % (ohne eigene Aktien)	99,92%
Index	MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	02	Berichterstattung zum Einzelabschluss	62
Vorwort des Vorstands	05	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	65
Bericht des Aufsichtsrats	08	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	84
EPRA Berichterstattung	14	Angaben nach §289a HGB, §315a Abs.1 HGB	85
		Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB, §315d HGB	88
		Vergütungsbericht	88
		Konzernbilanz	96
		Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	98
		Konzerngesamtergebnisrechnung	99
		Konzernkapitalflussrechnung	100
		Konzerneigenkapitalentwicklung	102
		<b>Konzernanhang</b>	<b>104</b>
		Grundsätze der Rechnungslegung	104
		Erläuterungen zur Bilanz	121
		Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	141
		Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	146
		Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	146
		Angaben zu Finanzinstrumenten	149
		Sonstige Angaben	157
		Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB	160
		Bestätigungsvermerk	163
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	171
		TAG Finanzkalender/Kontakt	172
<b>Zusammengefasster Lagebericht</b>	<b>20</b>		
Grundlagen des Konzerns	20		
■ Überblick und Konzernstrategien	20		
■ Konzernstruktur und Organisation	22		
■ Steuerungssystem	23		
■ Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt	25		
■ Gesellschaftliche Rahmenbedingungen in Polen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt	27		
■ Nachhaltige Unternehmensentwicklung	28		
■ Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating	29		
■ Forschung und Entwicklung	29		
■ Portfolio und Portfoliostrategie	30		
Wirtschaftsbericht	32		
■ Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes	32		
■ Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	35		
■ Entwicklung der einzelnen Regionen	36		
■ Operativer Geschäftsverlauf	40		
■ Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen	46		
■ Erwerb der ROBYG S.A.	47		
■ TAG-Aktie und Kapitalmarkt	48		
■ Grundkapital und Aktionärsstruktur	49		
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	50		



# VORWORT

## VORWORT DES VORSTANDS

### **Liebe Aktionär\*innen, sehr verehrte Damen und Herren,**

die Covid-19-Pandemie geht nun schon in ihr drittes Jahr. Seit einigen Wochen tobt ein furchtbarer Krieg in der Ukraine. Stark gestiegene Energiepreise haben in den letzten Monaten zu Inflationsraten geführt, wie wir sie längere Zeit nicht mehr gewohnt waren. Am Zinsmarkt kam es bereits zu Zinsanstiegen, die Europäische Zentralbank beginnt schrittweise damit, ihre Anleihekaufprogramme zurückzufahren und erste Leitzinserhöhungen scheinen nicht mehr fern. Gleichzeitig machen die Europäische Union und die Bundesregierung den Unternehmen anspruchsvolle Vorgaben, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. All das sind keine einfachen Rahmenbedingungen. Auch die Wohnungswirtschaft ist davon betroffen und muss sich diesen Herausforderungen stellen.

Glücklicherweise hat die Pandemie in unserer Branche nur sehr wenige Spuren hinterlassen. Die Vermietung von Wohnungen hat sich auch in dieser Zeit als äußerst stabil erwiesen. Gerade in unserem Segment, in dem wir preisgünstigen Wohnraum an B-Standorten anbieten, blieben auch in dieser wirtschaftlich schwierigen Zeit die Mieten bezahlbar. Im Gegenteil hat die Pandemie die Preise für Wohnimmobilien sogar noch einmal deutlich ansteigen lassen, da gerade diese Widerstandsfähigkeit gegen Krisen noch mehr Investoren zu Ankäufen eingeladen hat. In der Folge war 2021 ein Rekordjahr auf dem Transaktionsmarkt.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Wohnungswirtschaft sind aktuell schwer abzuschätzen, auch wenn wir keine nachteiligen wirtschaftlichen Effekte erwarten. Der Zustrom von flüchtenden Menschen wird die Nachfrage nach Wohnungen eher steigen lassen, gleichzeitig werden Lieferketten erschwert und steigende Materialpreise sind zumindest kurzfristig wahrscheinlich. Aber vor allem berührt uns das Schicksal der Menschen in der Ukraine. Durch unsere Geschäftstätigkeit im unmittelbaren Nachbarland Polen fühlt sich diese Tragödie für uns sehr nah an. Wir versuchen zu helfen, wo wir können. In Deutschland engagieren wir uns mit Spenden, logistischer Hilfe und bieten an unseren Standorten Wohnungen zur Aufnahme von ukrainischen Flüchtlingen an. In Polen sind wir über unsere Tochtergesellschaften aktiv und unterstützen vor Ort, auch mit finanziellen Mitteln. Wir können nur hoffen, dass dieser Konflikt sich bald entschärft und den Menschen in der Ukraine weiteres Leid erspart bleibt.

Wirtschaftlich bedeutender ist unseres Erachtens das Inflations- und Zinsthema einzuschätzen. Auf Pandemien und geopolitische Krisen können sich Unternehmen nur bedingt vorbereiten, auf Zinserhöhungen demgegenüber schon. Zuerst denkt man dabei natürlich an langfristige Finanzierungen und feste Zinssätze, die den Effekt plötzlicher Zinsanstiege auf den Cashflow reduzieren. Das ist sicherlich richtig und in unserer Finanzierungsstruktur fest implementiert. Aber es geht auch darum, das Geschäftsmodell so auszurichten, dass es auch in Phasen höherer Zinssätze für Investoren attraktiv ist. Hier ist der beste Schutz gegen höhere Zinsen ein renditestarkes Portfolio. Konkret bedeutet dies, bei Ankäufen bereits vom ersten Tag an ein attraktives Verhältnis von Kaufpreis zum aktuellen Mietniveau zu erzielen und nicht darauf hoffen zu müssen, dass erst durch zukünftige Wertsteigerungen eine ausreichende Rendite entsteht. Letzteres kann sich durch stärker als erwartet steigende Zinsen schnell als Fehlkalkulation erweisen.

Darauf haben wir uns strategisch ausgerichtet. Bereits seit einigen Jahren sind wir in Deutschland vor dem Hintergrund stark gestiegener Immobilienpreise vorsichtig im Ankauf. Zwar ist der Wohnungsmarkt extrem stabil und wird auch zukünftig Wachstum ermöglichen, aber realistisch betrachtet wird in einem Umfeld steigender Zinsen die Zeit, in der Wohnungspreise im zweistelligen Prozentbereich ansteigen, endlich sein. Daher konzentrieren wir uns in Deutschland auf Opportunitäten, die auch in diesen wettbewerbsintensiven Zeiten wiederkommen werden. Geduld und Kapitaldisziplin sind hier gefragt.

Demgegenüber sind wir auf dem polnischen Wohnungsmarkt sehr viel aktiver und setzen auf Wachstum. Mit der voraussichtlich zum 31. März 2022 rechtlich wirksam werdenden Akquisition der ROBYG S.A. haben wir, in Kombination mit unserer bereits Anfang 2020 erworbenen Tochtergesellschaft Vantage Development S.A., nun die Chance, innerhalb kurzer Zeit zum größten privaten Wohnungsvermieter in Polen zu werden. Der Einstieg in den polnischen Wohnungsmarkt erinnert uns in einigen Bereichen an den Beginn der TAG-Akquisitionen in Ostdeutschland vor nun mehr als zehn Jahren. Damals galt auch dieser Markt als neu, nur wenige Investoren waren anzutreffen. Gleichwohl war schon damals erkennbar, welches attraktive Risiko-Renditeprofil vorliegt und dass die Fundamentaldaten positiv sind. Beides gilt heute auch für Polen. Wir investieren in ein Land mit einer starken Ökonomie, einer wachsenden Bevölkerung in den Städten, einem Wohnungsmarkt, der von einer Angebotsknappheit und dem Wunsch vieler Menschen, in Neubauwohnungen zu leben und ihre alten Wohnungen verlassen zu können, gekennzeichnet ist. Zugleich sind die Renditen äußerst attraktiv. Wir rechnen für unser Vermietungsportfolio, dass in den nächsten fünf bis sechs Jahren einen Bestand von mindestens 20.000 Wohnungen umfassen soll, mit Bruttoanfangsrenditen von im Durchschnitt 7%. Die ersten in 2021 fertig gestellten Projekte bestätigen diese Annahme. Bezogen auf unser Produkt, also qualitativ hochwertige Neubauten in guten Lagen in den größten Städten Polens, ist das im Vergleich zu deutschen Neubaurenditen weit mehr als überdurchschnittlich.

Schließlich ist das Thema Klimaneutralität als Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie in unseren Planungen fest verankert. Bis 2045 werden wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Gebäude deutlich reduzieren, um das Portfolio klimaneutral zu machen. Das wird erhebliche Anstrengungen kosten und verlangt nicht nur von uns einen Spagat zwischen Investitionserfordernissen mit gewissen Mindestrenditen auf der einen und dem Wunsch nach bezahlbaren Mieten auf der anderen Seite. Die gute Nachricht: mit unserem aktuellen CO<sub>2</sub>-Ausstoß sind wir bereits heute im Vergleich zur Peer-Group sehr gut positioniert und sehen uns – Dank unseres gut erhaltenen Immobilienbestands und dem Zugang zu Fernwärmenetzen an vielen Standorten – mit Investitionen konfrontiert, die für uns finanziell tragbar sind und unsere Mieter nicht überfordern. Details zu unserer Dekarbonisierungsstrategie und zu weiteren Nachhaltigkeitszielen werden Sie dem im April 2022 erscheinendem Nachhaltigkeitsbericht entnehmen können, auf den wir an dieser Stelle schon verweisen dürfen.

**Claudia Hoyer (COO)****Martin Thiel (CFO)**

Liebe Aktionär\*innen, auch wenn dieses Vorwort angesichts der beschriebenen Krisen und Entwicklungen auf den ersten Blick etwas düster erscheint, so sehen wir unser Unternehmen für die Zukunft gut aufgestellt. Das hat nicht nur das Geschäftsjahr 2021 gezeigt, in dem wir unseren FFO und die Dividende wiederum deutlich steigern konnten, auch die strategische Ausrichtung stimmt. Wir setzen weiter auf Märkte, die erst am Anfang ihrer Entwicklung stehen und die renditestarkes Wachstum ermöglichen. Das wird Ihnen und uns auch zukünftig wachsende Cashflows sichern. Zugleich bildet unser fast 88.000 Wohnungen umfassendes Immobilienportfolio in Deutschland eine stabile und verlässliche Basis für alle Aktivitäten.

Wir danken Ihnen für Ihre fortlaufende Unterstützung und Ihr Vertrauen im abgelaufenen Jahr. Danken wollen wir auch unseren Mitarbeiter\*innen, sowohl in Deutschland als auch in Polen, die unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen durch ihre ausgezeichnete Arbeit und ihr großes Engagement zum wirtschaftlichen Erfolg der TAG in ganz wesentlichem Umfang beitragen.

Und erlauben Sie uns zum Schluss noch eine persönliche Bemerkung. Zum Ende des Jahres 2021 ist unser langjähriger Vorstandskollege Dr. Harboe Vaagt in den Ruhestand gegangen. Harboe war über mehr als 20 Jahre bei der TAG nicht nur Vorstand und zuvor Leiter der Rechtsabteilung, er war für uns auch ein hochgeschätzter Kollege, der mit fachlicher Exzellenz und mit seiner angenehmen und sympathischen Art viel für das Unternehmen geleistet hat. So sehr wir dieses Ausscheiden bedauern, so freuen wir uns auch über das Vertrauen des Aufsichtsrats, die TAG nun als Vorstand in neuer – und doch schon langjähriger – Konstellation gemeinsam mit unseren Teams in Deutschland und in Polen in eine weiterhin erfolgreiche Zukunft führen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

**Claudia Hoyer**  
**COO**

**Martin Thiel**  
**CFO**

# AUFSICHTS RAT

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

### **Sehr geehrte Aktionär\*innen, sehr geehrte Damen und Herren,**

das Jahr 2021 war wie bereits das vorangegangene Geschäftsjahr für uns alle durch die besondere Herausforderung der Covid-19-Pandemie geprägt. Die aufgrund der Pandemie ergangenen behördlichen Maßnahmen führten auch in der Wohnungswirtschaft und in der TAG zu Einschränkungen der geschäftlichen Aktivitäten. Gleichwohl konnte das Geschäftsjahr 2021 wiederum erfolgreich abgeschlossen werden. Die Pandemie hinterließ im operativen Geschäft und in den Finanzkennzahlen keine negativen Spuren. Das Geschäftsmodell der TAG als Bestandshalter für preisgünstiges Wohnen erwies sich damit weiterhin als robust und das Unternehmen als gut aufgestellt.

Der deutsche Wohnungsbestand per 31. Dezember 2021 beläuft sich auf rund 87.600 Einheiten. Aufgrund des wettbewerbsintensiven Akquisitionsmarktes und der damit einhergehenden starken Preisanstiege erfolgten im Geschäftsjahr 2021 keine neuen Akquisitionen. Der Ausbau des Mietwohnungsportfolios in Polen wurde demgegenüber durch den im Dezember 2021 vertraglich vereinbarten Erwerb sämtlicher Anteile an der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau, Polen, weiter vorangetrieben. Die ROBYG S.A. ist einer der größten Wohnungsentwickler in Polen und seit mehr als 20 Jahren erfolgreich im dortigen Markt tätig. Gemeinsam mit der ROBYG S.A. und unserer bereits vor zwei Jahren erworbenen Tochtergesellschaft Vantage Development S.A. streben wir eine führende Stellung im polnischen Wohnimmobilienmarkt an.

Der trotz der Covid-19-Pandemie per 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Jahresbeginn stabile Aktienkurs belegt das Vertrauen, das der Kapitalmarkt der TAG nach wie vor entgegenbringt. Der Aufsichtsrat dankt insofern allen Aktionär\*innen für ihre kontinuierliche Unterstützung, auch im Geschäftsjahr 2021.

## Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex (DCGK) sowie seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung und insbesondere über die in 2021 durchgeführten Akquisitionen. Wie in den Vorjahren umfasste die Berichterstattung des Vorstands die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie das Risikomanagement und die Compliance. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht. Dies galt in besonderem Maße im November und Dezember 2021 im Zuge der Verhandlungen über den Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A. Der Abschluss des Kaufvertrages erfolgte am 22. Dezember 2021. Die Übernahme wird voraussichtlich zum 31. März 2022 rechtlich wirksam.

## Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Rolf Elgeti, sein Stellvertreter Herr Lothar Lanz. Lediglich Herr Elgeti ist ehemaliges Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, aus dem er am 31. Oktober 2014 ausschied. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats erfüllen alle Mitglieder das Kriterium der Unabhängigkeit im Sinne der Neufassung des DCGK (Ziffer II. C 6). Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Der Aufsichtsrat geht davon aus, dass die Wahrnehmung seiner Kontroll- und Beratungsfunktion gemäß Satzung, DCGK und Geschäftsordnung sichergestellt ist. Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effizienzprüfungen durch, die durch eine schriftliche Befragung der Mitglieder erfolgen.

Zur effizienten Wahrnehmung hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr zwei Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss

Dem Prüfungsausschuss obliegt die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Der Ausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung und die Prüfung der hierfür erforderlichen Unabhängigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über ausreichenden Sachverstand im Bereich der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Herr Lanz, Vorsitzender des Prüfungsausschusses, erfüllt die Voraussetzungen des § 100 Abs. 5 AktG.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, ist für alle Personalfragen im Hinblick auf den Aufsichtsrat sowie den Vorstand, den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge und damit in Zusammenhang stehender Beratungsgegenstände, einschließlich der Vergütung, zuständig. Weiterhin sucht der Personalausschuss geeignete Kandidaten für Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat in der Hauptversammlung aus und bereitet jährlich die Festlegung der am Unternehmenserfolg orientierten variablen Vorstandsvergütung vor.

Die Besetzung des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse stellt sich wie folgt dar:

	<b>Aufsichtsrat</b>	<b>Prüfungsausschuss</b>	<b>Personalausschuss</b>
Rolf Elgeti	Vorsitzender	Mitglied	Vorsitzender
Lothar Lanz	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender	Mitglied
Prof. Dr. Kristin Wellner	Mitglied	Mitglied	-
Dr. Philipp K. Wagner	Mitglied	-	Mitglied
Harald Kintzel	Mitglied	-	-
Katja Gehrmann	Mitglied bis 21.12.2021	-	-
Fatma Demirbaga-Zobel	Mitglied ab 22.12.2021	-	-

## Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Die behördlichen Maßnahmen und Restriktionen, die zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie in der Berichtszeit ergriffen sind, haben die Arbeit des Aufsichtsrats nicht beeinträchtigt, aber verändert. Die Sitzungen wurden in der Regel als Videokonferenzen durchgeführt, die laufende Kommunikation erfolgte fast ausschließlich über elektronische Medien.

Die ordentliche Hauptversammlung am 11. Mai 2021 fand wie im Vorjahr als virtuelle Versammlung ohne die Anwesenheit der Aktionär\*innen statt. Den Beschluss dazu haben wir gemeinsam mit dem Vorstand im Interesse aller Beteiligten und aufgrund unserer Verpflichtung, den Gesundheitsschutz so weit wie möglich sicherzustellen, getroffen.

Im Übrigen hat der Vorstand den Aufsichtsrat laufend über die Auswirkungen der Pandemie auf die Ergebnisse sowie auf das Unternehmen unterrichtet. Die Belegschaft arbeitete weiterhin verstärkt im Homeoffice, soweit es die Tätigkeit zuließ.

## Sitzungen des Aufsichtsrats

In insgesamt sechs Präsenzsitzungen bzw. Videokonferenzen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen sowie Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres stellt sich dabei wie folgt dar:

<b>Sitzungsteilnahme 2021 der Aufsichtsräte</b>	<b>15. Mrz</b>	<b>19. Apr</b>	<b>10. Mai</b>	<b>14. Sep</b>	<b>19. Nov</b>	<b>9. Dez</b>	<b>20. Dez</b>
Rolf Elgeti	x	x	x	x	x	x	x
Lothar Lanz	x	x	x	x	x	N/A	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x	x	x	x
Dr. Philipp K. Wagner	x	x	x	x	x	x	x
Harald Kintzel	x	x	x	x	x	x	x
Katja Gehrmann (bis 21.12.2021)*	N/A	N/A	N/A	x	x	x	x

\* Frau Katja Gehrmann war im ersten Halbjahr 2021 erkrankt und konnte daher an den Sitzungen im März, April und Mai nicht teilnehmen.

Damit waren im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Ausnahme von Frau Katja Gehrmann bei jeder Sitzung alle amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats anwesend.

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 15. März 2021 setzte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2020 sowie dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers auseinander, dessen Vertreter persönlich an der Sitzung teilnahmen und über das Ergebnis der Prüfung berichteten. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Abschlüsse eingehend erörtert. In dieser Sitzung befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand darüber hinaus mit der Vorbereitung der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 und der Aufsichtsrat verabschiedete die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung. Ferner diskutierten Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen des Berichts des Vorstands über den Gang der Geschäfte die wirtschaftlichen und organisatorischen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung. Der Vorstand stellte dem Aufsichtsrat das Projekt „Triple-E“ vor, das zu einer konzerninternen Reorganisation führte und vor allem die Bereiche Immobilien- und Kundenmanagement betraf. Vorstand und Aufsichtsrat diskutierten ausführlich diese geplante organisatorische Weiterentwicklung der TAG.

In der Sitzung vom 19. April 2021 stellte der Vorstand den Nachhaltigkeitsbericht der TAG für das Geschäftsjahr 2020 vor, der vom Aufsichtsrat verabschiedet wurde.

In der Sitzung vom 10. Mai 2021 diskutierten Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen des Berichts des Vorstands über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftlichen und organisatorischen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Compliance-Bericht 2020. Der Aufsichtsrat folgt der Empfehlung des Vorstands, künftig eine Sonderzuständigkeit im Aufsichtsrat für das Thema Nachhaltigkeit/ESG einzurichten und benannte hierzu Frau Prof. Dr. Kristin Wellner.

Gegenstand der Sitzung vom 14. September 2021 waren u.a. der Sachstand zum Projekt „Triple-E“, potenzielle Akquisitionen, der Bericht des Prüfungsausschusses sowie die Diskussion zur erforderlich gewordenen Auswahl eines neuen Abschlussprüfers auf Grund der Anforderungen des Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetzes (FISG).

In der außerordentlichen Sitzung vom 19. November 2021 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend über die potenzielle Akquisition der ROBYG S.A.

In der Sitzung vom 20. Dezember 2021 legte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Planung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 vor, die von diesem gebilligt wurde. Ferner stellte der Vorstand die Dekarbonisierungsstrategie der TAG für das deutsche Immobilienportfolio vor. Neben dem Stand zu den Akquisitionen und Verkäufen berichtete der Vorstand insbesondere über die potenzielle Akquisition der ROBYG S.A. Der Aufsichtsrat verabschiedete in dieser Sitzung zudem gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung für das Jahr 2021.

Neben den genannten Aufsichtsratssitzungen wurden weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

## Arbeit im Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Sitzungen durch, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. An zwei Sitzungen nahmen zeitweilig auch die Vertreter des Abschlussprüfers teil, die in diesem Zusammenhang auch über die freiwillig in Auftrag gegebene prüferische Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2021 berichteten. Schwerpunkt der Beratungen bildeten wiederum verschiedene Teilbereiche der Abschlussprüfung, insbesondere die Bewertung des Immobilienbestandes sowie die Konsolidierung der polnischen Tochtergesellschaft Vantage Development S.A. Ferner ging der Abschlussprüfer auf den neu gefassten Prüfungsstandard zur Prüfung des Risikofrüherkennungssystems (IDW PS 340) und die sich daraus für die TAG ergebenden Konsequenzen ein. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 vorzuschlagen. Daneben beriet sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses auch direkt mit dem Abschlussprüfer und ließ sich über den Ablauf und Schwerpunkte der Prüfung ausführlich unterrichten.

## Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erteilt.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfte den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG erstmalig für das Geschäftsjahr 2012. Seit dem Geschäftsjahr 2018 hat Herr WP/StB Rainer Thiede das Mandat als verantwortlicher Prüfungspartner übernommen und gemeinsam mit Herrn WP/StB Achim Bagehorn die Bestätigungsvermerke zum Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 unterzeichnet. Die Bestätigungsvermerke zum Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 wurden von Herrn WP/StB Rainer Thiede gemeinsam mit Herrn WP Jan Alexander Fischer unterzeichnet.

## Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 14. März 2022 intensiv beraten, nachdem der Prüfungsausschuss sich bereits zuvor intensiv und parallel zur Prüfung mit deren Ergebnis auseinandergesetzt und mit den Prüfern diskutiert hatte. Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Sitzung vom 14. März 2022 persönlich teil, erläuterten die Prüfung und standen für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,93 je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt bzw. gebilligt.

## **Corporate Governance**

Wie in den Vorjahren überwachen der Aufsichtsrat und insbesondere auch der Prüfungsausschuss die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Interessenkonflikte mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Der im Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 („DCGK“) enthaltenen Empfehlung, die Anzahl der Mandate der Mitglieder des Aufsichtsrats auf mehr als zwei Aufsichtsratsmandate zu begrenzen sowie weder ein Vorstandsmandat in einer anderen börsennotierten Gesellschaft noch den Aufsichtsratsvorsitz in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften wahrzunehmen, kommt die Gesellschaft nicht nach. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Herr Rolf Elgeti, überschreitet die vom DCGK empfohlene maximale Anzahl an Mandaten. Gemäß Empfehlung F.2 des DCGK sollen die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein. Aufgrund des infolge der Integration der ROBYG S.A. erwarteten erhöhten Zeitaufwands bei der erforderlichen Konsolidierung werden voraussichtlich die Zwischenmitteilungen für das erste und dritte Quartal 2022 sowie der Zwischenbericht für das erste Halbjahr 2022 nicht innerhalb des empfohlenen Zeitraums veröffentlicht werden können. Es ist beabsichtigt, ab dem ersten Quartal 2023 die Empfehlung F.2 des DCGK wieder zu befolgen.

Die Entsprechenserklärung der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2021 in der Dezembersitzung verabschiedet und per elektronischer Beschlussfassung am 22. Februar 2022 im Hinblick auf die Befolgung der Empfehlung F.2 des DCGK aktualisiert. Mit den soeben genannten Ausnahmen folgt die Gesellschaft vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Übrigen wird auf den Bericht zur Corporate Governance in der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2021 verwiesen.

## **Dank an die Belegschaft**

Allen Mitarbeiter\*innen der TAG, die im Berichtsjahr unter den schwierigen Rahmenbedingungen der Covid-19-Pandemie mit ihrem großen Einsatz die positive Entwicklung und das weitere Wachstum der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, spricht der Aufsichtsrat wie auch dem Vorstand seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im März 2022

### **Der Aufsichtsrat**

**Rolf Elgeti**

Vorsitzender

# EPRA

## EPRA BERICHTERSTATTUNG

Die TAG Immobilien AG ist seit 2001 Mitglied der EPRA (European Public Real Estate Association), die als gemeinnützige Organisation den börsennotierten Immobiliensektor in Europa vertritt und regelmäßig sogenannte „Best Practice Recommendations“ zur finanziellen Berichterstattung und zur Ermittlung bestimmter Kennzahlen veröffentlicht. Auch wenn die interne Unternehmenssteuerung der TAG derzeit nicht auf EPRA Kennzahlen beruht, veröffentlichen wir im Folgenden zu Informationszwecken Kennzahlen und Berechnungen nach den Best Practice Recommendations der EPRA in ihrer aktuell gültigen Fassung (<http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>). Hiermit unterstützt die TAG aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung und besseren Vergleichbarkeit der Finanzkennzahlen von Immobiliengesellschaften.

### EPRA Überschuss

Der EPRA Überschuss (EPRA Earnings) zeigt eine Erfolgsgröße, die das operative Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien misst. Unter Berücksichtigung der gewichteten Anzahl der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien errechnen sich dann die EPRA Earnings je Aktie.

in EUR Mio.	2021	2020
<b>Konzernergebnis Deutschland</b>	<b>567,7</b>	<b>399,1</b>
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-525,0	-327,0
Latente Steuern hierauf	105,9	64,3
Ergebnis aus Verkäufen	-0,1	-40,2
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,0	0,3
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	-2,7	54,7
Latente Steuern hierauf	3,6	-0,4
Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitiger Rückzahlung von Bankkrediten	0,0	1,8
Dividendenauszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschaften	-1,3	-1,3
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>148,1</b>	<b>151,3</b>
Latente Steuern (außerhalb des Bewertungsergebnisses)	17,1	5,3
Nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	2,2	5,7
Sondereffekte	5,8	3,6
Abschreibungen	8,7	7,0
Steuerbelastung aus Verkäufen	0,0	-0,3
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I)</b>	<b>182,0</b>	<b>172,6</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tsd.)	146.358	146.287
<b>EPRA Überschuss je Aktie in EUR</b>	<b>1,01</b>	<b>1,03</b>
<b>Angepasster EPRA Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)</b>	<b>1,24</b>	<b>1,18</b>
Zinsaufwand Wandelanleihe (gezahlte Zinsen)	0,1	1,2
<b>EPRA Überschuss, verwässert*</b>	<b>148,2</b>	<b>152,5</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert, in Tsd.)	147.101	157.681
<b>EPRA Überschuss je Aktie in EUR, verwässert*</b>	<b>1,01</b>	<b>0,96</b>

\* Unter Berücksichtigung der Effekte aus der potentiellen Wandlung der begebenen Wandelanleihen sowie unter Berücksichtigung potenzieller Aktien aus der Vorstandsvergütung.

Ähnlich zu den Funds from Operations (FFO I), hier dargestellt als „Angepasster EPRA Überschuss“, werden ausgehend vom IFRS-Konzernergebnis Bewertungs- und Verkaufsergebnisse eliminiert. Im Unterschied zur Berechnung des FFO I werden bei dem EPRA Überschuss jedoch nicht sämtliche latente Steuern bereinigt. Dies führt z. B. dazu, dass Verbräuche und Wertberichtigungen auf latente Steuern auf Verlustvorträge, obwohl nicht zahlungswirksam, beim EPRA Überschuss voll in Abzug gebracht werden, während diese in der Berechnung des FFO I eliminiert werden. Auch werden nicht-wiederkehrende Sondereffekte sowie Abschreibungen beim EPRA Überschuss abgezogen, während sie beim FFO I herausgerechnet werden.

## **EPRA NAV-Kennzahlen**

Die EPRA unterscheidet drei verschiedene Kennzahlen innerhalb der Net Asset Values (NAV), mit denen verschiedene Szenarien für Immobilienunternehmen abgebildet werden sollen. Ausgehend vom Eigenkapital als Maßstab des Nettovermögens werden dazu unterschiedliche Anpassungen in Abhängigkeit von unterschiedlichen Investitionsstrategien eines Unternehmens vorgenommen.

Der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) unterstellt eine Haltestrategie und stellt im Wesentlichen einen Rekonstruktionswert des Immobilienportfolios dar. Entsprechend werden Transaktionskosten, die im Rahmen der Immobilienbewertung nach IFRS in Abzug gebracht werden, wieder hinzugerechnet, ebenso wie stille Reserven, nach latenten Steuereffekten und Minderheiten, in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien des Sach- oder Vorratsvermögens. Eine Anpassung erfolgt ebenfalls für latente Steuern auf das Immobilienvermögen und für derivative Finanzinstrumente einschließlich latenter Steuereffekte, bei denen eine Realisierung im laufenden Geschäftsbetrieb nicht erwartet wird.

Der EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) beruht auf der Annahme, dass regelmäßige An- und Verkaufstransaktionen von Immobilien durchgeführt werden, wodurch auch latente Steuern anteilig realisiert werden. Daher erfolgt eine Bereinigung ausschließlich für latente Steuern auf den strategischen Kernbestand innerhalb der Renditeliegenschaften. Wie beim EPRA NRV werden stille Reserven im Immobilienvermögen berücksichtigt, und derivative Finanzinstrumente nach latenten Steuereffekten werden korrigiert. Zusätzlich werden bei dieser Strategie immateriellen Vermögenswerte, einschließlich eines Goodwill, außer Betracht gelassen.

Der EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) bildet die Strategie einer Veräußerung des Immobilienportfolios ab und verlangt damit den Einbezug zu Zeitwerten von latenten Steuern und derivativer Finanzinstrumente, ebenso wie von weiteren finanziellen Verbindlichkeiten, die sich im Rahmen dieser Strategie realisieren würden. Ein Goodwill wird ausgeschlossen, immaterielle Vermögenswerte jedoch werden weiterhin angesetzt.

Die TAG bewertet den EPRA NTA bis zum Geschäftsjahr 2021 als wesentliche Kennzahl der Konzernsteuerung. Innerhalb der NAVs bleibt der EPRA NTA weiterhin die führende Kennzahl, auch wenn er ab dem Geschäftsjahr 2022 keine wesentliche Bedeutung mehr für die interne Steuerung hat.

Die Berechnung der Kennzahlen stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

in EUR Mio.	EPRA NRV 31.12.2021	EPRA NTA 31.12.2021	EPRA NDV 31.12.2021
<b>Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)</b>	<b>3.039,7</b>	<b>3.039,7</b>	<b>3.039,7</b>
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente *	682,4	653,8	0,0
Zeitwert Derivate	16,6	16,6	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens *	51,2	51,2	51,2
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-18,3	-18,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-4,9	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegenden Zeitwert finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	0,0	-22,2
Transaktionskosten (z.B. Grunderwerbssteuer)	541,8	0,0	0,0
<b>EPRA Kennzahlen (verwässert)</b>	<b>4.331,7</b>	<b>3.738,2</b>	<b>3.050,5</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	146.380	146.380	146.380
<b>EPRA Kennzahlen je Aktien in EUR (verwässert)</b>	<b>29,59</b>	<b>25,54</b>	<b>20,84</b>

in EUR Mio.	EPRA NRV 31.12.2020	EPRA NTA 31.12.2020	EPRA NDV 31.12.2020
<b>Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)</b>	<b>2.602,6</b>	<b>2.602,6</b>	<b>2.602,6</b>
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	25,9	25,9	25,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	577,8	567,4	0,0
Zeitwert Derivate	20,1	20,1	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	40,9	40,9	40,9
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-18,4	-18,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-4,3	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegenden Zeitwert finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	0,0	-75,9
Transaktionskosten (z.B. Grunderwerbssteuer)	482,6	0,0	0,0
<b>EPRA Kennzahlen (verwässert)</b>	<b>3.749,9</b>	<b>3.234,2</b>	<b>2.575,1</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	147.333	147.333	147.333
<b>EPRA Kennzahlen je Aktien in EUR (verwässert)</b>	<b>25,45</b>	<b>21,95</b>	<b>17,48</b>

\* Zum 31. Dezember 2021 wurden zuvor aus Wesentlichkeitsgründen nicht berücksichtigte latente Steuern und Minderheiten bei der Ermittlung der stillen Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens berücksichtigt. Zudem wurden beim EPRA NTA erstmalig latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente bereinigt. Ohne diese Änderungen hätte der EPRA NTA zum 31. Dezember 2021 rund EUR 3.772,3 Mio. oder EUR 25,77 je Aktie betragen.

Sämtliche NAVs sind grundsätzlich auf voll verwässerter Basis zu ermitteln. Im Vorjahr befand sich die in 2021 vorzeitig gekündigte Wandelschuldverschreibung 2017/2022 „im Geld“, das heißt der aktuelle Börsenkurs zum Stichtag befand sich über dem Wandlungspreis. Entsprechend wurde eine fiktive vollständige Wandlung unterstellt. Die weiterhin ausstehende Wandelschuldverschreibung 2020/2026 befindet sich wie im Vorjahr „nicht im Geld“, so dass hieraus keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.

Für die Berechnung des NTA werden die latenten Steuern wie folgt berücksichtigt:

	Fair Value	%-Anteil am Gesamtportfolio	%-Anteil latenter Steuerkorrektur
Strategischer Kernbestand	6.336,8	96%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	275,6	4%	0%

## EPRA NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite setzt die zum Stichtag vorhandene annualisierte Jahresnettokaltmiete abzüglich nicht-umlagefähige Nebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und der Anpassungen für Vermietungsanreize in Relation zum beizulegenden Zeitwert des gesamten Immobilienvermögens unter Einbeziehung der bei der Bewertung des Immobilienvermögens in Abzug gebrachten Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten). Im Fall der TAG als Vermieter von Wohnraum entspricht die EPRA Nettoanfangsrendite zugleich der „topped-up EPRA Nettoanfangsrendite“, da mietfreie Zeiten in diesem Geschäftsmodell nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind.

in EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	6.387,4	5.834,3
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	523,8	482,6
<b>Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)</b>	<b>6.911,2</b>	<b>6.316,9</b>
Annualisierte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag	335,8	334,2
Instandhaltungsaufwendungen *	-38,8	-35,0
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-7,0	-7,9
Betriebskosten Leerstand *	-9,2	-8,7
<b>Netto-Mieterträge nach nicht-umlagefähigen Kosten</b>	<b>280,8</b>	<b>282,6</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize (mietfreie Zeiten)	0,0	0,0
<b>Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und Vermietungsanreizen</b>	<b>280,8</b>	<b>282,6</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,5%</b>
<b>EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,5%</b>

\* Zum 31. Dezember 2021 wurden die relevanten Objektkosten um Instandhaltungskosten und Betriebskosten Leerstand ergänzt. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Der Rückgang der EPRA Nettoanfangsrendite trotz nahezu konstanter Jahresnettokaltmieten sowie Netto-Mieterträgen resultiert im Wesentlichen aus den Bewertungsgewinnen für das Portfolio in Deutschland, von denen neben den verbesserten Annahmen zur operativen Entwicklung ein wesentlicher Anteil auf die sogenannte „yield compression“ entfällt.

## EPRA LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA Leerstandsquote errechnet sich aus der zum Stichtag bestehenden Nettokaltmiete der leer stehenden Einheiten in Relation zur aktuellen Nettokaltmiete des Gesamtportfolios. Soweit Leerstände durch längere Projektentwicklungsmaßnahmen begründet sind, bleiben diese bei der Ermittlung der EPRA Leerstandsquote außer Betracht.

in EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Soll-Miete Dezember	29,6	29,3
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,7	1,8
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,0%</b>

Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie des Umstandes, dass wegen der Covid-19-Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, war im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021 ein Anstieg des Leerstands festzustellen, der sich jedoch bereits im zweiten Quartal 2021 wieder stabilisierte und zum 31. Dezember 2021 sank. Angesichts des nach dem Covid-19-bedingt schwierigen ersten Quartal 2021 festzustellenden positiven Trends sehen wir jedoch sehr optimistisch in die Zukunft und gehen von einem weiterhin kontinuierlich abzubauenden Leerstand aus.

## EPRA KOSTENQUOTE

Die EPRA Kostenquoten berechnen sich aus der Relation der gesamten Vermietungs- und Verwaltungsaufwendungen (mit bzw. ohne Leerstandskosten und unter Berücksichtigung gegenläufiger sonstiger operativer Erträge sowie unter Eliminierung von Sondereffekten) zu den gesamten Mieteinnahmen des Geschäftsjahres. Die Kostenquoten dienen als Maßstab zur aussagekräftigen Bewertung der Entwicklung des Betriebsaufwands. Das erst im Juni 2021 mit Fertigstellung der ersten Projekte gestartete Vermietungsgeschäft in Polen hatte zum Stichtag noch keinen wesentlichen Einfluss auf die erzielten Mieterlöse, daher werden für das Geschäftsjahr 2021 unverändert zum Vorjahr noch ausschließlich Aufwendungen für Deutschland gezeigt.

in EUR Mio.	2021	2020
Aufwendungen aus Vermietung (ohne Weiterbelastungen)	57,8	54,3
Wertminderungsaufwand (im Mietergebnis)	3,9	4,0
Dienstleistungsergebnis	-26,3	-26,1
Sonstige betriebliche Erträge	-3,4	-3,0
Personalaufwand	57,1	53,6
Sonstiger betrieblicher Aufwand	23,0	21,0
Sondereffekte	-5,8	-3,6
<b>EPRA Kosten inkl. Leerstandskosten</b>	<b>106,3</b>	<b>100,2</b>
Leerstandskosten	-9,2	-8,7
<b>EPRA Kosten exkl. Leerstandskosten</b>	<b>97,1</b>	<b>91,5</b>
Mieterlöse („Kaltmiete“)	333,1	322,5
<b>EPRA Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>31,9%</b>	<b>31,1%</b>
<b>EPRA Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>29,1%</b>	<b>28,4%</b>

Die erstmalige Bewertung von Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Renditeliegenschaften anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Die Herstellungskosten umfassen die der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten, Gemeinkosten werden nicht aktiviert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden direkt zurechenbare Personalaufwendungen in Höhe von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) im Zusammenhang mit durch eigene Mitarbeiter durchgeführten Modernisierungsaufwendungen aktiviert. Diesbezügliche Angaben im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

# LAGE BERICHT

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie seit dem Geschäftsjahr 2020 zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2021 rund 87.600 (31. Dezember 2020: rund 88.300) Wohnungen in Deutschland. Die Vermietungstätigkeit in Polen wurde Mitte des Jahres aufgenommen, dort bewirtschaftet die TAG zum 31. Dezember 2021 rund 400 Wohnungen. Darüber hinaus besteht zum Stichtag dort eine vertraglich gesicherte Projektpipeline zum Bau von rund 12.100 Einheiten (31. Dezember 2020: rund 8.700 Einheiten), wovon rund 8.800 Einheiten (31. Dezember 2020: rund 5.700 Einheiten) zur langfristigen Bestandshaltung vorgesehen sind, sowie weitere rund 100 fertiggestellte Einheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind. Am 22. Dezember 2021 hat die TAG zudem einen Vertrag zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. („ROBYG“) geschlossen, einem führenden Entwickler von Wohnungen in Polen mit einer gesicherten Pipeline zum Bau von weiteren 23.000 Wohnungen. Nach Fertigstellung sollen nach einer ersten Schätzung bis ca. 12.000 Einheiten langfristig im Bestand gehalten werden, um das Mietportfolio der TAG in Polen zu ergänzen, während der Rest der Entwicklungspipeline (ca. 11.000 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen ist. Das Closing der Transaktion wird voraussichtlich zum Ende ersten Quartals 2022 vollzogen.

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2021 EUR 3,6 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 3,8 Mrd.).

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter\*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkertätigkeiten für den eigenen Bestand erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzerneigenen Multimedia Gesellschaft wird die Multimediaversorgung der Mieter\*innen unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung

erweitert. Das Energiemanagement ist in einer Tochtergesellschaft gebündelt und umfasst die gewerbliche Wärmelieferung in den konzerneigenen Beständen mit dem Ziel, das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter\*innen ergänzt werden.

Die Investitionen der TAG erfolgen in Deutschland vorwiegend in mittelgroßen Städten und im Umfeld großer Metropolen, da dort nicht nur Wachstumspotenziale, sondern insbesondere bessere Renditechancen im Vergleich zu Investitionen in den Großstädten gesehen werden. Regelmäßig weisen die neu erworbenen Portfolios höhere Leerstände auf, die dann nach dem Erwerb durch gezielte Investitionen und bewährte Asset-Management-Konzepte reduziert werden. Investitionen erfolgen innerhalb Deutschlands nahezu ausschließlich in den bereits durch die TAG bewirtschafteten Regionen, um auf diese Weise bereits vorhandene Verwaltungsstrukturen zu nutzen. Zudem ist die lokale Marktkenntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen genutzt, um die dabei realisierte Wertsteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auf den intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich dabei auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht in Deutschland nicht im Vordergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mieter\*innen preisgünstigen Wohnraum und Investor\*innen wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau, bildete hier die Plattform für die weitere Entwicklung, die auf den Aufbau eines eigenen Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben noch aktuell den weiteren Abverkauf von bereits geplanten und neu zu errichtenden Einheiten umfasst.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen (im Sinne einer FFO-Rendite bezogen auf das einzusetzende Eigenkapital) fokussiert. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa, mit einem Wohnungsmangel von bereits über 3,5 Mio. Einheiten (OECD-Datenbasis). Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes (ca. 38 Mio. Einwohner, sechstgrößtes EU-Land nach Einwohnerzahl), gepaart mit einem steigenden Dienstleistungssektor und einer günstigen demografischen Entwicklung („Generation Mieten“ – wachsende Präferenz für Mietwohnungen) den Markteintritt der TAG in Polen. Der Vorstand erwartet, dass sich die TAG durch den frühen Markteintritt einen Wettbewerbsvorteil in Bezug auf Umfang, Marktkenntnis, Marktdurchdringung und Marktposition verschaffen kann.

Mit dem Erwerb der ROBYG vergrößert die TAG ihre Plattform auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Neben der Verstärkung des Portfolios in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt ermöglicht diese Akquisition der TAG auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau.

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG sieht innerhalb der nächsten sechs bis sieben Jahre den Aufbau eines Bestandes von ca. 20.000 Mietwohneinheiten in Polen vor. Daneben sollen auch die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

## Konzernstruktur und Organisation

Die TAG Immobilien AG steht an der Spitze eines integrierten Immobilienkonzerns. Sie nimmt im Wesentlichen die Funktionen einer Managementholding wahr und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe. Zentrale Abteilungen wie die Finanzierungsabteilung, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Personal, IT, Einkauf und Recht sind direkt in der TAG Immobilien AG angesiedelt.

Auf Vorstandsebene stellten sich die Zuständigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr folgendermaßen dar:

- COO: Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Strategisches Immobilienmanagement/Marketing, Shared Service Center, FM Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf, Change-Management, Business Apartments, Energie Wohnen Service, Multimedia Immobilien, Business Development, Environmental Social Governance (ESG) und Digitalisierung
- CFO: Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Steuern, Controlling, Investor und Public Relations und ERP/Datenmanagement
- CLO: Personal, Recht, Gerichtliches Mietkasso, IT, Compliance, Interne Revision und WEG-/Fremdverwaltung

Mit Ablauf des 31. Dezember 2021 ist der CLO der TAG, Herr Dr. Harboe Vaagt, in den Ruhestand eingetreten. Die Bereiche Recht, Gerichtliches Mietkasso, IT, Compliance, Interne Revision und WEG-/Fremdverwaltung werden ab dem Geschäftsjahr 2022 durch den CFO verantwortet. Der Bereich Personal wird ab dem Geschäftsjahr 2022 dem COO zugeordnet.

Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne, operative Tochtergesellschaften und Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden. Zum 31. Dezember 2021 besteht der Konzern aus 101 (Vorjahr: 103) voll konsolidierten Tochterunternehmen. Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Konzernanhang dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts ist durch eine dezentrale Struktur, flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist in Deutschland die sogenannte „LIM-Struktur“ (LIM abgekürzt für Leiter\*in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Die Regionen entsprechen in Summe dem in der Segmentberichterstattung dargestellten Segment „Vermietung“. Wesentliche Aufgabenfelder in der dezentralen Verantwortung betreffen die direkte Kundenbetreuung und Mieterzufriedenheit, Vermietung, die technische Betreuung der Wohneinheiten in Bezug auf Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Forderungsmanagement.

Die LIMs sind dem Vorstand (und hier dem COO) direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen.

Die zentralen Funktionen des operativen Geschäfts betreffen vor allem die übergreifende Entwicklung von Portfolio-, Standort- und Bewirtschaftungskonzepten und Standards mit dem Ziel, eine einheitliche Qualität und mehr Service für Mieter\*innen effizient und nachhaltig zu gestalten. Darüber hinaus sind Funktionen wie Ankauf/Verkauf, Facility Management Services, Einkauf und Shared Service Center zentral organisiert. Die Bündelung dieser Funktionen entlastet das

operative Management und gewährt Unabhängigkeit von Drittdienstleistern. Daneben werden durch die Zentralabteilungen Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

Die polnischen Tochtergesellschaften bilden einen separaten Teilkonzern innerhalb des Konzerns. Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts in Polen weist – wie auch der übrige Teil des Konzerns – flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege auf. Zentrale Entscheidungen werden in enger Abstimmung mit dem Vorstand der TAG sowie den in Deutschland tätigen Abteilungen getroffen. Die polnischen Tochtergesellschaften sowie die Verkaufsaktivitäten in Deutschland sind dem Segment „Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf“ zugeordnet.

## Steuerungssystem

Die TAG setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Geschäftstätigkeit ein laufend aktualisiertes Steuerungssystem ein. Das Steuerungssystem basiert auf operativen Kennzahlen, die auf Ebene der Regionen ermittelt werden, sowie auf finanziellen Kennzahlen auf Konzernebene. Die Steuerung und laufende Überwachung dieser Kennzahlen obliegt auf Vorstandsebene dem CFO.

### Operative Kennzahlen

Die beiden wesentlichen operativen Kennzahlen, die monatlich ermittelt und an den Vorstand berichtet werden, sind nachfolgend dargestellt.

- Entwicklung der Mieten

Für die Beurteilung der Entwicklung der Mieten wird die Mietentwicklung in absoluten Größenordnungen sowie auf „like-for-like-Basis“ (das heißt ohne die An- und Verkäufe der letzten zwölf Monate) sowie die Netto-Ist-Miete und Neuvermietungsmiete pro Quadratmeter ermittelt. Beim like-for-like-Mietwachstum wird weiterhin zwischen einem like-for-like-Mietwachstum mit und ohne Effekte aus dem Leerstandsabbau unterschieden. Die Entwicklung der Indikatoren gibt Aufschluss über den Stand der zu erreichenden Ziele beim Mietwachstum. Für die Unternehmenssteuerung ist das like-for-like-Mietwachstum mit Effekten aus dem Leerstandsabbau die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Mietentwicklung.

- Entwicklung des Leerstands

Der Leerstand wird ermittelt als das Verhältnis aus nicht vermieteten Quadratmetern zu den Gesamtquadratmetern an Wohn- beziehungsweise Gewerbefläche. Dabei wird unternehmensintern unterschieden zwischen der Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten des Konzerns (das heißt ohne Gewerbeflächen und ohne Effekte aus An- und Verkäufen des Geschäftsjahres) und der Entwicklung des Leerstands für das Gesamtportfolio. Die Leerstandsquote dient als Indikator für die Effektivität von Modernisierungs- und Vermietungsaktivitäten sowie für Umsetzungserfolge von Quartiersentwicklungskonzepten. Der Leerstandsabbau geht als weiterer Werttreiber in die Entwicklung des Mietwachstums ein. Für die Unternehmenssteuerung ist die Entwicklung des Leerstands für die Wohneinheiten die bedeutsame Steuerungskennzahl zur Beurteilung der Leerstandsentwicklung.

Daneben werden als unterstützende Kennzahlen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen monats- und quartalsmäßig ermittelt, berichtet und überprüft. Die Maßnahmen werden unter anderem unterteilt nach sogenannten „Großmaßnahmen“ (zum Beispiel Modernisierungen ganzer Wohnblöcke), Modernisierungen von zuvor leer stehenden Wohnungen und Modernisierungen beim Mieterwechsel. Die Überprüfung der Maßnahmen dient sowohl der Sicherung der Renditeziele als auch der langfristigen Bestandserhaltung.

Weiterhin werden auf quartalsmäßiger Basis für die beiden Segmente Vermietung und Dienstleistungen sogenannte „Deckungsbeiträge“ ermittelt. Für das Segment Dienstleistungen werden diese direkt aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Segmentergebnis I dieses Segments entspricht dem ausgewiesenen Dienstleistungsergebnis, das Segmentergebnis II ermittelt sich unter Abzug aller weiteren Erträge und Aufwendungen mit Ausnahme von Finanzierungs- und Ertragsteuerpositionen. Für das Segment Vermietung wird für jede Region und den Gesamtkonzern aus den Netto-Ist-Mieten („Kaltmieten“) und zugehörigen Aufwendungen der Deckungsbeitrag I (Segmentergebnis I) entwickelt. Unter Berücksichtigung direkt den LIM-Regionen zurechenbarer Personalkosten und weiterer betrieblicher Kosten wird der Deckungsbeitrag I in einen Deckungsbeitrag II (Segmentergebnis II) übergeleitet.

Eine detaillierte Überleitung des Segmentergebnisses II zum EBT laut Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung kann dem Konzernanhang im Abschnitt „Erläuterungen zur Segmentberichterstattung“ entnommen werden. Im Segment Vermietung wird zudem der Deckungsbeitrag II beziehungsweise das Segmentergebnis II, nach Abzug von zugehörigen Zinsaufwendungen, für jede Region in Relation zum Eigenkapitaleinsatz (ermittelt als Buchwert des Immobilienvermögens der Region abzüglich zugehöriger Bankkredite) gesetzt, hieraus ergibt sich dann eine Eigenkapitalrendite der Region, die als Maß für die Effizienz des Kapitaleinsatzes genutzt wird.

### Finanzielle Kennzahlen

Wesentliche Kennzahlen der Konzernsteuerung sind die Funds from Operations (FFO) und der Net Tangible Assets Value (NTA), die monatlich ermittelt werden.

- Funds from Operations (FFO I)  
Der FFO ermittelt sich aus dem EBIT des Gesamtkonzerns, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mieterforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Innerhalb des FFO wird zwischen dem FFO I (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen) und dem FFO II (mit Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen in Deutschland und unter Berücksichtigung der Geschäftstätigkeit in Polen) unterschieden. Als bedeutsame Steuerungsgröße wird im Konzern als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft der FFO I auf unverwässerter Basis verwendet, der monatlich ermittelt und mit den Planwerten abgeglichen wird, sowohl in absoluten Größenordnungen als auch auf Basis der ausstehenden Aktien.
- Net Asset Value in Form des EPRA NTA (Net Tangible Assets)  
Die Berechnung des NTA erfolgt in Übereinstimmung mit den „Best Practice Recommendations“ der EPRA. Das Eigenkapital als Maßstab des Nettovermögens wird demnach unter der Annahme von An- und Verkaufstransaktionen um die latenten Steuern auf den strategischen Kernbestand innerhalb der Renditeliegenschaften bereinigt. Außerdem erfolgt eine Bereinigung um den beizulegenden Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und eine Hinzurechnung von stillen Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder

Vorratsvermögen. Diese beiden Effekte werden unter Berücksichtigung latenter Steuern und Minderheiten erstmals ab 2021 im Rahmen der Ermittlung des EPRA NTA berücksichtigt. Zusätzlich werden immaterielle Vermögensgegenstände, einschließlich eines Geschäfts- und Firmenwertes, bereinigt. Sofern sich die durch den Konzern begebenen Wandelschuldverschreibungen „im Geld“ befinden, das heißt der aktuelle Börsenkurs sich zum Stichtag über dem dann gültigen Wandlungspreis befindet, wird ein voll verwässerter NTA errechnet, der eine fiktive vollständige Wandlung der Wandelschuldverschreibungen unterstellt. Der EPRA NTA stellt für das Geschäftsjahr 2022 keine Steuerungskennzahl mehr dar, da die Kennzahl in der internen Steuerung ab dem Geschäftsjahr 2022 keine wesentliche Bedeutung mehr hat und auch in der Vorstandsvergütung keine Berücksichtigung mehr findet. Insoweit wird auf eine Prognose der Kennzahl verzichtet.

Darüber hinaus wird als weitere unterstützende Kennzahl der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV), der sich aus der Summe der gesamten Finanzverbindlichkeiten (Bankkredite sowie Unternehmens- und Wandelanleihen inklusive Scheindarlehen und Commercial Papers) abzüglich der liquiden Mittel in Relation zum gesamten Immobilienvermögen (inklusive der stillen Reserven in den zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen sowie geleisteter Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe) ergibt, monatlich berechnet und an den Vorstand berichtet.

Für die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen, die derzeit aus Konzernsicht in ihrem Umfang noch nicht von wesentlicher Bedeutung ist, wird als unterstützende Kennzahl der „Beitrag zum FFO II Polen“ quartalsweise ermittelt. Dieser errechnet sich aus dem IFRS-Konzernergebnis nach Minderheiten der polnischen Tochtergesellschaften, bereinigt um nicht-zahlungswirksame Effekte aus Kaufpreisallokationen, aus der Immobilienbewertung, aus latenten Ertragsteuern und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte. Darüber hinaus werden derzeit noch die Erlöse aus Verkäufen als unterstützende Kennzahl beobachtet.

Die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns wird täglich überwacht. Monatlich wird eine kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung, die einen Zeitraum von zwölf Monaten umfasst, erstellt. Einmal jährlich erfolgt eine langfristige Liquiditätsplanung für einen Zeitraum von drei Jahren. Gesteuert wird jeweils die sogenannte „verfügbare Liquidität“ (unterstützende Kennzahl), das heißt nicht verfügungsbeschränkte Bar- und Bankguthaben zuzüglich nicht ausgenutzter Kreditlinien bei Kreditinstituten. Durch diese Maßnahmen wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe sichergestellt.

Die relevanten Parameter und Kennzahlen für die Vorstandsvergütung sind im Vergütungsbericht im Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Vergütungsbericht)“ dargestellt.

## **Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt**

Die Entwicklung der Weltwirtschaft ist, gemäß der ifo-Konjunkturprognose Winter 2021, nach wie vor maßgeblich von der Covid-19 Pandemie bestimmt. Nach dem starken Einbruch im Jahr 2020 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2021 erstmals wieder auf Vorkrisenniveau. Besonders Europa und auch Deutschland erholte sich im Berichtsjahr schnell und die Wirtschaft entwickelte sich bereits im Sommerhalbjahr wieder positiv.

Laut ifo-Konjunkturprognose Winter 2021 hatte die schnelle Erholung weltweit insbesondere bei Rohstoffen, Vorprodukten und Fertigwaren Angebotsengpässe und Preissteigerungen zur Folge. Die Rohstoffpreise beispielsweise lagen, gemessen am Index des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI), um rund 60% über dem Niveau vor Krisenzeiten. Der Preis von Erdgas liegt aufgrund der massiven Verteuerung in den vergangenen Monaten bereits weit darüber. Zwar steigerte sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland seit dem zweiten Quartal 2021 deutlich und verringerte die Produktionslücke und die Unterauslastung dadurch bereits, jedoch lösten sich die Liefer- und Materialengpässe insbesondere im verarbeitenden Gewerbe auch bis zum Jahresende 2021 nicht auf und bremsen die Wirtschaft in Deutschland weiterhin aus. Der Impffortschritt blieb bisher hinter den Erwartungen zurück und die Produktions- und Lieferschwierigkeiten bergen weltweit Risiken für eine positive Prognose.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) laut Meldung aus Januar 2022 um 2,7% höher als im Jahr 2020. Die Wirtschaftsleistung hat sich dabei in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht: Im verarbeitenden Gewerbe, Dienstleistung und im Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnten merkliche Zuwächse verzeichnet werden. Lediglich das Baugewerbe ging leicht zurück und die Bauinvestitionen legten aufgrund der Engpässe bei Arbeitskräften und Material nur leicht zu.

Im Januar dieses Jahres gab Destatis für 2021 eine gegenüber dem Vorjahr um 3,1% gestiegene Inflationsrate und einen Höchststand von +5,3% im Dezember 2021 bekannt. Dieser Wert ist insbesondere auf Preissteigerungen von Nahrungsmitteln und Energieprodukten zurückzuführen. Ohne die Berücksichtigung dieser Sparten hätte die Inflationsrate im Dezember 2021 bei +3,7% bzw. bei +3,8% gelegen.

Der Arbeitsmarkt war zu Beginn des Jahres gemäß Jahresrückblick der Arbeitsagentur noch spürbar von der Pandemie betroffen und erholte sich ebenfalls mit den Sommermonaten. Zum Jahresende sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um -0,2%-Punkte auf 5,7%. Der Arbeitsmarkt wurde auch im Jahr 2021 in hohem Maße durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, im Vergleich zum ersten Corona-Jahr hat die Inanspruchnahme aber deutlich abgenommen. Der Jahresdurchschnitt wurde 2020 in einer Kurzarbeiterzahl von 2,94 Millionen abgebildet. Die Bundesagentur für Arbeit schätzt die Zahl für 2021 mit rund 1,85 Millionen demgegenüber deutlich geringer ein.

Die gesamtwirtschaftliche Lage und der Nachfrageüberhang sollten sich, nach Meinung des ifo Institutes, durch Anpassungen in Produktionsabläufen, Entschärfungen der Pandemielage und durch preisliche Allokationsmechanismen zukünftig wieder entspannen. Darauf deutet ebenfalls hin, dass die Unternehmensstimmung in den meisten Ländern mehrheitlich optimistisch bleibt.

Die aktuelle Inflationsdynamik kann die bisherige Geldpolitik ggf. deutlicher als bisher erwartet beeinflussen, sofern die Inflation durch die EZB nicht mehr nur als vorübergehend hoch eingestuft wird. Gemäß ifo-Konjunkturprognose Winter 2021 dürfte die EZB das Programm für Anleihekäufe zur Krisenbekämpfung, wie geplant, im März 2022 beenden. Inwiefern und in welcher Höhe weitere Anleihekäufe in den Folgemonaten reduziert und ob auch eine erste Erhöhung der Leitzinsen erfolgen wird, bleibt demgegenüber abzuwarten. Die Finanzpolitik wird jedoch akkommodierend bleiben. Sollten wirtschaftliche Aktivitäten durch die Covid-19-Pandemie weiterhin eingeschränkt sein, werden die Stützungsmaßnahmen weitergeführt. Der bisherige Verlauf der Pandemie hat gezeigt, dass stützende Maßnahmen zur Entspannung privater Einkommensbelastungen beitragen können. Unterstellt man ein Abebben der vierten Coronawelle, wird in Deutschland zum Sommer 2022 eine kräftige Erholung der privaten Konsumausgaben erwartet und auch die Lieferengpässe und die damit einhergehenden Produktionsbehinderungen sollten sich damit bereits im Frühjahr 2022 auflösen.

In Bezug auf die Immobilienwirtschaft hat sich die Entwicklung der Wirtschaftsleistung laut Colliers Bericht zum Wohninvestmentmarkt 2021/2022 bisher kaum in den verfügbaren Einkommen der Haushalte niedergeschlagen. In Deutschland hat sich der Wert von 2019 auf 2020 sogar erhöht. Die Mietpreise sind sowohl für Bestands- als auch für Neubauprojekte gestiegen. Das Preiswachstum setzt sich fort. Der Wohnungsmarkt bietet laut Savills „Ausblick Immobilienmarkt Deutschland“ vom Dezember 2021 seit der Finanzkrise ein perfektes Investitionsumfeld und die Pandemie hat die Attraktivität sogar weiter befeuert. Die kurzfristigen Pandemiefolgen und die Begleiterscheinungen an den Immobilienmärkten sowie das Thema Pandemie in Gänze rücken, im Gegensatz zu beginnenden Diskussionen um die Auswirkungen der gestiegenen Inflation, in immobilienwirtschaftlichen Debatten weiter in den Hintergrund.

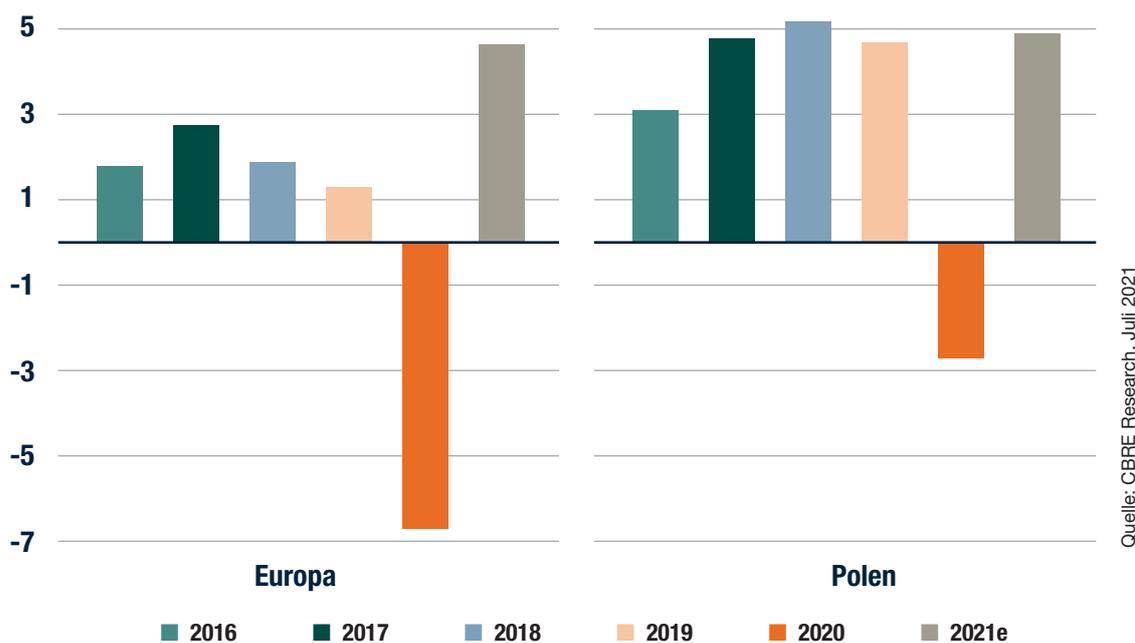
Weitere Informationen dazu finden Sie im Kapitel „Entwicklung des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes“.

## Gesellschaftliche Rahmenbedingungen in Polen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt

Auch die polnische Wirtschaft beendete das Jahr 2020 mit der ersten Rezession ihrer jüngeren Wirtschaftsgeschichte. Laut CBRE Market Outlook Poland H1 2021 ermöglichten die starken Fundamentaldaten der polnischen Wirtschaft dennoch einen der niedrigsten BIP-Rückgänge in Europa.

Nach dem European Economic Forecast der European Commission erholte sich die polnische Wirtschaft in der ersten Hälfte des Jahres 2021 jedoch stark und erreicht in Q2 2021 sogar das Vorkrisenniveau. Die Veränderung des realen BIP im Vergleich zum Vorjahr liegt 2021 bei 4,9%. Die Anzahl an Beschäftigten auf dem Arbeitsmarkt entsprach ebenfalls bereits in Q2 2021 wieder dem Niveau vor Pandemiebeginn. Für 2021 wird in Polen eine weiterhin niedrige Arbeitslosenquote von 3,3% erwartet.

### BIP Wachstum Europa im Vergleich zu Polen in %



Steigende Rohstoffpreise, die hohe Nachfrage und Engpässe auf der Angebotsseite haben laut European Economic Forecast der European Commission jedoch auch in Polen zu einem stetigen Anstieg der Inflation geführt, die im September 2021 5,6% erreichte. Ähnlich wie in Deutschland werden anhaltende Preissteigerungen im Bereich Energie und Nahrungsmittel erwartet, und so wird auch für Polen erst im Jahr 2023 wieder eine sinkende Inflationsrate prognostiziert. Grundsätzlich geht man für die Jahre 2022/2023 von einem anhaltend starken Wirtschaftswachstum aus. Eine weitaus höhere Inflation als prognostiziert oder ein noch stärkerer Anstieg der COVID-19-Fälle könnte diese Erholung behindern.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt sinkt das Angebot laut CBRE Report bei steigenden Preisen weiter. Mit Abklingen der Pandemie werden weitere positive Effekte sowohl auf dem Verkaufs- als auch auf dem Mietwohnungsmarkt vorhergesagt. Weitere Informationen zum polnischen Wohnimmobilienmarkt finden sich auch im noch folgenden Kapitel „Entwicklung des polnischen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes“.

## Nachhaltige Unternehmensentwicklung\*

Über wenig wird neben der Covid-19-Pandemie aktuell so intensiv diskutiert wie über Nachhaltigkeitsthemen. Fragen nach Nachhaltigkeitszielen und nach den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und die Gesellschaft verändern den Blick der Öffentlichkeit auf Unternehmen und Investitionsentscheidungen.

Als großes Immobilienunternehmen trägt die TAG eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Unseren Mieter\*innen wollen wir langfristig ein gesichertes Zuhause und guten Service bieten und ihnen – soweit wir es als Vermieter vermögen – in schwierigen Situationen, wie derzeit auch durch die Covid-19-Pandemie verursacht, helfend zur Seite stehen und flexible Lösungen anbieten. Daneben gilt es, unsere Mitarbeiter\*innen, die sich tagtäglich engagieren, bei ihrer Arbeit zu schützen. Soziales Engagement, das wir seit Jahren in vielen unserer Wohnquartiere betreiben, ist uns wichtiger denn je. Unser Ziel ist es, Nachhaltigkeitsaspekte entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette in unsere Unternehmensstrategie einzubeziehen. So haben wir im Geschäftsjahr 2020 die TAG Miteinander Stiftung gegründet, um noch gezielter dazu beizutragen, dass Menschen, die in unseren Quartieren wohnen, in guten Verhältnissen leben und Freude am Miteinander und gelebter Nachbarschaft haben. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber haben wir die Möglichkeiten des flexiblen und mobilen Arbeitens und die Arbeitsschutzmaßnahmen erweitert. Eigenverantwortung und gemeinsames Engagement, respektvolles und transparentes Miteinander tragen entscheidend zum Unternehmenserfolg bei.

Wir verstehen die nachhaltige Unternehmensentwicklung außerdem als ganzheitliches Konzept mit Synergieeffekten zwischen den verschiedenen Nachhaltigkeitsebenen: Mit wirtschaftlicher Stabilität und dauerhaften Erträgen schaffen wir die Voraussetzungen für soziales und ökologisches Engagement und unsere sozialen und ökologischen Maßnahmen wirken sich wiederum positiv auf den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der TAG aus. Im Ergebnis werden wir damit den wesentlichen Anforderungen unserer unterschiedlichen Stakeholder gerecht.

Innerhalb der TAG wurden Nachhaltigkeitsaspekte stärker in die Geschäftstätigkeiten integriert und das Bewusstsein dafür gestärkt. Dazu gehören auch Abstimmungs- und Koordinierungsprozesse zur Ausrichtung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsaktivitäten unserer Tochtergesellschaften in Polen.

Um unsere Nachhaltigkeitsstrategie noch besser an den Erwartungen der Stakeholder ausrichten zu können, intensivieren wir den Dialog. Die Nachhaltigkeitsbefragungen der TAG unter Aktionär\*innen, Banken und anderen Investor\*innen bestätigen den gestiegenen Stellenwert von ESG- (Environment-Social-Governance-)Themen.

\* ungeprüfte Angaben

## Nachhaltigkeitsbericht und ESG Rating\*

Eine detaillierte, jährliche Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit wird in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht dargestellt und veröffentlicht (abrufbar unter [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/Nachhaltigkeit/Nachhaltigkeitsberichte“). Wir dokumentieren unsere Nachhaltigkeitsstrategie sowie unsere Ziele und Aktivitäten systematisch nach den international etablierten GRI Standards sowie den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA). So können wir unsere Ergebnisse und Ziele über eine Zeitachse vergleichen und die Entwicklung nach objektiven Kriterien prüfen und präsentieren.

Unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird auch von Ratingagenturen gewürdigt und ausgezeichnet. In einem am 6. August 2021 veröffentlichten Report von Sustainalytics, einem der führenden Unternehmen für Marktforschung, Ratings und Daten zu ESG-Themen, belegte die TAG von insgesamt 1000 analysierten Immobilienunternehmen weltweit Platz 27 und lag damit unter den TOP 3% aller Unternehmen in diesem Sektor. Das Risiko wird mit „negligible risk“ und 9,9 Punkten als vernachlässigbares Risiko eingestuft und verbessert sich damit im Vergleich zum Vorjahr erneut um über zehn Punkte und eine Kategorie (Vorjahr „Low Risk“ und 12,6 Punkte). Weiterhin wurde die TAG am 20. Januar 2022 von MSCI ESG-Ratings in die Stufe „AA“ (zuvor „A“) eingeordnet und nimmt damit bei diesem renommiertem ESG-Ratinganbieter die zweithöchste von insgesamt sieben möglichen Ratingstufen ein.

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht. Dieser Nachhaltigkeitsbericht stellt die nicht-finanzielle Berichterstattung der TAG gemäß §§ 289b ff., 315b ff. HGB dar.

\* ungeprüfte Angaben

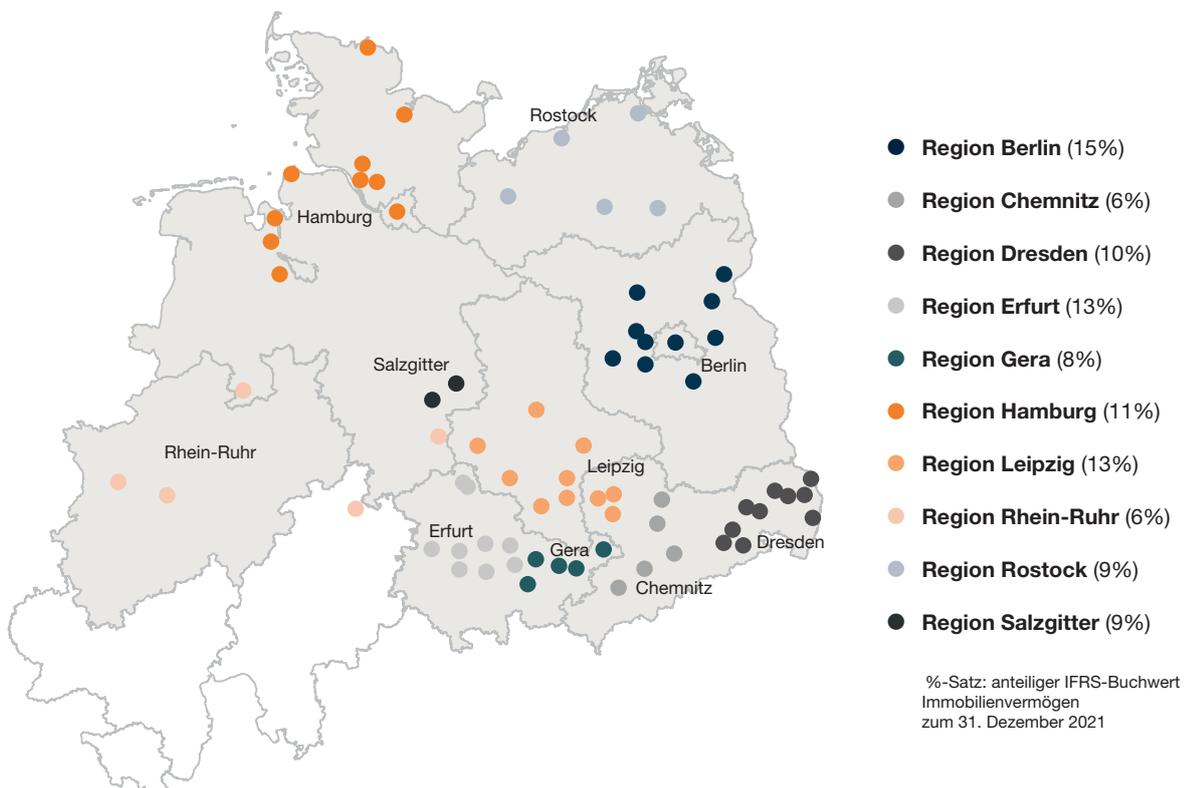
## Forschung und Entwicklung

Der Konzern betreibt aufgrund der Art seiner Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit des Konzerns unabhängig, wobei insbesondere die Wort- und Bildmarken der TAG Immobilien AG und der Marke „TAG Wohnen“ geschützt sind.

## Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des Geschäftsjahres 2021 rund 87.600 Wohnungen und in Polen rund 500 fertiggestellte Wohnungen sowie eine vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von rund 12.100 weiteren Wohnungen.

Der Fokus in Deutschland liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter\*innen. Die regionalen Schwerpunkte in Deutschland liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



<b>Portfoliodaten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Einheiten	87.576	88.313
Fläche in m <sup>2</sup>	5.263.883	5.302.495
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	6.387,4	5.834,3
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	335,8	334,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,64	5,57
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)**	5,55	5,48
Leerstand in % (gesamt)	5,7	5,6
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	5,4	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,5	1,4
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,3	1,5

\* EUR 6.735,3 Mio. bzw. EUR 5.984,4 Mio. im Vorjahr Immobilienvolumen gesamt (davon EUR 347,9 Mio. bzw. EUR 150,1 Mio. im Vorjahr auf Immobilien in Polen)

\*\* ohne Akquisitionen

Konsequent konzentriert sich die TAG in Deutschland auf Regionen, die positive wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsdaten aufweisen. Die sogenannte „ABBA-Strategie“, also die Investition in den A-Lagen der B-Städte beziehungsweise in den B-Lagen der A-Städte, geht nach unserer Auffassung mehr denn je auf. Auch kleinere und mittelgroße Städte profitieren von der überproportionalen Wohnraumnachfrage in den Metropolen, wo vor allem bezahlbarer Wohnraum knapp wird. Viele Menschen weichen auf das Umland der Großstädte oder auf die Zentren von mittelgroßen Städten aus, um attraktiv und dennoch bezahlbar zu wohnen.

Auch wenn die Mieten in den B-Lagen beziehungsweise B-Städten in absoluten Größenordnungen die Top-Standorte Deutschlands nicht erreichen, so sind diese aus unserer Sicht dennoch sehr attraktiv. Die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miete beziehungsweise des zu erwartenden FFO I zum Einkaufspreis bzw. zum eingesetzten Eigenkapital, stellt aus unserer Sicht ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung der Vorteilhaftigkeit einer Investition dar. Hier bieten B-Lagen und B-Städte aus unserer Sicht das wesentlich bessere Rendite-/Risikoprofil.

Investitionen in Deutschland erfolgen ausschließlich in Wohnimmobilien einschließlich der in größeren Wohnportfolios üblicherweise vereinzelt vorhandenen kleineren Gewerbeimmobilien. Höhere Leerstände zum Ankaufszeitpunkt sind kein Investitionshindernis, sofern diese nicht strukturell bedingt sind. Im Gegenzug kann durch einen kontinuierlichen Leerstandsabbau, wie dieser in der Vergangenheit laufend gelungen ist, ein attraktives Mietwachstum mit einem verhältnismäßig geringen Investitionsaufwand erreicht werden.

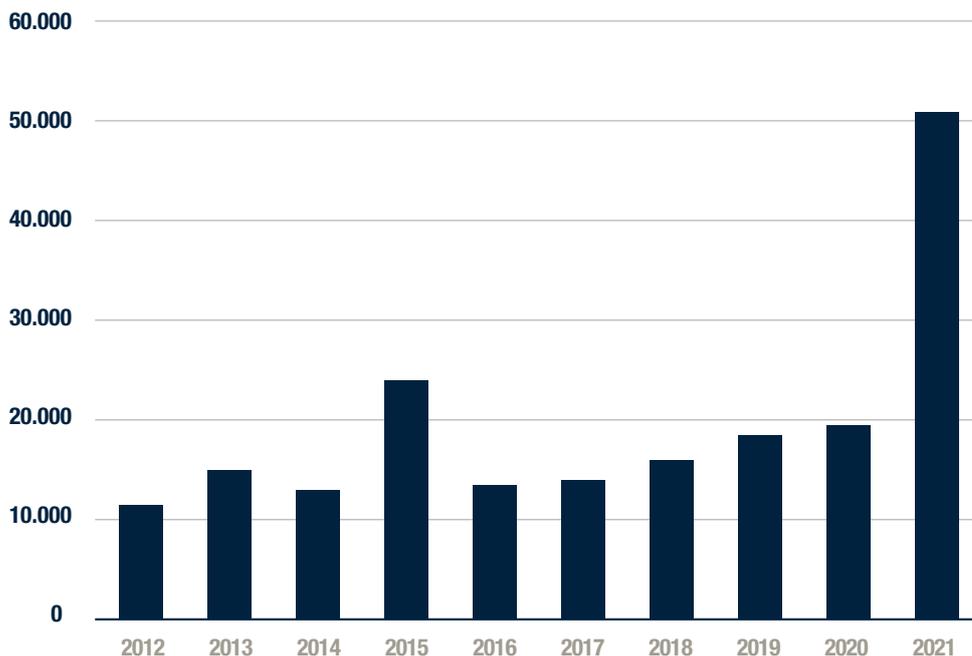
In Polen verfolgt die TAG demgegenüber einen anderen Ansatz. Zwar konzentrieren wir uns auch hier auf den Vermietungsmarkt von Wohnimmobilien, jedoch erfolgen Investitionen ausschließlich in Neubauprojekte sowie in die großen Metropolen des Landes, da wir in diesen Produkten bzw. Märkten wesentliche Wachstumsmöglichkeiten sehen und – im Unterschied zu Deutschland – die hierbei erzielbaren Renditen aus unserer Sicht sehr attraktiv sind. Daneben sollen auch die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden.

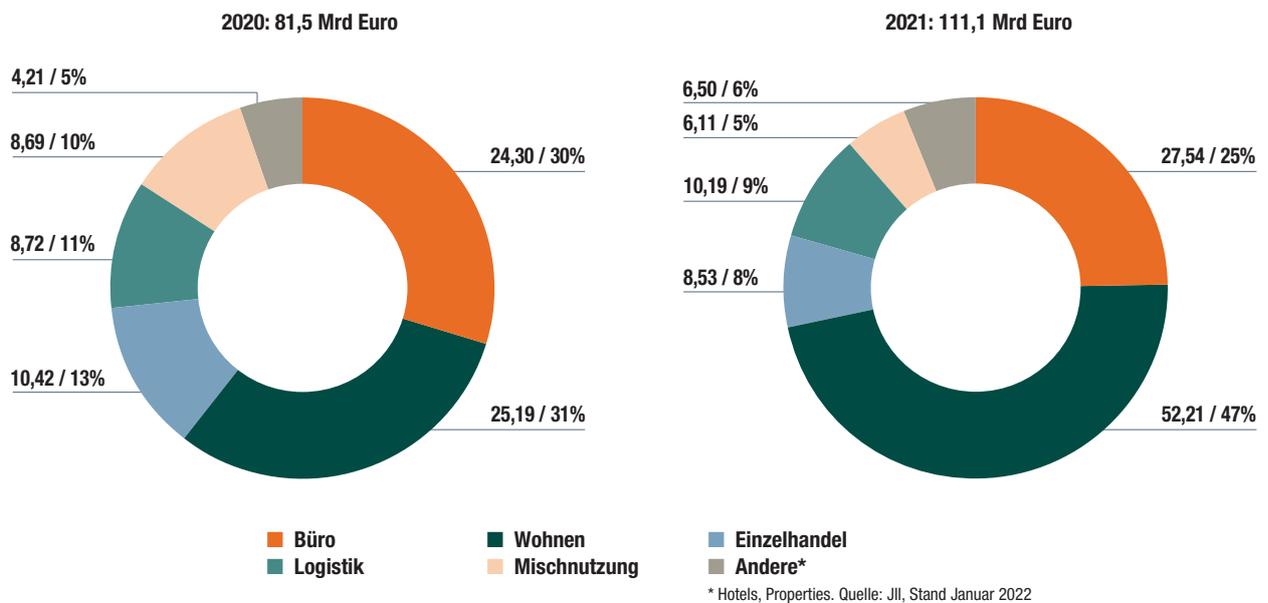
## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Das Jahr 2021 stellte laut Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Januar 2022 mit einem erstmalig dreistelligen Milliardenvolumen einen Umsatzrekord von EUR 110,6 Mrd. am Immobilienmarkt auf. EUR 58,8 Mrd. entfielen davon auf Gewerbeimmobilien und EUR 51,8 Mrd. auf Wohnimmobilien. Für die Nutzungsart Wohnen wurde im vierten Quartal 2021 ein weiterer Rekord hinsichtlich des Transaktionsvolumens aufgestellt. Das unterstreicht die positive Entwicklung des Wohninvestmentmarktes, der sich der laut Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Dezember 2021 schon vor Pandemiebeginn im Aufschwung befand und sich im vergangenen Jahr in ganz neue Höhen aufgeschwungen hat. Das damit verbundene Vertrauen der Investoren in die deutschen Wohnungsmärkte wird auch im BNP Paribas Wohninvestmentmarkt Report auf allen Ebenen als unverändert groß eingestuft.

**Investitionsvolumen Wohnportfolio  
in Mio Euro**





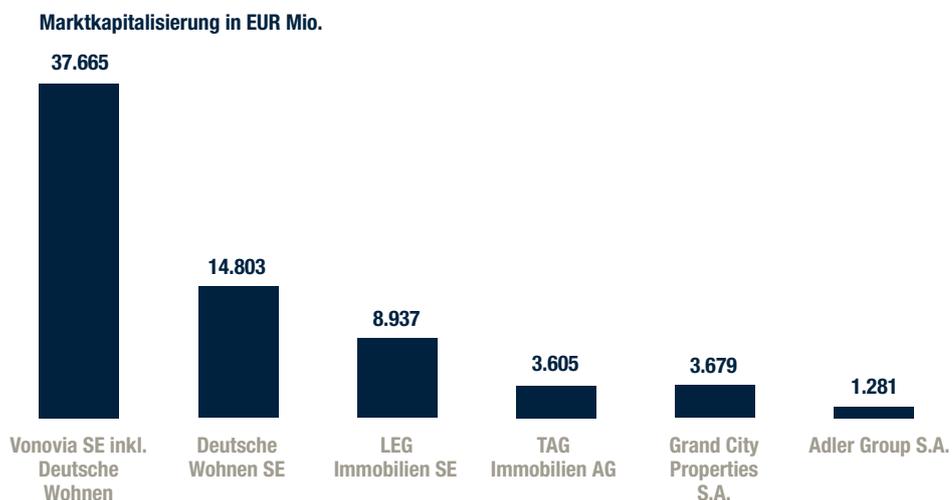
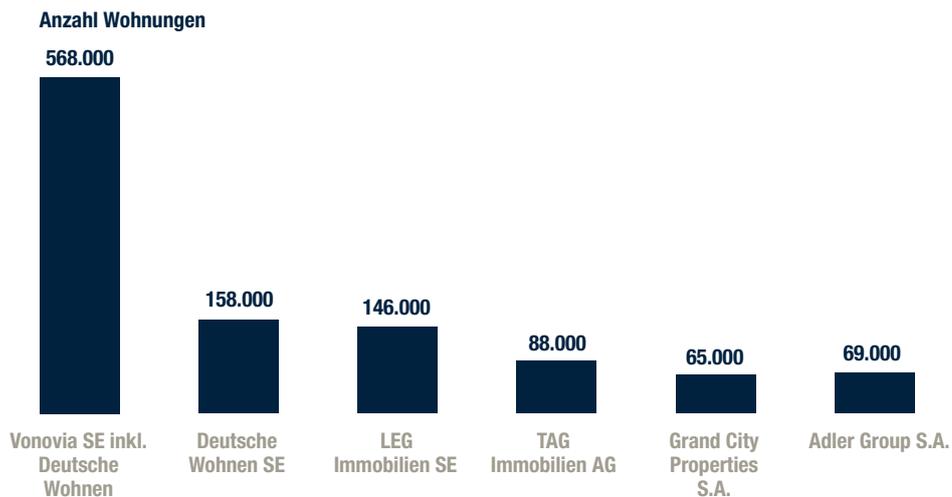
Einen maßgeblichen Anteil am Rekordjahr 2021 hatten, laut BNP Paribas Wohninvestmentmarkt Report, Großabschlüsse wie die Übernahme der Deutschen Wohnen SE durch die Vonovia SE mit EUR 22 Mrd., aber auch weitere Transaktionen wie der Verkauf des Akelius-Wohnungspaketes an Heimstaden. Neben Investment Managern, Spezialfonds und Pensionskassen machten Immobilien-AGs so 51% der Käufergruppe aus. Allerdings wird durch einen weiteren Rekord im Bereich der Transaktionen in einer Größenordnung bis zu EUR 100 Mio. deutlich, dass der Trend nicht nur auf Großfusionen zurückzuführen ist. Die positiven langfristigen Perspektiven von Wohn-Investments stehen für Anleger weiterhin im Mittelpunkt und die hohen Umsätze in allen Größenklassen und Marktsegmenten belegen die breite Nachfrage.

Der Immobilienmarkt bot laut Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Dezember 2021 seit der Finanzkrise ein perfektes Investitionsumfeld und die Pandemie hat die Attraktivität von Wohnimmobilien sogar verstärkt. Savills geht allerdings zukünftig von veränderten Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt aus. In Bezug auf die steigende Anzahl an Fertigstellungen von Wohnungen und Baugenehmigungen sowie einem geringen Bevölkerungswachstum wird ein wachsendes Angebot prognostiziert. Demgegenüber steht jedoch in Teilen ein Nachfrageüberhang, der sich über die Jahre hinweg aus der Nachfrage an Wohnungen aufgestaut hat. Dies gilt unverändert insbesondere für „bezahlbare Wohnungen“ (empirica-Wohnungsmarktprognose 2021/22).

Die im März 2021 in Kraft getretene Offenlegungsverordnung für Anbieter von Finanzprodukten in Bezug auf die Darlegung von Nachhaltigkeitszielen und die schrittweise Implementierung der EU-Nachhaltigkeitstaxonomie bringen laut Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Dezember 2021 weiterhin Bewegung in den Investmentmarkt. Immer mehr Fonds und Investoren richten sich ESG-konform aus. Besonders bei Neubauten lassen sich ESG-Anforderungen erfüllen, was einen Neubaufokus am Investmentmarkt zur Folge haben und zu einem spürbaren Anstieg der Neubaupreise führen könnte. Schrittweise werden sich ESG-konforme Investoren jedoch auch dem Bestand zuwenden, denn die Kosten für die entsprechende Sanierung von Bestandsbauten werden geringer sein als die Kosten für den Erwerb von Neubauten. Verbindliche regulatorische Rahmen gibt es bislang noch nicht. Dies hat zur Folge, dass sich am Markt verschiedene ESG-Ratings und Strategien finden. Eine finale Ausgestaltung von allgemeingültigen und akzeptierten Kriterien muss erst noch gefunden werden.

Im Ergebnis bleibt die Wohnimmobilie eine unverändert sichere Anlageklasse (Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland vom Dezember 2021). Auch der BNP Paribas Wohninvestmentmarkt Report geht für 2022 erneut von einem hohen Umsatz am Wohn-Investmentmarkt aus. Jones Lang LaSalle fasst das Jahr 2021 als Ausdruck für die Attraktivität des deutschen Marktes zum einen und zum anderen als Beleg eines Mangels an renditebringenden Alternativen zusammen. Für 2022 werden alle Themen, die den Markt 2021 begleitet haben, darunter die Covid-19-Pandemie, Lieferengpässe, Inflationsanstieg, Nachhaltigkeit oder die Zukunft der (Büro-)Arbeit unverändert erhalten bleiben.

Bei den börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften stellt sich die Anzahl der Wohnungen (zum 30. September 2021, jeweils gerundet auf volle Tausend) und die Marktkapitalisierung (zum 31. Dezember 2021 in EUR Mio.) wie folgt dar:



## Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Historisch bedingt liegt der Großteil des Wohnungsbestands in Polen noch in der Hand von privaten Eigentümer\*innen. Eine voranschreitende Urbanisierung und eine wachsende Nachfrage nach modernem Wohnen sorgen für schätzungsweise rund 1,5 Millionen fehlende Wohnungen in den polnischen Großstädten.

Laut Wüest Partner Deutschland wird die starke Nachfrage nach Wohnraum durch die steigenden Einwohnerzahlen, die geringere Arbeitslosenquote, die stabile Inflationsrate und steigende Löhne (Anstieg zwischen 2010 und 2018 um rund 42%) angetrieben. In die polnischen Großstädte zieht es insbesondere immer mehr Büros und Shared Service Center. Die Universitäten und Hochschulen ziehen vor allem junge Menschen an. Zudem entwickelt sich derzeit durch erste Investitionstätigkeiten institutioneller Anleger\*innen in den Wohnungsneubau ein professioneller Vermietungsmarkt.

Das gilt laut Ruecker Consult insbesondere für die Metropole Warschau und die Großstädte Breslau, Danzig, Kattowitz, Krakau, Lodz und Posen. Im Schnitt haben sich die Mietpreise dieser Städte um rund ein Viertel seit 2014 erhöht. Der anhaltenden Urbanisierung und steigenden Nachfrage steht auch ein knappes Angebot an Bauland gegenüber, was die Attraktivität von modernen Neubauwohnungen, sowohl zum Kauf als auch zur Miete, in den polnischen Ballungszentren weiter steigen lässt. Der polnische Wohnimmobilienmarkt bietet in Anbetracht der in Relation zu anderen europäischen Ländern niedrigeren Baukosten und Grundstückspreise sowie vor dem Hintergrund des großen Nachfrageüberhangs attraktive Investmentchancen. Dies gilt ebenso für den Mietwohnungsmarkt. Gegenüber Ländern in Westeuropa können auf dem Mietwohnungsmarkt weit höhere Mietrenditen erwirtschaftet werden. Auch laut Colliers Report „Living Sector in Poland“ (2021) treiben die signifikante Angebotslücke, die hohe Urbanisierung und Einwanderung, die Bezahlbarkeit von Wohnraum und der immer beliebter werdende Mietmarkt die positive Entwicklung in Polen weiter an.

Die hohe Nachfrage und das sinkende Angebot an Baugrundstücken sowie die steigenden Baupreise haben laut der EY Analyse „Record-breaking investments on the Polish real estate market“ eine außergewöhnlich hohe Preissteigerung für Wohnimmobilien zur Folge. Daneben ist im Bereich von Mietwohnungen eine deutliche Zunahme institutioneller Investitionen zu erkennen. Neben der Knappheit an Wohnungsangeboten für Student\*innen an Hochschulen und dem damit verbundenen wachsenden Markt für Studentenwohnungen entsteht mit dem demografischen Wandel auch großes Potenzial für den Markt von seniorengerechtem Bau.

Im Oktober 2021 veröffentlichte Jones Lang LaSalle den Report Residential Market in Poland. Laut Report zeichnet sich auf dem polnischen Wohnungserstmarkt bereits mit den Ergebnissen des dritten Quartals 2021 ein Jahr mit steigenden Preisen und sehr guten Verkaufsergebnissen ab. Es werden deutlich mehr Wohnungen verkauft als angeboten und auch die im Vergleich zur Inflationsrate immer noch niedrigen Zinsen ziehen stetig neue Käufer an.

Im dritten Quartal 2021 wurden auf dem Primärmarkt in Warschau, Krakau, Breslau, der Dreistadt, Posen und Lodz fast 13.800 Einheiten zum Verkauf angeboten, ein Rückgang von 13% im Vergleich zum Vorquartal, aber ein Anstieg von 6% im Jahresvergleich. Dieses Ergebnis lag ähnlich wie im ersten Quartal 2021 knapp über dem Quartalsdurchschnitt des von der Pandemie stark betroffenen Jahres 2020 und belegt die erheblichen Angebotsbarrieren im Vergleich zu den Rekordverkaufsjahren von 2017 und 2019.

## Entwicklung der einzelnen Regionen

Die nachfolgenden Daten des aktuell vorliegenden Zeitraums sowie die Daten des vergleichbaren Vorjahreszeitraums basieren auf der Gemeinde- bzw. Ländercode-Recherche durch Wüest Partner Deutschland.

### Norddeutschland (Region Hamburg und Salzgitter)

Hamburg zählt zu den bedeutendsten Industriestandorten in Deutschland. Als zweitgrößte Stadt nach Berlin bietet Hamburg einen wichtigen Wirtschaftsstandort in Bezug auf Handel, Verkehr und Luftfahrtindustrie. Eine gute Infrastruktur, innovationsfreudige Unternehmen und qualifizierte Fachkräfte tragen unter anderem zu dem Wachstumskurs der Wirtschaft bei. Die Wohnungsnachfrage ist ungebrochen hoch.

Ausgewählte Daten Hamburg (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
123,6 (2019)	1,9 Mio. (2020)	6,6% (2021)	12,56 EUR/m <sup>2</sup> (2021)	5.574 EUR/m <sup>2</sup> (2021)
118,9 (2018)	1,8 Mio. (2019)	7,7% (2020)	12,72 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	4.652 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)

Salzgitter liegt im südöstlichen Niedersachsen und gehört zu einem der führenden Industriestandorte des Bundeslandes. Die Wirtschaftsstruktur ist überdurchschnittlich vom verarbeitenden Gewerbe geprägt. Schwerpunkte der wirtschaftlichen Aktivitäten liegen in den Bereichen Kunststoff, Holz- und Metallverarbeitung vor allem im Fahrzeugbau. Zunehmende Bedeutung gewinnt auch der Dienstleistungssektor mit Banken, Handel und Gewerbe. Beispielsweise hat die Niederlassung des Bundesamtes für Strahlenschutz und die Erweiterung der Fachhochschule mit einem der größten Institute für Medien- und Kommunikationsmanagement in Deutschland den tertiären Sektor gestärkt. Zu den ansässigen internationalen Unternehmen zählen die Salzgitter AG, die Volkswagen AG, Alstom, MAN, die Robert Bosch Elektronik GmbH sowie ein IKEA-Distributionszentrum.

Ausgewählte Daten Salzgitter (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
5,6 (2019)	0,1 Mio. (2020)	8,5% (2021)	5,72 EUR/m <sup>2</sup> (2021)	1.509 EUR/m <sup>2</sup> (2021)
5,9 (2018)	0,1 Mio. (2019)	9,5% (2020)	5,57 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	1.153 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)

### Berlin und Brandenburg (Region Berlin)

Berlin ist ein bedeutendes Zentrum für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa und eine der meistbesuchten Städte Europas. Über sechs Millionen Menschen lebten 2021 (Amt für Statistik) in den Bundesländern Berlin und dem angrenzenden Brandenburg. Die Beliebtheit der Stadt treibt die Mietpreise stetig in die Höhe. Es mangelt insbesondere an bezahlbarem Wohnraum im mittlerem oder noch stärker im unteren Preissegment.

Ausgewählte Daten Berlin (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
156,8 (2019)	3,7 Mio. (2020)	8,8% (2021)	13,14 EUR/m <sup>2</sup> (2021)	4.919 EUR/m <sup>2</sup> (2021)
145,6 (2018)	3,7 Mio. (2019)	10,1% (2020)	13,16 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	4.643 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)

### Weitere neue Bundesländer (Regionen Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Leipzig und Rostock)

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) veröffentlicht mit dem IW-Report 20/2020 eine Studie zu deutschen Aufsteigerregionen, also Regionen, die sich ausgehend von einem unterdurchschnittlichen Ausgangsniveau überdurchschnittlich entwickelt haben. Die ostdeutschen Regionen waren hierbei überrepräsentiert.

Berücksichtigt wurden bei der Konvergenzanalyse die Standortfaktoren Arbeitslosenquote, Kaufkraft, Durchschnittsalter, Breitbandausbau, Bevölkerungsdichte sowie private und kommunale Verschuldung. Insgesamt zeigen viele Regionen in Ostdeutschland eine sehr gute Entwicklung, insbesondere in Bezug auf die Arbeitsmarktentwicklung.

Laut Wüest Partner Deutschland (Ostdeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven 2021) hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den ostdeutschen Städten seit 2017 im Durchschnitt um über 2% zugenommen. In Städten wie Berlin, Rostock, Dresden und Leipzig lagen die Wachstumsraten bei über 4%. Die allgemeinen gesellschaftlichen Trends wie die der Urbanisierung und der Zuwanderung sind auch in den ostdeutschen Städten zu beobachten. Neben Berlin, Dresden und Leipzig zeigen auch Erfurt und Chemnitz im Jahr 2020 Pendlersalden von mehr als 20.000 Pendlern auf.

Chemnitz ist die drittgrößte Stadt Sachsens und einer der führenden Industrie- und Technologiestandorte Deutschlands. Branchen wie die Automobilzulieferindustrie und der Maschinenbau sind Wachstumsmotoren für die Wirtschaft.

Ausgewählte Daten Chemnitz (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
9,3 (2019)	0,2 Mio. (2020)	6,5% (2021)	5,34 EUR/m <sup>2</sup> (2021)	1.290 EUR/m <sup>2</sup> (2021)
8,9 (2018)	0,2 Mio. (2019)	7,3% (2020)	5,10 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	1.047 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)

Als thüringische Hauptstadt bietet Erfurt gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen, die zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts, mit namhaften Unternehmen wie Zalando, Siemens und Deutsche Post DHL, beitragen.

Ausgewählte Daten Erfurt (Stadt)

BIP Mrd. EUR	Bevölkerung / Einwohner	Arbeitslosenquote	Median Angebotsmiete (Bestand)	Ø Kaufpreis (Bestand)
8,8 (2019)	0,2 Mio. (2020)	5,1% (2021)	7,78 EUR/m <sup>2</sup> (2021)	2.803 EUR/m <sup>2</sup> (2021)
8,5 (2018)	0,2 Mio. (2019)	6,4% (2020)	7,54 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	2.028 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)

Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Die Bevölkerung wächst und die Kaufkraft der Haushalte steigt. Zur Attraktivität trägt unter anderem die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Im gesamten Stadtgebiet kann mittlerweile ein Angebotsmangel an Wohnungen verzeichnet werden, was sich in höheren Mietpreisen widerspiegelt.

Ausgewählte Daten Dresden (Stadt)

<b>BIP Mrd. EUR</b>	<b>Bevölkerung / Einwohner</b>	<b>Arbeitslosenquote</b>	<b>Median Angebotsmiete (Bestand)</b>	<b>Ø Kaufpreis (Bestand)</b>
23,3 (2019)	0,6 Mio. (2020)	5,4% (2021)	7,75 EUR/m <sup>2</sup> (2021)	2.902 EUR/m <sup>2</sup> (2021)
22,4 (2018)	0,6 Mio. (2019)	6,2% (2020)	7,70 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	2.397 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)

Gera Lage im Länderdreieck Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt ist für die Stadtentwicklung zunehmend ein Standortvorteil. Moderne technologieorientierte Firmen, unter anderem aus den Bereichen Medizintechnik, Mikroelektronik, Softwareentwicklung und Optik, zählen zu den angesiedelten Unternehmen. Grund dafür sind die günstigen Lohn- und Arbeitskosten, angemessene Flächen- und Immobilienpreise sowie niedrige Ver- und Entsorgungskosten.

Ausgewählte Daten Gera (Stadt)

<b>BIP Mrd. EUR</b>	<b>Bevölkerung / Einwohner</b>	<b>Arbeitslosenquote</b>	<b>Median Angebotsmiete (Bestand)</b>	<b>Ø Kaufpreis (Bestand)</b>
2,8 (2019)	0,09 Mio. (2020)	6,8% (2021)	5,29 EUR/m <sup>2</sup> (2021)	997 EUR/m <sup>2</sup> (2021)
2,7 (2018)	0,09 Mio. (2019)	8,2% (2020)	5,13 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	860 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)

Leipzig, die sächsische Universitäts- und Messestadt, bündelt vielfältige Aktivitäten, um die wirtschaftliche Leistungskraft der Stadt kontinuierlich zu steigern. Mit dieser Wirtschaftsstrategie setzt Leipzig auf ausgewählte Zukunftsbranchen: Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, Energie- und Umwelttechnik, Logistik und Medien und Kreativwirtschaft. Wirtschaftlich starke Branchen, unter anderem sind BMW und Porsche aus der Automobilindustrie vertreten, machen den Standort besonders zukunftsfähig. Vor allem junge Menschen schätzen die Attraktivität von Leipzig.

Ausgewählte Daten Leipzig (Stadt)

<b>BIP Mrd. EUR</b>	<b>Bevölkerung / Einwohner</b>	<b>Arbeitslosenquote</b>	<b>Median Angebotsmiete (Bestand)</b>	<b>Ø Kaufpreis (Bestand)</b>
22,9 (2019)	0,6 Mio. (2020)	6,1% (2021)	7,32 EUR/m <sup>2</sup> (2021)	2.907 EUR/m <sup>2</sup> (2021)
21,5 (2018)	0,6 Mio. (2019)	7,7% (2020)	7,03 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	2.192 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)

Rostock ist als größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns mit seiner Lage an der Ostsee und der gut ausgebauten Infrastruktur ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Die Hansestadt gilt als überregionales Handels-, Verwaltungs-, Messe-, Kultur-, Bildungs- und Dienstleistungszentrum sowie als Universitätsstadt auf Wachstumskurs. Mit dem 2019 entstandenen digitalen Innovationszentrum (DIZ) des Landes Mecklenburg-Vorpommern soll der wirtschaftliche Aufwärtstrend durch die Förderung innovativer digitaler Unternehmensgründungen in der Region Rostock weiter unterstützt werden.

Ausgewählte Daten Rostock (Stadt)

<b>BIP Mrd. EUR</b>	<b>Bevölkerung / Einwohner</b>	<b>Arbeitslosenquote</b>	<b>Median Angebotsmiete (Bestand)</b>	<b>Ø Kaufpreis (Bestand)</b>
8,0 (2019)	0,2 Mio. (2020)	6,6% (2021)	7,07 EUR/m <sup>2</sup> (2021)	3.286 EUR/m <sup>2</sup> (2021)
7,6 (2018)	0,2 Mio. (2019)	7,7% (2020)	7,11 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)	2.898 EUR/m <sup>2</sup> (Q4 2019-Q3 2020)

### **Nordrhein-Westfalen (Region Rhein-Ruhr)**

Mit seinem umfangreichen Produktions- und Dienstleistungsvolumen beheimatet die industrielle Kernregion Deutschlands internationale Konzerne, aber auch viele kleine und mittlere Unternehmen, sowie namhafte Handelsunternehmen, wie zum Beispiel Aldi, Metro und Rewe. Nordrhein-Westfalen ist das bevölkerungsreichste Bundesland der Republik. Eine steigende Bevölkerungs- sowie Haushaltszahl spiegelt die Attraktivität des Landes wider und macht sich auch bei der Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt bemerkbar.

Ausgewählte Daten NRW (Bundesland)

<b>BIP Mrd. EUR</b>	<b>Bevölkerung / Einwohner</b>	<b>Arbeitslosenquote</b>
717,5 (2019)	17,9 Mio. (2020)	6,7% (2021)
694,8 (2018)	17,9 Mio. (2019)	7,5% (2020)

## Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

### Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den operativen Geschäftsverlauf

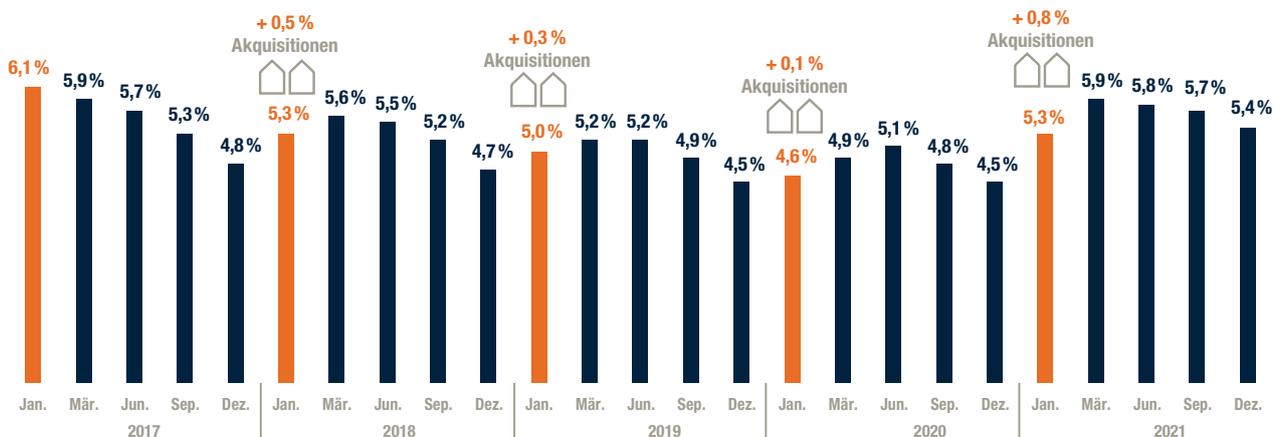
Seit Januar 2020 breitet sich das sog. „Coronavirus“ weltweit aus, die Weltgesundheitsorganisation („WHO“) hat am 30. Januar 2020 den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Virus als Pandemie („Covid-19-Pandemie“) ein. Covid-19 war auch im Jahr 2021 weiter eine besondere Herausforderung, sowohl für die Wirtschaft im Allgemeinen als auch für Wohnimmobilienunternehmen.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Als großes Wohnungsunternehmen sind wir uns unserer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Wir wissen, dass unser Handeln Einfluss auf Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft hat. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum war schon immer unser Kerngeschäft. Insofern ist Nachhaltigkeit traditionell in unserem unternehmerischen Handeln verankert. Wir sind uns der besonderen Verantwortung, die wir als Wohnungsunternehmen gerade in dieser Zeit tragen, bewusst. Dies gilt gerade auch gegenüber unseren Mieter\*innen, denen wir in dieser schwierigen Situation ein gesichertes Zuhause und guten Service bieten wollen. Soziales Engagement, das wir seit Jahren in vielen unserer Wohnquartiere betreiben, ist in dieser Zeit wichtiger denn je. Freiwillig haben wir daher in 2020 mehrere Monate auf Mieterhöhungen durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, Kündigungen aufgrund von Einnahmehausfällen wegen der Covid-19-Pandemie und auf entsprechende Räumungen von bewohnten Wohnungen verzichtet. Unsere Teams im Forderungsmanagement verstehen sich seit jeher als Schuldnerberater und haben das Ziel, Mietschuldnern so zu helfen, dass sie in ihrer Wohnung weiter wohnen können. Sie bieten auch in dieser Zeit Ratenzahlungen und Stundungsvereinbarungen an und helfen bei der Beantragung von staatlichen Zuschüssen weiter.

Insgesamt konnten wir durch die Covid-19-Pandemie im Geschäftsjahr 2021, wie auch im Vorjahr, jedoch keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf feststellen. Soweit Auswirkungen für die Berichterstattung relevant sind, gehen wir in den jeweiligen Kapiteln gesondert darauf ein.

### Leerstandsentwicklung

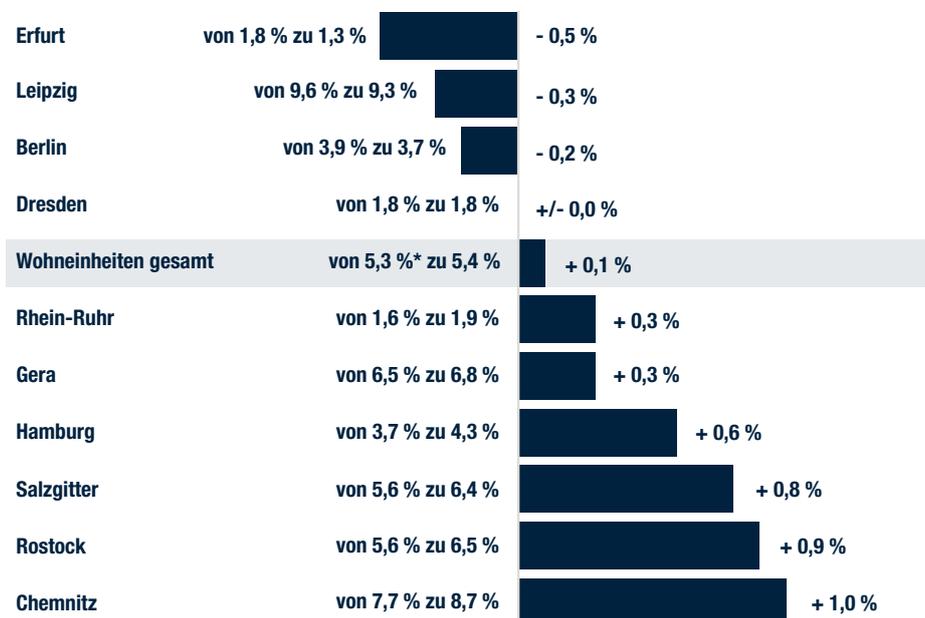
Die nachfolgende Grafik (ungeprüfte Quartalszahlen) verdeutlicht die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren 2017 bis 2021:



Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie des Umstandes, dass wegen der Covid-19-Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, war im ersten

Quartal des Geschäftsjahres 2021 ein Anstieg des Leerstands festzustellen, der sich jedoch bereits im zweiten Quartal 2021 wieder stabilisierte und zum 31. Dezember 2021 auf 5,4% sank. Dennoch wurde die Prognose für das Gesamtjahr 2021, die von einem Abbau des Leerstandes auf 4,8% bis 5,0% ausging, nicht erreicht. Angesichts des nach dem Covid-19-bedingt schwierigen ersten Quartal 2021 festzustellenden positiven Trends sehen wir jedoch sehr optimistisch in die Zukunft und gehen von einem weiterhin kontinuierlich abzubauenen Leerstand aus.

Die einzelnen von der TAG bewirtschafteten Regionen (Veränderung in %-Punkten seit Geschäftsjahresbeginn) haben wie folgt zu den Leerstandsveränderungen beigetragen:



\*Stand zum 1. Januar 2021

Wesentliche Rückgänge im Leerstand ergaben sich insbesondere in den Regionen Erfurt (Leerstandsabbau um 0,5%-Punkte), Leipzig und Berlin (Rückgang um 0,3%-Punkte bzw. 0,2%-Punkte). Alle Regionen im Immobilienportfolio der TAG verfügen zum 31. Dezember 2021 über Leerstandsdaten von mittlerweile unter 10%.

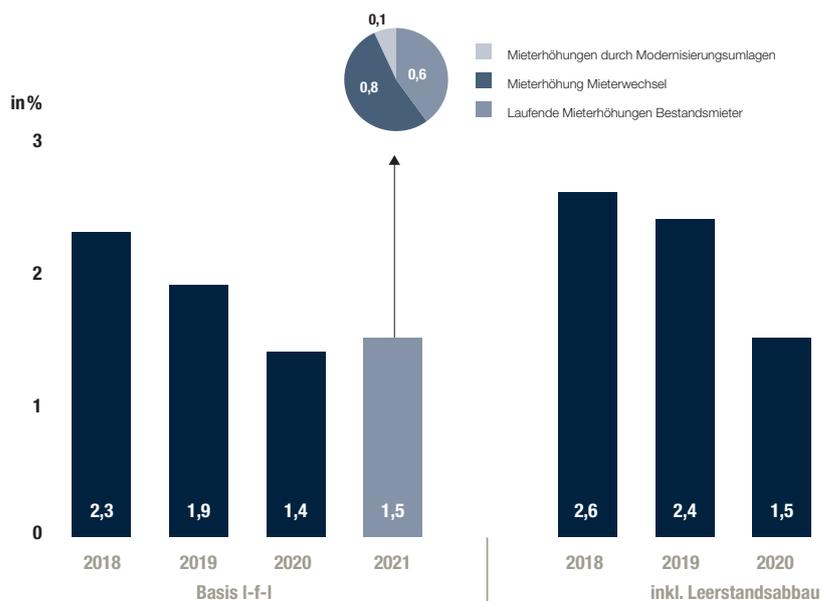
Im Gesamtportfolio, das u.a. auch einige Gewerbeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2021 bei 5,7% nach 5,6% im Vorjahr.

### Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,5% nach 1,4% im Vorjahr. Dieses Mietwachstum von 1,5% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,6% nach 0,6% im Vorjahr), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,8% nach 0,6% im Vorjahr) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,1% nach 0,2% im Vorjahr) zusammen. Inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis in 2021 1,3% (1,5% im Geschäftsjahr 2020).

Die für das vollständige Geschäftsjahr 2021 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 1,5% bis 2,0% wurde damit nicht erreicht. Dies ist auf den bereits beschriebenen geringer als erwarteten Effekt aus dem Leerstandsabbau zurückzuführen. Das „Basis like-for-like Mietwachstum“, also ohne Effekte aus dem Leerstandsabbau, lag dagegen leicht über dem Vorjahresniveau und damit im erwarteten Bereich.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2018 bis 2021:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2021 von EUR 5,48 je m<sup>2</sup> auf EUR 5,55 je m<sup>2</sup> gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2021 zu durchschnittlich EUR 5,82 je m<sup>2</sup>, auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,77 je m<sup>2</sup>) zu verzeichnen.

### Portfolio im Detail

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum Immobilienportfolio der TAG in Deutschland unterteilt nach den einzelnen Regionen:

Region	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	IFRS-Buchwert 31.12.2021 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2021 in %	Leerstand** Dez. 2020 in %	Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete EUR / m <sup>2</sup>	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) %	I-f-I Miet-wachstum gesamt*** (y-o-y) %	Instandhaltungsaufwand EUR / m <sup>2</sup>	Capex EUR / m <sup>2</sup>
Berlin	10.406	603.029	959,3	4,4%	3,7%	3,9%	5,99	6,47	2,6%	2,9%	6,07	12,42
Chemnitz	7.897	462.487	403,3	6,3%	8,7%	6,9%	5,03	5,12	1,0%	0,0%	7,98	14,13
Dresden	6.095	394.376	630,6	4,4%	1,8%	1,9%	6,03	6,31	2,2%	2,4%	5,42	8,31
Erfurt	10.560	595.156	784,5	4,8%	1,3%	2,5%	5,38	5,71	0,9%	1,4%	6,35	9,79
Gera	9.452	548.894	470,3	6,7%	6,8%	6,5%	5,13	5,39	0,8%	0,3%	5,90	9,35
Hamburg	6.952	427.987	670,3	4,4%	4,3%	3,7%	6,01	6,48	2,2%	1,7%	9,65	14,57
Leipzig	13.140	765.903	813,3	5,5%	9,3%	6,0%	5,35	5,63	1,3%	1,9%	7,75	17,15
Rhein-Ruhr	4.168	265.108	391,8	4,5%	1,9%	1,6%	5,67	5,92	1,5%	1,2%	13,31	6,49
Rostock	8.314	466.059	569,6	5,2%	6,5%	4,4%	5,66	6,02	1,6%	0,5%	9,42	28,31
Salzgitter	9.179	563.065	592,9	5,8%	6,4%	5,6%	5,47	5,66	0,6%	-0,2%	7,18	9,64
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>86.163</b>	<b>5.092.064</b>	<b>6.285,9</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,55</b>	<b>5,82</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,3%</b>	<b>7,57</b>	<b>13,35</b>
Akquisitionen	162	9.689	4,9	7,8%	22,6%	21,6%	4,19	-	-	-	-	-
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.105	142.787	-	-	14,5%	16,1%	8,18	-	-	-	-	-
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>87.430</b>	<b>5.244.540</b>	<b>6.290,8</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,61</b>	<b>5,82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sonstige*	146	19.343	96,6	4,6%	3,7%	6,3%	12,95	-	-	-	-	-
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>87.576</b>	<b>5.263.883</b>	<b>6.387,4</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,64</b>	<b>5,82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 33,6 Mio.

\*\* ohne Akquisitionen 2020

\*\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

### Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2021 wurden, wie bereits auch in den Vorjahren, zwei Bewertungen durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen durchgeführt. Die Bewertungen erfolgten wiederum zum 30. Juni und zum 31. Dezember des Jahres.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Bewertungsgewinn für das Portfolio in Deutschland von EUR 525,0 Mio. (Vorjahr: EUR 327,0 Mio.). Davon entfallen rund EUR 104,6 Mio. bzw. ca. 20% (Vorjahr: rund EUR 50,4 Mio. bzw. ca. 15%) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie rund EUR 420,4 Mio. bzw. ca. 80% (Vorjahr: rund EUR 276,6 Mio. bzw. ca. 85%) auf die sogenannte „yield compression“. Dies entspricht im Vergleich zum Buchwert zum Jahresbeginn einer Wertsteigerung, ohne Buchwerterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen (Capex), von 9,0% nach 6,2% im Geschäftsjahr 2020.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertungseffekte bezogen auf die einzelnen Regionen in Deutschland im Detail:

Region (in EUR Mio.)	31.12.2021 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2021 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2021 Bewertungsmultiplikator	FY 2021 Bewertungsgewinn/-verlust	Operative Performance/weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2020 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2020 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2020 Bewertungsmultiplikator
Berlin	959,3	1.518,8	21,9	101,8	22,1	79,7	851,3	1.355,6	20,1
Chemnitz	403,3	849,4	15,5	15,7	2,1	13,6	367,2	814,6	14,6
Dresden	630,6	1.551,1	21,8	50,8	18,1	32,6	575,2	1.416,7	20,3
Erfurt	784,5	1.269,4	19,5	73,6	9,2	64,4	706,4	1.121,7	17,6
Gera	470,3	818,5	14,4	21,2	1,9	19,4	444,7	772,5	13,6
Hamburg	670,3	1.532,0	21,8	81,8	8,3	73,5	588,5	1.331,3	19,2
Leipzig	813,3	1.048,2	17,8	66,9	29,3	37,5	611,0	1.018,5	16,6
Rhein-Ruhr	391,8	1.419,5	20,9	44,1	10,5	33,6	346,5	1.249,3	18,7
Rostock	569,6	1.198,7	18,7	44,6	0,1	44,5	504,9	1.102,8	17,1
Salzgitter	592,9	1.050,0	16,9	24,5	2,7	21,9	563,1	997,3	16,0
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>6.285,9</b>	<b>1.200,8</b>	<b>18,9</b>	<b>524,9</b>	<b>104,3</b>	<b>420,6</b>	<b>5.558,8</b>	<b>1.104,7</b>	<b>17,4</b>
Akquisitionen	4,9	501,6	12,6	0,0	0,0	0,0	188,2	751,7	15,9
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>6.290,8</b>	<b>1.199,5</b>	<b>18,9</b>	<b>524,9</b>	<b>104,3</b>	<b>420,6</b>	<b>5.747,0</b>	<b>1.088,0</b>	<b>17,4</b>
Sonstige*	96,6	3.257,7	21,8	0,1	0,3	-0,2	87,3	3.094,6**	21,0**
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>6.387,4</b>	<b>1.207,1</b>	<b>18,9</b>	<b>525,0</b>	<b>104,6</b>	<b>420,4</b>	<b>5.834,3</b>	<b>1.095,6**</b>	<b>17,4**</b>

\* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 33,6 Mio.

\*\* exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 17,4 zum Jahresende 2020 auf 18,9 zum 31. Dezember 2021 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 5,3% (Vorjahr: 5,7%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das Gesamtportfolio nun ein Wert von rund EUR 1.200 nach rund EUR 1.100 zum 31. Dezember 2020.

Aus der Bewertung der vermieteten oder der zur Vermietung vorgesehenen und als Renditeliegenschaften bilanzierten Einheiten in Polen resultierte zum 31. Dezember 2021 bei einem Buchwert von EUR 268,2 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 72,9 Mio.) ein Bewertungsergebnis von EUR 15,1 Mio. nach EUR 1,4 Mio. im Vorjahr.

#### **Ankäufe im Geschäftsjahr 2021 in Deutschland**

Nachdem im Vorjahr Kaufverträge zum Erwerb von insgesamt 4.578 Wohnungen unterzeichnet wurden, erfolgten im Geschäftsjahr 2021 vor dem Hintergrund stark gestiegener Preise und eines wettbewerbsintensiven Marktes keine Portfolioankäufe.

#### **Verkäufe im Geschäftsjahr 2021 in Deutschland**

Die TAG versteht sich in erster Linie als langfristiger Bestandshalter. Sehr wohl gehören aber auch selektive Verkäufe von Wohnportfolios zu unserer Strategie, sei es zur Optimierung des Gesamtportfolios oder sei es zur Wahrnehmung günstiger Marktopportunitäten. Dabei wird nach unserer Auffassung gerade im aktuellen Marktumfeld eine hohe Kapitaldisziplin immer wichtiger. Der Hintergrund: In einigen Regionen haben die Kaufpreise nach Einschätzung des Vorstands Niveaus erreicht, die eine langfristig orientierte Bewirtschaftung im Verhältnis zu den Eigenkapitalkosten nicht mehr attraktiv machen. Daher werden an Standorten, an denen die Kaufpreise für Wohnimmobilien wesentlich schneller wachsen als die Mieten, auch Verkaufschancen genutzt, selbstverständlich unter präziser und kompetenter Prüfung jedes einzelnen Projekts. Das durch die Verkäufe freigesetzte Eigenkapital ermöglicht uns wiederum, in Objekte in den Kernregionen der TAG mit einer höheren Anfangsrendite zu reinvestieren. Das ist das Prinzip des Kapital-Recyclings.

Im Jahr 2021 bildete, wie auch schon in den Vorjahren, der Verkauf von sogenannten „non-core assets“ einen Schwerpunkt bei den Verkäufen. Diese Immobilien zählen aufgrund ihrer geografischen Lage, ihrer Nutzungsart oder ihres baulichen Zustands nicht zum Kernbereich des TAG-Portfolios. Insgesamt wurden im Verlauf des Geschäftsjahres in Deutschland 684 (Vorjahr: 1.009) Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 64,3 Mio. (Vorjahr: EUR 55,3 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete in Bezug auf die Wohnimmobilien belief sich auf das 23,7-Fache (Vorjahr: 17,3-Fache), dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 4,3% (Vorjahr: 5,8%). Der Nettoliquiditätszufluss, das heißt der nach Abzug der zurückzuführenden Kredite verbleibende Kaufpreis, belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf rund EUR 50,8 Mio. (Vorjahr: rund EUR 54,3 Mio.). Aus den Verkäufen resultierte ein Buchgewinn von EUR 12,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.).

Die im Geschäftsjahr 2021 beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	non-core assets	Gesamt 2021	Gesamt 2020
Einheiten	684	684	1.009
Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup> / Monat	5,39	5,39	5,38
Leerstand	19%	19%	18%
Verkaufspreis in EUR Mio.	64,3	64,3	55,3
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	2,72	2,72	3,21
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	50,8	50,8	54,3
Buchgewinn in EUR Mio.	12,0	12,0	4,0
Lage	Verschiedene	-	-
Nutzen-Lasten-Übergang	2021/2022	-	-
Multiplikatoren	23,7	23,7	17,3

## Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im Geschäftsjahr 2021 von 4,5652:1, auf EUR 63,4 Mio nach EUR 73,4 Mio. im Vorjahr. Bei Herstellungskosten von EUR 51,0 Mio. (einschließlich Effekte aus der Kaufpreisallokation von EUR 3,3 Mio.) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 12,4 Mio. (Vorjahr EUR 6,3 Mio.).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 Verkäufe von 412 (Vorjahr: 509) Wohnungen beurkundet und 575 (Vorjahr: 719) Wohnungen an die Käufer übergeben. Die geringere Anzahl von Verkäufen und Übergaben gehen mit der bereits kommunizierten Strategie einher, den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit zukünftig in der Vermietung und nicht im Verkauf von Wohnungen zu setzen. So betrug der Buchwert der zur Vermietung bestimmten Immobilien (Renditeliegenschaften) in Polen zum 31. Dezember 2021 EUR 268,2 Mio. nach EUR 72,9 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Zum 31. Dezember 2021 stellt sich das Portfolio in Polen wie folgt dar:

Region	Geplante Einheiten Gesamt	Davon fertigestellte Einheiten	Einheiten im Bau / in Vorbereitung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fair Value 31. Dez. 2021 in Mio. EUR
Breslau	4.204	368	3.836	197.714	126,2
Posen	2.498	0	2.498	109.193	75,8
Lodz	1.436	0	1.436	64.405	16,8
Dreistadt	808	0	808	35.177	28,3
Krakau	243	0	243	13.579	8,2
<b>Wohneinheiten zur Vermietung</b>	<b>9.189</b>	<b>368</b>	<b>8.821</b>	<b>420.068</b>	<b>255,3</b>
Breslau	2.740	111	2.629,0	148.568	56,6
Dreistadt	628	0	628	27.803	22,4
<b>Verkaufseinheiten</b>	<b>3.368</b>	<b>111</b>	<b>3.257</b>	<b>176.371</b>	<b>79,0</b>
Sonstige*	-	-	-	40.611	13,6
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>12.557</b>	<b>479</b>	<b>12.078</b>	<b>637.050</b>	<b>347,9</b>

\*beinhaltet Flächen für Gewerbeobjekte innerhalb von größeren Wohnungsportfolios

Nach den derzeitigen Planungen sind von den insgesamt 12.557 geplanten Wohnungen rund 3.400 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen, ca. 9.200 sollen nach Fertigstellung vermietet werden. Erste Mieteinnahmen wurden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte seit Juni 2021 erzielt, zum 31. Dezember 2021 waren 368 Wohnungen in der Vermietung.

## Erwerb der ROBYG S.A.

Am 22. Dezember 2021 hat die TAG über eine 100%ige deutsche Tochtergesellschaft einen Kaufvertrag zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. (ROBYG) unterzeichnet. Der endgültige Kaufpreis basiert auf einem Transaktionswert von PLN 3.150 Mio. (ca. EUR 694 Mio.) und ist von verschiedenen Ausschüttungen an die Verkäufer in Höhe von bis zu PLN 700 Mio. (ca. EUR 154 Mio.) abhängig, die vor dem Vollzug der Transaktion erfolgen sollen und wird voraussichtlich in einer Spanne von ca. PLN 2.450–2.550 Mio. (ca. EUR 540–560 Mio., basierend auf einem EUR/PLN-Wechselkurs von 4,53) liegen. Die Akquisition wird voraussichtlich zum Ende des ersten Quartals 2022 abgeschlossen.

Der Kaufpreis, mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG und weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG werden über eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750 Mio., die vier Banken zur Verfügung gestellt haben, finanziert. Eine Refinanzierung dieser Brückenfinanzierung soll im Laufe des Jahres 2022 durch Kapitalmarktinstrumente erfolgen.

ROBYG ist Polens größter Wohnimmobilienentwickler mit Schwerpunkt auf den Großstädten des Landes. In den letzten 20 Jahren hat das Unternehmen mehr als 26.000 Wohneinheiten fertiggestellt und übergeben. Die gesicherte Pipeline bestand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aus Wohnbauprojekten in Warschau, Breslau, Dreistadt und Posen mit insgesamt ca. 23.000 noch nicht verkauften Einheiten. Davon werden nach den derzeitigen Planungen der TAG bis

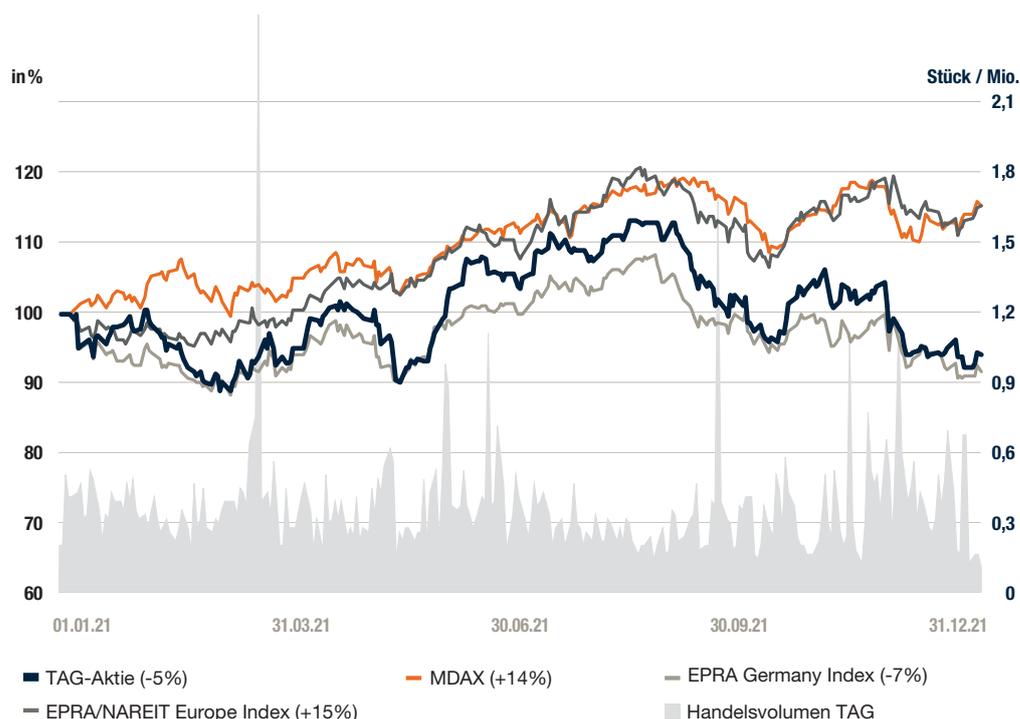
zu ca. 12.000 Einheiten nach Fertigstellung langfristig im Bestand gehalten, um das Mietportfolio der TAG in Polen zu ergänzen, während der Rest der Entwicklungspipeline (ca. 11.000 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen ist. Zusammen mit der von der TAG zum 31. Dezember 2021 bereits bestehenden vertraglich gesicherten Pipeline in Polen von rund 9.200 Mietwohnungen ist insofern nunmehr der Aufbau eines Mietwohnungsportfolios von rund 20.000 Wohnungen in Polen in den nächsten sechs bis sieben Jahren geplant. ROBYG und Vantage werden gemeinsam die Plattform der TAG in Polen bilden. Die starke Präsenz von Vantage in Breslau, Posen und Lodz verbunden mit der bereits vorhandenen Erfahrung im Vermietungsgeschäft und die starke Position von ROBYG in den Märkten Warschau und Dreistadt bilden für die TAG nach Einschätzung des Vorstands damit die Möglichkeit, der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt, sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufssegment, zu werden.

## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG-Aktie verlief im Geschäftsjahr 2021 volatil. Nach einem Schlusskurs von EUR 25,90 zum Jahresende 2020 notierte die Aktie in der Berichtsperiode zu Hochzeiten im August 2021 (12.08.2021) mit Kursen um EUR 29,09 bzw. zu Tiefstwerten im März 2021 von EUR 23,28 (03.03.2021). Zum Jahresende belief sich der Aktienkurs auf EUR 24,61, dies entspricht einem Kursverlust im Vergleich zum Jahresbeginn von 5%. Berücksichtigt man die im Mai 2021 an die Aktionäre ausbezahlte Dividende von EUR 0,88 je Aktie, ergibt sich für das Jahr 2021 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von -2% (Vorjahr: +21%).

Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, einen Anstieg um 15% (Vorjahr: -13%). Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 14%.

Der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete ein Minus von 7% (Vorjahr: Plus von 12%) und lag damit unter der Performance der TAG-Aktie, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

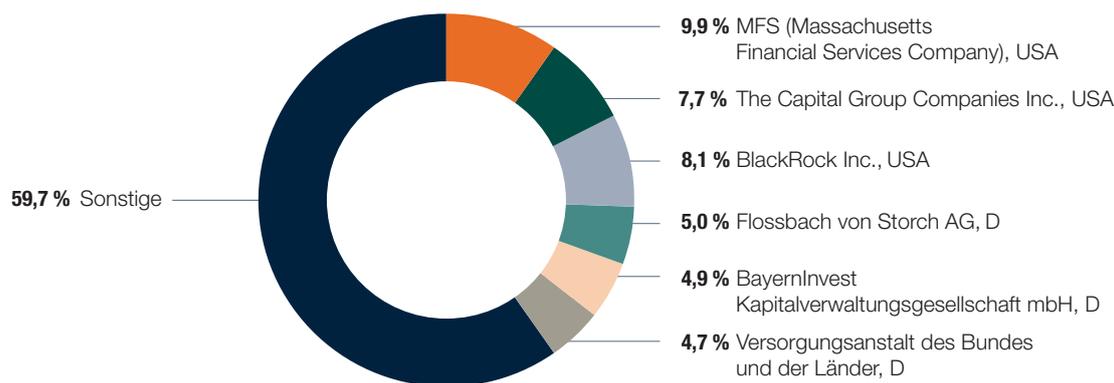


## Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 3,6 Mrd. gegenüber EUR 3,8 Mrd. zum 31. Dezember 2020. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2021 unverändert zum Ende des Vorjahres bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,92% des Grundkapitals. 0,08% des Grundkapitals (119.264 Stück Aktien zum 31. Dezember 2021 nach 203.884 Stück zum 31. Dezember 2020) werden durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionäre der TAG, wie die folgende Übersicht (Stand 31. Dezember 2021) zeigt:



Die TAG beteiligt ihre Aktionäre wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen virtuellen Hauptversammlung, die am 11. Mai 2021 stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,88 je Aktie, nach EUR 0,82 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt.

Um die Aktie auch zukünftig als attraktiven Dividentitel zu etablieren, planen wir, für das Geschäftsjahr 2021 erneut eine erhöhte Dividende von EUR 0,93 je Aktie auszuschütten, dies entspricht unverändert einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragslage

#### Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Auch im Geschäftsjahr 2021 war eine positive Entwicklung der Mieten zu verzeichnen. Zwar lag das gesamte Mietwachstum mit 1,3% p.a. in 2021 unter dem Wert des Vorjahres (1,5% p.a. in 2020), die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte aber, inklusive der Mietzuwächse bzw. -reduzierungen aus Akquisitionen des Vorjahres und aus Verkäufen, um 3,3% auf EUR 333,1 Mio. gesteigert werden.

Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge (im Wesentlichen fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten) erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung trotz des leichten Anstiegs des Leerstands im Jahresverlauf von EUR 426,4 Mio. auf EUR 436,9 Mio. Das erst im Juni 2021 mit Fertigstellung der ersten Projekte gestartete Vermietungsgeschäft in Polen hatte mit einer Netto-Ist-Miete von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) zum Stichtag noch keinen wesentlichen Einfluss auf die erzielten Mieterlöse. Die Covid-19-Pandemie hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung. Infolge der Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns konnten weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden. In der Folge ist der Leerstand im Jahresverlauf leicht gestiegen (5,4% am Jahresende; 5,3% am Jahresbeginn).

Infolge der erhöhten Netto-Ist-Mieten verbesserte sich auch das Mietergebnis, als Saldo aus Umsätzen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 264,1 Mio. im Vorjahr auf EUR 271,3 Mio. in 2021.

Für das Segment Vermietung ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 230,9 Mio. (Vorjahr: EUR 220,5 Mio.).

#### Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 117,7 Mio. unter dem Vorjahresniveau von EUR 198,6 Mio. Der in Polen erzielte Umsatz aus Verkäufen von Vorratsimmobilien beläuft sich auf EUR 62,4 Mio., nach EUR 73,4 Mio. im Vorjahr (vgl. dazu auch die Ausführungen im Kapitel „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio“ im Abschnitt „Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen“).

In Deutschland betrafen die Umsätze aus Verkäufen den laufenden, meist kleinteiligeren Verkauf von einzelnen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wurde dadurch in 2021 ein Verkaufsergebnis von EUR 12,5 Mio. nach EUR 46,5 Mio. im Vorjahr erzielt. Im Vorjahr wurde in Deutschland insbesondere der Verkauf des ersten von zwei Bauabschnitten einer noch aus der Historie der TAG stammenden Hotel- und Büro-Projektentwicklung in München ausgewiesen.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen für die laufenden Verkäufe, Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzrisiken und Prozesskosten aus Bauträgermaßnahmen und Verkäufen der Vorjahre sowie sonstige Verkaufsnebenkosten. Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen auf EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.).

#### Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis

Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 57,5 Mio. (Vorjahr: EUR 56,2 Mio.) werden ausschließlich in Deutschland erzielt und betreffen die Geschäftsfelder Energiemanagement, Multimedia, Handwerkertätigkeiten, Hausmeisterdienstleistungen sowie WEG-Verwaltung. Davon entfallen EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) auf anteilig zuzurechnende Grundsteuer- und Versicherungsbeiträge. Nach Abzug der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 26,3 Mio. (Vorjahr: EUR 26,1 Mio.).

Für das Segment Dienstleistungen ergibt sich ein Segmentergebnis II, nach Abzug von direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,7 Mio.).

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.) und entfallen im Wesentlichen auf die Aktivierung von Personalaufwendungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Polen sowie der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und der Auflösung übriger Rückstellungen.

### **Bewertungsergebnis**

Aus der Neubewertung (Fair-Value-Änderung) der Renditeliegenschaften und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2021 insgesamt ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenes Bewertungsergebnis von EUR 540,1 Mio. (Vorjahr: EUR 328,4 Mio.; vergleiche hierzu auch den vorstehenden Abschnitt „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio – Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr“).

### **Personalaufwand**

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 63,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 58,6 Mio.). Neben der erhöhten Mitarbeiteranzahl (insbesondere im Bereich der Hausmeister\*innen) und laufenden Gehaltserhöhungen bzw. Tantiemезahlungen für Mitarbeiter wurde auch die auf der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossene neue Vorstandsvergütung erfasst, die unter anderem eine Erhöhung der Ziel- und Maximalvergütungen für die variable Vorstandsvergütung vorsieht und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu einem Mehraufwand von EUR 0,2 Mio. führte. Ergänzend waren Aufwendungen aus dem Long Term Incentive Plan der Jahre 2018–2020, aus dem im zweiten Quartal 2021 TAG-Aktien an die Vorstände zugeteilt wurden, in Höhe von EUR 1,1 Mio. zu erfassen.

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die TAG, einschließlich der Mitarbeiter\*innen in Polen, 1.390 Mitarbeiter\*innen nach 1.354 Mitarbeiter\*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2020.

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 33,6 Mio. (Vorjahr: EUR 36,0 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung EUR 14,7 Mio. (Vorjahr: EUR 18,3 Mio.) und auf das Segment Dienstleistungen EUR 19,0 Mio. (Vorjahr: EUR 17,6 Mio.).

### **Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen**

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind, auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 24,5 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von EUR 22,2 Mio. Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Kaufpreisfinanzierung der Anteile an der ROBYG S.A. werden Aufwendungen, wie zum Beispiel Beratungs- und Vermittlungsgebühren, von insgesamt EUR 5,8 Mio. als Sondereffekt ausgewiesen. Im Vorjahr waren als Sondereffekt EUR 3,6 Mio. aus Zahlungen an die im Geschäftsjahr 2020 neu gegründete „TAG Miteinander Stiftung“ als gemeinnützige Einrichtung enthalten. Die Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten im Wesentlichen Rechts-, Beratungs-, und Prüfungskosten sowie Kommunikations- und Raumkosten.

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen (und Erträge) von insgesamt EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung Aufwendungen in Höhe von EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.) und auf das Segment Dienstleistungen entfallen Erträge in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

#### **Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen und Zinsergebnis**

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Beteiligungsergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsertrag und Zinsaufwand, reduzierte sich im Wesentlichen aufgrund von im Vorjahr ausgewiesenen höheren Bewertungseffekten aus Derivaten auf EUR -43,3 Mio. (Vorjahr: EUR -107,0 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis das Finanzergebnis aus der Geschäftstätigkeit in Polen, Einmaleffekte sowie nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnisse, z.B. aus Derivaten, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -42,1 Mio. nach EUR -45,1 Mio. in 2020, das in dieser Höhe in die Berechnung des FFO einfließt.

Diese Entwicklung verdeutlicht die in 2021 fortgesetzte, kontinuierliche Verbesserung der Finanzierungskosten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für Bankkredite konnte auf 1,6% am 31. Dezember 2021 reduziert werden (Vorjahr: 1,8%), die gesamten durchschnittlichen Kosten der Fremdfinanzierung belaufen sich zum Stichtag auf 1,4% nach 1,5% zum Ende des Vorjahres.

Die Beteiligungsergebnisse, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Währungsumrechnungseffekte betragen insgesamt EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR -0,7 Mio.).

#### **Ertragsteuern**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2021 auf EUR 132,5 Mio. nach EUR 73,6 Mio. in 2020. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2021 EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.), der verbleibende Aufwand von EUR 128,2 Mio. (Vorjahr: EUR 66,7 Mio.) betrifft nicht-zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Verbrauch latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

#### **Konzernergebnis**

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein Konzernergebnis von EUR 585,6 Mio. (Vorjahr: EUR 402,6 Mio.). Wesentliche Ursache für den Anstieg des Konzernergebnisses um EUR 183,0 Mio. war ein um EUR 211,7 Mio. höheres Bewertungsergebnis sowie ein um EUR 56,4 Mio. geringerer Zinsaufwand. Gegenläufig wirkte sich insbesondere ein um EUR 33,9 Mio. niedrigeres Verkaufsergebnis sowie ein um EUR 58,9 Mio. höherer Aufwand aus – im Wesentlichen latenten – Ertragsteuern aus.

### Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2021 errechnet sich bezogen auf das Vermietungsgeschäft in Deutschland folgendes bereinigtes EBITDA beziehungsweise folgende bereinigte EBITDA-Marge als Verhältnis des bereinigten EBITDA zur Netto-Ist-Miete (jeweils ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen):

in EUR Mio.	2021	2020
<b>EBIT</b>	<b>736,7</b>	<b>578,8</b>
Bewertungsergebnis	-525,0	-327,0
Abschreibungen	8,7	7,0
Sondereffekte	5,8	3,6
Ergebnis aus Verkäufen	-0,1	-40,2
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>226,1</b>	<b>222,3</b>
Netto-Ist-Miete	332,5	322,5
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>68,0%</b>	<b>68,9%</b>

Der Anstieg des bereinigten EBITDA ist im Wesentlichen auf das erhöhte Mietergebnis zurückzuführen. Die EBITDA-Marge ist mit 68,0% unter dem Niveau des Vorjahres, was insbesondere auf die im Vergleich zu 2020 um EUR 3,8 Mio. gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist. Die Sondereffekte betreffen in voller Höhe Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A. (Vorjahr: Zahlungen in Höhe von EUR 3,6 Mio. an die im Geschäftsjahr 2020 neu gegründete TAG Miteinander Stiftung).

### Funds from Operations (FFO)

Der FFO I ermittelt sich aus dem Konzernergebnis in Deutschland, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Ferner werden in den FFO I Ergebnisse aus Immobilienverkäufen nicht einbezogen. Der AFFO („Adjusted Funds from Operations“) errechnet sich aus dem FFO I und bringt alle aktivierten Investitionen in Immobilien (sogenanntes „Capex“) in Abzug. Der FFO II basiert auf dem FFO I und berücksichtigt zusätzlich die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen sowie den Ergebnisbeitrag aus der Geschäftstätigkeit in Polen. Die Anzahl ausstehender Aktien wurde als gewichteter Durchschnitt ermittelt.

Die Vermietungsaktivitäten in Polen (Mieterlöse in 2021 von EUR 0,5 Mio.) wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den FFO I einbezogen. Die Beiträge der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt dar:

in EUR Mio.	2021	2020
Konzernergebnis Polen	17,9	3,6
Sondereffekte aus Anlaufkosten Vermietung	0,0	0,5
Effekte aus der Kaufpreisallokation	3,3	6,8
Bewertungsergebnis Polen	-15,0	-1,4
Latente Steuern	3,8	0,3
Minderheiten Polen	-3,3	-0,7
<b>Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II</b>	<b>6,7</b>	<b>9,1</b>

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des FFO I, des bereinigten EBITDA, des AFFO und des FFO II im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
<b>Konzernergebnis</b>	<b>585,6</b>	<b>402,6</b>
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-17,9	-3,6
<b>Konzernergebnis Deutschland</b>	<b>567,7</b>	<b>399,0</b>
Ertragsteuern	127,4	72,5
Finanzergebnis	41,6	107,2
<b>EBIT</b>	<b>736,7</b>	<b>578,8</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-525,0	-327,0
Abschreibungen	8,7	7,0
Sondereffekte	5,8	3,6
Verkaufsergebnis	-0,1	-40,2
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>226,1</b>	<b>222,3</b>
Netto-Ist-Miete	332,5	322,5
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>68,0%</b>	<b>68,9%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-42,1	-45,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,7	-3,3
Garantiedividende Minderheiten	-1,3	-1,3
<b>FFO I</b>	<b>182,0</b>	<b>172,6</b>
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-16,5	-17,2
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>165,5</b>	<b>155,4</b>
Modernisierungs-Capex	-51,6	-54,5
<b>AFFO</b>	<b>113,9</b>	<b>100,9</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	0,1	40,2
Geschäftstätigkeit Polen	6,7	9,1
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>188,8</b>	<b>221,9</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	146.358	146.288
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,24</b>	<b>1,18</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,78</b>	<b>0,69</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	147.101	157.681
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,24</b>	<b>1,09</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,77</b>	<b>0,64</b>

Der FFO I konnte im Vergleich zum Vorjahr sowohl in absoluten Größenordnungen (von EUR 172,6 Mio. auf EUR 182,0 Mio.) als auch auf Basis der einzelnen Aktie (von EUR 1,18 auf EUR 1,24 ohne Verwässerungseffekte) um jeweils rund 5,4% gesteigert werden.

Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2021 einen FFO I in Höhe von EUR 1,23 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 178 Mio. bis EUR 182 Mio. Mit einem FFO I von EUR 182,0 Mio. und einem FFO I je Aktie von EUR 1,24 für das Geschäftsjahr 2021 wurde diese Prognose am oberen Ende der Bandbreite eingehalten bzw. in Bezug auf den FFO I je Aktie leicht übertroffen.

## Vermögenslage

### Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 7,1 Mrd. nach EUR 6,5 Mrd. zum 31. Dezember 2020. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 6.540,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5.819,2 Mio.), auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 9,1 Mio. (Vorjahr: EUR 9,4 Mio.) sowie Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 113,8 Mio. (Vorjahr: EUR 102,0 Mio.). Darüber hinaus werden Immobilien von EUR 72,0 Mio. (Vorjahr: EUR 53,9 Mio.) als zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2021 EUR 6.735,3 Mio. nach EUR 5.984,4 Mio. zum Ende des Vorjahres, wovon EUR 6.387,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5.834,3 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 347,9 Mio. (Vorjahr: EUR 150,1 Mio.) auf Immobilien in Polen entfallen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 96,5 Mio. gegenüber EUR 324,3 Mio. zum 31. Dezember 2020. Die zum Stichtag bereits geleisteten Anzahlungen von EUR 67,9 Mio. auf den Kaufpreis für den Erwerb der ROBYG S.A. werden als separater Posten in der Bilanz ausgewiesen.

### Investitionen und Capex-Reporting

Portfolioankäufe für das deutsche Portfolio erfolgten im Geschäftsjahr 2021 nicht (Vorjahr: rund 4.578 Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 174,7 Mio.).

Für laufende Instandhaltung und Modernisierungen hat die TAG in Deutschland in ihrem like-for-like-Portfolio, d.h. ohne die Akquisitionen des Geschäftsjahres und ohne Projektentwicklungen, im Jahr 2021 Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 106,9 Mio. (Vorjahr: EUR 105,4 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 38,8 Mio. (Vorjahr: EUR 35,0 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 68,1 Mio. (Vorjahr: EUR 71,3 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2021	2020
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	33,2	38,8
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	18,3	15,6
Mieterwechsel	16,5	16,9
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like-Portfolio</b>	<b>68,1</b>	<b>71,3</b>

Die gesamten Investitionen (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich im like-for-like-Portfolio des Konzerns in 2021 auf EUR 20,92 je m<sup>2</sup> nach EUR 21,56 je m<sup>2</sup> im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 20,31 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 20,13 je m<sup>2</sup>).

Unterteilt nach Akquisitionen, Projektentwicklungen und dem Wohnportfolio inkl. der Akquisitionen des Geschäftsjahres 2021 stellen sich die Investitionen in den Renditeliegenschaften wie folgt dar:

in EUR Mio.	2021	2020
Akquisitionen Geschäftsjahr	4,6	187,0
davon Modernisierungsaufwendungen	0,0	0,4
Projektentwicklungen	177,9	46,0
davon kapitalisierte Zinsen	1,7	0,6
like-for-like-Portfolio Deutschland <sup>1</sup>	67,8	71,0
davon Investitionen in bestehende Fläche	67,8	71,0
Sonstige <sup>2</sup>	0,0	0,0
<b>Investitionen Renditeliegenschaften</b>	<b>250,3</b>	<b>304,0</b>

<sup>1</sup> Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 67,8 Mio. (Vorjahr: EUR 71,0 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.)

<sup>2</sup> Mietanreize, z.B. mietfreie Zeiten für Mieter\*innen infolge durch von Mieter\*innen selbst übernommener Modernisierungen, sind mit einem Gesamtvolumen von ca. TEUR 20 p.a. von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures entfallen, da die TAG an keinen Joint Ventures beteiligt ist.

Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 8,7 Mio. (Vorjahr: EUR 30,8 Mio.) und in Polen EUR 234,9 Mio. (Vorjahr: EUR 90,4 Mio.) investiert.

Die Modernisierungsaufwendungen für das like-for-like-Portfolio betreffen nur Investitionen in bestehende Flächen, die Investitionen in zusätzliche Flächen sind von untergeordneter Bedeutung.

Eine detaillierte Aufteilung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen je m<sup>2</sup> auf die einzelnen Regionen können zudem der Übersichtstabelle zum Portfolio im obigen Abschnitt „Geschäftsverlauf – Portfolio im Detail“ entnommen werden.

Die Segmentberichterstattung des Konzerns zeigt Instandhaltungsaufwand und Investitionskosten von insgesamt EUR 68,8 Mio. (Vorjahr: EUR 65,2 Mio.). In diesem Betrag, der der Systematik des internen Reportings folgt, sind einige Positionen, die in der IFRS-Rechnungslegung aktiviert werden, wie zum Beispiel im Bereich der Modernisierung von Wohnungen, nicht enthalten.

### Goodwill

Aus der Erstkonsolidierung der Vantage Development S.A., Breslau/Polen in 2020 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 19,8 Mio., der sich zum 31. Dezember 2021 durch Währungsumrechnungseffekte auf EUR 18,3 Mio. reduziert hat. Basis dieser Ermittlung ist eine Allokation des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 131,9 Mio. auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

## Finanzlage

### Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Eigenkapitalbasis durch das laufende Konzernergebnis um EUR 585,6 Mio. (Vorjahr: EUR 402,6 Mio.) erhöht. Im Mai 2021 erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 128,8 Mio. (Vorjahr: EUR 119,9 Mio.). Zum Stichtag beläuft sich das Konzerneigenkapital auf insgesamt EUR 3.129,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 2.681,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2021 bei 44,1% nach 41,4% zum Ende des Vorjahres.

### EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NTA für das gesamte Portfolio:

in EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.039,7	2.602,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	0,0	25,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente*	653,8	567,4
Zeitwert Derivate	16,6	20,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens*	51,2	40,9
Geschäfts- und Firmenwert	-18,3	-18,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	-4,9	-4,3
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.738,2</b>	<b>3.234,2</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	146.380	147.333
<b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>25,54</b>	<b>21,95</b>

\* Zum 31. Dezember 2021 wurden erstmalig latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente sowie latente Steuern und Minderheiten bei der Ermittlung der stillen Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens berücksichtigt. Ohne diese Änderungen hätte der NTA zum 31. Dezember 2021 rund EUR 3.772,3 Mio. oder EUR 25,77 je Aktie betragen.

Für die Berechnung des NTA werden die latenten Steuern wie folgt berücksichtigt:

	Fair Value	%-Anteil am Gesamtportfolio	%-Anteil latenter Steuerkorrektur
Strategischer Kernbestand	6.336,8	96%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	275,6	4%	0%

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2021 einen NTA (verwässert) von EUR 22,30 bis EUR 22,50 je Aktie. Mit einem NTA auf verwässelter Basis von EUR 25,54 je Aktie, beziehungsweise EUR 25,77 je Aktie entsprechend der Vorgehensweise des Vorjahres, wurde diese Prognose deutlich übertroffen. Die Prognose berücksichtigt grundsätzlich jedoch keine Ergebnisse aus der Bewertung von Renditeliegenschaften und Vorratsimmobilien und keine latenten Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge. Der um diese Effekte bereinigte NTA beträgt unter Anwendung der Vorgehensweise des Vorjahres EUR 22,03, womit die Prognose nicht erreicht wurde. Würde man zusätzlich die ebenfalls nicht in der Prognose berücksichtigten Effekte aus der vorzeitigen Kündigung und der Bewertung der Wandschuldverschreibungen sowie der derivativen Finanzinstrumente einbeziehen, dann ergäbe sich ein NTA von EUR 22,37 je Aktie, womit die Prognose erreicht wäre.

## Finanzierung und Liquidität

Der Verschuldungsgrad Loan-to-Value (LTV) errechnet sich zum Stichtag wie folgt:

in EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.066,5	1.977,9
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	546,3	495,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	457,8	565,4
Liquide Mittel	-96,5	-324,3
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.974,1</b>	<b>2.714,9</b>
Renditeliegenschaften	6.540,4	5.819,2
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,1	9,4
Immobilien des Vorratsvermögens	113,8	102,0
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	72,0	53,9
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>6.735,3</b>	<b>5.984,4</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	67,9	-8,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	81,7	40,9
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>6.884,9</b>	<b>6.017,3</b>
<b>LTV</b>	<b>43,2%</b>	<b>45,1%</b>

Der LTV des TAG-Konzerns verbesserte sich zum 31. Dezember 2021 auf 43,2% nach einem LTV von 45,1 % im Vorjahr.

Die TAG stützt ihre Fremdfinanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten in den Tochtergesellschaften nutzt die Gesellschaft auch kapitalmarktbasierende Finanzierungen, wie zum Beispiel Unternehmensanleihen, Wandelanschuldverschreibungen und, wenn auch in geringerem Umfang von in der Regel maximal EUR 50 Mio., als Sonderform der Unternehmensanleihe kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monate (sogenannte „Commercial Papers“) sowie Schuldscheindarlehen. Der TAG und ihren Tochtergesellschaften stehen darüber hinaus Kreditlinien bei Banken zur Verfügung.

Wie bereits in den Vorjahren verfügt die TAG zum Stichtag über ein langfristiges „Investment Grade Rating“ (Baa3) und ein kurzfristiges „Prime Rating“ (P-3) der Ratingagentur Moody's. In Folge des geplanten Erwerbs aller Anteile an ROBYG und des damit verbundenen stärkeren Engagements der TAG in Polen bestätigte Moody's im Januar 2022 das Rating und veränderte den Ausblick des Ratings von positiv auf negativ.

Die Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. hat eine Laufzeit von sechs Jahren, ist unbesichert und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 33,92, eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,8179 je Aktie übersteigen.

Die Wandelschuldverschreibung 2017/2022 mit einem ursprünglichen Nominalwert von EUR 262,0 Mio. und mit einem Kupon von ebenfalls 0,625% p.a. wurde mit Mitteilung vom 13. September 2021 zum 15. Oktober 2021 gekündigt.

Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurden Wandelschuldverschreibungen 2017/2022 mit einem Nominalwert von insgesamt EUR 244,5 Mio. zurückgekauft (Nominalwert von EUR 131,0 Mio.) bzw. zur Wandlung eingereicht (Nominalwert von EUR 113,5 Mio.), so dass im Geschäftsjahr 2021 noch Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 17,5 Mio. zur Wandlung eingereicht wurden. Die TAG hat diesbezüglich jeweils die Barausgleichsoption ausgeübt. Hieraus ergab sich in 2021 ein weiterer Mittelabfluss von EUR 26,7 Mio.

Die wesentlichen Rahmendaten der zum 31. Dezember 2021 ausstehenden Wandelanleihe stellen sich damit wie folgt dar:

#### **Wandelanleihe 2020/2026 WKN A3E46Y**

Ausgabevolumen: EUR 470 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 6 Jahre bis 27.08.2026
Zinssatz: 0,625%
Ausgabekurs: 100%
Aktueller Wandlungskurs: EUR 33,9249

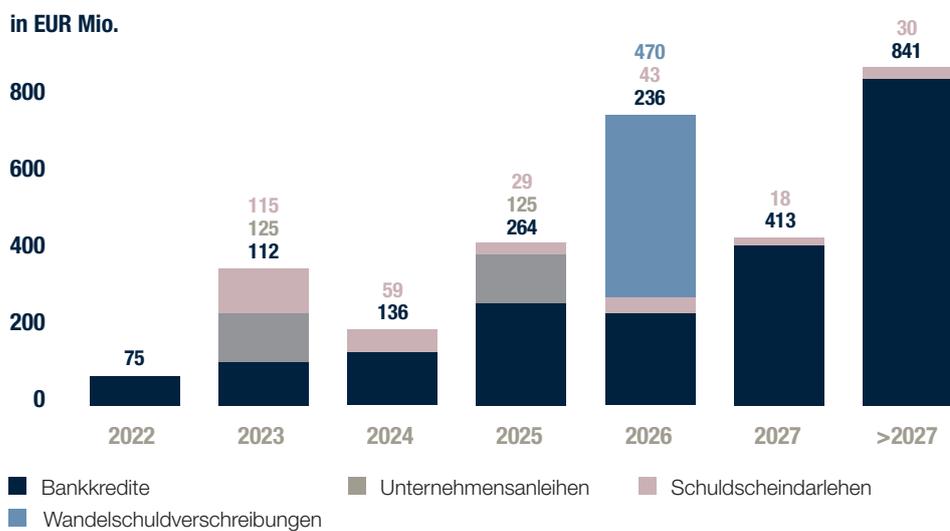
Die wesentlichen Rahmendaten der zum 31. Dezember 2021 ausstehenden Unternehmensanleihen stellen sich wie folgt dar:

<b>Unternehmensanleihe WKN A2LQP69</b>	<b>Unternehmensanleihe WKN A2LQP77</b>
Volumen: EUR 125 Mio.	Volumen: EUR 125 Mio.
Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00	Nennbetrag je Anleihe: EUR 100.000,00
Laufzeit: 5 Jahre bis 19.06.2023	Laufzeit: 7 Jahre bis 19.06.2025
Zinssatz: 1,25 %	Zinssatz: 1,75 %
Ausgabekurs: 99,395 %	Ausgabekurs: 99,615 %

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102,0 Mio. mit Laufzeittranchen von fünf Jahren (EUR 59 Mio.) und sieben Jahren (EUR 43 Mio.) begeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 1,125% bzw. 1,250% p. a. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein weiteres unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 92,0 Mio. mit Laufzeittranchen zwischen drei und zehn Jahren emittiert. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2021 ein weiteres Schuldscheindarlehen über EUR 100,0 Mio. und einer Laufzeit von zwei Jahren begeben. Die Verzinsung beträgt 0,1% p.a. Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3,2 Jahren ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung von 1,1% p. a.

Die TAG hat eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750,0 Mio. und einer Laufzeit von 18 Monaten bis Mitte des Jahres 2023 zum Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A., für mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG sowie für weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG abgeschlossen, die jedoch zum Stichtag noch nicht in Anspruch genommen wurde. Eine Refinanzierung dieser Brückenfinanzierung soll im Laufe des Jahres 2022 durch Kapitalmarktinstrumente erfolgen.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:



Addiert man zu den in den nächsten drei Jahren fälligen Bankkrediten von EUR 323 Mio. noch diejenigen hinzu, bei denen Zinsbindungen enden, so ergibt sich für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2024 für Bankkredite ein gesamtes Refinanzierungsvolumen von EUR 374,5 Mio. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,12%.

Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 7,6 (Vorjahr: 7,9) Jahre, die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 6,3 (Vorjahr: 6,8) Jahre. Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 1,6% (Vorjahr: 1,8%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 1,4% (Vorjahr: 1,5%). 99% (Vorjahr: 97%) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2022 zu verhandelnden Kredite, die nahezu vollständig auf Euro lauten, turnusgemäß prolongiert werden.

Der Cashflow des abgelaufenen Geschäftsjahres entwickelte sich auf Basis der Darstellung in der Konzernkapitalflussrechnung verkürzt dargestellt wie folgt:

in EUR Mio.	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	164,0	254,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-272,2	-215,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-119,3	196,8
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	1,6	-3,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	320,0	88,7
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>94,1</b>	<b>320,0</b>

Wesentliche Treiber im operativen Cashflow sind die gestiegenen Mieterlöse. Im Investitionsbereich zeigen sich insbesondere die Akquisitionen und Modernisierungsaktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Ergebnisse aus der Platzierung eines Schuldscheindarlehens, die Ergebnisse aus der Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen sowie aus der Aufnahme und Tilgung von Bankkrediten.

Zum Stichtag verfügte der Konzern über die nachfolgenden frei verfügbaren liquiden Mittel, die in dieser Höhe auch in der Konzernkapitalflussrechnung ausgewiesen werden:

in EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	96,5	324,3
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,4	-4,3
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>94,1</b>	<b>320,0</b>

Von verschiedenen Kreditinstituten bestehen zum Stichtag darüber hinaus Kreditlinien von insgesamt EUR 145,0 Mio. (Vorjahr: EUR 120,0 Mio.) Zum 31. Dezember 2021 waren diese in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausgenutzt.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die TAG hat, wie bereits in den Vorjahren, gerade vor dem Hintergrund der andauernden Covid-19-Pandemie auch im Geschäftsjahr 2021 aus Sicht des Vorstands sehr gute Ergebnisse erzielen können. Das im Geschäftsjahr 2020 durch Akquisitionen erweiterte Wohnportfolio in Deutschland konnte dabei als wesentlicher operativer Erfolgsfaktor zum positiven Konzernergebnis beitragen. Bezogen auf den FFO I lag dieser mit EUR 182,0 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von EUR 172,6 Mio. (Anstieg um rund 5,4%), bezogen auf die einzelne Aktie ergab sich ein Anstieg des FFO I auf EUR 1,24 nach EUR 1,18 in 2020. Der NTA je Aktie lag mit EUR 25,54 deutlich über dem Niveau zum 31. Dezember 2020 von EUR 21,95 (Steigerung um rund 16,5%).

Damit ist die Ertrags- und Vermögenslage in ihrer Entwicklung aus Sicht des Vorstands weiter überaus positiv. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist stabil finanziert.

## **BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER TAG IMMOBILIEN AG NACH HGB**

### **Grundlagen der Gesellschaft**

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „Gesellschaft“ bezeichnet) ist die Muttergesellschaft im Konzern. Sie fungiert im Wesentlichen als Managementholding und nimmt mit ihren Mitarbeiter\*innen alle wesentlichen Zentralfunktionen wahr. Der Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wird nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

### **Steuerungssystem**

Für die TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft wird ergänzend auch der handelsrechtliche Jahresüberschuss als bedeutsame Steuerungskennzahl herangezogen, der jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses ermittelt wird. Der bereinigte Jahresüberschuss i.S. der Steuerungskennzahl wird ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, vor Ertragsteuern und latenten Steuern sowie ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte ermittelt. Zu den jährlich nicht wiederkehrenden Effekten gehören im Wesentlichen außerordentliche Kosten der Refinanzierung, Ergebnisse aus Verkäufen und Bewertungseffekte. Dieser ist insbesondere für die Berechnung des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns relevant, da sicherzustellen ist, dass die Gesellschaft nicht nur über ausreichende Liquidität, sondern auch über ausreichende ausschüttungsfähige handelsrechtliche Ergebnisse für die jeweils im Folgejahr zu zahlende Dividende verfügt.

### **Geschäftsverlauf**

Die TAG Immobilien AG fungiert als Holding und erzielt Erlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für den gesamten Konzern. Des Weiteren vereinnahmt sie Beteiligungsergebnisse ihrer Tochtergesellschaften und erzielt Zinserträge durch die Finanzierung des operativen Geschäftsbetriebs ihrer Tochtergesellschaften. Hierzu werden durch Fremdfinanzierungen und Kapitalerhöhungen eingeworbene Mittel an Konzerngesellschaften weitergereicht.

Das operative Immobiliengeschäft der Gesellschaft ist demgegenüber nicht von wesentlicher Bedeutung. Neben einem Boardinghaus in Leipzig umfasst der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2021 wie im Vorjahr noch 71 Wohnungen in Riesa. Der überwiegende Teil des operativen Geschäfts wird innerhalb des Konzerns durch Tochtergesellschaften wahrgenommen.

## **ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE IM JAHRESABSCHLUSS DER TAG IMMOBILIEN AG**

### **Ertragslage**

Die Ertragslage der TAG Immobilien AG ist weitestgehend geprägt durch ihre Holding-Funktion und durch die Zentralisierung und Steuerung für konzernweit eingesetzte Ressourcen. Der Großteil der Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter\*innen ist in der Konzernmutter gebündelt und wird über konzerninterne Kostenumlagen auf die Tochtergesellschaften verteilt. Daraus resultieren sowohl hohe Personalaufwendungen als auch hohe Umsatzerlöse.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von EUR 104,6 Mio. nach EUR 34,9 Mio. im Geschäftsjahr 2020. Der Anstieg des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf höhere Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen zurückzuführen. Gegenläufige Effekte resultieren im Wesentlichen aus dem Wegfall von Erträgen aus Verkäufen von Immobilien sowie einer Beteiligung und aus dem Einmalaufwand aus der vorzeitigen Kündigung/Vernichtung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022.

Die Überleitung des Jahresüberschusses zu dem bereinigten Jahresergebnis i.S. der Steuerungskennzahl für die TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft zeigt die nachfolgende Tabelle:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung	104,6	34,9
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-153,4	-69,7
Aufwand aus Wandelschuldverschreibung 2017/2022	9,1	50,9
Emissionskosten Wandelschuldverschreibung 2020/2026	0,0	4,3
Aufwand aus Vernichtung Wandelschuldverschreibung 2017/2022	58,1	0,0
Aufwand aus Brückenfinanzierung ROBYG	0,8	0,0
Ergebnis aus Verkäufen und Beteiligungsabgängen	0,0	-39,7
Ergebnis aus Währungsumrechnung	-0,6	2,2
Gründung „TAG Miteinander Stiftung“	0,0	0,9
Ertragsteuern und latente Steuern	2,5	11,2
Beteiligungserträge	-33,1	-4,7
Bewertungseffekt Kaufpreisgarantie	-0,4	0,1
<b>Jahresergebnis nach Bereinigung</b>	<b>-12,4</b>	<b>-9,6</b>

Auf dieser Basis erzielte die Gesellschaft mit EUR -12,4 Mio. ein unter dem Vorjahr (EUR -9,6 Mio.) liegendes Jahresergebnis nach Bereinigung. Damit wurde die im Vorjahr für den HGB-Jahresabschluss getroffene Prognose, die von einem bereinigten Jahresfehlbetrag zwischen EUR 13,0 Mio. und EUR 15,0 Mio. ausging, leicht übertroffen.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von EUR 45,2 Mio. in 2020 auf EUR 46,8 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage EUR 46,3 Mio. (Vorjahr: EUR 44,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich von EUR 41,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 4,2 Mio. Der Vorjahresausweis enthielt einen Buchgewinn von EUR 39,8 Mio. aus dem Verkauf der Anteile an einer immobilienhaltenden Tochtergesellschaft. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.). Darüber hinaus werden im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Kostenerstattungen sowie Erträge aus Sachbezügen ausgewiesen.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 39,0 Mio. auf EUR 41,2 Mio. gestiegen. Neben laufenden Gehaltserhöhungen bzw. Tantiemезahlungen für Mitarbeiter wurde auch die auf der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossene neue Vorstandsvergütung erfasst, die unter anderem eine Erhöhung der Ziel- und Maximalvergütungen für die variable Vorstandsvergütung vorsieht und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu einem Mehraufwand von EUR 0,2 Mio. führte. Ergänzend waren Aufwendungen aus dem Long Term Incentive Plan der Jahre 2018–2020, aus dem im zweiten Quartal 2021 TAG-Aktien an die Vorstände zugeteilt wurden, in Höhe von EUR 1,1 Mio. zu erfassen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen liegen mit EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) über dem Vorjahresniveau und betreffen im Wesentlichen ERP-Software.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt mit EUR 89,1 Mio. (Vorjahr: EUR 77,9 Mio.) über dem Vorjahresniveau. Aus der Kündigung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 resultierten Aufwendungen als Differenz zwischen Rückzahlungsverpflichtung und bilanziertem Buchwert von EUR 9,1 Mio. (Vorjahr: EUR 50,9 Mio.). Darüber hinaus wurden die im Vorjahr im Umlaufvermögen ausgewiesenen zurückgekauften Wandelschuldverschreibungen 2017/2022 im Geschäftsjahr vernichtet. Der hieraus resultierende Aufwand beträgt EUR 58,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Im Vorjahr wurden des Weiteren Emissionskosten in Höhe von EUR 4,3 Mio. für die in 2020 neu platzierte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über EUR 470,0 Mio. sowie ein Betrag von EUR 0,9 Mio. als Gründungsaufwand für die im Geschäftsjahr 2020 gegründete „TAG Miteinander Stiftung“ ausgewiesen.

Die übrigen Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand entfallen unter anderem auf Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.), auf angemietete Geschäftsräume EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) sowie auf EDV-Kosten EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.). Der Aufwand aus Währungsumrechnung beträgt im Geschäftsjahr EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) und beinhaltet Bewertungsverluste für den polnischen Złoty.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 33,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.) enthalten Erträge aus phasengleicher Gewinnvereinnahmung von EUR 15,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2021 einen Ertrag in Höhe von EUR 153,4 Mio. (Vorjahr: EUR 69,7 Mio.). Hierin enthalten sind eine zusätzliche Ausschüttung von Tochtergesellschaften für das Vorjahr über EUR 71,7 Mio. sowie phasengleiche Gewinnvereinnahmungen weiterer Tochtergesellschaften über EUR 7,8 Mio.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) gesunken. Dabei erhöhte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 17,7 Mio. (Vorjahr: EUR 16,7 Mio.). Der Zinsaufwand erhöhte sich von EUR 12,7 Mio. im Geschäftsjahr 2020 auf EUR 14,8 Mio. in 2021. Auf Schuldscheindarlehen, Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen entfiel im Geschäftsjahr 2021 ein laufender Zinsaufwand von EUR 10,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhte sich von EUR 3,5 Mio. auf EUR 4,1 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme reduzierte sich insgesamt um EUR 124,5 Mio. auf EUR 2.563,1 Mio. zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: EUR 2.687,6 Mio.). Ursächlich für diese Reduzierung war im Wesentlichen die Kündigung bzw. Vernichtung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 im Berichtsjahr. Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 43,5 Mio. (Vorjahr: EUR 289,6 Mio.).

Das Eigenkapital verringerte sich von EUR 944,6 Mio. auf EUR 921,0 Mio. Ende 2021. Neben der Erhöhung durch den Jahresüberschuss von EUR 104,6 Mio. wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 128,8 Mio. eigenkapitalmindernd aus. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 35,1% im Vorjahr auf 35,9% zum 31. Dezember 2021.

Die Steuerrückstellungen beinhalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern. Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.), Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.), Drohverlustrückstellungen für Kaufpreisgarantien gegenüber

Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.) sowie diverse übrige Rückstellungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.).

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich insgesamt auf EUR 1.620,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.722,3 Mio.) und beinhalten unter anderem die von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihen, Wandelschuldverschreibungen, Commercial Papers und Schuldscheindarlehen.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die Gesellschaft, neben nicht wesentlichen Krediten zur Immobilienfinanzierung, zum Stichtag Kreditlinien über EUR 80,0 Mio. (Vorjahr: EUR 55,0 Mio.) sowie ein unbesichertes Darlehen über EUR 50,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2021 waren die Kreditlinien wie im Vorjahr nicht ausgenutzt.

Die Gesellschaft hat darüber hinaus im Dezember 2021 einen Vertrag für eine Brückenfinanzierung über EUR 750,0 Mio. zum Erwerb von 100% der Anteile an der ROBYG S.A. unterzeichnet, die jedoch zum Stichtag noch nicht in Anspruch genommen wurde.

## **Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage**

Die Ertragslage der Gesellschaft ist insgesamt zufriedenstellend. Das Geschäftsjahr 2021 der TAG Immobilien AG ist, wie bereits die Vorjahre, geprägt durch Einmaleffekte und die Ergebnisse aus den Tochtergesellschaften. Die Effekte aus der Kündigung und Vernichtung der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 von insgesamt EUR 67,3 Mio. prägen die Aufwandsseite. Demgegenüber konnten die Ergebnisse aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen im Vergleich zum Vorjahr von EUR 74,4 Mio. auf EUR 186,6 Mio. gesteigert werden, sodass sich insgesamt ein Jahresüberschuss von EUR 104,6 Mio. nach EUR 34,9 Mio. im Vorjahr ergibt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 35,9% (Vorjahr: EUR 35,1%) aus Sicht des Vorstands weiterhin auf einem gutem Niveau. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität und ist nach Einschätzung des Vorstands stabil finanziert.

## **PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

### **Prognosebericht**

#### **Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten**

Vor dem Hintergrund der noch immer andauernden Covid-19-Pandemie sind Prognosen zu den künftigen wirtschaftlichen Rahmendaten mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Für Deutschland wird für das Jahr 2022 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 3,7% erwartet, die Arbeitslosenquote soll sich von aktuell 5,7% auf 5,2% bewegen (ifo-Konjunkturprognose Winter 2021). Für Polen wird aus heutiger Sicht ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 5,2% prognostiziert, für die Arbeitslosenquote wird ein Absinken von aktuell 3,3% auf 3,1% erwartet (European Economic Forecast, Herbst 2021). Diese Prognosen sind unter der Annahme erstellt, dass die zum Teil starken Einschränkungen, die die Wirtschaft in Europa durch die Pandemie gegenwärtig erfährt, im Verlauf des Jahres 2022 deutlich oder sogar vollständig entfallen und die Volkswirtschaften sich damit relativ zeitnah auf dem Weg der wirtschaftlichen Erholung befinden. Eine noch länger andauernde Pandemie und damit eine ggf. mehrjährige schwere wirtschaftliche Rezession werden derzeit nicht erwartet.

Bezogen auf die Mieten und Leerstände rechnen wir auf Basis der trotz der Covid-19-Pandemie sehr stabilen Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes auch in 2022 mit einer Fortsetzung des positiven Trends der vergangenen Geschäftsjahre, das heißt einer weiter sehr guten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den von uns bewirtschafteten Regionen. Auch der polnische Wohnimmobilienmarkt hat sich in 2021 als robust erwiesen. Hier erwarten wir weiterhin positive Fundamentaldaten, d.h. Bevölkerungswachstum und steigende Löhne und Gehälter, insbesondere in den von uns angestrebten Märkten, d.h. in den großen Städten des Landes.

Ein Ende des sehr niedrigen Zinsniveaus ist nach unserer Einschätzung für den Prognosezeitraum noch nicht in Sicht. Dies gilt umso mehr, als angesichts des pandemiebedingt europaweit stark erhöhten Schuldenstands Zentralbanken unseres Erachtens kaum kurzfristig Schritte unternehmen werden, die zu einem wesentlichen Anstieg des Zinsniveaus führen. Sollte sich die derzeitige Inflationsentwicklung in der Eurozone allerdings verfestigen, könnte die EZB einen restriktiveren Kurs einschlagen, was mittelfristig Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen haben würde.

### **Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022**

Der nachfolgende Abschnitt sollte im Zusammenhang mit den anderen Kapiteln in diesem Konzernlagebericht gelesen werden. Die in diesem Prognosebericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängt mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer\*innen, die Fähigkeit erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

Insbesondere sind die konkreten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen derzeit nicht abschließend abschätzbar. Die nachfolgend dargestellten Prognosen sind in diesem Zusammenhang von hoher Unsicherheit geprägt.

Im Mittelpunkt unserer Strategie für die Aktionär\*innen steht die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Zahlen ist für die TAG kein vorrangiges Ziel, da das Immobilienportfolio der TAG in Deutschland mit rund 87.600 Einheiten eine Größe erreicht hat, die eine effektive Bewirtschaftung des Bestands ermöglicht. Aus diesem Grund wird unser Augenmerk auch weiterhin stärker auf die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Steigerung des Cashflows gerichtet sein. Im Ergebnis bedeutet dies, dass wir attraktive Chancen am Markt nutzen werden und an Standorten mit Entwicklungspotenzial, an denen die TAG bereits vertreten ist, investieren, um unser Wohnimmobilienportfolio auszubauen und weiterzuentwickeln. Nach wie vor ist unsere Strategie beim Ankauf von Portfolios jedoch durch eine ausdrückliche Kapitaldisziplin bestimmt. Gleichzeitig werden wir weiter selektive Verkaufsmöglichkeiten nutzen, wenn dadurch die Rentabilität des Gesamtportfolios verbessert wird.

Mittelfristig, d.h. innerhalb eines Zeitraums von sechs bis sieben Jahren, sollen in Polen ca. 20.000 Wohnungen für den Vermietungsbestand erworben bzw. errichtet werden. Darüber hinaus wird es auch in Polen zukünftig Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer geben.

Für die folgende Prognose bleibt der im Dezember 2021 unterzeichnete Kaufvertrag über 100% der Anteile der ROBYG S.A. unberücksichtigt, da der Vollzug der Akquisition noch nicht erfolgt ist.

In Polen werden seit Juni 2021 erste Mieteinnahmen erzielt, das Vermietungsgeschäft befindet sich aber weiterhin noch im Aufbau, wir erwarten hier für das Geschäftsjahr 2022 ein in etwa ausgeglichenes Ergebnis. Vor diesem Hintergrund wird der FFO I der TAG für das Geschäftsjahr 2022, analog zum Vorjahr, ausschließlich auf Basis des Vermietungsgeschäfts in Deutschland prognostiziert. Für das Geschäftsjahr 2023 ist dann erstmalig eine FFO-Prognose für das Gesamtportfolio geplant.

Im Ergebnis prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2022

- einen FFO (als FFO I ohne Verkäufe und ohne Verwässerungseffekte) von EUR 188 Mio. bis EUR 192 Mio. (2021: EUR 182,0 Mio.) beziehungsweise EUR 1,30 (2021: EUR 1,24) je Aktie und
- eine Dividende je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 von EUR 0,98 (für 2021: EUR 0,93) je Aktie.

Der für das Geschäftsjahr 2022 erwartete Anstieg des FFO um rund EUR 8,0 Mio. im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 beruht im Wesentlichen auf der Annahme

- einer um rund EUR 4,0 Mio. höheren Netto-Ist-Miete,
- ein um rund EUR 2,0 Mio. verbessertes Dienstleistungsergebnis,
- rund EUR 3,0 Mio. geringere Finanzierungskosten
- sowie der Veränderung übriger Ertrags- und Aufwandspositionen, die in Summe zu einer erwarteten Ergebnisreduzierung von rund EUR 1,0 Mio. führen.

Weitere Akquisitionen und Verkäufe werden für Zwecke der Prognose, wie in den Vorjahren, nicht angenommen. So würden weitere Akquisitionen von Immobilienportfolios tendenziell zu einer Erhöhung der FFO-Prognose führen, umfangreichere Verkäufe demgegenüber zu einer Verringerung des für 2022 erwarteten FFO.

Für die Leerstandsquote rechnen wir, ohne weitere Akquisitionen und Verkäufe, in Bezug auf die Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland mit einem Rückgang um ca. 0,3%- bis 0,5%-Punkte (1. Januar 2022 inklusive der zum 31. Dezember 2021 wirksam gewordenen Akquisitionen: 5,3%). Für die Miete erwarten wir ein Wachstum auf like-for-like-Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau in einer Größenordnung von rund 1,5% bis 2,0% (2021: 1,3% p.a.).

Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen nach ihrer Natur darüber hinaus Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer\*innen, die Fähigkeit erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

## **Prognose der TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2022**

Für den bereinigten Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir, ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, vor Steuern und ohne jährlich nicht wiederkehrende Effekte, einen Jahresfehlbetrag zwischen rund EUR 11,0 Mio. und 14,0 Mio. und damit in etwa ein Ergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2021.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden bestandsgefährdenden Risiken sicherstellen soll. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale durch Maßnahmen verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG-Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems, wie auch des Compliance-Management-Systems und des internen Kontrollsystems stellt eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um Risiken zu erkennen, beobachtet die TAG sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die in die Organisation und in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour fixes, LIM-Meetings, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung und -sensibilisierung.

Das zentrale Risikomanagement unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten durch Steuerung und Durchführung des Risikomanagementprozesses. Die Risikoverantwortlichen der Organisationseinheiten sind für die Umsetzung des Risikomanagements innerhalb ihrer Bereiche verantwortlich. Sie melden quartalsweise die Risiken aus ihrem jeweiligen Bereich an das zentrale Risikomanagement. Dort werden diese Risiken in eine „zusammengefasste Risikomeldung“ überführt.

### Risikoidentifikation und -bewertung

Die Risikoidentifikation beinhaltet die regelmäßige, systematische Analyse von internen und externen Entwicklungen und Ereignissen. Hierbei wird der Fokus auf bestandsgefährdende Risiken gerichtet. Die Risiken werden gemäß Ihrer Eintrittswahrscheinlichkeiten und der absoluten Schadenshöhe nach bewertet und im Risikofragebogen erfasst.

Die Risikobewertung ist die Quantifizierung eines Erwartungswertes, der sich rechnerisch aus dem Produkt der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Nettoschadenshöhe (Bruttoschadenshöhe abzüglich eingeleiteter Maßnahmen) eines Risikos ergibt. Im Hinblick auf einen möglichen Schaden durch ein Risiko wird die Auswirkung auf die Liquidität (cash) auf Ebene des Konzerns ermittelt und betrachtet. Des Weiteren kann das Risiko auch qualitativ sein.

Für die Quantifizierung des Schadenspotenzials wurden folgende Einteilungen gewählt:

<b>Schadenshöhe</b>	<b>Wert</b>
wesentlich	> EUR 1 Mio. bis EUR 5 Mio.
schwerwiegend:	> EUR 5 Mio. bis EUR 15 Mio.
besonders schwerwiegend:	> EUR 15 Mio.

<b>Eintrittswahrscheinlichkeit</b>	<b>Wert</b>
Selten:	< 5%
unwahrscheinlich:	> 5% bis 25%
möglich:	> 25% bis 50%
wahrscheinlich:	> 50% bis 75%
fast sicher:	> 75%

Sämtliche Risiken der TAG werden in einer geschlossenen 25-Feld-Matrix (Risk Map) gemäß ihrer Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit eingeordnet. Im Rahmen der Berichterstattung erfolgt eine summarische Aggregation der gemeldeten Erwartungswerte unter Berücksichtigung von Interdependenzen.

### **Risikosteuerung**

Die Risikosteuerung erfolgt anhand getroffener Maßnahmen für die identifizierten Risiken durch Risikovermeidung, Risikoreduktion, Risikoteilung bzw. -transfer sowie Risikoakzeptanz. Risikovermeidung mittels Verzicht auf risikobehaftete Geschäfte ist keine allgemeingültige Strategie, da dies gleichzeitig auch den Verzicht auf Gewinnchancen bedeutet. Risikosteuerung umfasst daher alle Maßnahmen zur Risikoverminderung beziehungsweise Risikoüberwälzung.

Die Überwachung der Risikosteuerungsmaßnahmen liegt dezentral im Verantwortungsbereich der Risikoverantwortlichen. Durch den Risikomanager soll ein Abgleich der Risikomeldungen und der entsprechenden Maßnahmen bezüglich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit zum jeweiligen Vorquartal erfolgen.

### **Risikotragfähigkeit**

Das Geschäftsmodell der TAG ist cashflowbasiert. Als Risikotragfähigkeit wird das maximale Risikoausmaß verstanden, welches das Unternehmen ohne Gefährdung seines Fortbestandes tragen kann. Die Methoden zur Bestimmung der individuellen Risikotragfähigkeit liegen dabei im Ermessen des Unternehmens. Wesentliches finanzielles Ziel des Unternehmens ist es, kontinuierlich wachsende und verlässlich planbare Cashzuflüsse aus der Vermietung von Wohnimmobilien zu generieren. Insofern erfolgt die Ermittlung der Risikotragfähigkeit liquiditätsorientiert. Die maximale Risikotragfähigkeit der TAG (Risikodeckungssumme) wird auf Basis des niedrigsten Wertes des „verfügbaren Cash“ rollierend innerhalb der nächsten zwölf Monate bestimmt, wie er sich aus der monatlichen Liquiditätsplanung ergibt. Eine nur geplante, aber noch nicht beschlossene Dividendenzahlung wird eliminiert. Zur Berücksichtigung weiterer, aus heutiger Sicht nicht erkannter Liquiditätsrisiken wird ein Sicherheitsabschlag von 20% vorgenommen. Der so ermittelte Wert wird mit der dreijährigen Liquiditätsplanung der letzten Planung plausibilisiert. Sofern wesentliche Liquiditätsrisiken in einem Zeitraum von mehr als einem bis zu drei Jahren erkennbar werden (z.B. auslaufende Kredite, die auch bei mittelfristiger Betrachtung nicht zu refinanzieren sind), werden diese zusätzlich in Abzug gebracht.

Der je Risiko berechnete Erwartungswert wird zu dem Konzernerwartungswert aggregiert und zur Risikodeckungssumme ins Verhältnis gesetzt. Als Ergebnis ergibt sich die als Prozentsatz ausgedrückte Risikotragfähigkeit.

### **Risikokommunikation**

Die Risikoverantwortlichen haben dem zentralen Risikomanagement regelmäßig vierteljährlich oder entsprechend dem risikospezifisch vereinbarten Berichtszyklus zu berichten. Dazu wird ein einheitliches Risikoerfassungsformular verwendet. Das zentrale Risikomanagement übermittelt dem Vorstand einen konsolidierten Bericht der Risikoerfassungsbögen (Risikoreporting für den CFO) mit einer Übersicht der gemeldeten Risiken in den einzelnen Risikokategorien, des Konzernerwartungswertes, der Risikodeckungssumme und der sich daraus ergebenden Risikotragfähigkeit und der Einordnung der Risiken in die Risk Map. Parallel wird eine entsprechende PowerPoint-Präsentation für den Aufsichtsrat erstellt, die ebenfalls den Konzernerwartungswert, die Risikodeckungssumme und die sich daraus ergebende Risikotragfähigkeit enthält.

Der Vorstand erhält quartalsweise vom Risikomanagement eine Zusammenfassung der gemeldeten Risiken nach den Risikokategorien sowie eine Übersicht mit der Zuordnung der gemeldeten Risiken in der Risk Map. Dem Aufsichtsrat werden die Risikokategorien und die Risikomatrix in den jeweiligen AR-Sitzungen vorgelegt und durch den Vorstand erläutert.

Sofern neue oder sich kurzfristig ändernde bestandsgefährdende Risiken mit einem Erwartungswert von mehr als EUR 5 Mio. außerhalb der Regelabfrage auftreten, sind diese unverzüglich durch die Risikoverantwortlichen oder deren Vertreter an den Risikomanager zu melden (Ad-hoc-Risikoberichterstattung). Der Risikomanager oder Vertreter nimmt die Meldungen der Risikoverantwortlich entgegen, prüft und aktualisiert die Informationen und meldet sie unverzüglich an den Vorstand. Entsprechende Risikosteuerungsmaßnahmen werden durch den Vorstand beschlossen.

### **Interne Revision**

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, die ergänzend das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems überwacht. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft.

### **Compliance Management**

Compliance bedeutet Regelkonformität, d.h. die Einhaltung der für das Unternehmen relevanten Gesetze, Regelungen und Kodizes, freiwilligen Selbstverpflichtungen sowie der internen Richtlinien und organisatorischen Maßnahmen des Unternehmens. Zur Sicherstellung der Regelkonformität besteht in der TAG zur Gestaltung entsprechender unternehmensinterner Prozesse und Vorgaben ein Compliance-Management-System (CMS), das auf die Begrenzung der Compliance-Risiken und damit auf die Vermeidung von Compliance-Verstößen ausgerichtet ist. Das CMS stützt sich auf die zentralen Säulen der Identifikation von Compliance-Risiken, vorrangig auf Rechts- und Reputationsrisiken, und ein darauf aufbauendes präventives und reaktives Management. Das CMS ist nicht in das RMS integriert, die Systeme ergänzen sich. Gemeinsame Ziele von RMS und CMS sind das Erkennen und Sichtbarmachen von Risiken und Gefahren und die Minimierung dieser Risiken und Gefahren.

Das interne Kontrollsystem (IKS), welches ebenfalls nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems ist, beinhaltet die vom Vorstand bei der TAG eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen (Regelungen) zur Sicherung der (i) Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit, (ii) Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und (iii) Einhaltung der für die TAG maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Das IKS setzt sich aus den Komponenten Kontrollumfeld, Risikoassessment, Kontrollaktivitäten, Information und Kommunikation sowie Überwachungsaktivitäten zusammen, welche im Wesentlichen in den Unternehmensprozessen integriert sind. Das IKS trägt also durch die entsprechenden Regelungen dazu bei, sicherzustellen, dass die Organisation und die Prozesse ordnungsgemäß eingerichtet sind, und es unterstützt den optimalen Ablauf der Unternehmensprozesse.

## Darstellung der Einzelrisiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung

### Risikodefinition

Die verschiedenen Einzelrisiken, die nach Ansicht des Vorstands für die TAG von wesentlicher Bedeutung sind, stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

- Marktrisiken
  - Umfeld- und Branchenrisiken
  - Regulatorische und politische Risiken
  - ESG-Risiken
- Leistungswirtschaftliche Risiken
  - Vermietungsrisiken
  - Portfoliobewertungsrisiken
  - Projektentwicklungsrisiken
  - Risiken aus der Covid-19-Pandemie
- Finanzwirtschaftliche Risiken
  - Liquiditätsrisiken
  - Zinsrisiken
  - Währungsrisiken
- Sonstige Risiken
  - Rechtliche Risiken
  - Steuerliche Risiken
  - IT-Risiken
  - Datenqualitätsrisiko
  - Datenschutzrisiko
  - Personalrisiko

### Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investor\*innen in Deutschland beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist speziell das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkung- und erbschaftsteuerliche Begünstigungen die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios konkurriert die TAG mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investor\*innen, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass die TAG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann und damit geplante Akquisitionen nicht umsetzen kann.

Im Hinblick auf künftige Instandhaltungs- und Bau- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Handwerker- und Baubranche derzeit in vielen Fällen nicht über ausreichend Kapazitäten verfügt, um die entsprechenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten. Dies kann im Hinblick auf die von der TAG geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu zeitlichen Verzögerungen und, als Folge der hohen Nachfrage, zu nicht geplanten Preissteigerungen führen.

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen. Dies betrifft insbesondere die ostdeutschen Bundesländer, in denen sich der wesentliche Teil des Immobilienbesitzes der TAG befindet.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf dynamische Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zukäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein hochwertiges und renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen werden die allgemeine und regionale Marktentwicklung permanent beobachtet sowie die angebotenen Liegenschaften im Hinblick auf den Zustand der Objekte, deren Lage und Mieten eingehend analysiert. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due-Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

Die beschriebenen Umfeld- und Branchenrisiken werden als gering angesehen. Auch wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit für das Risiko zeitlicher Verzögerungen und erhöhter Preise durch Kapazitätsengpässe bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus unserer Sicht hoch ist, so sind die diesbezüglichen Aktivitäten der TAG doch im Vergleich zur Branche wenig umfangreich. Zudem wird diesem Risiko bereits seit einigen Jahren durch den weiteren Ausbau eines konzerneigenen Handwerkerservices begegnet. Sofern entsprechende Risiken eintreten, würde dies dazu führen, dass die im zuvor dargestellten Prognosebericht (Abschnitt „Prognose für das Geschäftsjahr 2021“) dargestellte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I, nicht erreicht werden würde.

Im Gegensatz zum deutschen Immobilienmarkt ist die Wettbewerbssituation in Polen nach unserer Einschätzung weniger intensiv. Insbesondere der von der TAG angestrebte Vermietungsmarkt für Wohnungen wird derzeit kaum von institutionellen Investor\*innen besetzt. Neben den sich hieraus ergebenden Chancen besteht auch das Risiko, dass zukünftige Marktentwicklungen falsch eingeschätzt werden und geplante Miet- oder Projektergebnisse nicht im erwarteten Umfang realisiert werden können. Klassische Bauträgerprojekte, in denen Wohnungen errichtet und anschließend an Privatpersonen (überwiegend als Eigennutzer) veräußert werden, werden hingegen von zahlreichen Projektentwicklern in Polen umgesetzt. Dies führt auch hier zu derzeit steigenden Grundstückspreisen und Engpässen in der Verfügbarkeit von Bauunternehmen und Handwerkern.

### **Regulatorische Risiken**

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können, neben dem Steuerrecht, insbesondere das allgemeine Mietrecht, aber auch das Baurecht, Arbeitsrecht oder Umweltrecht betreffen.

Insbesondere im Hinblick auf das künftige Mietrecht besteht derzeit ein Risiko wesentlicher nachteiliger Veränderungen für Vermieter\*innen, die zum Teil schon gesetzlich umgesetzt sind. Neben den bereits in Vorjahren vorgenommenen Verschärfungen der sog. „Mietpreisbremse“ im Sinne des § 556d BGB, der mittlerweile reduzierten Umlage für Modernisierungsaufwendungen nach § 559 BGB, erfolgten in den vergangenen Monaten weitere regulatorische Maßnahmen, wie z.B. die Verlängerung des Referenzzeitraums für die Mietspiegel für Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen gemäß § 558 BGB. Die Verlängerung des Referenzzeitraums für die Mietspiegel für Mieterhöhungen führt dazu, dass in den Mietspiegel verstärkt ältere Mietvertragsabschlüsse mit niedrigeren Mieten einfließen, sodass die sich hieraus ergebende neue Miete geringer ausfällt beziehungsweise neue Vertragsabschlüsse zeitlich später zu Mieterhöhungen führen. Weitere Verschärfungen können sich zukünftig infolge der Umsetzung des Regierungsprogramms der seit Ende des letzten Jahres im Amt befindlichen neuen Bundesregierung ergeben.

Im Hinblick auf nachteilige Änderungen im Mietrecht hatte der Berliner Senat im Juni 2019 beschlossen, für Bestandswohnungen im Bundesland Berlin innerhalb der nächsten 5 Jahre, bis auf wenige Ausnahmen, keine Mieterhöhungen mehr zuzulassen (sog. „Mietendeckel“). Im November 2020 trat die zweite Stufe des Berliner Mietendeckels in Kraft. Diese sah Absenkungen von Bestandsmieten vor, wenn die Miete mehr als 20% über einer definierten Obergrenze lag. Für den sogenannten „Mietendeckel“ hat das Bundesverfassungsgericht am 25. März 2021 festgestellt, dass dem Berliner Senat die Gesetzgebungskompetenz diesbezüglich fehlt und den Berliner Mietendeckel für nichtig erklärt. Dennoch findet sich in der politischen Diskussion weiterhin Unterstützung für diese und ähnliche Überlegungen, die alle eine künftig stärkere Beschränkung von Mieterhöhungen zum Ziel haben.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht wird für die TAG als gering eingestuft. Zwar ist die Eintrittswahrscheinlichkeit durchaus als hoch zu bewerten, jedoch sind die wirtschaftlichen Auswirkungen für die TAG, soweit derzeit ersichtlich, nicht von wesentlicher Bedeutung, da die Investitionsschwerpunkte des Konzerns weder in Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen noch in starken Mietsteigerungen in Ballungsgebieten, die von der Mietpreisbremse und der Entwicklung der Mietspiegel besonders abhängig sind, liegen. Die aktuellen Diskussionen konzentrieren sich aus unserer Sicht jedoch im Wesentlichen auf zwei Bereiche, nämlich die in den letzten Jahren in Großstädten stark angestiegenen Neuvermietungsmieten sowie umfangreiche Mieterhöhungen als Folge von Modernisierungsmaßnahmen. Viele Mieter\*innen fürchten insofern, dass aktuelle oder zukünftige Mieten nicht mehr leistbar sind. Dem soll durch eine verschärfte Mietenregulierung entgegengewirkt werden. Die Investitionen der TAG erfolgen jedoch nicht in den großen Metropolen Deutschlands, sondern bewusst in sog. „B- und C-Standorten“, d.h. in den weiteren Einzugsgebieten der Metropolen und in mittelgroßen Städten. So befinden sich zum Beispiel im Bundesland Berlin nur rund 180 Wohnungen im Eigentum der TAG. Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes (mehr als 75%) befindet sich in Ostdeutschland. Die größten Standorte der TAG sind die Städte bzw. Regionen Salzgitter, Gera und Erfurt. Modernisierungsprogramme für bestehende Mieter\*innen werden nur in sehr eingeschränktem Umfang durchgeführt (diese trugen im Geschäftsjahr 2021 nur 0,1% (Vorjahr: 0,2%) zum gesamten Mietwachstum bei), der große Schwerpunkt der Investitionen geht in den Leerstandsabbau.

Vor diesem Hintergrund gehen wir nicht davon aus, dass die Diskussion um eine stärkere Regulierung (insbesondere um Beschränkungen von Mieterhöhungen) auch unsere Standorte wesentlich betreffen wird. Wenngleich wir die Wahrscheinlichkeit als gering einschätzen, besteht dennoch ein Risiko, dass auch die TAG im Falle einer bundesweiten strengeren Regulierung der Mieten zukünftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt in der Lage ist, ihre Mieten zu erhöhen. Dies würde zwar den Bestand des Konzerns nicht gefährden, könnte jedoch wesentliche Nachteile für die in der Prognose dargestellte künftige Entwicklung der Mieten (like-for-like-Mietwachstum), des FFO und des NTA haben.

Im Gegensatz zu Deutschland verfügt Polen über kein eigenständiges Mietrecht. Mietverträge unterliegen lediglich den Bestimmungen des allgemeinen Zivilrechts, es besteht insofern weitestgehend Vertragsfreiheit zwischen Eigentümer\*innen und Mieter\*innen. Auch wenn Regulierungen des Mietwohnungsmarktes derzeit nicht diskutiert werden und nach unserer Einschätzung auch unwahrscheinlich sind, so ist nicht auszuschließen, dass in späteren Jahren auch in Polen Regulierungsinitiativen gestartet werden, sofern der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Trend steigender Mieten sich weiter fortsetzt. In diesem Fall wäre nicht auszuschließen, dass sich solche Regulierungsinitiativen negativ auf einzelne Ergebniskomponenten der Vermietung, wie z. B. umlegbare Betriebskosten oder zulässige (Netto-)Mieten, auswirken könnten.

Alle übrigen regulatorischen und politischen Risiken werden als gering eingeschätzt. Entsprechende Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die im Prognosebericht dargestellten Erwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Mieten und damit des FFO I und des EBT, auswirken.

### ESG-Risiken

ESG- (Environmental Social Governance-)Themen rücken zunehmend in den Fokus, auch im Risikomanagement. Zu diesen Themen zählen zum Beispiel zukünftige gesetzliche Vorschriften zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand, die verstärkte Nachfrage nach bedarfsgerechten Umbauten und Seniorenprogrammen aufgrund demografischer Veränderungen, ebenso Erdgeschosswohnungen sowie barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen. Der Bedarf an sozialen Hilfsangeboten und Beratung an allgemeinen Themen in den Wohnquartieren steigt. Weitere Aspekte sind zum Beispiel der Anstieg von Verbrauchskosten (insbesondere Energie- und Wasserverbräuche), oder vermehrte Schäden durch Starkregen und Sturm mit der Folge höherer Versicherungskosten.

Die TAG bietet verstärkt Beratungs- und Sozialangebote an (u.a. Jumpers, Aktiv Treff, Mieter- und Quartierbüros, Pflegestützpunkte). Den steigenden Energiekosten wird durch eine kontinuierliche Erneuerung der Heizanlagen gegengesteuert. Weitere Energieeffizienzmaßnahmen an den Gebäuden werden sukzessive ausgeführt.

Insgesamt werden die Risiken als gering, aber zunehmend eingestuft. Können Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen im Zusammenhang mit neuen energetischen und messtechnischen Anforderungen, die zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im gesamten deutschen Wohnungsbestand umfangreich erforderlich sind, nicht oder nur in geringerem Umfang als erwartet auf die Mieter\*innen umgelegt werden, würden sich negative Auswirkungen auf den Aufwand aus Vermietung und damit insbesondere auf den FFO I ergeben.

### Vermietungsrisiken

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter\*innen umgelegt werden können. Ein Anstieg des Leerstands kann sich aufgrund einer künftig geringeren Nachfrage nach Wohnraum ergeben, wenn zum Beispiel in einzelnen Regionen die Anzahl der Haushalte zurückgeht, sei es aufgrund demografischer Entwicklungen oder infolge des Wegzugs oder Stellenabbaus großer Arbeitgeber der Region.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Wohnungsmieter\*innen. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert auf der anderen Seite vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Das Risiko von Mietausfällen (Forderungsausfallrisiko aus Vermietung) ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering. Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2021 zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.). Bezogen auf die Netto-Ist-Miete von EUR 333,1 Mio. (Vorjahr: EUR 322,5 Mio.) entspricht dies einer Forderungsausfallquote von 1,3% (Vorjahr: 1,4%). Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG selbst sind Mietausfälle nur von untergeordneter Bedeutung.

Die künftigen Vermietungsrisiken sind auch von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Sie werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit aufgrund der weiter erwarteten hohen Nachfrage nach Wohnraum als gering eingestuft. Ein Anstieg der Leerstandsquote würde zu negativen Auswirkungen auf die Mieten und damit insbesondere auf den FFO I führen. Die diesbezüglichen dargestellten Erwartungen in der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

Die TAG wird sich auch in Polen vorwiegend auf die Vermietung von Wohnungen konzentrieren. Im Gegensatz zu Deutschland ist der Mietwohnungsmarkt in Polen sehr viel kleiner. Die Eigentümerquote liegt in Polen aktuell bei ca. 80–85%, während diese Quote in Deutschland nur rund 45–50% beträgt. Vor diesem Hintergrund besteht für die TAG das Risiko, dass die in Polen zukünftig zur Vermietung angebotenen Wohnungen nicht auf ausreichende Nachfrage treffen, da sich die Eigentümerquote, auch in den von der TAG angestrebten großen Städten Polens, nicht reduziert, sondern sogar weiter erhöht. In Kombination mit einer weiter erhöhten Neubautätigkeit könnte dies zu einem Überangebot führen.

Dieses Risiko wird jedoch als gering angesehen. Der Markt für Wohnungsvermietungen hat in Polen in den letzten Jahren deutlich an Nachfrage gewonnen, wie bereits an den stetig gestiegenen Mieten zu erkennen ist. Der polnische Mietwohnungsmarkt ist im Gegenteil aus unserer Sicht durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Er gilt als einer der am wenigsten gesättigten Wohnungsmärkte in Europa. Darüber hinaus unterstützt die absolute Größe des polnischen Marktes mit rund 38 Mio. Einwohnern und die günstige demografische Entwicklung die Annahme, dass auch in Zukunft wachsender Bedarf, nicht nur an Eigentums-, sondern auch an Mietwohnungen besteht.

### **Portfoliobewertungsrisiken**

Für die Bewertung der im Konzernabschluss ausgewiesenen Marktwerte (Fair Values) und der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Immobilien werden grundsätzlich Wertgutachten herangezogen. Diese Wertgutachten werden derzeit zweimal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Sachverständigen erstellt. Die Marktwerte sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere ermessensbehaftete exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Darüber hinaus können Altlasten in den Beständen, wie zum Beispiel Bleirohre, Einfluss auf die Bewertung haben.

Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. Infolgedessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Zu den Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter, ohne Berücksichtigung potenzieller Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern, wird auf den Konzernanhang, Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Rendite-liegenschaften)“, verwiesen.

Auch wenn dies von uns, zumindest für den Prognosezeitraum 2022, nicht erwartet wird, so können steigende Zinsen auch Wertverluste in der Portfoliobewertung nach sich ziehen, da in dieser Situation, zumindest mittelfristig, auch die Renditeerwartung von Investor\*innen und damit die im Bewertungsmodell verwendeten Kapitalisierungszinsen steigen sollten. Entsprechende Wertverluste in der Portfoliobewertung können bei einem Rückgang der Mieten oder einem Anstieg der Leerstände eintreten.

In Polen können zudem Risiken aus einer falschen Markteinschätzung des noch relativ jungen und kleinen Marktes für Wohnungsvermietungen sowie Veränderungen der Nachfrage nach entsprechenden Objekten zu Bewertungsrisiken führen. Zudem könnten aufgrund der vergleichsweise jungen Historie dieses Marktes Vergleichsparameter für die Bewertung ggf. nur in größeren Bandbreiten zu schätzen sein.

Portfoliobewertungsrisiken werden jedoch von uns aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als gering eingestuft. Sofern bilanzielle Verluste eintreten, sind diese nicht liquiditätswirksam und beeinträchtigen in vielen Fällen (zum Beispiel im Hinblick auf die von der TAG begebenen Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen) nicht die Einhaltung von kreditvertraglichen Auflagen. Allerdings würden die dargestellten Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung des NTA möglicherweise nicht erreicht werden.

### **Projektentwicklungsrisiken**

Seit dem Geschäftsjahr 2020 ist die TAG auf dem polnischen Immobilienmarkt auch als Projektentwickler tätig. Auf der Aufwandsseite kann dies mit wesentlichen Risiken verbunden sein, falls Bauprojekte ungeplante Kosten oder auch steigende Kosten für Baumaterialien oder Arbeitskräfte nach sich ziehen oder deren Umsetzung längere Zeit in Anspruch nimmt als zeitlich geplant. Auch wenn dies in den vergangenen Geschäftsjahren innerhalb der Projekte von Vantage nicht zu beobachten war, sind derartige Kostenrisiken dem Projektentwicklungsgeschäft immanent. Auf der Ertragsseite besteht das Risiko falscher Miet- bzw. Verkaufspreiskalkulationen, insbesondere falls zwischen Planung und Fertigstellung des Projektes längere Zeit als geplant vergeht.

Insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Umsetzung (Closing) des Erwerbs der ROBYG S.A., einem führenden Projektentwickler in Polen, steigen zukünftig entsprechende Fertigstellungsrisiken, Beschaffungsrisiken und Baurisiken aus dem Projektentwicklungsgeschäft deutlich an. Entsprechendes gilt für das Risiko, die Wohnungen aus den laufenden Projektentwicklungen zu den kalkulierten Preisen am Markt zu verkaufen. Auch diesbezüglich bestehen Preis- und Absatzrisiken in Polen einerseits bei dem Tochterunternehmen Vantage S.A. sowie der ROBYG S.A., sofern der unterzeichnete Kaufvertrag vollzogen wird.

Projektentwicklungsrisiken werden von uns zwar als mittel eingeschätzt, zum Stichtag ergaben sich in diesem Zusammenhang aber keine Auswirkungen auf die Bewertung der bilanzierten Projekte. Im Falle des Eintretens dieser Risiken könnte der NTA negativ beeinflusst werden und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden.

### **Risiken aus der Covid-19-Pandemie**

Als wesentliches neues Risiko ist seit dem Geschäftsjahr 2020 die Covid-19-Pandemie hinzugekommen, deren wirtschaftliche Folgen nach wie vor nur schwer verlässlich abschätzbar sind. Auch wenn wir vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung nicht von wesentlichen negativen Einflüssen auf unsere Geschäftstätigkeit ausgehen, besteht gleichwohl weiterhin das Risiko erhöhter Mietausfälle, auch wenn diese bisher kaum feststellbar sind. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie stärker und langfristiger ausfallen, als bisher erwartet.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass beispielsweise im Falle eines länger andauernden oder noch umfassenderen Lockdowns, Besichtigungstermine nicht wie geplant stattfinden können und damit unsere Ziele in Bezug auf eine Reduzierung des Leerstandes nicht erreicht werden. Auch könnten möglicherweise durch weitere gesetzliche Vorgaben im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie hervorgerufene Beschränkungen bei der Durchführung von Mieterhöhungen unsere Ziele für das Mietwachstum negativ beeinflussen. Ein größerer Leerstand und ein geringeres Mietwachstum hätten, zumindest temporär, negative Folgen für unsere Mietumsätze und damit auch für den FFO I des Konzerns.

In Polen könnte die Covid-19-Pandemie Verzögerungen einerseits im Bau oder andererseits im Verkauf von Wohnungen ergeben. Dies könnte zur zeitlichen Verschiebung von Miet- und Verkaufsumsätzen in spätere Perioden und auch zu Kostensteigerungen sowie zu zusätzlichen Finanzierungskosten führen.

Sofern sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie über die derzeitigen Erwartungen hinaus in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen, könnte dies die Immobilienmärkte durch Leerstände und Wertverluste sowohl bei den Renditeliegenschaften als auch den Vorratsimmobilien belasten. Hinsichtlich der Vorratsimmobilien insbesondere in Polen besteht ferner das Risiko sinkender Verkaufspreise und damit ggf. entstehender Abwertungsbedarfe infolge eines ggf. durch Covid-19-Unsicherheiten hervorgerufenen Nachfragerückgangs. Hinsichtlich der aus der Covid-19-Pandemie ggf. resultierenden Portfoliobewertungsrisiken bei Renditeliegenschaften wird auf den Abschnitt „Portfoliobewertungsrisiken“ verwiesen.

Die Risiken infolge der Pandemie stufen wir als gering ein, die positiven Zukunftsaussichten unseres Geschäftsmodells sehen wir unter Betrachtung dieser Risiken als nicht gefährdet an. Mit einer durchschnittlichen Netto-Ist-Miete in unseren Wohnungen per 31. Dezember 2021 von nur EUR 5,55 pro Quadratmeter sind unsere Mieten unverändert im günstigen und bezahlbaren Wohnsegment. Selbst im Falle einer länger anhaltenden wirtschaftlichen Rezession sehen wir dieses Marktsegment, welches den Kernbestandteil unserer Geschäftsaktivitäten bildet, als stabil und nachgefragt an. Eine fundamentale Trendumkehr erwarten wir daher selbst bei deutlich intensiveren negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld nicht.

### **Liquiditätsrisiken**

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken im Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss derivativer Finanzinstrumente und sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Zur Liquiditätsplanung und Liquiditätskontrolle, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden folgende Instrumente zum Reporting an den Vorstand eingesetzt und die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt: täglicher Liquiditätsreport mit der Zusammenfassung aller Konten, monatliche Liquiditätsplanung für die nächsten zwölf Monate sowie die mittelfristige Liquiditätsplanung für die nächsten drei Jahre.

Weiterhin ist die TAG darauf angewiesen, zur Refinanzierung auslaufender Kredite oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Für diese Finanzierungen ist es von wesentlicher Bedeutung, dass die TAG weiterhin über ein Investment Grade Rating verfügt. Eine Krise an den Finanzmärkten, die auch durch den gegenwärtigen militärischen Konflikt zwischen Russland und der Ukraine entstehen könnte, könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.692,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.657,0 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Die TAG Immobilien AG selbst hat in ihrem Einzelabschluss wie im Vorjahr keine Kreditverbindlichkeiten mit Covenantsvorgaben.

Gleichermaßen sind für die emittierten Unternehmens- und Wandelanleihen sowie Schuldscheindarlehen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, zum Beispiel im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Unternehmensanleihen, ebenso wie die nachfolgend im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a Abs. 1 HGB“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Die TAG verfügt seit dem Geschäftsjahr 2017 über ein Investment Grade Rating der Agentur Moody's (Baa3), jedoch wurde der Ausblick dieses Ratings zu Beginn des Jahres 2022 als Folge des nun verstärkten Engagements in Polen von „positiv“ auf „negativ“ geändert. Zwar wird das Risiko eines Verlusts des Investment Grade Ratings durch die TAG als gering eingestuft, dennoch würde eine Herabstufung des Ratings z.B. bei Moodys zu einem Rating außerhalb des Investmentgrade-Bereichs führen. Potenzielle Ratingherabstufungen, die mit Blick auf die geplante Umsetzung des Kaufvertrages zum Erwerb der ROBYG S.A. nicht ausgeschlossen werden können, würden die Refinanzierungsmöglichkeiten über den Kapitalmarkt erheblich einschränken und die Refinanzierungskosten deutlich erhöhen. Erhöhte Refinanzierungskosten würden sich in der Folge negativ auf den FFO I bzw. das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit in Polen auswirken. Dieses Risiko wird durch die TAG als mittel eingeschätzt.

Nach dem Vollzug des Erwerbs aller Anteile an ROBYG, der für das Ende des ersten Quartals 2022 erwartet wird, und Zahlung des Kaufpreises in Höhe von ca. EUR 540,0 Mio. bis EUR 560,0 Mio., besteht für die TAG ein Refinanzierungsrisiko in Bezug auf diesen Kaufpreis, das, sofern die TAG Fremdfinanzierungen in Anspruch nimmt, insbesondere hinsichtlich der Konditionen von der Entwicklung des Ratings beeinflusst wird. Die zum Erwerb der Anteile eingeräumte Brückenfinanzierung, die ergänzend die Möglichkeit zur Refinanzierung von Krediten von ROBYG und für weiteres Working Capital von ROBYG enthält, hat eine Gesamthöhe von EUR 750,0 Mio. und eine Laufzeit von 18 Monaten bis Mitte des Jahres 2023. Es ist geplant, die Brückenfinanzierung bzw. den Kaufpreis im Verlauf des Jahres 2022 mithilfe von Kapitalmarkttransaktionen zu refinanzieren. Dabei ist die TAG jedoch von der Entwicklung an den Kapitalmärkten und den allgemeinen Finanzierungsbedingungen abhängig. Ein schwieriges Kapitalmarktumfeld kann sich dabei auch aus internationalen Krisen, wie beispielsweise dem militärischen Konflikt in der Ukraine ergeben, auf die der Konzern ohne Einfluss ist. Die TAG ist insofern für die Dauer der Brückenfinanzierung Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die TAG geht jedoch nach eigener Einschätzung davon aus, dass im Bedarfsfall durch entsprechende Kapitalmarktrefinanzierungen oder durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Bankkredite ausreichend Liquidität beschafft werden könnte.

### **Zinsrisiken**

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil werden Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, sei es durch einen direkt vereinbarten Festzinssatz oder durch eine variable Verzinsung, die dann mithilfe eines derivativen Finanzinstruments (in der Regel Zinsswaps) in einen Festzinssatz umgewandelt wird. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung 99% (Vorjahr: 97%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen sowie die Schuldscheindarlehen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze. Der Anteil fixer Zinssätze an den gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beträgt zum Stichtag 99% (Vorjahr: 97%).

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite und in Bezug auf neue Kredite aus weiteren Akquisitionen. Steigende Finanzierungskostensätze, insbesondere in dem für die TAG relevanten langfristigen Bereich, würden die Rentabilität von Akquisitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der TAG negativ beeinflussen.

Der Konzern schließt langfristige Festzinssatzkredite ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Zinsderivate (z.B. Swaps) bestehen derzeit nicht. Zinsänderungsrisiken werden im Finanzierungsbereich als gering eingestuft. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der, mit Ausnahme der Brückenfinanzierung für den Erwerb der ROBYG S.A., langfristig abgeschlossenen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zu Festzinssätzen. In Bezug auf diese Brückenfinanzierung besteht das Risiko, dass bei einer Refinanzierung, sofern die TAG Fremdkapital in Anspruch nimmt, im Vergleich zur aktuellen Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten schlechtere Fremdfinanzierungskonditionen erzielt werden.

Im Hinblick auf den Erwerb der ROBYG S.A. wurde eine kurzfristige Brückenfinanzierung von EUR 750 Mio. mit einem Bankkonsortium mit einer Laufzeit von 18 Monaten bis Mitte des Jahres 2023 vereinbart. Im Hinblick auf die Anschlussfinanzierung bestehen neben den Refinanzierungsrisiken auch Zinsänderungsrisiken und Finanzierungskostenrisiken.

Auch auf Ebene des Einzelabschlusses der TAG Immobilien AG sind die Zinsänderungsrisiken als gering einzustufen. Sämtliche Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze und haben zum Stichtag Restlaufzeiten, was die wesentlichen Fremdfinanzierungen angeht, von 4,7 Jahren (Wandelanleihen), rund 1,5 bis 3,5 Jahren (Unternehmensanleihen) sowie rund 1,2 bis 8,6 Jahren (Schuldscheindarlehen).

### **Währungsrisiken**

Durch den Beginn der Geschäftstätigkeit in Polen ist die TAG mit Beginn des Jahres 2020 Währungsrisiken ausgesetzt. Sämtliche Umsätze des Konzerns (Verkäufe und Mieten) werden in Polen aktuell und in Zukunft im polnischen Złoty erzielt, dessen Wechselkurs im Vergleich zum Euro Schwankungen unterliegt. Zukünftige Finanzierungen des Geschäftes in Polen über die TAG in Euro unterliegen ebenfalls einem Wechselkursrisiko. Auch wenn das Geschäftsmodell in Polen langfristig ausgerichtet ist, können bei einer kurzfristig notwendig werdenden Realisierung von Vermögenswerten oder Tilgung von Finanzverbindlichkeiten ggf. erhebliche Währungskursverluste eintreten. Zum Stichtag beträgt der unrealisierte Verlust aus Währungsrisiken EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.). In Bezug auf die erwartete Kaufpreiszahlung zum Erwerb der Anteile an ROBYG, die in polnischen Złoty zu leisten ist, besteht kein Währungsrisiko mehr, da entsprechende Sicherungsinstrumente bereits abgeschlossen wurden. Mit der Erweiterung des Geschäfts in Polen werden jedoch entsprechende Währungsrisiken zukünftig steigen.

Insgesamt wird dieses Risiko als mittel eingeschätzt. Im Falle des Eintretens dieses Risikos kann es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen kommen.

### **Rechtliche Risiken**

Die TAG ist in Deutschland Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen zivil- und verwaltungsrechtliche Verfahren, insbesondere Auseinandersetzungen mit Eigentümergemeinschaften über Baumängel und Streitigkeiten mit Mietern.

Rechtliche Risiken rühren aus der früheren Tätigkeit im Bauträgersgeschäft her. Da die Rechtsprechung oftmals die vor Jahren durchgeführten Abnahmen von Bauwerken durch Erwerber nicht als wirksam ansieht, ist die Inanspruchnahme durch Erwerber bzw. Eigentümergemeinschaften wegen etwaiger Baumängel noch nach Jahren und nach Ablauf der üblichen Gewährleistungsfristen von fünf Jahren möglich. Es sind eine Reihe von Verfahren bei Gerichten anhängig, in denen die Fertigstellung der Bauleistungen mehr als zehn Jahre zurückliegt. Daneben besteht das Risiko von Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen oder aus Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können.

Für diese Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die gerichtlichen Verfahren coronabedingt verzögern und die Gerichte diese Verfahren aufgrund ihrer Komplexität und Beteiligung verschiedener Parteien nicht zeitnah abarbeiten bzw. entscheiden.

Vereinzelte wird eine Tochtergesellschaft der TAG noch von Erwerbern in Anspruch genommen, die aufgrund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen, deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Aus dem Bauträgergeschäft in Polen können grundsätzlich rechtliche Risiken erwachsen, die sich aus Abnahmen von Bauwerken ergeben, die diesem Geschäft immanent sind. Derzeit werden diese Risiken für Polen jedoch als gering erachtet.

Einige rechtliche Risiken werden im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit als hoch eingestuft. Zum Stichtag wurden daher Rückstellungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen könnten. Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) gebildet. Darüber hinaus könnten im Falle des Eintretens dieser Risiken der NTA negativ beeinflusst und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden, sofern die tatsächlichen Inanspruchnahmen die gebildeten Rückstellungen übersteigen.

### **Steuerliche Risiken**

Die steuerlichen Strukturen der TAG sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Restriktionen zur sogenannten „Zinsschranke“, die Regelungen der sogenannten „erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz“ und die Nutzung von Verlustvorträgen von wesentlicher Relevanz.

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eigenkapitalquote für Zinsschranken-zwecke kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung einen zumindest teilweisen Betriebsausgabenabzug von Zinsaufwendungen versagt. Die ebenfalls für viele Konzerngesellschaften relevante Inanspruchnahme der gewerbsteuerlichen Kürzung um Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft, die teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet sind und im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen würde. Weiterhin wurden in der Vergangenheit Gesellschaften erworben, die teilweise über steuerliche Verlust- oder Zinsvorträge verfügten. Hinsichtlich des Umfangs des Untergangs solcher Vorträge aufgrund des Anteilseignerwechsels könnten seitens der Finanzverwaltung abweichende Auffassungen vertreten werden. Zudem waren in den vergangenen Geschäftsjahren die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (zum Beispiel nach § 6b EStG) und die Möglichkeit für grunderwerbsteuerfreie Anteilserwerbe von Immobilienobjektgesellschaften bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.

Das Steuerrecht in Polen ist geprägt von Veränderungen in der jüngeren Vergangenheit. Zu vielen Regelungen bestehen Rechtsunsicherheiten, die aus einem unklaren Wortlaut und mangelnden Verlautbarungen der Finanzverwaltung über deren Anwendung resultieren. Innerhalb der Vantage-Gruppe sind dadurch insbesondere steuerliche Risiken aus der Ermittlung angemessener Verrechnungspreise, aus der Bestimmung der Höhe abziehbarer Vorsteuerbeträge sowie lohnsteuerliche Risiken denkbar.

Für die vorstehend genannten Risiken, die insgesamt als gering bis mittel eingestuft werden, sind zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen und, sofern die gebildeten Rückstellungen sich als nicht ausreichend erweisen, die Erreichbarkeit der Prognosen für den FFO I oder auch den NTA gefährden könnten.

#### **Weitere sonstige Risiken**

Weitere Risikofelder betreffen IT-Risiken, Datenqualitätsrisiken, Datenschutzrisiken und Personalrisiken.

**IT-Risiken** beschreiben das Risiko, dass das IT-System durch Ausfallzeiten nicht bzw. in Spitzenzeiten nicht ausreichend zur Verfügung steht und Cyber-Attacken nicht rechtzeitig erkannt werden mit nicht absehbaren Folgen auf die Beseitigung bzw. Schädigung des Systems.

**Datenqualitätsrisiken** betreffen das Risiko, dass die in den diversen DV-Systemen eingepflegten Daten durch Anwendungsfehler, Nichtbeachtung von Buchungs- und/oder Arbeitsanweisungen verfälscht, gelöscht bzw. falsch interpretiert werden. Dadurch kann der betriebliche Ablauf entscheidend gestört bzw. es könnten ungünstige Schlüsse und Entscheidungen abgeleitet werden.

**Datenschutzrisiken** bestehen darin, dass Daten aus Datenbanken in falsche Hände gelangen und zu Ungunsten der TAG missbraucht werden können. Das Risiko bezieht sich sowohl auf die Vertraulichkeit nach innen als auch auf den Zugriffsschutz gegenüber externen Dritten.

Unter dem **Personalrisiko** werden sämtliche Risiken verstanden, die zu zusätzlichen direkten oder indirekten Personalaufwendungen führen können. Weitere Risiken können sich aus Risiken aus der nicht bzw. nicht rechtzeitigen Besetzung von Stellen sowie dem Mitarbeiterausfall in Abteilungen und den damit verbundenen Störungen auf den Betriebsablauf ergeben.

Die vorstehenden sonstigen Risiken werden aus Sicht des Vorstands als derzeit gering und zukünftig steigend eingeschätzt.

#### **Zusätzliche Risiken aus Sicht der TAG Immobilien AG als Konzernholding**

Die im Einzelabschluss ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen sind maßgeblich von den Ergebnissen der jeweiligen Tochtergesellschaft abhängig. Das Bewertungsrisiko im Zusammenhang mit den Anteilen an verbundenen Unternehmen erstreckt sich daher insbesondere auch auf die von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienbestände. Zu den diesbezüglichen Bewertungsrisiken im Immobilienbestand wird auf die Ausführungen in dem Abschnitt „Portfoliobewertungsrisiken“ verwiesen. Darüber hinaus bestehen Bewertungsrisiken hinsichtlich der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Weiterhin könnten sich aus gewährten Patronatserklärungen oder anderen Haftungsübernahmen (Bürgschaften sowie Verlustausgleichsverpflichtungen aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen) zugunsten verbundener Unternehmen Risiken ergeben.

Die vorstehend genannten Risiken werden insgesamt aufgrund der weiterhin starken Ergebnissituation der Tochtergesellschaften, die aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten sowie aus dem nach wie vor attraktiven Zinsumfeld resultiert, als gering eingestuft.

Darüber hinaus hält die TAG seit dem Geschäftsjahr 2020 Bestände an polnischen Zloty zur Finanzierung der Aktivitäten der polnischen Tochtergesellschaften. Zu den diesbezüglichen Ausführungen wird auf den Abschnitt „Währungsrisiken“ verwiesen.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Das Portfolio der TAG in Deutschland befindet sich an verschiedenen Standorten, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Aufgrund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und wesentlichen Niederlassungen in den derzeit zehn LIM-Regionen können nach Einschätzung des Vorstands Marktströmungen frühzeitig erkannt und auf diese schneller reagiert werden, als es Wettbewerbern möglich ist. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen aus unserer Sicht, kontinuierlich attraktive Renditen und steigende Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG das aktive Immobilienmanagement dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung unserer Strategie des Wachstums auf Basis der einzelnen Aktie und der Verbesserung unserer Kapitalmarktposition weist die TAG nach Einschätzung des Vorstands eine solide Finanzstruktur auf. Der Konzern ist stabil finanziert. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist nach unserer Einschätzung bei Banken und anderen Fremdkapitalgebern etabliert. Alle diese Fakten bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden nach Einschätzung des Vorstands auch zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

Konkrete Chancen der künftigen Entwicklung bestehen insbesondere dann, wenn sich die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in kleineren und mittelgroßen Städten sowie im Umfeld großer Metropolen auch in den Folgejahren fortsetzt. Hierfür bestehen angesichts der jüngsten positiven demografischen Entwicklungen, auch vieler ostdeutscher Städte, und angesichts der nur geringen Neubauzahlen gute Aussichten. Dies wird aus unserer Sicht auch in Zukunft zu steigenden Mieten und fallenden Leerständen beitragen. Wesentliche negative Effekte auf diese Einschätzung aus der noch immer andauernden Covid-19-Pandemie sind bisher nicht erkennbar. Die diesbezüglichen Chancen auf eine weiterhin gute operative Entwicklung werden als mittel bis hoch eingestuft.

In Bezug auf die bereits dargestellten Prognosen besteht hierdurch auch die Chance, die für das Geschäftsjahr 2022 geplanten Werte für die Mieten, den Leerstand und damit auch den FFO I zu übertreffen. Weiterhin könnten sich höhere Mieten, wie auch ein weiterhin niedriges Zinsniveau, positiv auf die Immobilienbewertung und damit auf den NTA auswirken.

Immobilienbewertungseffekte sowie Portfoliozukäufe werden in der Unternehmensplanung der TAG nicht berücksichtigt. So führen Bewertungseffekte und Bestandsakquisitionen zu Chancen, dass die Prognosen übertroffen werden.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen fokussiert. Mit der Akquisition von Vantage hatte die TAG einen Einstieg in den polnischen Wohnimmobilienmarkt getätigt. Aufgrund des in den letzten Jahren starken Wirtschaftswachstums, der gestiegenen Kaufkraft und der anhaltenden Urbanisierung ist Polen zu einem begehrten Markt für Investoren geworden. Die derzeitige Wohnungsknappheit in den polnischen Großstädten hat sowohl die Preise für Wohnungen als auch die Mieten steigen lassen. Vor allem die Mieten in den Großstädten haben sich seit 2015 deutlich über den entsprechenden Wachstumsraten in anderen großen europäischen Märkten erhöht. Durch die Übernahme von ROBYG kann die TAG das Wachstum ihres bereits bestehenden polnischen Geschäfts wesentlich beschleunigen.

Mit dem Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A. verfügt die TAG mit der bereits bestehenden Plattform durch Vantage über die Möglichkeit, der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt, sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufssegment, zu werden.

Mittelfristig, d.h. innerhalb der nächsten sechs bis sieben Jahre, sollen in Polen ca. 20.000 Wohnungen für den Vermietungsbestand erworben bzw. errichtet werden.

Darüber hinaus wird es in Polen auch zukünftig Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer geben. Erste Mieteinnahmen werden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte seit Juni 2021 erzielt. Vor diesem Hintergrund wird der FFO I der TAG im Geschäftsjahr 2021 nur in geringem Umfang durch die Akquisitionen in Polen beeinflusst. Für die Folgejahre wird der Beitrag zum FFO I kontinuierlich zunehmen. Die Chancen, aus der Geschäftstätigkeit in Polen, neben dem bereits bestehendem attraktiven Verkaufsgeschäft, mittelfristig wesentliche Mieteinnahmen und wesentliche FFO I-Beiträge zu erzielen, werden als hoch betrachtet.

## **Gesamteinschätzung des Vorstands**

Im Einklang mit der sehr positiven Unternehmensentwicklung hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Neue Risiken, die zum einen pandemiebedingt sind und zum anderen aus der neuen Geschäftstätigkeit in Polen resultieren, werden kontinuierlich überwacht und gesteuert. Die TAG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatzes der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

## **INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT BEZOGEN AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS**

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems umfasst alle Prozesse, die auf die Wirksamkeit und die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs ausgerichtet sind zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und unter Berücksichtigung der für das Unternehmen geltenden gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Regelungen.

Sämtliche wesentlichen Prozesse des Konzerns sind in einem einheitlichen Prozesshandbuch definiert und dokumentiert. Diese Prozesse enthalten präventive, überwachende und aufdeckende Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen. Das wären zum Beispiel Maßnahmen wie IT-gestützte und manuelle Genehmigungsprozesse, Funktionstrennung, Zugriffsbeschränkungen und Berechtigungskonzepte in der IT-Landschaft. Aktualisierungen und Weiterentwicklungen der dokumentierten Prozesse erfolgen in einem fortlaufenden Verfahren.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Der Bereich Konzernrechnungswesen gibt einheitliche Regelungen hinsichtlich Kontierung, der Auslegung der Rechnungslegungsvorschriften und der Prozessschritte vor. Die Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen sowie die Beurteilung von Sachverhalten werden ebenfalls zentral gesteuert und qualitätsgesichert.

Alle Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter\*innen erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, zum Beispiel die Mietenbuchhaltung in den konzerneigenen Shared Service Centern, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung im Konzernrechnungswesen. Bis auf die Buchhaltung der polnischen Gesellschaften werden alle Abschlüsse wie im Vorjahr konzerneinheitlich in einem ERP-System (SAP-Promos) erstellt. Die Übernahme der Datenmeldungen der ausländischen Gesellschaften in den Konzernabschluss erfolgt in einem strukturierten Prozess.

Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So ermitteln unabhängige Bewertungsgutachter die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden mithilfe externer Dienstleister berechnet, ebenso unterstützen Sachverständige bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen. Die Ergebnisse der Gutachten werden intern analysiert und qualitätsgesichert, bevor eine Übernahme in den Abschluss erfolgt.

Wesentliche immobilienwirtschaftliche Kennzahlen, Entwicklungen im Finanzierungs- und Liquiditätsbereich sowie die Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften und des Gesamtkonzerns werden vom Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben und Vorperioden abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Reporting dem Vorstand vorgelegt und auch an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Über die direkt dem Vorstand zugeordnete Interne Revision werden laufend prozessunabhängige Prüfungen auf Basis eines Prüfungsplans durchgeführt. Die Interne Revision bewertet mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des Steuerungs- und Überwachungssystems einschließlich der Kontrollen. Insbesondere umfassen die Aufgaben die Untersuchung, Bewertung und Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems einschließlich des Rechnungslegungssystems.

## **ANGABEN NACH § 289A HGB UND § 315A ABS. 1 HGB**

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264 d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 289a HGB sowie nach § 315a Abs. 1 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Bei den folgenden Angaben sind die Verhältnisse zugrunde gelegt worden, die zum 31. Dezember 2021 bestanden haben:

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag unverändert zum Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr eingeteilt in 146.498.765 Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

### **Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien**

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben. So unterliegen Aktionär\*innen unter bestimmten Voraussetzungen einem Stimmverbot gemäß § 136 AktG. Aus den eigenen Aktien von aktuell 119.264 (Vorjahr: 203.884) Stück, die für die Ausgabe als Belegschaftsaktien und für die langfristige variable Vorstandsvergütung vorgesehen sind, steht ihr gemäß § 71b AktG kein Stimmrecht zu. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Die Aktionär\*innen der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

### **Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10%**

Der Gesellschaft ist nach den ihr vorliegenden Meldungen nach den Vorschriften des WpHG zum Stichtag keine Beteiligung von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt.

### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

### **Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmer\*innen**

Arbeitnehmer\*innen, die am Kapital der TAG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionär\*innen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

### **Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen**

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf Grundlage der §§ 84, 85 AktG sowie auf Grundlage der Satzung der Gesellschaft. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernennen. Hiervon hat der Aufsichtsrat bislang keinen Gebrauch gemacht. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG und den Regelungen der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemäß § 11 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung der Satzung betreffen. § 20 der Satzung

sieht entsprechend § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG vor, dass – soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegensprechen – ein satzungsändernder Hauptversammlungsbeschluss grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird.

Eine größere Kapitalmehrheit in Höhe von 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals sieht das Gesetz an mehreren Stellen vor, zum Beispiel für bestimmte Kapitalmaßnahmen und den Ausschluss von Bezugsrechten.

### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien**

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 wurde das am 23. Mai 2018 beschlossene „Genehmigte Kapital 2018“ aufgehoben und durch das „Genehmigte Kapital 2021“ ersetzt. Auf der Grundlage des „Genehmigten Kapital 2021“ ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 10. Mai 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Das Bezugsrecht der Aktionäre kann in bestimmten, in der Satzung geregelten Fällen mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die neuen Aktien entfällt, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, darf sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung insgesamt 10% des Grundkapitals nicht übersteigen.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 wurde das von der Hauptversammlung am 23. Mai 2018 beschlossene „Bedingte Kapital 2018/I“ als „Bedingtes Kapital 2021/I“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 23. Mai 2018 und vom 11. Mai 2021 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 hat darüber hinaus die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erneuert und diese in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 10. Mai 2023 beschlossen. Diese Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Sie umfasst neben den üblichen, gesetzlich vorgegebenen Verwendungsmöglichkeiten auch die Ermächtigung, die Aktien im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zuzusagen und zu übertragen. Von dieser neuen Ermächtigung hat die Gesellschaft noch nicht Gebrauch gemacht. Der Bestand eigener Aktien, die aufgrund der vorangegangenen Ermächtigung vom 17. Juni 2016 gehalten werden, betrug zum 31. Dezember 2021 insgesamt 119.264 (Vorjahr: 203.884) Stück TAG-Aktien. Auf die diesbezüglich gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im Anhang zum Jahresabschluss nach HGB der TAG Immobilien AG vorzunehmenden Angaben wird an dieser Stelle verwiesen.

**Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 65,0 Mio. (Vorjahr: EUR 40,0 Mio.), die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der TAG Immobilien AG die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben könnten. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften und in deren allgemeinen Bedingungen enthalten, die in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen könnten.

Die beiden begebenen Unternehmensanleihen über insgesamt EUR 250,0 Mio. sowie die begebenen Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 294,0 Mio. sehen für den Kontrollwechsel besondere Regelungen vor; danach ist die Gesellschaft zu den in den Bedingungen der Anleihe bzw. der Schuldscheindarlehen näher festgelegten Einzelheiten zum Rückkauf verpflichtet. In Bezug auf die im Geschäftsjahr 2020 emittierte Wandelschuldverschreibung 2020/2026 über EUR 470,0 Mio., bestehen im Falle eines Kontrollwechsels besondere Wandlungsmöglichkeiten beziehungsweise Anpassungen des Wandlungspreises für die Inhaber der Wandelanleihe.

Die im Rahmen einer Übertragung von insgesamt 10,1% der Aktien einer Tochtergesellschaft auf Mitinvestor\*innen in den Jahren 2016 und 2018 getroffenen Absprachen sehen ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels im Gesellschafterkreis der TAG vor. Den Mitinvestor\*innen stehen in diesem Fall Veräußerungsrechte zu, sie können über diese Rechte ihre Beteiligung an der Tochtergesellschaft vorzeitig beenden, eventuelle Wertverluste wären dabei durch die TAG auszugleichen.

Darüber hinaus bestehen für die Brückenfinanzierung in Höhe von bis zu EUR 750,0 Mio. zum Erwerb der Anteile an der ROBYG S.A. Regelungen, die für den Fall eines Kontrollwechsels Neuverhandlungen bzw. das Recht zum Rücktritt vom Vertrag durch die finanzierenden Banken vorsehen.

Im Übrigen steht den Mitgliedern des Vorstands für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung dieses Rechts eine Ausgleichszahlung zu, deren Höhe sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrages orientiert. Es wird insoweit auf den noch folgenden Vergütungsbericht verwiesen.

**Entschädigungsvereinbarung in der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmer\*innen getroffen sind**

Über das bereits im vorstehenden Absatz genannte Sonderkündigungsrecht der Vorstände hinaus bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmer\*innen getroffen wurden.

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F HGB UND § 315D HGB<sup>1</sup>

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen der §§ 289f, 315d HGB, die nicht Bestandteil dieses zusammengefassten Lageberichts ist, ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

## BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (AKTIENRECHTLICHER VERGÜTUNGSBERICHT NACH § 162 AKTG)<sup>2</sup>

### Definition von „gewährt und geschuldet“ im Sinne des § 162 Abs. 1 AktG

Für den folgenden Vergütungsbericht werden gewährte Zuwendungen als im Geschäftsjahr zugeflossen definiert. Auf freiwilliger Basis wird darüber hinaus auch die im jeweiligen Geschäftsjahr erdiente Vergütung der Vorstandsmitglieder dargestellt.

### Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 20. Die Gesellschaft schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) ab und übernimmt die Prämie. Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung (TEUR 30), der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von TEUR 175.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung, der Vorsitzende erhält TEUR 75, die weiteren Mitglieder, mit Ausnahme des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, jeweils TEUR 5. Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten, sofern nicht wie in der Vergangenheit auf eine Inrechnungstellung verzichtet wird, ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Sitzung.

Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 354) zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer. Die Aufsichtsratsvergütung verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	105	105
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Prof. Dr. rer. pol. Kristin Wellner	25	22
Harald Kintzel (bis 22. Mai 2020 und ab 21. August 2020)	20	17
Katja Gehrmann (ab 21. August 2020 bis 21. Dezember 2021)	20	7
Fatma Demirbaga-Zobel (seit 22. Dezember 2021)	0	0
Marco Schellenberg (bis 22. Mai 2020)	0	8
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>354</b>

<sup>1</sup> Ungeprüfte Angaben

<sup>2</sup> Ungeprüfte Angaben

### **Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung**

Entsprechend der Anregungen im Deutschen Corporate Governance Kodex sind für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich feste Vergütungsbestandteile nebst etwaigem Sitzungsgeld, Auslagenersatz sowie Versicherungsschutz, nicht aber variable Vergütungsbestandteile vorgesehen. Die Fixvergütung stärkt die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder und leistet so einen mittelbaren Beitrag zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft.

## **Vergütungssystem für den Vorstand**

### **Grundsätzliches Vergütungssystem**

Die Vorstände der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine variable Vergütung, die zum Teil in bar ausgezahlt und zum Teil in Form von TAG-Aktien gewährt wird.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wird. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Zum Teil bestehen für die Mitglieder des Vorstands noch Pensionsansprüche aus einer Zeit vor ihrer Tätigkeit für den TAG-Konzern, die zwar unverfallbar sind, jedoch seitdem keine neuen Ansprüche mehr mit sich bringen.

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung eines Vorstands-/Geschäftsführungs- oder eines Aufsichtsratsmandats in anderen Konzerngesellschaften stehen den Mitgliedern des Vorstands keine weiteren Tantiemen oder zusätzliche Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der Ebene der TAG Immobilien AG festgelegt und dieser belastet. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile beziehungsweise noch nicht zugewiesener Aktienvergütungen. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), z.B. durch die Verschmelzung auf oder den Erwerb der Mehrheit der Stimmrechte durch Dritte, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer drei- bzw. sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so enthalten die Vorstandsverträge Regelungen, die entweder als Bruttoabfindung den Betrag, der als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustände, vorsehen oder eine Bruttoabfindung, die sich in den letzten 24 Monaten pro rata temporis in Bezug auf ein volles Bruttojahresgehalt reduziert.

Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Brutto-Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen.

### Einzelheiten der variablen Vergütung („Altregelung“)

Die seit dem Geschäftsjahr 2018 und auch für das Geschäftsjahr 2020 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen orientiert und als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen ist, sowie dem
- „Long Term Incentive Plan“ (LTIP), der sich am „Total Shareholder Return“ (TSR, als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) in einem dreijährigen Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Die Festlegung des STIP erfolgt auf Basis der nachstehend aufgeführten Kriterien:

- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende; jede Erhöhung des NAV je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 750,00 multipliziert)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr (jede Erhöhung des FFO I je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 7.500,00 multipliziert)
- Erhöhung des EBT je Aktie im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente (jede Erhöhung des EBT je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 3.000,00 multipliziert)

Die Auszahlung der Barvergütung aufgrund des STIP erfolgt in voller Höhe nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahres und ist der Höhe nach auf TEUR 125 p.a. begrenzt (cap). Dies ist zugleich die Zielgröße für den STIP, was einer durchschnittlichen Steigerung der vorstehenden Kriterien für die Bestimmung der variablen Vergütung nach dem STIP im Jahresvergleich 2018 zu 2019 bzw. 2019 zu 2020 von rund 5,3% bzw. 4,6% entspricht.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) erfolgt demgegenüber in Aktien der TAG, deren Anzahl sich am TSR in einem Dreijahreszeitraum bemisst. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in einem jeweils jährlich neu beginnenden Dreijahreszeitraum und andererseits relativ in Bezug auf die Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peergroup) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss eines Dreijahreszeitraums. Der Ziel-TSR für den dreijährigen Performance-Zeitraum wurde mit 30% festgelegt und führt zu folgenden Vergütungen:

- Entspricht der Ist-TSR dem Ziel-TSR, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 150 p.a.
- Liegt der Ist-TSR über oder unter dem Ziel-TSR, wird der Betrag entsprechend linear berechnet beziehungsweise angepasst (bei einem Ist-TSR von 20 % ergibt sich zum Beispiel eine LTIP-Aktienvergütung von  $20/30 \times \text{TEUR } 150 = \text{TEUR } 100$ ).
- Ist der Ist-TSR negativ, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 0.

Der Ist-TSR wird mit dem Ergebnis der Peergroup verglichen und, wenn der Ist-TSR mindestens 2% besser beziehungsweise 2% schlechter ausfällt, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt: Ist der Ist-TSR besser als die Performance der Peergroup, wird ein Zuschlag in Höhe von 25% angesetzt, im Falle einer schlechteren Performance ein Abschlag in Höhe von 25%. Die Peergroup wird aus börsennotierten Immobiliengesellschaften, die als Bestandhalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen, zusammengestellt. Analog zu den beiden Vorjahren umfasste die Peergroup im Geschäftsjahr 2020 folgende Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Grand City Properties S.A. sowie Adler Group S.A. (vormals ADO Properties S.A.) und Adler Real Estate AG. Dabei erfolgt eine Gleichgewichtung der genannten Unternehmen.

Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP ist der Höhe nach auf TEUR 300 p.a. begrenzt (cap). Die Übertragung der durch den LTIP dem Vorstand zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung nach Ablauf des jeweiligen Dreijahreszeitraums. Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu übertragenden TAG-Aktien ist der VWAP der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Schluss des jeweiligen Geschäftsjahres.

### **Einzelheiten der variablen Vergütung („Neuregelung“)**

Gemäß § 87 Abs. 1 AktG müssen die Gesamtbezüge eines Vorstandsmitglieds in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage der Gesellschaft stehen und dürfen die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Die Vergütungsstruktur ist nicht nur an einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung, sondern, nach dem zum 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) auch an einer langfristigen Entwicklung der Gesellschaft auszurichten. Variable Vergütungsbestandteile sollen eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben; für außerordentliche Entwicklungen soll eine Begrenzungsmöglichkeit vereinbart werden.

Neben dem ARUG II ist mit Wirkung zum 20. März 2020 eine Neufassung des Deutsche Corporate Governance Kodex (nachstehend „DCGK“ genannt) bekannt gegeben worden, die dezidierte Empfehlungen für die Ermittlung der variablen Vorstandsvergütung enthält. Vor diesem Hintergrund hat sich zunächst der Personalausschuss des Aufsichtsrats der TAG mit einer Fortschreibung und Anpassung der seit dem 11. Dezember 2017 bestehenden, von der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahre 2018 gebilligten Regelung zur Festlegung der variablen Vorstandsvergütung (nachstehend auch „Altregelung“) befasst und die nachfolgenden Regelungen – im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern – mit Wirkung ab dem 1. Januar 2021 verabschiedet. Die Billigung durch die Hauptversammlung erfolgte am 11. Mai 2021.

Die seit dem Geschäftsjahr 2021 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen und dem Erreichen nicht-finanzieller Ziele orientiert und als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen ist, sowie dem
- „Long Term Incentive Plan“ (LTIP), der sich am „Total Shareholder Return“ (TSR, als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) in einem drei- bzw. vierjährigen Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Die Festlegung des STIP erfolgt auf Basis der nachstehend aufgeführten Kriterien:

- Entwicklung des EPRA NTA je Aktie im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende; jede Erhöhung des NTA je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 200,00 multipliziert)
- Erhöhung des FFO I je Aktie im Geschäftsjahr (jede Erhöhung des FFO I je Aktie um EUR 0,01 wird dabei mit EUR 17.750,00 multipliziert)
- Erreichen nicht-finanzieller Ziele, deren Erreichen anhand der Risikoeinschätzung einer externen ESG-Ratingagentur zwischen „vernachlässigbar“ bis „hoch“ definiert wird. Die Vergütung für das Erreichen der nicht-finanziellen Ziele liegt zwischen TEUR 25 („vernachlässigbar“) und keiner Vergütung („hoch“)
- Erreichen individueller Ziele, die zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dem Vorstandsmitglied vereinbart werden und die sich an den jeweiligen Aktivitäten der TAG und ihrer Geschäftsstrategie unter Einbezug einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientieren sollen. Je nach Grad der Zielerreichung kann die variable Vergütung auf Basis der vorstehenden Kriterien um bis zu 10% erhöht, unverändert oder um bis zu 10% reduziert werden.

Die Auszahlung der Barvergütung aufgrund des STIP erfolgt in voller Höhe nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahres und ist der Höhe nach auf TEUR 200 p.a. begrenzt (cap). Die Zielgröße für den STIP beträgt TEUR 150 p.a.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) erfolgt demgegenüber in Aktien der TAG, deren Anzahl sich am TSR in einem Dreijahreszeitraum (erstmaliger Performance-Zeitraum) bzw. einem Vierjahreszeitraum (folgende Performance-Zeiträume) bemisst. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in einem jeweils jährlich neu beginnenden Drei- bzw. Vierjahreszeitraum und andererseits relativ in Bezug auf die Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peergroup) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss des Performance-Zeitraums. Der Ziel-TSR für den dreijährigen Performance-Zeitraum wurde mit 30%, für den vierjährigen Performance-Zeitraum mit 40% festgelegt und führt zu folgenden Vergütungen:

- Entspricht der Ist-TSR dem Ziel-TSR, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 250 p.a.
- Liegt der Ist-TSR über oder unter dem Ziel-TSR, wird der Betrag entsprechend linear berechnet beziehungsweise angepasst (bei einem Ist-TSR von 20 % in einem vierjährigen Performance-Zeitraum ergibt sich zum Beispiel eine LTIP-Aktienvergütung von  $20/40 \times \text{TEUR } 250 = \text{TEUR } 125$ ).
- Ist der Ist-TSR negativ, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 0.

Der Ist-TSR wird mit dem Ergebnis der Peergroup verglichen und, wenn der Ist-TSR mindestens 2% besser beziehungsweise 2% schlechter ausfällt, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt: Ist der Ist-TSR besser als die Performance der Peergroup, wird ein Zuschlag in Höhe von 25% angesetzt, im Falle einer schlechteren Performance ein Abschlag in Höhe von 25%. Die Peergroup wird aus börsennotierten Immobiliengesellschaften, die als Bestandhalter über wesentliche Wohnimmobilien in Deutschland verfügen, zusammengestellt. Derzeit umfasst die Peergroup folgende Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Grand City Properties S.A. sowie Adler Group S.A. Dabei erfolgt eine Gleichgewichtung der genannten Unternehmen.

Die variable Aktienvergütung in Form des LTIP ist der Höhe nach für den dreijährigen Performance-Zeitraum auf TEUR 400 p.a. begrenzt (cap), für die folgenden vierjährigen Performance-Zeiträume auf TEUR 500 p.a. Die Übertragung der durch den LTIP dem Vorstand zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung nach Ablauf des jeweiligen Dreijahreszeitraums. Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu übertragenden TAG-Aktien ist der VWAP der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Schluss des jeweiligen Geschäftsjahres.

### **Bezüge des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr**

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden, belaufen sich auf TEUR 2.538 (Vorjahr: TEUR 1.844).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 4.974 (Vorjahr: TEUR 2.264) und beinhalten in Höhe von TEUR 3.306 (Vorjahr: TEUR 594) den Wert der im Rahmen der Auszahlung von langfristigen Vergütungsbestandteilen zugeteilten Aktien, in 2021 insbesondere des LTIP 2018–2020.

Der Gesamtaufwand der aktienbasierten Vergütung, der im Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde, entspricht jeweils der in der Tabelle dargestellten erdienten mehrjährigen variablen Vergütung. Die Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO				Dr. Harboe Vaagt CLO			
	2020 (Ist)	2021 (Ist)	2021 (Min.)	2021 (Max.)	2020 (Ist)	2021 (Ist)	2021 (Min.)	2021 (Max.)	2020 (Ist)	2021 (Ist)	2021 (Min.)	2021 (Max.)
<b>Im Geschäftsjahr erdiente Zuwendungen</b>												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	15	15	15	15	7	7	7	7	13	11	11	11
<b>Summe</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>433</b>	<b>431</b>	<b>431</b>	<b>431</b>
Einjährige variable Vergütung	125	200	0	200	125	200	0	200	125	200	0	200
Mehrjährige variable Vergütung	58	215	0	400	58	215	0	400	58	215	0	400
<b>Summe</b>	<b>183</b>	<b>415</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>183</b>	<b>415</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>183</b>	<b>415</b>	<b>0</b>	<b>600</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>618</b>	<b>850</b>	<b>435</b>	<b>1.035</b>	<b>610</b>	<b>842</b>	<b>427</b>	<b>1.027</b>	<b>616</b>	<b>846</b>	<b>431</b>	<b>1.031</b>
<b>relativer Anteil Festvergütung</b>	<b>70%</b>	<b>51%</b>	<b>100%</b>	<b>42%</b>	<b>70%</b>	<b>51%</b>	<b>100%</b>	<b>42%</b>	<b>70%</b>	<b>51%</b>	<b>100%</b>	<b>42%</b>
<b>relativer Anteil variable Vergütung</b>	<b>30%</b>	<b>49%</b>	<b>0%</b>	<b>58%</b>	<b>30%</b>	<b>49%</b>	<b>0%</b>	<b>58%</b>	<b>30%</b>	<b>49%</b>	<b>0%</b>	<b>58%</b>
<b>Im Geschäftsjahr zugeflossene (gewährte) Zuwendungen</b>												
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
Nebenleistungen	15	15	15	15	7	7	7	7	13	11	11	11
<b>Summe</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>435</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>433</b>	<b>431</b>	<b>431</b>	<b>431</b>
Einjährige variable Vergütung	125	125	0	125	125	125	0	125	125	125	0	125
Mehrjährige variable Vergütung (2017-2020) (Vorjahr: 2016)	198	1.102	0	1.150	198	1.102	0	1.150	198	1.102	0	1.150
<b>Summe</b>	<b>323</b>	<b>1.227</b>	<b>0</b>	<b>1.275</b>	<b>323</b>	<b>1.227</b>	<b>0</b>	<b>1.275</b>	<b>323</b>	<b>1.227</b>	<b>0</b>	<b>1.275</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>758</b>	<b>1.662</b>	<b>435</b>	<b>1.710</b>	<b>750</b>	<b>1.654</b>	<b>427</b>	<b>1.702</b>	<b>756</b>	<b>1.658</b>	<b>431</b>	<b>1.706</b>
<b>Anzahl Aktien</b>	<b>10.617</b>	<b>24.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.617</b>	<b>24.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.617</b>	<b>24.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Erläuterung zur Anwendung der Leistungskriterien im Geschäftsjahr 2021

Für die Darstellung der Leistungskriterien der im Geschäftsjahr 2021 zugeflossenen variablen Vergütungsbestandteile gelten für den STIP die Kennzahlen des Geschäftsjahres 2020. Für den LTIP werden die Bezugselemente separat dargestellt.

#### STIP

Für ein Erreichen der Leistungskriterien war ein NAV je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 21,40 (IST: EUR 22,18 je Aktie), ein FFO I je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 1,15 (IST: EUR 1,18 je Aktie) und ein EBT je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 von EUR 1,16 (IST: EUR 1,38 je Aktie) erforderlich. Für den STIP kam der Cap von TEUR 125 je Vorstandsmitglied zur Anwendung.

## LTIP

In 2021 kamen regulär die Ansprüche aus der Vorstandsvergütung für 2017 und 2018 zur Abgeltung. Für die Übertragung von Aktien aus dem Jahr 2017 lief im Geschäftsjahr 2021 die Sperrfrist von drei Jahren ab. Der Anspruch aus 2018 basiert auf dem Performance-Zeitraum 2018–2020, in dem ein IST-TSR von 75,9% und somit die maximale Vergütung (Cap) erreicht wurde. Für die Ansprüche aus der Vorstandsvergütung für die Jahre 2019 und 2020, die vorzeitig abgelöst wurden und deren Performance-Zeitraum noch nicht abgeschlossen war, kam der Cap ebenfalls zur Anwendung.

Das maßgebliche Vergütungssystem wurde damit im Geschäftsjahr 2021 eingehalten. Es wurden keine variablen Vergütungsbestandteile zurückgefordert.

**Vergleichende Darstellung gem. § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 AktG**

Für die vergleichende Darstellung wurden für die durchschnittliche Arbeitnehmervergütung alle operativen und zentralen Bereiche der TAG Immobilien AG einbezogen. Als Basis für die durchschnittlichen FTEs (Full Time Equivalents) wurden alle aktiven Arbeitnehmer\*innen berücksichtigt (ohne Auszubildende). Handwerker\*innen und Hausmeister\*innen sind ausschließlich in den Servicegesellschaften angestellt.

Für die Entwicklung der Vorstandsbezüge wurden die im Geschäftsjahr zugeflossenen Beträge angegeben.

Der NAV je Aktie ebenso wie das EBT je Aktie wurden letztmalig für das Geschäftsjahr 2020 ermittelt. Der NAV je Aktie wurde im Geschäftsjahr 2020 durch die Kennzahl NTA je Aktie abgelöst.

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Ertragsentwicklung</b>					
Jahresergebnis TAG AG in TEUR	76.295	27.277	66.375	34.910	104.597
Veränderung prozentual	-	-64,25%	143,34%	-47,40%	199,62%
FFO I je Aktie	0,87	1,00	1,10	1,18	1,24
FFO I je Aktie: Veränderung prozentual	-	14,94%	10,00%	7,27%	5,08%
FFO I je Aktie	13,80	17,32	20,45	22,18	-
NAV je Aktie: Veränderung prozentual	-	25,51%	18,07%	8,61%	-
FFO I je Aktie	-	17,35	20,22	21,95	25,79
NTA je Aktie: Veränderung prozentual	-	0,00%	16,54%	8,56%	17,49%
FFO I je Aktie	0,72	0,98	1,11	1,38	-
EBT je Aktie: Veränderung prozentual	-	36,11%	13,27%	24,32%	-
<b>Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung</b>					
Zentral / operativ	53.915	54.687	55.344	56.226	57.563
Veränderung prozentual	-	1,43%	1,20%	1,59%	2,38%
<b>Entwicklung der Vorstandsbezüge</b>					
in TEUR	1.814	2.132	2.070	2.264	4.974
Veränderung prozentual	-	17,53%	-2,91%	9,37%	119,70%
Claudia Hoyer	627	721	693	758	1.662
Claudia Hoyer Veränderung prozentual	-	14,99%	-3,88%	9,38%	119,26%
Martin Thiel	560	693	685	750	1.654
Martin Thiel Veränderung prozentual	-	23,75%	-1,15%	9,49%	120,53%
Harboe Vaagt	627	718	692	756	1.658
Harboe Vaagt Veränderung prozentual	-	14,51%	-3,62%	9,25%	119,31%

### Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung

Die variablen Vergütungsbestandteile sollen Anreize für eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der TAG und die Schaffung nachhaltiger Unternehmenswerte entlang der Wertschöpfungskette setzen, die Interessen der Aktionäre mit jenen des Vorstands weiter harmonisieren und zu einem langfristigen Engagement der Vorstandsmitglieder beitragen.

Die langfristigen Anteile an der variablen Vorstandsvergütung sollen die kurzfristigen übersteigen und die Unternehmensentwicklung in einem kurzfristigen, auf das jeweilige Geschäftsjahr bezogenen, und einem langfristigen vierjährigen Zeitraum reflektieren. Um der wachsenden Bedeutung der Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie gerecht zu werden, findet die Erreichung von nicht-finanziellen Zielen bei der Ermittlung der variablen Vergütung Berücksichtigung.

### Maximalvergütung

Das derzeitige Bruttojahresfestgehalt beträgt für alle Vorstandsmitglieder TEUR 420 p.a. Die Nebenleistungen, wie etwa die Bereitstellung eines Dienstwagens, belaufen sich auf bis zu maximal TEUR 20 p.a. je Vorstandsmitglied.

Im STIP beträgt die Zielvergütung je Vorstandsmitglied TEUR 150 und die Maximalvergütung (Cap) TEUR 200.

Im LTIP beläuft sich die Zielvergütung je Vorstandsmitglied auf TEUR 250. Im Zuge der Überleitung von der Altregelung zu dieser Neuregelung wurde für den Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2021, der in 2022 zur Abrechnung kommt, noch ein 3-jähriger Performance-Zeitraum mit einem Cap je Vorstandsmitglied von TEUR 400 festgelegt und für alle danach folgenden 4-jährigen Performance-Zeiträume, die in Folgejahren zur Abrechnung kommen, ein Cap von TEUR 500. Die jährliche Maximalvergütung je Vorstandsmitglied stellt sich, auch im Vergleich zu der im Geschäftsjahr 2020 gültigen Vergütung, wie folgt dar:

in EUR Mio.	2020	2021	2022
Bruttojahresgehalt	420	420	420
Nebenleistungen	20	20	20
STIP	125	200	200
LTIP	300	400	500
<b>Gesamt</b>	<b>865</b>	<b>1.040</b>	<b>1.140</b>

Um dem Aufsichtsrat die Möglichkeit zu geben, einem oder mehreren Vorstandsmitgliedern eine Gehaltserhöhung, sei es durch eine Anhebung des Bruttojahresgehalts, der Nebenleistungen oder der variablen Vergütungsbestandteile, zu gewähren, kann die jährliche Maximalvergütung je Vorstandsmitglied ab dem Jahr 2023 von TEUR 1.140 auf bis zu TEUR 1.200 erhöht werden.

Hamburg, 3. März 2022

**Claudia Hoyer**  
(COO)

**Martin Thiel**  
(CFO)

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditeliegenschaften	(1)	6.540.418	5.819.190
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	23.126	22.679
Sachanlagen	(3)	42.790	38.041
Nutzungsrechte	(4)	8.715	8.766
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	10.312	9.911
Latente Steuern	(6)	34.423	50.648
		<b>6.659.786</b>	<b>5.949.235</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	113.758	102.006
Andere Vorräte	(7)	77	165
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	19.718	17.697
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	25.932	2.215
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	32.976	28.448
Geleistete Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe	(10)	67.925	0
Liquide Mittel	(11)	96.455	324.320
		<b>356.841</b>	<b>474.851</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	(12)	<b>72.004</b>	<b>53.898</b>
		<b>7.088.632</b>	<b>6.477.985</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Eigenkapital</b>	(13)		
Gezeichnetes Kapital		146.380	146.295
Kapitalrücklage		519.901	519.899
Andere Rücklagen		-13.967	-9.371
Kumuliertes Konzernergebnis		2.387.434	1.945.792
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		3.039.748	2.602.615
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		89.797	78.913
		<b>3.129.544</b>	<b>2.681.528</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	1.927.868	1.888.823
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	542.742	442.459
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(14)	456.771	471.305
Derivative Finanzinstrumente	(14)	16.648	28.585
Rückstellungen für Pensionen	(15)	5.423	5.783
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(14)	25.550	21.023
Latente Steuern	(6)	682.025	570.711
		<b>3.657.027</b>	<b>3.428.690</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	138.642	89.101
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	3.536	53.459
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	(13)	1.022	94.059
Ertragsteuerschulden	(6)	9.584	15.545
Sonstige Rückstellungen	(16)	47.905	27.740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(17)	40.761	23.860
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(18)	59.537	63.205
		<b>300.986</b>	<b>366.969</b>
<b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen</b>	(12)	<b>1.075</b>	<b>798</b>
		<b>7.088.632</b>	<b>6.477.985</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2021	2020
Umsätze aus Vermietung		436.896	426.390
Wertminderungsaufwand		-3.893	-3.982
Aufwendungen aus Vermietung		-161.752	-158.314
<b>Mietergebnis</b>	(18)	<b>271.251</b>	<b>264.093</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		117.701	198.642
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-105.179	-152.175
<b>Verkaufsergebnis</b>	(19)	<b>12.522</b>	<b>46.467</b>
Umsätze aus Dienstleistungen		57.469	56.151
Wertminderungsaufwand		-416	-595
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-30.734	-29.442
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	(20)	<b>26.320</b>	<b>26.115</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(21)	7.615	6.174
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(22)	540.059	328.399
Personalaufwand	(23)	-63.026	-58.604
Abschreibungen	(2,3)	-8.840	-7.218
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(24)	-24.538	-22.180
<b>EBIT</b>		<b>761.363</b>	<b>583.246</b>
Sonstiges Finanzergebnis	(25)	3.091	-684
Zinsertrag	(25)	4.338	803
Zinsaufwand	(25)	-50.728	-107.159
<b>EBT</b>		<b>718.064</b>	<b>476.206</b>
Ertragsteuern	(6)	-132.466	-73.585
<b>Konzernergebnis</b>		<b>585.597</b>	<b>402.621</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(12)	15.142	9.100
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		570.455	393.521
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	(26)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		3,90	2,69
Verwässertes Ergebnis je Aktie		3,56	2,47

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2021	2020
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>585.597</b>	<b>402.621</b>
Sonstiges Ergebnis:			
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:			
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	(13)	-5.399	-11.704
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	654	0
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-4.745	-11.704
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>580.852</b>	<b>390.917</b>
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		565.860	383.114
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		14.992	7.803

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2021	2020
Konzernergebnis		585.597	402.621
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(26)	46.390	106.356
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	4.227	6.887
Abschreibungen	(2, 3, 4)	8.840	7.218
Sonstiges Finanzergebnis	(5)	-3.091	684
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(23)	-540.059	-328.399
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 20)	210	101
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		13	-5
Wertminderungen auf Forderungen	(19, 21)	4.309	4.577
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	128.239	66.698
Veränderungen der Rückstellungen	(15, 16)	19.805	4.900
Erhaltene Zinsen		244	470
Gezahlte Zinsen		-43.292	-44.726
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen		-34.876	-6.087
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		-22.457	42.699
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		9.927	-10.002
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>164.027</b>	<b>253.993</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 20)	47.198	27.507
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	(10)	-67.925	-129.512
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-240.775	-170.571
Im Rahmen von Unternehmenserwerben übernommene liquide Mittel		0	68.665
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	833	989
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	120	78
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	-11.674	-12.844
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-272.223</b>	<b>-215.688</b>

in TEUR	Anhang	2021	2020
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	(13)	0	-2.162
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	(13)	315	487
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	(14)	-1	-8
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	-100.000	-247.351
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(14)	149.800	300.596
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	(14)	-119.653	-261.056
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(14)	0	465.676
Dividendenzahlung	(13)	-128.814	-119.941
Einzahlungen von Minderheitsgesellschafter	(14)	113	0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	-5.117	-4.148
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(14)	240.633	198.734
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(14)	-153.019	-131.202
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(14)	-3.556	-2.851
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-119.299</b>	<b>196.774</b>
Zahlungswirksame Veränderungen		-227.495	235.079
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		320.019	88.686
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		1.576	-3.746
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>94.100</b>	<b>320.019</b>

## KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>146.295</b>	<b>519.899</b>	<b>1.035</b>	<b>-10.407</b>	<b>1.945.792</b>	<b>2.602.615</b>	<b>78.913</b>	<b>2.681.528</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	570.455	570.455	15.142	585.597
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-4.595	0	-4.595	-150	-4.745
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.595</b>	<b>570.455</b>	<b>565.860</b>	<b>14.992</b>	<b>580.852</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-498	0	0	0	-498	0	-498
Erwerb eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten Erwerb eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe eigener Aktien	13	302	0	0	0	315	0	315
Anteilsbasierte Vergütung	72	197	0	0	0	269	0	269
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-128.814	-128.814	0	-128.814
Erwerb von Tochtergesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkauf von Tochtergesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	-4.108	-4.108
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>146.380</b>	<b>519.901</b>	<b>1.035</b>	<b>-15.002</b>	<b>2.387.433</b>	<b>3.039.747</b>	<b>89.797</b>	<b>3.129.544</b>
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>146.337</b>	<b>522.985</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.672.212</b>	<b>2.342.569</b>	<b>51.667</b>	<b>2.394.236</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	393.521	393.521	9.100	402.621
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-10.407	0	-10.407	-1.297	-11.704
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10.407</b>	<b>393.521</b>	<b>383.114</b>	<b>7.803</b>	<b>390.917</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-689	0	0	0	-689	0	-689
Erwerb eigener Aktien	-100	-2.059	0	0	0	-2.159	0	-2.159
Kosten Erwerb eigener Aktien	0	-3	0	0	0	-3	0	-3
Ausgabe eigener Aktien	26	461	0	0	0	487	0	487
Anteilsbasierte Vergütung	32	141	0	0	0	173	0	173
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-119.941	-119.941	0	-119.941
Erwerb von Tochtergesellschaften	0	0	0	0	0	0	21.821	21.821
Verkauf von Tochtergesellschaften	0	0	0	0	0	0	-951	-951
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	-936	0	0	0	-936	-1.427	-2.363
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>146.295</b>	<b>519.899</b>	<b>1.035</b>	<b>-10.407</b>	<b>1.945.792</b>	<b>2.602.615</b>	<b>78.913</b>	<b>2.681.528</b>



# ANHANG

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, zum 31. Dezember 2021 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet.

Die TAG Immobilien AG ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen. Sie fungiert im Wesentlichen als Holdinggesellschaft des integrierten Konzerns und nimmt mit ihren Mitarbeiter\*innen alle wesentlichen Zentralfunktionen wahr. Die Immobilien der TAG Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 31. Dezember 2021 87.576 (Vorjahr: 88.313) Wohnungen und verfügte über eine vertragliche gesicherte Projektpipeline in Polen zum Bau von rund 12.100 Einheiten (Vorjahr: 8.700)

Die Gesellschaft ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 106718 und hat ihren Sitz unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Deutschland.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend EUR (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der TAG wurden durch den Vorstand am 3. März 2022 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Zum 31. Dezember 2021 werden insgesamt 101 (Vorjahr: 103) Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Im Geschäftsjahr wurden zwei Gesellschaften neu gegründet und somit in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Weiterhin wurden vier Gesellschaften im Konzern verschmolzen.

Die Anteilsbesitzliste wird als Anlage dargestellt, sie stellt einen integralen Bestandteil des Konzernanhangs dar. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch nehmen, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Tochterunternehmen. Beherrschung besteht insbesondere bei

- Verfügungsmacht über das Tochterunternehmen,
- Beteiligung an schwankenden Renditen und
- Einflussmöglichkeit auf die Renditen aufgrund der Verfügungsmacht.

Beherrschung kann neben der Stimmrechtsmehrheit auch durch die praktische Möglichkeit der maßgeblichen Einflussnahme auf ein Unternehmen erzielt werden. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung endet. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert klassifiziert.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Werden Anteile an bereits zuvor vollkonsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilswerb oder -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital erfasst.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Leistungserbringung oder Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden ebenfalls eliminiert.

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der TAG zuzurechnen sind, werden in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Bei Vereinbarung einer Garantiedividende über eine unkündbare Mindestvertragslaufzeit wird der Barwert der künftigen Zahlungen als Verbindlichkeit erfasst und die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter werden entsprechend reduziert.

Sofern den Minderheiten im Rahmen eines Abfindungsangebots ein Andienungsrecht eingeräumt wird, erfolgt eine Klassifizierung der Ansprüche als finanzielle Verbindlichkeit und die nicht-beherrschenden Anteile werden ausgebucht. Werden diese Optionen während des Ausübungszeitraums nicht ausgeübt, wird die Verbindlichkeit zurück in die nicht-beherrschenden Anteile im Eigenkapital umgegliedert.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt.

## WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die TAG wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung an. Die funktionale Währung der Muttergesellschaft und die Berichtswährung im Konzernabschluss ist der Euro.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbstständig mit dem polnischen Złoty als funktionaler Währung, ihre Jahresabschlüsse werden insofern mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen und in einer separaten Rücklage erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Fremdwährungstransaktionen der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht-monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht-monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die Umrechnungskurse der in den Konzernabschluss einbezogenen polnischen Tochtergesellschaften stellen sich für das Geschäftsjahr 2021 wie folgt dar:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs				Durchschnittskurs
	31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	01.01.-31.12.2021
Polnische Złoty	4,5969	4,6197	4,5201	4,6508	4,5652

## Erwerb der ROBYG S.A.

Am 22. Dezember 2021 unterzeichnete die TAG einen Vertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der ROBYG S.A. („ROBYG“). ROBYG ist Polens größter Wohnimmobilienentwickler mit Schwerpunkt auf den Großstädten des Landes. Die gesicherte Pipeline besteht derzeit aus Wohnbauprojekten in Warschau, Breslau, Dreistadt und Posen mit insgesamt ca. 23.000 noch nicht verkauften Einheiten. Davon werden nach den derzeitigen Planungen der TAG bis zu ca. 12.000 Einheiten nach Fertigstellung langfristig im Bestand gehalten, um das Mietportfolio der TAG in Polen zu ergänzen, während der Rest der Entwicklungspipeline (ca. 11.000 Einheiten) zum Verkauf vorgesehen ist. Das Closing der Transaktion steht zum Berichtszeitpunkt noch aus und wird für Ende des ersten Quartals 2022 erwartet.

Der endgültige Kaufpreis basiert auf einem Transaktionswert (basierend auf einem EUR/PLN-Wechselkurs von 4,5969) von PLN 3.150 Mio. (ca. EUR 694 Mio.) und ist von verschiedenen Ausschüttungen an die Verkäufer in Höhe von bis zu PLN 700 Mio. (ca. EUR 154 Mio.) abhängig, die vor dem Vollzug der Transaktion erfolgen sollen, und wird voraussichtlich in einer Spanne von ca. PLN 2.450–2.550 Mio. (ca. EUR 540–560 Mio.) liegen. Zusätzlich fielen im Geschäftsjahr 2021 für diese Transaktion Transaktionskosten, insbesondere Rechts- und Beratungskosten, von EUR 5,8 Mio. an, die erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden.

Mit dem Erwerb von ROBYG vergrößert die TAG ihre Plattform auf dem schnell wachsenden polnischen Mietwohnungsmarkt. Neben der Verstärkung des Portfolios in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt ermöglicht diese Akquisition der TAG auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau.

## NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

### Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2021

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

Standard	Inhalt
Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Reform der Interbanken-Referenzzinssätze (Phase 2)
Änderungen an IFRS 16	Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021

Die Änderungen der Phase 2 an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 bieten praktische Erleichterungen bei bestimmten Anforderungen der IFRS-Standards. Diese Erleichterungen beziehen sich auf Änderungen von Finanzinstrumenten und Leasingverträgen oder Sicherungsbeziehungen, die durch die Ersetzung eines Referenzzinssatzes in einem Vertrag durch einen neuen alternativen Referenzsatz ausgelöst werden. Die Änderungen sehen auch bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen eine Ausnahme zur Verwendung eines geänderten Abzinsungssatzes vor. Dieser spiegelt die Veränderung des Zinssatzes wider, wenn eine Leasingverbindlichkeit aufgrund einer Anpassung des Leasingverhältnisses, die durch die Reform der Referenzzinssätze erforderlich ist, neu bewertet wird.

Letztlich sehen die Änderungen der Phase 2 eine Reihe vorübergehender Ausnahmeregelungen für bestimmte Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften vor, wenn eine durch die Reform der Referenzzinssätze erforderliche Änderung eines Grundgeschäfts und/oder Sicherungsinstruments eintritt, die eine ununterbrochene Fortsetzung der Sicherungsbeziehung ermöglicht.

Die Änderungen an IFRS 16 gewähren Leasingnehmer\*innen Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Coronapandemie. Als praktischen Behelf kann sich ein/e Leasingnehmer\*in dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein/e Leasingnehmer\*in, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine Vertragsänderung wäre. Diese ursprünglich bis zum 30. Juni 2021 befristete Regelung wurde bis zum 30. Juni 2022 verlängert.

Die erstmalige Anwendung dieser Verlautbarungen und Änderungen an den bereits bestehenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## Noch nicht angewendete neue Standards

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Erstmalige Anwendung
<b>EU Endorsement erfolgt</b>		
Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
Verbesserungen an den IFRS-Standards 2018-2020	Änderungen und Klarstellungen zu IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	01.01.2022
IFRS 17	Versicherungsverträge inkl. Änderungen an IFRS 17 Versicherungsverträge	01.01.2023
<b>EU Endorsement noch ausstehend</b>		
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement	Angabe der Rechnungslegungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen	01.01.2023
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion	01.01.2023
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Änderungen im Hinblick auf Transaktionen zwischen einem Unternehmen und seinem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Aus den zum 1. Januar 2022 anzuwendenden Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Die Auswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt anwendbarer Standardänderungen werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

## **EINZELNE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

### **Grundsatz**

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften, Beteiligungen und das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen sowie Derivate, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

### **Renditeliegenschaften**

Die TAG klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating-Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Renditeliegenschaften klassifiziert und bilanziert.

Unter den Renditeliegenschaften werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, und die nicht für betriebliche Zwecke selbst genutzt oder im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden. Hierzu zählen neben Bestandsimmobilien auch unbebaute Grundstücke und Projektentwicklungen. Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden, sind im Vorratsvermögen, selbst genutzte Immobilien als Sachanlagen ausgewiesen.

Im Hinblick auf Renditeliegenschaften, die nach erstmaligem Ansatz in Folgejahren als zur Veräußerung bestimmt eingestuft werden, wird auf die noch folgenden Ausführungen im Abschnitt „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten“ verwiesen.

Renditeliegenschaften werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Renditeliegenschaften anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Renditeliegenschaften zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Operating-Leasingverhältnisse von Grundstücken und Gebäuden in Form von Erbbaurechten, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Finanzinvestitionen eingestuft und entsprechend wie ein Finanzierungsleasing bilanziert. Der Ausweis unter den Renditeliegenschaften erfolgt unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten.

Für die Renditeliegenschaften werden Bewertungsgutachten jeweils zu den Stichtagen 30. Juni und 31. Dezember eines Jahres erstellt.

## Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) ergeben sich als Überschuss der Anschaffungskosten der Anteile eines erworbenen Unternehmens über das erworbene Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögensgegenständen und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen. Als ZGE gilt dabei die unterste Ebene, auf der ein Goodwill für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht wird.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt mindestens jährlich sowie darüber hinaus anlassbezogen, sofern Anzeichen vorliegen, dass sich der Wert des Geschäfts- oder Firmenwertes gemindert haben könnte. Aufholungen von in vorherigen Perioden vorgenommenen Abschreibungen werden nicht vorgenommen.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf Ebene der ZGE bzw. der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet sind. Hierzu wird der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der ZGE bzw. Gruppe von ZGE verglichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktsituation sowie die speziellen Risiken des jeweiligen Geschäftsbereichs berücksichtigen.

Bei der TAG stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens, auf der Geschäfts- oder Firmenwerte für interne Managementzwecke überwacht werden, die Geschäftstätigkeit in Polen (ZGE Polen) dar. Der Wertminderungstest wird entsprechend auf Ebene der ZGE Polen durchgeführt. Liegt der Buchwert der ZGE Polen zuzuordnenden Vermögenswerte über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die weiteren der ZGE zugeordneten Vermögenswerte verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten nicht unterschritten werden darf.

## Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahren (selbst genutzte Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

## Leasingverhältnisse

Vertragliche Regelungen, die für einen bestimmten Zeitraum die Kontrolle über einen identifizierbaren Vermögenswert (des Leasinggegenstandes) gegen eine Gegenleistung übertragen, werden als Leasingverhältnisse klassifiziert.

Im Rahmen des Vermietungsgeschäfts tritt die TAG als Leasinggeber auf. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasing eingestuft. Wesentliche Chancen und Risiken an den Immobilien werden nicht übertragen, und die Bilanzierung erfolgt beim Konzern. Dies gilt ebenso für die als Operating-Leasingverhältnisse eingestuften Unterleasingverhältnisse im Rahmen der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Immobilien. Mieteinnahmen werden linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst.

Als Leasingnehmer verfügt die TAG im Wesentlichen über Mietverhältnisse für Geschäftsräume, Fahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung, bei denen das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber verbleibt. Für diese Leasingverhältnisse werden die Nutzungsrechte an den zugrunde liegenden Vermögenswerten in der Bilanz angesetzt. Gleichzeitig wird eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst. Das Nutzungsrecht wird in der Folge planmäßig über den Nutzungszeitraum abgeschrieben, soweit notwendig werden Wertminderungen berücksichtigt. Die Fortschreibung der Verbindlichkeit erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht und die Zahlungen werden direkt aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei Raummietverträgen sowie Kfz-Leasingverträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine Trennung dieser Komponenten zu verzichten. Bei der Bestimmung der Vertragslaufzeiten werden Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen berücksichtigt, soweit deren Ausübung oder Nicht-Ausübung hinreichend sicher ist.

Weitere Angaben zu Leasingverhältnissen finden sich in folgenden Abschnitten:

- Abschnitt 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)
- Abschnitt 4. Nutzungsrechte
- Abschnitt 14. Finanzverbindlichkeiten
- Abschnitt 25. Sonstige betriebliche Aufwendungen

## Finanzielle Vermögenswerte

### a. Klassifizierung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells, in Rahmen dessen der jeweilige Vermögenswert gehalten wird, sowie der Eigenschaften ihrer Cashflows klassifiziert als

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC: Amortised Cost),
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL: Fair Value through Profit and Loss)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Durch die TAG gehaltene Fremdkapitalinstrumente werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern die Gesellschaft beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei der TAG die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und die liquiden Mittel.

Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfüllen, zu FVTPL zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („Accounting Mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern. Von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht.

Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, werden grundsätzlich als FVTPL klassifiziert. Alternativ besteht zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes ein einzelfallbezogenes, unwiderrufliches Wahlrecht, diese Instrumente als FVTOCI zu designieren. In diesem Fall verbleiben kumulierte Zeitwertänderungen dauerhaft im

Eigenkapital und werden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Auch von diesem Wahlrecht hat die TAG keinen Gebrauch gemacht. Inhaltlich betrifft dies bei der TAG die als andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und Fonds, für die keine konkrete Veräußerungsabsicht besteht. Wertänderungen inklusive Dividenden oder Zinsen aus diesen Instrumenten werden ebenfalls im Beteiligungsergebnis erfasst.

Derivative Finanzinstrumente werden zu FVTPL bewertet. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser Derivate wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **b. Erstmaliger Ansatz**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC oder FVTOCI werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden hingegen erstmalig mit ihrem Transaktionspreis angesetzt.

#### **c. Ausbuchung**

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr bestehen, oder wenn diese Rechte mit allen wesentlichen Chancen und Risiken übertragen werden.

#### **d. Wertberichtigungen**

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst diese Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste. Wertberichtigungen werden jedoch in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen, wenn sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten (bzw. der kürzeren Laufzeit des Instruments) nach dem Abschlussstichtag möglich sind.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

## **Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte**

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten Immobilien, die bereits zum Erwerbszeitpunkt für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

Immobilien des Vorratsvermögens sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Herstellungskosten umfassen die dem Entwicklungsprozess der Immobilie direkt zurechenbaren Kosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten.

## **Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern**

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet ein Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die Bewertung tatsächlicher sowie latenter Steueransprüche oder Steuerschulden erfolgt unter Anwendung der Steuersätze und Steuergesetze, die nach den am Bilanzstichtag verfügbaren Informationen voraussichtlich in der Periode gültig sind, in der ein Anspruch realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

## **Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

## **Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten**

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert, wenn die TAG einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Andere langfristige Vermögenswerte bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Innerhalb der Bilanz werden das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesen.

## **Eigenkapitalabgrenzung**

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die von der TAG begebenen Wandelschuldverschreibungen beinhalten aufgrund einer Barausgleichsoption seitens der TAG bilanziell keine Eigenkapitalkomponente. Stattdessen wird das neben dem Basisinstrument bestehende Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat getrennt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen.

## **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost, AmC) bewertet oder als zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust (Fair Value through Profit or Loss, FVTPL) klassifiziert. Eine Klassifizierung als FVTPL erfolgt für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, für Derivate und bei Optierung als FVTPL. Bei der TAG werden ausschließlich die derivativen Finanzinstrumente dieser Kategorie zugeordnet. Sämtliche weiteren finanziellen Verbindlichkeiten werden als AmC klassifiziert und nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der erstmalige Ansatz einer finanziellen Verbindlichkeit erfolgt am Handelstag zum beizulegenden Zeitwert. Bei Einstufung als AmC werden zusätzlich Transaktionskosten berücksichtigt. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind. Sie werden ebenfalls ausgebucht und durch eine neue Verbindlichkeit ersetzt, wenn sich bei einer Modifikation der Verbindlichkeit die vertraglich festgelegten Zahlungsströme wesentlich ändern.

Bei Bestehen zusammengesetzter Finanzinstrumente ist ein eingebettetes Derivat von seinem Basisvertrag zu trennen, wenn seine wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird. Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.

## Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über umfangreichere leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter\*innen sowie ihre Familienangehörigen bei einzelnen Tochtergesellschaften. Aktuell bestehen diese nur noch für wenige Mitarbeiter\*innen. Die Berechnung der leistungsorientierten Verpflichtungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der laufenden Einmalprämien durchgeführt.

Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung. Ein nicht-saldierungsfähiger Anspruch auf Rückerstattung wird unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Zuführungen und Auflösungen werden, soweit sich der Rückerstattungsanspruch korrespondierend verändert, erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsergebnis abgebildet.

## Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrags oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

## Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten beinhalten auf vergangenen Ereignissen basierende mögliche Verpflichtungen, die erst noch durch künftige Ereignisse konkretisiert werden, oder bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich oder in der Höhe nicht ausreichend verlässlich schätzbar ist. Eventualverbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst.

## Erlöserfassung

Im Rahmen eines Mietverhältnisses realisiert der Konzern zum einen Mieterträge, die nach IFRS 16 linear über die Laufzeit eines Mietvertrags erfasst werden, und zum anderen Erträge für erbrachte umlegbare Betriebs- und Nebenkosten, die nach IFRS 15 entsprechend der Prinzipal-Methode erfasst und über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert werden. Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die den Mieter\*innen einen abgrenzbaren Nutzen stiften, hierfür erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Die Verteilung der Gesamtvergütung auf die einzelnen Leistungskomponenten erfolgt grundsätzlich auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise, welche im Wesentlichen den Nominalwerten der Miete bzw. Betriebs- und Nebenkosten entspricht.

Unabhängig vom tatsächlichen Leistungszeitraum erhält die TAG von ihren Mieter\*innen Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Über die umlegbaren Betriebskosten und die erhaltenen Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum, der überwiegend dem Kalenderjahr entspricht, wird im Folgejahr eine Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

Weitere Erträge aus Dienstleistungen werden in derjenigen Periode erfasst, in der die Dienstleistung erbracht ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie). Bei der Veräußerung einzelner Wohnungen im Rahmen der Geschäftstätigkeit in Polen erfolgt dieser Besitzübergang mit der Übergabe der fertiggestellten Wohnungen an die Kund\*innen.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

## Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Tochterunternehmen der TAG erhalten in einigen Fällen Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Investitions- und Baukostenzuschüssen. Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden. Investitionszuschüsse, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Vermögenswerten gewährt werden, werden von den Anschaffungskosten abgesetzt und mittels verminderter Abschreibungen über die planmäßige Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes erfolgswirksam erfasst. Im Zusammenhang mit zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Renditeliegenschaften gewährte Baukostenzuschüsse werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

## Aktienbasierte Vergütung

### (i) Vorstand

Aufgrund der in 2020 geänderten Vorgaben des ARUG II sowie des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde in 2021 ein neues Vergütungssystem für den Vorstand beschlossen. Die wesentlichen Änderungen sehen für den „Short Term Incentive Plan“ die Einführung nicht-finanzieller Ziele und eine Erhöhung der Zielvergütung von TEUR 125 auf TEUR 150 bzw. der Maximalvergütung von TEUR 125 auf TEUR 200 vor.

Für den „Long Term Incentive Plan“ (LTIP) wurde eine Erweiterung des Performance-Zeitraums auf vier Jahre vereinbart, ergänzt um eine Verfügungsbeschränkung über zugesagte Aktien über weitere vier Jahre. Die Zielvergütung wurde von TEUR 150 auf TEUR 250 bzw. die Maximalvergütung von TEUR 300 auf TEUR 400 in 2021 und TEUR 500 ab 2022 angepasst. Der LTIP bemisst sich am Total Shareholder Return (als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) der TAG-Aktie. Die Vergütung erfolgt in Form von eigenen TAG-Aktien, die zuvor von der Gesellschaft am Markt erworben wurden.

Die seit dem Geschäftsjahr 2021 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen dem

- „Short Term Incentive Plan“ (STIP), der sich an der Entwicklung finanzieller Kennzahlen und dem Erreichen nicht-finanzieller Ziele orientiert und als eine sofort auszahlbare Barvergütung vorgesehen ist, sowie dem
- „Long Term Incentive Plan“ (LTIP), der sich am „Total Shareholder Return“ (TSR, als Summe aus Aktienkurssteigerung zuzüglich gezahlter Dividenden im jeweiligen Geschäftsjahr) in einem drei- bzw. vierjährigen Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) erfolgt in Aktien der TAG, deren Anzahl sich am Total Shareholder Return (TSR) in einem Dreijahreszeitraum (erstmaliger Performance-Zeitraum) bzw. einem Vierjahreszeitraum (folgende Performance-Zeiträume) bemisst. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in einem jeweils jährlich neu beginnenden Drei- bzw. Vierjahreszeitraum und andererseits relativ in Bezug auf die Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peergroup) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und zum Schluss des Performance-Zeitraums.

Die LTIP-Komponente der variablen Vergütung wird mit ihrem beizulegenden Zeitwert bemessen, Bewertungsstichtag ist der 1. Januar eines jeden Jahres. Der Wert wurde durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen werden direkt als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst und über den Erdienungszeitraum, der dem jeweiligen Geschäftsjahr entspricht, linear verteilt.

Mit der Vereinbarung des neuen Vergütungssystems wurden die laufenden Altregelungen vorzeitig abgelöst. Insgesamt wurden je 24.000 Aktien (Vorjahr: je 10.617) an die Vorstände übertragen, und es wurde in diesem Zusammenhang ein zusätzlicher Personalaufwand von TEUR 1.132 im Eigenkapital erfasst.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste laufende Personalaufwand aus dem LTIP für das Geschäftsjahr 2021 belief sich für alle drei Vorstände insgesamt auf TEUR 645 (Vorjahr: TEUR 173).

Nähere Erläuterungen zur Vorstandsvergütung sind im Abschnitt „Vergütungssystem für den Vorstand“ im zusammengefassten Lagebericht dargestellt.

#### **(ii) Mitarbeiterbeteiligungsprogramm**

Allen Mitarbeiter\*innen im Konzern der TAG wird seit dem Geschäftsjahr 2018 die Möglichkeit gewährt, einmal jährlich verbilligt TAG-Aktien zu erwerben, die von der Gesellschaft zuvor am Markt als eigene Aktien erworben wurden. Der den Mitarbeiter\*innen gewährte Preisabschlag wird zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegt und belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr, analog zum Vorjahr, auf 20%. Bemessungsgrundlage ist dabei regelmäßig der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie im Xetra-Handel über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres. Für die Mitarbeiter\*innen bestehen dabei bestimmte Höchstgrenzen, zu denen Aktien verbilligt erworben werden können. Nach Erwerb können die Aktien für einen Zeitraum von drei Jahren nicht veräußert oder belastet werden, es sein denn, das Anstellungsverhältnis des betreffenden Mitarbeiters endet vorher.

Der den Mitarbeiter\*innen gewährte Vorteil aus dem verbilligten Aktienerwerb wird ebenfalls mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die entsprechend ermittelten Personalaufwendungen von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 97) werden in voller Höhe als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 12.620 (Vorjahr: 26.080) TAG-Aktien an Mitarbeiter\*innen übertragen.

## WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

### Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken als Renditeliegenschaften oder zur Selbstnutzung bzw. zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die TAG wendet für die Bewertung der Renditeliegenschaften das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 an, alternativ hätte das Anschaffungskostenmodell gewählt werden können. Die Bewertung der Immobilien des Sachanlagevermögens erfolgt mit ihren (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die Bewertung der Immobilien des Vorratsvermögens mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert.
- Im Rahmen der Bestimmung der Umsatzerlöse aus Vermietung müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend untersucht werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Bei einer Einstufung der Leistungserbringung als Prinzipal kommt es zu einem erhöhten Umsatzausweis und in gleicher Höhe zu erhöhten Aufwendungen aus Vermietung.
- Bei der Akquisition von Immobiliengesellschaften ist zu überprüfen, ob dieser Erwerb als Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 einzustufen oder als Erwerb einzelner Vermögenswerte und Schulden abzubilden ist. Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Der Erwerb und Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird dagegen als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.
- Die Bilanzierung des Geschäfts- oder Firmenwerts erfordert ermessensbehaftete Entscheidungen zur Abgrenzung von Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten und zur Zuordnung eines Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesen Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Zudem sind für den Wertminderungstest des Geschäfts- oder Firmenwertes Annahmen im Hinblick auf zukünftige Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit und auf die zu verwendenden Kapitalisierungszinssätze zu treffen.

## Schätzungen

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. Die Geschäftstätigkeit der TAG wurde durch die Covid-19 Pandemie im Geschäftsjahr nicht wesentlich beeinträchtigt. Die durch den Konzern vorgenommenen Schätzungen unterliegen derzeit nichtsdestotrotz deutlich größeren Unsicherheiten, als dies unter üblichen Marktbedingungen der Fall wäre. Alle wesentlichen Schätzungen werden durch den Vorstand laufend überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode durch Abzinsung künftig erwarteter Einnahmeüberschüsse. Der sich ergebende Bruttokapitalwert wird durch Abzug von Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Die für die Bewertung wesentlichen Faktoren wie künftige Mieterträge, Kalkulationszinssätze, künftige erforderliche Instandhaltungen oder Transaktionskosten werden durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen geschätzt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 6.540,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5.819,2 Mio.).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungswerte für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert dieser Immobilien EUR 113,8 Mio. (Vorjahr: EUR 102,0 Mio.).
- Die Überprüfung der Werthaltigkeit eines Geschäfts- oder Firmenwerts erfordert die Schätzung des erzielbaren Betrags der Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode und erfordert Annahmen und Schätzungen hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Einnahmeüberschüsse sowie der anzunehmenden Diskontierungszinssätze. Mögliche Abweichungen von diesen Annahmen können zu einem Wertminderungsaufwand führen. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum Stichtag EUR 18,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,4 Mio.).
- Für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die jeweilige steuerliche Unternehmensplanung von zentraler Bedeutung. Diese Planungen werden unter verschiedenen Schätzungen, z.B. im Hinblick auf die zukünftige Ertrags- und Aufwandsentwicklung, erstellt. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der aktiven latenten Steuern EUR 34,4 Mio. (Vorjahr: EUR 50,6 Mio.).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz und Prozessrisiken sowie Steuerrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 47,9 Mio. (Vorjahr: EUR 27,7 Mio.).

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>5.819.190</b>	<b>5.199.993</b>
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	16.977
Zugang durch Kauf von Immobilien	4.551	186.545
Investitionen in Bestandsimmobilien	67.783	71.624
Investitionen in Projektentwicklungen	177.910	46.016
Übertragung aus Vorratsimmobilien	3.345	14.561
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-68.949	-45.111
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	858	2.534
Veräußerungen	-1.876	-268
Marktwertveränderungen	539.556	329.039
Währungsumrechnung	-1.950	-2.720
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>6.540.418</b>	<b>5.819.190</b>

Der Buchwert enthält den beizulegenden Zeitwert der Immobilien. Hiervon entfallen rund EUR 315,5 Mio. (Vorjahr: rund EUR 174,8 Mio.) auf Erbbaurechte, die als Finanzinvestitionen eingestuft und als Finanzierungsleasing bilanziert werden. Zusätzlich wird den Erbbaurechten der Wert der passivierten Leasingverbindlichkeiten von EUR 10,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,7 Mio.) hinzugerechnet.

Die Investitionen für das Gesamtportfolio setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Investitionen in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	250.245	304.185
Investitionen in Immobilien des Vorratsvermögens	65.739	75.181
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	312	163
<b>Gesamte Investitionen</b>	<b>316.296</b>	<b>379.529</b>

Innerhalb der den Renditeliegenschaften zugeordneten Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) aktiviert.

Die Renditeliegenschaften dienen in Höhe von EUR 5,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 5,3 Mrd.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für Renditeliegenschaften enthalten:

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Umsätze aus Vermietung (Netto-Ist-Miete)*	327.588	318.135
Aufwendungen aus Vermietung	-59.242	-57.421
<b>Gesamt</b>	<b>268.346</b>	<b>260.714</b>

\* davon im Geschäftsjahr 2021 TEUR 10.068 aus der Vermietung von als Erbbaurechten gehaltenen Renditeliegenschaften

Im Bereich der Vermietung bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Langfristige Mietverträge mit gewerblichen Mieter\*innen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die TAG lässt zum 30. Juni sowie zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres ihren Immobilienbestand durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen bewerten. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch das zentrale Immobiliencontrolling und den Finanzvorstand analysiert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei werden künftig erwartete Einnahmüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die die Eigentümer\*innen zu tragen haben.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinnten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die Summe aus den abgezinnten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinnten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

Bei Ankäufen von Bestandsimmobilien, die in einem Zeitraum von drei Monaten vor dem jeweiligen Stichtag stattgefunden haben und bei denen der Besitzübergang bis zum Stichtag bereits erfolgt ist, werden die Anschaffungskosten als bestmögliche Schätzung des beizulegenden Zeitwerts verwendet.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften wird grundsätzlich als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften in Deutschland je Region und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Region	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein-Ruhr		Erfurt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>951,4</b>	<b>846,4</b>	<b>410,1</b>	<b>382,7</b>	<b>627,9</b>	<b>576,4</b>	<b>387,1</b>	<b>346,3</b>	<b>780,6</b>	<b>704,8</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	43,2	41,8	26,9	26,1	28,8	28,4	18,6	18,5	39,4	39,1
Leerstand (in %)	4,2	4,9	9,3	8,4	2,3	2,8	2,2	2,7	2,5	2,8
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	89	88	94	94	93	93	93	93	94	94
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,2	1,3	0,6	0,7	1,3	1,6	1,4	1,6	1,1	1,3
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	9,5	8,9	9,3	8,8	9,6	9,1	9,6	9,0	10,0	9,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	240	222	248	235	258	245	274	259	241	228
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,4	4,7	4,6	2,6	2,6	1,7	1,7	1,9	2,0
Diskontierungszinssatz (in %)	4,3	4,6	4,8	5,1	4,6	4,9	4,6	5,0	4,4	4,8
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,1	3,5	4,2	4,5	3,3	3,6	3,2	3,7	3,3	3,8

Region	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>468,9</b>	<b>443,4</b>	<b>653,2</b>	<b>601,2</b>	<b>814,3</b>	<b>743,0</b>	<b>563,1</b>	<b>514,8</b>	<b>592,9</b>	<b>563,1</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	32,5	32,4	29,1	29,8	45,4	44,7	29,7	30,3	35,1	35,3
Leerstand (in %)	7,6	7,3	4,5	4,4	9,9	10,5	6,0	6,1	6,7	5,5
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	93	93	93	94	92	92	93	93	97	97
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,6	0,7	1,2	1,5	0,9	1,0	0,8	1,0	0,8	1,0
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	9,5	9,0	8,9	8,4	9,5	9,0	9,4	8,9	9,6	9,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	250	237	258	244	246	233	254	241	260	245
Struktureller Leerstand (in %)	4,8	4,8	1,6	1,6	4,2	4,2	3,3	3,4	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,0	5,4	4,6	4,8	4,6	5,0	4,3	4,7	4,8	5,1
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,4	4,8	3,2	3,6	3,7	4,1	3,5	3,9	3,9	4,3

Darüber hinaus bestehen im deutschen TAG-Portfolio nicht den Regionen direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von Serviced Apartments und Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von EUR 22,8 Mio. (Vorjahr: EUR 24,1 Mio.)

Die dargestellten Bewertungsparameter beziehen sich auf die jeweiligen Bewertungsgutachten zum 31. Dezember eines Jahres. Der Bewertung zum 31. Dezember liegen jeweils Mieterlisten bzw. Leerstände zum 30. September zugrunde. Wertschwankungen bis zum jeweiligen Abschlussstichtag werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar waren.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen werden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Die Covid-19-Pandemie hat bisher nur sehr geringe Auswirkungen auf die Bewertung von Wohnimmobilien gezeigt. Um mögliche negative Auswirkungen zu berücksichtigen, haben wir trotzdem das Spektrum von für möglich gehaltenen Schwankungen der Bewertungsparameter erweitert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der Bewertungsparameter auf das Portfolio in Deutschland werden in Form einer Sensitivitätsanalyse in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Marktwert Renditeliegenschaften	6.272	5.746
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+2,0 / -2,0 / -4,0 %)	106 / -117 / -248	89 / -99 / -210
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2 / -0,4 %)	444 / -392 / -744	360 / -324 / -614
Instandhaltungskosten (-10 / +10 / +20 %)	143 / -143 / -285	116 / -116 / -233
Verwaltungskosten (-10 / +10 / +20 %)	61 / -61 / -121	52 / -53 / -105
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	109 / -105 / -207	96 / -93 / -183
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-0,5 / +0,5 / +1,0 %)	1128 / -823 / -1.451	903 / -682 / -1.217

Mögliche Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern sind von untergeordneter Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Komplexität nicht bestimmbar.

Das den Renditeliegenschaften zugeordnete TAG-Portfolio in Polen hat einen Gesamtwert von EUR 268,2 Mio. (Vorjahr: EUR 72,9 Mio.). Neben den in 2021 fertiggestellten und in die Vermietung übergegangenen Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 35,8 Mio. sind sich in der Bauphase befindliche Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 90,0 Mio. (Vorjahr: EUR 23,9 Mio.) und Grundstücke enthalten.

Die Bestandsimmobilien werden ebenfalls durch CBRE auf Grundlage der DCF-Methode bewertet. Die Bewertung von sich in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen erfolgt durch CBRE auf Basis des Residualwertverfahrens. In einem ersten Schritt wird hierbei der beizulegende Zeitwert der fertiggestellten Immobilie auf Grundlage der DCF-Methode ermittelt. In einem zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen. Die wesentlichen Bewertungsparameter und ihre Sensitivitäten sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Bewertungsparameter Polen</b>	<b>2021</b>
Marktwert Bestandsimmobilien und in Bauphase befindliche Projekte (in EUR Mio.)	126
Nettomieteinnahmen p.a. (in EUR Mio.) *	14
Struktureller Leerstand	4,5%
Kapitalisierungszinssatz	5,3%
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter	
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0 / -4,0 %)	5 / -5 / -9
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	3 / -3 / -6
Kapitalisierungszinssatz (-0,5 / +0,5 / +1,0 %)	24 / -20 / -37

\* Marktmieteinnahmen abzüglich Leerstands-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen werden für einen Zeitraum von maximal zwölf Monaten nach dem Erwerb mit den Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert verwendet, dies betrifft Renditeliegenschaften im Wert von EUR 74,0 Mio. (Vorjahr: EUR 23,2 Mio.). Danach erfolgt eine Bewertung durch CBRE auf Basis von Vergleichswerten, dies betrifft Renditeliegenschaften im Wert von EUR 38,0 Mio. (Vorjahr: EUR 13,3 Mio.). Darüber hinaus sind geleistete Anzahlungen mit EUR 30,3 Mio. (Vorjahr: EUR 12,6) im Rahmen von Forward Funding Contracts, bei denen der Besitzübergang erst nach Fertigstellung eines Projekts erfolgt, enthalten.

## 2. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

<b>Immaterielle Vermögenswerte in TEUR</b>			
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>übrige Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>Geschäfts- und Firmenwerte</b>	<b>Summe</b>
Stand per 1. Januar 2020	12.186	0	12.186
Zugänge	2.855	19.818	22.673
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	388	19.818	20.206
Effekte aus der Währungsumrechnung	-30	-1.413	-1.443
<b>Stand per 31. Dezember 2020</b>	<b>15.011</b>	<b>18.404</b>	<b>33.415</b>
Zugänge	2.440	0	2.440
Abgänge	-9	0	-9
Effekte aus der Währungsumrechnung	-5	-151	-156
<b>Stand per 31. Dezember 2021</b>	<b>17.437</b>	<b>18.253</b>	<b>35.690</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand per 1. Januar 2020	9.557	0	9.557
Zugänge	1.197	0	1.197
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	211	0	211
Effekte aus der Währungsumrechnung	-17	0	-17
<b>Stand per 31. Dezember 2020</b>	<b>10.737</b>	<b>0</b>	<b>10.737</b>
Zugänge	1.835	0	0
Abgänge	-4	0	-4
Effekte aus der Währungsumrechnung	-3	0	-3
<b>Stand per 31. Dezember 2021</b>	<b>12.564</b>	<b>0</b>	<b>12.564</b>
<b>Buchwert per 31. Dezember 2020</b>	<b>4.274</b>	<b>18.404</b>	<b>22.679</b>
<b>Buchwert per 31. Dezember 2021</b>	<b>4.873</b>	<b>18.253</b>	<b>23.126</b>

Die Veränderung des Geschäfts- und Firmenwerts gegenüber dem Vorjahr resultiert ausschließlich aus der Änderung des Wechselkurses des polnischen Złoty.

Zur Überprüfung des Geschäfts- und Firmenwertes auf eine potenzielle Wertminderung wurden die zukünftigen Zahlungsströme der Geschäftstätigkeit in Polen (zahlungsmittelgenerierende Einheit) mittels eines DCF-Bewertungsverfahrens diskontiert und der so ermittelte beizulegende Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit inkl. des Geschäfts- und Firmenwerts gegenübergestellt. Der Zeitraum der Detailplanungsphase betrifft die Jahre 2022 bis 2031. Der Grund der Verlängerung über den üblicherweise verwendeten Detailplanungszeitraum von fünf Jahren hinaus ist, dass zum derzeitigen Stand der Planung ein eingeschwungener Zustand des polnischen Portfolios erst nach Ablauf der kommenden fünf Jahre erreicht wird, da vereinzelte Projekte erst später vollumfänglich fertiggestellt werden. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Die Geschäftstätigkeit in Polen wurde durch die Covid-19 Pandemie im Geschäftsjahr nicht wesentlich beeinträchtigt. Bezüglich der Schätzung der zukünftigen Zahlungsströme bestehen derzeit nichtsdestotrotz deutlich größere Unsicherheiten, als dies unter üblichen Marktbedingungen der Fall wäre, insbesondere vor dem Hintergrund der starken Schwankungen der Preise für Baustoffe.

Wesentliche Annahme zur Abbildung der zukünftigen Zahlungsströme sind die zum Zeitpunkt der Analyse bestehenden sowie zukünftig geplanten Projektentwicklungen und die ihnen zuzuordnenden Investitionen und erzielbaren Umsatzerlöse. Ausgangspunkt der Bestimmung dieser Werte sind die nach Einschätzung des Vorstands zukünftig anfallenden Kosten der Projektentwicklungen sowie die erzielbaren Verkaufserlöse bzw. Mieteinnahmen. Die Annahmen zur Planung der zukünftigen Zahlungsströme basieren auf der strategischen Annahme der TAG, in den nächsten drei bis fünf Jahren rund 8.000 bis 10.000 Wohnungen zur Vermietung in Polen fertigzustellen (ohne Berücksichtigung des im Geschäftsjahr 2022 wirksam werdenden Unternehmenserwerbs der ROBYG S.A.). Die Erwartungen des Vorstands in Bezug auf die erzielbaren Erlöse aus dem Verkaufsgeschäft spiegeln die im Verlauf der bisherigen Geschäftsentwicklung erzielten Verkaufspreise bzw. angefallenen Kosten wider. Die Mieterlösplanung basiert auf internen Berechnungen sowie den Erkenntnissen aus der Vermietung der bisher in Polen abgeschlossenen Mietverträge, die nach Einschätzung des Vorstands künftig erzielbare Mieten auf Basis wesentlicher Einflussfaktoren wie Standort und Größe der Mietobjekte, Kostensteigerungen und Leerstandsentwicklungen berücksichtigen. Für die Mieterlösplanung wird vor dem Hintergrund verfügbarer, externer Informationen über die bisherige Entwicklung des noch jungen polnischen Mietmarktes ein kontinuierliches Mietwachstum angenommen.

Für die Abzinsung der künftigen Zahlungsströme wurden dabei folgende Parameter verwendet:

<b>DCF-Parameter per 31.12.2021</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Risikoloser Zinssatz Polen in %	2,6	2,3
Marktrisikoprämie Polen in %	5,7	7,6
Unverschuldetes Beta	0,5	0,6
<b>Kapitalkosten</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>
Nachhaltig geplante Wachstumsrate in %	2,0	1,5

Der Rückgang der Marktrisikoprämie in Polen im Vergleich zum Vorjahr spiegelt u. a. die Auswirkungen der Marktentwicklung in Polen auf die Renditeerwartungen polnischer Marktteilnehmer\*innen wider. Die im vierten Quartal durchgeführte Wertminderungsanalyse führte zu keinem Wertminderungsbedarf des Geschäfts- und Firmenwertes. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung der zahlungsmittelgenerierenden Einheit betrug EUR 400,2 Mio., der Buchwert EUR 297,8 Mio. Bei einem Rückgang der geplanten Wachstumsrate um 0,31 Prozentpunkte würde der erzielbare Betrag dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit entsprechen.

### 3. SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

#### Sachanlagen in TEUR

<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Summe</b>
<b>Stand per 01.01.2020</b>	<b>11.435</b>	<b>33.325</b>	<b>44.760</b>
Zugänge	531	10.893	11.424
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	515	256	771
Abgänge	0	-1.141	-1.141
Effekte aus der Währungsumrechnung	-37	-19	-56
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>11.929</b>	<b>43.058</b>	<b>54.987</b>
Zugänge	5	9.229	9.234
Abgänge	-1	-1.199	-1.200
Umbuchungen	4	0	4
Effekte aus der Währungsumrechnung	-4	-2	-6
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>11.933</b>	<b>51.086</b>	<b>63.019</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Summe</b>
<b>Stand per 01.01.2020</b>	<b>2.060</b>	<b>11.773</b>	<b>13.833</b>
Zugänge	533	3.680	4.213
davon aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	254	192	445
Abgänge	0	-1.067	-1.068
Effekte aus der Währungsumrechnung	-20	-14	-34
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>2.573</b>	<b>14.372</b>	<b>16.945</b>
Zugänge	245	4.122	4.367
Abgänge	0	-1.080	-1.080
Effekte aus der Währungsumrechnung	-3	-1	-4
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>2.815</b>	<b>17.412</b>	<b>20.228</b>
<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>9.355</b>	<b>28.686</b>	<b>38.041</b>
<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>9.117</b>	<b>33.673</b>	<b>42.790</b>

Die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien betreffen überwiegend selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns. Sie dienen auch zur Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen, und enthalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert von EUR 14,3 Mio. (Vorjahr: EUR 13,4 Mio.)

## 4. NUTZUNGSRECHTE

Die Entwicklung der Nutzungsrechte ist nachfolgend dargestellt:

### Nutzungsrechte in TEUR

<b>Anschaffungskosten</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>IT-Ausstattung</b>	<b>Summe</b>
Stand per 31.12.2020	9.242	3.671	704	13.618
Zugänge	954	1.733	75	2.762
Abgänge	0	-76	-1	-77
Effekte aus der Währungsumrechnung	-1	-2	0	-3
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>10.195</b>	<b>5.326</b>	<b>778</b>	<b>16.299</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>IT-Ausstattung</b>	<b>Summe</b>
Stand per 31.12.2020	2.385	2.006	461	4.852
Zugänge	1.395	1.211	197	2.803
Abgänge	0	-68	-1	-69
Effekte aus der Währungsumrechnung	-1	-1	0	-2
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>3.779</b>	<b>3.148</b>	<b>657</b>	<b>7.584</b>
<b>Buchwert per 31.12.2020</b>	<b>6.858</b>	<b>1.666</b>	<b>242</b>	<b>8.766</b>
<b>Buchwert per 31.12.2021</b>	<b>6.416</b>	<b>2.179</b>	<b>121</b>	<b>8.715</b>

Der Konzern mietet im Bereich Immobilien vor allem Büro- und Lagerflächen an. Teilweise bestehen Verlängerungsoptionen, die derzeit noch nicht in der relevanten Vertragslaufzeit berücksichtigt wurden. Bei Ausübung dieser Optionen wären bei der Bewertung der Nutzungsrechte und korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten zusätzliche Zahlungsmittelabflüsse von bis zu EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.) zu berücksichtigen. Kurzfristig kündbare Mietverträge wurden nicht als Nutzungsrechte bilanziert. Betriebs- und Nebenkosten wurden als variable Leasingzahlungen nicht berücksichtigt.

Fahrzeuge werden in der Regel für einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren angemietet, ebenso wie einzelne IT-Ausstattungen, bei denen zudem regelmäßig eine vorteilhafte Kaufoption zum Ende der Laufzeit vereinbart wird.

## 5. ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, und Kautionen für angemietete Büroflächen.

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

<b>Andere finanzielle Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Beteiligungen	8.957	8.460
Assoziierte Unternehmen - at equity	41	57
Geleistete Kautionen	383	386
Übrige	932	1.008
<b>Gesamt</b>	<b>10.312</b>	<b>9.911</b>

## 6. TATSÄCHLICHE UND LATENTE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern in TEUR	2021		2020		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	46.139	0	45.609	0	530
Immobilienportfolio	488	-686.457	507	-579.520	-106.956
Sachanlagen	28	-2.844	121	-2.753	-184
Andere finanzielle Vermögenswerte	60	-2.394	53	-1.398	-989
Immobilien des Vorratsvermögens	1.623	-6.511	1.166	-7.123	1.069
Verbindlichkeiten	4.771	-2.068	4.469	-3.094	1.328
Rückstellungen	2.806	-2.499	1.426	-256	-863
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	-4.336	13.532	0	-17.868
Derivative Finanzinstrumente	3.592	0	7.199	0	-3.607
<b>Summe</b>	<b>59.507</b>	<b>-707.109</b>	<b>74.082</b>	<b>-594.144</b>	<b>-127.540</b>
Saldierung	-25.084	25.084	-23.434	23.434	-
<b>Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz</b>	<b>34.423</b>	<b>-682.025</b>	<b>50.648</b>	<b>-570.711</b>	<b>-</b>
				<b>Veränderung 2021</b>	<b>-127.540</b>
				<b>davon erfolgsneutral:</b>	<b>699</b>
				<b>davon erfolgswirksam:</b>	<b>-128.239</b>

Die Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in TEUR	2021	2020
Laufende Steuern	-4.227	-6.887
Latente Steuern	-128.239	-66.698
<b>Gesamt</b>	<b>-132.466</b>	<b>-73.585</b>

Die laufenden Ertragsteuern enthalten neben den Steueraufwendungen für das abgelaufene Jahr einen Steuerertrag für Vorjahre in Höhe von TEUR 2.835 (Vorjahr: Aufwand von TEUR 514).

In Höhe von TEUR 128.070 (Vorjahr: TEUR 63.403) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Ertrag aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 530 (Vorjahr: Aufwand TEUR 3.295).

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Ertragsteuererstattungsansprüche beinhalten überwiegend Erstattungen zur Körperschaftsteuer für das Jahr 2021. Die Ertragsteuerschulden enthalten Ertragsteuern für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 2.392 (Vorjahr: TEUR 2.016). Die übrigen Ertragsteuerschulden entfallen auf Ertragsteuern für Vorjahre.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

<b>Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	718.063	476.206
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-231.755	-153.695
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	2.535	-2.455
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust- / Zinsvorträge	-11.017	-13.590
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-2.875	10.182
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	108.813	85.448
Differenzen aufgrund anderer Steuersätze	2.979	615
Übrige	-1.146	-90
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>-132.466</b>	<b>-73.585</b>

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Die Differenzen aufgrund anderer Steuersätze betreffen die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen mit einem theoretischen Steuersatz von 19,0%.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

<b>Theoretischer Steuersatz in %</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
<b>Gesamt</b>	<b>32,275</b>	<b>32,275</b>

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 18,45 % (Vorjahr: 15,45 %).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 116 Mio. (Vorjahr: EUR 124 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 340 Mio. (Vorjahr: EUR 266 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, beträgt EUR 178 Mio. (Vorjahr: EUR 149 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist.

## 7. IMMOBILIEN DES VORRATSVERMÖGENS UND ANDERE VORRÄTE

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

<b>Immobilien des Vorratsvermögens in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stand per 01. Januar	102.006	58.452
Zugang aus Unternehmenserwerben nach IFRS 3	0	116.898
Übrige Zugänge	65.739	75.181
Übertragungen in Renditeliegenschaften	-3.345	-14.561
Wertminderungen	-89	-39
Veräußerungen	-49.905	-126.496
Effekte aus der Währungsumrechnung	-648	-7.429
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>113.758</b>	<b>102.006</b>

Der Posten Immobilien des Vorratsvermögens enthält zum Stichtag im Wesentlichen Projektentwicklungen. Die Investitionen entfallen mit EUR 57,0 Mio. (Vorjahr: EUR 44,4 Mio.) auf Projektentwicklungen in Polen und mit EUR 8,7 Mio. (Vorjahr: EUR 27,8 Mio.) auf eine gewerbliche Projektentwicklung in München.

Die innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) der Besicherung von Bankverbindlichkeiten, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen. Der Posten enthält unter anderem Projektentwicklungen, deren Fertigstellung und Veräußerung voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monaten erfolgen wird.

Die Immobilien des Vorratsvermögens enthalten stille Reserven als Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 67,4 Mio. (Vorjahr: EUR 27,4 Mio.).

Innerhalb der Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 818 (Vorjahr: TEUR 1.912) aktiviert.

Die anderen Vorräte enthalten im Wesentlichen Heizmaterial.

## 8. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forderungen aus Vermietung	16.927	16.875
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0	105
Übrige	2.791	717
<b>Gesamt</b>	<b>19.718</b>	<b>17.697</b>

Die Forderungen aus Vermietung enthalten einen Posten von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,4 Mio.) aus der Saldierung von Bruttoforderungen von EUR 152,5 Mio. (Vorjahr: EUR 153,9 Mio.) für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten mit den entsprechenden Vorauszahlungen durch die Mieter\*innen. Auf abgerechnete Betriebs- und Nebenkosten entfallen Forderungen in Höhe von TEUR 1.217 (Vorjahr: TEUR 1.860).

Die Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

<b>Einzelwertberichtigungen in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>10.395</b>	<b>8.645</b>
Verbrauch	-3.513	-2.884
Auflösung	-2.166	-1.664
Zugänge	4.495	4.452
Erstkonsolidierung	0	1.846
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>9.211</b>	<b>10.395</b>

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Wertberichtigungen und Ausbuchungen) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter\*innen in Höhe von TEUR 4.309 (Vorjahr: TEUR 4.577) ergebniswirksam erfasst.

## 9. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhaltene Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	1.126	6.945
Forderungen und geleistete Anzahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	13.879	5.445
Steuerforderungen	4.076	4.563
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	4.449	4.444
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	4.028	4.331
Überzahlungen an Lieferanten	972	1.326
Übrige	4.446	1.392
<b>Gesamt</b>	<b>32.976</b>	<b>28.448</b>

Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter sind vollständig durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert.

Bei den erhaltenen Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft handelt es sich um zweckgebundene Vorauszahlungen von Kund\*innen für sich im Bau befindliche Wohnungen.

## 10. GELEISTETE ANZAHLUNGEN AUF UNTERNEHMENSERWERBE

Die geleisteten Anzahlungen auf Unternehmenserwerbe beinhalten eine auf ein Treuhandkonto gezahlte Kaufpreisanzahlung zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG S.A. („ROBYG“) in Polen. Die Akquisition soll voraussichtlich zum 31. März 2022 rechtlich wirksam werden.

## 11. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände. Zur Überleitung auf den Finanzmittelfonds wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

## 12. ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND SCHULDEN

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen beinhaltet ausschließlich zuvor als Renditeliegenschaften ausgewiesene Immobilien, die nicht zum strategischen Kernbestand zählen und veräußert werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens dar:

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen in TEUR	2021	2020
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>53.898</b>	<b>34.536</b>
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	68.949	45.111
Übertragung in die Renditeliegenschaften	-858	-2.534
Investitionen	604	163
Marktwertveränderungen	593	-602
Veräußerungen	-51.175	-22.724
Effekte aus der Währungsumrechnung	-7	-52
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>72.004</b>	<b>53.898</b>

Für einen Anteil von EUR 51,6 Mio. (Vorjahr: EUR 24,8 Mio.) waren zum Stichtag bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das folgende Geschäftsjahr erwartet wird. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der weiteren zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf der Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften näher dargestellt, ebenso wie die wesentlichen Bewertungsparameter.

Die Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung stehendem Vermögen betreffen Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechten.

### 13. EIGENKAPITAL

#### **Grundkapital, Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien (Genehmigte und Bedingte Kapitalien) sowie zum Rückkauf von Aktien**

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag unverändert gegenüber dem Vorjahr EUR 146.498.765,00. Das Grundkapital ist unverändert eingeteilt in 146.498.765 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 wurde das „Genehmigte Kapital 2021“ beschlossen und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 10. Mai 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 29.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 29.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2021 wurde das von der Hauptversammlung am 23. Mai 2018 beschlossene „Bedingte Kapital 2018/I“ als „Bedingtes Kapital 2021/I“ neu gefasst. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 29 Mio. durch Ausgabe von bis zu 29 Mio. neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen vom 23. Mai 2018 oder vom 11. Mai 2021 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt jeweils zu dem gemäß den vorbezeichneten Ermächtigungsbeschlüssen festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon nehmen die neuen Aktien von Beginn des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres an am Gewinn teil, falls die Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns des dem Entstehungs-Geschäftsjahr vorhergehenden Geschäftsjahres noch keinen Beschluss gefasst hat. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Von dieser Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2021 kein Gebrauch gemacht.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 11. Mai 2021 eine Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals bis zum 10. Mai 2023 mit der Möglichkeit eines insgesamt auf 10% beschränkten Bezugsrechtsausschlusses des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals, unter wechselseitiger Anrechnung weiterer Bezugsrechtsausschlüsse beschlossen.

Auf Grundlage der vorangegangenen Ermächtigung vom 17. Juni 2016 hat die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2016, 2018 und 2020 insgesamt 310.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2021 hat die Gesellschaft hiervon im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 12.620 Aktien (Vorjahr: 26.080 Aktien) an Mitarbeiter\*innen übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden für in 2017 bis 2020 erworbene Ansprüche insgesamt 72.000 Aktien übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 119.264 (Vorjahr: 203.884) eigenen Aktien, dies entspricht 0,08 % (Vorjahr: 0,14 %) des Grundkapitals. Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 146.380 (Vorjahr: TEUR 146.295).

## Rücklagen

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Vorjahren sowie aus Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Ferner werden in diesem Posten Effekte aus Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel ausgewiesen.

Die Gewinnrücklagen betreffen die gesetzliche Rücklage nach den Regelungen des § 150 AktG und die kumulierten Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 9.

Die Rücklage für Währungsumrechnung beinhaltet Effekte aus der Geschäftstätigkeit in Polen.

## Dividende

Der Vorstand der TAG plant, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende von EUR 0,93 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,88 je Aktie) der Hauptversammlung zur Ausschüttung vorzuschlagen.

## Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Sofern diesen Gesellschaftern Ausgleichszahlungen in Form von jährlichen Garantiedividenden über einen unkündbaren Mindestzeitraum zustehen, wurden diese als sonstige langfristige Verbindlichkeit erfasst.

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter.

## 14. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2021	Cashflow aus Finan- zierungs- tätigkeit	Zugang aus Unter- nehmens- erwerben	Änderun- gen des Zeitwerts	Nicht- zahlungs- wirksame Ände- rungen	Sonstiges		31.12.2021
						Zinsauf- wand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.977.924	87.614	0	0	0	36.184	-35.212	2.066.510
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	495.918	49.800	0	0	0	7.317	-6.757	546.278
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	565.364	-110.435	0	0	0	5.912	-3.048	457.793
Derivative Finanzinstrumente	28.586	-9.218	0	-2.720	0	0	0	16.648
Leasingverbindlichkeiten	18.210	-3.556	0	0	7.916	594	0	23.164
Übrige Finanzverbindlichkeiten	24.954	-1.760	0	0	1.533	219	0	24.946
<b>Gesamt</b>	<b>3.110.956</b>	<b>12.445</b>	<b>0</b>	<b>-2.720</b>	<b>9.449</b>	<b>50.226</b>	<b>-45.017</b>	<b>3.135.338</b>

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2020	Cashflow aus Finan- zierungs- tätigkeit	Zugang aus Unter- nehmens- erwerben	Änderun- gen des Zeitwerts	Nicht- zahlungs- wirksame Ände- rungen	Sonstiges		31.12.2020
						Zinsauf- wand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.901.197	67.532	8.475	0	-591	39.793	-38.482	1.977.924
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	402.976	53.245	40.394	0	-1.874	6.193	-5.016	495.918
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	258.875	302.260	0	0	0	5.457	-1.228	565.364
Derivative Finanzinstrumente	71.508	-97.640	0	54.718	0	0	0	28.586
Leasingverbindlichkeiten	14.041	-2.851	3.741	0	3.167	112	0	18.210
Übrige Finanzverbindlichkeiten	25.779	-1.783	0	0	681	277	0	24.954
<b>Gesamt</b>	<b>2.674.376</b>	<b>320.763</b>	<b>52.610</b>	<b>54.718</b>	<b>1.383</b>	<b>51.832</b>	<b>-44.726</b>	<b>3.110.956</b>

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung von Financial Covenants) verwertet werden.

## Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2018 zwei Unternehmensanleihen platziert. Die erste Unternehmensanleihe 2018/2023 über EUR 125,0 Mio. hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 1,25% p.a. verzinst. Die zweite Unternehmensanleihe 2018/2025 über ebenfalls EUR 125,0 Mio. verfügt über eine Laufzeit von sieben Jahren, der jährliche Zins beläuft sich auf 1,75%. Beide Unternehmensanleihen sind unbesichert.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 102,0 Mio. mit Laufzeittranchen von fünf Jahren (EUR 59,0 Mio.) und sieben Jahren (EUR 43,0 Mio.) begeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 1,125% bzw. 1,250% p. a. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein weiteres unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 92,0 Mio. mit Laufzeittranchen zwischen drei und zehn Jahren begeben. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,3 Jahren ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung von 2,0% p. a. Ein weiteres Schuldscheindarlehen über EUR 100,0 Mio. mit einer Laufzeit von zwei Jahren wurde im Geschäftsjahr 2021 begeben. Der Zinssatz beträgt 0,1% p.a.

Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden zudem im Umfang von in der Regel bis zu EUR 50,0 Mio. kurzfristige Inhaberschuldverschreibungen als Sonderform der Unternehmensanleihe mit Laufzeiten von in der Regel einem bis sechs Monaten (sogenannte „Commercial Papers“) begeben. Zum 31. Dezember 2021 ist hiervon ein Nominalbetrag von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 50,0 Mio.) ausstehend.

## Wandelanleihen

Im August 2020 hat die TAG eine Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem Nominalwert von EUR 470,0 Mio. platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von sechs Jahren, ist unbesichert und wird mit einem Kupon von 0,625% p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt zum Stichtag EUR 33,92. Eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt nur, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,82 je Aktie übersteigen.

Die Wandelschuldverschreibung 2017/2022 wurde mit Mitteilung vom 13. September 2021 zum 15. Oktober 2021 gekündigt. In der Folge wurden sämtliche noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 17,5 Mio. zur Wandlung eingereicht, wobei die TAG wie im Vorjahr jeweils die Barausgleichsoption ausgeübt hat. Hieraus resultierte ein Mittelabfluss von EUR 26,7 Mio. Außerdem kamen in 2021 noch EUR 93,0 Mio. für den Barausgleich von Wandlungen des Vorjahres zur Auszahlung.

## Derivative Finanzinstrumente

In den derivativen Finanzinstrumenten ist mit TEUR 11.128 (Vorjahr: TEUR 13.818) der Zeitwert der Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen abgebildet.

Weiterhin sind Kaufpreisgarantien für Minderheitsbeteiligungen an Tochtergesellschaften mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 5.519 (Vorjahr: TEUR 6.303) enthalten.

## Leasingverbindlichkeiten und übrige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus Leasingverbindlichkeiten von TEUR 19.913 (Vorjahr: TEUR 15.635) sowie aus Garantiedividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von TEUR 4.376 (Vorjahr: TEUR 4.666). Innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zudem die innerhalb eines Jahres fälligen Leasingverbindlichkeiten und Garantiedividenden sowie die Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern ausgewiesen.

Nicht-zahlungswirksame Änderungen der Leasingverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen neu zu bilanzierende Verträge. Nicht-zahlungswirksame Änderungen der übrigen Finanzverbindlichkeiten betreffen die Verzinsung des Abfindungsanspruchs aus dem Andienungsrecht.

Die undiskontierten Leasingverbindlichkeiten betragen zum Stichtag TEUR 37.033 (Vorjahr: TEUR 18.350). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Zugängen von Erbbaurechten in Polen.

## 15. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellungen für Pensionen entsprechen der Nettoschuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen. Die Entwicklung des Postens stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen für Pensionen in TEUR	Verpflichtung*	Erstattungsanspruch
<b>Bilanzansatz zum 01.01.2020</b>	<b>5.799</b>	<b>4.363</b>
Aufwandswirksame Zuführung	162	0
Ertragwirksame Auflösung	0	0
Erfolgsneutrale Zuführung (Rückerstattungsanspruch)	176	176
Rentenzahlung	-353	-207
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2020</b>	<b>5.783</b>	<b>4.331</b>
Aufwandswirksame Zuführung	41	0
Erfolgsneutrale Zuführung / Auflösung (Rückerstattungsanspruch)	-60	-95
Rentenzahlung	-341	-209
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2021</b>	<b>5.423</b>	<b>4.028</b>

\*Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht der bilanziell angesetzten Verpflichtung. Er betrug zudem TEUR 5.505 am 31. Dezember 2018, TEUR 5.942 am 31. Dezember 2017 und TEUR 6.132 bzw. am 31. Dezember 2016.

Der unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Erstattungsanspruch betrifft Ansprüche gegenüber einer in Vorjahren erworbenen Tochtergesellschaft, für die ein Recht zur Weiterbelastung an die vorherige Anteilseignerin besteht.

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 350 (Vorjahr: TEUR 349) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt aus Vereinfachungsgründen einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

Die Veränderung des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen den Aufzinsungseffekt sowie versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste. Da sich für einen Teil der Verpflichtung der korrespondierende Erstattungsanspruch entsprechend mit entwickelt, werden die Effekte im Wesentlichen erfolgsneutral erfasst. Darüber hinausgehende Effekte werden im Zinsaufwand bzw. Zinsertrag abgebildet.

In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

<b>Pensionsrückstellungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rechnungszinssatz in %	0,93	0,72
Rentenanpassung in %	2,00	2,00
Duration (in Jahren)	10	10
Rentalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet.

## 16. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Rückstellungen in TEUR</b>	<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Währungs- umrechnung</b>	<b>Stand 31.12.2021</b>
Ausstehende Rechnungen	17.632	16.689	664	37.292	-102	37.469
Schadensersatz- und Prozessrisiken	3.733	206	275	356	-1	3.607
Tantieme	1.496	1.496	0	2.691	-6	2.685
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	633	629	4	665	0	665
Übrige	4.246	1.780	471	1.487	-3	3.479
<b>Gesamt</b>	<b>27.740</b>	<b>20.800</b>	<b>1.414</b>	<b>42.491</b>	<b>-112</b>	<b>47.905</b>

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen betreffen im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit deren Inanspruchnahme überwiegend kurzfristig gerechnet wird.

Die Rückstellung für Schadensersatz- und Prozessrisiken betrifft im Wesentlichen mögliche Inanspruchnahmen aus bereits in Vorjahren abgeschlossenen Bauträgermaßnahmen, deren Ausgang von laufenden Gerichtsverfahren abhängig sein wird. Zinseffekte wurde aus Wesentlichkeitsgründen nicht berücksichtigt.

## 17. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Nettoverpflichtungen von EUR 13,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,7 Mio.) aus der Saldierung von Vorauszahlungen durch die Mieter\*innen von EUR 157,3 Mio. (Vorjahr: EUR 157,2 Mio.) mit den entsprechenden Forderungen für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten. Darüber hinaus sind eine Verbindlichkeit aus dem Ankauf eines Grundstücks in Polen über EUR 10,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) sowie Lieferantenverbindlichkeiten enthalten.

## 18. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andienungsrechte von nicht-beherrschenden Gesellschaftern	19.394	19.232
Steuerverbindlichkeiten	19.028	6.582
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen	9.102	9.770
Erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen	6.690	20.386
Leasingverbindlichkeiten	3.251	2.610
Garantiedividende	1.174	1.055
Abgrenzungsposten	468	684
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	1.997
Übrige	430	890
<b>Gesamt</b>	<b>59.537</b>	<b>63.205</b>

Die Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten von nicht-beherrschenden Gesellschaftern betreffen ein im Geschäftsjahr 2016 unterbreitetes Abfindungsangebot an die außenstehenden Aktionär\*innen der TAG Colonia-Immobilien AG, ihre Aktien gegen eine Barzahlung von EUR 7,19 an eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG zu übertragen. Dieses Recht besteht bis zur Beendigung des Spruchverfahrens weiter.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 19. MIETERGEBNIS

Die dem Segment Vermietung zuzuordnenden Erlöse entfallen auf die nach IFRS 16 zu erfassenden Mieterträge sowie die nach IFRS 15 zu erfassenden Erträge für fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten. Die Covid-19 Pandemie hatte im Geschäftsjahr insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die im Segment Vermietung erzielten Umsatzerlöse.

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Umsätze aus Vermietung in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Netto-Ist-Miete	333.053	322.515
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	15.746	13.487
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>348.798</b>	<b>336.002</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	84.121	86.760
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	3.977	3.628
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>88.098</b>	<b>90.388</b>
<b>Gesamt</b>	<b>436.896</b>	<b>426.390</b>

Zusammen mit den im Verkaufsergebnis bzw. im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen Erlösen belaufen sich die nach IFRS 15 erfassten Erlöse aus Verträgen mit Kund\*innen auf TEUR 263.268 (Vorjahr: TEUR 345.181).

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Instandhaltungsaufwendungen	38.921	34.990
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	9.766	10.795
Betriebskosten Leerstand	9.222	8.655
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>57.909</b>	<b>54.439</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	103.844	103.875
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>161.752</b>	<b>158.314</b>
Wertminderungen Mietforderungen	3.893	3.982
<b>Gesamt</b>	<b>165.645</b>	<b>162.296</b>

## 20. VERKAUFSERGEBNIS

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Verkaufsergebnis in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	54.036	23.310
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-54.246	-23.412
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>-210</b>	<b>-101</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	1.265	101.963
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-987	-61.655
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)</b>	<b>277</b>	<b>40.308</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Polen)	62.400	73.370
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-49.946	-67.108
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)</b>	<b>12.455</b>	<b>6.261</b>
<b>Gesamt</b>	<b>12.522</b>	<b>46.467</b>

## 21. DIENSTLEISTUNGSERGEBNIS

Die dem Segment Dienstleistungen zuzuordnenden Erlöse und Aufwendungen verteilen sich auf die unterschiedlichen Serviceleistungen des Konzerns wie folgt:

<b>Umsätze aus Dienstleistungen in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Energiemanagement	23.454	24.760
Hausmeistertätigkeiten	15.095	13.873
Multimediaservice	9.406	8.826
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	4.311	4.051
Sonstige Dienstleistungen	3.099	2.790
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	2.104	1.851
<b>Gesamt</b>	<b>57.469</b>	<b>56.151</b>
Wertminderungsaufwand	-416	-595
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-30.734	-29.442
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>26.320</b>	<b>26.115</b>

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen keine durch die TAG erbrachten Leistungen nach IFRS 15 dar und werden lediglich zur Verbesserung des Einblicks in die Ertragslage separat ausgewiesen. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine proportionale Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten.

Weitere im Bereich Dienstleistungen angefallene Aufwendungen werden unter den jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z.B. im Personalaufwand) ausgewiesen.

## 22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

<b>Sonstige betriebliche Erträge in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktiviert Personal aufwendungen	3.162	2.529
Auflösung von Rückstellungen	1.414	870
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.380	1.052
Sonstige periodenfremde Erträge	216	371
Zuwendungen der öffentlichen Hand	90	327
Übrige	1.352	1.025
<b>Gesamt</b>	<b>7.615</b>	<b>6.174</b>

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten direkt zurechenbare Kosten aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen.

## 23. FAIR-VALUE-ÄNDERUNGEN VON RENDITELIEGENSCHAFTEN UND BEWERTUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der laufenden Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften, Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens und das Bewertungsergebnis der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

<b>Bewertungsergebnis Immobilien in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Renditeliegenschaften	539.556	329.039
Vorratsimmobilien	-89	-39
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	593	-602
<b>Gesamt</b>	<b>540.059</b>	<b>328.399</b>

## 24. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Personalaufwand in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	30.216	29.816
Verwaltung und Zentralbereiche	16.554	14.032
Hausmeister*innen	12.869	11.990
Handwerker*innen	3.386	2.765
<b>Gesamt</b>	<b>63.026</b>	<b>58.604</b>

## 25. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	11.725	6.686
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	2.107	1.820
Raumkosten	1.922	1.689
Beiträge und Spenden	1.849	4.436
EDV-Kosten	1.546	1.480
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.070	955
Personalnebenkosten	1.020	897
Nebenkosten des Geldverkehrs	919	807
Versicherungen	720	603
Werbekosten	530	436
Investor Relations	195	374
Übrige	1.022	1.998
<b>Gesamt</b>	<b>24.538</b>	<b>22.180</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 94) für nicht-bilanzierte kurzfristige Mietverträge erfasst. Der nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogene Aufwand für variable Leasingzahlungen betrug TEUR 427 (Vorjahr: TEUR 425).

## 26. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

<b>Finanzergebnis in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	1.844	-1.506
Übriges sonstiges Finanzergebnis	1.246	822
Zinsertrag	4.338	803
Zinsaufwand	-50.728	-107.159
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-43.300</b>	<b>-107.040</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	3.377	3.628
Vorfälligkeitsentschädigungen	81	641
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-2.268	57.849
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmalrechnung)</b>	<b>-42.110</b>	<b>-44.921</b>

Das Sonstige Finanzergebnis enthält die Wertänderungen von als FVTPL designierten Beteiligungen in Höhe von TEUR 430 (Vorjahr: TEUR 93) sowie vereinnahmte Dividenden und Ausschüttungen von TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 372). Daneben wird im Beteiligungsergebnis auch das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Die erfolgswirksam erfassten Währungsdifferenzen resultieren aus der Umrechnung fremder Währungen zum Bilanzstichtag. Die Zinserträge betreffen nach der Effektivzinsmethode ermittelte Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten. Die sonstigen nicht-zahlungswirksamen Posten beinhalten überwiegend die Bewertung der Derivate mit TEUR 2.720 (Vorjahr: TEUR 54.718) sowie die Währungsdifferenzen mit TEUR 1.844 (Vorjahr: TEUR 1.506).

Der Zinsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Zinsaufwand in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zinsaufwand nach der Effektivzinsmethode Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AmC	48.621	51.712
Netto-Änderung des beizulegenden Zeitwerts Derivative Finanzinstrumente zu FVTPL	754	54.718
Sonstige Finanzaufwendungen	1.352	730
<b>Gesamt</b>	<b>50.728</b>	<b>107.159</b>

## 27. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Konzernergebnis (in TEUR)</b>		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	570.455	393.521
Aufwendungen für Wandelanleihen	2.693	2.100
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile (verwässert)	573.148	395.621
<b>Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)</b>		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	146.358	146.288
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen und der Vorstandsvergütung	14.620	13.855
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	160.978	160.143
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
unverwässert	3,90	2,69
verwässert	3,56	2,47

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der potenziellen Korrektur des Konzernergebnisses und der Anzahl der Aktien bei Ausübung wandelbarer Instrumente oder Optionen. Der Verwässerungseffekt bei der TAG resultiert im Wesentlichen aus den „potenziellen Aktien“ aus Wandelanleihen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres unterteilt nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit dar. Dabei werden Zahlungsströme der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt dargestellt, während hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode verfahren wird.

Der in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegte Finanzmittelfonds enthält nur frei verfügbare Zahlungsmittel und stellt sich gegenüber den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln wie folgt dar:

<b>Finanzmittelfonds in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Liquide Mittel lt. Bilanz	96.455	324.320
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2.355	-4.301
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>94.100</b>	<b>320.019</b>

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen betreffen vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie verpfändete Bankguthaben.

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften im Vorjahr wurden liquide Mittel von TEUR 1.445 übernommen.

Weitere Angaben zu Cashflows und nicht-zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten inklusive der Leasingverbindlichkeiten sind in Abschnitt „14. Finanzverbindlichkeiten“ dargestellt.

Weitere Angaben zu Cashflows und nicht-zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten inklusive der Leasingverbindlichkeiten sind in Abschnitt „14. Finanzverbindlichkeiten“ dargestellt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung“ in die Regionen Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Daneben erfolgt die Vermietung verschiedener Gewerbeimmobilien sowie durch die TAG betriebene Serviced Apartments. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund\*innen der TAG. Die Geschäftsaktivitäten werden somit auf aggregierter Ebene innerhalb des Segments Vermietung ausgewiesen.

Das Segment „Dienstleistungen“ beinhaltet die auf die internen Dienstleistungsgesellschaften entfallenden Geschäftsaktivitäten. Neben der Vermietung baut die TAG seit einigen Jahren die Geschäftstätigkeit im immobiliennahen Dienstleistungsbereich aus. Daher erfolgt seit Ende 2019 die aggregierte Offenlegung von Informationen für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen.

Die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen umfasst derzeit insbesondere die Entwicklung von zukünftig für die Vermietung vorgesehenen Immobilien sowie die Entwicklung und Veräußerung von Wohnungen aus dem Bestand der Immobilien des Vorratsvermögens. Da aus diesen Verkäufen zusammen mit den in Deutschland erzielten Transaktionen seit dem Geschäftsjahr 2020 wesentliche Umsatzerlöse zu verzeichnen waren, wird ebenfalls das Segment „Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf“ dargestellt.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis II zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Aus den erzielten Umsatzerlösen aus der Vermietung (Netto-Ist-Mieten bzw. „Kaltmieten“) sowie den erbrachten Dienstleistungen und zugehörigen Aufwendungen wird das Segmentergebnis I ermittelt. Für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen wird, unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personalkosten und weiteren Erträgen und Aufwendungen, das Segmentergebnis II wie folgt ermittelt.

Segmentberichterstattung			Dien- leistungen	Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf	Summe
		Vermietung			
<b>Segmentumsatzerlöse</b>	<b>2021</b>	<b>332.535</b>	<b>55.060</b>	<b>118.524</b>	<b>506.119</b>
	2020	322.515	54.300	198.642	575.457
<b>Segmentaufwand</b>	<b>2021</b>	<b>-83.392</b>	<b>-28.854</b>	<b>-105.429</b>	<b>-217.675</b>
	2020	-80.058	-28.186	-152.175	-260.419
<b>Aufwendungen aus Bewirtschaftung</b>	<b>2021</b>	<b>-11.776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11.776</b>
	2020	-12.136	0	0	-12.136
<b>Instandhaltung / Investitionskosten</b>	<b>2021</b>	<b>-68.766</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-68.766</b>
	2020	-65.204	0	0	-65.204
<b>Wertminderung auf Forderungen</b>	<b>2021</b>	<b>-3.893</b>	<b>-416</b>	<b>0</b>	<b>-4.309</b>
	2020	-3.981	-596	0	-4.577
<b>Aufwendungen aus Dienstleistungen</b>	<b>2021</b>	<b>0</b>	<b>-28.438</b>	<b>0</b>	<b>-28.438</b>
	2020	0	-27.590	0	-27.590
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>2021</b>	<b>1.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.043</b>
	2020	1.263	0	0	1.263
<b>Segmentergebnis I</b>	<b>2021</b>	<b>249.143</b>	<b>26.206</b>	<b>13.095</b>	<b>288.444</b>
	2020	242.457	26.114	46.467	315.038
Personalkosten	<b>2021</b>	<b>-14.677</b>	<b>-18.969</b>	<b>0</b>	<b>-33.646</b>
	2020	-18.334	-17.643	0	-35.977
Sonstige Erträge / Sonstige Aufwendungen	<b>2021</b>	<b>-3.531</b>	<b>3.313</b>	<b>0</b>	<b>-218</b>
	2020	-3.599	2.245	0	-1.354
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>2021</b>	<b>230.935</b>	<b>10.550</b>	<b>13.095</b>	<b>254.580</b>
	2020	220.524	10.716	46.467	277.707
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2021</b>	<b>6.387.405</b>	<b>0</b>	<b>347.893</b>	<b>6.735.298</b>
	2020	5.809.449	0	175.000	5.984.449

Umsatzerlöse, die aus Geschäftsaktivitäten zwischen den Segmenten resultieren, basieren im Wesentlichen auf intern erbrachten Dienstleistungen. Die Dienstleistungsgesellschaften der TAG erbringen regelmäßig Dienstleistungen für die Bestandsgesellschaften des Segments Vermietung.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Vermietung beinhalten analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“). Die Überleitung der Umsätze aus Vermietung zu den Segmentumsatzerlösen bzw. Mieterlösen ist im Abschnitt „19. Mietergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ersichtlich.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Dienstleistungen beinhalten analog zur internen Berichterstattung die durch die internen Dienstleistungsgesellschaften erbrachten Umsatzerlöse nach Bereinigung von Grundsteuer und Gebäudeversicherungen gemäß IFRS 15. Zur Überleitung der Segmentumsatzerlöse zu den Dienstleistungserlösen verweisen wir auf den Abschnitt „21. Dienstleistungsergebnis“ innerhalb der Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Überleitung des Segmentergebnisses II zum EBT laut Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>254.580</b>	<b>277.707</b>
Aktiviertere Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	29.951	30.215
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-9.183	-8.655
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	540.059	328.399
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-29.380	-22.627
Abschreibungen	-8.840	-7.218
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-15.824	-14.575
Finanzergebnis	-43.300	-107.040
<b>EBT</b>	<b>718.063</b>	<b>476.206</b>

## ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

### RISIKEN DURCH FINANZINSTRUMENTE

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Markt-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

### KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote, inklusive Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

<b>Eigenkapitalquote in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Eigenkapital	3.129.544	2.681.528
Bilanzsumme	7.088.632	6.477.985
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>44,1</b>	<b>41,4</b>

## BEIZULEGENDER ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN

Der beizulegende Zeitwert von Vermögenswerten und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR		2021	2020
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	5.020	5.020
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.953	3.456
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-16.648	-28.585

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert zu TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 257) aus Abgängen und zu TEUR 430 (Vorjahr: TEUR -135) aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwerts.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und Fonds. Die Bewertung der Beteiligungen beruht zum Teil auf beobachtbaren Marktpreisen (Stufe 2) und zum Teil auf unternehmensspezifischen Modellen wie marktüblichen Net-Asset-Value-Modellen unter Berücksichtigung von Daten, welche nicht am Markt beobachtbar sind (Stufe 3). Die in diesen Methoden verwendeten Eingangsparameter beinhalten unter anderem Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme sowie die Wertentwicklung von Immobilien und werden soweit möglich marktnah erhoben. Eine Veränderung des Zeitwerts der durch die Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien würde sich anteilig auf den Zeitwert der Beteiligung auswirken. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis etablierter Bewertungsmodelle bewertet, deren wesentliche Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Die als derivatives Finanzinstrument ohne Sicherungsbeziehung erfassten Kaufpreisgarantien werden auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation (Mark-to-Model-Bewertung) mithilfe zweier korrelierter stochastischer Prozesse bewertet. Die separat als Derivat bilanzierten Wandlungsrechte aus Wandelschuldverschreibungen werden auf Basis von Binominalmodellen bewertet.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden und deren Buchwerte keine angemessenen Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert darstellen:

Finanzinstrumente in TEUR	IFRS 13 Bewertungen	2021		2020	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Level 2	2.066.510	2.078.610	1.977.924	2.077.069
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Level 2	546.278	549.339	495.918	502.702
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Level 2	457.793	475.405	565.364	582.253

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

Die ebenfalls zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifizierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

## ZIELE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten Marktrisiken hinsichtlich Zinsen und Aktienkursen, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

## MARKTRISIKEN

Die Aktivitäten des Konzerns sind finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum überwiegenden Teil werden langfristige Bankkredite nur mit einer fixen Verzinsung abgeschlossen, in sehr geringem Umfang bestehen variabel verzinsliche Darlehen. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen sowie die aufgenommenen Schuldscheindarlehen verfügen ausschließlich über feste Zinssätze.

Zum 31. Dezember 2021 bestehen variabel verzinsliche Darlehen mit einem Nominalwert von EUR 30,5 Mio. (Vorjahr: EUR 55,6 Mio.). Bezogen auf diese Darlehen würde ein Anstieg bzw. Rückgang des Zinsniveaus um 0,5 % zu einer Erhöhung bzw. Minderung des jährlichen Zinsaufwands um jeweils EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) führen. Diese Effekte würden sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuern unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Die derivativen Finanzinstrumente enthalten das Wandlungsrecht aus der Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 11,1 Mio. (Vorjahr: EUR 13,8 Mio.). Das im Vorjahr mit EUR 8,5 Mio. bewertete Wandlungsrecht der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 ist durch die vollständige Rückzahlung nach vorzeitiger Kündigung in 2021 entfallen. Daneben bestehen bilanzierte Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern einer Tochtergesellschaft mit EUR 5,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.). Diese Derivate unterliegen neben einem Zinsänderungsrisiko auch einem Aktienkursrisiko. Bei einer Erhöhung bzw. Minderung des Zinsniveaus um 0,5 % würde sich die Verpflichtung aus diesen Finanzinstrumenten insgesamt um EUR 1,5 Mio. erhöhen (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) bzw. um EUR 1,5 Mio. mindern (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.), ein Anstieg bzw. Rückgang des TAG-Aktienkursniveaus um 5 % würde zu einer Erhöhung um EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.) bzw. einer Minderung um EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.) der Verpflichtung führen. Die Veränderung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von latenten Steuereffekten in gleicher Höhe auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

## AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

### Überblick

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Erhaltene Sicherheiten, insbesondere Mietkautionen sowie Pfandrechte, finden keine Berücksichtigung.

Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlusts aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Dabei wurden verfügbare Finanzinformationen sowie eigene Handelsaufzeichnungen verwendet, um Geschäftspartner zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche geografische Gebiete verteilten Kund\*innen. Hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen werden laufende Überwachungen der Zahlungseingänge durchgeführt. Wesentliche weitere finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kund\*innen von guter Bonität.

Infolge der Covid-19-Pandemie hat der Konzern die Zahlungsbedingungen für bestimmte Kund\*innen im Vorjahr zeitweise erweitert (Stundungen). Diese Maßnahme auf Basis des für Mietzahlungen der Monate April bis Juni 2020 geltenden „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ wurde jedoch nicht in nennenswerten Größenordnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr keine wesentlichen negativen Einflüsse festgestellt, sodass Anpassungen der Wertberichtigungshöhen nur in dem auch vor der Pandemie üblichen Umfang vorgenommen wurden.

### Einschätzung der erwarteten Kreditverluste

Die TAG schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird wertberichtigt, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden dabei immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet. Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Verluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus der Vermietung zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen.

Die TAG bewertet die Forderungen nach Fälligkeitsprofil. Kauttionen werden dabei ebenfalls berücksichtigt. Die Verlustquoten werden auf Basis historischer Daten der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung der Veränderung externer Einflussfaktoren berechnet und regelmäßig überprüft. Für beendete Mietverträge wird weiterhin eine durchschnittliche Verlustquote berechnet.

Vor dem Hintergrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie hatte die Gesellschaft im Vorjahr eine regelmäßige Analyse der Auswirkungen der allgemein geminderten Kreditwürdigkeit auf das Ausfallrisiko für Mietforderungen vorgenommen. Eine signifikante Erhöhung des erwarteten Forderungsausfallrisikos war nicht zu erkennen. Bereits im Vorjahr bestanden keine wesentlichen offenen Forderungen aus Stundungen mehr. Das maximale Ausfallrisiko aus Rücklastschriften wurde im vierten Quartal 2020 mit EUR 0,4 Mio. beziffert. Für das Geschäftsjahr 2021 ist die Bewertung des Ausfallrisikos in Bezug auf die Auswirkung der Covid-19-Pandemie unverändert.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko für Mietforderungen.

<b>Ausfallrisiko 31. Dezember 2021 in Mio. EUR</b>	<b>Verlustrate</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Wertberichtigung</b>
<b>Bestehende Mietverträge</b>			
noch nicht fällige Forderungen	1,2%	14,2	0,2
≤ 90 Tage	43%	1,6	0,3
≤ 180 Tage	53%	1,2	0,4
≤ 270 Tage	79%	1,4	0,8
> 270 Tage	100%	0,6	0,4
Beendete Mietverträge	75%	9,9	7,1
<b>Gesamt</b>		<b>28,9</b>	<b>9,2</b>

<b>Ausfallrisiko 31. Dezember 2020 in Mio. EUR</b>	<b>Verlustrate</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Wertberichtigung</b>
<b>Bestehende Mietverträge</b>			
- Faktor ≤ 2	0,5%	12,5	0,1
- Faktor > 2 ≤ 3	39%	2	0,7
- Faktor > 3 ≤ 6	62%	1,8	0,5
- Faktor > 6 ≤ 9	82%	0,5	0,4
- Faktor > 9	100%	0,7	0,7
Beendete Mietverträge	75%	10,6	7,9
<b>Gesamt</b>		<b>28,1</b>	<b>10,3</b>

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn er endgültig als uneinbringlich bewertet wird. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern zum Beispiel Vermögensauskünfte oder Informationen aus gerichtlichen Mietinkassoverfahren.

## Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

<b>Wertberichtigungen in EUR Mio.</b>	
<b>Stand zum 1. Januar 2020</b>	<b>8,6</b>
Abgeschriebene Beträge	-2,9
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	4,7
<b>Stand zum 31. Dezember 2020</b>	<b>10,4</b>
Abgeschriebene Beträge	-3,5
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	2,3
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>9,2</b>

Der Bruttobuchwert der Forderungen erhöhte sich im Geschäftsjahr um EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.). Wesentliche Änderungen im Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich regelmäßig aufgrund von Veränderungen im Rahmen des normalen Geschäftsverlaufs. Der Anstieg im Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf das Geschäft in Polen zurückzuführen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Nominalwert zum 31. Dezember 2021 von EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.) unterliegen Vollstreckungsmaßnahmen.

## Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel

Die Einschätzung der erwarteten Kreditverluste bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten bzw. bei den liquiden Mitteln beruht auf Bewertungskennzahlen bzw. auf den Einstufungen externer Ratingagenturen. Die erwarteten Kreditverluste werden als unverändert gering eingestuft.

Der Konzern verfügte zum Stichtag über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 96,5 Mio. (Vorjahr: EUR 324,3 Mio.). Die Zahlungsmittel werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt, die ausschließlich ein Investment-Grade-Rating aufweisen. Mögliche Wertberichtigungen auf Zahlungsmittel werden auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und spiegeln damit die kurzen Laufzeiten wider. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute derzeit ein sehr geringes Risiko aufweisen. Der Konzern hat daher aus Wesentlichkeitsgründen keine Wertminderung gebildet.

Der Konzern hält zum 31. Dezember 2021 ausgereichte, kurzfristige Darlehen in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.), die durch die Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften besichert sind. Mögliche Wertberichtigungen der Darlehen werden grundsätzlich auf Basis erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Die TAG nimmt an, dass das Ausfallrisiko dieser Vermögenswerte dann signifikant ansteigt, wenn der zugrunde liegende LTV in den der Besicherung dienenden Immobilienobjektgesellschaften 85% überschreitet oder Zahlungsverzug auftritt.

## LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Andere finanzielle Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Beteiligungen mit einer unbestimmten Laufzeit. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die folgende Tabelle zeigt die vertraglichen, nicht-diskontierten Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten in TEUR	Buchwert	vertragliche Zahlungen		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
<b>31. Dezember 2021</b>				
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.066.510	170.501	963.840	1.110.487
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	546.278	6.910	514.470	50.656
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	457.793	2.938	480.768	0
Leasingverbindlichkeiten	23.164	3.164	11.366	22.503
Übrige Finanzverbindlichkeiten	24.944	20.575	4.170	900
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	16.648	0	13.597	3.051
<b>Gesamt</b>	<b>3.135.337</b>	<b>204.088</b>	<b>1.988.211</b>	<b>1.187.597</b>
<b>31. Dezember 2020</b>				
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.977.924	122.416	877.358	1.187.608
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	495.918	58.998	379.841	94.985
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	565.364	3.756	143.296	471.956
Leasingverbindlichkeiten	18.210	2.575	8.631	7.144
Übrige Finanzverbindlichkeiten	25.124	20.678	3.855	2.700
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	28.585	0	8.464	20.121
<b>Gesamt</b>	<b>3.111.125</b>	<b>208.423</b>	<b>1.421.445</b>	<b>1.784.514</b>

Die Optionsrechte aus der Wandelanleihe 2020/2026 sind bis zum Ende ihrer Laufzeit im August 2026 im Grundsatz jederzeit ausübbar, wobei die TAG im Falle von Wandlungsbegehren über eine Barausgleichsoption verfügt. Die Wandelschuldverschreibung 2017/2022 wurde mit Mitteilung vom 13. September zum 15. Oktober 2021 gekündigt und die Barausgleichsoption wurde ausgeübt.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 145,0 Mio. (Vorjahr: EUR 120,0 Mio.). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann, auch unter Betrachtung möglicher Verwerfungen der Marktliquidität an den Kapitalmärkten, die durch ein erneut starkes Auftreten der Covid-19-Pandemie entstehenden könnten.

Der Kaufpreis, mögliche Rückzahlungen bestehender Finanzverbindlichkeiten von ROBYG und weiteres Working Capital für die Investitionen von ROBYG werden über eine Brückenfinanzierung von bis zu EUR 750 Mio., die vier Banken zur Verfügung gestellt haben, finanziert. Eine Refinanzierung dieser Brückenfinanzierung soll im Laufe des Jahres 2022 durch Kapitalmarktinstrumente erfolgen.

## FINANZIERUNGSRISIKO

Die TAG ist darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt weiterhin das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 1.693 Mio. (Vorjahr EUR 1.657 Mio.), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Gleichermaßen sind für die Unternehmens- und Wandelanleihen sowie in den Schuldscheindarlehen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Kreditvereinbarungen können diese Anleihen und Darlehen gekündigt werden. (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Angaben nach § 289a HGB und § 315a Abs. 1 HGB“ des zusammengefassten Lageberichts).

Zum Stichtag wurden wie im Vorjahr alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten.

## SICHERHEITEN

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mieter\*innen in Höhe von EUR 50,8 Mio. (Vorjahr: EUR 48,8 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von bis zu einer dreifachen Monatsmiete erbracht werden.

## SONSTIGE ANGABEN

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Verpflichtungen aus operativen Leasingverträgen werden entsprechend den Anforderungen des IFRS 16 bilanziert. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen, insbesondere aus Dienstleistungs- oder Lizenzverträgen, von TEUR 2.237 (Vorjahr: TEUR 2.320), von denen TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 389) in ein bis fünf Jahren fällig werden. Der restliche Betrag wird innerhalb eines Jahres fällig.

Am 22. Dezember 2021 hat die TAG einen Kaufvertrag zum Erwerb aller Anteile an der ROBYG unterzeichnet. Der endgültige Kaufpreis wird voraussichtlich in einer Spanne von ca. PLN 2.450–2.550 Mio. (ca. EUR 540–560 Mio.) liegen. Insofern bestehen in Höhe des Kaufpreises abzüglich der bereits geleisteten Anzahlung von EUR 67,9 Mio. sonstige finanzielle Verpflichtungen in einer Größenordnung von bis zu EUR 492,1 Mio.

### HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener Tochtergesellschaften, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurden eine prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts zum 30. Juni 2021 und eine freiwillige Abschlussprüfung einer Stichtagsbilanz einer ehemaligen Tochtergesellschaft durchgeführt. Die sonstigen Leistungen betreffen eine Qualitätssicherung im Zusammenhang mit der Fortentwicklung des Risikomanagementsystems sowie Workshops und Benchmarkanalysen.

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 995 (Vorjahr: TEUR 871) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 923 (Vorjahr: TEUR 869)
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2)
- steuerliche Beratungsleistungen von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Honorare für Abschlussprüfungen enthalten Nachbelastungen für das Vorjahr von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 17). Darüber hinaus wurden steuerliche Beratungsleistungen an Tochtergesellschaften erbracht, bevor diese in 2020 durch die TAG erworben und in den Konzernkreis einbezogen wurden. Hieraus ergaben sich in 2021 Nachbelastungen von TEUR 2.

## PERSONALSTAND

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter\*innen der TAG stellt sich für die letzten beiden Geschäftsjahre wie folgt dar:

Mitarbeiter	2021	2020
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	613	622
Hausmeister*innen	493	457
Verwaltung und Zentralbereiche	186	176
Handwerker*innen	82	73
<b>Gesamt</b>	<b>1.374</b>	<b>1.328</b>

## GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Mit Ausnahme der in den folgenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft waren wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

## AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im abgelaufenen Geschäftsjahr sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (Vorsitzender)
  - Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - NEXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender)
  - Laurus Property Partners GmbH, München
  - Creditshef Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
  - Highlight Event and Entertainment AG, Pratteln, Schweiz
  - Obotrita Hotel SE, Potsdam (Vorsitzender)
- Herr Lothar Lanz, Diplom-Kaufmann, München (stellvertretender Vorsitzender)
  - Home24 SE, Berlin (Vorsitzender)
  - Bauwert AG, Bad Kötzing (stellvertretender Vorsitzender)
  - Dermapharm Holding SE, Grünwald
  - SMG Swiss Marketplace Group AG, Zürich, Schweiz (Verwaltungsratspräsident), seit November 2021
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin
  - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig
- Herr Harald Kintzel, Rechtsanwalt, Berlin, Arbeitnehmervertreter
- Frau Katja Gehrmann, Forderungsmanagerin, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin, bis 21. Dezember 2021
- Frau Fatma Demirbaga-Zobel, Immobilienmanagerin, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin, seit 22. Dezember 2021

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 354) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer.

## VORSTAND

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2021 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO), Potsdam
  - Vantage Development S.A., Breslau, Polen (Konzernmandat)
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO), Hamburg
  - Vantage Development S.A., Breslau, Polen (stellvertretender Vorsitzender, Konzernmandat)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation (CLO), Hamburg (bis 31. Dezember 2021)
  - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender, Konzernmandat)
  - Vantage Development S.A., Breslau, Polen (Vorsitzender, Konzernmandat)

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden, belaufen sich auf TEUR 2.538 (Vorjahr: TEUR 1.844). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 4.974 (Vorjahr: 2.264).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt an die drei Vorstandsmitglieder 72.000 Aktien (Vorjahr: 33.851) aus Ansprüchen aus Vorjahren übertragen, der beizulegende Zeitwert betrug TEUR 3.306. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Personalaufwand aus dem LTIP für das Geschäftsjahr 2021 belief sich für alle drei Vorstände auf insgesamt TEUR 645 (Vorjahr: TEUR 173).

## ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG

Die nach § 161 Abs. 1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionär\*innen auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

Hamburg, 3. März 2022

**Claudia Hoyer**  
(COO)

**Martin Thiel**  
(CFO)

## ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Mutterunternehmen</b>	<b>Hamburg</b>	
TAG Immobilien AG	Hamburg	100,0
<b>In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochterunternehmen</b>		
<b>Portfolio Deutschland</b>		
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
VFHG Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH	Hamburg	100,0
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
TAG Handwerkerservice GmbH	Hamburg	100,0
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Wohnen & Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	100,0
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Service GmbH*	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
Energie Wohnen Service GmbH*	Hamburg	100,0
TAG Finance Holding GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG Nordimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Sachsenimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG SH-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0

TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnen GmbH*	Hamburg	100,0
TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100,0
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH*	Hamburg	100,0
Multimedia Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Zuhause Wohnen GmbH	Hamburg	100,0
TAG Schwerin-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Greifswald-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Vogtland-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98,1
TAG Halle-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Grimma-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Cottbus-Immobilien GmbH (vormals: Colorado Investments S.à r.l., Luxemburg)	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Hamburg	94,8
TAG Bartol Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Certram Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Sivaka Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Zidal Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Gotha-Immobilien GmbH (vormals: Bright Tarvos Property S.à r.l.,Luxemburg)	Hamburg	94,8
TAG Müritz-Immobilien GmbH (vormals: Ruby Helike Property S.à r.l.,Luxemburg)	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94,0
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG****	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	94,0
TAG Merseburg-Immobilien GmbH	Hamburg	94,0
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	84,8
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH*	Hamburg	84,8
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	84,8
TAG Colonia-Immobilien AG	Hamburg	84,2
Colonia Wohnen GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Berlin GmbH	Hamburg	84,2

Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
FC REF I GmbH	Grünwald	80,0
<b>Portfolio Polen</b>		
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
TAG Residential Real Estate II Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
Vantage Development S.A.	Breslau, Polen	100,0
VD Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
Promenady IX VD Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Mieszkania XVII Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Mieszkania XVIII Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Serwis Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
Ogrody Botaniczne Sp. z o.o.	Posen, Polen	100,0
VD Sp. z o.o. Mieszkania XX sp. k.	Breslau, Polen	100,0
Finanse VD Sp. z o.o. sp. k.	Breslau, Polen	100,0
Biznes Port Sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Popowice Sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Port Popowice Sp. z o.o. sp. k.	Breslau, Polen	65,0

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital TEUR	Jahresüberschuss TEUR
<b>Beteiligungen, nicht-konsolidiert</b>				
IPD Invest Sp. z o.o.	Breslau, Polen	50,0	52,0	-33,0
Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH**	Hamburg	49,0	169,0	489,0
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L. ***	Luxemburg	20,0	-3.297,0	-474,0

\* Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB

\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2020

\*\*\* Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2020

\*\*\*\* Befreit nach §264b HGB

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-gesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts. Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## Bewertung der Renditeliegenschaften

Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften (Kapitel „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)“) und zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten (Kapitel „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“) sowie im zusammengefassten Lagebericht zur Neubewertung des Immobilienportfolios (Kapitel „Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio“).

## **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Die TAG Immobilien AG weist unter den langfristigen Vermögenswerten Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 6.540,4 Mio aus (92,3 % der Bilanzsumme), die an jedem Stichtag zum jeweils beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Aus der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich für das Geschäftsjahr ein Bewertungsgewinn von EUR 539,6 Mio, der erfolgswirksam in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde.

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften werden auf Grundlage von Wertgutachten des zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Die Wertgutachten basieren unter anderem auf von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten (z. B. vermietbare Fläche, Leerstand und Ist-Miete). Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden einige wesentliche wertbildende Faktoren wie zukünftige Mieterträge, Bewirtschaftungskosten sowie anzuwendende Kalkulationszinssätze durch den unabhängigen Sachverständigen geschätzt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften erfordert neben Ist-Daten zukunftsorientierte, d. h. ermessensbehafte, Schätzungen. Zukunftsorientierte Schätzungen sind mit Unsicherheiten verbunden und können einen bedeutsamen Einfluss auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und somit auf die Darstellung der Vermögens- und Ertragslage haben. Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Renditeliegenschaften unzutreffend bewertet und die Bewertungsmethoden einschließlich der Schätzunsicherheiten nicht angemessen im Konzernanhang erläutert wurden.

## **UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**

Um die Angemessenheit der bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Ist-Daten sowie der Annahmen zu beurteilen, haben wir im Rahmen der Prüfung unsere eigenen Immobilienbewertungsspezialisten eingesetzt. Wir haben zunächst in Gesprächen unter anderem mit dem Vorstand, Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Konzernrechnungswesen) sowie dem vom Unternehmen eingesetzten externen Sachverständigen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten, deren sachgerechte Aufbereitung und Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen sowie die Angemessenheit der von diesem verwendeten wertbildenden Faktoren sichergestellt werden sollen, sachgerecht aufgebaut sind und wirksam durchgeführt wurden.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des unabhängigen Sachverständigen gewürdigt sowie die durch diesen erstellten Wertgutachten beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir unter anderem für risikoorientiert und zufällig ausgewählte Objekte die bei den Berechnungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien berücksichtigten Ist-Daten (vermietbare Fläche, Leerstand, Ist-Miete) mit den aktuellen Mieterlisten des Unternehmens abgeglichen. Außerdem haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen Marktmieten sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Wir haben die Entwicklung der verwendeten objektübergreifenden Bewertungsannahmen (struktureller Leerstand, Mietwachstum, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten etc.) im Zeitablauf gewürdigt. Zur retrospektiven Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung haben wir die realisierten Verkaufspreise der im Geschäftsjahr veräußerten Wirtschaftseinheiten mit den vom unabhängigen Sachverständigen zuletzt ermittelten Marktwerten verglichen. Die sich aus den beizulegenden Zeitwerten und angesetzten Marktmieten ergebenden durchschnittlichen Vervielfältiger je Standort haben wir unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekt- und Standorteigenschaften mit Vervielfältigern auf Basis von Berichten von Immobilienverbänden und anerkannten Immobilienvermittlern abgeglichen.

Ferner haben wir beurteilt, ob die Erläuterungen des Unternehmens zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeigenschaften sowie zu den damit verbundenen Schätzunsicherheiten im Konzernanhang sachgerecht dargestellt sind.

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Bewertung der Renditeigenschaften zugrunde liegenden Annahmen sind sachgerecht und wurden im Einklang mit den für die Bewertung von Renditeigenschaften anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen verwendet. Die Erläuterungen im Konzernanhang sind sachgerecht.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung zu stellenden gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird,
- die Konzernerkklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird,
- den in den zusammengefassten Lagebericht integrierten Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Vergütungsbericht), und
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „tagimmobilienag-2021-12-31-de.zip“ (SHA256-Hashwert: f36c3b4f79244856e98d41f9ea3111e-478f5e66acce457288fc06158309eeca0) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. Juni 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2012 als Konzernabschlussprüfer der TAG Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rainer Thiede.

Hamburg, den 4. März 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**gez. Thiede**  
**Wirtschaftsprüfer**

**gez. Fischer**  
**Wirtschaftsprüfer**

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER\*INNEN

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, den 3. März 2021

**Claudia Hoyer**  
**COO**

**Martin Thiel**  
**CFO**

## FINANZKALENDER 2022 DER TAG

### VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

15. März 2022	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2021
21. April 2022	Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2021
13. Mai 2022	Hauptversammlung, Hamburg (virtuell)
24. Mai 2022	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2022
23. August 2022	Veröffentlichung des Zwischenberichts 2. Quartal 2022
22. November 2022	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2022

### KONFERENZEN

06.-11. Januar 2022	ODDO BHF Forum (virtuell)
10.-11. Januar 2022	Berenberg German Corporate Conference USA, New York (virtuell)
11. Januar 2022	Barclays Virtual Real Estate Conference (virtuell)
18. Januar 2022	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt (virtuell)
24. März 2022	Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London
29.-31. März 2022	Jefferies Pan- European Mid-Cap Conference, London
03.-06. Mai 2022	Goldman Sachs 15th European Small and Mid Cap Symposium, London
18.-19. Mai 2022	Kempen 20th European Property Seminar, Amsterdam
24.-25. Mai 2022	Societe Generale Conference, Nizza
09. Juni 2022	Jefferies Equity-Linked Conference, London
28.-29. Juni 2022	Kepler Cheuvreux Property Day, Paris
06.-08. September 2022	Commerzbank and ODDO BHF Corporate Conference, Frankfurt
06.-08. September 2022	EPRA Conference
13.-14. September 2022	Bank of America Global Real Estate Conference, New York
19.-23. September 2022	Baader Investment Conference, München
19.-21. September 2022	Berenberg Goldman Sachs 11. GCC, München
20. Oktober 2022	Société Générale Pan-European Real Estate Conference, Paris



**TAG Firmensitz Hamburg**

## KONTAKT

### **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 - 0  
Telefax +49 40 380 32 - 390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

### **Dominique Mann**

Head of Investor & Public Relations  
Telefon +49 40 380 32 - 300  
Telefax +49 40 380 32 - 388  
ir@tag-ag.com

Der Geschäftsbericht 2021 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption: fischer's brand loft Werbeagentur GmbH  
Layout und Satz: TAG Immobilien AG

# **TAG**

**Immobilien AG**

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32-0

Telefax +49 40 380 32-390

[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)

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