



# GESCHÄFTS BERICHT 2024

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	2024	2023	2022
Netto-Ist-Miete Gesamt	360,2	350,8	339,9
EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen	238,5	236,4	233,5
EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen	76,6	100,6	80,8
EBITDA (bereinigt) Gesamt	315,1	337,0	233,5
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	66,2	82,8	59,3
Konzernergebnis	122,1	-410,9	189,4
FFO I je Aktie in EUR	1,00	0,98	1,19
FFO I	175,1	171,7	189,4
FFO II je Aktie in EUR	1,36	1,46	1,56
FFO II	239,4	255,6	247,3

Kennzahlen der Konzernbilanz	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	7.750,3	7.299,8	8.214,6
Eigenkapital	3.099,9	2.964,5	3.307,7
EPRA NTA je Aktie in EUR	19,15	18,31	20,74
LTV in %	46,9	47,0	46,7

Portfoliodaten	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Einheiten Deutschland	83.618	84.682	86.914
Einheiten Polen (fertiggestellte Mietwohnungen)	3.219	2.417	1.153
Verkaufte Wohnungen Polen	1.936	3.586	2.389
Übergebene Wohnungen Polen	2.666	3.812	3.788
Immobilienvolumen Deutschland (in EUR Mio.)	5.286,1	5.442,9	6.328,8
Immobilienvolumen Polen (in EUR Mio.)	1.219,8	1.131,5	1.152,6
Immobilienvolumen Gesamt (in EUR Mio.)	6.505,9	6.574,4	7.481,4
Leerstand in % Deutschland (Gesamt)	3,9	4,3	4,8
Leerstand in % Deutschland (Wohneinheiten)	3,6	4,0	4,4
Leerstand in % Polen (Gesamt)	4,9	7,2	35,8
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland	2,5	1,8	1,5
I-f-I Mietwachstum in % Deutschland (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	2,3	2,7
I-f-I Mietwachstum in % Polen	3,2	10,8	22,0

EPRA Kennzahlen	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
EPRA Überschuss je Aktie in EUR	0,99	0,91	1,08
EPRA NTA je Aktie in EUR	19,15	18,31	20,74
EPRA Nettoanfangsrendite in %	5,0	4,5	4,2
EPRA Leerstandsquote in %	4,0	4,7	4,4
EPRA Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	33,7	32,6	30,5
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	31,5	30,0	27,8
EPRA Loan to Value in %	47,6	48,6	47,6

<b>Mitarbeiter*innen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anzahl der Mitarbeiter*innen	1.856	1.816	1.739
<b>Kapitalmarktdaten</b>			
Marktkapitalisierung zum 31.12.2024 in EUR Mio.			2.520
Grundkapital zum 31.12.2024 in EUR			175.489.025
WKN/ISIN			830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 31.12.2024 (ausgegeben)			175.489.025
Anzahl der Aktien zum 31.12.2024 (ausstehend, ohne eigene Aktien)			175.404.601
Free Float in % (ohne eigene Aktien)			100
Index			MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	2	Angaben nach §289a HGB, §315a Abs.1 HGB	214
Vorwort des Vorstands	5	Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB	218
Bericht des Aufsichtsrats	8	Vergütungsbericht nach § 162 AktG	219
ERPA Berichterstattung	14		
<b>Zusammengefasster Lagebericht</b>			
Grundlagen des Konzerns	21	Konzernbilanz	233
▪ Überblick und Konzernstrategien	21	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	235
▪ Konzernstruktur und Organisation	22	Konzerngesamtergebnisrechnung	236
▪ Steuerungssystem	24	Konzernkapitalflussrechnung	237
▪ Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt	26	Konzerneigenkapitalentwicklung	239
▪ Forschung und Entwicklung	29	<b>Konzernanhang</b>	
Wirtschaftsbericht		Grundsätze zur Rechnungslegung	240
▪ Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	30	Erläuterungen zur Bilanz	260
▪ Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes	31	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	286
▪ Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie in Deutschland	33	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	293
▪ Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio	35	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	294
▪ Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen	41	Angaben zu Finanzinstrumenten	297
TAG-Aktie und Kapitalmarkt	43	Sonstige Angaben	306
▪ Kursentwicklung	43	Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB	310
▪ Grundkapital und Aktionärsstruktur	44	Bestätigungsvermerk	316
▪ Dividende	44	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	331
▪ Rating	44	TAG Finanzkalender/Kontakt	332
▪ Besetzung des Aufsichtsrats	45		
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage			
▪ Ertragslage	46		
▪ Vermögenslage	53		
▪ Finanzlage	55		
Berichterstattung zum Einzelabschluss	60		
Zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung	64		
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	194		

# VORWORT

## VORWORT DES VORSTANDS

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

im Geschäftsjahr 2024 hat sich vieles verändert. Nachdem in den Jahren 2022 und 2023 Refinanzierungen und Liquidität im Vordergrund standen, sind wir nun wieder auf Wachstumskurs.

Unser Verkaufsprogramm in Deutschland haben wir erfolgreich beendet. In den letzten drei Jahren waren das über 4.300 veräußerte Wohnungen bzw. rund EUR 460 Mio. an Verkaufserlösen. Das hat uns sehr geholfen, Refinanzierungen abzuschließen und unsere Finanzierungskennzahlen auf starkem Niveau zu halten. Besonders erfreulich ist, dass wir trotz dieser Verkäufe unser operatives Ergebnis (EBITDA Vermietung Deutschland) über diesen Dreijahreszeitraum aufrechterhalten konnten. Mit einem Mietwachstum von 3,0% und einer Leerstandsquote in den deutschen Wohnungen von nur noch 3,6% zum Jahresende hat das Jahr 2024 erneut gezeigt, wie unverändert groß die Nachfrage nach attraktiven und zugleich bezahlbaren Wohnungen ist. Zukünftig werden wir uns auch in Deutschland wieder nach attraktiven Akquisitionsmöglichkeiten umsehen, um unser Portfolio gezielt zu verstärken. Insgesamt haben wir im Vermietungsgeschäft, einschließlich der Vermietungsergebnisse aus Polen mit EUR 175,1 Mio., unsere FFO I-Prognose von EUR 170–174 Mio. trotz der erfolgten Verkäufe sogar noch etwas übertreffen können.

Wesentliches Wachstum wollen wir weiterhin in Polen generieren. Das Verkaufsgeschäft, das durch die Übernahme von ROBYG im März 2022 im TAG-Konzern an Bedeutung gewann, ist weiterhin sehr erfolgreich. Unsere diesbezügliche Ergebnisprognose für das Jahr 2024 haben wir um 35% übertroffen, aktuell erzielen wir allein in diesem Bereich ein Jahresergebnis von rund EUR 60–70 Mio. – im Jahr 2023 waren es sogar über EUR 80 Mio. Infolge des starken polnischen Verkaufsergebnisses übertraf in 2024 auch der FFO II, der neben dem Vermietungsergebnis (FFO I) zusätzlich diesen Geschäftsbereich mit umfasst, mit EUR 239,4 Mio. deutlich unsere ursprüngliche Prognose von EUR 217–223 Mio.

Einen klaren Investitionsschwerpunkt wird zukünftig das polnische Vermietungsgeschäft darstellen. Zum Jahresende 2024 sind wir mit rund 3.200 Wohnungen bereits Polens zweitgrößter Vermieter. Bis Ende des Jahres 2028 wollen wir das Vermietungsportfolio auf 10.000 Wohnungen ausbauen. Die wesentliche Basis dafür ist heute schon vorhanden: die Grundstücksreserven, ein sehr erfahrenes und professionelles Team vor Ort und eine ausreichende

Liquiditätsposition. Insofern ist dieses von uns geplante Wachstum sehr visibel. Wir gehen davon aus, dass wir allein durch das Wachstum im polnischen Vermietungsportfolio unser EBITDA aus der Vermietung um rund 25% bis Ende 2028 steigern können. Des Weiteren wird sich die Beendigung der Verkäufe positiv auf die Entwicklung des EBITDA aus dem deutschen Vermietungsgeschäft auswirken.

Unsere aktuelle Liquiditätslage ist als sehr gut zu bezeichnen. Zum Jahresende 2024 hatten wir einen Bestand an liquiden Mitteln von rund EUR 600 Mio. Rechnet man die im März 2025 begebene Wandelschuldverschreibung über EUR 332 Mio. noch hinzu, so verfügen wir auf dieser Basis über eine gegenwärtige Liquidität von rund EUR 930 Mio. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Liquidität sind die im August 2024 eingeworbenen Mittel aus der Emission einer Unternehmensanleihe über EUR 500 Mio. Damit haben wir innerhalb von gut einem halben Jahr den Kapitalmarkt zweimal erfolgreich für unbesicherte Finanzierungen in Anspruch genommen –und das zu unseres Erachtens sehr guten Konditionen. Basis dafür war, dass die TAG im Verlauf des Jahres 2024 wieder von beiden Ratingagenturen, Moody's und S&P Global, mit einem stabilen Investment Grade Rating ausgezeichnet wurde. Das erleichterte uns nicht nur diese Finanzierungen, es war auch eine Anerkennung für die von uns in den Jahren 2022 und 2023 konsequent eingehaltene Finanzdisziplin.

Nachdem wir die Dividende für die Jahre 2022 und 2023 ausgesetzt hatten, freuen wir uns sehr, unseren Aktionär\*innen für das Geschäftsjahr 2024 wieder eine Dividende von EUR 0,40 je Aktie vorschlagen zu können. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 40% des FFO I, also des Vermietungsergebnisses. Insofern werden wir nach wie vor Mittel im Unternehmen behalten, um weiter zu wachsen. Zusätzlich wird das gesamte polnische Verkaufsergebnis weiterhin zur Wachstumsfinanzierung verwendet. Damit schaffen wir die Grundlage für höhere Ergebnisse und entsprechend auch höhere Dividenden in Folgejahren.



Auch das Thema Nachhaltigkeit hat uns im Jahr 2024 eng begleitet. Zunächst einmal auf der Reportingseite. So findet sich im diesjährigen Geschäftsbericht eine deutlich erweiterte und umfangreiche Konzernnachhaltigkeitserklärung, die die Vorschriften der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) nahezu vollständig anwendet. Aber noch wichtiger als die Berichterstattung ist unseres Erachtens, dass die TAG nachhaltig handelt. Erfreulicherweise wurde dies auch in 2024 mit zahlreichen Auszeichnungen gewürdigt, über die wir uns sehr gefreut haben. So erhielt die TAG für ihr Engagement für starke Nachbarschaften den Sonderpreis beim Real Estate Social Impact Investing Award 2024. Darüber hinaus wurden wir auch mit dem deutschen Award für Nachhaltigkeitsprojekte ausgezeichnet. In einem im Mai 2024 veröffentlichten ESG-Rating von Sustainalytics wurde die TAG wie in den letzten Jahren in die bestmögliche Kategorie „vernachlässigbares ESG-Risiko“ eingestuft. Die erreichte Punktzahl von 4,6 brachte die TAG auf den zweiten Platz von mehr als 1.000 Immobilienunternehmen und auf Rang 9 aller über 16.000 analysierten Unternehmen weltweit.

Das alles lässt uns optimistisch in die Zukunft blicken. Aber wir werden auch wachsam bleiben. Die jüngsten Zinsanstiege, eine nach wie vor hartnäckige Inflation und die gegenwärtigen geopolitischen Krisenherde verlangen eine kontinuierliche Beobachtung der Situation, gerade auch an den Kapitalmärkten.

Ihnen, liebe Aktionär\*innen, danken wir für Ihr anhaltendes Vertrauen in uns. Großer Dank gehört darüber hinaus unseren Mitarbeiter\*innen, sowohl in Deutschland als auch in Polen. Mit diesen starken Teams können wir unsere Wachstumspläne konsequent verfolgen. Strategisch sind wir mit unseren Portfolios in Deutschland und in Polen weiterhin sehr gut aufgestellt, zwei Länder mit einer durch positive Fundamentaldaten getriebenen hohen Nachfrage nach Wohnraum.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Hoyer  
**COO und Co-CEO**

Martin Thiel  
**CFO und Co-CEO**

# AUFSICHTS RAT

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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

hinter uns liegt ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2024. Sowohl in unserem deutschen, als auch in unserem polnischen Geschäft haben wir aufgrund starker operativer Entwicklung die erwarteten Ergebnisse übertreffen können. Die Bewertung des deutschen Immobilienportfolios hat in diesem Jahr einen Boden gefunden, wir verfügen wieder über zwei stabile Investment-Grade-Ratings und, wie die erfolgreiche Begebung unserer EUR 500 Mio. Unternehmensanleihe im August 2024 gezeigt hat, über Finanzierungsmöglichkeiten für das in den nächsten Jahren geplante Wachstum. Das lässt uns optimistisch in die Zukunft schauen.

### **Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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. Der Vorstand berichtete regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung sowie der strategischen Weiterentwicklung. Die Berichterstattung des Vorstands umfasste die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der TAG und ihrer Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, das interne Kontrollsystem, die Risikolage, das Risikomanagement, die Compliance sowie Nachhaltigkeitsfragen. Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand zudem mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen und über den allgemeinen Geschäftsverlauf zu informieren.



## Zusammensetzung und Organisation des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat konnte im Zuge der Wahlen in der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Mai 2024 durch Frau Gabriela Gryger als Vertreterin der Anteilseigner\*innen, die über große Expertise im polnischen Immobilienmarkt verfügt, ergänzt werden. Zudem wird damit die Diversität des Aufsichtsrats weiter gestärkt, die Frauenquote liegt, wie auch im Vorstand, bei 50% und unser Aufsichtsrat ist nun international aufgestellt, denn Frau Gryger besitzt die polnische Staatsbürgerschaft. Herrn Dr. Phillip Wagner danken wir ausdrücklich für seine Bereitschaft, aus dem Gremium auszuschneiden, um die Wahl von Frau Gryger zu ermöglichen. Zudem wurde Herr Eckhard Schultz, der im Oktober 2023 nach Auswahl durch den Aufsichtsrat gerichtlich in den Aufsichtsrat bestellt wurde, durch die Hauptversammlung gewählt.

Die bisherigen Mitglieder sowie Frau Gryger als neues Mitglied 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. Die Wahrnehmung der Kontroll- und Beratungsfunktion des Aufsichtsrats gemäß Gesetz, Satzung, DCGK und Geschäftsordnung ist sichergestellt.

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungs- sowie einen Personalausschuss gebildet. 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 u.a. die Grundsätze der Compliance, des Risikomanagementsystems 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. Der Sachverstand auf beiden Gebieten umfasst die Berichterstattung, einschließlich ihrer Prüfung zu Nachhaltigkeitsthemen.

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 im Zusammenhang stehender Beratungsgegenstände einschließlich der fixen wie variablen Vergütung zuständig. Weiterhin sucht der Personalausschuss geeignete Kandidaten\*innen für Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat in der Hauptversammlung aus.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats sind ihrer Pflicht zur Weiter- und Fortbildung nachgekommen. Im Zentrum standen die seitens der Gesellschaft angebotenen Schulungen zu Compliance und zum Datenschutz, aber auch externe Fortbildungen im Bereich der Nachhaltigkeit.

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

Aufsichtsratsmitglieder und Besetzung der Ausschüsse	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Personalausschuss
Olaf Borkers	Vorsitz	Stellvertr. Vorsitz	Vorsitz <sup>3)</sup>
Eckhard Schultz	Stellvertr. Vorsitz	Vorsitz	Stellvertr. Vorsitz
Prof. Dr. Kristin Wellner	Mitglied	Mitglied	-
Dr. Philipp K. Wagner	Mitglied <sup>1)</sup>	-	Vorsitz <sup>2)</sup>
Gabriela Gryger	Mitglied <sup>3)</sup>	-	Mitglied <sup>3)</sup>
Beate Schulz <sup>4)</sup>	Mitglied	-	-
Björn Eifler <sup>4)</sup>	Mitglied	-	-

<sup>1)</sup> Niederlegung des Mandats mit Beendigung der Hauptversammlung am 28. Mai 2024

<sup>2)/3)</sup> bis/ab Beendigung der Hauptversammlung am 28. Mai 2024

<sup>4)</sup> Vertretung der Mitarbeitenden.

## Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 fanden drei Präsenzsitzungen sowie vier Videokonferenzen, zum Teil auch ganz oder teilweise ohne den Vorstand statt. In sechs Vorgängen wurden Beschlüsse außerhalb von Sitzungen mittels elektronischer Kommunikation gefasst. Die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres stellt sich dabei wie folgt dar:

Sitzungsteilnahme 2024 der Aufsichtsräte	11. Mär (P)	23. Apr (V)	27. Mai (P)	13. Aug (P)	06. Sep (P)	12. Nov (V)	11. Dez (V)
Olaf Borkers	x	x	x	x	x	x	x
Eckhard Schultz	x	x	x	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x	x	x	x
Dr. Philipp K. Wagner bis 28.05.2024	x	x	x	-	-	-	-
Gabriela Gryger ab 28.05.2024	-	-	-	x	x	x	x
Beate Schulz	x	x	x	x	x	x	x
Björn Eifler	x	x	x	x	x	x	x

Sitzungsteilnahme 2024 Prüfungsausschuss	27. Mai (P)	06. Sep (P)	12. Nov (V)
Olaf Borkers	x	x	x
Eckhard Schultz	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x

Sitzungsteilnahme 2024 Personalausschuss	06. Sep (P)	19. Sep (V)	15. Okt (V)	22. Okt (V)	23. Okt (V)	12. Nov (V)	18. Nov (V)	28. Nov (V)
Olaf Borkers	x	x	x	x	x	x	x	x
Eckhard Schultz	x	x	x	x	x	x	x	x
Gabriela Gryger	x	x	x	x	x	x	x	x

V = Videokonferenz, P = Präsenzsitzung

In der Sitzung am 11. März 2024 befasste sich der Aufsichtsrat u. a. eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2023 sowie dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers. Die Vertreter des Abschlussprüfers erörterten gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eingehend die Ergebnisse der Prüfung. Der Aufsichtsrat billigte daraufhin den Jahres- und Konzernabschluss 2023. Zudem legte der Aufsichtsrat die endgültige variable Vorstandsvergütung aus dem Short Term Incentive Plan 2023 fest. Darüber hinaus waren die Bestimmung der persönlichen Ziele 2024 für die Vorstandsmitglieder im Rahmen ihrer Vergütung, die Verabschiedung der Beschlussgegenstände für die ordentliche Hauptversammlung sowie der Risiko-, Compliance- und Datenschutzbericht Gegenstand der Verhandlungen.

In der Sitzung am 23. April 2024 stellte der Vorstand den Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2023 vor, der vom Aufsichtsrat einstimmig verabschiedet wurde.

Am 27. Mai 2024 lag der Schwerpunkt neben dem Bericht des Vorstands über die laufende Geschäftstätigkeit und das Ergebnis des ersten Quartals 2024 in der Diskussion über die voraussichtlichen Neuerungen in der Nachhaltigkeitsberichterstattung aufgrund der CSRD-Richtlinie sowie in der Zusammensetzung des Prüfungs- und Personalausschusses.

In der Sitzung am 13. August 2024 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Vorschlag des Vorstands zur Emission einer Unternehmensanleihe.

Den aktuellen Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien und die Kriterien der Bewertung der TAG-Immobilien in Deutschland stellten Vertreter von CBRE in der Sitzung am 6. September 2024 vor. Zudem diskutierte der Aufsichtsrat u. a. den Bericht aus dem laufenden operativen Geschäft in Deutschland und in Polen, das Ergebnis des zweiten Quartals 2024 sowie die Vorgehensweise zur Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats.

In der Sitzung am 12. November 2024 lagen die Schwerpunkte auf dem Bericht von Vertretern von Savills zum aktuellen Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien und die Kriterien der Bewertung der TAG-Immobilien in Polen, dem Bericht des Vorstands zum Ergebnis des dritten Quartals 2024, in der Verabschiedung der Planung für die Geschäftsjahre 2025 bis 2027 sowie in der Prognose für das Geschäftsjahr 2025. Wesentliche weitere Gegenstände waren zum einen die Entscheidung, gemeinsam mit dem Vorstand der ordentlichen Hauptversammlung in 2025 eine Dividendenzahlung in Höhe von voraussichtlich EUR 0,40 je Aktie vorzuschlagen. Zum anderen diskutierte der Aufsichtsrat ohne Anwesenheit des Vorstands die Ergebnisse der Selbstbeurteilung mittels eines ausführlichen Fragebogens sowie den aktuellen Stand der Überprüfung des Vorstandsvergütungssystems.

Am 11. Dezember 2024 beriet der Aufsichtsrat ohne Anwesenheit des Vorstands zum aktuellen Stand der Verhandlungen zum neuen Vorstandsvergütungssystem.

Beschlüsse, die außerhalb von Sitzungen mittels elektronischer Kommunikation gefasst wurden, betrafen überwiegend Finanzierungen und Investitionen im polnischen Wohnungsmarkt.

## Arbeit im Prüfungsausschuss und im Personalausschuss

Der Prüfungsausschuss stand im letzten Geschäftsjahr in engem Kontakt zum Abschlussprüfer. Wesentliche Themen waren das Prüfungsrisiko, die Prüfungsstrategie und die Prüfungsplanung sowie die Ergebnisse der Prüfung.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Sitzungen durch. Der Jahresabschluss 2023 nebst Lagebericht sowie der Konzernabschluss 2023 wurden ausführlich mit dem Abschlussprüfer im Vorfeld seiner Billigung durch den Aufsichtsrat am 11. März 2024 erörtert. Die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses zum ersten Halbjahr 2024 sowie die Planung und Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2024 waren im wesentlichen Gegenstand der Sitzung am 06. September 2024. In der Sitzung am 12. Dezember 2024 lag der Fokus auf dem Bericht des Abschlussprüfers zum aktuellen Stand der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2024.

Der Personalausschuss hat sich in insgesamt acht Sitzungen und einem Beschluss mittels elektronischer Stimmabgabe intensiv mit der Nachfolge von Herrn Dr. Phillipp Wagner im Aufsichtsrat sowie mit dem der ordentlichen Hauptversammlung 2025 turnusgemäß zur Billigung vorzulegenden neuen Vorstandsvergütungssystem beschäftigt. Zu Letzterem nahmen an einzelnen Sitzungen auch Vertreter der Beratungsgesellschaft und/oder der Vorstand teil.

## Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 28. Mai 2024 gewählten Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erteilt.

## Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und hierzu jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der Aufsichtsratssitzung am 24. März 2025 intensiv beraten. Vertreter\*innen des Abschlussprüfers nahmen an dieser Sitzung 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. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und damit festgestellt.

## Corporate Governance

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

Auch im Geschäftsjahr 2024 hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine Corporate Governance „Roadshow“ bei Stimmrechtsberatern und größeren Investoren unserer Gesellschaft durchgeführt, um sich mit diesen über unsere Absichten und deren Ansichten u.a. zu einem neuen Vergütungssystem des Vorstands auszutauschen.

Kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats hat Darlehen von der TAG Immobilien AG oder einem ihrer Tochterunternehmen erhalten oder diesen gewährt.

Die Erklärung gemäß § 161 AktG wurde im November 2024 ohne Einschränkungen abgegeben. Den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft aus September 2023 („CGK-i 2023“) wurde und wird ebenfalls mit der Ausnahme von dessen Empfehlung D.12-i gefolgt. Der Aufsichtsrat erachtet eine externe Beurteilung der Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats für nicht erforderlich (vgl. die Entsprechenserklärung aus November 2024).

## Dank an die Belegschaft

Allen Mitarbeiter\*innen, sowohl in Deutschland als auch in Polen, die im Berichtsjahr 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 2025

Für den Aufsichtsrat

Olaf Borkers

Vorsitzender des Aufsichtsrats

# 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.	2024	2023
<b>Konzernergebnis</b>	<b>122,1</b>	<b>-410,9</b>
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und weiterer Finanzinvestitionen	114,6	705,2
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und weiterer Finanzinvestitionen	0,6	-3,5
Ergebnis aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Bewertung von Vorratsimmobilien	-67,8	-71,3
Übrige Kosten in Bezug auf Immobilienverkäufe	12,9	13,4
Steuerbelastung aus Verkäufen	13,5	14,0
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	1,4	18,1
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	-21,8	-106,5
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-1,6	2,4
Anpassungen in Bezug auf nicht-beherrschende Gesellschaften	-0,9	-1,1
<b>EPRA-Überschuss</b>	<b>172,9</b>	<b>159,8</b>
Übrige latente Steuern	-8,2	-4,2
Übrige nicht zahlungswirksame Finanzergebnisse	-2,3	5,8
Sondereffekte	0,0	0,0
Abschreibungen	12,7	10,2
<b>Angepasster EPRA-Überschuss (FFO I)</b>	<b>175,1</b>	<b>171,7</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (ausstehend, in Tsd.)	175.471	175.444
<b>EPRA-Überschuss je Aktie in EUR</b>	<b>0,99</b>	<b>0,91</b>

<b>Angepasster EPRA-Überschuss (FFO I) je Aktie (EUR)</b>	<b>1,00</b>	<b>0,98</b>
Zinsaufwand Wandelanleihe (gezahlte Zinsen)	0,0	0,0
<b>EPRA-Überschuss, verwässert<sup>1)</sup></b>	<b>172,9</b>	<b>159,8</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.471	175.444
<b>EPRA-Überschuss je Aktie in EUR, verwässert<sup>1)</sup></b>	<b>0,99</b>	<b>0,91</b>

1) Keine Verwässerungseffekte zu den Bilanzstichtagen.

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 immaterielle 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.

in EUR Mio.	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
<b>Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)</b>	<b>3.019,6</b>	<b>3.019,6</b>	<b>3.019,6</b>
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	566,4	557,1	0,0
Zeitwert Derivate	11,7	11,7	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	60,0	60,0	60,0
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-286,1	-286,1
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-3,6	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten	0,0	0,0	98,7
Transaktionskosten (z. B. Grunderwerbsteuer)	458,4	0,0	0,0
<b>EPRA-Kennzahlen (verwässert)</b>	<b>4.116,1</b>	<b>3.358,7</b>	<b>2.892,2</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.405	175.405	175.405
<b>EPRA-Kennzahlen je Aktien in EUR (verwässert)</b>	<b>23,47</b>	<b>19,15</b>	<b>16,49</b>

in EUR Mio.	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
<b>Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)</b>	<b>2.885,2</b>	<b>2.885,2</b>	<b>2.885,2</b>
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	573,8	550,8	0,0
Zeitwert Derivate	10,1	10,1	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	51,9	51,9	51,9
Geschäfts- und Firmenwert	0,0	-281,8	-281,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-4,1	0,0
Differenz zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten	0,0	0,0	131,2
Transaktionskosten (z. B. Grunderwerbsteuer)	471,0	0,0	0,0
<b>EPRA-Kennzahlen (verwässert)</b>	<b>3.992,0</b>	<b>3.212,1</b>	<b>2.786,5</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.444	175.444	175.444
<b>EPRA-Kennzahlen je Aktien in EUR (verwässert)</b>	<b>22,75</b>	<b>18,31</b>	<b>15,88</b>

Sämtliche NAVs sind grundsätzlich auf voll verwässerter Basis zu ermitteln. Die ausstehende Wandelschuldverschreibung 2020/2026 befindet sich wie im Vorjahr „nicht im Geld“, sodass hieraus keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren.



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

	2024			Fair Value in EUR Mio.	2023	
	Fair Value in EUR Mio.	Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern		Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern
Strategischer Kernbestand	5.828,4	89%	100%	5.934,3	89%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	741,2	11%	0%	708,6	11%	0%

## EPRA-NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die zum Stichtag vorhandene annualisierte Jahresnettokaltmiete abzüglich nicht-umlagefähiger 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.	31.12.2024	31.12.2023 <sup>i</sup>
Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen	5.552,2	5.664,2
Hierbei in Abzug gebrachte Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten)	458,4	471,0
<b>Verkehrswert gesamtes Immobilienvermögen (brutto)</b>	<b>6.010,6</b>	<b>6.135,2</b>
Annualisierte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag	367,0	352,4
Instandhaltungsaufwendungen	-44,7	-39,8
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	-12,7	-11,4
Betriebskosten Leerstand	-8,2	-9,4
<b>Netto-Mieterträge nach nicht-umlagefähigen Kosten</b>	<b>301,5</b>	<b>291,7</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize (mietfreie Zeiten)	0,0	0,0
<b>Miete nach nicht-umlagefähigen Nebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und Vermietungsanreizen</b>	<b>301,5</b>	<b>291,7</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,0</b>	<b>4,8</b>
<b>EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,0</b>	<b>4,8</b>

<sup>1</sup> Angepasst: Die noch nicht entwickelten Grundstücke in Polen sind nicht mehr Bestandteil des zugrunde gelegten Immobilienvolumens, da hieraus auch keine Mieteinnahmen erzielt werden können.

## 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.	31.12.2024	31.12.2023
Soll-Miete Dezember	32,6	32,1
Durch Leerstand entgangene Miete Dezember	1,3	1,5
<b>EPRA-Leerstandsquote in %</b>	<b>4,0</b>	<b>4,7</b>

## EPRA-KOSTENQUOTE

Die EPRA-Kostenquoten errechnen 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.

in EUR Mio.	2024	2023
Aufwendungen aus Vermietung (ohne Weiterbelastungen)	68,8	63,8
Wertminderungsaufwand (im Mietergebnis)	4,8	5,7
Dienstleistungsergebnis	-38,4	-33,3
Sonstige betriebliche Erträge	-5,8	-7,1
Personalaufwand	68,2	63,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	23,9	22,2
<b>EPRA-Kosten inkl. Leerstandskosten</b>	<b>121,5</b>	<b>114,5</b>
Leerstandskosten	8,2	9,4
<b>EPRA-Kosten exkl. Leerstandskosten</b>	<b>113,3</b>	<b>105,1</b>
Mieterlöse („Kaltmiete“)	360,2	350,8
<b>EPRA-Kostenquote inkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>33,7</b>	<b>32,6</b>
<b>EPRA-Kostenquote exkl. Leerstandskosten in %</b>	<b>31,5</b>	<b>30,0</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 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 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 im Vermietungsgeschäft beteiligt ist.

## EPRA Loan to Value (LTV)

Der EPRA Loan to Value (LTV) berechnet sich aus der Relation zwischen der Nettofinanzverschuldung und dem gesamten Immobilienvolumen und stellt den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals dar.

in EUR Mio.	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.358,3	2.290,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	893,8	523,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	466,3	463,5
Nettoverbindlichkeiten <sup>1)</sup>	51,1	117,3
Liquide Mittel	-603,5	-128,6
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>3.166,0</b>	<b>3.266,3</b>
Renditeliegenschaften	5.834,4	5.935,3
Immobilien im Sachanlagevermögen	2,3	2,0
Immobilien des Vorratsvermögens	611,3	629,6
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	58,0	7,5
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>6.505,9</b>	<b>6.574,4</b>
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwert)	3,6	4,1
Nettoforderung	0,0	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	84,4	75,7
Finanzielle Vermögenswerte	63,4	66,9
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>6.657,3</b>	<b>6.721,1</b>
<b>EPRA Loan to Value (LTV)</b>	<b>47,6%</b>	<b>48,6%</b>

<sup>1</sup> ohne erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen

Bei den Nettoverbindlichkeiten bzw. Nettoforderungen handelt es sich um den Saldo aus Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten, sonstige Rückstellungen sowie Forderungen aus Ertragsteueransprüchen und Ertragsteuerschulden.

## EPRA-CAPEX

Der EPRA-CAPEX zeigt die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen.

in EUR Mio.	2024	2023
Akquisitionen Geschäftsjahr	86,5	0,0
Projektentwicklungen	44,3	63,7
- davon kapitalisierte Zinsen	3,4	1,5
like-for-like Portfolio Deutschland <sup>1)</sup>	79,4	86,2
- davon Investitionen in bestehende Fläche	79,4	86,2
Sonstige <sup>2)</sup>	0,0	0,0
<b>EPRA-CAPEX</b>	<b>210,1</b>	<b>149,9</b>

<sup>1)</sup> Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 79,3 Mio. (Vorjahr: EUR 85,9 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 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 Joint Ventures der TAG keine Renditeliegenschaften ausweisen.

Im Geschäftsjahr werden unter den Akquisitionen Grundstücksankäufe in Polen ausgewiesen. Die Projektentwicklungen betreffen Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden EUR 359,5 Mio. (Vorjahr: EUR 327,4 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.

# LAGE BERICHT

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

### 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, wo neben dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines Wohnimmobilienportfolios auch Verkaufsaktivitäten zum Geschäftsmodell gehören. Insgesamt bewirtschaftete die TAG in Deutschland zum 31. Dezember 2024 rund 82.500 (31. Dezember 2023: rund 84.700 ) und in Polen rund 3.200 (31. Dezember 2023: rund 2.400 ) eigene Wohnungen.

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in Deutschland 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 konzernerneigenen 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 konzernerneigenen 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 von uns 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.

Die Erweiterung der Geschäftstätigkeit nach Polen begann in 2020 mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“), einem Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau. Der Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die Plattform der TAG zur Entwicklung von Wohnungen für den eigenen Bestand in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere Dreistadt und ermöglichte auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Gleichzeitig erweiterte die TAG hiermit ihr Geschäftsmodell um die Entwicklung von Wohnungen für den Verkauf.

In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über ca. 3.200 (31. Dezember 2023: ca. 2.400) fertiggestellte Wohnungen. Weitere ca. 1.100 (31. Dezember 2023: ca. 1.400) Mietwohnungen befinden sich zum Stichtag im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 6.100 (31. Dezember 2023: ca. 5.700) weiteren Wohnungen.

Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind zum Stichtag ca. 3.400 (31. Dezember 2023: 4.300) Wohnungen im Bau (inklusive ca. 100 (31. Dezember 2023: 502) fertiggestellter und noch nicht verkaufter Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 22.000 (31. Dezember 2023: ca. 15.600) zukünftige Wohnungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in Polen insgesamt 1.936 (Vorjahr: 3.586) Wohnungen verkauft und 2.666 (Vorjahr: 3.780) Wohnungen an die Käufer übergeben.

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestands von ca. 10.000 Mietwohneinheiten in Polen bis Ende des Jahres 2028 vor. Daneben sollen die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden, um aus den dort erzielten Liquiditätsüberschüssen das weitere Wachstum des Vermietungsportfolios zu unterstützen. 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 (zugleich Co-CEO): Immobilienmanagement, Akquisition und Verkauf, Strategisches Immobilienmanagement & Marketing, Shared Service Center, Kunden- und Qualitätsmanagement, FM Dienstleistungen, Handwerkerservice, Zentraler Einkauf und Technik, Change-Management, Business

Apartments, Energie Wohnen Service, Multimedia Immobilien, Business Development, Environmental Social Governance (ESG), Digitalisierung und Personal

- CFO (zugleich Co-CEO): Konzernrechnungswesen, Finanzierung und Treasury, Corporate Finance, Steuern, Controlling, Investor & Public Relations, ERP/Datenmanagement, Recht, Gerichtliches Mietinkasso, IT, Compliance, Interne Revision und WEG-/Fremdverwaltung

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 2024 besteht der Konzern aus 182 (Vorjahr: 183) vollkonsolidierten 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 Deutschland“. Wesentliche Aufgabenfelder in der dezentralen Verantwortung betreffen die direkte Kundenbetreuung und Mieterzufriedenheit, die 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 die 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. Innerhalb dieser organisatorischen Einheit wird durch Vantage das Mietwohnungsportfolio gehalten und verwaltet, während innerhalb von ROBYG Verkaufsprojekte umgesetzt und die Bautätigkeit durchgeführt werden. 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.

## 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 monatlicher Basis für das Vermietungsgeschäft in Deutschland und die in diesem Zusammenhang erbrachten Dienstleistungen sogenannte „Deckungsbeiträge“, d. h. unmittelbar einer einzelnen Region bzw. einem Dienstleistungsgeschäft zuzuordnende Ergebnisse, ermittelt.



Für die Geschäftstätigkeit in Polen beinhalten die laufenden operativen Ergebnisse, neben Mieten und Leerständen, auch die für das Verkaufsgeschäft relevanten Kennzahlen, die ebenfalls monatlich berichtet werden. Dazu zählen insbesondere die Anzahl der verkauften und der übergebenen Wohnungen, Verkaufspreise und Verkaufsmargen sowie die Entwicklung der Baukosten.

### **Finanzielle Kennzahlen**

Wesentliche Kennzahlen der Konzernsteuerung sind die Funds from Operations (FFO). Der FFO ermittelt sich aus dem Konzernergebnis, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen (ohne eine Bereinigung von Wertminderungen auf Mietforderungen), nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne nicht regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte sowie unter Abzug tatsächlicher Ertragsteuern. Innerhalb des FFO wird zwischen dem FFO I (ohne Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen und inkl. der Beiträge aus dem Vermietungsgeschäft in Polen) und dem FFO II (mit Berücksichtigung von Verkaufsergebnissen in Deutschland und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Verkaufsgeschäfts in Polen) unterschieden. Beide Kennzahlen werden als bedeutsame Steuerungsgrößen verwendet, monatlich ermittelt und mit den Planwerten abgeglichen, sowohl in absoluten Größenordnungen als auch auf Basis der ausstehenden Aktien.

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 Schuldscheindarlehen 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. Als weitere unterstützende Kennzahl wird der EPRA NTA monatlich berechnet und an den Vorstand berichtet.

Die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns wird täglich überwacht. Monatlich wird eine kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung, die einen Zeitraum von mindestens 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.

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Nach der ifo Konjunkturprognose aus dem Winter 2024 stagniert die deutsche Wirtschaft seit mittlerweile fünf Jahren, und das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wird auch 2024 voraussichtlich erneut gesunken sein. Strukturelle Herausforderungen wie Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern eine Neuausrichtung der Produktionsstrukturen. Dennoch ist die wirtschaftliche Entwicklung schwer einzuschätzen, da sich aus den veränderten Wirtschaftskennzahlen nicht ohne Weiteres ableiten lässt, ob es sich um konjunkturelle Schwankungen oder um eine tiefgreifende strukturelle Anpassung handelt. Sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Faktoren belasten die Wirtschaft, eine schwache Auftragslage, eine straffere Geldpolitik und Kaufkraftverluste hemmen die Nachfrage. Trotz der allmählichen globalen Erholung profitiert die exportorientierte deutsche Industrie kaum. Der Warenexport entkoppelt sich zunehmend von der Weltwirtschaft, wobei vor allem das verarbeitende Gewerbe unter Wettbewerbsverlusten auf außereuropäischen Märkten leidet.

Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag das preisbereinigte BIP im Jahr 2024 um -0,2% niedriger als im Vorjahr. Preis- und kalenderbereinigt betrug der Rückgang ebenfalls -0,2%. Dabei gab es aber deutliche Unterschiede in den Wirtschaftssegmenten. Das verarbeitende Gewerbe schrumpfte um -3,0%. Im Baugewerbe fiel der Rückgang mit -3,8% noch stärker aus, da hohe Baupreise und Zinsen die Bautätigkeit bremsten. Der Dienstleistungssektor wuchs hingegen um +0,8% und während Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagnierten, legten Information und Kommunikation (+2,5%) sowie Gesundheitswesen und Bildung (+1,6%) zu.

Hohe Kosten belasteten auch die Investitionen, die um -2,8% sanken, besonders im Wohnungsbau (-3,5%) und bei Ausrüstungen (-5,5%). Der private Konsum stieg leicht (+0,3%). Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen um +2,6% durch steigende Sozialausgaben. Der Außenhandel blieb schwach: Die Exporte sanken um -0,8%, während die Importe um +0,2% stiegen.

Die Inflationsrate lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes für das Gesamtjahr 2024 bei 2,2% gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel die Inflation deutlich niedriger aus als in den drei Jahren zuvor (2023: 5,9%, 2022: 6,9%, 2021: 3,1%). Die Inflationsrate zog zum Jahresende etwas an und erreichte im Dezember 2,6%, lag damit aber immer noch unter dem Jahreshoch von 2,9% im Januar.

Die Kerninflation ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln lag 2024 bei 3,0% und damit über der Gesamtteuerung, aber unter den Vorjahreswerten (2023: +5,1%, 2022: +3,8%). Dienstleistungen verteuerten sich mit +3,8% besonders stark, während Warenpreise nur um +1,0% stiegen. Energieprodukte wurden um +3,2% günstiger, insbesondere Strom und Gas, während Fernwärme deutlich teurer wurde (+27,1%).

Die konjunkturelle Schwäche hinterließ 2024 ihre Spuren auch auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Arbeitslosen stieg in Deutschland im Jahresdurchschnitt um 178.000 auf 2,79 Millionen, was die Arbeitslosenquote um +0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr (5,7%) auf 6,0% erhöhte. Die Zunahme der Arbeitslosigkeit war vor allem auf die schwache Wirtschaftsentwicklung mit einer nur geringen Zunahme der Erwerbstätigkeit und einer rückläufigen Arbeitskräftenachfrage zurückzuführen.

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stieg im Jahresdurchschnitt nur leicht um 128.000 auf 34,84 Millionen, was vor allem auf einen Anstieg bei ausländischen Arbeitskräften zurückzuführen war. Die Arbeitskräftenachfrage nahm mit 694.000 offenen Stellen, 67.000 weniger als im Vorjahr, hingegen weiter ab. Auch die Zahl der gemeldeten Stellenzugänge fiel auf einen historischen Tiefstand von 1,5 Millionen, was den niedrigsten Wert der letzten 25 Jahre darstellt.

Im Dezember 2024 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) die drei Leitzinssätze erneut um jeweils 25 Basispunkte, um eine weitere geldpolitische Anpassung an die aktuelle Inflationsentwicklung zu vollziehen. Der wichtigste Leitzins im Euroraum, der Einlagenzinssatz, wurde auf 3,00% gesenkt. Nachperiodisch senkte die EZB den Einlagesatz im Januar 2025 um weitere 25 Basispunkte auf 2,75% und im März 2025 um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,5%. Auch nach den jüngsten Zinssenkungen bleibt die Geldpolitik jedoch restriktiv, da die Auswirkungen der vorherigen Zinserhöhungen die Kreditvergabe weiterhin belasten. Die wirtschaftliche Erholung verläuft langsamer als erhofft, und die Inflation im Euroraum ist leicht gestiegen, was eine vorsichtige geldpolitische Anpassung erforderlich macht. Dennoch bleibt die EZB zuversichtlich, dass der Disinflationprozess im Jahr 2025 fortgesetzt wird und zeigt Bereitschaft, die Zinssenkungen weiterzuführen.

Zum Jahresende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland, was nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes einem Anstieg von etwa 100.000 gegenüber dem Jahresende 2023 entspricht. Das Bevölkerungswachstum wurde durch Nettozuwanderung verursacht, da wie in jedem Jahr seit der deutschen Wiedervereinigung auch in 2024 mehr Menschen in Deutschland starben als geboren wurden. Die Nettozuwanderung sank 2024 um -34% im Vergleich zum Vorjahr (+340.000 Personen), hauptsächlich aufgrund geringerer Zuwanderung aus Ländern wie Syrien, Afghanistan, der Türkei und Staaten der Europäischen Union.

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland insgesamt 215.900 Wohnungen genehmigt, was einen Rückgang von -16,8% oder 43.700 Wohnungen im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres bedeutet. Diese Zahl umfasst sowohl Genehmigungen für neue Wohnungen als auch Wohnungen in Bestandsgebäuden. Trotz steigender Einwohnerzahl wurden damit in Deutschland im Jahresvergleich erneut weniger Wohnungen genehmigt.

Im Jahr 2024 verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt laut JLL ein Transaktionsvolumen von EUR 35,3 Milliarden, was einen Anstieg von +14% im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Besonders stark war das vierte Quartal 2024, das rund ein Drittel des Jahresvolumens ausmachte. Im Jahr 2024 konzentrierten sich Investoren verstärkt auf das Segment „Living“ (Wohn-, Studenten- oder Seniorenimmobilien), in das etwa 30% des Kapitals (EUR 10,5 Milliarden) flossen. Mit EUR 3,9 Milliarden im vierten Quartal zeigte sich dieses als das transaktionsreichste seit Beginn des Jahres 2022. Der Trend, dass dieses Segment anderen Anlageklassen im Zyklus voraus ist, spiegelte sich in den Zahlen wider, da das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zu steigenden Mieten und niedrigen Mietausfällen führte.

Im vierten Quartal 2024 erholten sich auch die Portfoliotransaktionen, was hauptsächlich auf die erhöhte Dynamik im Segment „Living“ zurückzuführen war. Das Gesamtvolumen der Portfolioverkäufe lag bei knapp EUR 12 Milliarden, was einen minimalen Rückgang von -1% im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Einzeltransaktionen stiegen um +23% und machten zwei Drittel des gesamten Volumens aus. Fast 80% der Portfolios betrafen Living- und Logistikimmobilien. Die Spitzenrenditen im Segment „Living“ sanken bereits wieder leicht auf 3,56% zum Jahresende.

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen und ihr Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt in Polen

Die polnische Wirtschaft erholte sich 2024 deutlich, mit einem im November 2024 prognostizierten BIP-Wachstum von 3,0% nach nur 0,1% im Jahr 2023. Der wichtigste Wachstumstreiber ist der private Konsum, gestützt durch steigende Löhne, staatliche Familienhilfen und eine verbesserte Verbraucherstimmung. Öffentliche Investitionen, insbesondere EU-finanzierte Projekte und Wiederaufbaumaßnahmen nach den Überschwemmungen im September 2024, tragen ebenfalls zum Wachstum bei, während private Investitionen eher schwach bleiben. Nettoexporte wirken sich negativ aus, da die steigende Inlandsnachfrage Importe ankurbelt, während die Exporte nur verhalten wachsen.

Polen wird bis Ende 2024 voraussichtlich EUR 9,4 Mrd. aus dem EU-Wiederaufbaufonds erhalten haben, nachdem die Europäische Kommission den Zahlungsantrag genehmigt hat. Die Auszahlung war zuvor aufgrund ausstehender Reformen verzögert. Ab 2025 sind die Mittel für Investitionen in das Gesundheitswesen, das Stromnetz, die Eisenbahninfrastruktur sowie den Ausbau von Offshore-Windparks vorgesehen.

Zwischen Januar und September 2024 hat Polen mit EUR 70,6 Mrd. erstmals China als größten Exportmarkt für Deutschland überholt. Während Polens Export insgesamt schrumpfte, wird von der Europäischen Kommission jedoch erwartet, dass die Ausfuhren wieder steigen, wenn sich die Wirtschaft der Eurozone erholt, da diese der wichtigste Auslandsmarkt für Polen ist.

Der Arbeitsmarkt schwächte sich leicht ab. Die Beschäftigung soll um -0,3% sinken, unter anderem aufgrund der schrumpfenden arbeitsfähigen Bevölkerung. Gleichzeitig steigt die Beschäftigungsquote von Geflüchteten aus der Ukraine und wirkt sich positiv auf die Beschäftigungszahlen aus. Die Erwerbslosenquote lag im Dezember saisonbereinigt mit 3,0% um 290 Basispunkte unter dem EU-Durchschnitt von 5,9%.

Die Löhne sollen 2024 mit +11,4% nominal stark steigen, was den Konsum zusätzlich stützt.

Die durchschnittliche Inflationsrate wird im Jahr 2024 voraussichtlich bei 3,6% liegen. Unterjährig blieb sie konstant, sank zur Jahresmitte leicht ab und stieg zum Jahresende wieder leicht an. Treiber der Inflation sind unter anderem steigende Preise für Dienstleistungen und Lebensmittel.

Der polnische Leitzins liegt seit dem Oktober 2023 und lag auch im Jahr 2024 stabil bei 5,75%. Bis zum Jahresende 2024 gab es keine weiteren angekündigten Zinsänderungen.

Ende Juni 2024 hatte Polen eine Bevölkerung von 37,56 Millionen Einwohnern. Davon lebten 22,34 Millionen (fast 60%) in städtischen und 15,22 Millionen in ländlichen Gebieten. Frauen machten fast 52% der Gesamtbevölkerung aus. In der ersten Hälfte 2024 sank die Bevölkerung um 73.000 Menschen (-0,2%). Auch im Vorjahr 2023 gab es einen Rückgang (-68.000, -0,18%). Der Rückgang ist vor allem auf die ungünstige natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, mit einer niedrigen Geburtenzahl und einer steigenden Zahl an Todesfällen aufgrund der älteren Bevölkerung.

Ein neues Wohnbauförderprogramm „Key to Housing“ befindet sich in der Planungsphase und soll drei Komponenten enthalten. Es sieht eine Erhöhung der Mittel für sozialen und kommunalen Wohnungsbau vor. Zudem würde es den

Erwerb von Bestandsimmobilien für Erstkäufer mit begrenztem Einkommen fördern: „First Keys“ (Pierwsze klucze). Es sieht Garantien einer staatlichen Bank von bis zu 100.000 PLN, ein einkommensabhängiges Fördermodell sowie eine Begrenzung des Quadratmeterpreises vor. Das Programm ist ausschließlich für private Käufer vorgesehen und der Kauf von Neubauten soll ausgeschlossen werden. Außerdem soll es sozialen Investoren ermöglicht werden, Wohnungen zu verkaufen, deren Preis um maximal 25 Prozent über den Herstellungskosten liegt. Ziel ist es, einkommensschwachen Haushalten Wohnraum zu ermöglichen.

## **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 ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften geschützt sind.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Entwicklung des deutschen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Im deutschen Wohn-Investmentmarkt war im Jahr 2024 eine deutliche Erholung zu verzeichnen. Das Investitionsvolumen stieg signifikant gegenüber dem Vorjahr, sodass laut BNP Paribas Real Estate Wohnungsmarktbericht aus dem vierten Quartal 2024 insgesamt EUR 9,3 Milliarden in größere Wohnungsbestände (ab 30 Einheiten) investiert wurden. Damit avancierte der Wohn-Investmentmarkt zur umsatzstärksten Assetklasse und lag deutlich vor den Segmenten Logistik (EUR 6,9 Mrd.), Retail (EUR 6,3 Mrd.) und Office (EUR 5,2 Mrd.). Das Vorjahresergebnis konnte damit um +78% übertroffen werden.

Auch die Zahlen anderer Maklerhäuser zum Transaktionsvolumen belegen diese Entwicklung. Nach Einschätzung von Cushman & Wakefield setzte der deutsche Wohn-Investmentmarkt im vierten Quartal 2024 seinen Trend fort und erreichte ein Transaktionsvolumen von EUR 3,51 Mrd. (+81% im Vergleich zum Vorjahr). Damit belief sich das Gesamtvolumen für 2024 auf EUR 9,25 Mrd., was einem Anstieg von +45% gegenüber 2023 entspricht. Mit einem Anteil von 60,4% dominierten Portfoliotransaktionen das Marktgeschehen.

Während nationale Investoren mit 64% weiterhin die größte Käufergruppe stellten, nahm der Anteil internationalen Kapitals auf 36% zu. Die Preisstabilisierung scheint weitgehend abgeschlossen, mit einer konstanten Spitzenrendite von 3,9%, die 2025 voraussichtlich leicht zurückgehen wird. Insgesamt sprechen die Marktentwicklungen für eine anhaltende Stabilisierung. Cushman & Wakefield rechnet mit weiter steigenden Transaktionsaktivität im Jahr 2025.

Auch Savills bestätigt den Aufwärtstrend im deutschen Wohn-Investmentmarkt, der 2024 ein Transaktionsvolumen von EUR 8,8 Mrd. erreicht habe – ein Plus von 14% gegenüber dem Vorjahr. Besonders stark war das vierte Quartal mit EUR 3,9 Mrd. Neben Einzelobjekten fanden auch größere Portfolios Käufer. Projektentwicklungskäufe erreichten mit EUR 3,3 Mrd. einen Anteil von 37%. Während risikoaverse Investoren Neubauten bevorzugen, setzen zahlreiche Käufer auch auf Manage-to-Green-Strategien zur energetischen Sanierung.

Für 2025 wird eine leicht steigende Transaktionsaktivität erwartet, während politische Unsicherheiten den Markt beeinflussen könnten. Langfristig bleiben die Fundamentaldaten stabil, insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen mit anhaltendem Bevölkerungswachstum.

Auch BNP Paribas Real Estate bestätigt weiterhin positive Aussichten für das Jahr 2025. Die steigende Anzahl an registrierten Transaktionen, insbesondere im großvolumigen Segment, und das wachsende Interesse von Investoren im Value-Add-Bereich signalisieren eine abgeschlossene Konsolidierungsphase. Ein weiteres Indiz für die positive Entwicklung ist die erstmalige Kompression der Spitzenrenditen seit 2021 um 10 bis 20 Basispunkte in einigen Topstandorten. Zusätzlichen Rückenwind dürfe eine erwartete Zinssenkung der europäischen Währungshüter liefern. Für 2025 wird eine Reduzierung des Leitzinses auf das neutrale Niveau von 2% prognostiziert, wodurch sich die Fremdkapitalbeschaffung weiter erleichtern dürfte. Gleichzeitig bliebe die Mietnachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums hoch, während das Angebot infolge der anhaltenden Neubaukrise begrenzt bleibt. In der Folge steigen die Mietpreise so stark wie seit Jahren nicht mehr – eine Entwicklung, die sich auch in Folgejahren fortsetzen wird.

Trotz politischer Divergenzen traten 2024 mehrere bedeutende Gesetze in Kraft, darunter das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das ab Januar 2024 vorschreibt, dass Heizungen in Neubauten zu mindestens 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen, sowie das Wärmeplanungsgesetz, das die Grundlage für eine klimafreundliche Wärmeversorgung bildet. Einige Bundesländer führten die Solardachpflicht ein, während das Wachstumschancengesetz eine befristete Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Neubauten brachte. Weitere Änderungen betrafen die Förderung von Fotovoltaikanlagen durch das Solarpaket I, die Abschaffung der Umlage von Kabel-TV-Kosten auf Mieter durch das Telekommunikationsgesetz und die Einführung verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnung in Häusern mit Wärmepumpen. Zudem wurden Online-Eigentümerversammlungen und die Installation von Balkonkraftwerken erleichtert.

Auch im Jahr 2025 werden weiterhin Herausforderungen zu erwarten sein. Die Grundsteuerreform tritt in Kraft, der CO<sub>2</sub>-Preis wird auf 55 Euro pro ausgestoßener Tonne angehoben und die Einführung intelligenter Stromzähler wird weiter vorangetrieben. Eine Einigung über eine Verlängerung der Mietpreisbremse, die bis zum 31. Dezember 2025 befristet ist, konnte bisher weder im Bundestag noch im Bundesrat erreicht werden. Zudem bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die politischen Entwicklungen nach den Neuwahlen im Februar 2025 auf den Immobilienmarkt haben werden.

## **Entwicklung des polnischen Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes**

In den sechs größten Märkten – Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen und Lodz – wurden im Jahr 2024 rund 40.000 Wohnungen verkauft, was einem Rückgang von 31% im Vergleich zum Vorjahr (2023: 58.000 verkaufte Einheiten) entspricht. Die Anzahl der zum Verkauf stehenden Einheiten in den sechs größten Regionen erreichte mit 54.400 zum Ende des Jahres 2024 den höchsten Stand seit 2012. Eine differenzierte Betrachtung der regionalen Verkaufszahlen zeigt jedoch ein heterogenes Bild. Warschau verzeichnet die höchste Verkaufsrates, was im Wesentlichen auf ein weiterhin begrenztes Angebot zurückzuführen ist. In der Dreistadt hingegen ist der Markt zwischen Angebot und Nachfrage nahezu ausgeglichen. In Krakau und Breslau ist ein moderater Angebotsüberhang zu verzeichnen. Die Märkte in Posen und insbesondere Lodz sehen sich demgegenüber mit einem Überhang an unverkauften Wohnungen konfrontiert.

Im Jahr 2024 stiegen die Wohnungspreise weiter an. Der größte Anstieg des durchschnittlichen Angebotspreises war in Lodz zu verzeichnen (+16%), beeinflusst durch teure Neubauten und den Rückzug günstigerer Projekte. In Warschau, Krakau und der Dreistadt lag das Wachstum bei +8% bis +10%, während es in Breslau und Posen mit +4,5% bis 5,1% etwas niedriger ausfiel.

Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Marktentwicklung war und ist die Finanzierungssituation. Die Zinsen für neue Hypothekenkredite sanken bis Ende 2024 auf 7,35%, obwohl die polnische Zentralbank die Leitzinsen nicht veränderte. Zudem hat sich gezeigt, dass das Auslaufen der staatlich subventionierten Kredite (BK2) keinen preisdämpfenden Effekt auf den Immobilienmarkt hatte.

Die ersten Wochen des Jahres 2025 deuten darauf hin, dass sich die Situation auf dem polnischen Wohnungsmarkt im neuen Jahr voraussichtlich nicht signifikant verändern wird. Die Marktteilnehmer prognostizieren weder eine zeitnahe und signifikante Reduktion der Kreditzinsen noch eine substanzielle Wirkung eines neuen Förderprogramms für Erstkäufer. Vielmehr ist mittelfristig eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen in den Großstädten zu erwarten,

während sich die Entwicklung in kleineren Städten außerhalb der fünf größten Ballungsräume verlangsamen wird, da sich die Abwanderung in die großen Metropolen verstärken könnte.

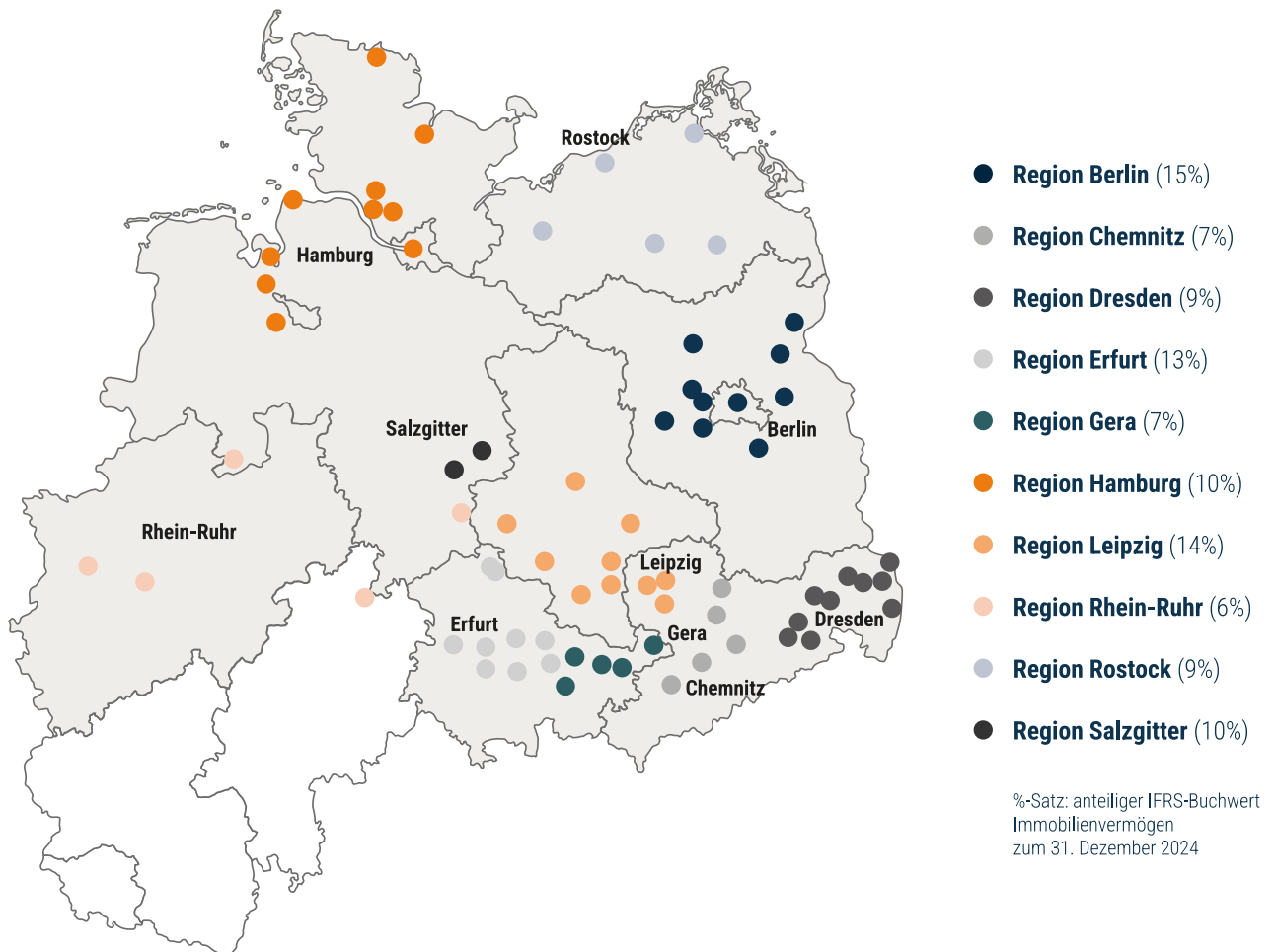
In den Jahren 2022 und 2023 war auf dem polnischen Mietmarkt eine Periode stetigen und sehr starken Anstiegs der Mietpreise zu verzeichnen. Im Jahr 2024 zeigten sich hingegen die Mietpreise auf einem weitgehend unveränderten Niveau. In den Städten Lodz und Warschau blieben die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. In Breslau und Posen wurden Mietpreiserhöhungen zwischen +1,3% bzw. +2,7% beobachtet. In der Dreistadt wurde ein Anstieg der realen Mietpreise um +4% auf Jahresbasis verzeichnet. Warschau weist die höchsten Mieten von durchschnittlich über 5.000 PLN/Monat (ca. 1.200 EUR/Monat) und Lodz weiterhin den niedrigsten Wert mit 2.600 PLN/Monat (ca. 600 EUR/Monat) aus. Es folgen die Stadt Posen mit etwas höheren Mieten von 2.800 PLN/Monat (ca. 650 EUR/Monat). Städte wie Krakau, Dreistadt und Breslau liegen mit Angebotsmieten zwischen 3.000 und 3.500 PLN/Monat (ca. zwischen 700 EUR/Monat – 800 EUR/Monat) im Mittelfeld.

Im Jahr 2024 war auf dem landesweiten Mietmarkt ein rückläufiger Trend bei der Anzahl der Angebote zu verzeichnen. Diese beliefen sich zum Ende des Jahres 2024 auf 20.900, verglichen mit 22.900 im November 2024 und 22.700 im Dezember 2023. Die Entwicklung war jedoch standortabhängig – mit einem Anteil von über 50% an neu vermieteten Wohnungen ist Warschau weiterhin der dominierende Markt. Gemäß den Daten der Website Otodom.pl sind im Jahr 2024 auf der Nachfrageseite des Mietmarktes signifikante Veränderungen zu verzeichnen. Eine Analyse der Suchpräferenzen zeigt einen eindeutigen Trend hin zu kleineren Einheiten im Vergleich zu den Vorjahren.



## Überblick über das Portfolio und Portfoliostrategie in Deutschland

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des Geschäftsjahres 2024 83.618 Einheiten. 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>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Einheiten	83.618	84.682
Fläche in m <sup>2</sup>	5.009.275	5.070.247
Immobilienvolumen in EUR Mio. <sup>1)</sup>	5.286,1	5.442,9
Annualisierte Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio. (gesamt)	343,2	336,7
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,94	5,78
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten) <sup>2)</sup>	5,84	5,71
Leerstand in % (gesamt)	3,9	4,3
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten) <sup>2)</sup>	3,6	4,0
I-f-I Mietwachstum in %	2,5	1,8
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	3,0	2,3

<sup>1)</sup> EUR 6.505,9 Mio. bzw. EUR 6.574,4 Mio. im Vorjahr Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 1.219,8 Mio. bzw. EUR 1.131,5 Mio. im Vorjahr auf Immobilien in Polen)

<sup>2)</sup> ohne Akquisitionen

Konsequent konzentriert sich die TAG in Deutschland auf die sogenannte „ABBA-Strategie“, also die Investition in den A-Lagen der B-Städte beziehungsweise in den B-Lagen der A-Städte. Diese Strategie 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.

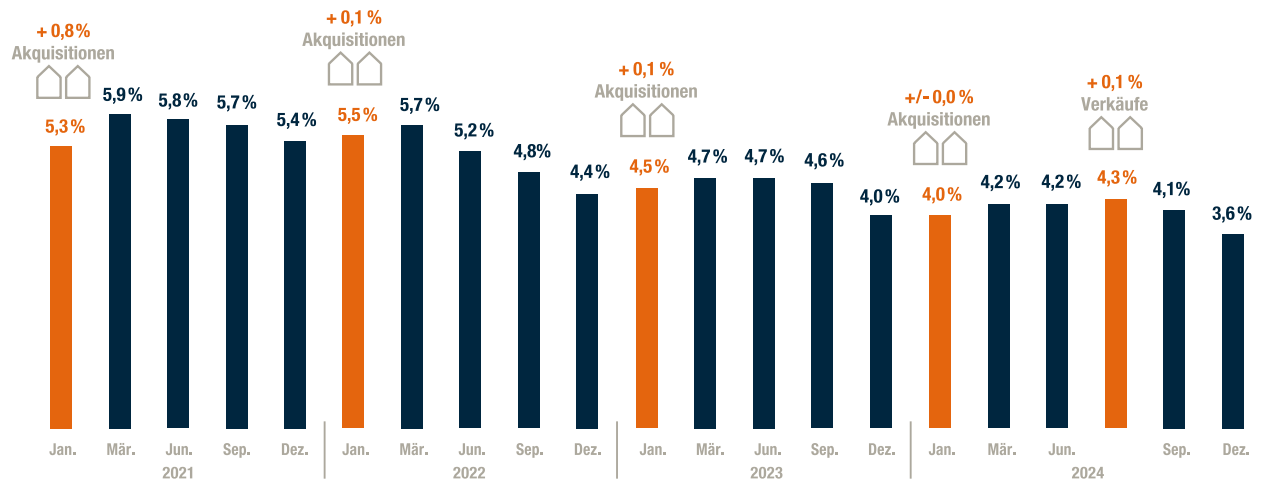
Auch wenn die Mieten in den B-Lagen beziehungsweise B-Städten in absoluten Größenordnungen die Topstandorte Deutschlands nicht erreichen, so sind diese aus unserer Sicht dennoch sehr attraktiv. Die erzielbare Rendite, also die Relation der zu erwartenden Miete beziehungsweise des zu erwartenden FFO I 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.

## Operativer Geschäftsverlauf und Entwicklung im Portfolio

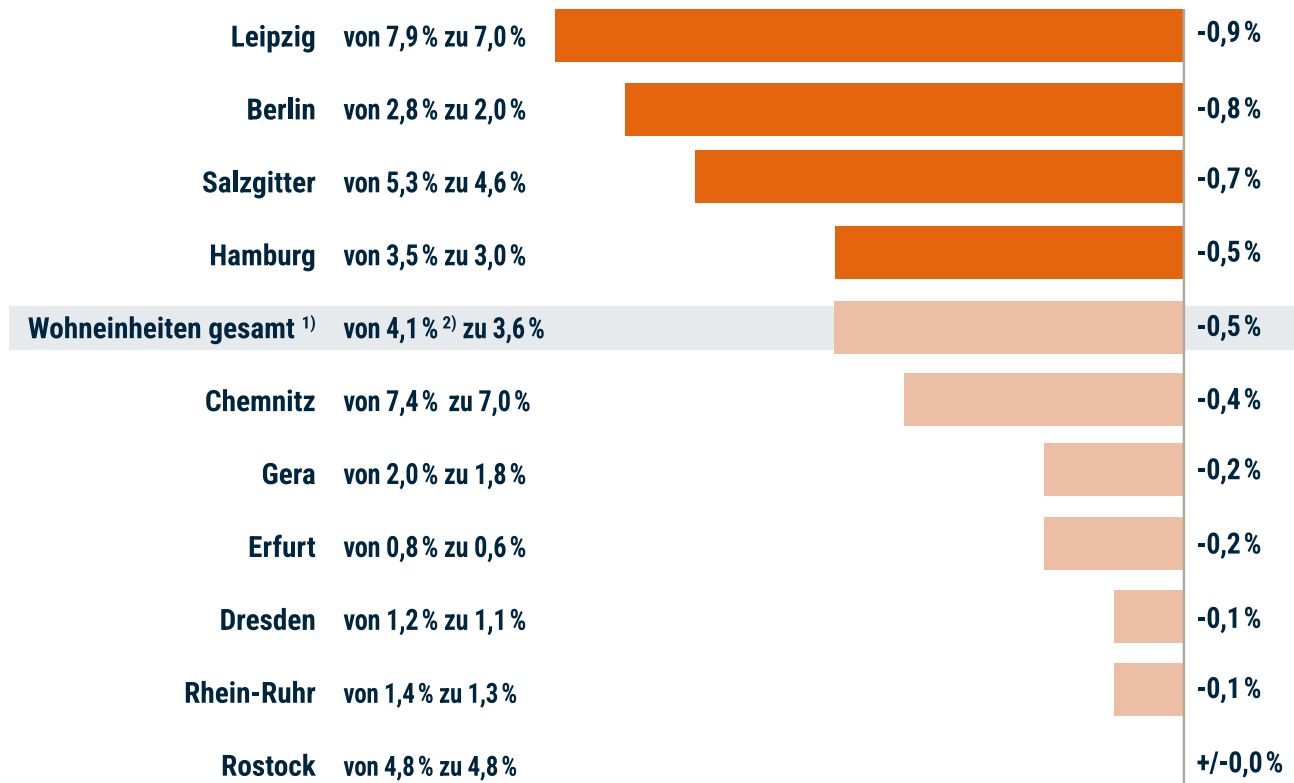
### Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik (ungeprüfte Quartalszahlen) zeigt die Entwicklung des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren 2021 bis 2024:



Nach einem wie in den Vorjahren leichten Anstieg des Leerstands in den Wohneinheiten des Konzerns im ersten Quartal konnte dieser in den Folgequartalen und im Jahresverlauf um 0,4%-Punkte auf 3,6% im Dezember 2024 verringert werden. Damit hat die TAG die für das Geschäftsjahr 2024 abgegebene Prognose, die eine Reduzierung des Leerstands um 0,2%- bis 0,4%-Punkte (ohne Effekte aus An- und Verkäufen, die im Geschäftsjahr zu einer Erhöhung des Leerstands um 0,1%-Punkte führten) vorsah, übertroffen. Dies ist im Wesentlichen auf die weiter gestiegene Wohnungsnachfrage in unseren Regionen u.a. aufgrund der hohen Nettozuwanderung und des mangelnden Angebots an attraktivem und dennoch bezahlbarem Wohnraum zurückzuführen.

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



1) inkl. unterjähriger Veräußerungen 2024

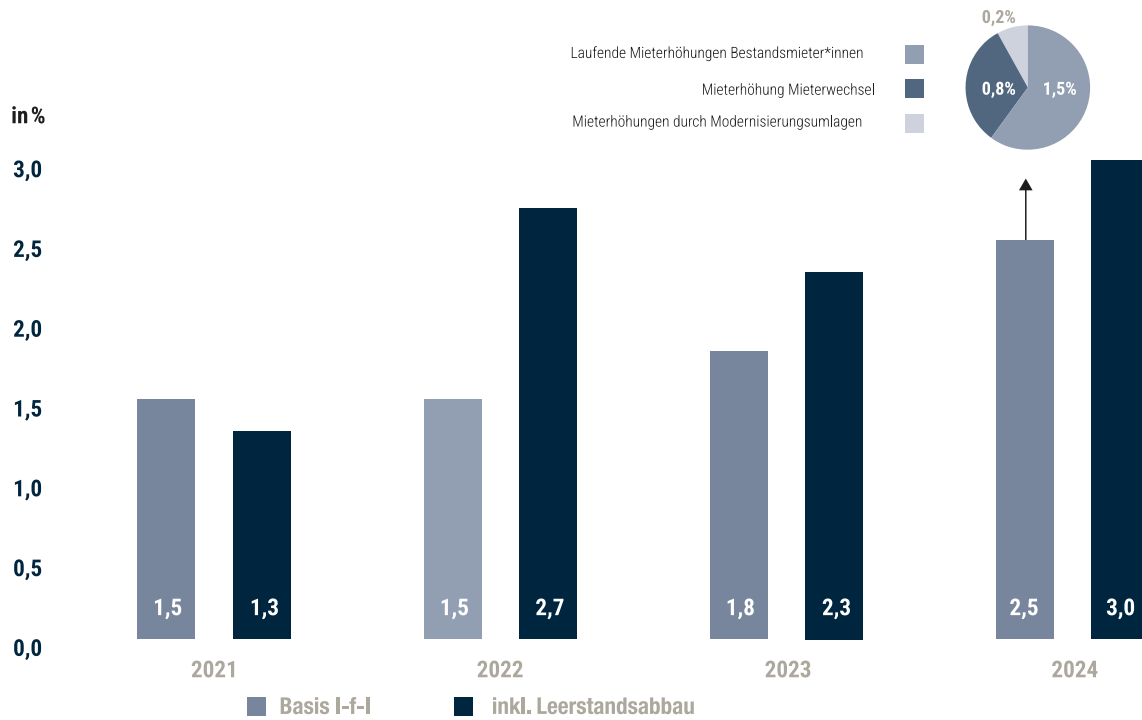
2) Stand: 1. Januar 2024

Wesentliche Rückgänge im Leerstand (inklusive unterjähriger Veräußerungen) ergaben sich insbesondere in den Regionen Leipzig (Leerstandsabbau um 0,9%-Punkte), Berlin-Brandenburg (Rückgang um 0,8%-Punkte) und Salzgitter (Rückgang um 0,7%-Punkte). Im Gesamtportfolio, das u. a. auch einige Gewerbeeinheiten innerhalb des Wohnportfolios umfasst, liegt die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2024 bei 3,9% nach 4,3% im Vorjahr.

### Mietwachstum

Das Basis-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) 2,5% nach 1,8% im Vorjahr. Dieses Mietwachstum von 2,5% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (1,5% nach 0,8% im Vorjahr), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,8% nach 0,9% im Vorjahr) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,2% nach 0,1% im Vorjahr) zusammen. Inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis in 2024 3,0% (2,3% im Geschäftsjahr 2023). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2024 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 2,2% bis 2,7% wurde damit übertroffen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietwachstums in den Geschäftsjahren 2021 bis 2024:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2024 von EUR 5,71 je m<sup>2</sup> auf EUR 5,84 je m<sup>2</sup> gesteigert werden. Neuvermietungen erfolgten im Geschäftsjahr 2024 zu durchschnittlich EUR 6,15 je m<sup>2</sup>, auch hier war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 6,02 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 31.12.2024 EUR Mio.	Ist-Rendite %	Leerstand Dez. 2024 %	Leerstand <sup>1)</sup> Dez. 2023 %	Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete EUR / m <sup>2</sup>	I-f-I Mietwachs-tum (y-o-y) %	I-f-I Mietwachs-tum gesamt <sup>1)</sup> (y-o-y) %	Instandhaltungs-aufwand EUR / m <sup>2</sup>	Capex EUR / m <sup>2</sup>
Berlin/Brandenburg	9.587	555.349	767,9	5,4	2,0	2,8	6,34	7,33	2,5	3,3	7,63	13,00
Chemnitz	7.963	469.638	354,6	7,7	7,0	7,4	5,23	5,29	1,5	1,8	6,50	12,34
Dresden	5.691	366.689	476,4	5,7	1,1	1,2	6,29	6,48	0,9	0,9	7,04	6,46
Erfurt	10.121	572.152	660,7	5,8	0,6	0,8	5,65	5,92	1,7	1,9	8,67	14,44
Gera	9.167	531.723	397,5	8,6	1,8	2,0	5,43	5,74	2,8	3,1	9,16	13,81
Hamburg	6.447	395.026	515,1	5,7	3,0	3,5	6,44	6,99	3,9	4,5	13,09	14,80
Leipzig	12.953	753.255	714,4	6,8	7,0	7,7	5,74	5,95	4,1	5,1	6,91	23,64
Rhein-Ruhr	3.680	230.707	299,8	5,5	1,3	1,3	6,05	6,53	3,1	3,2	16,17	16,43
Mecklenburg-Vorpommern	7.739	434.002	497,6	5,9	4,8	4,8	5,96	6,58	2,6	2,6	11,04	29,88
Salzgitter	9.179	563.062	503,1	7,2	4,6	5,3	5,65	5,80	1,7	2,5	9,66	14,13
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>82.527</b>	<b>4.871.603</b>	<b>5.187,1</b>	<b>6,3</b>	<b>3,6</b>	<b>4,0</b>	<b>5,84</b>	<b>6,15</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>9,04</b>	<b>16,29</b>
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	984	127.243	-	-	13,5	14,1	9,02	-	-	-	-	-
Sonstige <sup>2)</sup>	107	10.429	98,9	10,6	1,0	0,9	17,55	-	-	-	-	-
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>83.618</b>	<b>5.009.275</b>	<b>5.286,1</b>	<b>6,6</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>5,94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1)</sup> inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

<sup>2)</sup> beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 78,3 Mio.

### Neubewertung des Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2024 wurden, wie bereits auch in den Vorjahren, zwei Bewertungen des gesamten Portfolios, durch die CBRE GmbH als unabhängige Sachverständige für das deutsche Portfolio und durch Savills für das polnische Portfolio, durchgeführt. Die Bewertungen erfolgten wiederum zum 30. Juni und zum 31. Dezember des Jahres.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2024 ein Bewertungsverlust für das Portfolio in Deutschland von EUR 138,5 Mio. (Vorjahr: EUR 731,6 Mio.). Dabei entfällt ein Ertrag von rund EUR 203,9 Mio. (Vorjahr Ertrag von rund EUR 150,2 Mio.) auf eine besser als in der vorherigen Bewertung angenommene operative Entwicklung sowie ein Betrag von rund EUR -342,4 Mio. (Vorjahr: rund EUR -881,8 Mio.) auf die sogenannte „yield expansion“, d.h. gestiegene Kapitalisierungszinsen.

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

Region (in EUR Mio.)	31.12.2024 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2024 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2024 Bewertungsmultiplikator	FY 2024 Bewertungsgewinn/-verlust	Operative Performance/weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2023 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2023 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2023 Bewertungsmultiplikator
Berlin	767,9	1.327,8	17,7	- 17,6	47,7	- 65,3	778,3	1.338,9	18,6
Chemnitz	354,6	736,5	12,7	- 19,5	- 2,9	- 16,6	368,4	765,2	13,4
Dresden	476,4	1.266,2	16,8	- 17,2	0,2	- 17,5	530,6	1.367,0	18,4
Erfurt	660,7	1.110,6	16,2	- 14,7	11,5	- 26,2	670,2	1.121,3	16,7
Gera	397,5	714,5	11,3	- 11,9	10,6	- 22,5	402,4	723,3	11,7
Hamburg	515,1	1.279,9	16,8	- 5,1	33,5	- 38,6	522,2	1.287,7	17,7
Leipzig	714,4	937,7	14,4	- 17,1	45,0	- 62,1	741,0	948,1	15,3
Rhein-Ruhr	299,8	1.248,0	17,1	- 7,2	12,2	- 19,4	318,9	1.270,9	17,9
Rostock	497,6	1.124,7	16,3	- 10,9	10,9	- 21,8	509,5	1.129,4	16,8
Salzgitter	503,1	891,0	13,6	- 17,1	34,6	- 51,8	512,3	907,3	14,2
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>5.187,2</b>	<b>1.037,7</b>	<b>15,2</b>	<b>- 138,2</b>	<b>203,5</b>	<b>- 341,6</b>	<b>5.353,9</b>	<b>1.058,4</b>	<b>16,0</b>
Akquisitionen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige <sup>1)</sup>	98,9	1.969,0	9,4	- 0,3	0,4	- 0,8	89,0	2.020,7	11,6
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>5.286,1</b>	<b>1039,6</b>	<b>15,2</b>	<b>- 138,5</b>	<b>203,9</b>	<b>- 342,4</b>	<b>5.442,9</b>	<b>1.060,6</b>	<b>16,0</b>

<sup>1)</sup> inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 78,3 Mio.

Der Bewertungsmultiplikator des Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 16,0 zum Jahresende 2023 auf 15,2 zum 31. Dezember 2024 gesunken. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 6,6% (Vorjahr: 6,3%). Bezogen auf den Preis je Quadratmeter ergibt sich für das deutsche Gesamtportfolio ein Wert von rund EUR 1.040 (Vorjahr: rund EUR 1.060).

Aus der Bewertung der vermieteten oder der zur Vermietung vorgesehenen und als Renditeliegenschaften bilanzierten Einheiten in Polen resultierte zum 31. Dezember 2024 bei einem Buchwert von EUR 670,3 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 566,8 Mio.) ein Bewertungsergebnis von EUR 23,9 Mio. nach EUR 26,4 Mio. im Vorjahr.

### An- und Verkäufe im Geschäftsjahr 2024 in Deutschland

Während in den letzten beiden Jahren Portfolioverkäufe auch zur Refinanzierung von fälligen Finanzverbindlichkeiten vorangetrieben wurden, erfolgten im Jahr 2024 im Wesentlichen Verkäufe von sogenannten „non-core assets“, also Immobilien, die aufgrund ihrer geografischen Lage, ihrer Nutzungsart oder ihres baulichen Zustands nicht zum Kernbereich des TAG-Portfolios zählen.

Insgesamt wurden im Verlauf des Geschäftsjahres in Deutschland 1.400 Einheiten (Vorjahr: 1.373 Einheiten, zum überwiegenden Teil Wohnungen sowie ein größeres Gewerbeobjekt) zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 143,1 Mio. (Vorjahr: EUR 213,5 Mio.) veräußert. Der durchschnittliche Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete belief sich auf das 20,0-Fache (Vorjahr: 23,3-Fache), dies entspricht einer jährlichen Bruttoanfangsverzinsung von 5,0% (Vorjahr: 4,3%). Der Nettoliquiditätszufluss, das heißt der nach Abzug der zurückzuführenden Kredite verbleibende Kaufpreis, belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf rund EUR 107,1 Mio. (Vorjahr: rund EUR 187,4 Mio.). Aus den Verkäufen resultierte ein Buchgewinn von EUR 6,6 Mio. (Vorjahr: Buchgewinn EUR 3,2 Mio.).

Die im Geschäftsjahr 2024 in Deutschland beurkundeten Verkäufe stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

Abschluss des Vertrags	2024	2023
Einheiten	1.400	1.373
Netto-Ist-Miete EUR /m <sup>2</sup> /Monat	6,43	8,18
Leerstand	2%	3%
Verkaufspreis in EUR Mio.	143,1	213,5
Netto-Ist-Miete p. a. in EUR Mio.	7,15	9,17
Netto-Bar-Erlöse in EUR Mio.	107,1	187,4
Buchgewinn/-verlust in EUR Mio.	6,6	3,2
Nutzen-Lasten-Übergang	2024/2025	2023/2024
Multiplikatoren	20,0	23,3

Auf der Ankaufsseite wurden vier vermietete Wohneinheiten in bereits zum Portfolio der TAG zählenden Wohnanlagen zu einem Ankaufspreis von EUR 0,9 Mio. beurkundet. Der Besitzübergang hat zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 stattgefunden.



## Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen

### Verkaufsportfolio

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Złoty (PLN) zum Euro im Geschäftsjahr 2024 von 4,3058:1, auf EUR 387,3 Mio. nach EUR 485,8 Mio. im Vorjahr. Bei Herstellungskosten von EUR 316,3 Mio. nach EUR 412,1 Mio. Vorjahr (einschließlich Effekten aus der Kaufpreisallokation von EUR 9,8 Mio. nach EUR 36,8 Mio. im Vorjahr) ergab sich ein Ergebnis aus Verkäufen von EUR 71,1 Mio. (Vorjahr EUR 73,7 Mio.).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 Verkäufe von 1.936 (Vorjahr: 3.586) Wohnungen beurkundet und 2.666 (Vorjahr: 3.812) Wohnungen an die Käufer übergeben. Zum 31. Dezember 2024 stellt sich das Verkaufsportfolio in Polen im Überblick wie folgt dar:

Region	Einheiten gesamt	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m <sup>2</sup> (Einheiten gesamt)	Buchwert 31.12.2024 in Mio. EUR <sup>1)</sup>
Breslau	3.401	606	2.795	231.602	56,9 <sup>2)</sup>
Posen	2.760	354	2.406	150.885	82,8
Warschau	12.849	1.471	11.378	645.344	280,0
Dreistadt	6.017	976	5.041	296.545	202,6
Lodz	422	-	422	16.997	5,8
Sonstige	0	-	0	0	2,2
<b>Verkaufseinheiten</b>	<b>25.449</b>	<b>3.407<sup>3)</sup></b>	<b>22.042</b>	<b>1.341.372</b>	<b>630,4</b>

<sup>1)</sup> Buchwerte exklusive Projekte in Joint Ventures

<sup>2)</sup> Buchwert beinhaltet EUR 1,7 Mio. an selbst genutzten Büroimmobilien

<sup>3)</sup> Davon 423 fertiggestellte Einheiten

### Vermietungsportfolio

Im Bereich der Vermietung wurden in Polen zum 31. Dezember 2024 Mieteinnahmen (Netto-Ist-Mieten) von EUR 19,2 Mio. nach EUR 11,6 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Unter Berücksichtigung der Aufwendungen aus der Vermietung von EUR 1,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,8 Mio.) ergab sich ein Mietergebnis von EUR 18,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 10,8 Mio.).

Zum Stichtag waren 3.219 (Vorjahr: 2.417) Einheiten in der Vermietung. Der Leerstand im Vermietungsportfolio belief sich in Polen zum 31. Dezember 2024 auf 4,9% (Vorjahr: 7,2%) Das like-for-like- Mietwachstum bei den Wohnungen, die bereits seit mindestens einem Jahr in der Vermietungsphase sind, betrug 3,2% nach 10,8% im Vorjahreszeitraum.

Zum 31. Dezember 2024 stellt sich das Vermietungsportfolio in Polen in einer Übersicht wie folgt dar:

in EUR Mio.	Einheiten gesamt	Fertig- gestellte Einheiten	Einheiten im Bau	Grundstücke (mögliche Einheiten)	Fläche in m2 Einheiten Gesamt	Buchwert 31.12.2024 in Mio. EUR <sup>1)</sup>
Breslau	3.593	1.479	544	1.570	164.496	259,3
Posen	2.380	1.205	80	1.095	113.512	163,8
Warschau	2.219	-	-	2.219	92.572	57,7
Dreistadt	905	-	187	718	35.936	29,4
Lodz	948	535	-	413	39.311	60,3
Übrige	336	-	250	86	43.846	19,1
<b>Wohneinheiten zur Vermietung</b>	<b>10.381</b>	<b>3.219</b>	<b>1.061</b>	<b>6.101</b>	<b>489.672</b>	<b>589,4</b>

<sup>1)</sup> Buchwerte exklusive Projekte in Joint Ventures

Weitere Details des Vermietungsportfolios in Polen können der folgenden Übersicht entnommen werden:

Region	Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 31.12.2024 in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Ist-Rendite in %	Leerstand 31.12.2024 in %	Leerstand 31.12. 2023 in %	Netto-Ist-Miete in EUR/ m <sup>2</sup> /Monat <sup>1)</sup>	I-f-I Mietwachs- tum (y-o-y) in % <sup>3)</sup>
Breslau	1.435	59.732	175,6	5,8	9,8 <sup>2)</sup>	3,2	15,82	3,1
Posen	1.196	53.835	137,8	5,8	0,4	0,9	12,51	4,3
Lodz	527	22.020	53,6	5,8	0,2	29,4	11,89	-0,4
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>3.158</b>	<b>135.587</b>	<b>367,1</b>	<b>5,8</b>	<b>4,5</b>	<b>6,7</b>	<b>13,77</b>	<b>3,2</b>
Gewerbeeinheiten	61	6.752	18,6	5,7	14,1	17,0	15,68	0,0
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>3.219</b>	<b>142.339</b>	<b>385,7</b>	<b>5,8</b>	<b>4,9</b>	<b>7,2</b>	<b>13,85</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup> basierend auf einem PLN/EUR Umrechnungskurs von 0,2339 per 31. Dezember 2024

<sup>2)</sup> einschließlich eines neuen Projekts, das sich teilweise im Bau befindet und teilweise vermietet ist. Ohne dieses Objekt beträgt die Leerstandsquote in Breslau 2,0%.

<sup>3)</sup> betrifft Projekte, die sich seit mehr als einem Jahr in der Vermietung befinden

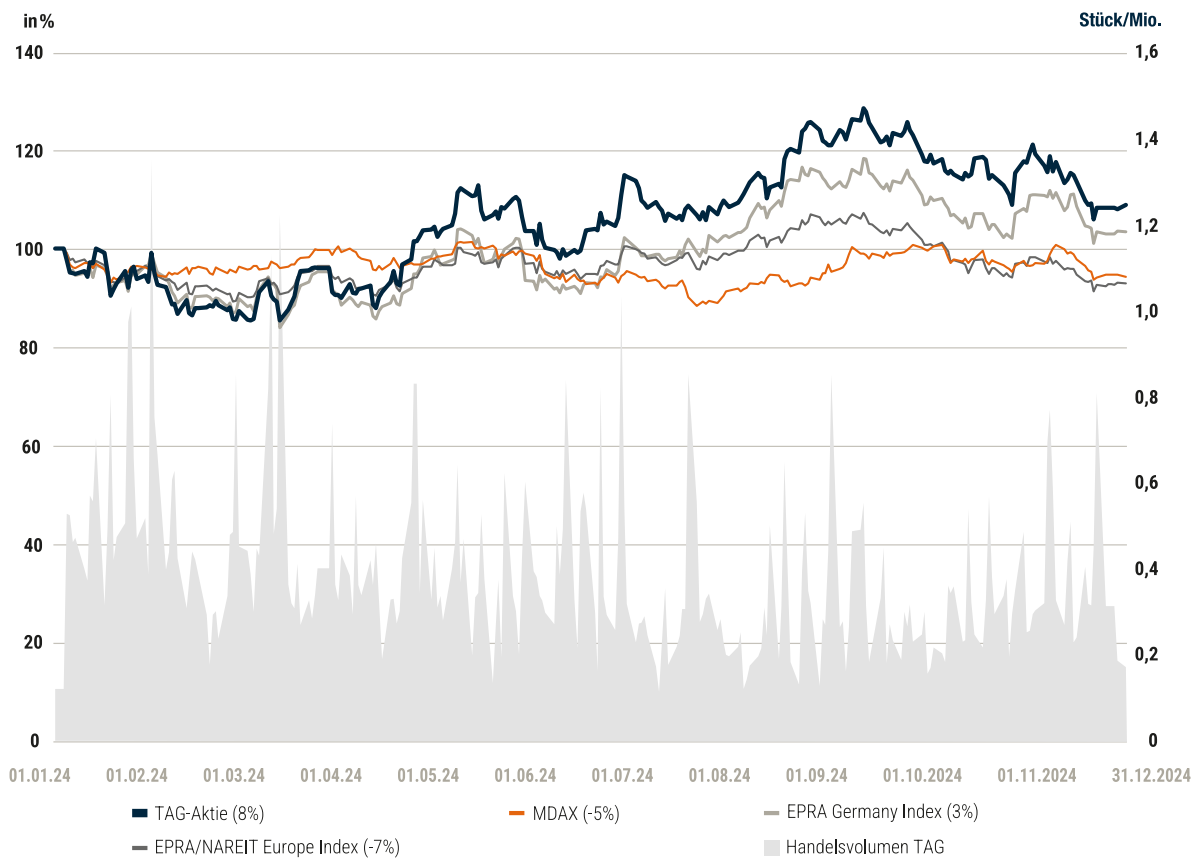
## TAG-AKTIE UND KAPITALMARKT

### Kursentwicklung

Die Aktien der TAG Immobilien AG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2024 EUR 2,5 Mrd. (31. Dezember 2023: EUR 2,3 Mrd.).

Im Jahr 2024 hat sich der Kurs der TAG-Aktie erneut positiv entwickelt. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2023 von EUR 13,20 notierte die Aktie am 31. Dezember 2024 in der Schlussauktion mit EUR 14,36 (+8%). Die Höchstnotierung lag am 1. Oktober bei EUR 16,93, der Tiefstwert wurde am 5. März 2024 mit EUR 11,27 erreicht. Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, einen Verlust von 7% (Vorjahr: +13%).

Auf nationaler Ebene notierte der MDAX-Index mit einem Minus von 5% (Vorjahr: +8%). Der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, verzeichnete dagegen ein Plus von 3% (Vorjahr: +28%) und lag damit unter der Performance der TAG-Aktie, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

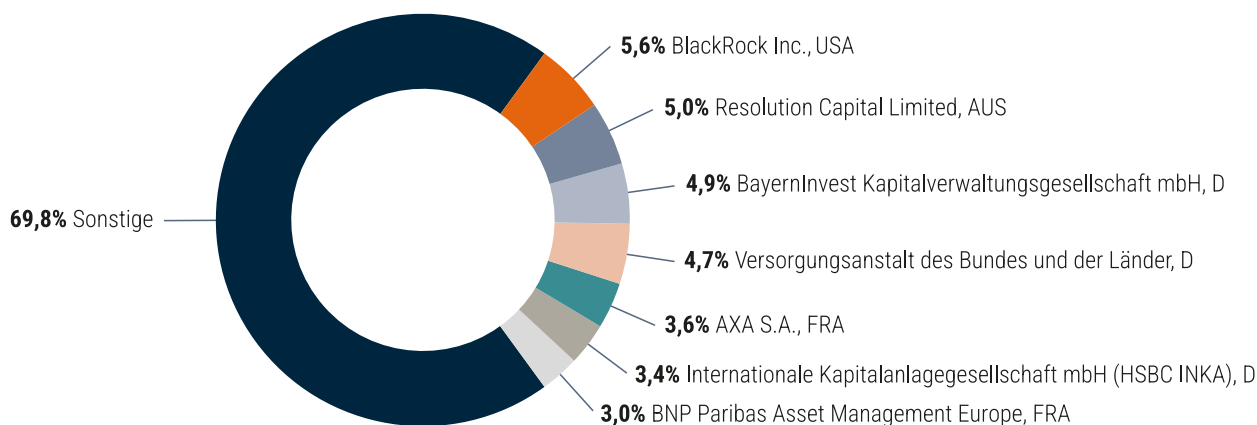


## Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 31. Dezember 2024 bei EUR 175.489.025,00 beziehungsweise 175.489.025 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei knapp 99,9% des Grundkapitals, 84.424 Stück Aktien des Grundkapitals (nach 6.484 Stück Aktien zum 31. Dezember 2023) 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 2024) zeigt. Hierbei wird die zuletzt an die TAG gemeldete Anzahl von Stimmrechten zugrunde gelegt, das heißt, dass sich der Anteil innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte, ohne eine Meldepflicht ausgelöst zu haben.



## Dividende

Abweichend zu den beiden Vorjahren, in denen die Dividende jeweils ausgesetzt wurde, planen Vorstand und Aufsichtsrat, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2025 eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie vorzuschlagen. Dies basiert auf einer Ausschüttungsquote von 40% des FFO I.

## Rating

Die Ratingagentur Moody's hat im Mai 2024 das langfristige Credit Rating der TAG Immobilien AG auf „Investment Grade, Baa3, Ausblick stabil“ hochgestuft (zuvor: „Non Investment Grade, Ba1, Ausblick stabil“). Die Heraufstufung des Ratings spiegelt nach Auffassung von Moody's insbesondere die anhaltend starke operative Leistung der TAG sowie die disziplinierte Finanzpolitik des Unternehmens in einem herausfordernden Marktumfeld infolge steigender Zinsen wider.

Die Ratingagentur S&P Global bestätigte bereits im März 2024 das bestehende Investment-Grade-Rating von BBB-, veränderte jedoch den Ausblick von negativ auf stabil.

Insofern verfügt die TAG über zwei Investment Grade Ratings international anerkannter Ratingagenturen und damit über zusätzliche attraktive Finanzierungsoptionen, sowohl im Bereich der Refinanzierungen als auch für weiteres Wachstum.

## **Veränderung in der Besetzung des Aufsichtsrats**

Mit Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung der TAG am 28. Mai 2024 endeten die Amtszeiten der beiden amtierenden Aufsichtsratsmitglieder Herr Dr. Philipp Wagner und Herr Eckhard Schultz. Herr Dr. Wagner hatte sein Amt zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2024 niedergelegt. Bei Herrn Schultz endete die zuvor erfolgte gerichtliche Bestellung mit Ablauf der Hauptversammlung.

Herr Schultz wurde nunmehr auch von den Aktionären der TAG in den Aufsichtsrat gewählt. Für den ausscheidenden Herrn Dr. Wagner wurde Frau Gabriela Gryger, Unternehmensberaterin aus Warschau mit langjähriger und ausgewiesener Expertise im polnischen Wohnimmobilienmarkt, als weitere Vertreterin der Anteilseigner neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Nach diesen Neuwahlen beläuft sich die Frauenquote im Aufsichtsrat der TAG, wie auch im Vorstand, auf 50%.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragslage

#### Umsätze aus Vermietung und Mietergebnis

Die aus dem Vermietungsgeschäft in Deutschland erzielte Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns liegt mit EUR 341,0 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres von EUR 339,2 Mio. Im deutschen Portfolio wurde ein like-for-like-Mietwachstum (inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau) von 3,0% (Vorjahr: 2,3%) sowie eine weitere Reduzierung des Leerstands des Gesamtportfolios auf 3,9% zum Jahresende nach 4,3% zum Ende des Vorjahres erzielt. In den Wohnungen des Konzerns in Deutschland belief sich der Leerstand zum Stichtag auf 3,6% nach 4,0% zum 31. Dezember 2023.

Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge (im Wesentlichen fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten) beliefen sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung in Deutschland auf EUR 453,9 Mio. nach EUR 450,7 Mio. im Vorjahr. Das Vermietungsgeschäft in Polen trug mit einer Netto-Ist-Miete von EUR 19,2 Mio. (Vorjahr: EUR 11,6 Mio.) zum Mietergebnis bei. Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch die Fertigstellung weiterer Einheiten zur Vermietung bedingt. Das like-for-like-Mietwachstum in Polen belief sich zum Stichtag auf 3,2% (Vorjahr: 10,8%).

Unter Berücksichtigung von Aufwendungen aus der Vermietung ergab sich in Deutschland ein Mietergebnis, als Saldo aus Umsätzen und Aufwendungen aus Vermietung, von EUR 268,4 Mio. nach EUR 270,6 Mio. im Vorjahr. Grund hierfür waren, trotz des Mietwachstums in den bewirtschafteten Objekten, die Verkäufe des Geschäftsjahres und des Vorjahres sowie die gestiegenen Kosten für Instandhaltung und nicht umlagefähigen Kosten. Aus der Vermietung in Polen wurde ein Mietergebnis von EUR 18,2 Mio., nach EUR 10,7 Mio. im Vorjahr, erwirtschaftet. Insgesamt konnte somit ein Mietergebnis von EUR 286,6 Mio. nach EUR 281,3 Mio. im Vorjahr erzielt werden.

Für das Segment Vermietung Deutschland ergibt sich ein Segmentergebnis bzw. FFO I, nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten, von EUR 173,8 Mio. (Vorjahr: FFO I von EUR 173,4 Mio.).

Das Segmentergebnis bzw. der FFO I im Segment Vermietung Polen beläuft sich nach Abzug von Bewirtschaftungskosten und direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten auf EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR -1,7 Mio.)

#### Verkaufsergebnis Immobilien des Vorratsvermögens und Renditeliegenschaften

Die Umsätze aus Verkäufen von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften liegen mit zusammen EUR 497,4 Mio. deutlich unter dem Vorjahresniveau von EUR 749,5 Mio. Im Vorjahr hatten insbesondere die forcierten Verkaufsaktivitäten in Deutschland wesentlichen Einfluss auf die Umsätze, die im Berichtsjahr bewusst reduziert worden sind. Der in Polen erzielte Umsatz aus Verkäufen von Vorratsimmobilien reduzierte sich auf EUR 372,9 Mio. nach EUR 478,1 Mio. im Vorjahr (vgl. dazu auch die Ausführungen im Kapitel „Entwicklung über die Geschäftstätigkeit in Polen“). Insgesamt wurde dadurch in 2024 ein Verkaufsergebnis von EUR 67,2 Mio. nach EUR 74,8 Mio. im Vorjahr erzielt.

Neben den Buchgewinnen enthält das Verkaufsergebnis auch Aufwendungen für Provisionen für Verkäufe sowie sonstige Verkaufsnebenkosten. Insgesamt belaufen sich diese Aufwendungen auf EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,5 Mio.).

Für das Segment Verkauf Polen ergibt sich ein in der Segmentberichterstattung ausgewiesenes Verkaufsergebnis bzw. FFO II-Beitrag von EUR 66,2 Mio. (Vorjahr: EUR 82,8 Mio.).

### **Umsätze aus Dienstleistungen und Dienstleistungsergebnis**

Die Dienstleistungserlöse von insgesamt EUR 112,5 Mio. (Vorjahr: EUR 118,0 Mio.) werden mit EUR 89,1 Mio. (Vorjahr: EUR 114,2 Mio.) zu großen Teilen in Deutschland erzielt. Sie betreffen die Geschäftsfelder Energiemanagement und Hausmeisterdienstleistungen sowie in geringerem Umfang auch Multimedia, Handwerkertätigkeiten und WEG-Verwaltung. Die Erträge aus Energiemanagement sind nach einer deutlichen Steigerung im Vorjahr aufgrund der durch die Energiekrise stark schwankenden Preise wieder gesunken und liegen auf dem Niveau der Vergangenheit. Die damit in Zusammenhang stehenden Aufwendungen sind durch die Preisentwicklung gleichermaßen gegenüber dem Vorjahr gesunken. In Polen werden steigende Erträge durch Bau- und Projektdienstleistungen gegenüber den Joint Ventures erzielt (EUR 23,5 Mio., Vorjahr EUR 3,9 Mio.), die von ROBYG erbracht werden. Ein Betrag in Höhe von EUR 15,9 Mio. davon entfällt auf zeitraumbezogene, der Rest auf zeitpunktbezogene Leistungen.

Nach Abzug der direkt zurechenbaren Einkaufs- und Materialkosten ergibt sich ein Dienstleistungsergebnis von EUR 46,2 Mio. (Vorjahr: EUR 32,8 Mio.).

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr EUR 17,3 Mio. (Vorjahr: EUR 20,3 Mio.) und entfallen wie im Vorjahr im Wesentlichen auf die Aktivierung von Personalaufwendungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Polen, die Zwischenvermietung von noch nicht entwickelten Objekten und die Auflösung von Rückstellungen.

### **Bewertungsergebnis**

Aus der Neubewertung (Fair-Value-Änderung) der Renditeliegenschaften und aus Effekten aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens ergab sich in 2024, nach einer Wertminderung im Vorjahr von EUR -705,2 Mio., ein negatives Bewertungsergebnis von EUR -114,6 Mio. Das Bewertungsergebnis in Deutschland belastet das Ergebnis dabei mit EUR -138,5 Mio. (Vorjahr: EUR -731,6 Mio.), während in Polen ein positives Bewertungsergebnis von EUR 23,9 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 Mio.) erzielt wurde (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 insbesondere durch laufende Gehaltssteigerungen, aber auch durch eine aufgrund des Wachstums in Polen erforderliche höhere Mitarbeiterzahl, auf EUR 91,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 85,6 Mio.). Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte die TAG, einschließlich der Mitarbeiter\*innen in Polen, 1.856 Mitarbeiter\*innen nach 1.816 Mitarbeiter\*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2023.

Den einzelnen Segmenten werden in diesem Zusammenhang direkt zurechenbare Personalkosten von insgesamt EUR 91,4 Mio. (Vorjahr: EUR 85,6 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung EUR 62,3 Mio. in

Deutschland und EUR 5,9 Mio. in Polen (Vorjahr: EUR 59,7 Mio. in Deutschland, EUR 3,4 in Polen). Auf die Verkaufstätigkeit in Polen entfallen EUR 23,2 Mio. (Vorjahr: EUR 22,4 Mio.).

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

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen von EUR 12,7 Mio. (Vorjahr: EUR 11,8 Mio.) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen, im Wesentlichen auf IT-Software, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 und zu geringeren Teilen auf selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns, die nach den Regelungen der IFRS zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren sind.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 33,3 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von EUR 30,0 Mio. Die Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten weiterhin im Wesentlichen Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, EDV-Kosten sowie Kommunikations- und Raumkosten.

Den einzelnen Segmenten werden direkt zurechenbare Aufwendungen (und Erträge) von insgesamt EUR 16,6 Mio. (Vorjahr: EUR 9,8 Mio.) zugeordnet. Davon entfallen auf das Segment Vermietung per Saldo Aufwendungen in Höhe von EUR 17,9 Mio. in Deutschland (Vorjahr: Aufwendungen in Höhe von EUR 16,2 Mio.) bzw. in Polen von EUR 0,3 Mio. in Polen (Vorjahr: Erträge in Höhe von EUR 1,1 Mio.) und auf das Verkaufsgeschäft in Polen Erträge von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: Erträge in Höhe von EUR 5,3 Mio.).

### **Zinsergebnis und sonstiges Finanzergebnis**

Das gesamte Finanzergebnis, als Saldo aus Zinsertrag und Zinsaufwand sowie dem sonstigen Finanzergebnis, verbesserte sich im Wesentlichen aufgrund gesunkener Zinsaufwendungen, geringerer Aufwendungen aus Derivaten und höheren Erträgen insbesondere aus den polnischen Joint Ventures und aus kurzfristigen Geldanlagen auf EUR -50,3 Mio. (Vorjahr: EUR -79,7 Mio.). Eliminiert man aus diesem Finanzergebnis Einmaleffekte sowie nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnisse, z. B. aus Derivaten, so ergibt sich für das Geschäftsjahr 2024 ein zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Sondereffekte von EUR -52,9 Mio. nach EUR -59,7 Mio. in 2023, das in dieser Höhe in die Berechnung des FFO einfließt.

Das sonstige Finanzergebnis enthält im Wesentlichen die Bewertung von Derivaten mit EUR - 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR -18,1 Mio.), sowie Effekte aus der Währungsumrechnung mit EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.).

### **Ertragsteuern**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in 2024 auf EUR -7,1 Mio. nach EUR -92,2 Mio. in 2023. Der Anteil der tatsächlichen Steueraufwendungen betrug in 2024 EUR 36,3 Mio. (Vorjahr: EUR 27,2 Mio.), der verbleibende Ertrag von EUR 43,4 Mio. (Vorjahr: EUR 119,4 Mio.) betrifft nicht zahlungswirksame latente Steuern, vornehmlich aus der Bewertung der Renditeigenschaften und aus dem Verbrauch latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

### **Konzernergebnis**

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2024 ein Konzernergebnis von EUR 122,1 Mio. (Vorjahr: EUR -410,9 Mio.). Wesentliche Ursache für die Verbesserung des Konzernergebnisses um EUR 533,0 Mio. war das um EUR 590,7 Mio. bessere Bewertungsergebnis.



### Bereinigtes EBITDA

Für das Geschäftsjahr 2024 errechnet sich bezogen auf das deutsche Vermietungsgeschäft folgendes bereinigtes EBITDA beziehungsweise folgende bereinigte EBITDA-Marge als Verhältnis des bereinigten EBITDA zur Netto-Ist-Miete:

in EUR Mio.	2024	2023
<b>EBIT</b>	<b>73,2</b>	<b>-512,8</b>
Bewertungsergebnis	138,5	731,6
Abschreibungen	10,7	9,9
Ergebnis aus Verkäufen	3,9	-1,1
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>226,3</b>	<b>227,6</b>
Netto-Ist-Miete	341,0	339,2
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>66,4%</b>	<b>67,1%</b>

Der Rückgang des bereinigten EBITDA ist im Wesentlichen auf die bereits erwähnte Immobilienverkäufe in Deutschland sowie auf im Vergleich zum Vorjahr weitere gestiegene Kosten für die Instandhaltung und nicht umlagefähige Kosten der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Die EBITDA-Marge liegt in der Folge mit 66,4% leicht unter dem Niveau des Vorjahres von 67,1%

Das bereinigte EBITDA beziehungsweise die bereinigte EBITDA-Marge für das Vermietungsgeschäft in Polen stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2024	2023
<b>EBIT Vermietung Polen</b>	<b>31,1</b>	<b>22,1</b>
Bewertungsergebnis	-19,4	-13,7
Abschreibungen	0,4	0,3
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>12,2</b>	<b>8,8</b>
Netto-Ist-Miete	19,2	11,6
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>63,5%</b>	<b>75,9%</b>

Ausgehend von einer Netto-Ist-Miete im Vermietungsgeschäft in Polen von EUR 19,2 Mio. und einem bereinigten EBITDA von EUR 12,2 Mio., ergibt sich eine bereinigte EBITDA-Marge von 63,5%.

Das bereinigte EBITDA sowie das bereinigte Verkaufsergebnis für das Verkaufsgeschäft in Polen stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
<b>EBIT Polen - Verkäufe</b>	<b>60,4</b>	<b>67,2</b>
Effekte aus der Kaufpreisallokation	9,8	36,8
Effekte aus der Eliminierung von Bewertungsergebnissen aus Vorjahren <sup>1)</sup>	5,4	0,0
Bewertungsergebnis Polen	-4,6	-12,7
Abschreibungen	1,6	1,6
Erträge aus Joint Ventures <sup>2)</sup>	4,0	7,7
<b>EBITDA (bereinigt) Polen - Verkäufe</b>	<b>76,6</b>	<b>100,6</b>
Nettofinanzergebnis (zahlungswirksam)	4,6	1,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-15,3	-18,4
Minderheitenanteile	0,2	-0,6
<b>Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen</b>	<b>66,2</b>	<b>82,8</b>

<sup>1)</sup> in Vorjahren eliminierte Bewertungsgewinne, die durch Übergabe der zu Grunde liegenden Wohnungen nunmehr zahlungswirksam realisiert sind; erstmalig im Geschäftsjahr 2024 berücksichtigt; keine Anpassung der Vorjahreswerte, Effekt hätte zu einem um EUR 4,1 Mio. höherem bereinigten EBITDA im Vorjahr geführt.

<sup>2)</sup> ohne Effekte aus der Kaufpreisallokation

### 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 nicht 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 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. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
EBIT Deutschland	73,2	-512,8
EBIT Polen (Vermietung)	31,1	22,1
<b>EBIT Deutschland und Polen (Vermietung)</b>	<b>104,4</b>	<b>-490,7</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	119,2	717,9
Abschreibungen	11,1	10,2
Verkaufsergebnis	3,9	-1,1
<b>EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland und Polen</b>	<b>238,5</b>	<b>236,4</b>
Netto-Ist-Miete	360,2	350,8
<b>EBITDA-Marge (bereinigt)</b>	<b>66,2%</b>	<b>67,4%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-52,9	-59,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-9,4	-3,9
Garantiedividende Minderheiten	-1,1	-1,1
<b>FFO I</b>	<b>175,1</b>	<b>171,7</b>
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-22,4	-20,0
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>152,7</b>	<b>151,7</b>
Modernisierungs-Capex	-57,0	-66,1
<b>AFFO</b>	<b>95,7</b>	<b>85,6</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	-3,9	1,1
Sondereffekt Verkaufsergebnis Deutschland	2,0	0,0
Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen	66,2	82,8
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>239,4</b>	<b>255,6</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	175.471	175.444
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,00</b>	<b>0,98</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>1,36</b>	<b>1,46</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	175.471	175.444
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>1,00</b>	<b>0,98</b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>1,36</b>	<b>1,46</b>

Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr von EUR 171,7 Mio. auf EUR 175,1 Mio. um 2,0% gestiegen. Auf Basis der einzelnen Aktie ergab sich ein Anstieg von EUR 0,98 je Aktie auf EUR 1,00 je Aktie.

Der Konzern prognostizierte im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2024 einen FFO I in Höhe von EUR 0,98 je Aktie, dies entsprach in absoluten Größenordnungen einem FFO I von EUR 170 Mio. bis EUR 174 Mio. Mit einem FFO I von EUR 175,1 Mio. und einem FFO I von EUR 1,00 je Aktie für das Geschäftsjahr 2024 wurde die Prognose leicht übertroffen.

Für den FFO II prognostizierte der Konzern eine Größenordnung von EUR 217,0 Mio. bis EUR 223,0 Mio. bzw. EUR 1,25 je Aktie. Mit einem FFO II von EUR 239,4 Mio. sowie einem FFO II je Aktie von EUR 1,36 je Aktie wurde diese Prognose übertroffen. Grund für diese Entwicklung sind insbesondere höhere Verkaufspreise und infolgedessen besser als erwartete Rohgewinnmargen der übergebenen Wohnungen. Zudem profitierte das Ergebnis von Verkäufen unbebauter Grundstücke sowie von Zinserträgen aus Darlehen an Joint Ventures und aus kurzfristigen Geldanlagen.

## Vermögenslage

### Vermögenswerte

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR 7,8 Mrd. nach EUR 7,3 Mrd. zum 31. Dezember 2023. Das gesamte Immobilienvermögen des Konzerns enthält, neben den Renditeliegenschaften von EUR 5.834,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5.935,3 Mio.) auch Immobilien im Sachanlagevermögen von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) sowie insbesondere in Polen Immobilien des Vorratsvermögens von EUR 611,3 Mio. (Vorjahr: EUR 629,6 Mio.). Der Rückgang dieser Immobilien im Vorratsvermögen resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Bautätigkeit für Verkaufsobjekte über die zu diesem Zweck gegründeten Joint Ventures erfolgt. Darüber hinaus werden Immobilien von EUR 58,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,5 Mio.) als zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In Summe beträgt das gesamte Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2024 EUR 6.505,9 Mio. nach EUR 6.574,4 Mio. zum Ende des Vorjahres, wovon EUR 5.286,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5.442,9 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 1.219,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.131,5 Mio.) auf Immobilien in Polen entfallen. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR 603,5 Mio. gegenüber EUR 128,6 Mio. zum 31. Dezember 2023.

### Investitionen und Capex-Reporting

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 2024 Ausgaben in Höhe von insgesamt EUR 123,6 Mio. (Vorjahr: EUR 125,8 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 44,2 Mio. (Vorjahr: EUR 39,7 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 79,4 Mio. (Vorjahr: EUR 86,1 Mio.) ausgegeben, die sich für das deutsche Portfolio wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2024	2023
Großmaßnahmen (z. B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	38,3	44,8
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	18,7	21,3
Mieterwechsel	22,4	20,0
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio</b>	<b>79,4</b>	<b>86,1</b>

Die gesamten Investitionen in Deutschland (ergebniswirksam erfasste laufende Instandhaltung und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) beliefen sich im like-for-like-Portfolio in 2024 auf EUR 25,32 je m<sup>2</sup> nach EUR 25,21 je m<sup>2</sup> im Vorjahr und im gesamten Portfolio auf EUR 24,63 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 24,52 je m<sup>2</sup>).

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

in EUR Mio.	2024	2023
Akquisitionen Geschäftsjahr	86,5	0,0
Projektentwicklungen	44,3	63,7
- davon kapitalisierte Zinsen	3,4	1,5
like-for-like Portfolio Deutschland <sup>1)</sup>	79,4	86,2
- davon Investitionen in bestehende Fläche	79,4	86,2
Sonstige <sup>2)</sup>	0,0	0,0
<b>Investitionen Renditeliegenschaften</b>	<b>210,1</b>	<b>149,9</b>

<sup>1)</sup> Investitionen in Renditeliegenschaften EUR 79,3 Mio. (Vorjahr: EUR 86,1 Mio.), Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien EUR 0,1 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 weiterhin von untergeordneter Bedeutung; Angaben zu Modernisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit Joint Ventures sind hier nicht enthalten.

Die Akquisitionen des Geschäftsjahres betreffen Grundstücksankäufe für Projektentwicklungen im polnischen Portfolio.

Die Projektentwicklungen betreffen in voller Höhe Investitionen in den Wohnungsneubau in Polen, der zum Aufbau des Vermietungsgeschäfts vorgesehen ist. Einschließlich der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Projektentwicklungen wurden in Deutschland EUR 12,8 Mio. (Vorjahr: EUR 11,7 Mio.) und in Polen EUR 359,5 Mio. (Vorjahr: EUR 315,7 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.

### Goodwill

Aus der Erstkonsolidierung von Vantage in 2020 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 19,8 Mio., der sich zum 31. Dezember 2024 durch Währungsumrechnungseffekte auf EUR 19,6 Mio. reduziert hat. Basis dieser Ermittlung ist die Differenz des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 131,9 Mio. zu den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Aus der Erstkonsolidierung von ROBYG in 2022 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) von EUR 232,6 Mio., der sich durch die Kosten eines Währungssicherungsgeschäftes für die Kaufpreiszahlung auf EUR 244,8 Mio. erhöhte. Basis der Ermittlung ist die Differenz des Barkaufpreises für die Anteile von EUR 526,0 Mio. zu den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Zum Stichtag erhöhte sich dieser Goodwill durch Währungseffekte auf EUR 266,5 Mio.

## Finanzlage

### Eigenkapital

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Eigenkapitalbasis durch das laufende Konzernergebnis um EUR 122,1 Mio. erhöht (im Vorjahr: um EUR -410,9 Mio. vermindert).

Zum Stichtag beläuft sich das Konzerneigenkapital auf insgesamt EUR 3.099,9 Mio. (31. Dezember 2023: EUR 2.964,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2024 bei 40,0% nach 40,6% zum Ende des Vorjahres.

### EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Die folgende Übersicht zeigt die Berechnung des NTA:

in EUR Mio.	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	3.019,6	2.885,2
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente <sup>1)</sup>	557,1	550,8
Zeitwert Derivate	11,7	10,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens <sup>1)</sup>	60,0	51,9
Geschäfts- und Firmenwert	-286,1	-281,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	-3,6	-4,1
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.358,6</b>	<b>3.212,1</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	175.405	175.444
<b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>19,15</b>	<b>18,31</b>

<sup>1)</sup> Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente sowie latente Steuern und Minderheiten werden bei der Ermittlung der stillen Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens berücksichtigt.

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

	2024			2023		
	Fair Value in EUR Mio.	Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern	Fair Value in EUR Mio.	Anteil am Gesamtportfolio	Anteil Hinzurechnung latenter Steuern
Strategischer Kernbestand	5.828,4	89%	100%	5.934,3	89%	100%
Übriger Bestand einschließlich Verkaufsbestand	741,2	11%	0%	708,6	11%	0%

## Finanzierung und Liquidität

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

in EUR Mio.	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.358,3	2.290,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	893,8	523,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	466,3	463,5
Liquide Mittel	-603,5	-128,6
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>3.114,9</b>	<b>3.149,0</b>
Renditeliegenschaften	5.834,4	5.935,3
Immobilien im Sachanlagevermögen	2,3	2,0
Immobilien des Vorratsvermögens	611,3	629,6
Immobilien zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	58,0	7,5
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>6.505,9</b>	<b>6.574,4</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	0,0	-3,8
Anteile an Joint Ventures inkl. Ausleihungen	54,4	58,9
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	84,4	75,7
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>6.644,7</b>	<b>6.705,2</b>
<b>LTV</b>	<b>46,9%</b>	<b>47,0%</b>

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 in Deutschland und Polen, Wandelschuldverschreibungen 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 zwölf Monaten (sogenannte „Commercial Papers“) sowie Schuldscheindarlehen. Der TAG und ihren Tochtergesellschaften stehen darüber hinaus Kreditlinien bei Banken zur Verfügung.

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 31,95. Eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,77 je Aktie übersteigen.

Die TAG hat zudem im August 2024 eine unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 500,0 Mio. emittiert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von 5,5 Jahren, wird mit einem Coupon von 4,25% p. a. verzinst und wurde institutionellen Investoren unter dem im August 2024 veröffentlichten Debt Issuance Programm der TAG zum Kauf angeboten.

Daneben wurde in Deutschland bereits in 2018 eine Unternehmensanleihe im Rahmen einer Privatplatzierung im Volumen von EUR 125,0 Mio. emittiert. Diese Unternehmensanleihe wird mit 1,75% p.a. verzinst und im Juni 2025 zur Rückzahlung fällig.



Auf dem polnischen Kapitalmarkt haben polnische Tochtergesellschaften der TAG zum Stichtag verschiedene unbesicherte Unternehmensanleihen in Złoty mit einem Volumen von insgesamt PLN 150,0 Mio. (Vorjahr: PLN 360,0 Mio.) sowie in Euro über EUR 24,0 Mio. (Vorjahr: EUR 24,0 Mio.) emittiert. Diese Unternehmensanleihen werden variabel verzinst; soweit die Unternehmensanleihen auf Złoty lauten beliefen sich die Zinssätze zum Stichtag auf rund 8,20% die auf Euro lautende Unternehmensanleihe wurde zum Stichtag mit 5,47% verzinst. Eine Anleihe über PLN 150,0 Mio. wurde im Berichtsjahr vorzeitig zurückgezahlt.

Die Unternehmensanleihen sind durch Zinsswaps mit einem Volumen von PLN 100 Mio. (Vorjahr: PLN 170 Mio.) wirtschaftlich abgesichert und verfügen über Laufzeiten zwischen vier und fünf Jahren.

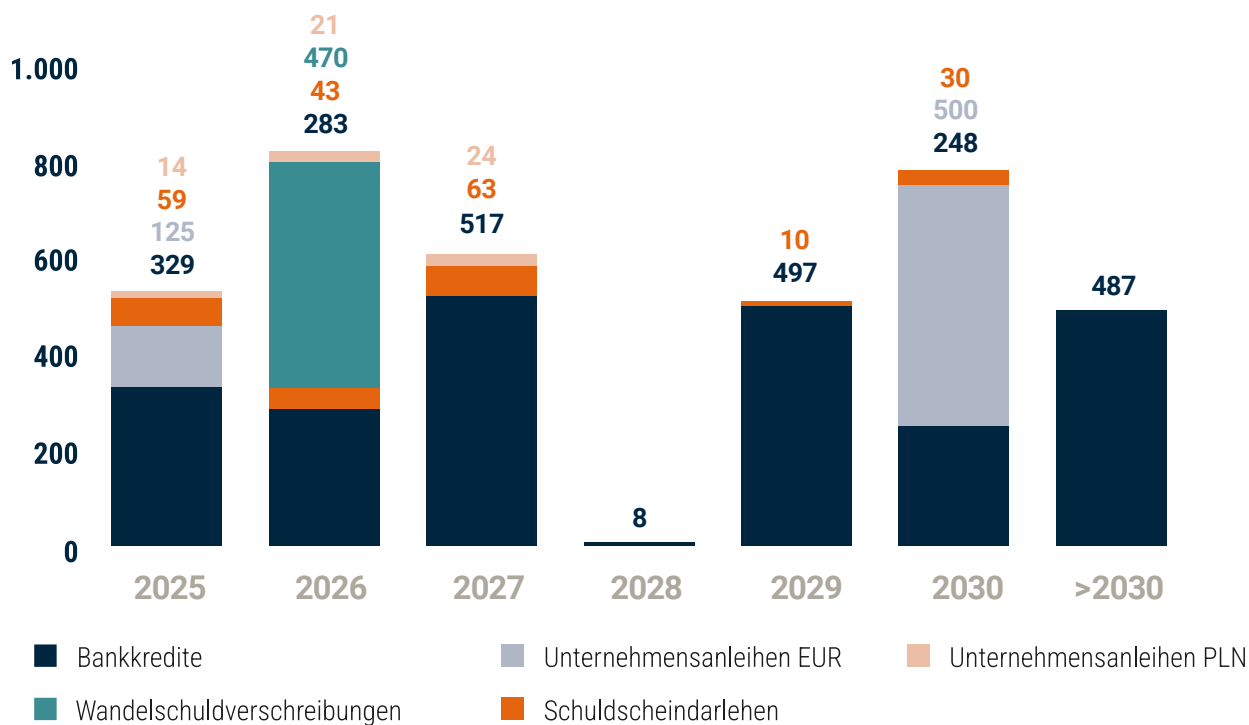
In Deutschland hat die TAG darüber hinaus im Rahmen von Privatplatzierungen eine Reihe von Schuldscheindarlehen platziert, die sich zum Stichtag wie folgt darstellen:

<b>Instrument</b>	<b>Begeben in</b>	<b>Nominalvolumen in EUR Mio.</b>	<b>Laufzeit der Tranchen</b>	<b>Durchschnittliche Verzinsung per 31.12.2024</b>
Schuldscheindarlehen	2019	43,0	7 Jahre	1,3%
Schuldscheindarlehen	2020	77,0	3 bis 10 Jahre	2,1%
Schuldscheindarlehen	2022	84,5	3 bis 7 Jahre	4,7%

In Polen wurden im Geschäftsjahr zwei Darlehen in Höhe von EUR 90 Mio. und einer Laufzeit von fünf Jahren aufgenommen.

Die Laufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

in EUR Mio.



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 4,4 (Vorjahr: 4,8) Jahre. Der durchschnittliche Zins der gesamten Finanzverbindlichkeiten belief sich zum Stichtag auf 2,6% (Vorjahr: 2,2%). 95,0% (Vorjahr: 95,1%) der gesamten Finanzverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2025 zu verhandelnden Kredite, die nahezu vollständig auf Euro lauten, refinanziert bzw. aus vorhandenen Barmitteln zurückbezahlt werden.

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

in EUR Mio.	2024	2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	142,0	291,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-84,0	117,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	414,1	-529,4
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	1,4	8,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	127,4	238,7
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>600,9</b>	<b>127,4</b>

Wesentliche Veränderungen im operativen Cashflow resultieren aus den im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Beurkundungen von Verkäufen in Polen, und damit einhergehend niedrigeren Vorauszahlungen. Im Investitionsbereich

zeigen sich insbesondere die intensivierten Bau- und Modernisierungsaktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Ergebnisse aus der Aufnahme und Tilgung von Bankkrediten sowie Unternehmensanleihen.

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

<b>in EUR Mio.</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	603,5	128,6
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,6	-1,2
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>600,9</b>	<b>127,4</b>

Von verschiedenen Kreditinstituten bestehen zum Stichtag in Deutschland darüber hinaus Kreditlinien von insgesamt EUR 174,4 Mio. (Vorjahr: EUR 239,2 Mio. in Deutschland), die wie im Vorjahr in voller Höhe nicht ausgenutzt waren. In Polen bestanden zum Stichtag Kreditlinien bei Kreditinstituten über EUR 98,9 Mio. (Vorjahr: EUR 89,9 Mio.), die ganz überwiegend im Rahmen der Bautätigkeit im laufenden Geschäftsbetrieb genutzt werden. Zum 31. Dezember 2024 waren diese Kreditlinien in Höhe von EUR 98,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,2 Mio.) ausgenutzt.

#### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die TAG hat auch im Geschäftsjahr 2024 aus Sicht des Vorstands sowohl in Deutschland als auch in Polen sehr gute operative Ergebnisse erzielen können. Sowohl in Bezug auf den FFO I durch sinkende Leerstände und Mietsteigerungen als auch in Bezug auf den FFO II wurden die Prognosen übertroffen, in Bezug auf den FFO II durch ein über den Erwartungen liegendes bereinigtes Verkaufsergebnis in Polen sogar deutlich. Infolge des deutlich reduzierten Bewertungsverlusts im deutschen Immobilienportfolio war auch das Konzernergebnis 2024, nach einem Verlust im Vorjahr von EUR -410,9 Mio. mit EUR 122,1 Mio. wieder positiv.

Durch die im August 2024 begebene Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 500,00 Mio. verfügt die TAG nunmehr über ausreichende Liquidität, um nicht nur die in den nächsten beiden Geschäftsjahren anstehenden Refinanzierungen durchzuführen, sondern hat damit auch die Basis für ihre Wachstumspläne für das polnische Vermietungsportfolio gelegt. Mit den beiden vorhandenen Investment Grade Ratings bestehen darüber hinaus aktuell umfangreiche Möglichkeiten des Kapitalmarktzugangs.

## **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 Effekte der Refinanzierung, Ergebnisse aus Verkäufen und Bewertungseffekte. Der Jahresüberschuss 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 umfasst der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2024 wie im Vorjahr noch 71 Wohnungen. 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 deutschen 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. In Bezug auf die polnischen Tochtergesellschaften, die über eigenes Personal verfügen, werden keine diesbezüglichen Umsätze erzielt.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von EUR 129,8 Mio. nach EUR 80,4 Mio. im Vorjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen mit deutschen Tochtergesellschaften zurückzuführen.

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

in EUR Mio.	2024	2023
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung	129,8	80,4
Ertragsteuern und latente Steuern	5,1	22,2
Einmaleffekte Finanzierung	4,5	-25,5
Bewertungseffekt Kaufpreisgarantie und Zinsderivat	1,1	1,5
Erträge im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen	0,0	-6,0
Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen (saldiert)	-3,2	18,0
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-118,2	-97,5
<b>Jahresergebnis nach Bereinigung</b>	<b>19,1</b>	<b>-6,9</b>

Auf dieser Basis erzielte die Gesellschaft mit EUR 19,1 Mio. ein über dem Vorjahr (EUR -6,9 Mio.) liegendes Jahresergebnis nach Bereinigung. Die im Vorjahr für den HGB-Jahresabschluss getroffene Prognose, die von einem bereinigten Jahresüberschuss zwischen EUR 27,0 Mio. und EUR 33,0 Mio. ausging, wurde nicht erreicht. Wesentliche Ursache hierfür ist ein deutlich geringeres Zinsergebnis im Rahmen der Intercompany-Finanzierung.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr von EUR 48,0 Mio. in 2023 auf EUR 50,1 Mio. Davon entfallen auf die konzerninterne Kostenumlage für Personal- und Sachkosten EUR 49,4 Mio. (Vorjahr: EUR 47,4 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von EUR 7,5 Mio. im Vorjahr auf EUR 15,4 Mio. Der Anstieg ist auf Zuschreibungen von Wertberichtigungen in Höhe von EUR 13,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) zurückzuführen. Der Vorjahresausweis enthielt im Vergleich zum aktuellen Geschäftsjahr Erträge im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr von EUR 40,2 Mio. auf EUR 41,9 Mio. gestiegen. Der Anstieg dieser Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus laufenden Gehaltssteigerungen.

Die Abschreibungen liegen mit EUR 13,0 Mio. (Vorjahr: EUR 20,9 Mio.) deutlich unter dem Vorjahresniveau. Die planmäßigen Abschreibungen von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.) betreffen im Wesentlichen ERP-Software. Darüber hinaus werden Wertminderungen auf Intercompany-Forderungen von insgesamt EUR 10,0 Mio. ausgewiesen (Vorjahr: Wertminderungen auf Forderungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien sowie weitere Wertminderungen auf Intercompany-Forderungen von insgesamt EUR 18,0 Mio.).

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist auf EUR 30,4 Mio. nach EUR 24,9 Mio. im Vorjahr angestiegen, was im Wesentlichen auf die im Zusammenhang mit der Begebung einer Unternehmensanleihe über EUR 500 Mio. angefallenen Emissionskosten zurückzuführen ist. Darüber hinaus besteht ein wesentlicher Teil der betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr aus Rechts- und Beratungskosten, einschließlich IT-Beratungskosten, in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 Mio.) sowie aus Raumkosten in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.).

Die übrigen Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf Kommunikationskosten von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.), Kfz- und Reisekosten von EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) sowie auf EDV-Kosten von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.).

Aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen erzielte die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2024 einen Ertrag in Höhe von EUR 118,2 Mio. (Vorjahr: EUR 97,5 Mio.). Dieser deutliche Anstieg war in erster Linie auf einen im Geschäftsjahr 2024 neu abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bei einer Tochtergesellschaft zurückzuführen sowie auf in 2024 erfolgte Verkäufe von Immobilien in den Tochtergesellschaften der TAG.

Das Zinsergebnis ist im Berichtsjahr auf EUR 37,1 Mio. (Vorjahr: EUR 36,2 Mio.) gestiegen. Dabei erhöhte sich der Zinsertrag gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen infolge des Anstiegs des Zinsumfeldes und der damit verbundenen Anpassung des Zinssatzes leicht auf EUR 96,3 Mio. (Vorjahr: EUR 95,9 Mio.). Der gesamte Zinsertrag erhöhte sich von EUR 96,4 Mio. auf EUR 104,3 Mio. und enthält neben den Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen rund EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) an Zinserträgen aus Geldanlagen.

Der Zinsaufwand erhöhte sich von EUR 60,2 Mio. im Geschäftsjahr 2023 auf EUR 67,2 Mio. in 2024. Der Anstieg des Zinsaufwands resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung des Zinssatzes für Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen, was einen Anstieg des Zinsaufwands auf EUR 44,6 Mio. (Vorjahr: EUR 35,3 Mio.) zur Folge hatte. Gegenläufig wirkten sich vor allem reduzierte Zinsaufwendungen für Kreditinstitute aus, die im Vorjahr noch durch die Rückzahlung der Brückenfinanzierung aus dem Ankauf ROBYG geprägt waren. Auf Schuldscheindarlehen, Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen entfiel im Geschäftsjahr 2024 ein laufender Zinsaufwand von EUR 19,7 Mio. (Vorjahr: EUR 14,8 Mio.). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Zinsaufwand der im Geschäftsjahr 2024 begebenen Unternehmensanleihe zurückzuführen.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31. Dezember 2024 um EUR 366,0 Mio. auf EUR 3.507,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3.141,7 Mio.), im Wesentlichen bedingt durch einen zum Stichtag höheren Bestand an liquiden Mitteln. Von der Bilanzsumme entfallen EUR 628,3 Mio. (Vorjahr: EUR 628,3 Mio.) auf Finanzanlagen. Darüber hinaus entfallen EUR 2.325,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.481,7 Mio.) auf konzerninterne Forderungen aus Darlehen und aus dem konzerninternen Cashpooling. Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 521,7 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.).

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen um den Jahresüberschuss von EUR 1.067,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 1.195,9 Mio. zum 31. Dezember 2024. Im Berichtsjahr erfolgte keine Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote ist nahezu unverändert bei 34,1% (Vorjahr: 34,0%).

Die Steuerrückstellungen in Höhe von EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) beinhalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern. Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Kaufpreisgarantien aus dem Verkauf von Aktien einer Tochtergesellschaft von EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.), Rückstellungen für Prozessrisiken von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.), für Tantiemen von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.), für ausstehende Rechnungen von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.), weitere Personalkostenrückstellungen von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) sowie für Abschlussprüfungskosten von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt auf EUR 2.249,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2.017,5 Mio.) und beinhalten unter anderem die von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihen, Wandelschuldverschreibungen, Commercial Papers und Schuldscheindarlehen. Der Anstieg der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Platzierung der Unternehmensanleihe 2024/2030 über EUR 500,0 Mio. im August 2024. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Schuldscheindarlehen, Darlehen und Commercial Papers über insgesamt EUR 134,0 Mio. aus. Darüber hinaus reduzierten sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von EUR 1.075,2 Mio. auf EUR 933,8 Mio.

Von verschiedenen Kreditinstituten hat die Gesellschaft zum Stichtag Kreditlinien über EUR 109,4 Mio. (Vorjahr: EUR 84,4 Mio.) zur Verfügung gestellt bekommen. Zum 31. Dezember 2024 waren die Kreditlinien wie im Vorjahr nicht in Anspruch genommen.

## Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist als gut zu betrachten. Das Geschäftsjahr 2024 der TAG Immobilien AG ist wie auch in den Vorjahren geprägt durch Einmaleffekte und durch die Ergebnisse aus den Tochtergesellschaften. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 97,5 Mio. auf EUR 118,2 Mio. erhöht, was zu einem deutlich positiven Ergebnis von EUR 129,8 Mio. nach EUR 80,4 Mio. im Vorjahr führt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 34,1% (Vorjahr: EUR 34,0%) aus Sicht des Vorstands weiterhin auf einem guten Niveau. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität und ist nach Einschätzung des Vorstands stabil finanziert.

# ZUSAMMENGEFASSTE NICHTFINANZIELLE ERKLÄRUNG 2024

## VORWORT

Die Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in deutsches Recht erfolgte nicht im Geschäftsjahr 2024. Ursprünglich hätte die CSRD bis zum 6. Juli 2024 in nationales Recht überführt werden müssen, jedoch wurde diese Frist von der deutschen Regierung nicht eingehalten. Am 24. Juli 2024 verabschiedete das Bundeskabinett einen entsprechenden Gesetzentwurf. Aufgrund verschiedener politischer Entwicklungen, einschließlich des Bruchs der Regierungskoalition, erfolgte die Umsetzung allerdings nicht mehr bis zum Jahresende 2024. Infolgedessen bleibt der bisherige Rechtsrahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Geschäftsjahr 2024 bestehen. Eine verpflichtende Berichterstattung nach der CSRD einschließlich erweiterter Prüfungspflichten tritt erst mit der nationalen Umsetzung in Kraft.

Am 26. Februar 2025 wurde durch die EU-Kommission ein Entwurf für ein Vereinfachungspaket der Inhalte der CSRD, der EU-Taxonomie Verordnung sowie der CSDDD („Omnibus Verordnung“) veröffentlicht. Die geplanten Änderungen sind weitreichend und betreffen alle Unternehmen, die in den bisherigen Anwendungsbereich der CSRD fallen. Der Entwurf sieht vor, die Anzahl der zu berichtenden Datenpunkte für große Unternehmen gegenüber der aktuellen Fassung der CSRD um 25% zu reduzieren. Die Inhalte und der Zeitplan der geplanten Omnibus-Verordnung befinden sich aktuell weiterhin in der Entwicklung. Die TAG geht davon aus, dass das Gesetzgebungsverfahren auf EU-Ebene im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen wird.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Diskussion um die Vereinfachung der Anforderungen der CSRD und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit, insbesondere im Hinblick auf Inhalt und Umfang der zukünftig geltenden Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, hat sich der Vorstand der TAG für eine teilweise Anwendung des ersten Sets der ESRS als Rahmenwerk im Sinne des § 289d HGB für die nichtfinanzielle Konzernklärung für das Geschäftsjahr 2024 entschieden.



## Inhaltsverzeichnis der ESRS Angabepflichten

<b>ESRS Angabepflicht</b>	<b>Kapitel</b>
<b>Allgemeine Informationen (ESRS 2)</b>	<b>1</b>
ESRS 2 BP-1 - Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitsberichterstattung	1.1
ESRS 2 BP-2 - Angaben im Zusammenhang mit spezifischen Umständen	1.2
ESRS 2 GOV-1 - Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	1.3
ESRS 2 GOV-2 - Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane befassen	1.4
ESRS 2 GOV-3 - Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistungen in Anreizsysteme	1.5
ESRS 2 GOV-4 - Erklärung zur Sorgfaltspflicht	1.6
ESRS 2 GOV-5 - Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	1.7
ESRS 2 SBM-1 - Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	1.8
ESRS 2 SBM-2 - Interessen und Standpunkte der Interessenträger	1.9
ESRS 2 SBM-3 - Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	1.10
ESRS 2 IRO-1 - Beschreibungen der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	1.11
ESRS 2 IRO-2 - In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmensabgedeckten Angabepflichten	1.12
<b>Umweltinformationen</b>	
<b>Angaben nach Artikel 8 der Verordnung 2020/852 (Eu Taxonomie VO)</b>	<b>2</b>
Ergebnisse der Analyse zur Taxonomiekonformität	2.1
Ergänzende Angaben im Zusammenhang mit den offenzulegenden Informationen	2.2
<b>Klimawandel ESRS E1</b>	<b>3</b>
E1.SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken	3.1
E1.IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen	3.2
E1.SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	3.3
E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz	3.4
E1-2 – Strategien im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	3.5
E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien	3.6
E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	3.7
E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix	3.8
E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	3.9
E1-8 – Interne CO2-Bepreisung	3.10
<b>Ressourcen und Kreislaufwirtschaft ESRS E5</b>	<b>4</b>
E5.IRO-1 in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft (ESRS E5)	4.1
E5.SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken	4.2
E5-1 – Strategien im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	4.3
E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	4.4
E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	4.5
E5-4 – Ressourcenzuflüsse	4.6
E5-5 – Ressourcenabflüsse	4.7
<b>Sozialinformationen</b>	

<b>Arbeitskräfte des Unternehmens ESRS S1</b>	<b>5</b>
S1.SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken	5.1
S1.SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	5.2
S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	5.3
S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	5.4
S1-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	5.5
S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	5.6
S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	5.7
S1-6 Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens	5.8
S1-8 – Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog	5.9
S1-9 – Diversitätskennzahlen	5.10
S1-10 – Angemessene Entlohnung	5.11
S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	5.12
S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	5.13
S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	5.14
<b>Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette ESRS S2</b>	<b>6</b>
S2.SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken	6.1
S2.SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	6.2
S2-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	6.3
S2-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in Bezug auf Auswirkungen	6.4
S2-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette Bedenken äußern können	6.5
S2-4 –Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	6.6
S2-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	6.7
<b>Verbraucher und Endnutzer ESRS S4</b>	<b>7</b>
S4.SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken	7.1
S4.SBM-3 - Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	7.2
S4-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	7.3
S4-2 – Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen	7.4
S4-3 – Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können	7.5
S4-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	7.6
S4-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	7.7
<b>Angaben nach § 289c Abs. 2 Nr. 3 HGB</b>	<b>8</b>
<b>Governance-Informationen</b>	
<b>Unternehmenspolitik ESRS G1</b>	<b>9</b>

G1.SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken	9.1
G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur	9.2
G1-2 – Management der Beziehungen zu Lieferanten	9.3
G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	9.4
G 1-4 – Vorfälle in Bezug auf Korruption oder Bestechung	9.5
G1-6 – Zahlungspraktiken	9.6

### Übersicht der nicht angewendeten ESRS-Datenpunkte

Folgende Datenpunkte des 1. Sets der ESRS wurden nicht in vollständiger Übereinstimmung mit den Anforderungen der ESRS offengelegt:

#### E1 – Klimawandel

- E1-6 Tz. 44 c), 51-55 Scope-3-THG-Bruttoemissionen

Die Scope 3-Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgt in Anlehnung an den GHG Protocol Standard. Eine ESRS-konforme Berichterstattung in Übereinstimmung mit dem GHG Protocol Standard wird voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2025 erfolgen.

## 1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN (ESRS 2)

### 1.1.BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung nach §§ 289b, 315b HGB (im folgenden „Nachhaltigkeitsbericht“) für das Geschäftsjahr 2024 wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Der Konsolidierungskreis stimmt mit dem des Konzernabschlusses überein.

Der Nachhaltigkeitsbericht beinhaltet ebenfalls die Berichterstattung nach § 289c HGB auf Ebene der TAG Immobilien AG. Die TAG Immobilien AG fungiert als Holdinggesellschaft des Konzerns. Die TAG AG hält per 31.12.2024 weniger als 1% der im Konzern ausgewiesenen Renditeliegenschaften, Umweltbelange werden daher nicht separat berichtet. Sofern im Bericht nicht anders gekennzeichnet, gelten die gemachten Angaben darüber hinaus sowohl für die TAG als Konzern, als auch für die TAG Immobilien AG auf Ebene der einzelnen Gesellschaft.

Der Nachhaltigkeitsbericht deckt die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette der TAG ab.

Von der Möglichkeit, bestimmte Angaben zu geistigem Eigentum, Know-how oder Innovationsergebnissen wegzulassen, hat die TAG keinen Gebrauch gemacht. Ebenso wurde von der Ausnahmeregelung des Art. 29a Abs. 3 der Richtlinie 2013/34/EU (Bilanzrichtlinie), wonach keine Angaben zu künftigen Entwicklungen oder Angelegenheiten, die Gegenstand von Verhandlungen sind, gemacht werden müssen, kein Gebrauch gemacht.

Die TAG hat ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2012 veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2024 hat die TAG erstmalig ihre nichtfinanzielle Konzernklärung unter teilweiser Anwendung des ersten Satzes der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) als Rahmenwerk nach § 289d HGB aufgestellt. Die nichtfinanzielle Berichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit den §§ 289c bis 289e HGB, §§315c i.V.m. 289c bis 289e HGB, einschließlich der teilweisen Anwendung des ersten Satzes der ESRS für die nichtfinanzielle Konzernklärung und der EU-Taxonomieverordnung nebst den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten. Für die nichtfinanzielle Erklärung der Konzernmuttergesellschaft TAG Immobilien AG wurde kein Rahmenwerk angewendet. Die Durchbrechung der Stetigkeit im Vergleich zu dem in den Vorjahren angewendeten Rahmenwerk GRI ergibt sich aus der Bedeutung der ESRS, die im Jahr 2024 durch die Europäische Kommission als Berichtsstandard angenommen wurden.

Zur Beschreibung des Geschäftsmodells gemäß § 289c Abs. 1 HGB verweisen wir auf das Kapitel „Überblick und Konzernstrategie“ innerhalb des zusammengefassten Lageberichts. Zur Beschreibung der bedeutsamsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren nach § 289c Abs. 3 Nr. 5 HGB verweisen wir auf das Kapitel „Steuerungssystem“ innerhalb des zusammengefassten Lageberichts. Die Beschreibung der wesentlichen nichtfinanziellen Risiken gemäß § 289c Abs. 3 Nr. 3 und 4 HGB findet sich im Kapitel „Darstellung der Einzelrisiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung“ des zusammengefassten Lageberichts.

## 1.2. BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit spezifischen Umständen

### Schätzungen zur Wertschöpfungskette

Schätzungen zur Wertschöpfungskette kommen in den folgenden Bereichen des Nachhaltigkeitsberichts zur Anwendung:

### Kennzahlen zu Verbräuchen und THG-Emissionen

In die Klimabilanz der TAG, deren Ergebnisse im Kapitel 3.8 E1-5 Energieverbrauch und Energiemix und 3.9 E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen veröffentlicht werden, fließen Schätzungen ein. So werden Hochrechnungen von Energieverbräuchen und Ressourcenmengen (Zu- und Abflüsse) aufgrund unvollständiger Daten verwendet.

Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen auf die hochgerechneten Mengen und Verbräuche werden Emissionsfaktoren verwendet. Sofern verfügbar werden für die zugrunde liegenden Schätzungen öffentlich verfügbare Daten wie etwa vom Umweltbundesamt (UBA) oder der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) verwendet. Im Bereich des Neubaugeschäfts betrifft dies insbesondere die im Rahmen der gemäß der Lebenszyklusanalyse nach EN 15978 anfallenden CO<sub>2</sub>-Emissionen der Herstellungsphase (Phase A1-A3).

Für die Emissionen aus Mieterstromverbräuchen in Deutschland erfolgt eine Schätzung des jährlichen Stromverbrauchs auf Basis einer Auswertung der Anzahl der bei der TAG gemeldeten Bewohner\*innen je Wohnung und vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten.

Die Ermittlung von Treibhausgasemissionen und -mengen im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnungsportfolios in Deutschland erfolgt auf Basis selbst errechneter Emissionsfaktoren je kg bzw. je m<sup>2</sup>. Die Ermittlung erfolgte anhand von Referenzprojekten, die im Geschäftsjahr 2024 durchgeführt wurden und anhand derer die Gesamtemissionen bzw. Mengen (ESRS E5) aus den Bautätigkeiten hochgerechnet wurden. Der aus der Verwendung dieser indirekt ermittelten Parameter resultierende Genauigkeitsgrad wird als mittel eingeschätzt. Insbesondere im Bereich der Bauaktivitäten der TAG sind die einzelfallbezogenen Primärdaten derzeit nicht flächendeckend am Markt verfügbar. Die TAG geht davon aus, dass die Datengrundlage sich zukünftig verbessern wird, wodurch sich der Genauigkeitsgrad der ermittelten Daten in Zukunft erhöhen könnte. Zur detaillierten Beschreibung der im Rahmen der Ermittlung der Daten verwendeten Parameter und Quellen verweisen wir auf unsere Angaben in den themenspezifischen Kapiteln 3.8 E1-5 Energieverbrauch und Energiemix, 3.9 E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen sowie 4.6 E5-4 Ressourcenzuflüsse und 4.7 E5-5 Ressourcenabflüsse.

### Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheit

Nach Einschätzung des Vorstands handelt es sich insbesondere bei den verwendeten Schätzungen im Zusammenhang mit der Treibhausgasbilanz der TAG um Parameter, die einer hohen Messunsicherheit unterliegen. Im Einzelnen sind dies Parameter zur Schätzung von Stromverbräuchen der Mieter\*innen in Deutschland (Scope 3.13) sowie Parameter für im Rahmen der Bautätigkeiten in Polen anfallenden Emissionen je m<sup>2</sup> (Scope 3.1 bzw. Scope 3.2).

Die TAG hat keine Kenntnis über die Stromverbräuche der Mieter\*innen im deutschen Wohnportfolio. Ebenfalls liegen keine Daten über den Energiemix der Mieterstromverbräuche vor. Die verfügbaren Daten in diesem Bereich beschränken sich auf von Dritten erhobene Daten und deren Ableitung von Durchschnittswerten und Emissionsfaktoren, die für einen gesamten Sektor (z.B. Emissionsfaktor Strommix in Deutschland) gelten.

Die im Rahmen Berechnung der Energieverbräuche und Emissionen in Scope 1 und 2 zugrundegelegten Verbrauchsdaten des Geschäftsjahres 2023 wurden unter Berücksichtigung von Bestandsveränderungen für das Geschäftsjahr 2024 hochgerechnet. Die Daten basieren zum Teil auf Schätzungen (Energieausweise).

Im Bereich der Neubautätigkeit verfügbare Daten zu Emissionsfaktoren beschränken sich auf veröffentlichte Studien, die in der Regel Daten für eine bestimmte Auswahl von Gebäuden enthalten und deren Gebäudetyp nicht in jeder Ausprägung mit den Immobilien der TAG deckungsgleich ist. Die Emissionen in diesem Bereich wurden für das Geschäftsjahr 2024 auf der Annahme ermittelt, dass die jährlichen Emissionen aus der Nutzung über die Lebensdauer von 50 Jahren den Emissionen aus der Nutzung vergleichbarer Wohnungen aus dem Vermietungsportfolio in Polen des Geschäftsjahres 2024 entsprechen. Aus dieser geringen Datenverfügbarkeit resultieren Messunsicherheiten in Bezug auf den Aussagegehalt der Treibhausgasbilanz der TAG.

Die verwendeten Emissionsfaktoren wurden auf Basis von Recherchen der TAG in Verbindung mit internen Abstimmungen der jeweils betroffenen Fachbereiche wie beispielsweise der Zentralen Technik, dem Zentralen Einkauf, dem Energiemanagement oder dem Strategischen Immobilienmanagement festgelegt. Grundlage war in diesem Zusammenhang insbesondere eine Abwägung zwischen Aussagegehalt der (wenigen) am Markt verfügbaren Daten unter gleichzeitiger Beachtung der Sicherstellung einer transparenten und nachvollziehbaren Offenlegung der Daten im Nachhaltigkeitsbericht.

Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht 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, die Entwicklung der Datenverfügbarkeit in Bezug auf Treibhausgasemissionen, Auswirkungen des Klimawandels sowie staatliche Gesetzgebungsverfahren zur Offenlegungspflicht von Nachhaltigkeitsinformationen. Insbesondere sind die konkreten Auswirkungen der weiterhin andauernden Finalisierung einer in deutsches Recht überführten Fassung der CSRD und die damit verbundenen Auswirkungen auf Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen derzeit nicht abschließend

abschätzbar. Die in diesem Bericht dargestellten zukunftsgerichteten Informationen sind in diesem Zusammenhang von hoher Unsicherheit geprägt.

### Aufnahme von Informationen mittels Verweis

Zu Verbesserung der Lesbarkeit und der Reduzierung von Redundanzen hat die TAG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Informationen mittels Verweis aufzunehmen. Verweise auf andere Berichtsteile wurden im Zusammenhang mit folgenden ESRS-Angabepflichten aufgenommen:

ESRS Angabepflicht	Titel der Angabepflicht	Verweis
GOV-3	Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	Aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG
GOV-5	Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Kapitel „Risikomanagement“ sowie „Compliance Management“ im zusammengefassten Lagebericht
SBM-3	Beschreibung der wesentlichen Chancen und Risiken, die Einfluss auf die Finanzlage, die finanzielle Leistungsfähigkeit und die Cashflows der TAG haben könnten	Kapitel „Chancen und Risikobericht“ im zusammengefassten Lagebericht
SBM-3	Informationen über die Widerstandsfähigkeit der Strategie und des Geschäftsmodells der TAG in Bezug auf wesentliche IROs	Kapitel „Risikotragfähigkeit“ im zusammengefassten Lagebericht

## 1.3.GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Als Leitungs- und Aufsichtsorgane im Sinne des Nachhaltigkeitsberichts werden der Vorstand sowie der Aufsichtsrat festgelegt. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr aus zwei Mitgliedern, der Aufsichtsrat aus insgesamt sechs Mitgliedern, darunter zwei Arbeitnehmervereiner\*innen. Insgesamt bestanden die Leistungs- und Aufsichtsorgane im Berichtsjahr somit aus acht Mitgliedern. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind alle Vertreter der Anteilseigner im Aufsichtsrat als unabhängig im Sinne der Empfehlung C.7 des DCGK anzusehen. Der Prozentsatz der unabhängigen Mitglieder im Aufsichtsrat lag somit bei 66,7 %.

Die Geschlechtervielfalt als durchschnittliches Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitgliedern lag im Berichtszeitraum sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat bei jeweils 1:1.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TAG verfügen über umfassende Kenntnisse im Bereich der Nachhaltigkeit. Im Aufsichtsrat weist sich durch ihren beruflichen Werdegang und ihr Forschungsgebiet insbesondere Frau Prof. Wellner als Expertin in den Bereichen der Immobilienwirtschaft und Nachhaltigkeit aus, die zum operativen Geschäft der TAG gehören. Dieses Wissen wird kontinuierlich erweitert und aktualisiert, z.B. durch die Teilnahme an Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen zu aktuellen Entwicklungen und Best Practices im Bereich Nachhaltigkeit. Bei Bedarf greift die TAG auf externe Experten und Berater zurück, die spezifisches Fachwissen zu relevanten Nachhaltigkeitsthemen in Bezug auf die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen einbringen können. Diese Experten unterstützen das Unternehmen dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen, die den hohen Anforderungen an nachhaltiges Handeln gerecht werden.

Die Pflicht zur Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts obliegt dem Aufsichtsrat der TAG. Innerhalb des Aufsichtsrats ist die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung dem Prüfungsausschuss zugeordnet. Auf Vorstandsebene ist die Nachhaltigkeitsberichterstattung inkl. der ESG-Ratings dem CFO und Co-CEO Herrn Thiel unterstellt. Frau Hoyer, COO und Co-CEO, ist für das Nachhaltigkeitsmanagement und die operative Umsetzung inkl. der Konzepte und Verfahren zum Umgang mit wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen innerhalb des Unternehmens verantwortlich. Der Vorstand berichtet regelmäßig an den Aufsichtsrat über aktuelle Entwicklungen im Bereich der Nachhaltigkeitsziele der TAG. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden in relevante Entscheidungsprozesse wie zum Beispiel die Festlegung von Nachhaltigkeitszielen eingebunden. Darüber hinaus bestanden im Geschäftsjahr 2024 keine weiteren speziellen Verfahren zum Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der TAG ist eng mit den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens verknüpft. Die Organe stellen sicher, dass die vorhandenen Fähigkeiten und Kompetenzen direkt auf diese Bereiche ausgerichtet sind. Dazu gehört beispielsweise die Fähigkeit, Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu identifizieren und Maßnahmen zur Risikominimierung zu entwickeln sowie Entwicklungschancen zu erkennen und zu nutzen. Die etablierten Governance-Strukturen stellen sicher, dass die strategischen Ziele im Bereich Nachhaltigkeit mit den operativen Fähigkeiten und der Expertise der Institutionen im Einklang stehen.

Damit ist aus Sicht des Vorstands sichergestellt, dass die TAG ihrer Verantwortung als Wohnungsunternehmen gerecht wird und gleichzeitig die Erwartungen der Stakeholder an nachhaltiges Handeln und Wirtschaften erfüllt.

#### **1.4. GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen**

Vorstand und Aufsichtsrat werden regelmäßig über Nachhaltigkeitsthemen informiert. Der Vorstand wird insbesondere durch die Leitung ESG/Sustainability sowie das Strategische Immobilienmanagement und das Nachhaltigkeitskomitee über aktuelle Entwicklungen im Bereich ESG und die Wirksamkeit der beschlossenen Strategien, Maßnahmen, Kennzahlen und Ziele informiert. Darüber hinaus ist der Vorstand eng in die Ratingprozesse und -ergebnisse der ESG-Ratingagenturen eingebunden. Sofern relevant werden Auswirkungen, Risiken und Chancen bei der Überwachung der Strategie der TAG, sowie Entscheidungen über wichtige Transaktionen der Ausgestaltung des Risikomanagementverfahrens berücksichtigt und gegebenenfalls unter Abwägung im Zusammenhang mit u.a. wirtschaftlichen Aspekten Entscheidungen über Kompromisse getroffen. Im Berichtszeitraum haben sich der Vorstand und Aufsichtsrat insbesondere mit folgenden wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen befasst:

- Ergebnisse der Mieterbefragung in Deutschland (Mieterzufriedenheit)
- Dekarbonisierung des Bestandsportfolios in Deutschland
- Fortsetzung des sozialen Engagements der TAG im Rahmen der Förderung sozialer Projekte

#### **1.5. GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme**



Die Mitglieder des Vorstands der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Festvergütung sowie eine variable Vergütung, die teilweise in bar und teilweise in Form von TAG-Aktien ausgezahlt wird. Die fixe Vergütung und die variable Vergütung erfolgen ausschließlich durch die TAG Immobilien AG, eine Vergütung in Tochtergesellschaften findet nicht statt.

- Die variable Vergütung besteht aus den beiden Komponenten Short Term Incentive Plan (STIP) und Long Term Incentive Plan (LTIP). Sowohl im STIP als auch im LTIP sind nicht-finanzielle Ziele (ESG-Ziele) enthalten. Die ESG-Ziele im LTIP umfassen dabei auch die klimabezogene Zielsetzung der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen innerhalb des deutschen Portfolios um 10% (Gewichtung: 40%). Im STIP bemisst sich die Erreichung des nicht-finanziellen Ziels auf Grundlage der Risikobewertung durch die externe ESG-Rating-Agentur Sustainalytics:
  - „Risiko vernachlässigbar“: Vergütung von TEUR 25
  - „Risiko gering“: Vergütung von TEUR 15
  - „Risiko mittel“: Vergütung von TEUR 5
  - „Risiko hoch“ oder „Risiko schwerwiegend“: keine Vergütung

Die ESG-Ziele werden vom Aufsichtsrat jedes Jahr für die nächste LTIP-Periode, d.h. für die nächsten vier Jahre, festgelegt. Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat beinhaltet keine variablen Vergütungsbestandteile.

Zur weiteren Beschreibung der Vergütungs- und Anreizsysteme des Vorstands und des Aufsichtsrats inkl. der nachhaltigkeitsbezogenen Leistungen verweisen wir auf die Angaben im Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG – Abschnitt Variable Vergütung) innerhalb des zusammengefassten Lageberichts.

### 1.6. GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht darüber, an welchen Stellen des Berichts sich die Kernelemente der Sorgfaltspflicht (implementierte Prozesse zur Identifikation von Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen) befinden.

Kernelement	Verweis auf Nachhaltigkeitsbericht
Einbindung von Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2 GOV-2, ESRS 2 GOV-3, ESRS 2 SBM-3
Einbindung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	ESRS 2 GOV-2, ESRS 2 SBM-2: <i>Interessen und Standpunkte der Interessenträger</i> , ESRS 2 IRO-1, ESRS 2 MDR-P, <i>themenbezogene ESRS S1-2 sowie S2-2 und S4-2</i>
Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS 2 IRO-1, ESRS 2 SBM-3
Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	ESRS 2 MDR-A, <i>themenbezogene ESRS E1-3, E5-2, S1-4 sowie S2-4 und S4-4</i>
Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	ESRS 2 MDR-M, ESRS 2 MDR-T, <i>themenbezogene ESRS E1-4, E5-3, S1-5 sowie S2-5 und S4-5</i>

### 1.7. GOV-5 Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Zur Beschreibung des konzernweit implementierten Risikomanagementsystems einschließlich der verwendeten Ansätze zur Risikobewertung, der Beschreibung der identifizierten wesentlichen Risiken und Minderungsstrategien sowie der Berichterstattung an die Leitungs- und Aufsichtsorgane verweisen wir auf die Kapitel Risikomanagement im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024. Zur Beschreibung des eingerichteten Internen Kontrollsystems (IKS) verweisen wir auf das Kapitel Compliance Management im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024.

Die Verantwortung über das eingerichtete Kontrollsystem mit Bezug auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung obliegt dem Vorstand der TAG. Das Kontrollsystem trägt dazu bei, sicherzustellen, dass die Organisation und Prozesse der Nachhaltigkeitsberichterstattung ordnungsgemäß eingerichtet sind, und unterstützt den optimalen Ablauf der Unternehmensprozesse. Bezogen auf das Berichtsjahr 2024 hat die TAG noch kein umfassendes IKS für die Nachhaltigkeitsberichterstattung implementiert. Im Laufe des Geschäftsjahres 2025 soll die Nachhaltigkeitsberichterstattung sukzessive in das bestehende IKS integriert werden. Die Ergebnisse der Risikobewertung und die internen Kontrollen in Bezug auf das Verfahren der Nachhaltigkeitsberichterstattung sind integraler Bestandteil der einschlägigen internen Funktionen und Prozesse inkl. der Berichtsprozesse.

Als wesentliche Risiken im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung wurden grundsätzlich zwei operationelle Risiken identifiziert:

- Falsche Angaben im Nachhaltigkeitsbericht

Die im Nachhaltigkeitsbericht enthaltenen Daten können z. B. durch fehlerhafte Datenübernahme von den tatsächlichen Daten abweichen und somit fehlerhaft sein. Um dieses Risiko zu minimieren, hat die TAG im Zusammenhang mit der Datenerhebung und der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts vorgelagerte und nachgelagerte interne Kontrollen implementiert. Bei den vorgelagerten Kontrollen handelt es sich im Wesentlichen um Vieraugenprinzipien, die eine korrekte und vollständige Datenübermittlung sicherstellen. Die nachgelagerten Kontrollen umfassen im Wesentlichen Plausibilitätsprüfungen der erstellten Inhalte durch den Fachbereich ESG, welcher dem CFO und Co-CEO unterstellt ist, sowie durch den Vorstand. Sofern im Rahmen der internen Kontrollen Auffälligkeiten identifiziert werden, werden diese mit den involvierten Fachbereichen analysiert und die Berichtsinhalte gegebenenfalls angepasst. Die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts erfolgt zentral in einem dezidierten Tool, welches die gemeinsame und fachbereichsübergreifende Bearbeitung der einzelnen Berichtsanforderungen ermöglicht und Veränderungen transparent darstellt.

- Fehlende Angaben im Nachhaltigkeitsbericht

Es besteht das Risiko, dass der Nachhaltigkeitsbericht nicht alle für die Stakeholder wesentlichen Themen enthält. Um dieses Risiko zu minimieren, hat die TAG Verfahren und Prozesse implementiert, die eine vollständige und korrekte Wesentlichkeitsanalyse sicherstellen sollen. Diese Prozesse beinhalten insbesondere die übergeordnete Integration des ESG-Bereichs in die Erstellung der Wesentlichkeitsanalyse, den Einbezug der relevanten Fachbereiche sowie die Diskussion und Freigabe der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse durch den Vorstand.

## 1.8. SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Das Geschäftsmodell der TAG in Deutschland ist auf die langfristige Bewirtschaftung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum ausgerichtet. 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 MMI wird die Fernseh- und Multimediaversorgung der Mieter\*innen unterstützt und das Angebot im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung erweitert. Das Energiemanagement ist in der Tochtergesellschaft Energie Wohnen Service (EWS) gebündelt und umfasst die gewerbliche Wärmelieferung und Wärmeversorgung in den konzerneigenen Beständen, um das Energiemanagement zu optimieren. Mittelfristig sollen diese Services weiter ausgebaut und um neue Servicedienstleistungen für Mieter\*innen ergänzt werden.

Die Investitionen der TAG in Deutschland erfolgen 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 Marktkennntnis beim Erwerb neuer Portfolios von wesentlicher Bedeutung. Die Erweiterung der Geschäftstätigkeit

nach Polen begann 2020 mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“), einem Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau. Der Erwerb der ROBYG S.A. mit Sitz in Warschau („ROBYG“) vergrößerte die Plattform der TAG zur Entwicklung von Wohnungen für den eigenen Bestand in den bestehenden Regionen Breslau, Posen und insbesondere der Dreistadt und ermöglichte auch einen umfassenden Markteintritt in Warschau. Gleichzeitig erweiterte die TAG hiermit ihr Geschäftsmodell um die Entwicklung von Wohnungen für den Verkauf.

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG sieht den Aufbau eines Bestandsportfolios von ca. 10.000 Mietwohneinheiten in Polen bis Ende des Jahres 2028 vor. Daneben sollen auch die schon bestehenden Verkaufsaktivitäten in Polen weiter fortgesetzt werden, um aus den dort erzielten Liquiditätsüberschüssen das weitere Wachstum des Vermietungsportfolios zu unterstützen. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Zum 31.12.2024 beschäftigte die TAG in Deutschland 1.312 Mitarbeiter\*innen und in Polen 413 Mitarbeiter\*innen. In Polen beschäftigte die TAG neben diesen angestellten Mitarbeiter\*innen auch nicht angestellte Beschäftigte, die als natürliche Personen Dienstleistungen für Unternehmen der TAG-Gruppe erbringen (Associates). Im Rahmen der Finanzberichterstattung werden sie in die Mitarbeiterangaben einbezogen.

In der Muttergesellschaft des Konzerns, der TAG Immobilien AG, waren zum Stichtag 630 Mitarbeiter\*innen beschäftigt.

Die TAG hat ihre Nachhaltigkeitsziele in ökonomische, soziale und ökologische Ziele unterteilt.

Das ökonomische Ziel besteht in der Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit auf der Basis des langfristig ausgerichteten Geschäftsmodells – der erfolgreichen Bewirtschaftung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland sowie des Wohnungsneubaus zur Vermietung und zum Verkauf in Polen. Das Kerngeschäft der TAG ist auf langfristigen ökonomischen Erfolg, solides Wachstum und Stabilität ausgerichtet. Dafür wollen wir den Wert unserer Immobilien erhalten und steigern. Auf diese Weise soll eine positive Ergebnisentwicklung sichergestellt werden. Eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung (Corporate Governance) ist die Basis für diesen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Den Aktionär\*innen der TAG Immobilien AG sollen attraktive Renditen und den Fremdkapitalgebenden eine möglichst risikoarme Verzinsung ihres Kapitals gesichert werden.

Die sozialen Ziele sind insbesondere auf die Mieter\*innen und Mitarbeiter\*innen ausgerichtet. Den Mieter\*innen aus unterschiedlichen sozialen Schichten soll zur Steigerung ihrer Zufriedenheit bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Sie sollen langfristig ein gesichertes Zuhause und einen guten Service erhalten. Zudem stehen die Fortführung des sozialen und gesellschaftlichen Engagements und die Erhöhung der Lebensqualität in den Wohnquartieren der TAG im Fokus. Für die Mitarbeiter\*innen will die TAG ein attraktiver Arbeitgeber sein, optimale Arbeitsbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten bieten und Eigenverantwortung, Mitbestimmung und Teilhabe fördern. Außerdem ist wichtig, den Mitarbeiter\*innen und nachfolgenden Generationen sichere Arbeitsplätze zu bieten und ihre Zufriedenheit mit der TAG als Arbeitgeber zu steigern. Im Bereich der Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette besteht darüber hinaus das Ziel Arbeitsunfälle auf den Baustellen der TAG in Polen zu verhindern.

Im Rahmen der langfristigen Dekarbonisierungsstrategie für das deutsche Bestandsportfolio hat die TAG ihre ökologischen Zielsetzungen für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 konkretisiert. Sie arbeitet kontinuierlich daran, das Immobilienportfolio klimafreundlicher zu gestalten und die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern, indem weniger Ressourcen verbraucht werden, der Einsatz von Ressourcen optimiert und die Energieeffizienz des Portfolios weiter verbessert werden. Durch die umweltfreundliche Bestandsbewirtschaftung wird ein Beitrag zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand geleistet. Eine besondere Herausforderung stellt hierbei die Vereinbarkeit der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen mit den angestrebten Emissionsreduktionen dar. Daneben ist es im Rahmen des nachhaltigen Ressourcenmanagements ein Ziel, die Materialeffizienz durch eine ganzheitliche Betrachtung der Materialflüsse nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft zu steigern.

Zur detaillierten Beschreibung der Zielsetzungen verweisen wir auf die Ausführungen in den Kapiteln 3.7 E1-4 Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, 4.5 E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft, 5.7 S1-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen] sowie 6.7 S2-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen in Bezug auf Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette und 7.7 S4-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chance.]

Das Geschäftsmodell der TAG in Deutschland ist auf die Bestandsbewirtschaftung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum ausgerichtet.

Die für die relevanten Beschaffungsprozesse notwendigen Lieferantenbeziehungen steuert der Zentrale Einkauf. Einzelaufträge können auch dezentral erteilt werden. Im Zentralen Einkauf werden die Bedarfe im gesamten Konzern ermittelt und nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten am Markt platziert. Die Beschaffung erfolgt über Rahmenverträge, in die Compliance-Anforderungen und Nachhaltigkeitsstandards integriert sind. In den meisten Fällen werden unsere Bau-Dienstleistenden im Rahmen der Leerwohnungsherrichtung und Teilinstandhaltung zusätzlich an ein Onlineportal angeschlossen. Die Leistungen unserer Lieferanten bewerten wir regelmäßig. Die primäre Bewertung nach wirtschaftlichen Kriterien und Nachhaltigkeitsaspekten nimmt der Zentrale Einkauf vor. Unser Dienstleistungsmonitoring bildet die zweite Beurteilungsebene. Dabei können zum einen unsere Mieter\*innen die Leistung unserer Nachunternehmer\*innen bewerten, zum anderen findet eine Einschätzung durch unsere Mitarbeiter\*innen statt. Außerdem erfolgt ein kontinuierliches Controlling der Rahmenverträge, wobei unter anderem Prüfzeugnisse, Qualitäts- und Controllingberichte ausgewertet werden.

In Polen besteht das Geschäftsmodell der TAG aus der Immobilienentwicklung für die Vermietung sowie für den Verkauf. Das Geschäftsmodell wird über die beiden Tochtergesellschaften ROBYG und Vantage abgebildet. Beide Unternehmen streben danach, Synergien zu schaffen und Managementkompetenzen und ausgewählte operative Funktionen zu bündeln. Durch die Bündelung von Kompetenzen erweitert die ROBYG-Gruppe ihre Geschäftstätigkeit auf den institutionellen Mietmarkt, und die Vantage-Gruppe erhält Unterstützung beim Bau und Verkauf von Wohnungen. Wesentliche Inputfaktoren in Polen stellen das für die Entwicklung notwendige Kapital sowie das

entsprechende Humankapital in Form von fachkundigen Mitarbeiter\*innen und einer ordnungsgemäß eingerichteten Organisationsstruktur dar.

Die relevanten Entwicklungsprozesse beginnen mit einer Marktanalyse und dem Erwerb des entsprechenden Baulands und der damit verbundenen Erstellung benötigter Architektenarbeiten sowie dem Einholen von Baugenehmigungen. Nach der Bauphase, welche unter Einbezug von General- und Subunternehmen durchgeführt wird, werden die fertiggestellten Wohnungen an die jeweiligen Käufer\*innen übergeben bzw. auf dem polnischen Markt zur Vermietung angeboten.

Der Fokus der TAG ist aktuell und zukünftig die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum zu angemessenen Preisen für die Mieter\*innen. Durch die Beachtung ökologischer Vorgaben und die Einhaltung technischer Richtlinien wird ihre Gesundheit auch zukünftig bestmöglich geschützt. Dazu zählt auch die Gestaltung lebenswerter Nachbarschaften. Zum guten Wohnen gehört nach unserem Verständnis mehr als nur das Leben in den eigenen vier Wänden. Daher leistet die TAG mit verschiedenen Maßnahmen im Rahmen der Quartiersentwicklung einen Beitrag, damit lebenswerte Nachbarschaften entstehen. Die Mieter\*innen sollen sich in den Wohnquartieren wohl- und sicher fühlen. Außerdem beteiligt sich die TAG am Ausbau multimodaler und umweltfreundlicher Mobilitätsangebote in den Quartieren. Die TAG ist für ihre Mieter\*innen und Mietinteressent\*innen gut erreichbar und Informationen sind leicht und schnell verfügbar. Den Mieter\*innen wird ein schneller Service und hohe Qualität geboten mit dem Ziel, möglichst viele Dienstleistungen im eigenen Unternehmen selbst zu erbringen. Zum Angebot zählen unter anderem Hausmeister- und Handwerkerleistungen, Multimedia-, Mobilitäts- und Smart-Home-Angebote sowie das Energiemanagement.

Mit diesem Geschäftsmodell sichert die TAG auch verlässliche Einkünfte und attraktive Renditen für ihre überwiegend langfristig orientierten nationalen und internationalen Investoren.

In Polen besteht das Ergebnis unserer Tätigkeiten darüber hinaus in der Fertigstellung und der Übergabe verkaufter Wohnungen, die zu einer entsprechenden Umsatzrealisierung in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung führen.

Die TAG positioniert sich im Zentrum der Wertschöpfungskette, indem sie als Eigentümer, Verwalter und Entwickler von Wohnimmobilien agiert. Das Unternehmen ist für den gesamten Lebenszyklus der im Besitz befindlichen Immobilien verantwortlich, von der Planung und Entwicklung über den Betrieb bis hin zur Modernisierung und Instandhaltung. Die Beziehungen zu den Lieferanten und Dienstleistern sind langfristig und von strategischer Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Gewährleistung von Qualität und Effizienz in den Bau- und Instandhaltungsprozessen. Zu den Vertriebspartnern und Endnutzern pflegt die TAG eine enge Beziehung, die auf Kundenzufriedenheit und Servicequalität ausgerichtet ist.

#### **Vorgelagerte Wertschöpfungskette:**

Lieferanten:

- Bauunternehmen: wir arbeiten insb. in Polen eng mit Bauunternehmen zusammen, die für den Bau neuer Wohnanlagen oder die Modernisierung und Sanierung bestehender Immobilien verantwortlich sind. Dies umfasst sowohl große Baukonzerne als auch spezialisierte Handwerksbetriebe.

- **Materiallieferanten:** Diese liefern die benötigten Baumaterialien, von Rohstoffen wie Beton und Stahl bis hin zu Installationsmaterialien für Sanitär-, Heizungs- und Elektroarbeiten. Zu den Lieferanten gehören oft große Bau- und Baustoffhändler.
- **Energielieferanten:** Ein wichtiger Bestandteil der vorgelagerten Kette sind die Energieversorger, die die notwendigen Ressourcen für den Betrieb und die Modernisierung von Heizungs- und Energieanlagen liefern.

Dienstleister:

- **Planungs- und Ingenieurbüros:** Diese unterstützen bei der Planung und Durchführung von Bauprojekten, insbesondere im Bereich der Energieeffizienz und nachhaltigen Stadtentwicklung.
- **Facility Management:** Dienstleistungen für die laufende Instandhaltung und Pflege der Immobilien sind ebenfalls entscheidend.

### **Nachgelagerte Wertschöpfungskette**

Vertriebskanäle:

- **Direkter Vertrieb:** Die Vermietung von Wohnungen erfolgt in der Regel direkt an die Endnutzer über eigene Vertriebswege und Plattformen.
- **Makler und Vermittler:** In einigen Fällen arbeitet die TAG auch mit Immobilienmaklern zusammen, um die Vermietung oder den Verkauf von Immobilien zu unterstützen.

Endnutzer:

- **Mieter\*innen/Käufer\*innen:** Die Hauptkunden der TAG sind die Mieter\*innen, die in den verwalteten Wohnanlagen leben sowie insb. in Polen Wohnungskäufer\*innen.
- **Kommunen und staatliche Stellen:** In einigen Fällen arbeitet die TAG eng mit öffentlichen Stellen zusammen, insbesondere bei der Entwicklung von sozialem Wohnungsbau oder in öffentlich-privaten Partnerschaften.

## **1.9.SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger**

Zu den wichtigsten Interessenträgern der TAG gehören die Mieter\*innen, Käufer\*innen und Mitarbeiter\*innen, Geschäftspartner und Lieferanten, Aktionäre inkl. Banken, Finanzierungspartner und Analysten, Kooperationspartner wie Vereine sowie die Kommunalpolitik und Verbände. Ihre Sichtweisen sind wesentlich für den Geschäftserfolg der TAG.

Die Mieter\*innen werden vielfältig in die Strategie und das Geschäftsmodell einbezogen, da ihre Zufriedenheit wesentlich für den Geschäftserfolg der TAG ist. An den Standorten stehen in den Mieterbüros persönliche Ansprechpartner\*innen zur Verfügung. Per Brief, Telefon, E-Mail, Mieter-App oder mit dem Onlineformular auf der Website der Wohnmarke sowie über soziale Medien können die Mieter\*innen Kontakt mit der TAG aufnehmen. Das

Kundenmanagement ist zentral aufgestellt, um eine gute Erreichbarkeit für unsere Mieter\*innen und eine schnelle Bearbeitung ihrer Anliegen zu ermöglichen. Über die Mieter-App ist in Deutschland eine Rückmeldung zum Kundenservice möglich. An den Hauptstandorten bietet die TAG zudem Wohnraumberatungen an. Schwerpunkte sind die Themen Seniorenwohnen und Servicewohnen. Unsere Mieter\*innen können bei uns auch eine Sozialberatung in Anspruch nehmen. Neu- und Bestandsmieter\*innen haben außerdem die Möglichkeit, Musterwohnungen oder Schauräume zu besichtigen. Alle drei Jahre wird eine bestandsweite Mieterbefragung durchgeführt, um die Zufriedenheit mit der TAG als Vermieter und Wünsche rund ums Thema Wohnen zu ermitteln.

Mit dem Eintritt der TAG ins Projektentwicklungsgeschäft in Polen sind die Käufer\*innen der Wohnungen ein weiterer wichtiger Interessenträger. Unser Kundenservice steht den Käufer\*innen bei allen Themen vom Verkauf über die Betreuung bis hin zum Aftersales-Service und der Übernahme der Immobilie zur Verfügung. Um zu ermitteln, wie zufrieden die Kund\*innen mit dem Service sind, wird während und nach jedem Wohnungsverkauf eine Kundenzufriedenheitsumfrage durchgeführt. Die Ergebnisse der Zufriedenheitsumfragen nutzt die TAG zur kontinuierlichen Optimierung von Prozessen und Dienstleistungen.

Der kontinuierliche Austausch mit den Mitarbeiter\*innen ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur. Für die Mitarbeiter\*innen gibt es eine Vielzahl von Mitwirkungsmöglichkeiten. Um unsere Mitarbeiter\*innen zu informieren und den teamübergreifenden Austausch zu fördern, nutzt die TAG verschiedene Kommunikationskanäle. Etablierte Informationsformate sind das Intranet, E-Mail-Verteiler, Broschüren und Flyer. Projektgruppen bieten Gelegenheit zum standort-, fach- und hierarchieübergreifenden Austausch. Die einzelnen Teams kommen zudem regelmäßig zu Teambesprechungen und Jours fixes zusammen. An den Standorten und in den Teams ermutigen wir unsere Mitarbeiter\*innen, ihre Anliegen aktiv anzusprechen. Um Rückmeldungen unserer Mitarbeiter\*innen zu erhalten, nutzen wir das jährliche Personalgespräch und regelmäßige Mitarbeiterbefragungen. Die regionalen Betriebsräte und der Gesamtbetriebsrat tauschen sich in regelmäßigen Intervallen zu aktuellen Themen an den Standorten und im Konzern aus. Unternehmensrelevante Informationen werden mit Führungskräften und dem Vorstand besprochen. Darüber hinaus erfolgt eine Einbeziehung der Mitarbeiter\*innen im Rahmen von Projektgruppen und Themenworkshops. Teamveranstaltungen, Ideen-Workshops und gemeinsame Feste oder Sportwettbewerbe bieten zusätzlich Gelegenheit, miteinander ins Gespräch zu kommen.

Mit Aktionären, Investoren, Banken und Analysten steht die TAG in regelmäßigem Austausch. Der persönliche Austausch findet insbesondere auf internationalen Konferenzen, bei Roadshows und Property-Touren, bei der jährlichen Hauptversammlung sowie bei den regelmäßigen Banken- und Kapitalmarkttagen statt. Im Rahmen der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung der Bestände arbeitet die TAG eng mit den Lieferanten und Dienstleistenden zusammen. Mit unseren handwerklichen, kaufmännischen und weiteren Partnern pflegen wir in der Regel langjährige Beziehungen. Der direkte Kontakt mit den TAG-Ansprechpartner\*innen findet persönlich vor Ort, telefonisch oder per E-Mail statt. Die Anbindung an die externen Partnern wird laufend über die Optimierung digitaler Prozesse, sowohl durch den Fachbereich Zentraler Einkauf als auch im Rahmen des konzernweiten Digitalisierungsprojekts „Mission Zukunft“ verbessert.

Im Rahmen der Mieterbetreuung und des Quartiersmanagements ist die TAG direkt und persönlich vor Ort. Mit unserem Quartiersmanagement streben wir sozial ausgewogene und lebenswerte Nachbarschaften an. Deshalb unterstützt die TAG an ihren Standorten lokale Initiativen und Interessenvereinigungen sowie Vereine und soziale Einrichtungen. So



führen wir Aktionen und Veranstaltungen in unseren Quartieren vor Ort durch, etwa in Aktiv-Treffs oder in Begegnungszentren.

Als eines der größten privaten Wohnungsunternehmen in Deutschland stehen wir auch im Fokus von lokaler Politik, Verbänden und Stadtentwicklung. In immobilienwirtschaftliche Themen werden wir aktiv einbezogen. An unseren Hauptstandorten ermöglichen wir Politiker\*innen die Besichtigung unserer Quartiere. Diese Vor-Ort-Termine nutzen wir zum Austausch zu wohnungspolitischen Themen. Außerdem nehmen wir aktiv an Stadtteilkonferenzen und Gesprächen am runden Tisch zum Thema Wohnen teil. Bei der Umsetzung unserer Neubauprojekte in Polen arbeiten wir mit den jeweiligen Kommunen vor Ort für die Erweiterung und den Ausbau der Infrastruktur, z.B. Zufahrtsstraßen, Fahrradstraßen und -stellplätze sowie Ladestationen für E-Fahrzeuge oder Grünanlagen, zusammen.

Soweit im Rahmen der Identifizierung der wesentlichen IROs Interessen und Standpunkte unserer wichtigsten Interessenträger analysiert wurden, sind diese aus Sicht der TAG nachvollziehbar. Ergebnisse aus diesen Analysen werden grundsätzlich in der Geschäftspolitik und sofern relevant in unserer Strategie und unserem Geschäftsmodell berücksichtigt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden darüber hinaus im Rahmen der regelmäßigen Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen über relevante Interessen und Standpunkte der Stakeholder informiert.

#### **Angaben nach ESRS 2 SBM-2 in Bezug auf Arbeitskräfte des Unternehmens (ESRS S1)**

Der kontinuierliche Austausch mit Mitarbeiter\*innen ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur der TAG. Ein Augenmerk liegt hier auf der Sicherstellung ihrer Unversehrtheit. Daher setzen wir auf die aktive Mitwirkung unserer Mitarbeiter\*innen auf allen Unternehmensebenen und eine offene Kommunikation zu allen wesentlichen Themen der Unternehmensentwicklung. Die Einbeziehung der Belegschaft in für die Strategie der TAG wesentliche Themen erfolgt in konzernweiten Projekten. Jeder Mitarbeitende kann sich für die Mitarbeit in den Projekten bewerben, so dass die Interessen und Anforderungen aus verschiedenen Fachbereichen und Regionen inklusive der Wahrung arbeitnehmerbezogener Menschenrechte berücksichtigt werden. In den Projekten sind feste Projektverantwortliche definiert, um die diversen konzernweiten Projekte und Ideen optimal zu koordinieren. In ihrer Arbeit stimmen sich die Projektverantwortlichen regelmäßig mit dem zuständigen Vorstand ab. Unternehmensweite Umfragen ergänzen die Einbeziehung der Mitarbeitenden.

Nach Einschätzung des Vorstands sind die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten Auswirkungen auf die eigenen Mitarbeiter grundsätzlicher Natur und stehen nicht spezifisch im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der TAG.

Darüber hinaus ist die gesetzliche betriebliche Mitbestimmung sowohl über ein Engagement im Betriebsrat als auch über die Vertretung im Aufsichtsrat möglich. Dem Aufsichtsrat gehören zwei Arbeitnehmervorteiler\*innen an. Zudem haben die Mitarbeitenden stets die Möglichkeit, Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten und bei Bedarf ein individuelles Gespräch mit ihrer Führungskraft zu führen. Auch die Personalabteilung und der Betriebsrat stehen stets für Fragen und Anliegen der Mitarbeiter\*innen zur Verfügung.

#### **Angaben nach ESRS 2 SBM-2 in Bezug auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette (ESRS S2)**

Faire, ressourcenschonende und sozialverträgliche Beschaffungspraktiken sind integraler Bestandteil unserer Geschäftsstrategie und Beschaffungspolitik und in der Menschenrechtserklärung der TAG verankert. Wir bekennen uns zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte und verpflichten uns dabei auf der Grundlage der Allgemeinen

Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen und der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) sowie den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen sowie der acht Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO).

Bei der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände sowie im Neubaugeschäft in Polen arbeiten wir eng mit Lieferanten und Dienstleistenden zusammen. In unserem Geschäftspartnerkodex sind Anforderungen und grundlegende Prinzipien an unsere Geschäftspartner\*innen für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit unter Beachtung der relevanten gesetzlichen Regelungen und ethischen Standards formuliert. Die TAG erwartet von ihren Geschäftspartner\*innen, dass sie sich regelkonform und ethisch einwandfrei verhalten, die festgelegten Prinzipien der Zusammenarbeit beachten und sich dafür einsetzen, dass diese Grundsätze auch von ihren Geschäftspartner\*innen eingehalten werden.

#### **Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger**

Die Mieter\*innen und Käufer\*innen unserer Wohnungen stellen für die TAG als Wohnungsunternehmen eine der wichtigsten Interessengruppen dar. Ihre Interessen und Bedürfnisse sind ein wesentlicher Teil unserer Geschäfts- und Nachhaltigkeitsstrategie. Daher stehen wir in einem intensiven Dialog mit ihnen und binden sie durch verschiedene Informations- und Kommunikationsformate ein. Eine hohe Mieter- bzw. Kundenzufriedenheit sowie kontinuierliches nachbarschaftliches Engagement durch soziale Projekte in unseren Quartieren in den von der TAG bewirtschafteten Regionen sind zentrale Bausteine im Bereich Soziales („S“). Zur detaillierten Beschreibung der Verfahren zum Einbezug der Interessen, Standpunkte und Rechte unserer Kund\*innen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Kapitel 7.4 S4-2 Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen

### **1.10. SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell**

Die identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen ergeben sich vor allem im Bereich der vorgelagerten Wertschöpfungskette wie etwa beim Neubau von Wohnungen in Polen oder der Instandhaltung des Bestandsportfolios in Deutschland sowie im Rahmen der eigenen Tätigkeit der TAG durch die aktive Bestandsbewirtschaftung und Beschäftigung der Mitarbeiter\*innen der TAG. Hierbei wurden kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizonte betrachtet

Zur Beschreibung der im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen verweisen wir auf die jeweiligen themenspezifischen Kapitel innerhalb dieses Nachhaltigkeitsberichts.

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse werden im Rahmen der Unternehmensstrategie berücksichtigt. Sofern aus Sicht des Vorstands Anpassungen der Strategie der TAG notwendig sind, werden diese im Rahmen des Strategieprozesses analysiert und umgesetzt. Im Berichtszeitraum waren aus Sicht des Vorstands keine Anpassungen notwendig. Der zukünftige Einfluss der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen wird derzeit ebenfalls als gering eingeschätzt, Änderungen an der Strategie oder dem Geschäftsmodell sind vor diesem Hintergrund aktuell nicht erkennbar.

Zur Beschreibung der Risiken und Chancen, die eine wesentliche Auswirkung auf die Finanzlage, die finanzielle Leistungsfähigkeit und die Cashflows der TAG haben könnten, verweisen wir auf das Kapitel Chancen und Risikobericht im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024.

Zur Beschreibung der Analyse der Widerstandsfähigkeit der TAG in Bezug auf die identifizierten wesentlichen Auswirkungen und Risiken verweisen auf das Kapitel Risikomanagement – Einzelrisiken im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024.

Zur Darstellung der identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken verweisen wir auf die Angaben zu SBM-3 in den themenspezifischen Kapiteln.

### **1.11. ESRS 2 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen**

Die TAG hat ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2012 veröffentlicht. Auch die bisherigen Nachhaltigkeitsberichte basierten auf einer Analyse der für die TAG wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte. Die bisherige Wesentlichkeitsanalyse wurde im Rahmen einer Analyse der wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impacts, Risiks, Opportunities; IROs), der doppelten Wesentlichkeitsanalyse i. S. d. ESRS 1 neu gefasst. Die Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse umfasst die gesamte Geschäftstätigkeit der TAG und erfolgte für die zwei Tätigkeitsschwerpunkte der Bestandsentwicklung in Deutschland und Projektentwicklung in Polen unabhängig voneinander. Für diese Zwecke identifizierte Expertengruppen, jeweils bestehend aus den ESG-Teams sowie den jeweiligen relevanten Fachbereichen, führten die Analyse mit Unterstützung externer Berater auf Grundlage der qualitativen Merkmale von Informationen in Anlage B zu ESRS 1 sowie den jeweiligen begleitenden Informationen in den einzelnen ESRS durch. Einbezogen wurden auch Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange, Sozialbelange, die Achtung der Menschenrechte sowie die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Im ersten Schritt wurde eine Stakeholderanalyse durchgeführt und die Liste der Stakeholder des bisherigen Nachhaltigkeitsberichts granular erweitert. Dabei standen Expert\*innen der TAG Deutschland und der polnischen Tochtergesellschaften stellvertretend für die relevanten Stakeholdergruppen. Durch deren Nähe zu und dem engen Austausch mit den relevanten Stakeholdern haben sie einen guten Einblick in deren Interessenlagen. Aus diesem Grund konnte auf eine externe Stakeholderbefragung verzichtet werden. Die Analyseergebnisse der TAG Deutschland und polnischen Tochtergesellschaften wurden anschließend zusammengeführt.

In einem zweiten Schritt wurden die Impact Materiality, also die Inside-Out-Perspektive und die Financial Materiality, also die Outside-In-Perspektive analysiert. Dabei wurde in der Dimension unterschieden, ob es sich um ein IRO auf Unternehmensebene, auf Portfolioebene oder beides handelt.

Im Rahmen der Impact Materiality wurden die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit der TAG auf die jeweiligen betroffenen Geschäftsfelder in Bezug auf Umwelt, Mensch und/ oder Gesellschaft betrachtet. Sie wurden beurteilt in Hinblick auf

- Art der Auswirkungen: tatsächlich oder potenziell
- Ursache der Auswirkungen: direkt vom Unternehmen verursacht oder von der Geschäftstätigkeit beeinflusst

- Verortung: innerhalb des Unternehmens oder in der vorgelagerten bzw. nachgelagerten Wertschöpfungskette
- Zeithorizont der Auswirkungen: kurzfristig als bis zu einem Jahr, mittelfristig als über ein Jahr bis fünf Jahre und langfristig als mehr als fünf Jahre.

Dimensionen zur Bewertung waren das Ausmaß, der Umfang, die Unabänderlichkeit und die Eintrittswahrscheinlichkeit. Die Bewertungsskalen lagen für Ausmaß, Umfang und Abänderlichkeit jeweils zwischen 0 und 5 bzw. 1 und 4 für die Eintrittswahrscheinlichkeit:

Ausmaß	Umfang	Unabänderlichkeit	Wahrscheinlichkeit des Eintretens
5 - sehr hohe Auswirkung	5 - Globaler Wirkungsbereich	5 - Nicht zu beheben	
4 - Hohe Auswirkung	4 - Weitreichender Umfang	4 - Sehr schwierig/ langfristig zu beheben	4 - Sehr wahrscheinlich (Faktor 1)
3 - Moderate Auswirkung	3 - Moderater Umfang	3 - Schwierig/ mittelfristig zu beheben	3 - Wahrscheinlich (Faktor 0,85)
2 - Geringe Auswirkung	2 - Konzentrierter Umfang	2 - Mit Zeit und Kostenaufwand zu beheben	2 - Unwahrscheinlich (Faktor 0,7)
1 - Sehr geringe Auswirkung	1 - Limitierter Umfang	1 - Relativ einfach/ kurzfristig zu beheben	1 - sehr unwahrscheinlich (Faktor 0,65)
0 - Keine Auswirkung	0 - Keine Auswirkung	0 - Sehr einfach zu beheben	

Die quantitative Einstufung der Auswirkungen ergibt sich aus dem Produkt des Schweregrads (Summe von Ausmaß, Umfang und Unabänderlichkeit) und im Falle potenzieller Auswirkungen der Wahrscheinlichkeit. Hieraus ergibt sich ein Wert zwischen 0 und 15. Ab einer Einstufung von 8 werden Auswirkungen als wesentlich im Sinne der doppelten Wesentlichkeit für den Nachhaltigkeitsbericht angesehen.

Im Falle einer möglichen negativen Auswirkung auf die Menschenrechte wurde der Schweregrad vorrangig zur Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt.

Die quantitative Bewertung der finanziellen Wesentlichkeit von Risiken und Chancen basiert auf den Bewertungsdimensionen des finanziellen Ausmaßes und der Eintrittswahrscheinlichkeit. Die finanziellen Auswirkungen wurden auf einer Skala von 0 (keine finanziellen Auswirkungen) und 5 (sehr hohe finanzielle Auswirkungen) bewertet. Aus dem Produkt der finanziellen Auswirkungen und der Wahrscheinlichkeit ergibt sich eine quantitative Bewertung zwischen 0 und 5. Risiken und Chancen ab einer quantitativen Bewertung von 3 werden als wesentlich im Sinne der doppelten Wesentlichkeit für den Nachhaltigkeitsbericht angesehen. Art und Zeithorizont der Chancen und Risiken wurden analog zur Bewertung der Impact Materiality betrachtet.

Grundsätzlich gilt, dass häufig Zusammenhänge zwischen den identifizierten Risiken, Chancen und Auswirkungen bestehen.

Nach Abschluss der unabhängig voneinander durchgeführten Wesentlichkeitsanalysen für die zwei unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkte in Deutschland (Bestandsbewirtschaftung) und Polen (Projektentwicklung) wurden die Ergebnisse nach dem Maximalprinzip und Vollständigkeitsprinzip unter Beachtung der Wesentlichkeit auf

Konzernebene konsolidiert. Inhaltlich nicht identische IROs wurden gemäß des Vollständigkeitsprinzips zusammengeführt. Inhaltlich identische IROs wurden nach dem Maximalprinzip zusammengeführt, d. h., es wurde grundsätzlich die Höherbewertung einer Auswirkung, einer Chance oder eines Risikos in die Konzernanalyse übernommen. Anschließend wurden die IROs aus TAG-Konzernsicht überprüft und bei Bedarf Ergänzungen bzw. Adjustierungen vorgenommen sowie die quantitative Bewertung der Impact oder Financial Materiality angepasst. Die Abteilung Risikomanagement war im gesamten Prozess involviert. Die Ergebnisse wurden im Anschluss mit dem Vorstand erörtert sowie dem Aufsichtsrat in einer Sitzung zur Diskussion präsentiert.

Nachhaltigkeitsrisiken haben den gleichen Stellenwert wie alle anderen Risiken im Konzern.

Die Wesentlichkeitsanalyse wird zukünftig jährlich auf Aktualität geprüft und darüber hinaus anlassbezogen (z.B. bei Anpassungen des Geschäftsmodells) aktualisiert.

## **1.12. IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten**

Für eine Übersicht der Angabepflichten, die bei der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts auf Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse der TAG befolgt werden findet sich im Inhaltsverzeichnis zur zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung innerhalb des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024.

Der Nachhaltigkeitsbericht enthält folgende Datenpunkte, die sich aus den in Anlage B zu ESRS 2 beigefügten EU-Rechtsvorschriften ergeben. Die einzelnen Angaben finden sich jeweils in dem entsprechenden Themenbezogenen Kapiteln bzw. Unterkapiteln in diesem Nachhaltigkeitsbericht.

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel)
ESRS 2 GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen Absatz 21 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission (27 57), Anhang II		1.3
ESRS 2 GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		1.3
ESRS 2 GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht Absatz 30	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 3				1.6
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i	Indikator Nr. 4 Tabelle 1 in Anhang 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission (28 58), Tabelle 1: Qualitative Angaben zu Umweltrisiken, und Tabelle 2: Qualitative Angaben zu sozialen Risiken	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 2		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 (29 59), Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		nicht wesentlich
ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050 Absatz 14				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	3.4
ESRS E1-1 Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind Absatz 16 Buchstabe g		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Buchstaben d bis g und Artikel 12 Absatz 2		nicht wesentlich

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel)
		Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit			
ESRS E1-4THG-Emissions- reduktionsziele Absatz 34	Indikator Nr. 4 inAnhang 1 Tabelle 2	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen	DelegierteVerordnung (EU) 2020/1818, Artikel 6		3.4
ESRS E1-5Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensiveSektoren) Absatz 38	Indikator Nr. 5 inAnhang 1 Tabelle 1 und Indikator Nr. 5 inAnhang 1 Tabelle 2				3.8
ESRS E1-5 Energieverbrauch und Energiemix Absatz 37	Indikator Nr. 5 inAnhang 1 Tabelle 1				3.8
ESRS E1-5Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren Absätze 40 bis 43	Indikator Nr. 6 inAnhang 1 Tabelle 1				3.8
ESRS E1-6THG-Bruttoemissionen derKategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamt-emissionen Absatz 44	Indikatoren Nr. 1 und 2 in Anhang 1Tabelle 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	DelegierteVerordnung (EU) 2020/1818, Artikel 5Absatz 1, Artikel 6 und Artikel 8Absatz 1		3.9
ESRS E1-6Intensität der THG- BruttoemissionenAbsätze 53 bis 55	Indikator Nr. 3 Tabelle1 in Anhang 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung	DelegierteVerordnung (EU) 2020/1818, Artikel 8Absatz 1		3.9



Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel)
		(EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen			
ESRS E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und CO2-Zertifikate Absatz 56				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	nicht wesentlich
ESRS E1-9 Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken Absatz 66			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		phase-in
ESRS E1-9 Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko Absatz 66 Buchstabe a ESRS E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischem Risiko befinden Absatz 66 Buchstabe c		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absätze 46 und 47; Meldebogen 5: Anlagebuch – Physisches Risiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Risikopositionen mit physischem Risiko			phase-in
ESRS E1-9 Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen Absatz 67 Buchstabe c		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 34; Meldebogen 2: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Durch Immobilien besicherte Darlehen – Energieeffizienz der Sicherheiten			phase-in
ESRS E1-9 Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen Absatz 69			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 der Kommission, Anhang II		phase-in
ESRS E2-4 Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -	Indikator Nr. 8 in Anhang 1 Tabelle 1 Indikator Nr. 2 in Anhang 1 Tabelle				nicht wesentlich

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel)
verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffen, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28	2Indikator Nr. 1 inAnhang 1 Tabelle 2 Indikator Nr. 3 inAnhang 1 Tabelle 2				
ESRS E3-1 Wasser- undMeeresressourcen Absatz 9	Indikator Nr. 7 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E3-1 Spezielles Konzept Absatz 13	Indikator Nr. 8 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E3-1 Nachhaltige Ozeane undMeere Absatz 14	Indikator Nr. 12 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E3-4Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers Absatz 28 Buchstabe c	Indikator Nr. 6,2 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E3-4Gesamtwasserverbrauch in m3 je Nettoerlös aus eigenen TätigkeitenAbsatz 29	Indikator Nr. 6,1 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS 2 – SBM-3 – E4Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	Indikator Nr. 7 inAnhang 1 Tabelle 1				nicht wesentlich
ESRS 2 – SBM-3 – E4Absatz 16 Buchstabe b	Indikator Nr. 10 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS 2 – SBM-3 – E4Absatz 16 Buchstabe c	Indikator Nr. 14 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E4-2Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 11 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E4-2Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere Absatz 24 Buchstabe c	Indikator Nr. 12 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E4-2Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung Absatz 24Buchstabe d	Indikator Nr. 15 inAnhang 1 Tabelle 2				nicht wesentlich
ESRS E5-5Nicht recycelte Abfälle Absatz 37 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 inAnhang 1 Tabelle 2				4.7
ESRS E5-5Gefährliche und radioaktiveAbfälle Absatz 39	Indikator Nr. 9 inAnhang 1 Tabelle 1				4.7
ESRS 2 SBM3 – S1Risiko von ZwangsarbeitAbsatz 14 Buchstabe f	Indikator Nr. 13 inAnhang I Tabelle 3				1.10
ESRS 2 SBM3 – S1 Risiko von KinderarbeitAbsatz 14 Buchstabe g	Indikator Nr. 12 inAnhang I Tabelle 3				1.10

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel)
ESRS S1-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 20	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 1				5.3
ESRS S1-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		5.3
ESRS S1-1 Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels Absatz 22	Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 3				5.3
ESRS S1-1 Konzept oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfällen Absatz 23	Indikator Nr. 1 in Anhang I Tabelle 3				5.3
ESRS S1-3 Bearbeitung von Beschwerden Absatz 32 Buchstabe c	Indikator Nr. 5 in Anhang I Tabelle 3				5.5
ESRS S1-14 Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle Absatz 88 Buchstaben b und c	Indikator Nr. 2 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		phase-in
ESRS S1-14 Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage Absatz 88 Buchstabe e	Indikator Nr. 3 in Anhang I Tabelle 3				phase-in
ESRS S1-16 Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle Absatz 97 Buchstabe a	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		5.13
ESRS S1-16 Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane Absatz 97 Buchstabe b	Indikator Nr. 8 in Anhang I Tabelle 3				5.13
ESRS S1-17 Fälle von Diskriminierung Absatz 103 Buchstabe a	Indikator Nr. 7 in Anhang I Tabelle 3				5.14
ESRS S1-17 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 104 Buchstabe a	Indikator Nr. 10 in Anhang I Tabelle 1 und Indikator Nr. 14 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		5.14
ESRS 2 SBM3 – S2 Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette Absatz 11 Buchstabe b	Indikatoren Nr. 12 und 13 in Anhang I Tabelle 3				nicht wesentlich

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel)
ESRS S2-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 17	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				nicht wesentlich
ESRS S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette Absatz 18	Indikatoren Nr. 11 und 4 in Anhang 1 Tabelle 3				nicht wesentlich
ESRS S2-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 19	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		nicht wesentlich
ESRS S2-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		nicht wesentlich
ESRS S2-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				nicht wesentlich
ESRS S3-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				nicht wesentlich
ESRS S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		nicht wesentlich
ESRS S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				nicht wesentlich
ESRS S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				nicht wesentlich
ESRS S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		nicht wesentlich
ESRS S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 35	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				nicht wesentlich

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nachhaltigkeitsbericht-Referenz (Kapitel)
ESRS G1-1 Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption Absatz 10 Buchstabe b	Indikator Nr. 15 in Anhang 1 Tabelle 3				9.2
ESRS G1-1 Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) Absatz 10 Buchstabe d	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 3				9.2
ESRS G1-4 Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften Absatz 24 Buchstabe a	Indikator Nr. 17 in Anhang 1 Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		9.4
ESRS G1-4 Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 16 in Anhang 1 Tabelle 3				9.4

Zur Erläuterung des Verfahrens zur Ermittlung der wesentlichen Informationen, die im Zusammenhang mit den wesentlichen IROs der TAG anzugeben sind, einschließlich der Verwendung von Schwellwerten im Rahmen der Bewertung der Wesentlichkeit verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel ESRS 2 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen.. Im Ergebnis sind die Standards E2-Umweltverschmutzung, E3 – Wasser- und Meeresressourcen, E4 – Biologische Vielfalt und S3 – Betroffene Gemeinschaften als nicht wesentlich für die Geschäftstätigkeit der TAG Gruppe beurteilt worden.

## UMWELTINFORMATIONEN

### 2. ANGABEN NACH ARTIKEL 8 DER VERORDNUNG (EU) 2020/852 (EU TAXONOMIE VERORDNUNG)

Die EU-Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 (im Folgenden EU-Tax-VO) ist Kernstück des Aktionsplans „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ der Europäischen Kommission. Sie soll dabei unterstützen, die Ziele des europäischen Green Deals zu erreichen und Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen. Mithilfe der EU-Tax-VO soll ein gemeinsames ganzheitliches Verständnis zur ökologischen Nachhaltigkeit von Wirtschaftsaktivitäten und Investitionen gefördert und Kapitalströme in nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten bzw. nachhaltige Unternehmen gelenkt werden. Als europäisches Klassifikationssystem regelt die Verordnung einheitlich, verbindlich und detailliert, welche Wirtschaftstätigkeiten in der EU als ökologisch nachhaltig gelten. Die EU-Tax-VO verpflichtet Unternehmen, mit einheitlichen Kennzahlen transparent über ihre ökologisch nachhaltigen Tätigkeiten zu berichten.

Laut der EU-Tax-VO gelten Wirtschaftsaktivitäten als „ökologisch nachhaltig“ bzw. „taxonomiekonform“, wenn sie

- einen wesentlichen Beitrag zu einem oder mehreren der sechs EU-Umweltziele leisten,
- die anderen Umweltziele nicht erheblich beeinträchtigen und
- soziale Mindeststandards einhalten.

Die in der EU-Tax-VO festgelegten sechs Umweltziele sind:

1. Klimaschutz (Climate Change Mitigation, CCM)
2. Anpassung an den Klimawandel (Climate Change Adaption, CCA)
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen (Sustainable Use and Protection of Water and Marine Resources, WTR)
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (Circular Economy, CE)
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (Pollution Prevention and Control, PPC)
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme (Protection and Restoration of Biodiversity and Ecosystems, BIO)

Die konkrete Beurteilung der Anforderungen erfolgt anhand sektorspezifischer, technischer Bewertungskriterien, die 2021 in Form eines delegierten Rechtsakts, der del. Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der EU-Tax-VO, veröffentlicht wurden. Konkretisiert wurden zunächst die technischen Bewertungskriterien für die ersten beiden Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“. Die technischen Bewertungskriterien je Wirtschaftsaktivität sind dabei grundsätzlich in Anhang I und II des delegierten Rechtsakts definiert und beinhalten Kriterien für den wesentlichen Beitrag („Substantial Contribution“ (SC)) zu einem der beiden Umweltziele ebenso wie die sog. „Do No Significant Harm“-(DNSH)-Kriterien. Zudem ist für die einzelnen Wirtschaftsaktivitäten zu gewährleisten, dass Unternehmen die sozialen Mindestanforderungen („Minimum Safeguard“(MS-)Kriterien) gem. Artikel 18 der EU-Tax-VO einhalten.

Für die TAG sind aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten im Wesentlichen die in Anhang I und II Nr. 7 „Baugewerbe und Immobilien“ dargelegten Kriterien maßgeblich. Diese technischen Bewertungskriterien betreffen den Neubau, die

Renovierung bestehender Gebäude, Einzelmaßnahmen zur Energieeffizienz sowie den Erwerb und die Ausübung des Eigentums an Gebäuden.

Umsatzerlöse, CapEx und OpEx, die inhaltliche Überschneidungen zu den Tätigkeiten „3.1 Neubau“ und „3.2 Renovierung bestehender Gebäude“ des Umweltziels (4) „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ sowie „2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ aus dem Betrieb der Serviced Apartments der TAG des Umweltziels (6) „Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme“ aufweisen, ordnen wir vollumfänglich dem Umweltziel (1) „Klimaschutz“ zu, um Doppelzählungen zu vermeiden.

### **Berichtspflichten**

Die EU-Tax-VO ist am 12. Juli 2020 in Kraft getreten. Die damit verbundenen Berichtspflichten gelten im ersten Schritt ab dem 1. Januar 2022 für die beiden Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“. Seit dem 1. Januar 2024 ist auch über die Erfüllung der übrigen Umweltziele zu berichten. Inhalt und Darstellung der Informationen, die von Unternehmen zu veröffentlichen sind, wurden seitens der Europäischen Kommission in einem weiteren delegierten Rechtsakt, der del. Verordnung (EU) 2021/2178, konkretisiert.

Unternehmen, die gemäß Art. 19a bzw. Art. 29a der Richtlinie 2013/34/EU (EU-Bilanzrichtlinie) zur Veröffentlichung einer nichtfinanziellen Erklärung oder einer konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung verpflichtet sind, berichten nach Art. 8 in Verbindung mit Art. 27 Abs. 2 lit. a) EU-Tax-VO seit dem Geschäftsjahr 2022 über den ökologisch nachhaltigen Anteil ihrer Umsatzerlöse, ihrer Investitionsausgaben (CapEx) und ihrer Betriebsausgaben (OpEx) in Bezug auf die ersten beiden Umweltziele. Die Pflicht zur Offenlegung der geforderten Angaben gilt damit auch für die TAG als kapitalmarktorientiertes Immobilienunternehmen. Seit dem Geschäftsjahr 2024 sind erstmalig drei Tabellen zur Angabe der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Anteile am Umsatz, CapEx und OpEx bezogen auf die Umweltziele 1–6 offenzulegen.

### **Prozess zur Umsetzung der EU-Taxonomie im Unternehmen**

Für die Umsetzung der Anforderungen aus der EU-Tax-VO hat die TAG im Geschäftsjahr 2021 ein Projektteam gebildet, das aus den Fachbereichen Konzernrechnungswesen, Controlling und dem Strategischen Immobilienmanagement (Nachhaltigkeitsmanagement) besteht. Das Projektteam hat alle TAG-Geschäftstätigkeiten im Hinblick auf Übereinstimmungen mit den in der EU-Tax-VO beschriebenen Tätigkeiten analysiert. Die Analyse erfolgte zum einen auf der Grundlage der in den sektorspezifischen technischen Bewertungskriterien aufgeführten Aktivitätenbezeichnungen und NACE-Codes. Zum anderen wurde die Aufstellung und Aufschlüsselung der TAG-Geschäftstätigkeiten gemäß Buchhaltungs- und Berichtswesen (Rechnungslegungsdaten, Konten) herangezogen. Im Rahmen der Vorschriften wurden Prämissen und Festlegungen für die Berücksichtigung der Daten im Nenner und im Zähler der Kennzahlen getroffen und die Daten entsprechend ausgewertet und aufbereitet.

### **Offenlegung der erforderlichen Angaben**

#### **Taxonomiefähigkeit**

Als Wohnimmobilienkonzern gehört neben der Vermietung von Wohnraum seit der Erweiterung des Geschäftsgebietes nach Polen im Geschäftsjahr 2020 auch der Neubau von Wohnungen zum späteren Verkauf zu den wesentlichen Tätigkeiten des Konzerns. Die im Rahmen der Berichterstattung für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023 analysierten und



als taxonomiefähig identifizierten hauptsächlichen Tätigkeiten der TAG gelten grundsätzlich auch im Geschäftsjahr 2024 unverändert und stellen sich wie folgt dar:

Nr.	Wirtschaftsaktivitäten nach Taxonomie	Umsatzerlöse	CapEx	OpEx
7.1	Neubau für späteren Verkauf	X	-	-
7.2	Renovierung bestehender Gebäude	-	X	X
7.3	Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	-	X	X
7.4	Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden	-	X	X
7.5	Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	-	X	X
7.6	Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	-	X	X
7.7	Erwerb von Eigentum an Gebäuden	X	X	X

Als nicht taxonomiefähig wurden wie im Vorjahr insbesondere Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen ohne Bezug zu technischen Bewertungskriterien, wie z.B. Miet- und Verkaufserlöse aus Stellplätzen, identifiziert. Im Bereich der Investitionsausgaben betreffen die nicht taxonomiefähigen Ausgaben insbesondere aktivierte Investitionen ohne Bezug zu technischen Bewertungskriterien, wie z.B. Investitionen in Feuerwehrezufahrten oder Müllplätze. Nicht taxonomiefähige Betriebsausgaben betreffen insbesondere nicht aktivierte Betriebsausgaben, z.B. im Zusammenhang mit Ausgaben für die Reinigung und Entsorgung, bei denen kein Bezug zu den technischen Bewertungskriterien besteht.

### Taxonomiekonformität

Zur Identifizierung der taxonomiekonformen Tätigkeiten wurde auf Basis der taxonomiefähigen Tätigkeiten der TAG die Erfüllung der Kriterien für einen wesentlichen Beitrag zu einem der beiden Umweltziele „Klimaschutz“ bzw. „Anpassung an den Klimawandel“ („Significant Contribution“ – SC) sowie der zugehörigen Kriterien zur Vermeidung der erheblichen Beeinträchtigung der weiteren Umweltziele („Do no significant harm“ – DNSH) überprüft. Basis der Überprüfung war grundsätzlich der jeweilig maßgeblich zugehörige Vermögenswert für die Umsätze, Investitionen und Betriebsausgaben. Zudem wurde analysiert und geprüft, ob bei Ausübung der Tätigkeiten die sozialen Mindestanforderungen („Minimum Safeguards“ – MS) erfüllt werden.

### Kriterien für einen wesentlichen Beitrag und Vermeidung der Beeinträchtigung der weiteren Umweltziele (SC- bzw. DNSH-Kriterien)

Ein Großteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten entfällt durch die Vermietung auf die Tätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Umsätze aus der Vermietung sowie CapEx und OpEx für Gebäude, die die in der del. VO (EU) 2021/2139 definierten technischen Anforderungen erfüllen, wurden im Rahmen der Analyse zunächst als grundsätzlich taxonomiekonform eingestuft. Für vermietete Gebäude in Polen, deren Bauantrag nach dem 31. Dezember 2020 gestellt wurde, wurden entsprechend den Regelungen in der del. VO 2021/2139

die technischen Kriterien der Tätigkeit 7.1 „Neubau für späteren Verkauf“ zugrunde gelegt. Die DNSH-Kriterien der Tätigkeit 7.7 beschränken sich in Bezug auf das Umweltziel „Klimaschutz“ für das Geschäftsjahr 2024 auf die Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung in Bezug auf die für die Tätigkeit wesentlichen

physischen Klimarisiken gem. den Vorgaben in Anlage A zu Anhang I der del. VO (EU) 2021/2139. Die TAG hat zusammen mit einem wissenschaftlichen Partner eine solche Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für das gesamte Immobilienportfolio der TAG in Deutschland und Polen auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP 2.6, RCP 4.5 und RCP 8.5 des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)) vorgenommen. Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP 4.5, das nach Einschätzung der Vereinten Nationen den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, der aufgrund der derzeit umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. (UNEP Emissions Gap Report 2023) In dem Szenario RCP 4.5 treten weder im Zeithorizont bis 2030 noch bis 2045 Klimarisiken auf Ebene des Gesamtunternehmens mit einer extremen Bewertung auf. Der CapEx der Tätigkeit 7.7 ist als taxonomiekonform einzustufen, sofern die SC- und DNSH-Kriterien für die Tätigkeit 7.7 erfüllt sind. Das maßgebliche SC-Kriterium für die Tätigkeit 7.7 in Bezug auf das Umweltziel „Klimaschutz“ ist für Gebäude, die bis zum 31. Dezember 2020 gebaut wurden, ein Energieausweis der Klasse A oder alternativ eine Zuordnung zu den oberen 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, gemessen am Primärenergiebedarf. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, sind die SC-Kriterien der Tätigkeit 7.1 Neubau heranzuziehen.

Bezüglich der hohen Anforderungen an Neubauten bestehen nach wie vor in Bezug auf die Geschäftsaktivitäten in Polen Unsicherheiten in Bezug auf die Auslegung der Anforderungen aus der EU-Tax-VO und Nachweisqualität. Zudem beläuft sich der Anteil der aus der Vermietung in Polen erzielten Umsatzerlöse an den gesamten Umsatzerlösen des Konzerns im Geschäftsjahr 2024 auf unter 2%. Vor diesem Hintergrund haben wir uns dafür entschieden, die Aktivitäten der TAG in Polen wie auch im Vorjahr insgesamt als nicht taxonomiekonform einzustufen.

Diese vorläufige Einschätzung kann sich im Rahmen der weiteren Anwendung der Verordnung und der damit verbundenen Konkretisierung bestehender Interpretationsspielräume zukünftig noch ändern. Neben den Tätigkeiten 7.1 und 7.7 wurden die Investitionsausgaben (CapEx) bzw. Betriebsausgaben (OpEx) des Geschäftsjahres 2024 dahingehend analysiert, ob es sich inhaltlich um Tätigkeiten handelt, die den Wirtschaftsaktivitäten 7.2 bis 7.6 der del. VO (EU) 2021/2139 zuzuordnen sind. Für diese CapEx bzw. OpEx wurden die technischen Bewertungskriterien der Tätigkeiten 7.2 bis 7.6 zur Überprüfung der Taxonomiekonformität angewendet. Bestehende Auslegungsfragen bzw. Interpretationsspielräume wurden dabei von der TAG nach aktuellem Kenntnisstand mit Blick auf den Regelungszweck der EU-Tax-VO angewendet. Die von der EU veröffentlichten technischen Bewertungskriterien lassen insbesondere Interpretationsspielraum hinsichtlich des Merkmals der „Top 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands“ zu. Dieser ergibt sich aus dem erforderlichen Ausweis in Relation zum „nationalen oder regionalen Gebäudebestand“ ohne einen konkreten Bezug zu einer Datenbank oder Benchmark. Zudem ist der Begriff „Regionalität“ in den del. Rechtsakten nicht näher erläutert. Darüber hinaus fallen die Schwellen zur Einordnung in die entsprechenden Energieeffizienzklassen europaweit unterschiedlich aus, sodass die Vergleichbarkeit der Angaben eingeschränkt ist. Die TAG hat sich daher als Grundlage für die Ermittlung der Top 15 % des Gebäudebestands in Deutschland in Bezug auf den aktuellen Ausweis der Taxonomiekonformität an der aktualisierten Fassung der gemeinsamen Studie des vdp (Verband Deutscher Pfandbriefbanken) und Drees & Sommer aus dem Jahr 2023 orientiert. Demnach gelten als zugehörig zu den Top 15 % Wohngebäude mit einem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch bis einschließlich 74 kWh/m<sup>2</sup>. Als Ergebnis dieser Analyse sind rund ein Viertel unserer Wohneinheiten den Top 15 % des deutschen Gebäudebestands zuzuordnen.

**Einhaltung sozialer Mindestanforderungen (MS)**

Ein weiteres Kriterium für die Taxonomiekonformität ist die Sicherstellung der Einhaltung der sozialen Mindestanforderungen. Diese umfassen Sorgfaltspflichten im eigenen Unternehmen und in der Lieferkette durch die Implementierung geeigneter Prozesse. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Einhaltung von Menschenrechten sowie die Themenbereiche Korruption und Bestechung, fairer Wettbewerb und Besteuerung. Die TAG stellt über einen konzernweiten Ansatz sicher, dass die MS-Kriterien erfüllt werden. Im Rahmen unseres Compliance-Management-Systems haben wir umfassende Verfahren, konzernweite Richtlinien (z.B. Erklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte, Geschäftspartnerkodex und Antikorruptionsrichtlinie) und Beschwerdemechanismen implementiert, durch die Verstöße verhindert bzw. aufgedeckt werden sollen. Weiterführende Informationen zur Umsetzung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten sind dem Abschnitt 9.2 G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur zu entnehmen.

## 2.1. Ergebnisse der Analyse zur Taxonomiekonformität

Die für das Berichtsjahr 2024 ermittelten Anteile der taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Umsätze, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) sind nachfolgend dargestellt<sup>1</sup>:

Meldebogen: Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind — Offenlegung für das Jahr 2024

---

<sup>1</sup> J – Ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit

N – Nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit

N/EL – ‚not eligible‘, für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit

Geschäftsjahr 2024				Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien ("keine erhebliche Beeinträchtigung")*							Anteil taxonomiekonformer Umsätze (A.1) oder taxonomiefähiger Umsatzanteil (A.2) Umsatzanteil 2023 (18)	Kategorie ermöglichen der Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)	
				Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)				
Code(s) (2)	Absoluter Umsatz (3)	Umsatzanteil 2024 (4)																		
Wirtschaftstätigkeiten (1)	EUR Mio.	%		J;N; N/E L	J;N; N/E L	J;N; N/E L	J;N; N/E L	J;N; N/E L	J;N; N/E L	J;N; N/E L	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	Prozent	E	T
<b>A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>			%																	
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>																				
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	92,1	8,5	J	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	J	J	J	J	J	J	J	13,7	-	
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>				92,1	8,5	8,5	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	13,7		
<b>davon ermöglichende Tätigkeit</b>				-	-	-	-	-	-	-									E	
<b>davon Übergangstätigkeiten</b>				-	-	-	-	-	-	-										T
<b>A.2. Taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>					-															
7.1 Neubau zum späteren Verkauf	CCM 7.1 /CE 3.1	387,3	35,8	J	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								36,0		

	CCM 7.7			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					DNSH-Kriterien ("keine erhebliche Beeinträchtigung")*									
				J	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L									
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden		565,0	52,2													45,1		
<b>Umsatz Taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)</b>		952,3	87,9	87,9	-	-	-	-	-							81,1		
<b>Total (A.1 + A.2)</b>		1.044,4	96,4	96,4	-	-	-	-	-							94,8		

**B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN**

<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		38,6	3,6
<b>Gesamt (A + B)</b>		1.083,0	100,0

Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024

Geschäftsjahr 2024				Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien ("keine erhebliche Beeinträchtigung")							Anteile taxonomiekonformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) Capex 2023 (18)	Kategorie ermöglichte Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
				Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)			
Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter CapEx (3)	Anteil CapEx 2024 (4)	J;N;N/ EL	J;N;N/ EL	J;N;N/ EL	J;N;N/ EL	J;N;N/ EL	J;N;N/ EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	Prozent	E	T
<b>A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>				%															
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>																			
7.2 Sanierung von Gebäuden	CCM 7.2	10,9	4,9	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0	-	-
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	12,9	5,8	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	14,7	-	-
<b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		23,8	10,6	10,6	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	14,7		
<b>davon ermöglichende Tätigkeit</b>			%	-	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J		E	
<b>davon Übergangstätigkeiten</b>			%	-	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J			T
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																			
7.2 Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2 /CE 3.2	8,9	4,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	J	N/EL								3,3		
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	177,4	79,1	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								47,0		

	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag									DNSH-Kriterien ("keine erhebliche Beeinträchtigung")									
CapEx Taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		186,3	83,1	83,1	-	-	-	-	-								50,3		
<b>Total (A.1 + A.2)</b>		<b>210,1</b>	<b>93,7</b>	<b>93,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								<b>65,0</b>		

**B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN**

CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		14,2	6,3
<b>Gesamt (A + B)</b>		<b>224,3</b>	<b>100,0</b>



Meldebogen: OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024

Geschäftsjahr 2024				Kriterien für einen wesentlichen Beitrag							DNSH-Kriterien ("keine erhebliche Beeinträchtigung")							Anteile taxonomiekonformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) Opex 2023 (18)	Kategorie ermöglicher Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
				Code(s) (2)	Absoluter OpEx (3)	Anteil OpEx 2024 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)			
Wirtschaftstätigkeiten (1)		EUR Mio.	%	J;N;/EL	J;N;/EL	J;N;/EL	J;N;/EL	J;N;/EL	J;N;/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	Prozent	E	E	
<b>A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>				<b>%</b>																
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>																				
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	7,5	15,2	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	21,1	-		
<b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>7,5</b>	<b>15,2</b>	<b>15,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>J</b>	<b>J</b>	<b>J</b>	<b>J</b>	<b>J</b>	<b>J</b>	<b>J</b>				
davon ermöglichende Tätigkeit			%	-	-	-	-	-	-									E		
davon Übergangstätigkeiten			%	-	-	-	-	-	-										T	
<b>A.2. Taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																				
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	23,8	48,2	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								76,3			
<b>OpEx Taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten</b>		<b>23,8</b>	<b>48,2</b>	<b>48,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								<b>76,3</b>			

	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag									DNSH-Kriterien ("keine erhebliche Beeinträchtigung")									
(nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)																			
<b>Total (A.1 + A.2)</b>		31,3	63,4	63,4	-	-	-	-	-									97,4	

**B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN**

<b>OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		18,1	36,6
<b>Gesamt (A + B)</b>		49,4	100,0

Die taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Anteile der Umsätze, CapEx und OpEx stellen sich in Bezug auf die Umweltziele 1 bis 6 wie folgt dar:

#### Umsatzanteil/Gesamtumsatz in %

Umweltziel	Taxonomiekonformität je Ziel	Taxonomiefähigkeit je Ziel
CCM	8,5	52,2
CCA	0,0	0,0
WTR	0,0	0,0
CE	0,0	35,8
PPC	0,0	0,0
BIO	0,0	0,0

#### CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx in %

Umweltziel	Taxonomiekonformität je Ziel	Taxonomiefähigkeit je Ziel
CCM	14,7	79,1
CCA	0,0	4,0
WTR	0,0	0,0
CE	0,0	0,0
PPC	0,0	0,0
BIO	0,0	0,0

#### OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx in %

Umweltziel	Taxonomiekonformität je Ziel	Taxonomiefähigkeit je Ziel
CCM	15,2	45,8
CCA	0,0	0,0
WTR	0,0	0,0
CE	0,0	0,0
PPC	0,0	0,0
BIO	0,0	0,0

## 2.2. Ergänzende Angaben im Zusammenhang mit den offenzulegenden Informationen

### Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse von EUR 1.082,9 Mio. (im Vorjahr: EUR 1.329,8 Mio.) enthalten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Vermietung in Höhe von EUR 473,0 Mio. (im Vorjahr: EUR 462,3 Mio.) sowie aus dem Verkauf von Wohnungen in Höhe von EUR 497,4 Mio. (im Vorjahr: EUR 749,5 Mio.). Zur Darstellung der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf den Konzernabschluss. Der Anteil der Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beläuft sich auf EUR 112,5 Mio. (im Vorjahr: EUR 118,0 Mio.). Im Zähler des Umsatz-KPI sind Umsatzerlöse aus der Vermietung von Gebäuden, die die Anforderungen der EU-Tax-VO an die Tätigkeit 7.7 erfüllen, enthalten. Die taxonomiekonformen Umsatzerlöse belaufen sich auf EUR 92,1 Mio. bzw. 8,5% der Gesamtumsatzerlöse (im Vorjahr: EUR 181,8 Mio. bzw. 13,7% der Gesamtumsatzerlöse). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus gegenüber dem Vorjahr geringeren Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien in der Tätigkeit 7.7.

**Investitionsausgaben (CapEx)**

Die taxonomiekonformen Investitionsausgaben beziehen sich auf aktivierte Investitionen in langfristige Vermögenswerte und entfallen mit EUR 23,8 Mio. bzw. 10,6% des gesamten CapEx (im Vorjahr: EUR 25,2 Mio. bzw. 14,7% des gesamten CapEx) im Wesentlichen auf Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften). Investitionen in Sachanlagen sowie Zugänge zu nach IFRS 16 aktivierten Nutzungsrechten bzw. erworbene oder selbstgeschaffene sowie im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen aktivierte immaterielle Vermögenswerte, die als taxonomiekonform zu klassifizieren wären, lagen im Geschäftsjahr 2024 nicht vor. Die Investitionsausgaben werden im Konzernanhang innerhalb der Erläuterungen zur Entwicklung der Renditeliegenschaften, der Sachanlagen bzw. der Nutzungsrechte und Immateriellen Vermögensgegenstände dargestellt.

**Betriebsausgaben (OpEx)**

Die Betriebsausgaben enthalten im Wesentlichen Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung und Reparatur von Renditeliegenschaften und Sachanlagen. Der taxonomiekonforme Anteil entfällt mit EUR 7,5 Mio. bzw. 15,2% der gesamten OpEx (im Vorjahr: EUR 9,0 Mio. bzw. 21,1% der gesamten OpEx) auf die Wartung und Reparatur von Gebäuden, die im Rahmen der Überprüfung der Anforderungen der EU-Tax VO als taxonomiekonform entsprechend den Anforderungen an die Tätigkeit 7.7 einzustufen sind. Der taxonomiekonforme Anteil beinhaltet im Wesentlichen nicht aktivierte Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wartung und Reparatur von Heizungs- bzw. Lüftungsanlagen sowie Arbeiten an Bauwerk und Elektroanlagen bzw. Tischler- und Malerarbeiten und liegt bezogen auf die absolute Höhe in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

**Ausblick**

Aufgrund der sehr hohen Anforderungen an die Taxonomiekonformität und die entsprechende Nachweisqualität sowie der damit verbundenen Auslegungsfragen erwarten wir, dass zunächst weiterhin nur ein Teil unserer Geschäftstätigkeiten die technischen Bewertungskriterien erfüllen wird. So liegt beispielsweise der Anteil unserer Bestände in Deutschland mit einem Energieausweis der Energieeffizienzklassen C und besser derzeit bei rund 63%, davon mit Energieeffizienzklasse A und besser bei rund 4%. Insbesondere in Polen gehen wir davon aus, die taxnomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten in den kommenden Jahren zu steigern.

Die EU-Tax-VO und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die weiterhin Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter der TAG ihre Auslegung der EU-Tax-VO und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie“ der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität dieser Auslegung jedoch mit Unsicherheiten behaftet.

### 3. KLIMAWANDEL (ESRS E1)

### 3.1.E1.SBM-3: WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impacts, Risks und Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf die jeweiligen ESRS dargestellt. Die Darstellung erfolgt unter der Kennzeichnung, inwieweit das jeweilige IRO die eigene Geschäftstätigkeit (ET) oder die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

E1 - Klimawandel	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
<b>Energie</b>						
Energiekonzepte/Energiebeschaffung	VWSK	Die Umsetzung von Energiekonzepten zum Einsatz erneuerbarer Energien reduziert den Verbrauch fossiler Energieträger sowie CO <sub>2</sub> -Emissionen.	VWSK	Ein verzögerter Neu-/ Ausbau der entsprechenden Infrastruktur behindert die Umstellung auf erneuerbare Energien in Bezug auf Umfang und Geschwindigkeit.	Bessere Finanzierbarkeit (inkl. Nutzung von Fördermitteln) von Objekten mit hoher Energieeffizienz (Ankauf/ Prolongationen), von Maßnahmen zur Energiereduzierung bzw. für den Einsatz regenerativer Energien	Reduzierte Verfügbarkeit von bzw. schlechtere Konditionen für Finanzierungen energie- bzw. CO <sub>2</sub> -intensiver Objekte.
					Emission von „grünen“ Schuldscheinen bei entsprechenden Maßnahmen (z.B. für Energiebeschaffung, Energieversorgung, Energiereduzierung) etabliert sich als wesentlicher Finanzierungsbaustein.	
	ET	Der Einkauf erneuerbarer Energien ist ein wichtiger Stellhebel zur Erhöhung des Anteils und Umfangs im Energiemix der TAG, im Neubau und bei Vorversorgern zur Reduzierung von CO <sub>2</sub> -Emissionen.	ET	Weitere Nutzung fossiler Brennstoffe führt zu erhöhten CO <sub>2</sub> -Emissionen sowie zur weiteren Zerstörung der Biodiversität (z.B. durch Abbau fossiler Brennstoffe).	Die Nutzung grüner Fernwärme kann zu geringeren Energie- und CO <sub>2</sub> -Kosten führen.	Erhöhte Energie- und CO <sub>2</sub> -Kosten für fossile Energieträger (vor allem bei den Tochtergesellschaften in Polen aufgrund einer hohen Abhängigkeit von Stein- und Braunkohle).
	ET/WSK		ET	Als Teil der Immobilienbranche hat die TAG einen Anteil an dem hohen Energieverbrauch von Gebäuden.		Grundsätzliche Veränderung der Wärmepreisstruktur, da in den nächsten Jahren hohe Investitionen für die „grüne“ Transformation erforderlich werden und diese auf die Nutzer über den Grundpreis-Anteil umgelegt werden. TAG-Mieter

E1 - Klimawandel	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
						könnten also zunächst mit höheren Kosten belastet werden.
Energieerzeugung	ET	Eigene Erzeugung von erneuerbarer Energie/ Nutzung von regenerativen Energiesystemen (z.B. PV-Anlagen, Wärmepumpen) reduziert den Einsatz fossiler Energieträger.	VWSK	Die Erzeugung regenerativer Energien bzw. die Umsetzung von nachhaltigen Energiekonzepten erhöht die Nachfrage nach limitierten Rohstoffen (z.B. Lithium) und kann zu zusätzlichen Energie-/ CO <sub>2</sub> - Verbräuchen sowie zu einer Beeinträchtigung der Biodiversität führen.	Erneuerbare Energien haben eine geringere Volatilität und sind dadurch weniger stark Preisschwankungen ausgesetzt.	Die Umstellung des gesamten Marktes auf erneuerbare Energien kann zu Engpässen in Bezug auf Material-, Technologie- und Infrastrukturverfügbarkeit sowie Handwerkerkapazitäten führen und Preissteigerungen zur Folge haben.
					Der Einsatz regenerativer Energien kann die -Abhängigkeit von Rohstoffkosten reduzieren und im Hinblick auf geopolitische Veränderungen mehr Preisstabilität bieten.	
Energieeinsparung	ET	Die Umsetzung von Maßnahmen zur Energiereduzierung (z.B. geplante Steigerung der Immobilien mit einem Energiekennwert der Energieeffizienzklasse C oder besser auf min. 65%) der TAG senken die Energieverbräuche der Mieter*innen.	VWSK	Ein begrenzter Energie-/ Ressourceneinsatz ist auch zur Erzeugung/ Beschaffung neuer Technologien erforderlich, wodurch zunächst weiterhin CO <sub>2</sub> -Emissionen verursacht werden sowie die Biodiversität beeinträchtigt wird.	Die Umsetzung von Maßnahmen zur Energiereduzierung bzw. der Einsatz regenerativer Energien führt zur Reduzierung von Wärme- und Stromkosten. Im Hinblick auf die Warmmiete ergeben sich damit Möglichkeiten zur Anpassung der Nettokaltmiete und die Attraktivität der Immobilie (für Mieter*innen/ Käufer*innen) steigt.	Die fehlende Mitwirkung der Mieter*innen (z.B. Mieter stimmt Einbau smarter Technik nicht zu) kann zu zeitlichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie führen und steigende Energie- und CO <sub>2</sub> -Kosten nach sich ziehen.
	ET	Die Nutzung intelligenter Technik für die Energieverteilung (smarte Technik) in Verbindung mit der Förderung von energiesparendem Verhalten der Mieter*innen durch Maßnahmen und Informationen kann zu geringeren Energieverbräuchen in eigengenutzten Flächen führen (z.B. Umsetzung	NWSK	Erhöhte Anforderungen an die Mitwirkungspflicht der Mieter*innen (fehlende Bereitschaft) können optimales Ergebnis verhindern.	Optimierung der Gesamtinvestition im Zeitablauf durch geringinvestive Maßnahmen in Bezug auf die Energieverteilung (z.B. smarte Technik) kann zu kurzfristigen Energie- und CO <sub>2</sub> -Einsparungen führen.	Engpässe in Bezug auf Material-, und Technologieverfügbarkeit sowie Handwerkerkapazitäten können zu Preissteigerungen führen und die Umsetzung des Dekarbonisierungspfades erschweren.

E1 - Klimawandel	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
		empfohlener Maßnahmen aus Energieaudit).				
					Durch neue Technologien können Wartungsaufwendungen reduziert werden.	Die Haltbarkeit neuer Technologien ist noch nicht erprobt, weshalb sich die Optimierung der Gesamtinvestitionen im Zeitablauf doch nicht realisieren könnte.
						Neue Technologien können zu erweiterten Versicherungsanforderungen und damit erhöhten Versicherungskosten führen.
<b>Klimaschutz</b>						
CO <sub>2</sub> -Reduzierung	ET	Umsetzung von Maßnahmen zur CO <sub>2</sub> -Reduzierung im Neubau und Bestand (z.B. durch Dämmung, Einbau EE-Heizungen, Optimierung des Verbrauchs bestehender Heizungen, Einsatz intelligenter Technik) tragen zum Klimaschutz bei.	ET	Keine Umsetzung von Maßnahmen zur CO <sub>2</sub> -Reduzierung verhindern Klimaschutz und haben damit die klimabedingten Auswirkungen auf Umwelt und Mensch (z.B. Verlust Biodiversität, viele Teile der Erde nicht mehr für Menschen bewohnbar, Flüchtlingsströme in den globalen Norden etc.).	Die Umsetzung von Maßnahmen zur CO <sub>2</sub> -Reduzierung führt zu besseren Finanzierungskonditionen, zur Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Steuer für die TAG bzw. Verlagerung auf die Mieter*innen (z.B. wenn zunächst nur das Gebäude gedämmt wird, aber noch nicht die fossile Heizung ersetzt wird) und Positionierung als attraktiverer Vermieter am Markt.	Keine Umsetzung von Maßnahmen zur CO <sub>2</sub> -Reduzierung führen zu höheren Kosten bzw. geringeren Einnahmen (z.B. Anstieg der CO <sub>2</sub> -Steuer, Abwandern von Mieter*innen zu emissionsärmeren Gebäuden, keine bzw. teure Anschlussfinanzierungen etc.) und zu einem möglichen Reputationsschaden (durch Nichterreichen der Dekarbonisierungsziele).
Nutzung alternativer/ emissionsarmer Energien und Materialien	ET	Durch den Einsatz alternativer Bauweisen werden umweltfreundliche Baustoffe sowie ein Energie- und CO <sub>2</sub> -neutraler bzw. reduzierter Betrieb ermöglicht und dadurch die Lebens-/ Wohnqualität der Mieter*innen und zudem das Stadtklima verbessert (z.B. durch Begrünung von Dachterrassen und Fassaden).	ET	Der Einsatz energieintensiver Materialien (bspw. Beton und Stahl) im Rahmen von (Neu-)Baumaßnahmen hat einen großen CO <sub>2</sub> -Fußabdruck zur Folge.	Mit dem Bau bzw. der Sanierung von energieeffizienten und emissionsarmen Gebäuden besteht ein besserer Zugang zu Förderungen und Finanzierungskonditionen und hat zudem einen positiven Einfluss auf die Reputation (auch durch die Verwirklichung von Dekarbonisierungszielen) und die Attraktivität der Immobilien für Mieter*innen/ Käufer*innen.	Maßnahmen zur Erzielung einer CO <sub>2</sub> -Reduktion (z.B. durch CO <sub>2</sub> -neutrale Energieträger, Materialien und Bauprozesse) sind sehr kostenintensiv.
	ET	Die Installation erneuerbarer Energien (z.B. PV etc.) beschleunigt die Umsetzung	ET			



E1 - Klimawandel	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
		der TAG Dekarbonisierungsstrategie und reduziert den CO <sub>2</sub> -Fußabdruck.				
	ET	Die Umsetzung von Konzepten „grüner“ Dienstreisen (durch öffentliche Verkehrsmittel, den Einsatz von elektroangetriebenen Fahrzeugen, nachhaltige Unterkünfte, Verzicht auf Flugreisen) trägt zur Reduzierung von THG-Emissionen bei.				
<b>Anpassung an den Klimawandel</b>						
Gebäude			ET	Gebäude tragen z.B. durch schwarze Dachflächen zur urbanen Erwärmung bei. Dies begünstigt den Klimawandel und kann die Lebensqualität der Bewohner*innen beeinträchtigen.	Gebäude mit Anpassungskonzepten an den Klimawandel haben eine höhere Attraktivität, Wertbeständigkeit und erzielen bessere Bewertungen.	Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden vor dem Hintergrund des Klimawandels sind kostenintensiv.
						Mangelhaft an den Klimawandel angepasste Gebäude führen zu schlechteren Ergebnissen bezüglich der Taxonomiekonformität i.S.v. Umweltziel 2, was die Marktgängigkeit der Gebäude reduzieren und sinkende Vermietungserlöse nach sich ziehen kann.
						Durch Klimarisiken können die Kosten für Gebäudeversicherungen steigen.
						Das Auftreten von physischen Klimarisiken, wie z.B. Hochwasser, Starkregenereignissen oder Stürmen kann Schäden an den Gebäuden und bei Bauvorhaben anrichten.

E1 - Klimawandel	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
						Durch Unsicherheiten über den Verlauf des Klimawandels und das Auftreten von Wetterextremen besteht das Risiko von langfristigen Wertverlusten der Gebäude.
Quartierslösungen zur Anpassung an den Klimawandel	ET	Durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z.B. klimaresistente Bäume, Entsiegelung von Flächen, Begrünung, Versickerungslösungen für Regenwasser, Verschattungslösungen) wird ein positiver Beitrag zum Stadtklima und für die Bewohner*innen vor dem Hintergrund des zunehmenden Klimawandels	ET	Mangelnde Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel im Quartier können sich negativ auf das Stadtklima (z.B. Hitzestau, Überflutungen) und die Bewohner*innen auswirken.		Steigender Meeresspiegel als Risiko für Bestände in Küstennähe macht ggf. Anpassungsmaßnahmen notwendig, die kostenintensiv sind.

### **3.2.E1.IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen**

Die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen erfolgte unter Beachtung sowohl physischer als auch transitorischer Klimarisiken.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung der TAG potenziell schadhafte Folgen physischer Klimarisiken mit dem Fokus auf die eigene Geschäftstätigkeit für das Bestandsportfolio und die Projektentwicklung sowie mögliche Anpassungslösungen, die als wesentlich erachtete Klimarisiken minimieren sollen, analysiert. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette war nicht explizit Bestandteil der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung. Die Bewertung berücksichtigt sowohl externe Faktoren (insbesondere Klimaprojektionen) als auch interne, d.h. von der TAG beeinflussbare Faktoren (z.B. bauliche oder portfolioverändernde Maßnahmen). Die externen Einflussfaktoren sind szenarioabhängig und beschreiben unterschiedliche klimatische Wirkungen. Die internen Einflussfaktoren sind szenariounabhängig und bewerten die Sensitivität und Vulnerabilität des Immobilienbestands.

Die klimatischen Auswirkungen der externen Einflussfaktoren wurden aus wissenschaftlichen Klimaprojektionen des IPCC für vier Szenarien ausgewertet. Das Ergebnis der externen Einflussfaktoren ist die standortspezifische Exposure jedes Gebäudes gegenüber den sieben definierten Klimarisikotreibern. Zum Ergebnis der Analyse verweisen wir auf unsere Ausführungen im Kapitel 3.3 E.1.ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell in diesem Abschnitt.

Die unternehmensinternen Einflussfaktoren können in gebäude- und wirkungsspezifische Faktoren aufgeteilt werden. Die gebäudespezifischen Faktoren bewerten den Schaden, der potenziell durch die Realisierung von physischen Klimarisiken entstehen kann. Dazu werden die Gebäude des Portfolios anhand ihrer monatlichen Sollmiete, des zu erzielenden Umsatzerlöses oder der bisher angefallenen Baukosten in Schadensklassen eingeteilt. Wirkungsspezifische Faktoren kategorisieren die potenziell schädliche Klimawirkung je Risikotreiber für das Immobilienportfolio. Die Bewertung der Wirkungsrelevanz basiert auf Experteneinschätzungen der eingebundenen Fachbereiche. Diese Einschätzung ergibt zusammen mit der Schadensklasse die Sensitivität jedes Gebäudes gegenüber den einzelnen Klimarisikotreibern. Die Sensitivität stellt dabei das Brutto-Schadenspotenzial dar. Umgesetzte Anpassungsmaßnahmen beschreiben physische und nicht-physische Maßnahmen, die das Brutto-Schadenspotenzial (= Sensitivität) minimieren können. Die Expert\*innen der verschiedenen Fachbereiche haben eine Einschätzung der vorhandenen Anpassungsmaßnahmen je Klimarisikotreiber vorgenommen. Dabei wurden insbesondere Klimarisiken und deren Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz, das Wohnumfeld und die Mieter\*innen beurteilt. Die Kombination dieser Anpassungslösungen mit der Sensitivität ergibt die Vulnerabilität – das sogenannte Netto-Schadenspotenzial. Wird die Vulnerabilität mit der Exposure kombiniert, so erhält man das qualitative Klimarisiko je Gebäude je Risikotreiber je Szenario.

Neben der physischen Klimaszenarioanalyse haben wir 2023 die vertiefende Analyse klimabezogener transitorischer Risiken und Chancen sowie deren Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung auf Basis von vier

repräsentativen Klimawandel-Narrativen<sup>2</sup> vorgenommen. Die verschiedenen Narrative spiegeln eine Bandbreite und eine Reihe möglicher Entwicklungen wieder und zeigen potenzielle Risiken und Unsicherheiten auf.<sup>3</sup> Transitorische Risiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen globalen Wirtschaft und sind zeitlich begrenzt, können aber in ihrem Ausmaß und ihrer Intensität erheblich sein.

Die wesentlichen vier transitorischen Treiberkategorien umfassen Gesellschaft, Technologie, Wirtschaft und Regulierung, für die jeweils drei bis vier Risikotreiber betrachtet worden sind. Das Modell legt den Fokus auf die Quantifizierung des Einflusses dieser transitorischen Risiken auf die relevanten Unternehmenskennzahlen bis 2030<sup>4</sup> mittels der Risikotreiber. Diese sind parameterbasierte Faktoren, die das zukünftige Geschäftsergebnis der TAG erheblich beeinflussen können. Sie wurden von Expert\*innen der TAG identifiziert und durch festgelegte Parameter für die vier verschiedenen Klimawandel-Narrative messbar gemacht.

Nachfolgende Risikotreiber wurden in den vier transitorischen Treiberkategorien berücksichtigt:

#### Gesellschaft:

- Demografischer Wandel
- Soziökonomischer Rahmen
- Urbanisierung und Wohnungsnachfrage
- Reputation und Geschäftspartner

#### Technologie:

- Renovation Wave
- Innovative Energieversorgung
- Digitalisierung und Vernetzung

#### Wirtschaft:

- Energie- und CO<sub>2</sub>-Preis
- Baukonjunktur und Preisschwankungen
- Immobilienmarkt
- Finanzierung und Subventionen

#### Regulierung:

- Mietpreisregulierung
- (Energetische) Vorgaben an Neubau und Bestand
- Offenlegungspflichten und ESG-Compliance

Zur Plausibilitätsprüfung der Bewertung möglicher Folgen wurden marktübliche Studien im deutschen und polnischen Wohnimmobilienmarkt herangezogen.

---

<sup>2</sup> Narrativ 1: Business-as-usual, Narrativ 2: Sozialer/technischer Fokus wird verschärft/unsicherer, Narrativ 3: Regulatorischer Fokus wird verschärft/unsicherer, Narrativ 4: Worst case Szenario: Too little, too late

<sup>3</sup> Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette ist nicht explizit Bestandteil der Analyse gewesen.

<sup>4</sup> Bei der Analyse transitorischer Risiken wurden keine langfristigen Zeithorizonte betrachtet.

Die quantitative Bewertung der transitorischen Szenarioanalyse ist noch nicht final abgeschlossen. Zum jetzigen Zeitpunkt geht der Vorstand davon aus, dass keine Vermögenswerte existieren, die nicht mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft vereinbar sind.

Durch die präzise Quantifizierung potenzieller transitorischer Risiken wird die TAG zukünftig in der Lage sein abzuschätzen, welche Effekte die einzelnen Treiber in den verschiedenen Klimawandel-Narrativen auf finanzielle Steuerungskennzahlen haben. Dadurch können nach Einschätzung des Vorstands datenbasierte Entscheidungen getroffen, strategische Maßnahmen zur Risikominderung geplant und die langfristige Finanzleistung des Portfolios sichergestellt werden.

### **3.3.E1.SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell im Zusammenhang mit dem Klimawandel**

Im Rahmen des konzernweiten Risikomanagements werden Klimarisiken laufend ermittelt und überwacht. Diese Risiken werden von den jeweiligen Risikoverantwortlichen im Zuge der quartalsweisen Risikoberichterstattung identifiziert und bewertet. Quartalsweise sowie auch anlassbezogen wird so überwacht, inwiefern Standorte durch physische Klimarisiken wie Starkregen, Sturm, Hochwasser oder Hitze beeinträchtigt werden können. Zudem ermitteln wir, inwieweit negative Beeinträchtigungen durch Extremwetterereignisse aufgetreten sind bzw. auftreten können. Die regelmäßige Auswertung von Versicherungsstatistiken und -berichten sowie die Bewertung von konkret erfassten Schäden und deren Häufigkeit helfen uns einzuschätzen, ob es sich um Einzelfallereignisse handelt oder Extremwetterereignisse systematisch zunehmen. Klimatische Veränderungen können auch Auswirkungen auf die Kosten für Gebäudeversicherungen haben oder zusätzliche Anpassungsmaßnahmen zum Schutz vor wetterbedingten Schäden erfordern. Zudem sind klimabezogene Übergangsriskien (Transitionsrisiken), wie z.B. die CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Bestandteil des konzernweiten Risikomanagements.

Ergänzend dazu haben wir im Jahr 2022 in Zusammenarbeit mit einem wissenschaftlichen Partner für die mit dem Klimawandel verbundenen physischen Risiken eine systematische Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung nach den Empfehlungen des International Sustainability Standards Board (ISSB) als Nachfolger der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) für unser Gesamtportfolio in Deutschland und Polen durchgeführt. Darüber hinaus entspricht die verwendete Methodik den Empfehlungen des deutschen Umweltbundesamtes.<sup>5</sup> Das Projekt wurde unter Einbezug der Fachbereiche Strategisches Immobilienmanagement, Controlling/ Risikomanagement, Energiemanagement, Zentrale Technik und den LIM-Regionen durchgeführt.

Die physischen Klimarisiken wurden für die Zeiträume bis 2030 und bis 2045 analysiert. Diese Zeiträume entsprechen der mittelfristigen Investitionsplanung der TAG (3–5 Jahre) sowie der als langfristig zu betrachtenden Lebensdauer von Immobilien (> 10 Jahre). Sie sind zudem auf die Zeiträume der mittel- und langfristigen Klimazielsetzungen der TAG im Rahmen ihrer Dekarbonisierungsstrategie sowie denen der nationalen Klimazielsetzungen abgestimmt.

---

<sup>5</sup> Leitfaden für Klimawirkungs- und Vulnerabilitätsanalysen.pdf

[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/377/publikationen/uba\\_2017\\_leitfaden\\_klimawirkungs\\_und\\_vulnerabilitatsanalysen.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/377/publikationen/uba_2017_leitfaden_klimawirkungs_und_vulnerabilitatsanalysen.pdf)  
vom 18.03.2025

Die in der Analyse betrachteten physischen Klimarisikotreiber umfassen:

- Hitze und lokale Temperaturerhöhung,
- Kälte und lokaler Temperaturabfall,
- Dürre und Trockenheit,
- Niederschlag, Starkregen und Hagel,
- Schneelast,
- Wind bzw. Sturm,
- Überflutungen und Hochwasser.

Auf Basis der Klimaszenarien (repräsentativer Konzentrationspfad, engl. Representative Concentration Pathway, RCP) RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 8.5 min und RCP 8.5 max des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) wurden potenziell schädliche Folgen physischer Klimarisiken auf unser Bestandsportfolio und unsere Projektentwicklungen in Deutschland und Polen sowie mögliche Anpassungslösungen zur Minimierung der als wesentlich erachteten Klimarisiken auf Objekt- bzw. Quartiersebene ermittelt, analysiert und bewertet. Anpassungslösungen beschreiben physische und nicht-physische Maßnahmen hinsichtlich Gebäudesubstanz, Wohnumfeld und Bewohner\*innen, die das Potenzial haben, das Brutto-Schadenspotenzial (Sensitivität) zu minimieren. Details zu den Klimaschutzmaßnahmen für das Bestandsportfolio der TAG sind den Angaben im ESRS E1-3 zu entnehmen.

Mit der Berücksichtigung des RCP 2.6 wurde ein Szenario herangezogen, das eine Temperaturerhöhung von 1,5 °C bis 2 °C prognostiziert im Einklang mit dem Übereinkommen von Paris, die Erderwärmung deutlich unter 2 °C zu halten. Es wurden verschiedene Klimaszenarien zugrunde gelegt, um die Bandbreite der Auswirkungen bewerten und mögliche Unsicherheiten klassifizieren zu können. Die Wahrscheinlichkeiten, der Umfang und die Dauer der physischen Klimarisiken wurden anhand von Klimaprognosen in Übereinstimmung mit den o.g. RCP-Szenarien ermittelt. Die Klimaprognosen basieren auf einem Raster von 12 km x 12 km oder feiner.

Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP 4.5<sup>6</sup>, das eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge am wahrscheinlichsten zu erwarten ist.

Im Berichtsjahr haben wir eine Aktualisierung der Analyse potenzieller physischer Klimarisiken für unser Gesamtportfolio in Deutschland und Polen vorgenommen. Im Szenario RCP 4.5 treten im Ergebnis weder im Zeithorizont bis 2030 noch bis 2045 physische Klimarisiken mit einer extremen Bewertung auf.

Die TAG hat bisher keine formelle Resilienzanalyse durchgeführt. Zur Anpassung an den Klimawandel setzt die TAG im Rahmen ihrer Klimastrategie auf die schrittweise Dekarbonisierung ihres Bestandsportfolios in Deutschland. Dabei kommen kurz-, mittel- und langfristige Anpassungsmaßnahmen zum Tragen, z.B. die energetische Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestands, die Erneuerung von Heizanlagen und die Umstellung auf erneuerbare Energien. Um von günstigeren Konditionen für die Investitionen in die Bestände zu profitieren, werden für die Umsetzung der Maßnahmen auch nachhaltige Finanzierungen und Fördermittel genutzt. Die Maßnahmen tragen dazu bei, die

---

<sup>6</sup> Roger Pielke Jr et al (2022), „Plausible 2005–2050 emissions scenarios project between 2 °C and 3 °C of warming by 2100“ Environ. Res. Lett. 17 024027 (<https://iopscience.iop.org>) vom 18.03.2025

Anpassungsfähigkeit unseres Portfolios an mögliche klimabedingte Risiken zu erhöhen und gleichzeitig CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Weiterführende Informationen zu den Maßnahmen im Hinblick auf die Klimakonzepte der TAG sind den Angaben im ESRS E1-3 zu entnehmen.

### 3.4.E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

#### Übergangsplan, 1,5-Grad-Ziel, Dekarbonisierungshebel und Schlüsselmaßnahmen

Der Betrieb von Gebäuden ist mit einem erheblichen ökologischen Fußabdruck verbunden. So entfallen in Deutschland etwa 35 % des Endenergieverbrauchs<sup>7</sup> und rund 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf den Gebäudesektor.<sup>8</sup> Die Grundlage der Geschäftstätigkeit der TAG und eine wesentliche Stellschraube für diese Herausforderungen ist das Wohnungsportfolio der TAG.

Treibhausgasemissionen im Wohnungsportfolio der TAG werden in erster Linie durch den Wärme- und Energieverbrauch während der Nutzungsphase der Gebäude verursacht. Zudem resultieren sogenannte „graue Emissionen“ in der vorgelagerten Wertschöpfungskette aus der Verwendung von Baumaterialien im Zusammenhang mit der Errichtung, Sanierung und Modernisierung von Gebäuden. Ein hoher CO<sub>2</sub>-Ausstoß kann zudem Übergangsrisiken verstärken, da dieser im Fokus für regulatorische Änderungen, technologische Fortschritte oder sich ändernde Marktpräferenzen steht. Dies könnte finanzielle Auswirkungen aufgrund von erforderlichen Anpassungen an strengere Klimaschutzauflagen zur Folge haben.

Die ökologische Zielsetzung der TAG besteht daher darin, den Gebäudebestand bis 2045 nahezu klimaneutral aufzustellen. Dafür wurde für das Bestandsportfolio in Deutschland eine langfristige Dekarbonisierungsstrategie entwickelt, die 2021 von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet wurde. Sie enthält ergebnisorientierte, messbare Ziele und Zwischenziele sowie ein Investitionsprogramm in Höhe von rund EUR 690 Mio. für einen umwelt- und klimafreundlichen Bestand. Maßnahmen und Zeitpläne sind in die Strategie integriert. Die Verantwortung für die Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie trägt der Vorstand. Die Strategie und die daraus folgende Maßnahmenplanung sowie deren operative Umsetzung wird durch die operative Einheit „Klimaboard“ laufend weiterentwickelt und gesteuert.

Mit der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wollen wir unseren Beitrag zur Einhaltung der nationalen Klimazielsetzungen in Deutschland und damit zum Erreichen des 1,5-Grad-Ziels leisten. Diese sehen über das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vor, dass Deutschland im Jahr 2030 im Vergleich zu 1990 mindestens 65% und bis 2040 mindestens 88% weniger Treibhausgase erzeugt. Außerdem wollen wir die Zusatzkosten, die durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung nach dem CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz entstehen, für die TAG und ihre Mieter\*innen möglichst geringhalten.

Im ersten Schritt der Strategieerarbeitung wurden alle wesentlichen Daten erfasst und analysiert, um das Gesamtportfolio in Deutschland unter energetischen Aspekten und im Hinblick auf die erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen zu

<sup>7</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/energiewende-im-gebaeudebereich.html> vom 14.03.2025

<sup>8</sup> Umweltbundesamt 2023: Energiesparende Gebäude ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de)), <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebaeude#gebaude-wichtig-fur-den-klimaschutz> vom 18.03.2025

bewerten. Die so für das Gesamtportfolio in Deutschland ermittelten durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen (CO<sub>2</sub>-Äquivalente) lagen für das Basisjahr 2019 bei 31,9 kg je m<sup>2</sup> p. a. bezogen auf die Nutzfläche.

Im nächsten Schritt wurden ein Konzept und begleitende Maßnahmen erarbeitet, die bis 2045 umgesetzt werden sollen. Im Fokus stehen dabei vor allem Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Heizanlagen und Gebäudehüllen zur Energieeinsparung, die Umstellung auf effizientere Anlagensteuerung unter Nutzung innovativer Technologien und die Umrüstung auf emissionsärmere Energieträger einschließlich des zunehmenden Einsatzes nichtfossiler Brennstoffe. Die geplanten Maßnahmen konzentrieren sich auf von der TAG beeinflussbare Bereiche der Gebäudehülle und Gebäudetechnik sowie die Versorgung mit Heizenergie unter Beachtung eines möglichst guten Kosten-Nutzen-Verhältnisses. Durch den Planungsprozess gewährleisten wir eine umfangreiche Beurteilung der ökologischen Maßnahmen nicht nur in Bezug auf die Wirkung der Maßnahmen an sich, sondern auch mit Blick auf die ökonomischen Folgen für die Mieter\*innen, z.B. durch Modernisierungsumlagen.

Im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie arbeiten wir an praktikablen Lösungen, damit Mieten langfristig bezahlbar bleiben. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Klimaschutz im Gebäudebestand bei breiten Schichten der Bevölkerung an Akzeptanz verliert. Dadurch können sich auch die Möglichkeiten der Gebäudeeigentümer\*innen reduzieren, energetische Modernisierungen umzusetzen.<sup>9</sup>

Energiesparende Maßnahmen und effizienteren Ressourceneinsatz sowie die Umstellung auf erneuerbare Energien werden durch das konzerninterne Energiemanagement begleitet. Durch die konzerninterne Energiegesellschaft EWS sollen eine effiziente Versorgung unserer Bestände gewährleistet und Synergieeffekte durch ganzheitliche Ansätze bei Modernisierungsmaßnahmen optimal genutzt werden. Aktuell versorgt die EWS rund 54 % des Portfolios in Deutschland mit Heizenergie und Warmwasser (rund 44.900 Einheiten zum 31.12.2024) und ist auch für die Instandhaltung und Modernisierung der Heizanlagen zuständig. CO<sub>2</sub>-Einsparungen werden in diesen Bereichen vor allem durch die Umstellung von Erdgas auf Fernwärme sowie auf Brennstoffe mit geringeren Emissionsfaktoren, wie regenerative Energieträger, erreicht. Auch die Modernisierung der Anlagen kann die Energieeffizienz erhöhen. Dadurch sinken Primärenergieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie besteht das Ziel, die Umrüstung von Heizanlagen von Erdgas auf Fernwärme noch stärker voranzutreiben und durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur den Primärenergiefaktor und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken.

Der 2021 neu geschaffene Bereich Zentrale Technik ist vor allem für große Bau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Projektentwicklungen im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie zuständig. Er stimmt sich dabei mit dem regionalen Immobilienmanagement und der EWS ab. Zudem bringt die Zentrale Technik ihr Know-how in die Arbeit des Klimabords ein, beispielsweise zu den Themen Photovoltaik, smarte Technik oder Serielles Sanieren.

Die serielle Gebäudesanierung gilt als Schlüsseltechnologie, um die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen wie Handwerkerangel, Bauzeit und Wirtschaftlichkeit auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu

---

<sup>12</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/energiewende-im-gebaeudebereich.html> | 14.03.2025



bewältigen. Gerade im Zuge der Umstellung von Wohneinheiten der Energieeffizienzklassen F, G und H auf E und besser ist das Serielle Sanieren eine innovative Technologie.

Die Digitalisierung bietet eine weitere Chance, Energie zu sparen, und ist zudem Bestandteil unserer Dekarbonisierungsstrategie. Smart-Home-Lösungen in Gebäuden können beispielsweise Haustechnik und Energieinformationen aus den Wohnungen miteinander vernetzen. Weitere Digitalisierungsprojekte werden bspw. im Bereich smarte Technik oder Serielles Sanieren umgesetzt. So setzen wir an verschiedenen Standorten seit mehreren Jahren zusammen mit Kooperationspartnern die Fernauslesung der Zählerstände um. Diese ermöglicht eine Überwachung der Anlageneffizienz in Echtzeit und bei Bedarf ein zügiges Gegensteuern. Sie erfasst Verbrauchs- und Effizienzkennzahlen und analysiert automatisch technische Optimierungsmöglichkeiten wie eine Nachtabsenkung oder die Einstellung der Heizkennlinie.

### **Ziele, finanzielle Mittel/ Investitionen, Fortschritte**

Bis 2025 wollen wir im deutschen Portfolio in Bezug auf die Scope 1- und Scope 2-Emissionen unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck um ca. 10 % bis 12 % auf 28 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> p.a. und bis 2030 um ca. 30 % auf 22 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> p.a. im Vergleich zum Basisjahr 2019 senken. Unser langfristiges Ziel bis 2045 ist eine Reduzierung der Scope 1- und 2-Emissionen aus dem deutschen Portfolio auf unter 7 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> p.a. Dies wollen wir mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 690 Mio. bzw. gesteigerten durchschnittlichen Modernisierungsausgaben von ca. EUR 19 je m<sup>2</sup> jährlich erreichen. Bei der Zielvorgabe handelt es sich um ein kombiniertes Scope 1- und Scope 2-Ziel. Für die einbezogenen Scope 2-Emissionen wurde die standort- als auch marktbasierende Methodik je nach Datenverfügbarkeit der jeweiligen Wärmeversorgungsunternehmen zugrunde gelegt.<sup>10</sup>

Die Zielwerte für den Gebäudesektor in Bezug auf die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen im deutschen Portfolio wurden aus den nationalen Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes abgeleitet. Um das 1,5-Grad-Ziel im Jahr 2045 zu erreichen, ist gemäß aktuellen Berechnungen und in Übereinstimmung mit Verbänden für die Wohnungswirtschaft eine Reduzierung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen auf einen Wert von weniger als 7,5 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> p.a. Wohnfläche notwendig.<sup>11</sup>

Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten in Polen existiert bisher kein Übergangsplan zum Klimaschutz, welcher im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel steht. Dennoch bestehen sowohl im Neubaugeschäft als auch in der Vermietung in Polen dezidierte CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele. So ist für das Geschäftsjahr 2028 eine Reduzierung der Scope 1 und Scope 2-Emissionen aus dem polnischen Vermietungsportfolio um 10 % im Vergleich zum Basisjahr 2023 vorgesehen (Ausgangswert 2023: 35,55 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> p.a.; Zielwert 2028: 31,20 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> p.a.). Die angestrebte Dekarbonisierung steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das polnische Portfolio, die wir als Generalunternehmer durchführen.

Die Verabschiedung eines Übergangsplans zum Klimaschutz für unsere Geschäftsaktivitäten in Polen ist unter anderem abhängig von der Verabschiedung des aktualisierten integrierten nationalen Energie- und Klimaplanes gemäß der Richtlinie (EU) 2018/1999 über das Governance-System für die Energieunion und für den Klimaschutz innerhalb der

<sup>10</sup> Die TAG ist gem. der Delegierten Verordnung (EU) 2020/1818 und der Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission von den genannten Kriterien von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgeschlossen.

<sup>11</sup> [https://www.iw2050.de/epaper/praxisbericht-2024-2025/files/IW\\_Praxisbericht\\_2410RZ.pdf](https://www.iw2050.de/epaper/praxisbericht-2024-2025/files/IW_Praxisbericht_2410RZ.pdf) vom 18.03.2025

Europäischen Union. Die TAG beobachtet die nationalen Entwicklungen in Polen fortlaufend und wird nach Verabschiedung des integrierten nationalen Energie- und Klimaplan einen Übergangsplan für den Klimaschutz für die polnischen Geschäftsaktivitäten voraussichtlich innerhalb der nächsten drei Jahre beschließen.

### **3.5.E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel**

Die Grundsätze und Leitlinien zum Schutz der Umwelt wurden in der „Environmental Policy“ bzw. „Environmental Protection Policy“ für unsere Geschäftsaktivitäten in Deutschland und Polen und entlang der Wertschöpfungskette schriftlich fixiert. Gemäß der durch den Vorstand verabschiedeten Leitlinien und langfristigen Dekarbonisierungsstrategie ist es unser Anliegen, aktiv zum Schutz der Umwelt und des Klimas sowie zur Anpassung an den Klimawandel, z.B. durch eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, der Erhöhung der Energieeffizienz unserer Bestände, dem sinnvollen und bewusst ausgewählten Einsatz von Ressourcen (bspw. durch erneuerbare Energien), der Müll- und Abwasservermeidung sowie dem Schutz von Tieren und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume (biologische Vielfalt), beizutragen.

Die Richtlinien gelten für alle Mitarbeiter\*innen und stehen über das Intranet und die Webseite zur Verfügung. Zudem können Mitarbeiter\*innen Verbesserungsvorschläge auf Basis ihrer täglichen Praxis einbringen.

Der Vorstand der TAG trägt die grundlegende Verantwortung für umweltrelevante Themen im Konzern. Die einzelnen Maßnahmen sind den jeweiligen Fach- und Regionalbereichen zugeordnet, sie sind für die operative Umsetzung verantwortlich. Gesteuert wird die Umsetzung für das deutsche Portfolio zentral, in Abstimmung zwischen den Abteilungsleiter\*innen und dem Strategischen Immobilienmanagement, unterstützt vom Nachhaltigkeitskomitee und dem Klimaboard. Der Vorstand überprüft die Zielerreichung der Umweltschutzziele mindestens einmal jährlich. Dazu gehört auch das Monitoring von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die kontinuierliche Reduktion des Energieverbrauchs unserer Wohnungen stellt einen wesentlichen Bestandteil unserer Umweltschutzmaßnahmen dar. Sanierungsmaßnahmen wie die Erneuerung von Heizanlagen leisten einen aktiven Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und damit der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Erneuerung von Heizanlagen erfolgt auf der Grundlage einer dokumentierten Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Investition verfügbaren Technologie, die nach aktuellen technischen Standards und gesetzlichen Vorgaben als optimal angesehen wird. Geplante Sanierungsprojekte werden im Rahmen der jährlichen Budgetgespräche mit dem Vorstand besprochen und von diesem freigegeben. In den dafür bestimmten Einzelfällen werden die Projekte detailliert im sogenannten Bauausschuss besprochen. Bei jeder Maßnahme ist gemäß den internen Regelungen der Einsatz energiesparender Maßnahmen (Wärmedämmungen, neue Heizanlagen etc.) zu überprüfen. Hierzu wird auch der Einsatz von Fördermitteln oder zinsgünstigen Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht gezogen. Sofern wirtschaftlich vertretbar und von unseren Mieter\*innen finanziell leistbar, sollen diese energiesparenden Maßnahmen umgesetzt werden. Auch bei Akquisitionen werden im Rahmen der Lebenszyklusbewertung energetische Profile, Umweltauswirkungen und potenzielle Investitionskosten für Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Im Bereich des Einkaufs und der Beschaffung sehen die internen Regelungen vor, dass Produkte und Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus hinweg bewertet und bevorzugt möglichst energieeffiziente, umweltschonende und damit langlebige Lösungen verwendet werden. Dabei soll die Einbindung lokaler Partner bevorzugt werden.

Mit Bezug auf die Neubautätigkeit in Polen ist vorgesehen, dass im Rahmen der Bauplanung gemäß des ROBYG Green Standards Lösungen verwendet werden, die zum jeweiligen Planungszeitpunkt des Projekts die größtmögliche Energieeffizienz gemäß den aktuellen technischen Standards und gesetzlichen Anforderungen darstellen. Weitere Informationen sind den in Kapitel 9.2 G1-1 Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur aufgeführten „Environmental Policies“ sowie den entsprechenden Maßnahmen im Kapitel 3.6 E1-3 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakzepten] zu entnehmen.

Neben den für die Mitarbeiter\*innen geltenden internen Regelungen ist für die Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern sowohl in Deutschland als auch in Polen der Geschäftspartnerkodex maßgeblich. Die Verantwortung für die Ausgestaltung des Geschäftspartnerkodex obliegt ebenfalls dem Vorstand und deckt über entsprechende Regelungen zum nachhaltigen und ressourcenschonenden Wirtschaften die Bereiche Klimaschutz, Anpassungen an den Klimawandel, Energieeffizienz sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien ab. Der Geschäftspartnerkodex ist Teil der Vertragsunterlagen und ist darüber hinaus über die Website der TAG bzw. der polnischen Tochtergesellschaften ROBYG und Vantage verfügbar. Für weitere Ausführungen zum Geschäftspartnerkodex verweisen wir auf das Kapitel 9.3 G1-2 Management von Lieferantenbeziehungen.

### **3.6.E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakzepten**

Bei der Optimierung unseres Bestandsportfolios in Deutschland mit dem langfristigen Ziel für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand setzen wir auf einen Maßnahmenmix, der auf bereits bestehenden Aktivitäten aufbaut. Im Zentrum stehen die Sanierung von Gebäudehüllen und Heizanlagen, die Erneuerung der Gebäudetechnik, der Einsatz von Brückentechnologien und digitalen Mess- und Steuerungslösungen sowie die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien. Hierfür wird auch der Einsatz von Fördermitteln oder zinsgünstigen Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht gezogen, um bessere Konditionen für die umfassenden Investitionen zu nutzen. Das konzerneigene Energiemanagement birgt zahlreiche Vorteile, unter anderem können wir damit die Versorgung unserer Bestände effizienter steuern und Synergieeffekte durch ganzheitliche Ansätze bei Modernisierungsmaßnahmen optimal nutzen.

Wir leisten einen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und damit der CO<sub>2</sub>-Emissionen, indem wir jährlich ein Sanierungsprogramm durchführen. Dazu zählen unter anderem Maßnahmen zur Wärmedämmung oder die Erneuerung unserer Heizanlagen.

Im Berichtsjahr hat die TAG unter Einbeziehung von Instandhaltungsaufwendungen in Deutschland insgesamt rund EUR 123,6 Mio. in den Bestand investiert. Davon wurden insbesondere Projekte zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung i. H. v. rund EUR 17,1 Mio. umgesetzt.

Bei jeder größeren Modernisierungsmaßnahme prüfen wir, ob der Einsatz erneuerbarer Energien technisch und wirtschaftlich möglich und sinnvoll ist. Die Bewertung erfolgt auf Basis der objektkonkreten Energiebilanzen. Dabei berücksichtigen wir in der Planung auch, dass neue Heizungen laut Gesetz ab 2024 zu 65 % erneuerbare Energien nutzen müssen. So wurde im Berichtsjahr die Sanierung von 64 Heizanlagen in der EWS fertiggestellt. Dabei wurde auf den verstärkten Einsatz regenerativer Energie vorrangig durch die Umstellung auf Fernwärme gesetzt. An Orten ohne Fernwärmenetz werden hauptsächlich Wärmepumpen eingesetzt, die meistens durch einen Spitzenlastkessel Erdgas ergänzt werden. Bei der Auswahl der Wärmepumpen achten wir darauf, dass diese mit einem natürlichen Kältemittel, wie R290 betrieben werden. Dies weist ein geringes Treibhauspotenzial (GWP) auf und gilt als zukunftssicher, da es

nicht von der EU-F-Gase-Verordnung betroffen ist, nach der der Einsatz von Kältemitteln mit einem höheren GWP-Wert mittelfristig verboten ist.

Rund ein Drittel ihrer Mieteinnahmen hat die TAG im Berichtsjahr wieder in ihre Bestände in Deutschland investiert. Im Zuge dieser Bestandsmodernisierungen verbessern wir auch die Energieeffizienz unserer Gebäude. Die durchschnittliche Energieeffizienz beträgt auf Basis der vorliegenden Energieausweise per 31. Dezember 2024 108,9 kWh je m<sup>2</sup> Nutzfläche p.a. (31.12.2023: 109,8 kWh/m<sup>2</sup>a). Derzeit weisen rund 63% unserer Wohnungen einen Energiekennwert in der Energieeffizienzklasse C (unter 100 kWh/m<sup>2</sup>a) oder besser auf.

Investitionsanforderungen an Gebäude der schlechtesten Effizienzklassen ergeben sich auch aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Danach soll der Energieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um durchschnittlich 16 % bzw. bis 2035 um 20% bis 22% gesenkt werden. Der Fokus liegt dabei auf Bestandsgebäuden mit schlechter Energieeffizienz.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die TAG im Rahmen eines Pilotprojekts erstmals eine Serielle Sanierung im deutschen Bestandsportfolio in Merseburg-Süd durchgeführt. Mit einem Investitionsvolumen im Geschäftsjahr von rund EUR 2,9 Mio. ist dieses Projekt ein taxonomiekonformes CapEx-Vorhaben und fällt unter die Aktivität 7.2 „Renovierung bestehender Gebäude“ (siehe Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852). Die Modernisierung umfasst auch die Dämmung der obersten Geschoss- und Kellerdecke sowie die Erneuerung von Balkonen und Hauseingängen. Nach der Sanierung wird sich die Energieeffizienz des Gebäudes von der drittschlechtesten Klasse F auf die Klasse B verbessern. Der Wärmeenergiebedarf und CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren sich um über 60%. Weitere Umsetzungsprojekte zur Seriellen Sanierung werden an den Standorten in Salzgitter und Delmenhorst durchgeführt.

Traditionell werden bei der energetischen Gebäudesanierung ca. 95% der Arbeiten direkt auf der Baustelle ausgeführt. Im Gegensatz dazu werden bei der Seriellen Sanierung nur noch ca. 20% der Bautätigkeiten direkt vor Ort ausgeführt. Dies wird z.B. durch die Ummantelung des Gebäudes mit großformatigen Fassadenelementen erreicht. Diese werden in Fabriken industriell vorproduziert und kommen montagefertig mit integrierten Fenstern, Balkontüren und Haustechnik auf die Baustelle. Dort werden die Fassadenelemente nur noch wie eine zweite Haut auf die Außenwand aufgebracht. Das verkürzt die Bauzeit auf der Baustelle im Vergleich zur konventionellen Sanierung um bis zu 75%.

Ein weiteres taxonomiekonformes CapEx-Vorhaben mit einem Investitionsvolumen im Berichtsjahr von rund EUR 8,0 Mio. hat die TAG im Rahmen der komplexen Sanierung eines Bestandsgebäudes aus dem Jahr 1979 mit 128 Wohnungen in Greifswald umgesetzt. Nach der Sanierung wird sich die Energieeffizienz des Gebäudes von Klasse D auf die Klasse B verbessern. Der Wärmeenergiebedarf und CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren sich um rund 50 % (siehe Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852).

Auf den individuellen Verbrauch unserer Mieter\*innen bei Strom und Wasser haben wir nur sehr bedingt Einfluss. Durch gezielte Maßnahmen und Informationen wollen wir ein verantwortungsvolles Nutzungsverhalten fördern. Dazu gehören sowohl der Einbau energiesparender Geräte (z.B. Bewegungsmelder, um die Beleuchtung zu steuern, energiesparende Leuchtmittel und wassersparende Sanitärprodukte) als auch Energiespartipps auf unserer Website, Informationsbroschüren und Beratungen durch unsere Mitarbeiter\*innen in den Mieterbüros vor Ort.

Auch an unseren Bürostandorten etablieren wir Maßnahmen, um Energie einzusparen. Das letzte gesetzlich geforderte Energieaudit nach DIN EN 16247-1 (Abschluss 2021) hat uns Ansätze und Handlungsempfehlungen für weitere Energieeinsparungen an den Bürostandorten in Deutschland aufgezeigt, die wir in unseren Planungen berücksichtigen.

2022 haben wir ein ganzheitliches Mobilitätskonzept für das deutsche Portfolio erarbeitet, um Einzelmaßnahmen besser aufeinander abzustimmen und die Dekarbonisierung im Geschäftsbetrieb weiter voranzutreiben. Wichtige Bestandteile des Konzepts sind die Implementierung von CO<sub>2</sub>-Grenzwerten für herkömmliche Firmenfahrzeuge und konkrete Umsetzungsziele für die nächsten Jahre, Mindeststandards für den Fahrzeugbetrieb, ein Ladeinfrastrukturkonzept und die laufende Prüfung des Marktes für Elektro-Nutzfahrzeuge.

Die Erweiterung des Fuhrparks in Deutschland und Polen um Elektro- und Hybridfahrzeuge wurde 2024 fortgesetzt. Derzeit sind 28 Elektrofahrzeuge und 26 Hybridfahrzeuge im Einsatz.

Die Reduzierung von Treibhausgasen durch Minimierung des Einsatzes nicht erneuerbarer Energiequellen und Maximierung der Nutzung erneuerbarer Energien ist auch Bestandteil der Klimakonzepte für unsere Neubauaktivitäten in Polen. So werden die Neubauquartiere bspw. nach dem Konzept der 15-Minuten-Stadt umgesetzt, in der alle Einrichtungen des täglichen Lebens innerhalb einer Viertelstunde zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sein sollen. Der ROBYG Green Standard enthält zudem wesentliche Initiativen und Maßnahmen zur Verringerung der Emissionen im Neubau. Er bietet Architekten eine Reihe von Richtlinien zur Gestaltung der Gebäude und umfasst ökologische Designrichtlinien für den Bau von Gebäuden, Wasser- und Abwasserlösungen, Anforderungen an Emissionsarmut und Energieeffizienz, die Verwendung von Materialien sowie die Gestaltung von Grün- und Außenanlagen. Für die Kund\*innen werden mit der Beachtung der Standards moderne umweltschonende Lösungen, wie Smart-Home-Systeme, geschaffen, die auch die Wohnkosten reduzieren sollen. Darüber hinaus wird im Rahmen des ROBYG Green Standards durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z.B. klimaresistente Bäume, Entsiegelung von Flächen, Begrünung, Versickerungslösungen für Regenwasser, Verschattungslösungen) ein positiver Beitrag zum Stadtklima und für die Bewohner\*innen geleistet. Auch im deutschen Bestandsportfolio kommen diese Maßnahmen zur Klimaregulierung zum Tragen.

Die Fähigkeit zur Durchführung unserer klimabezogenen Maßnahmen, insbesondere für energetische Sanierungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Verbesserung der Energieeffizienz unserer Bestände, hängt in erheblichem Maße von der Verfügbarkeit und Zuweisung finanzieller Mittel ab, wobei wir diese Investitionen sorgfältig mit anderen betrieblichen Anforderungen und sozialen Aspekten wie bezahlbarem Wohnraum abwägen müssen.

### **3.7.E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel**

Die deutliche Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in unseren Beständen ist ein Schwerpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie und unserer Bestandsentwicklung. Bis 2025 wollen wir im deutschen Portfolio die CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1 und 2 gesamt)<sup>12</sup> um ca. 10% bis 12% auf ca. 28 kg je m<sup>2</sup> p.a. im Vergleich zum Basisjahr 2019 (Erstbilanzierung) reduzieren. Eine weitere Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1 und 2 gesamt) um ca. 30 % auf ca.

---

<sup>12</sup> Hierbei handelt es sich um ein kombiniertes Scope 1- und 2-Ziel. Für die Kalkulation der Scope 2-Emissionen wurde sowohl die standortbasierte als auch marktbasierende Methodik je nach Datenverfügbarkeit angewendet.

22 kg je m<sup>2</sup> p.a. im Vergleich zum Basisjahr 2019 (Erstbilanzierung) wird bis 2030 angestrebt. Unser langfristiges Ziel bis 2045 ist eine Reduzierung auf unter 7 kg je m<sup>2</sup> p.a., um unseren Beitrag zur Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels zu leisten. Die im Rahmen der Zielsetzung berücksichtigten CO<sub>2</sub>-Emissionen des deutschen Bestandsportfolios entsprechen im Geschäftsjahr 2024 rund 90% der in Kapitel E1-6 ausgewiesenen markt- bzw. standortbasierten Scope 1 und 2-Emissionen.

Aus den nationalen Vorgaben des Klimaschutzgesetzes zur Erreichung des 1,5-Grad-Ziels bis 2045 wurde für den Gebäudesektor der spezifische Zielwert bezüglich der CO<sub>2</sub>-Emissionen von unter 7,5 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> Wohnfläche p.a. festgelegt. Damit geht für das deutsche Portfolio der TAG eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um ca. 78 % innerhalb von 26 Jahren im Vergleich zum Basisjahr einher. Der CO<sub>2</sub>-Reduktionspfad der TAG wurde durch ein externes Ingenieurbüro plausibilisiert und validiert.

Für die Festlegung der CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktionsziele wurden nachfolgende Annahmen getroffen:

- kontinuierliche Reduzierung der Emissionsfaktoren für Fernwärme und Strom bis zum Jahr 2045 auf Basis des Einsatzes regenerativer Energieträger durch externe Versorger (Fernwärme um 85%; Strom um 90%)
- Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen wird jährlich auf Basis eines Maßnahmenmixes iterativ auf Basis des vorjährig erreichten Wertes ermittelt
- Entwicklung des technischen Fortschritts ab 2030 für Erzeugungsanlagen ist berücksichtigt
- Ansatz einer jährlichen Preissteigerung von 3%
- Keine Berücksichtigung eines positiven Effektes aus verändertem Mieterverhalten

Die Gesamtbeiträge der zentralen Dekarbonisierungshebel zur Emissionsreduktion in Deutschland (Scope 1 und 2) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die energetische Sanierung der Gebäude beinhaltet bspw. die Sanierung von Fassaden, Dächern oder Fenstern. Die Maßnahmen zur emissionsreduzierten Wärmeversorgung umfassen bspw. die Heizanlagenanierung, Energieträgerwechsel oder die Ausstattung mit Fernüberwachungstechnologien (siehe Kapitel 3.6 E1-3 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten).

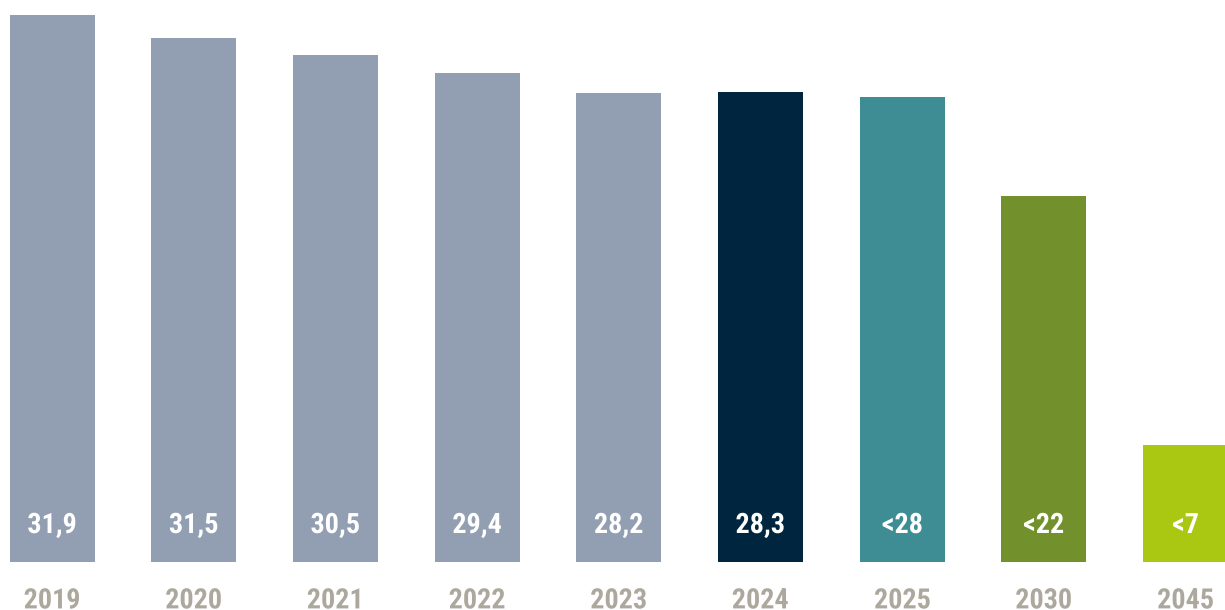
Maßnahme	2019	2030	2045
THG-Emissionen in Tonnen Co2e)	161.198	111.856	32.429
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle		-10.624	-8.109
- Emissionsreduzierte Wärmeversorgung		-38.718	-71.318

Die Entwicklung der Dekarbonisierungsstrategie und damit verbundenen Klimaschutzzielsetzungen für das deutsche Bestandsportfolio erfolgte unter aktiver Einbindung interner und externer Interessenträger. Für die Dekarbonisierungsstrategie haben wir ein eigenes Projektteam (Klimaboard) gebildet. Diesem gehören Mitarbeiter\*innen aus den LIM-Regionen, dem Strategischen Immobilienmanagement, der EWS und der Zentralen Technik an und sie waren von Beginn an in den Prozess involviert. Diese interdisziplinäre Zusammenarbeit ermöglicht

eine ganzheitliche Betrachtung und Nutzung des vorhandenen Fachwissens. Zur Unterstützung bei der Datenerfassung, Analyse und Strategieentwicklung wurde externe Beratung durch ein Ingenieurbüro hinzugezogen. Dies gewährleistete eine objektive Bewertung und brachte zusätzliche Fachkompetenz in den Prozess ein. Bei der Festlegung der Etappenziele wurde auf die Umsetzbarkeit skalierbarer und wirtschaftlicher Lösungen für unsere Mieter\*innen und das Unternehmen geachtet. 2021 wurde die Dekarbonisierungsstrategie von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet. Das Klimaboard wird die Umsetzung der Maßnahmen überwachen und die Investitionsstrategie in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechend weiterentwickeln.

Zum Stichtag 31.12.2024 wurden 62,9% der Einheiten unseres Gesamtportfolios 2024 mit Fernwärme, 36,4% mit Erdgas sowie 0,7% mit Heizöl beheizt. Bezogen auf die Nutzfläche lag der Energieverbrauch (Energieintensität) im Jahr 2024 bei durchschnittlich 131,6 kWh je m<sup>2</sup> Nutzfläche (2023: 130,8 kWh je m<sup>2</sup> Nutzfläche). Die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen (CO<sub>2</sub>-Äquivalente) für Scope 1 und Scope 2 (marktbasierend) sind innerhalb eines Jahres marginal um 0,5% auf durchschnittlich 28,3 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> Nutzfläche (2023: 28,2 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> Nutzfläche) gestiegen. Dies ist auf Verkäufe in unseren deutschen Beständen im Berichtsjahr zurückzuführen. Im Vergleich zu den für das deutsche Portfolio ermittelten durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen (CO<sub>2</sub>-Äquivalente) für Scope 1 und 2 für das Basisjahr 2019 von 31,9 kg je m<sup>2</sup> Nutzfläche entspricht das einer Reduzierung von rund 11%.

#### CO<sub>2</sub>e in kg/m<sup>2</sup>



Unsere Ziele im Bereich der Energieeffizienz und den Fortschritt der schrittweisen Emissionsreduktion prüfen wir regelmäßig anhand der Entwicklung der Verbräuche und spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen für unser Bestandsportfolio. Die in der Dekarbonisierungsstrategie festgelegten Teilziele werden mindestens jährlich überprüft und an den Vorstand berichtet.

Konkret haben wir neben energetischen Sanierungen und Komplexmaßnahmen vor allem Einzelmodernisierungen wie die Dämmung der Gebäudehülle, den Austausch von Fenstern oder die Erneuerung von Heizanlagen durchgeführt.

Langfristig sollen 90 % unseres Portfolios in Deutschland durch unsere konzerninterne Energiegesellschaft versorgt werden. In diesem Zusammenhang sollen sukzessive Effizienzsteigerungen durch die Erneuerung von Heizungen erzielt werden, die wiederum zu Energie-, Emissions- und Kosteneinsparungen führen. Der Anteil von Heizölanlagen liegt per 31. Dezember 2024 im deutschen Portfolio bei unter 1%. Eine komplette Reduzierung ist aufgrund vereinzelter Bestandszukäufe mit häufig noch alten Heizanlagen in den nächsten Jahren voraussichtlich noch nicht möglich.

Die Ausstattung unserer Heizanlagen mit Fernüberwachungstechnologien setzen wir fort. Auf Grundlage vorsichtiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die erwarteten Energieeinsparungen durch dieses System ca. 3% bis 5% jährlich betragen könnten. Diese Technologie soll zukünftig noch stärker zum effizienteren Betrieb der Anlagen beitragen und im Bedarfsfall schnellere Optimierungsmaßnahmen ermöglichen. In den nächsten Jahren wollen wir den Großteil unserer Heizanlagen an die Fernüberwachung anschließen. Dafür arbeiten wir mit externen Anbietern zusammen. Bisher wurden rund 40% der Heizanlagen der EWS entsprechend ausgestattet. Zu den Zielsetzungen im Rahmen der Neubauaktivitäten verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 3.4 E1-1 Übergangsplan für den Klimaschutz.



### 3.8.E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

Der Gesamtenergieverbrauch der TAG-Gruppe teilt sich wie folgt auf die verschiedenen Energiequellen auf:

Angaben Gesamtenergieverbrauch in MWh	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	0,0	0,0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Rohölerzeugnissen	11.000,7	10.872,1
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	275.999,6	272.544,8
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Energiequellen	0,0	0,0
(5) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	361.360,1	359.950,7
<b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energien (Zeile 1 bis 5)</b>	<b>648.360,4</b>	<b>643.367,6</b>
Anteil des Verbrauchs aus fossilen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	93,9%	94,0%
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	0,0	0,0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	0,0%	0,0%
(8) Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse	0,0	0,0
(9) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	41.821,6	40.752,9
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	132,1	155,8
<b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbare Energien (Summe Zeile 8 bis 10)</b>	<b>41.953,7</b>	<b>40.908,7</b>
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	6,1%	6,0%
<b>Gesamtenergieverbrauch (Zeilen 6,7 und 11)</b>	<b>690.314,1</b>	<b>684.276,3</b>

Die Energieverbräuche der TAG wurden auf Basis der tatsächlichen Verbrauchsdaten für das Jahr 2023 ausgewertet.<sup>13</sup> und auf dieser Basis unter Berücksichtigung von Bestandsveränderungen für das Jahr 2024 hochgerechnet. Zwecks Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf fand eine Klimabereinigung der Daten anhand der Datentabellen des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU)<sup>14</sup> für 2023 auf das Basisjahr 2019 statt. Die Klimabereinigung erfolgte auf Basis der Heizgradtage 2023. Einbezogen wurden der Wärme- und Stromverbrauch der Portfolios und der eigenen Geschäftsstandorte in Deutschland und Polen sowie der Energieverbrauch der Fuhrparks. Letzterer wurde anhand der tatsächlichen Abrechnungsdaten für die jeweiligen Jahre ermittelt.

Da die Verwaltungstätigkeit in Deutschland nur einen Anteil von rund 0,5% der gesamten Immobilienfläche beansprucht, wird im Gesamtenergieverbrauch nicht zwischen selbstgenutzten und vermieteten Flächen unterschieden.

Für den Gesamtverbrauch fossiler Energien wurden die stationäre Verbrennung von Heizöl und Erdgas, die mobile Verbrennung (Fuhrpark) von Benzin und Diesel (direkter Energieverbrauch) sowie der indirekte Energieverbrauch von Fernwärme und Strom (anteiliger Strom zur Wärmeversorgung und Allgemestrom) in Deutschland und Polen berücksichtigt. Der Wärme- und Stromverbrauch in den Vermietungsportfolios bezieht sich auf den Gesamtbestand.

<sup>13</sup> Ein geringer Teil der Verbrauchsdaten wurde auf Basis von Energieausweisen/Baualterklassen geschätzt.

<sup>14</sup> Institut Wohnen und Umwelt (IWU): Energiebilanzen für Gebäude (<https://www.iwu.de/publikationen/fachinformationen/energiebilanzen/#c205>) vom 14.03.2025)

Aufgrund des Atomausstiegs Deutschlands im April 2023 und des geringen Anteils von Kernenergie am deutschen Strommix (1,4% der Bruttostromerzeugung 2023 gemäß Umweltbundesamt) sowie des fehlenden Anteils von Kernenergie am polnischen Strommix wird der Anteil der Energie aus nuklearen Quellen als unwesentlich eingeschätzt. Außerdem lässt sich der genaue Anteil des Nuklearstroms nicht auf den Verbrauch der TAG aufschlüsseln. Daher wurde auf eine Schätzung dieses Anteils für den Stromverbrauch der TAG verzichtet.

In den Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie wurde zertifizierter Grünstrom für die Verwaltungsstandorte in Polen sowie selbsterzeugter Solarstrom des polnischen Tochterunternehmens Vantage einbezogen.<sup>15</sup> Außerdem wurde der ausgewiesene Anteil der Energieversorger am Fernwärmemix für die Vermietungsportfolios berücksichtigt.

Der TAG-Konzern ist in den in Anhang I der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 vom 20. Dezember 2006 genannten klimaintensiven Sektoren Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (Abschnitt L, Klasse 68.10) und Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (Abschnitt L, Klasse 68.20) tätig.

In der folgenden Übersicht werden die Umsätze aus der Vermietung inkl. vermietungsnaher Dienstleistungen sowie Veräußerungserlöse als Umsätze aus diesen energieintensiven Sektoren dem jeweiligen Energieverbrauch gegenübergestellt.

Die gesamten Nettoumsatzerlöse laut Konzerngewinn- und Verlustrechnung beinhalten neben den genannten Umsätzen bzw. Verkaufserlösen die durch Dienstleistungen erzielten Umsatzerlöse.

Die Energieintensität je Nettoerlös ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

<b>Sektor</b>	<b>Nettoumsatzerlöse im Geschäftsjahr in EUR Mio.</b>	<b>Energieverbrauch in klimaintensiven Sektoren in MWh</b>	<b>Energieintensität im Geschäftsjahr in MWh/EUR Mio.</b>
Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	497,4	16.154,1	32,5
Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	585,6	668.122,2	1.140,9
<b>Nettoumsatzerlöse, die zur Ermittlung der Energieintensität berücksichtigt werden</b>	<b>1.082,9</b>	<b>684.276,3</b>	<b>631,9</b>

<sup>15</sup> Der Anteil an den marktbasiereten Scope 2-Emissionen war im Geschäftsjahr 2024 von untergeordneter Bedeutung.

### 3.9. E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

Die Treibhausgasemissionen des Geschäftsjahres 2024 stellen sich wie folgt dar:

	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	Veränderung
<b>Scope-1-Treibhausgasemissionen</b>			
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (t CO <sub>2</sub> e)	58.649,1	57.833,2	-1,4%
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0,0	0,0	-
<b>Scope-2-Treibhausgasemissionen</b>			
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO <sub>2</sub> e)	117.755,8	119.747,3	1,7%
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO <sub>2</sub> e)	98.804,2	96.796,7	-2,1%
<b>Treibhausgasemissionen insgesamt</b>			
Standortbezogene THG-Emissionen insgesamt Scope 1&2 (t CO <sub>2</sub> e)	176.404,9	177.580,5	0,7%
Marktbezogene THG -Emissionen insgesamt Scope 1&2 (t CO <sub>2</sub> e)	157.453,3	154.629,9	-1,8%

Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente für die Scope 1 und 2-Emissionen werden in Übereinstimmung mit dem GHG Protocol Standard ausgewiesen. Dabei wendet die TAG den sogen. operational control approach an. Die Grundlage bilden die in Tabelle E1-5 dargestellten Energieverbrauchsdaten. Einbezogen wurden die Scope 1 und 2-Emissionen im Gesamtportfolio bereinigt um die Leerstandsfläche für 2023.

Die Scope 1-Emissionen beziehen sich auf die direkten Energieverbräuche (Öl, Gas, Benzin und Diesel). Für die Berechnung wurden CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren der Versorger, des BAFA und der Umweltämter verwendet. Da für unsere Verwaltungstätigkeit in Deutschland nur ein Anteil von rund 0,5 % der gesamten Immobilienfläche genutzt wird, unterscheiden wir hier nicht zwischen selbstgenutzten und vermieteten Flächen. Für die Berechnung der Emissionen aus dem Fuhrpark wurden Daten der Abrechnungsdienstleister und des BAFA verwendet.

Die Scope 2-Emissionen beziehen sich auf die indirekten Energieverbräuche (Fernwärme, Allgemeinstrom, anteiliger Strom zur Wärmeversorgung und Ladestrom für Elektrofahrzeuge). Für die Scope 2-Berechnung wurde sowohl die standort- als auch die marktbasierende Methode verwendet. Zur Berechnung der Emissionen wurden CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren der Versorger, des BAFA und der Umweltämter genutzt.

Für das aktuelle Berichtsjahr werden die Scope 3-Emissionen nicht in Übereinstimmung mit den ESRS-Vorgaben ausgewiesen. Die TAG wird den ESRS-konformen Ausweis voraussichtlich ab dem Berichtsjahr 2025 vornehmen. Darüber hinaus berichtet die TAG für den Konzern auf freiwilliger Basis in Anlehnung an den GHG Protocol Standard in der nachfolgenden Tabelle zu für das Geschäftsmodell der TAG relevanten und in Bezug auf die Emissionshöhe signifikanten Scope 3-Kategorien:

Scope 3-Treibhausgasemissionen	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	Veränderung
<b>Gesamte indirekte Scope 3-THG-Bruttoemissionen (t CO<sub>2</sub>e)</b>	<b>91.909,80</b>	<b>149.617,50</b>	<b>62,8%</b>
1 Erworbene Waren und Dienstleistungen	nicht erhoben	28.080,90	
2 Investitionsgüter	nicht erhoben	28.572,30	
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	91.909,80	92.964,30	1,1%

Die in Kategorie 3.1 „Erworbene Waren und Dienstleistungen“ berichteten CO<sub>2</sub>-Äquivalente beinhalten Emissionen aus dem Neubau zum Verkauf in Polen. Die Emissionen aus dem Neubau zur Vermietung in Polen werden in Kategorie 3.2 „Investitionsgüter“ berichtet. Die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Äquivalente basiert auf der im Geschäftsjahr fertiggestellten Fläche in m<sup>2</sup> und berücksichtigt die Emissionen der LCA-Phasen A1-A3. Zur Ermittlung der Emissionen wurde ein Emissionsfaktor von 365 kg/m<sup>2</sup> über die Lebensdauer eines Gebäudes von 50 Jahren verwendet. Der Emissionsfaktor beruht auf einer Studie der DGNB.<sup>16</sup> In Kategorie 3.2 sind Emissionen aus Investitionen (CapEx- Maßnahmen) in das Bestandsportfolio in Deutschland sowie aus Investitionen in den Fuhrpark enthalten. Die Ermittlung erfolgte auf Basis interner Berechnungen von Referenzprojekten, deren Emissionen auf die gesamten CapEx-Maßnahmen des Geschäftsjahres hochgerechnet wurden.

Die in Kategorie 3.13 „Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter“ berichteten CO<sub>2</sub>-Äquivalente enthalten Emissionen aus dem Stromverbrauch der Mieter\*innen. Für das polnische Vermietungsportfolio werden darüber hinaus Emissionen aus Wasserverbräuchen und Abfällen der Mieter\*innen berücksichtigt. Die Stromverbräuche für das deutsche Bestandsportfolio wurden auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes geschätzt. Die Ermittlung der Emissionen erfolgte unter Anwendung des vom Umweltbundesamt veröffentlichten Emissionsfaktors für den deutschen Strommix. Die Stromverbräuche des polnischen Mietportfolios wurden auf Basis von Verbrauchsdaten der vermieteten Wohnungen ermittelt. Die Umrechnung erfolgte mit lieferantenspezifischen Emissionsfaktoren. Die Emissionen aus Abfall und Wasserverbrauch basieren ebenfalls auf Verbrauchsdaten des polnischen Vermietungsportfolios. Für die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Äquivalente wurden die veröffentlichten Emissionsfaktoren des UK Department for Environment, Food and Rural Affairs (Defra) bzw. des UK Department for Energy Security & Net Zero verwendet.

## Treibhausgasintensität auf der Grundlage der Nettoumsatzerlöse

Die THG-Gesamtemissionen je Nettoerlös (standort- und marktbezogen) per 31. Dezember 2024 sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Nettoerlöse stellen die Gesamtumsatzerlöse gemäß der Konzerngewinn- und Verlustrechnung dar:

THG-Gesamtemissionen je Nettoumsatzerlös	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	Veränderung
Standortbezogene Emissionen insgesamt Scope 1&2 (t CO <sub>2</sub> e/EUR Mio.)	132,7	164,0	19,1%
Marktbezogene THG -Emissionen insgesamt Scope 1&2 (t CO <sub>2</sub> e/EUR Mio.)	118,4	142,8	17,1%

<sup>16</sup>dgnb-kurzstudie-klimawirkungen-von-sanierungen.pdf,

<https://www.dgnb.de/?eID=dumpFile&t=f&download=1&f=11776&token=449df6e69e41bc4028ffa8b155cc3a7f5901bf8b> vom 14.03.2025

Diese Kennzahl, die die Emissionseffizienz in Relation zur wirtschaftlichen Leistung eines Unternehmens ausdrückt, ist für die TAG nicht im Fokus, da sie für das Geschäftsmodell der TAG nur bedingt aussagekräftig ist. So finden die spezifischen Eigenschaften des Immobilienbestands, wie Größe, Alter oder Energieeffizienz der Gebäude, keine Berücksichtigung. Zudem können unterschiedliche Mietpreisniveaus in verschiedenen Regionen die Kennzahl verzerren, ohne dass dies auf tatsächliche Unterschiede in der Emissionseffizienz zurückzuführen ist. Aus Sicht der TAG ist daher für Immobilienunternehmen eine Kennzahl, die die Emissionen pro Quadratmeter in Relation setzt, aussagekräftiger, da sie direkter die Emissionseffizienz der Gebäude widerspiegelt. Zur Messung der Emissionseffizienz zieht die TAG daher die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen (in kg/m<sup>2</sup>p.a.) als relevante Kennzahl heran. Diese liegt im Berichtsjahr für die Scope 1 und 2-Emissionen (marktbasiert) bei 28,3 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> Nutzfläche und bildet auch die Grundlage für die Erfolgsmessung der Umsetzung unserer Dekarbonisierungsstrategie in Deutschland (siehe Kapitel E1-4 Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel).

### **3.10. E1-8 – Interne CO<sub>2</sub>-Bepreisung**

Interne CO<sub>2</sub>-Bepreisungssysteme wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht angewendet.

## 4. RESSOURCEN UND KREISLAUFWIRTSCHAFT (ESRS E5)

### 4.1.E5.IRO-1 in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Im Rahmen der Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Chancen und Risiken im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft wurden die wesentlichen Materialflüsse entlang der Wertschöpfungskette der TAG mit Blick auf die Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten ermittelt und anschließend bewertet. Der Bewertung lag die grundsätzliche Annahme zugrunde, dass sich die Nutzung von Ressourcen innerhalb des Konzerns im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung und Sanierung des Bestandsportfolios sowie auf die Neubautätigkeit in Polen konzentriert. Die Ressourcennutzung aus dem Geschäftsbetrieb zentraler Funktionen wie Marketing & Vertrieb, Controlling und Konzernrechnungswesen wird als vergleichsweise gering eingeschätzt.

Auf Ressourcenverbräuche der Mieter\*innen innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette kann die TAG nur begrenzt Einfluss nehmen. So wird die Ressourcennutzung von Wasser und Strom insbesondere durch das individuelle Verhalten der Mieter\*innen beeinflusst. Durch gezielte Maßnahmen, wie Informationsschreiben und den Einbau wassersparender Geräte, kann die TAG begrenzt ein verantwortungsvolles Nutzungsverhalten fördern.

Die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Themen erfolgte durch die relevanten Fachbereiche wie Zentraler Einkauf, Zentrale Technik, Strategisches Immobilienmanagement und die ESG-Teams. Auch bezüglich der Themen zur Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft erfolgte die Einbeziehung der wesentlichen Stakeholdergruppen indirekt über die Vertreter der Fachbereiche der TAG, die durch ihre Nähe zu und den engen Austausch mit den relevanten Stakeholdern im Rahmen des Tagesgeschäfts einen guten Einblick in deren Interessenlagen haben. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen unserer Tätigkeiten ein Austausch zu konkreten Themen. So arbeiten wir beispielsweise bei der Analyse der relevanten Materialflüsse mit externen Dienstleistern zusammen. Wir beziehen unsere Mieter\*innen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen in den jeweiligen Quartieren über Mieterversammlungen in die Planungen ein. Beim Neubau werden im Rahmen der Investitionsplanung und der Due-Diligence-Prüfung des Standorts beispielsweise Fachexpert\*innen für die Umweltprüfungen hinzugezogen und der Kontakt mit Interessent\*innen und Kund\*innen bereits während der Bauphase gepflegt.

Die ermittelten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen bestehen entsprechend vor allem im Bereich der vorgelagerten Wertschöpfungskette, d.h. im Zusammenhang mit dem Neubau von Wohnungen in Polen und Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestandsportfolio sowie im Bereich der eigenen Tätigkeit bzw. des Kerngeschäfts der TAG, der Bestandsbewirtschaftung.

Vor allem Bau- und Sanierungsprojekte, aber auch Instandhaltungsmaßnahmen führen zu einem erheblichen Verbrauch von Rohstoffen und Baumaterialien sowie zur Entstehung größerer Abfallmengen. Sie zählen somit zu den ressourcenintensiven Geschäftstätigkeiten. Insofern zählen Baustoffe (insbesondere Beton und Stahl beim Neubau in Polen sowie Farben, Bodenbeläge und Dämmmaterial bei der Instandhaltung und Modernisierung im deutschen Bestand) zu den wichtigsten genutzten Ressourcen im TAG-Konzern, gefolgt von Kraftstoffen (z.B. Benzin, Diesel; zu Kraft- und Brennstoffen verweisen wir auf Kapitel [E1-5 Energieverbrauch und Energiemix] sowie technischen Geräten und Geschäftsausstattung (z.B. Büroausstattung, Werkzeuge und Maschinen).

Bei einem Verbleib bzw. bei der Rückkehr in ein „Business as usual Szenario“ (z.B. bei Verwendung nicht regionaler oder nicht zertifizierter Materialien) könnte es negative Auswirkungen auf die Umwelt geben (z.B. erhöhter CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und schwierige Lieferkettenrückverfolgbarkeit bei langen Lieferwegen). Damit einher gehen könnten beispielsweise potenzielle finanzielle Risiken durch Qualitätseinbußen, längere Lieferzeiten und Ausführungsverzögerungen.

Durch die bevorzugte Verwendung umweltfreundlicher, wiederverwertbarer und erneuerbarer Materialien und Produkte kann der Ressourceneinsatz verringert werden. Durch den Fokus auf regional verfügbare Materialien und Produkte sowie Lieferanten können Lieferketten verkürzt und Abhängigkeiten reduziert und dadurch Risiken von Preissteigerungen und Lieferengpässen gesenkt werden. Auch Investitionen in ressourceneffiziente Technologien und digitale Lösungen können zur Ressourcenschonung beitragen, da z.B. weniger Papier verbraucht wird. Der Einsatz umweltfreundlicher, langlebiger und gesundheitsverträglicher Produkte und Materialien trägt auch zum Schutz der Gesundheit unserer Mieter\*innen und zum Werterhalt unserer Bestände bei.

## 4.2. E5.SBM-3: WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impact, Risks und Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf den ESRS E5 dargestellt. Die Darstellung erfolgt unter der Kennzeichnung, inwieweit das jeweilige IRO die eigene Geschäftstätigkeit (ET), die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

E5 - Kreislaufwirtschaft	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
<b>Ressourcennutzung</b>						
Materialverwendung	ET	Bei (eigenen) Bauprojekten können durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe und wiederverwendbarer Materialien nicht-nachwachsende Ressourcen teilweise ersetzt bzw. deren Verbrauch verringert werden.	ET	Trotz umweltfreundlicher Materialien können Bauprojekte erhebliche Abfälle und Ressourcenverbrauch verursachen.	Der Fokus auf Rohstoffe und Baumaterialien aus der geografischen Nähe der Bauobjekte kann die Lieferketten verkürzen, die Unabhängigkeit von geopolitischen Krisen stärken und zu Kostenvorteilen führen.	Steigende Rohstoffpreise aufgrund von geopolitischen Problemen und Rohstoffknappheit können zu einem höheren Kostenaufwand führen.
			ET	Bei der Verwendung nicht regionaler Materialien und nicht zertifizierter Materialien / Verfahren kann es negative Einflüsse auf die Umwelt (CO <sub>2</sub> -Fußabdruck durch lange Lieferwege, Verwendung von etwaigen umweltunfreundlichen Materialien und schwierigere Lieferkettenrückverfolgbarkeit bei langen Lieferwegen) geben.	Die Nutzung nachwachsender Rohstoffe, die nicht von Ressourcenknappheit betroffen sind, kann die Baukosten begrenzen.	Die Abhängigkeit von spezialisierten Lieferanten (z.B. Lieferanten die best. Umweltkriterien erfüllen) birgt das Risiko von Preissteigerungen und Lieferengpässen.
	ET/ VWSK	Durch Einsatz von in Deutschland/ regional hergestellten Materialien können Arbeitsplätze in Deutschland/ regional gestärkt und regionale Unternehmen gefördert und unterstützt werden, die Hauptauftragnehmer sind.			Durch Verwendung zertifizierter Materialien kann die nachhaltige Entwicklung von Immobilien gesteigert werden.	Finanzielle Risiken bei der Verwendung nicht regionaler und zertifizierter Materialien und Verfahren bergen das potenzielle Risiko von Qualitätseinbußen, Gewährleistungsmängeln, längeren Lieferzeiten und Ausführungsverzögerungen.
Technologien					Investitionen in ressourceneffiziente Technologien könnten langfristig die Betriebskosten	



					senken und gleichzeitig den Wert der Immobilien erhöhen.	
Mieterverbräuche			NWSK	Die Ressourcenverbräuche von Mieter*innen, die im Rahmen der Nutzung der Gebäude entstehen (z.B. Wasserverbrauch, aber auch Haushaltsabfälle), können durch die TAG wenig beeinflusst werden.		
Gesetzliche Vorgaben/ Verordnungen	VWSK	Die Einhaltung von Verordnungen (z.B. 305/2011) stellt die Verwendung von CE-gekennzeichneten Produkten sicher und reduziert rechtliche Risiken.				Zunehmend strengere Umweltauflagen erfordern Investitionen, die u.U. nicht an Mieter*innen weitergegeben werden können.
<b>Kreislaufwirtschaft</b>						
	ET	Der Fokus auf Kreislaufwirtschaft kann zur Optimierung des Abfallmanagements und zur Förderung innovativer Abfalllösungen und Recycling bei Großprojekten, im Betrieb, im Bau und im Unternehmen beitragen.	VWSK	Im Produktionsprozess von Bauteilen entstehen Abfall-/ Ausschussprodukte, deren Rückführung in den Kreislauf nicht sichergestellt werden kann.		

### **4.3.E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft**

Die TAG hat den bewussten Umgang mit Ressourcen in den internen „Grundsätzen und Leitlinien für eine ökologisch und sozial verantwortungsvolle Beschaffung“ (Green & Social Procurement Policy) sowie den „Grundsätzen und Leitlinien zum Schutz der Umwelt“ (Environmental Policy) im Rahmen separater ESG-Richtlinien festgeschrieben. Sie sind auch Bestandteil unserer zentralen Einkaufsstrategie und stehen den Mitarbeiter\*innen über das Intranet zur Verfügung. Eine Zusammenfassung ist auf der Website der TAG einsehbar. Entsprechende Vorgaben finden sich auch in unserem Geschäftspartnerkodex für unsere Lieferanten und Dienstleistenden, der auf der Website der TAG bzw. ihrer polnischen Töchter veröffentlicht ist. Die Richtlinien sind für alle Mitarbeitenden des Konzerns bindend. Sie beruhen wie der Geschäftspartnerkodex auf den für alle Mitarbeitenden der TAG Unternehmensgruppe geltenden Geschäftsgrundsätzen. Der Geschäftspartnerkodex gilt für alle Geschäftspartner\*innen und deren Mitarbeiter\*innen und ist verbindlicher Bestandteil jeder Geschäftsbeziehung zwischen Konzerngesellschaften der TAG-Unternehmensgruppe mit Sitz in Deutschland und ihren Geschäftspartner\*innen. Entsprechende Richtlinien gelten auch für die polnischen Tochterunternehmen unter Berücksichtigung landesspezifischer Vorschriften.

Die Verantwortung zur Überwachung und Anpassung dieser Konzepte obliegt grundsätzlich dem Vorstand. Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung in Deutschland übernimmt der Bereich „Zentraler Einkauf“ die strategische Ausrichtung und Steuerung der Einkaufsprozesse.

Die Auswahl von Materialien und Produkten, die Auswahl von und die Zusammenarbeit mit Dienstleistern, die Durchführung von baulichen Maßnahmen im Bestand bis zur Abfallbeseitigung werden von der TAG unter dem Gesichtspunkt der Ressourcenschonung, möglicher Wiederverwertung bzw. Recycling analysiert und bei Bedarf angepasst. Die genannten Konzepte sehen eine effiziente und verantwortungsbewusste Materialverwendung, Wiederverwertung und Müllreduzierung vor. Über den Geschäftspartnerkodex verpflichten sich unsere Geschäftspartner\*innen beispielsweise, insbesondere durch eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, den sinnvollen und bewussten Einsatz von Ressourcen wie Wasser und Energie und die Vermeidung von Müll und Abwasser aktiv zum Schutz der Umwelt und des Klimas beizutragen und ihre Einkaufsaktivitäten an möglichst energieeffizienten, umweltschonenden und damit langlebigen Lösungen auszurichten. (Zum Umgang mit Verstößen und weiteren Details verweisen wir auf Kapitel 9.3 G1-2 – Management der Beziehungen zu Lieferanten. Zum schonenden Umgang mit Ressourcen und zum effizienten Einsatz von Materialien wird darüber hinaus auch im Rahmen von Arbeitsbesprechungen, Workshops und Schulungen sensibilisiert.

Im Rahmen unserer zentralen Einkaufsstrategie ist festgelegt, dass an allen Standorten bevorzugt regionale und recycelte Baustoffe verwendet werden sollen, sofern dies unter Wirtschaftlichkeitsaspekten vertretbar ist. Dabei steht die schrittweise Umstellung auf qualitativ höherwertige Materialien im Mittelpunkt, um den Wohnkomfort zu verbessern und die Funktionalität dauerhaft sicherzustellen.

Auf unseren Grünflächen achten wir auf eine umweltfreundliche Bewirtschaftung. Beispielsweise sammeln wir dort, wo es möglich ist, Regenwasser zur Wiederverwendung für die Bewässerung von Grünflächen. Bei Bauprojekten konzentrieren wir uns entsprechend der getroffenen internen Regelungen zum ressourcenschonenden Umgang auf eine umweltfreundliche Baustellenorganisation und Abfallwirtschaft. So werden Bauarbeiten möglichst auf die

unmittelbare Umgebung des Gebäudes beschränkt und darauf geachtet, dass möglichst wenig Staub und Bodenpartikel in die Luft gelangen. Auftragnehmer werden beispielsweise dazu verpflichtet, ihr Abfallaufkommen im Zusammenhang mit den beauftragten Tätigkeiten zu minimieren und eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen.

Im Geschäftsfeld Neubau von Wohnungen in Polen bestehen ebenfalls dezidierte Konzepte in Form von Umwelt- und Beschaffungsrichtlinien. Hervorzuheben ist hier der selbstentwickelte ROBYG Green Standard für Neubauprojektentwicklungen mit Vorgaben u.a. für emissionsarme Lösungen, ökologisches Design, die Verwendung von Materialien, und die Gestaltung von Außen-/Grünanlagen. Die Richtlinien korrespondieren mit den Richtlinien in Deutschland unter Berücksichtigung landes- und Geschäftsfeldspezifischer Regelungen. Die Regelungen sehen vor, den Einsatz von nicht erneuerbaren Ressourcen entlang des gesamten Bauprozesses (Design, Umsetzung, Betrieb) zu minimieren und analog zu unserer Geschäftstätigkeit in Deutschland vorrangig nachhaltige Produkte und Beachtung der Wirtschaftlichkeit einzukaufen. Es werden so weit wie möglich regionale Materialien verwendet, die langlebig sind und gute Gebrauchseigenschaften aufweisen. Bei der Gebäudeplanung und während der Bauphase spielt auch die verantwortungsvolle Abfallwirtschaft eine wichtige Rolle, beispielsweise durch Abfalltrennung

#### **4.4.E5-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft**

Der Funktions-, Substanz- und Werterhalt unserer Gebäude ist die Grundlage unserer Geschäftstätigkeit als Wohnungsunternehmen. Durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhalten wir unseren Bestand und sichern seine Vermietbarkeit. Ein effizienter Materialeinsatz nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien wie Funktionsbeständigkeit, Zuverlässigkeit, Wiederverwendbarkeit, Nachrüstbarkeit, Reparierbarkeit und Recyclingfähigkeit trägt i.d.R. zur Verlängerung des Lebenszyklus von Gebäuden, zur Reduzierung des Verbrauchs insbesondere natürlicher Ressourcen und Abfallmengen sowie auf lange Sicht zu Kosteneinsparungen bei. Beim Neubau stehen diese Prinzipien bereits in der Planungs- und Konstruktionsphase im Fokus.

Bei der Maßnahmenumsetzung richten wir uns nach den EU-Richtlinien zur Kreislaufwirtschaft und den nationalen Vorschriften, wie dem deutschen Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen. Diese enthalten Anforderungen an die Vermeidung von Abfällen, die Verringerung von Abfallaufkommen sowie zur Wiederverwendung oder zum Recycling. Auf dieser Grundlage werden die Ressourcenflüsse der TAG maßgeblich gesteuert.

Die Qualität und die detaillierten Eigenschaften für konkrete Produkte und Materialien haben wir in unserem Gesamtleistungsverzeichnis definiert. Mittels Revisionsunterlagen holen wir diese Informationen regelmäßig ein. Wichtig ist unter anderem, dass die Produkte langlebig, wiederverwertbar, umweltfreundlich, biologisch unbedenklich sowie gesundheitsverträglich sind und sich gut instand halten lassen.

Über die Herkunft und Verarbeitung der verwendeten Ressourcen stehen wir im Dialog mit unseren Lieferanten. Um Ressourcen zu schonen, verwenden wir Materialien, die dem aktuell zulässigen Standard entsprechen, möglichst wieder. Im Rahmen der Komplettsanierung von Bädern prüfen wir beispielsweise, ob Badewannen weiterhin verwendet werden können, oder im Rahmen der Vermietung in Polen, ob beschädigte Teile der Wohnungsausstattungen wie Möbel mit Komponenten anderer defekter Ausstattungsteile repariert werden können. Durch die Vorgabe bestimmter

Produkt- und Materialeigenschaften können diese auch später relativ flexibel eingesetzt werden. Im Elektrobereich gilt beispielsweise die Verpflichtung zum Einbau von Geräten mit einheitlichen Standards, die miteinander kombinierbar sind.

Gemeinsam mit unseren Mitarbeiter\*innen sind wir auch an unseren Bürostandorten bzw. bei unseren Verwaltungstätigkeiten bestrebt, Ressourcen zu schonen und Abfälle zu reduzieren und die Mülltrennung umzusetzen. Beispielsweise achten wir auf einen sparsamen Papierverbrauch, verwenden vorzugsweise umweltfreundliches Recyclingpapier und sammeln Altpapier für das Recycling. Darüber hinaus setzen wir an unseren Geschäftsstandorten auf digitales Dokumentenmanagement und die zunehmende Digitalisierung von Geschäftsprozessen, um Papier zu sparen.

Für ein effizientes und umweltschonendes Ressourcenmanagement überprüfen wir unsere Beschaffungspraxis und nehmen bei Bedarf Anpassungen vor. Auch die Verträge mit unseren Geschäfts- und Rahmenvertragspartnern kontrollieren wir kontinuierlich und ergänzen sie sukzessive um weitere Nachhaltigkeitskriterien.

Ressourcenverbräuche von Mieter\*innen und Käufer\*innen können wir kaum beeinflussen. Dennoch versuchen wir, z. B. durch professionelles Müllmanagement, d.h., konsequente Mülltrennung, systematische Nachsortierung und entsprechende Beratung bzw. Aushänge und Informationskampagnen, die Menge der Haushaltsabfälle in unserem Bestand zu reduzieren und den Anteil der recycelbaren Wertstoffe zu erhöhen.

Die TAG plant die beschriebenen Maßnahmen zukünftig weiter auszubauen. So sollen für unser Geschäft in Polen weitere interne Vorgaben mit Bezug auf die Kreislaufwirtschaft in den Verwaltungstätigkeiten entwickelt werden. Beispielsweise soll die Möglichkeit geprüft werden, beschädigte, aber noch funktionsfähige Möbel zu veräußern, statt zu entsorgen, und es sind Schulungen der Mitarbeitenden zum Thema Kreislaufwirtschaft geplant.

Die für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erforderlichen finanziellen Mittel werden durch den Vorstand bereitgestellt.

#### **4.5.E5-3 Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft**

Im Rahmen der Geschäftsaktivitäten in Deutschland hat die TAG sich das Ziel gesetzt, die internen Konzepte zum Übergang zur Kreislaufwirtschaft insb. mit Bezug auf den Ausbau des professionellen Abfallmanagements weiter zu optimieren und mit Blick auf EU-taxonomiekonforme Investitionen die zugehörigen Datenerhebungsprozesse weiterzuentwickeln. Das Ziel ist Bestandteil unseres Nachhaltigkeitsprogramms und wird unter Einbindung der Fachbereiche ESG/Sustainability sowie Zentrale Technik und Zentraler Einkauf regelmäßig validiert. Die Verantwortung für die Zielerreichung obliegt dem Vorstand. Eine Verabschiedung messbarer, ergebnisorientierter Ziele erfolgt ggf. im Geschäftsjahr 2025 in Abhängigkeit der Weiterentwicklung der internen Konzepte sowie der Verfügbarkeit entsprechender Anbieter für Datenerhebungsprozesse am Markt.

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit in Polen haben wir das Ziel, Neubauprojekte nach dem selbst entwickelten „Green Standard“ zu errichten. Dieser umfasst ökologische Designrichtlinien für den Bau von Gebäuden, die Verwendung von Materialien sowie für Wasser- und Abwasserlösungen. Darüberhinaus streben wir an, den Anteil des Gewichts an nicht gefährlichen Bauabfällen im Sinne der EU Taxonomie Verordnung, der dem Recycling bzw. der

Wiederverwendung zugeführt wird, zu erhöhen. Für die Geschäftspartner in Polen wird außerdem die Umsetzung eines Abfallwirtschaftsplans angestrebt.

Die Festlegung dieser Ziele erfolgte unter Beteiligung interner Fachbereiche in Polen im Rahmen der Überprüfung und Aktualisierung unserer ESG-Strategie mit Bezug auf die Geschäftstätigkeiten in Polen. Über die Konkretisierung der Ziele und den Zielerreichungsgrad plant die TAG im Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2025 zu berichten. Neben den genannten Zielen hat die TAG sich bzgl. der Geschäftstätigkeiten in Polen zum Ziel gesetzt, die Geschäftsprozesse, z.B. durch Umstellung von Korrespondenz in der Verwaltung auf elektronische Formate, weiter zu digitalisieren, weiteres Potenzial zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Ressourcenverbrauchs im Vermietungsgeschäft zu analysieren und die Mitarbeiter\*innen zum ressourcenschonenden Umgang zu schulen. Die Nachverfolgung der Zielumsetzung obliegt jeweils dem Vorstand.

Wesentliche Anforderungen an kreislauforientierte Eigenschaften von Produkten und Materialien wie Haltbarkeit, Reparierbarkeit oder Recyclingfähigkeit, zu effizientem Materialeinsatz und Schonung natürlicher Ressourcen, u.a. durch Wiederverwendung, werden bereits in unseren Konzepten und Maßnahmen berücksichtigt und die verschiedenen Ebenen der Abfallhierarchie beachtet (siehe Kapitel 4.3 E5-1 Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft] und 4.4 E5-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft).

#### **4.6. 1E5-4 – Ressourcenzuflüsse**

Ressourcenzuflüsse stellen einen wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekt der TAG insbesondere im Zusammenhang mit Sanierungsprojekten und der Neubautätigkeit in Polen dar. Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken ergeben sich vor allem aus der Beschaffung und der Verwendung entsprechender Bauprodukte und -materialien im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten. So sind Bauprojekte i.d.R. mit einem erheblichen Ressourcenbedarf verbunden. Jedoch kann dieser u.a. durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe, wiederverwendbarer Materialien und Produkte oder auch ressourceneffizienter Technologien ressourcenschonend gestaltet werden. Die Verwendung regionaler Materialien und der Bezug von regionalen Lieferanten kann Lieferketten verkürzen und zu Kostenvorteilen führen. (Weitere Erläuterungen finden sich in den Ausführungen zu den wesentlichen IROs zu Beginn des Kapitels E5.) Kritische Rohstoffe sowie seltene Erden sind für die Geschäftstätigkeit der TAG grundsätzlich nicht von zentraler Bedeutung, jedoch in bestimmten Gebäudetechnologien wie Smart-Home-Systemen und Photovoltaikanlagen enthalten.

Basierend auf den eigenen Tätigkeiten der TAG inkl. der Aktivitäten in der vorgelagerten Wertschöpfungskette (insbesondere Bau- und Handwerksfirmen und Baumateriallieferanten) wurden die eingekauften Mengen und Massen der wesentlichen Produkte und Materialgruppen für 2024 ermittelt.

Das Gesamtgewicht der Zuflüsse im Berichtszeitraum beläuft sich auf [rd. 476.341,1] Tonnen und beinhaltet Baustoffe (z.B. Beton, Stahl, Dämmstoffe) als wesentliche Material- bzw. Produktgruppen. Technische Geräte und Geschäftsausstattung werden als nicht wesentlich eingestuft und daher nicht berücksichtigt.

Zertifiziert biologische Materialien sowie Biokraftstoffe für nicht energetische Zwecke wurden im Berichtszeitraum nicht verwendet, ihr prozentualer Anteil liegt dementsprechend bei 0%. Zum Gewicht und zum Anteil wiederverwendeter

oder recycelter Komponenten können mangels ausreichender Daten aus der Wertschöpfungskette für das Berichtsjahr keine Angaben gemacht werden.

<b>Ressourcenzuflüsse</b>	<b>01.01. - 31.12.2024</b>
<b>Gesamtgewicht Produkte und Materialien (Tonnen)</b>	<b>476.341,1</b>
Anteil biologischer Materialien und für nichtenergetische Zwecke verwendete Biokraftstoffe (%)	-
Gewicht wiederverwendeter oder recycelter Komponenten (Tonnen)	n.a.
Anteil wiederverwendeter oder recycelter Komponenten (%)	-

Bei den angegebenen Daten im Bereich Baustoffe handelt es sich um Schätzungen und Hochrechnungen, die anhand der internen Dokumentation der TAG, wie z.B. Verträgen mit Bauunternehmen, vorgenommen wurden. So wurden für die Zuflüsse von Baustoffen aus den Bauprojektaktivitäten Leerwohnungsherrichtung/Kleinstandhaltung, Strangsanierung, Komplexsanierung und energetische Sanierung Referenzmengen ermittelt und auf die im Berichtszeitraum von diesen Maßnahmen betroffene Fläche hochgerechnet. Die Daten für die Ermittlung der Ressourcenzuflüsse aus der Bautätigkeit in Polen basieren auf den mit den Geschäftspartnern der TAG im Geschäftsjahr 2024 geschlossenen Bauverträgen.

#### **4.7.E5-5 Ressourcenabflüsse**

Der Betrieb unserer Gebäude, Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und insbesondere der Neubau von Immobilien sind mit einem erheblichen Verbrauch an Energie und Rohstoffen verbunden. Gebäude sind so konzipiert, dass ihre einzelnen Elemente repariert werden können. Bauliche Maßnahmen und regelmäßige Wartung sichern die Erhaltung bzw. Wiederherstellung ihrer Funktionalität und Sicherheit, indem Mängel beseitigt und Schäden repariert werden.

Der durchschnittliche Lebenszyklus von Gebäuden liegt bei etwa 50 Jahren, bei regelmäßiger Instandhaltung kann sich ihre Lebens- bzw. Nutzungsdauer auf 100 Jahre und mehr verlängern. Die Nutzungsdauern einzelner Bauteile und gebäudetechnischer Anlagen variieren nach Bau- und Materialart. Beispielsweise wird die durchschnittliche Lebensdauer von Betonwänden mit 50 Jahren, von Wärmeverbundsystemen mit 20 bis 40 Jahren oder von Isolierverglasung mit 30 bis 40 Jahren angegeben. Einschlägige Datensammlungen wie die ÖKOBAUDAT<sup>17</sup>-Datensätze oder die Tabellen des BBSR zu Nutzungsdauern<sup>18</sup> von Bauteilen dienen als Grundlage für die Berechnung bzw. Schätzung von Lebenszykluskosten und Ökobilanzen und unterstützen bei der Bewertung der ökologischen Kriterien von Gebäuden.

Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen unseres Ressourcenmanagements Materialflüsse grundsätzlich ganzheitlich, d.h. über den Immobilien-Lebenszyklus und nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft betrachtet. Von der Planung über die Beschaffung und Verwertung bis hin zur Abfallentsorgung wird auf sparsamen und effizienten Ressourceneinsatz, Langlebigkeit und Funktionsbeständigkeit von Produkten und Materialien, Wiederverwendung und -verwertung und Recyclingfähigkeit geachtet. Dies kann sowohl zu einem geringeren Ressourcenverbrauch als auch

<sup>17</sup> <https://www.oekobaudat.de> vom 14.03.2025

<sup>18</sup> <https://www.nachhaltigesbauen.de/austausch/nutzungsdauern-von-bauteilen> vom 14.03.2025

zur Förderung innovativer Abfallmanagementlösungen und Recycling, insbesondere bei größeren Bauprojekten, beitragen. Die Ressourcenabflüsse des Berichtszeitraumes stellen sich wie folgt dar:

<b>Ressourcenabflüsse (Abfallaufkommen) in Tonnen</b>	<b>01.01. - 31.12.2024</b>
<b>Gesamtmenge</b>	<b>42.508,5</b>
<b>davon für die Verwertung abgezweigt</b>	<b>34.941,3</b>
a. nicht gefährliche Abfälle	34.941,3
i. Vorbereitung zur Wiederverwendung	-
ii. Recycling	34.941,3
iii. sonstige Verwertungsverfahren	-
b. gefährliche Abfälle	-
i. Vorbereitung zur Wiederverwendung	-
ii. Recycling	-
iii. sonstige Verwertungsverfahren	-
<b>davon für die Beseitigung bestimmt</b>	<b>7.567,2</b>
a. nicht gefährliche Abfälle	5.483,7
i. Verbrennung	-
ii. Deponierung	5.483,7
iii. sonstige Arten der Beseitigung	-
b. gefährliche Abfälle	2.083,5
i. Verbrennung	-
ii. Deponierung	2.083,5
iii. sonstige Arten der Beseitigung	-
<b>Menge nicht recycelter Abfälle</b>	<b>7.567,2</b>
Prozentualer Anteil nicht recycelter Abfälle	17,8

Die Ressourcenabflüsse im TAG-Konzern betreffen wie die Ressourcenzuflüsse insbesondere Produkte und Materialien, die im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung, bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, im Neubau sowie bei Verwaltungstätigkeiten verwendet, bspw. als Brennstoffe verbraucht oder als Bauprodukte verbaut werden, sowie in diesem Zusammenhang entstehende Abfälle. Die Abfallaufkommen der TAG in Deutschland beinhalten im Wesentlichen Abfälle aus Bautätigkeiten, wie Bauschutt. Das Abfallaufkommen der TAG enthält keine radioaktiven Abfälle. Im Rahmen der Bautätigkeit (im Speziellen Bau- und Abbrucharbeiten) können folgende Abfallschlüssel der Abfallklasse Bau- und Abbruchabfälle (gem. Europäischem Abfallverzeichnis – AVV) für die Bautätigkeiten der TAG als wesentlich erachtet werden:

<b>Abfallschlüssel (AVV-Nr.1)</b>	<b>Bezeichnung</b>
17 01	Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik
17 02	Holz, Glas und Kunststoff
17 03	Bitumengemische, Kohleteer und teerhaltige Produkte
17 04	Metalle (einschl. Legierungen)
17 05	Boden, Steine und Baggergut
17 06	Dämmmaterial und asbesthaltige Baustoffe
17 08	Baustoffe auf Gipsbasis
17 09	Sonstige Bau- und Abbruchabfälle

Bei den angegebenen Daten zum Abfallaufkommen handelt es sich um Schätzungen, die anhand der internen Aufzeichnungen der TAG unter Einbeziehung aktueller gesetzlicher Vorschriften und Standards sowie einschlägiger Abfallbilanzen<sup>19</sup> vorgenommen wurden. Die Annahmenseitige erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen von Entsorgungsunternehmen durchgeführt werden, die durch die gebundenen Bauunternehmen beauftragt werden. Den Entsorgungsunternehmen obliegt es per Gesetz, eine sortenreine Trennung von Abfällen zu gewährleisten. Die TAG richtet ihre Anforderungen dahingehend über Bau- bzw. Rahmenverträge an die Bauunternehmen. Für die Schätzungen wurden auf Basis eines Referenzprojektes in Deutschland Abfallmengen erhoben und anschließend auf alle im Geschäftsjahr 2024 begonnenen und abgeschlossenen Projekte hochgerechnet. Die Aufteilung der Gesamtmenge in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle sowie Verwertungswege basiert auf den jeweiligen Abfallschlüsseln bzw. den genannten einschlägigen Abfallbilanzen. Für die Geschäftstätigkeit in Polen liegen Daten für Ressourcenabflüsse aus der eigenen Verwaltung (Zentralbereiche sowie Vertriebsstandorte und Baubüros) vor, d.h., es werden nur die Abfälle aus den eigenen Tätigkeiten und keine Bauabfälle berücksichtigt. Die TAG plant, die Datenerhebungsprozesse zu Abfallmengen im Bauprozess zukünftig auszuweiten.

<sup>19</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/daten/ressourcen-abfall/verwertungsquoten-der-wichtigsten-abfallarten> vom 14.03.2025



## SOZIALINFORMATIONEN

### 5. ARBEITSKRÄFTE DES UNTERNEHMENS (ESRS S1)

#### ESRS 2 Allgemeine Angaben

Die Inhalte des folgenden Kapitels beinhalten die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten wesentlichen Angaben nach ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens. Die Angaben sind im Zusammenhang mit den Angaben zur Strategie der TAG in den Kapiteln [ESRS 2 SBM-1] und [ESRS 2 SBM-2] zu lesen. Der Begriff „Mitarbeiter\*innen“ bzw. „Belegschaft“ wird im folgenden synonym zum Begriff „Arbeitskräfte des Unternehmens“ verwendet.

### 5.1.S1.SBM-3: WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impact, Risks und Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf die jeweiligen ESRS dargestellt. Die Darstellung erfolgt unter der Kennzeichnung, inwieweit das jeweilige IRO die eigene Geschäftstätigkeit (ET) oder die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

S1 - Arbeitskräfte des Unternehmens	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen / Maßnahmen der TAG	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
<b>Arbeitsbedingungen</b>						
Flexible Arbeitszeitmodelle, hybrides Arbeiten	ET	Die TAG fördert mit Elternzeitmodellen und flexiblen Arbeitszeitmodellen (z.B. hybrides Arbeiten) für alle Mitarbeiter eine Work-Life Balance, ermöglicht eine bestmögliche Vereinbarkeit von Beruf- und Privatleben und unterstützt so insbesondere Familien.	ET	Tätigkeitsbedingte Einschränkungen bei hybriden Arbeitsmodellen: Begrenzte Möglichkeiten im Vergleich zu anderen Tätigkeiten können zu Unzufriedenheit bei Mitarbeitenden bspw. im Handwerk führen, die diese Möglichkeiten nicht nutzen können.	Das Angebot hybrider Arbeitszeitmodelle und die daraus resultierende geografische Flexibilität bei der Rekrutierung neuer Mitarbeiter*innen bzw. die Bindung bestehender Mitarbeiter*innen (z.B. bei Umzug) an die TAG erhöht die Arbeitgeberattraktivität verbunden mit der Chance auf sinkende Rekrutierungskosten und erhöhte Produktivität der Mitarbeitenden.	
Zusatz- und Sozialleistungen, Arbeitsplatzausstattung	ET	Die TAG stellt in Bezug auf Arbeitsplatzausstattung und Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gute Arbeitsbedingungen sicher, die die tägliche Arbeit erleichtern und zu geringen Fehlzeiten und einer niedrigen Zahl von Arbeitsunfällen führen.			Durch die Sicherstellung guter Arbeitsbedingungen kann die Arbeitgeberattraktivität erhöht werden. Dies führt zu geringeren Recruitingkosten und steigender Produktivität durch qualifizierte Bewerber.	Schlechte Arbeitsbedingungen in Bezug auf Arbeitsplatzausstattung und Arbeitssicherheit/ Gesundheitsschutz können die Arbeitgeberattraktivität verringern und zu schlechtem Arbeitsklima, Krankheitsausfällen, Fluktuation und erhöhten Recruitingkosten führen.
	ET	Durch modern ausgestattete Arbeitsplätze (z.B. ergonomische Sitze, höhenverstellbare Schreibtische,				Mit dem Erhalt guter Arbeitsbedingungen in Bezug auf Arbeitsplatzausstattung,

S1 - Arbeitskräfte des Unternehmens	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen / Maßnahmen der TAG	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
		zwei Monitore), moderne Technik und Maschinen fördert die TAG die Gesundheit und Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen.				Arbeitsicherheit und Gesundheitsschutz sowie das Angebot an Zusatz- und Sozialleistungen (Corporate Benefits) gehen erhöhte Aufwendungen für das Unternehmen einher.
	ET	Die durch die TAG angebotenen Zusatz- und Sozialleistungen, wie z.B. eine betriebliche Altersvorsorge stärken die soziale Absicherung der Mitarbeiter und die Bindung an das Unternehmen.				
Arbeitsklima, Organisation, Mitbestimmung	ET	Die Wahrung eines guten Arbeitsklimas, stringenter Arbeitsprozesse und die Sicherstellung von Arbeitnehmerrechten durch die TAG wirken sich positiv auf die Mitarbeiterzufriedenheit aus.			Durch Beteiligung der eigenen Mitarbeiter (u.a. Gesamtbetriebsrat, Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat, Mitarbeiterstipendiumprogramm) wird die Identifizierung mit dem Unternehmen und Stärkung der Eigenverantwortung zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes unterstützt.	
<b>Gleichbehandlung und Chancengleichheit</b>						
Weiterbildung/ Kompetenzentwicklung					Durch Investition in Weiterbildung der Belegschaft steigert die TAG Mitarbeiterkompetenz, fördert Innovation und bewältigt komplexe Herausforderungen effizienter.	Fachkräftemangel, Überlastung und erhöhte Abwesenheitsquoten (z.B. durch Krankheit) können dazu führen, dass bestimmte Tätigkeiten (z.B. Betriebskostenabrechnungen, Kundenservice, Handwerkerleistungen, Tätigkeiten auf Baustellen) nicht mehr oder mit Verzögerungen durchgeführt werden

S1 - Arbeitskräfte des Unternehmens	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen / Maßnahmen der TAG	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
						können, wodurch unerfüllte Aufträge und finanzielle Einbußen riskiert werden.
						Fachkräftemangel bzw. lange Nachbesetzungszeiten führen zu einer erhöhten Belastung der bestehenden Belegschaft durch Mehrarbeit bzw. Einarbeitungsaufwand und können das Risiko längerer Bearbeitungszeiten und Projektverzögerungen, verbunden mit finanziellen Einbußen, erhöhen.
Diversität und Chancengleichheit	ET	Durch die Förderung der Diversität und Gleichbehandlung kann die TAG die gleichberechtigte Teilhabe am Arbeitsleben erleichtern (z.B. den Zugang zu bestimmten Jobs) und zu höherer Bindung an das Unternehmen beitragen.	ET	Mangel an Diversität und Chancengleichheit kann die gleichberechtigte Teilhabe am Arbeitsleben erschweren (z.B. den Zugang zu bestimmten Jobs), das Arbeitsklima verschlechtern und die Zufriedenheit der Mitarbeiter beeinträchtigen.	Förderung der Diversität und Chancengleichheit kann zu mehr Produktivität, höherer Qualität der Arbeitsleistung/Service, geringerer Fluktuation und geringerem Krankenstand mit einhergehenden niedrigeren Kosten für Recruiting und Know-how-Aufbau (z.B. wenn langfristig beschäftigte Know-how-Träger das Unternehmen verlassen) führen.	Schlechtes Arbeitsklima und mangelnde Zufriedenheit der Mitarbeiter bei Ungleichbehandlung, mangelnder Diversität und Unvereinbarkeit von Beruf und Privatleben führt zu geringerer Arbeitsleistung und Loyalität zum Unternehmen, höherer Fluktuation und damit einhergehend erhöhten Wiedereinstellungs- und Schulungskosten.
	ET	Faire Gestaltung der Arbeitsbedingungen in Bezug auf Chancengleichheit und Diversität durch die TAG kann sich positiv auf das Arbeitsklima die Zufriedenheit der Mitarbeiter auswirken.	ET	Ungleichbehandlung und mangelnde Diversität können zu Spannungen führen und sich negativ auf das Arbeitsklima und die Zufriedenheit der Mitarbeiter auswirken.	Durch die Förderung von Chancengleichheit und Diversität positioniert sich die TAG als attraktiver Arbeitgeber für vakante Stellen und Nachwuchskräfte (z.B. Talent Attraction vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels).	Durch Mangel an Diversität und Chancengleichheit und daraus resultierend schlechten Bewertungen (z.B. Kununu) bzw. schlechter Reputation können vakante Stellen nicht in ausreichender Zeit nachbesetzt werden, was

S1 - Arbeitskräfte des Unternehmens	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen / Maßnahmen der TAG	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
						mit Kosten verbunden ist (z.B. Beratung, Personalmarketing, Head Hunter, Freelancer).
					Die TAG als vielfältiges, multikulturelles, multinationales und multireligiöses Unternehmen verfügt über einen großen Pool an potenziellen Mitarbeitern.	
Anti-Diskriminierung	ET	Die Sicherstellung der Möglichkeit, Hinweise oder Bedenken zu äußern (z.B. bei Diskriminierung) durch die TAG kann das Wohlbefinden der Mitarbeitenden und ihr Vertrauen in das Unternehmen stärken.				
<b>Sonstige arbeitsbezogene Rechte</b>						
Kinder-/ Zwangsarbeit	ET	Durch die Implementierung von menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten durch die TAG kann sichergestellt werden, dass Menschenrechte geachtet und eingehalten werden (z.B. Vermeidung von Kinder- oder Zwangsarbeit).				
Datenschutz	ET	Die Gewährleistung des Datenschutzes durch die TAG sichert die Privatsphäre der Mitarbeiter und fördert ihr Vertrauen ins Unternehmen.				Potenzielles Versagen bei der Gewährleistung des Datenschutzes und der Privatsphäre der Mitarbeiter kann zu rechtlichen Schritten, Geldstrafen und Reputationsschäden führen.
<b>Unternehmensspezifisch</b>						
					Eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit kann zu verbesserten (ESG-) Ratingergebnissen	Eine geringere Mitarbeiterzufriedenheit kann sich negativ auf die Außendarstellung

S1 - Arbeitskräfte des Unternehmens	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen / Maßnahmen der TAG	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
					und attraktiveren Finanzierungskonditionen führen.	auswirken und zu schlechteren (ESG-) Ratingergebnissen und Finanzierungskonditionen führen.

## 5.2.S1.SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die identifizierten tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und resultieren aus der Strategie und dem Geschäftsmodell der TAG und betreffen alle Arbeitskräfte. Die sich aus der Wesentlichkeitsanalyse ergebenden Themen wurden auch bisher als integrale Bestandteile unserer Strategie verstanden und betrachtet. Wesentliche Anpassungen unserer Strategie oder des Geschäftsmodells auf Basis der aktualisierten doppelten Wesentlichkeitsanalyse nach ESRS waren daher nach Einschätzung des Vorstands nicht erforderlich.

Die Arbeitskräfte der TAG-Gruppe sind sowohl in Teilzeit als auch Vollzeit tätig. Bei der überwiegenden Mehrheit der Verträge handelt es sich um unbefristete Verträge. In Polen beschäftigt die TAG neben diesen auch nicht angestellte Beschäftigte, die als natürliche Personen Dienstleistungen für Unternehmen der TAG-Gruppe erbringen. Die TAG beschäftigt keine Beschäftigten, Selbstständige oder Personen, die von Drittunternehmen bereitgestellt werden, die in erster Linie im Bereich der Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften tätig sind.

Tätigkeitsbedingt sind Teile der identifizierten wesentlichen negativen Auswirkungen weitverbreitet bzw. systemisch. Beispielsweise lassen sich hybride Arbeitsweisen bei der gewerblichen Tätigkeit von Handwerker\*innen und Hausmeister\*innen nur bedingt umsetzen.

Die wesentlichen identifizierten positiven Auswirkungen resultieren insbesondere aus der Sicherstellung positiver Arbeitsbedingungen und arbeitnehmerbezogener Rechte sowie von Gleichbehandlung und Chancengleichheit und gelten gleichermaßen für die gesamten Arbeitskräfte der TAG.

Die wesentlichen Risiken und Chancen, die sich aus Auswirkungen und Abhängigkeiten im Zusammenhang mit den Arbeitskräften der TAG ergeben, sind in Kapitel ESRS S1 - Wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken dargestellt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte der TAG, die sich aus Übergangsplänen zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf die Umwelt und zur Verwirklichung umweltfreundlicherer und klimaneutraler Tätigkeiten ergeben können, sind derzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse sind keine Bereiche identifiziert worden, in denen ein erhebliches Risiko in Bezug auf Vorfälle von Zwangsarbeit oder Kinderarbeit besteht.

Die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten negativen Auswirkungen beziehen sich grundsätzlich auf die gesamte Belegschaft. Sofern bestimmte Personen(-gruppen) im Vergleich zur übrigen Belegschaft stärker gefährdet sind, wurden diese ebenfalls im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert. In unserer Gesellschaft sind Frauen, Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen sowie Personen mit Migrationshintergrund im beruflichen Kontext nach wie vor einem höheren Risiko ausgesetzt, diskriminiert zu werden, als Männer oder Menschen ohne Einschränkungen.

Die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten Chancen und Risiken beziehen sich ebenfalls grundsätzlich auf alle Personengruppen innerhalb der Belegschaft.

### **5.3.S1-1 – Strategien im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft**

In Bezug auf unsere soziale Verantwortung gegenüber Mitarbeiter\*innen verfolgt die TAG eine wertschätzende und vielfältige Unternehmenskultur, die von Transparenz und Mitbestimmung geprägt ist und für die gesamte Belegschaft gleichermaßen anwendbar ist. Festgelegt ist dies in den vom Vorstand verabschiedeten Geschäftsgrundsätzen, der Antidiskriminierungsrichtlinie, der Verfahrensordnung über den Umgang mit Hinweisen nach dem Hinweisgeberschutzgesetz und der Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte.

Dabei legt die TAG Wert auf ein hohes Maß an Eigenverantwortung und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Vertrauen, Respekt und Wertschätzung sind in den Leitlinien unserer Unternehmenskultur verankert und tragen entscheidend zum Unternehmenserfolg bei. Mitarbeiter\*innen werden im Rahmen ihrer jeweiligen Tätigkeit so gut wie möglich unterstützt, zum Beispiel durch modere Arbeitsplatzausstattung sowie interne und externe Schulungsangebote, die auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter\*innen zugeschnitten sind. Neben einem Standardangebot an Schulungen zu persönlichen und fachlichen Themen können individuelle Fortbildungen vereinbart werden.

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber räumt die TAG den Mitarbeiter\*innen zudem die Möglichkeiten des flexiblen und mobilen Arbeitens sowie Vertrauensarbeitszeit und flexible Arbeitszeitmodelle inkl. gewährleisteter Elternzeit ein. Zum Homeoffice bzw. mobilen Arbeiten bestehen Betriebsvereinbarungen, die die Einzelheiten regeln. So soll ein positiver Beitrag zur Work-Life-Balance und der (mental)en Gesundheit der Belegschaft geleistet werden.

Im Bereich der eigenen Belegschaft richtet die TAG ihr Handeln darüber hinaus darauf aus, einen positiven Beitrag zur Erreichung der SDGs Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3), Geschlechtergleichheit (SDG 5) sowie Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (SDG 8) zu leisten.

Zum Dialogangebot an die Mitarbeiter\*innen gehört auch die Möglichkeit, Kritik und Beschwerden zu adressieren. Mitarbeiter\*innen können direkt ihre Vorgesetzten, die Personalabteilung, den Betriebsrat oder die Compliance-Abteilung über verschiedene Meldekanäle kontaktieren.

Die TAG bekennt sich zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte und verpflichtet sich dabei auf der Grundlage der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen und der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) sowie der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen sowie der acht Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), die universelle Mindeststandards für menschenwürdige Arbeit in den Bereichen Vereinigungsfreiheit, Verbot der Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf, Abschaffung der Kinderarbeit und von Zwangsarbeit sowie Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit setzen. Die von der TAG eingerichteten internen Strategien stehen im Einklang mit den genannten Normen. Für weitere Informationen zu den bei der TAG eingerichteten Verfahren zur Wahrung der Menschenrechte sowie zum Hinweisgebersystem und der Ergreifung von Abhilfemaßnahmen im Falle von möglichen Auswirkungen auf die Menschenrechte verweisen wir auf das Kapitel 9.2 G1-1 Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur. Diese sind auch für die eigenen Mitarbeiter\*innen einschlägig.



In Deutschland und Polen sind Managementkonzepte und dezidierte Verfahren zur Verhütung von Arbeitsunfällen implementiert. Die Einhaltung der internen Vorgaben wird durch örtliche Beauftragte für Arbeitssicherheit überprüft und gewährleistet. Die Verfahren beinhalten insbesondere Sicherheitsvorschriften, Begehungen, Schulungen der Mitarbeiter\*innen sowie den Einbezug von externen Berater\*innen und Arbeitsmediziner\*innen für den Bereich Arbeitssicherheit. Arbeitssicherheit, Arbeitsschutz, Brandschutz sowie Erste Hilfe bei Notfällen haben für die TAG eine hohe Bedeutung, da die Gesundheit unserer Mitarbeiter\*innen die Voraussetzung für ihr Wohlbefinden und ihre Leistungsfähigkeit darstellt.

Die Wahrung einer vielfältigen und gleichberechtigten Unternehmenskultur hat die TAG in ihren Geschäftsgrundsätzen, der Antidiskriminierungsrichtlinie und der Grundsatzklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte verankert. Diese Richtlinien zielen auf die Förderung von Chancengleichheit, Vielfalt und Inklusion ab. Die internen Richtlinien verbieten insbesondere Diskriminierung und gewährleisten Gleichbehandlung unabhängig von Rasse und ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, sexueller Ausrichtung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter, Religion, politischer Meinung, nationaler Abstammung oder soziale Herkunft sowie weiteren möglichen Diskriminierungsattributen. Die Umsetzung der genannten Konzepte erfolgt im Rahmen der Aushandigung an neue Mitarbeiter\*innen im Rahmen des Onboardings sowie werden über gezielte Schulungen, z.B. zum Thema Antidiskriminierung und Gleichbehandlung bekannt gemacht. Missachtungen werden durch die Compliance-Funktion der TAG überwacht und nachverfolgt. Zur Darstellung der eingerichteten Verfahren zur Überwachung und Leistung von Abhilfemaßnahmen verweisen wir auf das Kapitel 9.2 G1-1 - Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur.

Innerhalb unserer eigenen Belegschaft gibt es keine besonders gefährdeten oder anfälligen Gruppen für Diskriminierung. Zudem bestehen keine spezifischen politischen Verpflichtungen in Bezug auf die Inklusion oder Fördermaßnahmen zugunsten von Menschen aus Gruppen, die innerhalb der eigenen Belegschaft der TAG besonders gefährdet sein könnten.

#### **5.4.S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der eigenen Belegschaft und von Arbeitnehmervetretern in Bezug auf Auswirkungen**

Die TAG bezieht ihre Belegschaft fortlaufend und direkt ein und arbeitet auch mit Vertreter\*innen wie dem Betriebsrat, dem Gesamtbetriebsrat, der Jugend- und Ausbildungsververtretung und den Arbeitnehmervetreter\*innen im Aufsichtsrat zusammen. Die Verfahren zum Einbezug und zur Beteiligung der Mitarbeitervertreter\*innen an Entscheidungsprozessen folgen den gesetzlichen Anforderungen. Darüber hinaus finden in Deutschland in regelmäßigen Abständen Informationsgespräche mit den örtlichen Betriebsräten statt. Die Einbindung der Belegschaft erfolgt in verschiedenen Phasen und umfasst Workshops, die Beteiligung an interdisziplinären Projekten, Teambesprechungen und regelmäßige Feedbackrunden wie Personalgespräche sowie Mitarbeiterbefragungen. Im Austausch mit den Mitarbeiter\*innen werden dabei wichtige Themen und Bedürfnisse identifiziert. Weiterhin werden die Mitarbeiter\*innen gefördert und ermutigt, das Unternehmen aktiv mitzugestalten. So wird die Belegschaft z.B. regelmäßig in Projekte zur Optimierung und Weiterentwicklung der internen Arbeitsabläufe einbezogen, um insbesondere die Chancen des internen Wissenstransfers zu nutzen.

Die operative Verantwortung für die Einbindung der Mitarbeiter\*innen liegt beim Management. Die finale Verantwortung trägt der für den Bereich Personal zuständige Vorstand (COO / Co-CEO.) Damit stellt die TAG sicher, dass die Perspektive der Belegschaft auf der höchsten Ebene der Konzernorganisation berücksichtigt wird. Darüber hinaus hat die TAG eine Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte im Konzern abgegeben, die auch Mechanismen zur Erfassung von Mitarbeiterperspektiven beinhaltet. Dazu gehören Mitarbeiterbefragungen, Feedbackmechanismen und Kommunikationskanäle zur Meldung von möglichen Beschwerden oder Verstößen, z.B. gegen Menschenrechte, wie das Diskriminierungsverbot. Im Rahmen dieser Verfahren gewonnene Sichtweisen der Mitarbeiter\*innen werden bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt und die Ergebnisse im gegenseitigen Dialog transparent kommuniziert.

Sichtweisen ggf. bestehender vulnerabler Gruppen in der Belegschaft der TAG, z.B. Menschen mit Beeinträchtigungen oder Behinderungen, werden im Rahmen der allgemeinen Verfahren zum Einbezug der Angestellten erhoben.

Darüber hinaus wird mindestens jährlich die gleichberechtigte Einbeziehung von ggf. marginalisierten Gruppen anhand geeigneter Kennzahlen überprüft, z.B. durch das Monitoring der Frauenquote innerhalb der Belegschaft, in Führungspositionen, in Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Gender-Pay-Gap.

Die Arbeitnehmervertretung erhält gemäß gesetzlicher Vorgaben finanzielle und organisatorische Unterstützung, bspw. Freistellungen für Mitarbeiter\*innen und Bereitstellung erforderlicher Infrastruktur.

### **5.5.S1-3 – Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die eigene Belegschaft Bedenken äußern kann**

Die TAG bietet ihren Mitarbeiter\*innen verschiedene Möglichkeiten, Kritik und Beschwerden an das Unternehmen zu richten. Sie fördert damit den Dialog mit ihren Mitarbeiter\*innen. Wir haben verschiedene Kanäle implementiert, über die die Mitarbeiter\*innen Kritik und Beschwerden äußern können, einschließlich möglicher Rechts- bzw. Compliance-Verstöße und Verstöße gegen die Menschenrechte. Neben der Möglichkeit, sich direkt an den Vorgesetzten, die Personalabteilung oder den Betriebsrat zu wenden, steht sowohl im Intranet als auch im Internet ein Formular zur Verfügung, mit dem Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, Richtlinien oder unternehmensinterne Regeln gemeldet werden können. Dieses Formular ermöglicht die anonyme Meldung von Hinweisen. Darüber hinaus können Beschwerden und Hinweise auch direkt telefonisch oder postalisch an die Compliance-Abteilung oder alternativ an einen externen Rechtsanwalt, der als unabhängige Meldestelle fungiert, gerichtet werden. Darüber hinaus steht ein digitales Meldesystem zur Verfügung. Die Vielzahl der möglichen Kanäle zur Übermittlung von Hinweisen und Beschwerden ermöglicht eine durchgehende Verfügbarkeit für die Mitarbeiter\*innen an ihrem Arbeitsplatz.

Der Prozess zur Bearbeitung von eingehenden Hinweisen, einschließlich Beschwerden im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbelangen, ist in einer Verfahrensordnung über den Umgang mit Hinweisen nach dem Hinweisgeberschutzgesetz geregelt, die auch auf der TAG-Website im Bereich Compliance veröffentlicht ist. Alle eingehenden Meldungen und Anfragen werden dokumentiert und zeitnah untersucht und geprüft. Je nach Art des Vorfalls werden konkrete Maßnahmen ergriffen, die insbesondere disziplinarische oder arbeitsrechtliche Konsequenzen gegenüber den Verursachenden, Schadenersatz- oder Entschädigungsansprüche für die betroffenen Mitarbeiter\*innen umfassen können. Gegebenenfalls werden bestehende Kanäle und präventive Verfahren angepasst, um deren Wirksamkeit zu gewährleisten.

Die eingerichteten Verfahren und Kanäle werden an die Mitarbeiter\*innen, z.B. durch die Vorgesetzten sowie im Rahmen von Compliance-Schulungen aktiv kommuniziert. Sie sind zudem sowohl im Intranet als auch im Internet im Bereich Compliance zugänglich und verfügbar. Bedenken hinsichtlich des Vertrauens in die Mechanismen zur Äußerung von Beschwerden können ebenfalls über die dargestellten Kanäle übermittelt werden. Durch die aktive Feedbackkultur im Unternehmen ist die TAG darüber hinaus in der Lage, fehlendes Vertrauen in oder Unkenntnis der Beschwerdekkanäle abseits der Nutzung dieser Kanäle zu identifizieren und bei Bedarf entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Bezüglich der Verfahren und Strukturen zum Schutz von Einzelpersonen und Arbeitnehmervertreter\*innen verweisen wir auf die Angaben in Kapitel 9.2 G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur.

#### **5.6.S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze**

Die TAG beurteilt die identifizierten wesentlichen negativen und positiven Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie seiner Geschäftspraktiken in Bezug auf die eigene Belegschaft fortlaufend im Rahmen des quartärlchen Personalcontrollings sowie darüber hinaus anlassbezogen im Rahmen von Feedback, das von der Belegschaft geäußert werden kann, um sicherzustellen, dass seine eigenen Praktiken keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die eigenen Arbeitskräfte haben. Sofern wesentliche negative Auswirkungen festgestellt werden, wird geprüft, ob Maßnahmen notwendig sind, um das Ausmaß dieser Auswirkungen einzugrenzen. Die hierfür notwendigen Mittel werden zur Verfügung gestellt. Um die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter\*innen zu fördern und damit die Zufriedenheit mit der TAG als Arbeitgeber zu stärken, bietet die TAG flexible Arbeitszeiten und Programme zur physischen und psychischen Gesundheit. Im Rahmen dieser Programme haben wir ein betriebliches Gesundheitsmanagement mit Maßnahmen zur Förderung sportlicher Aktivitäten und Gesundheitsfürsorge, bspw. über Schulungen, Gesundheitstage, die Gesundheitsapp „Work Life Portal“ oder die Organisation gemeinsamer Sportveranstaltungen etabliert.

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber räumt die TAG den Mitarbeiter\*innen zudem die Möglichkeiten des flexiblen und mobilen Arbeitens sowie Vertrauensarbeitszeit und flexible Arbeitszeitmodelle inkl. gewährleisteter Elternzeit ein. Zum Homeoffice bzw. Mobilem Arbeiten bestehen Betriebsvereinbarungen, die die Einzelheiten regeln. Zudem werden im Rahmen der sogenannten Employee Benefits Initiativen zum vergünstigten Leasing eines Job-Rades in Deutschland sowie die Förderung von Zusatzkranken- und Lebensversicherungen in Polen unterstützt.

Zudem wird angestrebt, den Anteil an Weiterbildungen für unsere Mitarbeitenden zu steigern, um deren berufliche Entwicklung zu fördern. Auch angesichts des Fachkräftemangels setzt die TAG verstärkt auf betriebsinterne Aus- und Weiterbildungen sowohl zu Fachthemen als auch im Rahmen der Persönlichkeitsentwicklung. Insbesondere in Polen liegt aufgrund der Bautätigkeit hier ein Schwerpunkt auf dem Thema Arbeitssicherheit auf Baustellen.

Um die berufliche Entwicklung der Mitarbeiter\*innen in diesem Zusammenhang zu fördern, wird der Schulungs- und Fortbildungsbedarf bei den Mitarbeiter\*innen abgefragt und bedarfsgerecht regelmäßig entsprechende Schulungsangebote zur Verfügung gestellt. Hierzu gehören auch Schulungen zur Arbeitssicherheit, um Verletzungen

und Ausfälle zu minimieren sowie rund um die betriebliche Altersvorsorge. Die notwendigen Mittel werden hierfür bereitgestellt.

Die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen wird durch aktives Einholen von Feedback der Mitarbeitenden, z.B. über Mitarbeiterumfragen, sowie in den jährlichen Personalgesprächen beurteilt. Bei Ineffektivität der Maßnahmen werden Gründe detailliert erörtert und entsprechende Anpassungen von Maßnahmen vorgenommen. Hierdurch soll insbesondere auch sichergestellt werden, dass die eigenen Praktiken der TAG keine wesentlichen Auswirkungen auf die Mitarbeiter\*innen des Unternehmens haben.

Wesentliche Risiken und Chancen ergeben sich insbesondere aus Kosten, die durch höhere Mitarbeiterfluktuation bedingt sind, bzw. durch eine hohe Mitarbeiterbindung und -zufriedenheit. Die Kostenentwicklung im Personalbereich sowie die Fluktuation werden regelmäßig auf Basis des monatlichen Personalcontrollings durch den Vorstand beurteilt, um negative Tendenzen frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Verhinderung wesentlicher negativer Auswirkungen waren nach Einschätzung des Vorstands im Berichtsjahr nicht erforderlich. Die vorhandenen Verfahren und Richtlinien zur Förderung von Gleichberechtigung und Inklusion werden weitergeführt.

Die beschriebenen Maßnahmen wurden bereits im Berichtsjahr implementiert und werden zukünftig weitergeführt.

### **5.7.S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen**

Damit sich die Mitarbeiter\*innen mit der TAG als Arbeitgeber verbunden fühlen, ist es entscheidend, dass sie mit ihrem Arbeitsplatz und der Arbeitskultur zufrieden sind. Entsprechend hat der Vorstand auf Basis der Ergebnisse vorangegangener Mitarbeiterbefragungen das Ziel gesetzt, dass weiterhin mindestens 70% der Mitarbeiter\*innen mit ihrer gegenwärtigen Arbeitssituation zufrieden bzw. sehr zufrieden sind. Weitere Interessensträger wurden hier nicht einbezogen.

Zur Überprüfung der Zielsetzung ist die Durchführung einer Mitarbeiterbefragung in einem regelmäßigen Turnus von drei Jahren geplant. Durch die regelmäßige Überprüfung und das Einholen von Feedback soll sichergestellt sein, dass nicht nur der Zielwert von 70% fortlaufend erreicht ist, sondern langfristig ein Arbeitsumfeld existiert, das von den Mitarbeiter\*innen positiv wahrgenommen wird. In der letzten Mitarbeiterbefragung aus dem Jahr 2022 in Deutschland wurde eine Zufriedenheitsquote mit der TAG als Arbeitgeber von 69% erreicht. Die nächste Befragung zur Überprüfung dieses Ziels ist im Jahr 2025 geplant.

## 5.8.S1-6 – Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens

Die Zahl der Arbeitnehmer im Konzern zum 31. Dezember 2024 stellt sich aufgeschlüsselt nach Geschlecht<sup>20</sup> und Land wie folgt dar:

Geschlecht	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)
Männlich	781
Weiblich	944
Sonstige	0
Nicht angegeben	0
<b>Gesamtzahl der Arbeitnehmer</b>	<b>1.725</b>

Land	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)
Deutschland	1.312
Polen	413
<b>Gesamtzahl der Arbeitnehmer</b>	<b>1.725</b>

Die Zahl der Arbeitnehmer im Konzern zum 31. Dezember 2024 stellt sich aufgeschlüsselt nach Geschlecht und Art des Vertrages wie folgt dar:

Weiblich	Männlich	Sonstige	Keine Angaben	Insgesamt
<b>Zahl der Arbeitnehmer</b>				
944	781	0	0	1.725
<b>Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)</b>				
796	703	0	0	1.499
<b>Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)</b>				
148	78	0	0	226
<b>Zahl der Abrufkräfte (Personenzahl)</b>				
0	0	0	0	0
<b>Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)</b>				
724	716	0	0	1.440
<b>Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)</b>				
220	65	0	0	285

<sup>20</sup> Das polnische Rechtssystem erkennt aktuell nur die binären Geschlechtskategorien männlich und weiblich an.

Die Anzahl der Arbeitnehmer im Konzern zum 31. Dezember 2024 aufgeschlüsselt nach Art des Vertrages und Region stellt sich wie folgt dar:

<b>Deutschland</b>	<b>Polen</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>Zahl der Arbeitnehmer</b>		
1.312	413	1.725
<b>Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)</b>		
1.194	305	1.499
<b>Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)</b>		
118	108	226
<b>Zahl der Abrufkräfte (Personenzahl)</b>		
0	0	0
<b>Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)</b>		
1.039	401	1.440
<b>Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)</b>		
273	12	285

Das Angebot, in Teilzeit zu arbeiten, ermöglicht unseren Mitarbeiter\*innen eine flexible Arbeitszeitgestaltung und Vereinbarkeit von Beruf, Privat- und Familienleben.

Im Berichtsjahr haben 303 Mitarbeiter Konzern verlassen. Daraus resultiert eine Mitarbeiterfluktuation von 17,6%.

Die dargestellten Daten entstammen jeweils dem Personalsystem in Deutschland bzw. Polen. Es handelt sich um die Anzahl der beschäftigten Personen zum Stichtag 31. Dezember 2024. Berücksichtigt werden alle Beschäftigten, die am 31. Dezember 2024 ein bestehendes Arbeits- oder Ausbildungsverhältnis mit der TAG bzw. einer ihrer Tochtergesellschaft hatten.

Bei den im Konzernanhang in Kapitel Personalstand angegebenen Mitarbeiterzahlen handelt es sich um Durchschnittszahlen für den entsprechenden Berichtszeitraum. Außerdem sind in der Finanzberichterstattung die nicht angestellten Beschäftigten, die als natürliche Personen Dienstleistungen für die TAG-Gruppe erbringen, mit einbezogen.

## 5.9.S1-8 – Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

Als nicht tarifgebundenes bzw. tarifyanwendendes Unternehmen beschäftigt die TAG 0% der Mitarbeiter\*innen auf der Basis von tarifvertraglichen Arbeitsverträgen.

Abdeckungsquote	tarifvertragliche Abdeckung	Sozialer Dialog
0-19%	Deutschland, Polen	Polen
20-39%		
40-59%		
60-79%		
80-100%		Deutschland

Alle Auszubildenden zu Immobilien- bzw. Bürokaufleuten erhalten die gleiche Ausbildungsvergütung. Diese ist nach Lehrjahr gestaffelt. Die Vergütung orientiert sich am Tarifvertrag für die Immobilienwirtschaft beziehungsweise liegt leicht darüber. Bei allen anderen Ausbildungsberufen orientiert sich die TAG am oberen Spektrum der Vergütungsempfehlungen der Industrie- und Handelskammer bzw. der Handwerkskammer.

Die Arbeitnehmervertreter\*innen im Aufsichtsrat decken 74,5% der Mitarbeiter\*innen der TAG ab. Eine Vereinbarung über die Vertretung durch einen Europäischen Betriebsrat (Societas Europaea (SE) bzw. Societas Cooperativa Europaea (SCE)) bestand im Berichtszeitraum nicht.

## 5.10. S1-9 – Diversitätsparameter

Zum Stichtag sind 69 (46,3%) der Arbeitnehmer der obersten Führungsebene im Konzern weiblich und 80 (51,7%) männlich. Die oberste Führungsebene stellt die ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands dar und umfasst Leiter\*innen Immobilienmanagement, Abteilungs- und Teamleiter\*innen. In dieser Kennzahl sind neben den zum Stichtag bestehenden 1.725 Mitarbeiter\*innen auch die bei den Tochtergesellschaften ROBYG und Vantage als Associates beschäftigten Führungskräfte enthalten, um eine vollständige Abdeckung der obersten Führungsebene des Konzerns zu gewährleisten. Detaillierte Angaben zu den Associates wird die TAG voraussichtlich ab dem Berichtsjahr 2025 im Rahmen der Angaben zu S1-7 berichten.

Die Zahl der Arbeitnehmer im Konzern zum 31. Dezember 2024 aufgeschlüsselt nach Alter stellt sich wie folgt dar:

Alter	Zahl der Arbeitnehmer
unter 30 Jahre	276
30-50 Jahre	934
über 50 Jahre	515
<b>Gesamtzahl der Arbeitnehmer</b>	<b>1.725</b>

## 5.11. S1-10 – angemessene Entlohnung

Die Beschäftigten des TAG Konzerns erhalten eine angemessene Entlohnung, die im Einklang mit den geltenden Referenzwerten steht.

## 5.12. S1-14 – Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit

Die Gesundheit der Mitarbeiter\*innen ist Voraussetzung für ihr Wohlbefinden und ihre Leistungsfähigkeit. Deshalb haben Arbeitssicherheit, Arbeitsschutz, Brandschutz sowie Erste Hilfe bei Notfällen bei der TAG eine hohe Bedeutung und gelten für die gesamte Belegschaft in Deutschland und Polen. Mitarbeiter\*innen sind als Sicherheitsbeauftragte, Brandschutzhelfer\*innen und Ersthelfer\*innen sowie Evakuierungshelfer\*innen geschult.

Alle Mitarbeiter\*innen werden mindestens einmal pro Jahr durch ihre Vorgesetzten persönlich zu arbeitsschutzrelevanten Themen unterwiesen. Darüber hinaus finden für gewerbliche Mitarbeiter\*innen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen zum fachgerechten Umgang mit Geräten und Werkzeugen statt. Für unsere Mitarbeiterinnen im Außendienst stellen wir aufgabengerechte Arbeitsschutzkleidung zur Verfügung. Im Intranet können alle Mitarbeiter\*innen sicherheits- und gesundheitsrelevante Themen nachlesen.

Jedes Jahr werden Evakuierungsübungen durchgeführt. Es finden regelmäßige Überprüfungen zu sicherheitsrelevanten Themen an den verschiedenen Standorten statt.

Seit mehreren Jahren sind bei der TAG externe Spezialist\*innen für Arbeitsschutz, -sicherheit und -medizin zuständig. Die Umsetzung aller gesetzlichen Bestimmungen ist damit sichergestellt. Sie nehmen regelmäßig an den Terminen des Ausschusses für Arbeitssicherheit (ASA-Sitzung) mit dem Beauftragten für Arbeitssicherheit und den örtlichen Betriebsräten und Sicherheitsbeauftragten teil. Zusätzlich werden jedes Jahr die vorgenommenen Maßnahmen, Arbeitsunfälle und Erkenntnisse aus Arbeitsplatzbegehungen mit den externen Berater\*innen ausgewertet.

Im Neubaubereich in Polen werden die Arbeitsschutzaufgaben und -schulungen ebenfalls mithilfe externer Arbeitsschutzdienstleister durchgeführt. Besonderes Augenmerk liegt auf der Arbeitssicherheit und dem Gesundheitsschutz auf den Baustellen. Ein System aus Sicherheitsvorschriften, regelmäßigen Schulungen und wöchentlichen Inspektionen soll auch hier die Gesundheit und Sicherheit der eigenen Mitarbeiter\*innen und der Subunternehmer gewährleisten.

100 % der Mitarbeiter werden durch Maßnahmen des Arbeitsschutzes und des Gesundheitsmanagements erfasst

Im Berichtsjahr kam es im Konzern zu 63 Arbeitsunfällen, vor allem Wegeunfälle und kleinere Verletzungen ohne wesentliche Ausfallzeiten, z.B. bei Arbeiten der Hausmeister\*innen und Handwerker sowie zwei Verletzungen auf Baustellen. Dies entspricht einer Unfallrate von 21. Es gab im Berichtsjahr sowohl bei den eigenen Mitarbeiter\*innen als auch bei anderen Arbeitskräften, die an den Standorten des Unternehmens tätig sind keinen arbeitsbedingten Todesfall.



### **5.13. S1-16 – Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)**

Das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle (sog. „Gender Pay Gap“) lag im Berichtszeitraum im Konzern bei 7,4%, d.h. um diesen Prozentsatz war der durchschnittliche Bruttostundenverdienst männlicher Arbeitnehmer höher als der weiblichen Arbeitnehmer. Das Verhältnis der Vergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der Gesamtvergütung aller weiteren Beschäftigten (sog. „Gesamtvergütungsquote“) beträgt 25,2.

Die o.g. Angaben beziehen sich jeweils auf die Gesamtvergütung der Beschäftigten im Berichtszeitraum. Das zugrundeliegende Mengengerüst entspricht der Anzahl der Beschäftigten per 31.12.2024. Die Berechnung der Gender-Pay-Gap erfolgt unter Einbezug aller Arbeitnehmer\*innen, ohne Vorstand.

### **5.14. S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden der Compliancestelle vier Fälle von Diskriminierung, einschließlich Belästigung gemeldet.

Über Kanäle, über die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können, wurden zwölf Fälle gemeldet.

Es wurden in diesem Zusammenhang keine Geldbußen, Sanktionen oder Schadensersatzzahlungen geleistet.

Es wurden keine Verdachtsmeldungen in Bezug auf schwerwiegenden Vorfälle menschenrechtliche Verstöße oder Risiken gemeldet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften der TAG festgestellt.

## 6. ESRS S2 (ARBEITSKRÄFTE IN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE)

## 6.1.S2.SBM-3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impact, Risks und Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf die jeweiligen ESRS dargestellt. Die Darstellung erfolgt unter der Kennzeichnung, inwieweit das jeweilige IRO die eigene Geschäftstätigkeit (ET) oder die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

S2 - Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Chancen	Negative Auswirkungen	Risiken
<b>Wertschöpfungskette: Arbeitsbedingungen</b>					
Arbeitsbedingungen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette	VWSK	Durch Förderung offener Dialoge und Vorgaben sozialer Standards (z.B. Arbeitszeiten, angemessene Entlohnung, Antidiskriminierung, keine illegalen/ unethischen Arbeitsbedingungen wie Schwarzarbeit, Zwangs- und Kinderarbeit) kann die TAG die Arbeitsbedingungen in der Lieferkette verbessern und zur Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen bzw. Verletzungen von Arbeitnehmerrechten in der Wertschöpfungskette beitragen.		Sofern Geschäftspartner in der vorgelagerten Wertschöpfungskette bestimmte arbeitsrechtliche Grundsätze (wie z.B: Arbeits- und Gesundheitsschutz, fairer Umgang mit Mitarbeitenden, keine Schwarzarbeit, Zwangs- und Kinderarbeit) nicht einhalten, kann dies potenziell zur Verletzung von Menschenrechten führen.	
	VWSK			Die Tätigkeit in der Bauindustrie birgt ein hohes Risiko von Verletzungen am Arbeitsplatz oder Personenschäden insbesondere auf den Baustellen durch potenziell mangelnde Sicherheitsvorkehrungen und unangemessene Arbeitsbedingungen bei Geschäftspartnern/ Lieferanten.	

## **6.2.S2.SBM-3 Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell**

Bei den identifizierten wesentlichen Auswirkungen handelt es sich grundsätzlich um Auswirkungen auf alle Arbeitskräfte, die in der Wertschöpfungskette der TAG beschäftigt sind, insbesondere aber um Arbeitnehmer, die über Subunternehmen auf unseren Baustellen in Polen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette beschäftigt sind, sowie vorgelagerte Hersteller von Baustoffen. Auch wenn das Risiko eines tatsächlichen Verstoßes gegen geltende Arbeitsschutznormen oder Verpflichtungen in Bezug die Einhaltung von Menschenrechten von der TAG vor dem Hintergrund der umfassend geltenden Rechtsvorschriften zur Verhinderung von Verstößen als relativ gering eingestuft wird, handelt es sich bei den Auswirkungen um Auswirkungen, die in der Baubranche weitverbreitet bzw. systemischer Natur sind.

Durch Förderung offener Dialoge und Vorgaben sozialer Standards zum Beispiel durch entsprechende Vereinbarungen in unserem Geschäftspartnerkodex ist die TAG bestrebt positive Auswirkungen auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette zu unterstützen.

## **6.3.S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette**

Die TAG bekennt sich zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte auf der Grundlage der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen und der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) sowie den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den acht Kernarbeitsnormen der internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Diese Standards gewährleisten nach Einschätzung des Vorstands universelle Mindeststandards für menschenwürdige Arbeit in den Bereichen Vereinigungsfreiheit, Verbot der Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf, Abschaffung von Kinderarbeit und Zwangsarbeit sowie Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit entlang der vorgelagerten und nachgelagerten Wertschöpfungskette.

Für das Management der wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette hat die TAG einen Geschäftspartnerkodex verabschiedet, welcher fester Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit den Geschäftspartnern ist. Über die vorgesehenen vertraglichen Regelungen verpflichten sich alle Geschäftspartner der TAG zur Einhaltung des Geschäftspartnerkodex. . Aufgrund der unterschiedlichen Geschäftsmodelle bestehen Geschäftspartnerkodizes für Deutschland und Polen. mit Geltungsbereich für unsere Geschäftsaktivitäten in Polen sowie ein Geschäftspartnerkodex für unsere Geschäftsaktivitäten in Deutschland. Die Ausgestaltung und Verwendung des Geschäftspartnerkodex wird durch den Vorstand der TAG und hier durch die COO/Co-CEO verantwortet

Im jeweiligen Geschäftspartnerkodex sind neben den Themen Einhaltung von Gesetzen und ethischen Standards, Vermeidung von Korruption, Bestechung und Geldwäsche, Einhaltung des Kartellrechts und des fairen Wettbewerbs, Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Materialherkunft, Datenschutz, Vertraulichkeit und Vermeidung von Interessenkonflikten und Insidergeschäften ausdrücklich auch Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, fairer Umgang mit Mitarbeitenden und Nachunternehmer\*innen z.B. in Bezug auf Zwangs- und Kinderarbeit, Antidiskriminierung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette geregelt.

Zur weiteren Beschreibung der eingerichteten Konzepte im Zusammenhang mit dem Geschäftspartnerkodex verweisen wir auf die Ausführungen in Kapitel 9.3 G1-2 – Management der Beziehungen zu Lieferanten.

Für das Neubaugeschäfts in Polen besteht darüber hinaus eine spezielle Arbeits- und Gesundheitsschutz Policy, die für alle Personen, die auf den von der TAG betriebenen Baustellen anwesend sind gilt. Die Richtlinie bildet die Grundlage des Arbeitsschutzsystems im Rahmen des Neubaugeschäfts in Polen. Sie enthält strategische Grundbedingungen, deren Einhaltung von Subunternehmen gefordert wird. Dazu gehören u.a. die Überwachung von Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz auf Baustellen inklusive der Vermeidung von Unfällen, die Förderung eines gesunden Lebensstils und Transparenz in Bezug auf Arbeitsunfälle sowie Mitwirken bei der kontinuierlichen Verbesserung des Arbeitsplatzmanagements.

#### **6.4. S2-2 Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in Bezug auf Auswirkungen**

Im Berichtszeitraum bestand, über die im Rahmen des Managements der Lieferantenbeziehungen und in Kapitel 9.3 G1-2, Management von Lieferantenbeziehungen beschriebenen Verfahren hinaus, kein allgemeines Verfahren für die Zusammenarbeit mit den Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette.

#### **6.5. S2-3 Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette Bedenken äußern können**

Um mögliche negative Auswirkungen auf Arbeitnehmer\*innen in der Wertschöpfungskette proaktiv anzugehen, hat die TAG Beschwerde- und Meldesysteme etabliert (Whistleblowing-Verfahren). Diese ermöglichen es Betroffenen, Anliegen vertraulich zu äußern und zeitnah Lösungen zu erhalten. Über den Geschäftspartnerkodex unterstützt die TAG die Verfügbarkeit solcher Kanäle bei den Geschäftspartnern. Ein Verfahren zur Feststellung ob die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette diese Strukturen oder Verfahren kennen und ihnen vertrauen war im Geschäftsjahr 2024 nicht eingerichtet. Zur Beschreibung der eingerichteten Verfahren verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 9.2 G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur

Zusätzlich besteht ein eingerichtetes Verfahren im Bereich des Neubaugeschäfts in Polen, das Verantwortlichkeiten und Meldewege für Zwischenfälle im Baugeschäft festgelegt (Emergency Response Instruction). Das Verfahren verpflichtet jeden Subunternehmer Unfälle oder potenziell gefährliche Ereignisse auf Baustellen unverzüglich an die Bauleitung der jeweiligen Baustelle zu melden.

In Polen setzt die TAG regionale Gesundheits- und Sicherheitskoordinatoren ein, die für die Überwachung der Sicherheit auf den Baustellen zuständig sind. Die Gesundheits- und Sicherheitskoordinatoren sind auch für die Koordinierung der Umsetzung und Durchführung der Gesundheits- und Sicherheitspolitik bei Projekten in der ihnen zugewiesenen Region zuständig. Darüber hinaus nehmen die Koordinatoren Aufgaben des Gesundheits- und Sicherheitsdienstes wahr. Jede Baustelle wird dabei mindestens einmal pro Woche einer Gesundheits- und Sicherheitsinspektion unterzogen, über die ein Bericht erstellt wird, in dem die erforderlichen Maßnahmen zur Verringerung von Gefahren aufgeführt sind. Die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren führen auch Sicherheitsrundgänge auf den Baustellen durch.

Die Subunternehmer sind verpflichtet, alle Mängel mit dem Bauleiter zu besprechen und zu beheben. Die Bestätigung der Behebung von Verstößen wird im Arbeitsschutzprotokoll festgehalten, das vom Bauleiter der jeweiligen Baustelle geführt wird. Zu dem Umfang der Inspektion gehört auch die Überprüfung gültiger Dokumentationen der Mitarbeiter\*innen des Subunternehmers z.B. zum Nachweis entsprechender Gesundheits- und Sicherheitsschulungen, Qualifikationen oder medizinischer Untersuchungen.

### **6.6.S2-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze**

Maßnahmen werden grundsätzlich mit dem Ziel durchgeführt wesentliche negative Auswirkungen auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette zu verhindern, abzumildern und zu beheben.

Bei den im Geschäftsjahr getroffenen Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette handelt es sich in Deutschland überwiegend um die Aufrechterhaltung des bereits in den Vorjahren eingerichteten Systems zur Verpflichtung der Lieferanten zur Einhaltung bestimmter Schutzmaßnahmen mit Bezug auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette. Die TAG plant die eingerichteten Verfahren auch in Zukunft aufrecht zu erhalten und bei Bedarf weiter auszubauen.

Im Bereich des von den (potenziellen) Auswirkungen besonders betroffenen Neubaugeschäfts in Polen wurden darüber hinaus folgende Maßnahmen durchgeführt:

In Polen wurde von ROBYG eine Informationskampagne („Gesundheits- und Sicherheitswoche“) zum Aufbau einer Kultur und eines Bewusstseins für Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz auf der Baustelle für Hauptauftragnehmer und Subunternehmer der Wertschöpfungskette durchgeführt. Im Rahmen der Informationskampagne wurden u.a. Inhalte wie Erste-Hilfe-Trainings und Feuerlöschübungen sowie ein Webinar mit der polnischen Arbeitsinspektion angeboten. Für das Geschäftsjahr 2025 ist neben einer Informationskampagne zur Förderung eines gesunden Lebensstils in Bezug auf Ergonomie am Arbeitsplatz die Durchführung einer weiteren „Gesundheits- und Sicherheitswoche“ sowie die Einrichtung einer gesonderten E-Mail-Adresse, über die Sicherheitsbedenken/Vorschläge zur Verbesserung der Sicherheit auf Baustellen gemeldet werden können, vorgesehen. Darüber hinaus sollen ab den Geschäftsjahr 2025 monatliche Alkoholtests auf allen Baustellen von ROBYG durchgeführt werden.

Die eingebundenen operativen Abteilungen wie insb. Compliance bekommen die hierfür erforderlichen Mittel seitens des Vorstands bereitgestellt.

Im Berichtsjahr wurden keine Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der Wertschöpfungskette der TAG gemeldet.

### **6.7. S2-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen**

In Deutschland bestehen aktuell keine Ziele in Bezug auf die Arbeitskräfte der Wertschöpfungskette. Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten in Polen bestehen folgende Ziele:

- Keine schweren oder tödlichen Unfälle auf Baustellen im jeweiligen Geschäftsjahr

Das Ziel wurde unter Berücksichtigung der langfristigen Strategie, die Unfallzahlen auf Baustellen auf null zu reduzieren, intern festgelegt und wird anhand der im Geschäftsjahr gemeldeten schweren oder tödlichen Unfälle auf Baustellen gemessen. Die Zielsetzung betrifft die Geschäftsjahre 2024 bis 2028, Zwischenziele bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Ziel erreicht.

## 7. VERBRAUCHER UND ENDNUTZER (ESRS S4)



### 7.1.S4.SBM-3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impact, Risks und Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf die jeweiligen ESRS dargestellt. Die Darstellung erfolgt unter der Kennzeichnung, inwieweit das jeweilige IRO die eigene Geschäftstätigkeit (ET) oder die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

S4 - Verbraucher und Endnutzer	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
<b>Soziale Inklusion von Verbrauchern/Endnutzern</b>						
Bezahlbarer Wohnraum und Quartiersangebote für unterschiedliche Zielgruppen	ET	Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und attraktive Quartiersangebote für Mieter*innen (z. B. Junges Wohnen und barrierearmes Wohnen)			Zufriedene Mieter*innen und gute Durchmischung im Quartier führen zu einer geringeren Fluktuation und einer höheren Vermietungsquote und dadurch zu finanziellem Erfolg.	
Quartiersentwicklung	ET	Durch die Entwicklung/ Bewirtschaftung der Gebäude/ Quartiere wird die lokale Infrastruktur verbessert, die Vielfalt erhöht und bezahlbarer Wohnraum innerhalb der Quartiere für (potenzielle) Mieter*innen zur Verfügung gestellt.			Durch Berücksichtigung der Anforderungen der (potenziellen) Mieter*innen vor Ort - können eine bessere Vermietbarkeit erreicht, der Wert der Gebäude/ Quartiere gesichert, Genehmigungsverfahren beschleunigt und eine positive Reputation gefördert werden.	Durch Genehmigungsverfahren und politische Entscheidungen können ungeplante Auflagen festgeschrieben werden, die aus den Anforderungen der (potenziellen) Mieter*innen und Akteure vor Ort resultieren und zu Mehrkosten/ weniger Einnahmen führen.
	ET	Durch das Quartiersmanagement der TAG können lebenswerte Nachbarschaften geschaffen werden. Hierdurch kann die soziale Kohäsion und das Gemeinschaftsgefühl gestärkt werden.				
Regelkonforme und ethisch einwandfreie Geschäftspraktiken	ET	Die Vermietung der Wohn- und Gewerberäume erfolgt unabhängig von Geschlecht/Herkunft/Nationalität etc. Grund- und Mietrecht sind bei der Bewirtschaftung maßgeblich.			Durch Achtung von Vorschriften und Standards entsteht Vertrauen und eine gute Reputation und langfristig vertrauensvolle Mietverhältnisse.	

<b>S4 - Verbraucher und Endnutzer</b>	<b>Ansiedelung (ET/WSK)</b>	<b>Positive Auswirkungen</b>	<b>Ansiedelung (ET/WSK)</b>	<b>Negative Auswirkungen</b>	<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<b>Persönliche Sicherheit von Verbrauchern/ Endnutzern</b>						
Gesundheit und Sicherheit in unseren Quartieren (Verkehrssicherheit)	ET/VWSK	Die Einhaltung von Sicherheitsstandards (z.B. Verkehrssicherheit) durch uns bzw. durch unsere Geschäftspartner/Lieferanten im Rahmen von Baumaßnahmen schützt die Gesundheit und Unversehrtheit der Mieter*innen und Bewohner*innen im Quartier.	ET/VWSK	Durch mangelnde Sicherheitsvorkehrungen oder Brandschutzmaßnahmen durch uns bzw. unsere Geschäftspartner/Lieferanten im Rahmen von Baumaßnahmen kann die Sicherheit und Gesundheit der Mieter*innen gefährdet sein.	Modernisierungen können für höhere Mieterzufriedenheit und Wohnkomfort sorgen und so zu einer hohen Vermietungsquote, finanziellem Erfolg sowie einem gesteigerten Immobilienwert beitragen.	Mangelnde Sicherheitsvorkehrungen können zu Personen- und Sachschäden und mögl. Regressansprüchen und schlechter Reputation führen.
<b>Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher/ Endnutzer</b>						
Einbindung Stakeholder			ET	Mangelnde Einbindung (potenzieller) Mieter*innen und lokaler Akteure in Entscheidungsprozesse (z.B. zur Quartiersgestaltung) kann diese in ihren Interessen beeinträchtigen (z.B. Bolzplatz gegenüber Seniorenwohnen von Konkurrenzunternehmen).		Negative soziale Effekte, wie Gentrifizierung oder mangelnde Einbindung von (potenziellen) Mieter*innen und lokalen Akteuren in Entscheidungsprozesse könnten Anwohnerinitiativen oder Rechtsverfahren gegen das Unternehmen auslösen und dadurch das Geschäft und die finanzielle Situation beeinträchtigen.
Transparente Information und Kommunikation	ET	Zeitnahe und umfangreiche Informationen (z.B. Verbräuche, Modernisierungen, Freizeitangebote etc.) und transparente Kommunikation führen bei Mieter*innen/Interessent*innen zu Informationstransparenz und zu einer fairen Geschäftsbeziehung.	ET	Keine oder falsche Informationen (z.B. zu Verbräuchen, Modernisierungen, Freizeitangebote etc.) führen bei Mietern/Interessenten zu Misstrauen, Intransparenz und Unzufriedenheit.	Transparente Informationen insbes. bei Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungsverlangen können zu reibungslosen und pünktlichen Zahlungseingängen beitragen.	Intransparente und mangelhafte Informationen insbes. bei Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungsverlangen können zu Widersprüchen und Rechtsstreitigkeiten und damit verbundenen Kosten führen.
Datenschutz						Verstöße gegen die Datenschutzstandards können zu Bußgeldern durch Behörden, Regressansprüche durch

<b>S4 - Verbraucher und Endnutzer</b>	<b>Ansiedelung (ET/WSK)</b>	<b>Positive Auswirkungen</b>	<b>Ansiedelung (ET/WSK)</b>	<b>Negative Auswirkungen</b>	<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
						Mieter*innen sowie Reputationsschäden führen.

## **7.2.S4.SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell**

Das Wohnraumangebot der TAG richtet sich an Menschen mit unterschiedlichen sozialen, ethnischen und wirtschaftlichen Hintergründen. Verbraucher und Endnutzer stellen in diesem Zusammenhang (potenzielle) Mieter\*innen und Käufer\*innen von Wohnungen der TAG dar. Aus dieser Geschäftstätigkeit erwächst eine besondere Verantwortung. Wir nehmen diese Verantwortung wahr, indem wir unser unternehmerisches Handeln nicht nur an ökonomischen, sondern auch an ökologischen und sozialen Gesichtspunkten ausrichten. Nach Einschätzung des Vorstands weisen die Mieter\*innen und Käufer\*innen der TAG kein erhöhtes Risiko für chronische Erkrankungen auf, das auf die Nutzung der von der TAG angebotenen Wohnungen und Dienstleistungen zurückzuführen wäre. Die durch die TAG angebotenen Wohnungen zur Miete und zum Kauf erfüllen grundsätzlich die gesetzlichen Mindeststandards für Wohngesundheits und stellen somit keine inhärente Gefährdung für die Gesundheit der Bewohner\*innen dar.

Ebenso respektiert die TAG die Rechte ihrer Kund\*innen: das Recht auf die Privatsphäre, den Schutz ihrer personenbezogenen Daten, ihr Recht auf freie Meinungsäußerung und Nichtdiskriminierung. Die Geschäftstätigkeit der TAG beeinträchtigt diese Rechte nicht und schafft keine Abhängigkeit von Handbüchern oder Produktetiketten.

Nach Einschätzung des Vorstands sind die Kund\*innen der TAG nicht besonders anfällig für gesundheitliche Auswirkungen, Beeinträchtigungen der Privatsphäre und Folgen von Marketing- und Verkaufsstrategien.

Bei den identifizierten wesentlichen negativen Auswirkungen mit Bezug zu unseren Kund\*innen handelt es sich um Auswirkungen, die vereinzelt auftreten können und nach Einschätzung des Vorstands nicht systemischer Natur sind. Die negativen Auswirkungen können grundsätzlich alle Kund\*innen betreffen und konzentrieren sich nicht auf bestimmte Gruppen innerhalb unserer Mieter\*innen und Käufer\*innen.

### 7.3.S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzer

Kundenzufriedenheit und Mieternähe sind Grundprinzipien unseres Handelns und integraler Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt die menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten. In Bezug auf die wesentlichen IROs im Zusammenhang mit Kund\*innen der TAG sind insbesondere die Geschäftsgrundsätze, die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte, die Social Policy, die Environmental Policy, die Procurement Policy sowie die Antidiskriminierungsrichtlinie zu nennen. Sie gelten innerhalb der TAG-Unternehmensgruppe sowie gegenüber unseren Geschäftspartnern, Kund\*innen und sonstigen Stakeholdern. Die Umsetzung dieser Konzepte wird innerhalb der TAG vom Vorstand und hier explizit von der COO-Funktion wahrgenommen. Zu den nach unserer Einschätzung wichtigsten Themen in Bezug auf unsere Kund\*innen enthalten die genannten Konzepte Regelungen zu folgenden Bereichen:

- Antidiskriminierung/ soziales Miteinander/ Gleichbehandlung
- Schutz der Privatsphäre/ Datenschutz/ Vertraulichkeit
- Gesundheit und Sicherheit
- Umweltschonende und langlebige Lösungen

Die Antidiskriminierungsrichtlinie beinhaltet das Verbot jedweder Diskriminierung, ein respektvolles Miteinander, die Gleichbehandlung und Chancengleichheit unabhängig von Rasse oder ethnischer Herkunft, der Hautfarbe, des Geschlechts, der sexuellen Ausrichtung und Geschlechtsidentität, einer Behinderung, des Alters, der Religion, Weltanschauung und politischen Meinung, der nationalen Abstammung oder sozialen Herkunft. Der Vielfalt der Mieter\*innen wird die TAG insbesondere durch ihre gesellschaftlichen Aktivitäten zur Förderung und Unterstützung insbesondere von Kindern, Jugendlichen, Familien und älteren Menschen gerecht. Die Social Policy enthält Grundsätze und Leitlinien zum sozialen Engagement.

Die TAG respektiert die Privatsphäre ihrer (potenziellen) Mieter\*innen und Käufer\*innen und schützt deren personenbezogene Daten und alle ihr vorliegenden vertraulichen Informationen. Die Geschäftsgrundsätze und die interne Datenschutzrichtlinie enthalten hierzu entsprechenden Vorgaben.

Die Gesundheit und die Sicherheit unserer Mieter\*innen sind für uns wichtige Anliegen. Deshalb gewährleisten wir die Verkehrssicherheit unserer Gebäude, technischer Anlagen und Bestandsflächen und achten selbstverständlich auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflichten. Die regelmäßige Durchführung von Kontrollen, Sicherheitsprüfungen und Wartungen, Schulungen und Anforderungen an Dienstleister haben wir in internen Richtlinien geregelt. Bei unseren Maßnahmen legen wir entsprechend der Vorgabe unserer Environmental Policy besonderen Wert auf den Einsatz umweltfreundlicher, langlebiger und gesundheitsverträglicher Produkte und Materialien.

Für die Übermittlung von Hinweisen und Beschwerden zu tatsächlichen oder vermuteten Rechts- bzw. Compliance-Verstößen steht allen Stakeholdern, d.h. auch Mieter\*innen und Käufer\*innen, das Hinweisgebersystem mit verschiedenen Meldekanälen zur Verfügung. Dies gilt auch für menschenrechtliche Risiken oder Verletzungen, die durch das Handeln im eigenen Geschäftsbereich oder dem eines unmittelbaren Zulieferers entstanden sind. Die veröffentlichte Verfahrensordnung zum Hinweisgebersystem nach dem Hinweisgeberschutzgesetz und für das Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz erläutert die Meldekanäle, den Ablauf des

Verfahrens sowie die Zuständigkeiten und den Hinweisgeberschutz. Für weitere Erläuterungen verweisen wird auf das Kapitel G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur.

Die beschriebenen Konzepte und Richtlinien stehen im Einklang mit international anerkannten Instrumenten einschließlich den Leitprinzipien der UN für Wirtschaft und Menschenrechte. Verstöße gegen diese sowie gegen die Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit oder der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, an denen Verbraucher und/oder Endnutzer beteiligt sind, wurden in der nachgelagerten Wertschöpfungskette im Geschäftsjahr 2024 nicht gemeldet.

#### **7.4.S4-2 – Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen**

Bei der Betreuung der Mieter\*innen setzt die TAG auf Kompetenz vor Ort verbunden mit zentralem Know-how. So betreuen in Deutschland die LIM-Bereiche die Kund\*innen persönlich an den jeweiligen Standorten und kümmern sich um alle Anliegen rund um die Objekte und die Vermietung. Unterstützt werden sie dabei von unserem zentralen Kundenmanagement. Den Immobilienbewirtschaftungsteams vor Ort bleibt so mehr Zeit für die persönliche Betreuung. Mit der Einführung unterstützender Technologien soll die Bearbeitungszeit im Kundenservice künftig weiter verringert werden. Bei der kontinuierlichen Verbesserung der Prozesse helfen dabei auch das Qualitätsmanagement und Mieterstichprobenbefragungen. Die LIMs und das Kundenmanagement berichten direkt an den operativen Vorstand (COO/Co-CEO).

Damit die TAG für (potenziellen) Mieter\*innen gut erreichbar ist und Informationen leicht und schnell verfügbar sind, werden zahlreiche Informations- und Kommunikationskanäle angeboten.

Für den persönlichen Kontakt stehen Ansprechpartner\*innen in den Mieterbüros zur Verfügung. Zudem kann jede\*r Mieter\*in per Brief, Telefon, E-Mail, Mieter-App oder mit dem Onlineformular auf der Website der Wohnmarken TAG Wohnen bzw. Vantage Rent sowie über soziale Medien, wie Facebook und Instagram, Kontakt aufnehmen. In Deutschland können Mieter\*innen die TAG-Mieter-App, verwenden. Mit der Mieter-App wird Bestandskund\*innen eine mobile Anwendung für die Bearbeitung ihrer Anliegen zum Mietvertrag, zu Umbauten oder Reparaturmaßnahmen und zu weiteren Fragen rund um das Thema Wohnen. Auch eine Rückmeldung zum Kundenservice ist damit möglich. Die TAG möchte ihren Mieter\*innen einen schnellen und qualitativ hochwertigen Service bieten. Deshalb erbringen wir möglichst viele Dienstleistungen rund ums Wohnen im eigenen Unternehmen.

Unser Kundenmanagement ist in Deutschland und Polen zentral aufgestellt, um eine bessere Erreichbarkeit für unsere Mieter\*innen und eine schnellere Bearbeitung ihrer Anliegen zu gewährleisten.

Auf der Website unserer Wohnmarken, in unserer Mieterzeitung und in diversen Broschüren stellen wir unseren Mieter\*innen nützliche Informationen zum Thema Wohnen zur Verfügung. Daneben informieren wir unsere Mieter\*innen weiterhin analog, z.B. über Hausaushänge. Wir beziehen unsere Mieter\*innen auch bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen in den jeweiligen Quartieren über Mieterversammlungen ein.

An unseren Hauptstandorten bieten wir Wohnraumberatungen an. Schwerpunkte sind die Themen Seniorenwohnen und Servicewohnen. Unsere Mieter\*innen können bei uns auch eine Sozialberatung in Anspruch nehmen. Neu- und

Bestandsmieter\*innen haben außerdem die Möglichkeit, Musterwohnungen oder Schauräume zu besichtigen. Dort können sie Ausstattungsvarianten und mögliche Anpassungsmaßnahmen, wie Haltegriffe in Bädern oder smarte Geräte kennenlernen.

Um zu erfahren, wie zufrieden die Mieter\*innen sind und welche Wünsche sie haben, wird alle drei Jahre in Deutschland eine bestandsweite Mieterbefragung durchgeführt. Zudem wird in monatlichen Stichproben die Zufriedenheit von Bestands- und Neumieter\*innen mit dem Service der TAG v erhoben. Außerdem haben Mieter\*innen im Rahmen des Dienstleistungsmonitorings regelmäßig die Möglichkeit, die Servicequalität der von der TAG eingesetzten externen Dienstleistenden zu bewerten.

Mit dem Eintritt der TAG ins Projektentwicklungsgeschäft in Polen ist mit den Käufer\*innen der Wohnungen eine neue Stakeholdergruppe in den Mittelpunkt gerückt. Deren Zufriedenheit hat für die TAG einen hohen Stellenwert. So steht der Kundenservice den Käufer\*innen bei allen Themen vom Verkauf über die Betreuung bis hin zum Aftersales-Service und der Übernahme der Immobilie zur Verfügung. Um zu ermitteln, wie zufrieden die Kund\*innen mit dem Service sind, wird während und nach jedem Wohnungsverkauf in Polen eine Kundenzufriedenheitsumfrage durchgeführt.

### **7.5.S4-3 – Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können**

Die TAG hat transparente und zugängliche Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen sowie Kanäle zur Äußerung von Bedenken durch unsere Stakeholder, insbesondere auch Mieter\*innen und Käufer\*innen, implementiert.

Der Ansatz zur systematischen Identifizierung und Behebung möglicher negativer Auswirkungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der TAG umfasst regelmäßige Bewertungen und Befragungen, um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Vorbeugung bzw. Schadensbegrenzung zu ergreifen. Schwerpunktthemen mit Blick auf die Mieter- und Kund\*innen sind die Zufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnungen, mit der Sicherheit und Ordnung im Wohnumfeld, mit der Servicequalität und mit den Dienstleistungen der TAG. Erhaltenes Feedback wird zeitnah ausgewertet. Dies hilft, frühzeitig geänderte Bedarfe und mögliche Bedenken zu identifizieren, zu prüfen und ggf. gegenzusteuern. Bei festgestellten negativen Auswirkungen werden Korrekturmaßnahmen eingeleitet, um diese Auswirkungen zu minimieren. Dies obliegt, je nach Art dieser Auswirkungen, den verantwortlichen Fachbereichen, insbesondere der Immobilienbewirtschaftung vor Ort, dem zentralen Kunden- und Qualitätsmanagement oder dem Compliance-Office.

Mieter\*innen und Käufer\*innen haben mehrere Möglichkeiten, ihre Bedenken zu äußern:

- Beschwerdeline: Eine speziell eingerichtete Hotline steht zur Verfügung, über die Verbraucher und Endnutzer ihre Anliegen direkt an das Unternehmen richten können.
- Website: Auf der Website der TAG sowie in Polen auf den Websites von ROBYG und Vantage sind Onlinekontaktmöglichkeiten wie z.B. Onlineformulare und Chat-Bots eingerichtet, die es (potenziellen) Kund\*innen ermöglichen, Beschwerden und Anregungen schnell und unkompliziert einzureichen.

- E-Mail: Kund\*innen können ihre Bedenken auch per E-Mail an eine speziell dafür eingerichtete Adresse senden.
- Persönlicher Kontakt: In den regionalen Servicebüros der TAG können Kund\*innen ihre Anliegen persönlich vortragen und Unterstützung erhalten.

Die Kommunikationskanäle werden auf der Website der TAG sowie der polnischen Töchter ROBYG und Vantage kommuniziert. Die Zufriedenheit der Kund\*innen mit den Kommunikationskanälen wird im Rahmen der regelmäßigen Mieterbefragungen in Deutschland analysiert.

Für die Übermittlung von Hinweisen und Beschwerden zu tatsächlichen oder vermuteten Rechts- bzw. Compliance-Verstößen steht Kund\*innen wie allen Stakeholdern das Hinweisgebersystem mit verschiedenen Meldekanälen zur Verfügung. Das gilt auch für menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken oder Verletzungen, die durch das Handeln im eigenen Geschäftsbereich oder dem eines unmittelbaren Zulieferers entstanden sind. Hinweisgebende Personen können sich per Post, telefonisch, per E-Mail oder per Onlineformular an das Compliance-Office der TAG wenden. Alternativ kann Kontakt zu unserem Compliance-Vertrauensanwalt aufgenommen werden. Die Hinweise können auf Wunsch geschützt, das heißt anonym, erfolgen.

Die TAG gewährleistet, dass alle eingehenden Beschwerden vertraulich behandelt werden. Es wird sichergestellt, dass die Rechte auf Privatsphäre und Datenschutz der Verbraucher und Endnutzer gewahrt bleiben.

#### **7.6.S4-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze**

Die TAG hat zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um wesentliche Auswirkungen auf (potenzielle) Mieter\*innen und Käufer\*innen zu adressieren und zu managen. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, Risiken zu minimieren und Chancen zu nutzen, um die Zufriedenheit unserer Mieter\*innen und Käufer\*innen zu steigern. Dazu gehören:

- Gute Erreichbarkeit, transparente Informationen und Kommunikation, effiziente Bearbeitung von Anfragen für eine hohe Kundenorientierung und Servicequalität
- Maßnahmen zur Sicherstellung von Gesundheit und Sicherheit und zur Erhöhung von Wohnkomfort und Energieeffizienz im Bestand und Neubau
- Investitionen in Wohnquartiere, Aufenthaltsqualität und soziale Infrastruktur und Gemeinschaftsprojekte für lebenswerte Nachbarschaften

Für den Austausch mit (potenziellen) Mieter\*innen und Käufer\*innen werden vielfältige, bedarfsgerechte und moderne Kommunikationsformate verwendet. Im Geschäftsjahr wurde unter anderem eine bestandsweite Befragung zur Zufriedenheit der Mieter\*innen in Deutschland sowie Befragungen der Mieter\*innen und Käufer\*innen in Polen durchgeführt.



Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit und Sicherheit der Mieter\*innen und Käufer\*innen sind entlang der unserer Wertschöpfungskette implementiert. So werden beim Einkauf und bei der Verwendung von Materialien und Produkten im Bestand und Neubau stets auch ökologische und gesundheitsrelevante Aspekte berücksichtigt. Die TAG gewährleisten die Verkehrssicherheit ihrer Gebäude, der technischen Anlagen und Bestandsflächen und achtet selbstverständlich auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflichten einschließlich ökologischer Vorgaben und technischer Richtlinien.

Bei den Maßnahmen wird besonderer Wert auf den Einsatz umweltfreundlicher, langlebiger und gesundheitsverträglicher Produkte und Materialien gelegt. Wenn möglich und wirtschaftlich vertretbar, werden bevorzugt regionale, zertifizierte und recycelbare Baustoffe verwendet. Entsprechende Produkt- und Materialeigenschaften werden über Leistungsverzeichnisse vorgegeben. Durch konkrete Vorgaben und Vereinbarungen versucht die TAG entsprechende Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren.

Den Einsatz von gesundheitsschädlichen Materialien versuchen die TAG durch konkrete Vorgaben an Lieferanten und Dienstleistenden weitestgehend auszuschließen. Kommt es zu deren seltenem Einsatz, werden die nötigen (gesetzlichen) Sicherheitsvorkehrungen getroffen und eine fachgerechte Entsorgung sichergestellt.

Die TAG führt regelmäßig Sanierungsmaßnahmen durch, um die Energieeffizienz ihrer Gebäude zu verbessern. Dies umfasst beispielsweise den Einsatz moderner Heizsysteme und die Isolierung von Gebäuden, mit dem Ziel einer Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und niedrigerer Energiekosten für die Mieter\*innen. Mithilfe des eingerichteten Kontroll- und Dokumentationssystems kann rückblickend überprüft werden, ob die getroffenen Maßnahmen zur Erreichung der erwarteten Effekte beitragen

Die TAG engagiert sich für eine serviceorientierte Infrastruktur in unseren Quartieren mit niedrighwelligen Angeboten für alle Generationen. Zudem beteiligen sich die TAG an verschiedenen Projekten zur Förderung von Chancengleichheit und Verhinderung von Diskriminierungen. Unterstützt wird das soziale Engagement durch die TAG Miteinander Stiftung.

Durch Investitionen in die soziale Infrastruktur und Gemeinschaftsprojekte strebt die TAG an, die Lebensqualität in ihren Wohnanlagen zu erhöhen. Dazu gehört die Schaffung von Grünflächen, Spielplätzen und Gemeinschaftsräumen, die das soziale Miteinander fördern.

Bei der Förderung von Chancengleichheit wird ein besonderer Fokus auf die Unterstützung von Kindern und Jugendlichen sowie von älteren Menschen, insbesondere aus ökonomisch schwächeren Bevölkerungsschichten gelegt. Die TAG fördert vielfältige Freizeitangebote und bietet soziale Hilfestellungen für unterschiedliche Zielgruppen. So werden z.B. Bedürfnisse von Senior\*innen auch im Neubau oder bei Umbauten berücksichtigt, etwa durch Barrierearmut der Gebäude und Wohnraumberatungem. In fast allen Neubauten in Polen ermöglichen Aufzüge einen barrierearmen Zugang. Der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen ist wichtiger Teil der inklusiven Quartiersgestaltung und ermöglicht insbesondere älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen, weiterhin in ihrer eigenen Wohnung zu leben.

Um das Wissen über Wohnungsmarktentwicklungen und regionale Besonderheiten zu erweitern, beteiligt sich die TAG regelmäßig an Studien und Forschungsprojekten in Zusammenarbeit mit Hochschulen, z.B. zu den Themen Klimaschutz und Mobilitätskonzepte in Wohnquartieren.

Das eingerichtete Risiko- und Chancenmanagement berücksichtigt die Belange der Mieter- und Käufer\*innen. Das Risikomanagementsystem identifiziert und bewertet potenzielle und tatsächliche Risiken in Bezug auf den Bestand der TAG. Dazu gehören regelmäßige Sicherheitsinspektionen und die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften und Standards. Durch die kontinuierliche Überwachung von Markttrends und Verbraucherbedürfnissen kann die TAG proaktiv auf Veränderungen reagieren und neue Chancen nutzen. Dies umfasst beispielsweise die Weiterentwicklung von Wohnkonzepten und die Anpassung bestehender Angebote an die Bedürfnisse der Mieter\*innen und Käufer\*innen.

Die Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen wird durch regelmäßige Umfragen und Feedbacks durch unsere Mieter\*innen und Käufer\*innen bewertet.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Abstimmung der betroffenen operativen Abteilungen und der COO-Funktion bewertet und anschließend umgesetzt. Die dafür notwendigen Ressourcen betreffen insbesondere Kosten für Aus- und Weiterbildung von Personal und der Bereitstellung technischer Mittel.

### **7.7.S4-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen**

In Bezug auf die Mieter- und Käufer\*innen steht übergeordnet die bedarfsorientierte, sozialverträgliche und ökologisch nachhaltige Bestands- und Projektentwicklung im Fokus. Dafür hat die TAG folgende messbare und ergebnisorientierte Ziele festgelegt:

- Investitionen in den Bestand in Deutschland in Höhe von mind. 1,5% des Wertes des Immobilienvolumens zum Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Investitionen werden im Rahmen eines formalisierten Prozesses beantragt und genehmigt und durch monatliche Verfügbarkeitsberichte nachgehalten.

In Bezug auf die Fortsetzung des sozialen Engagements hat sich die TAG nachfolgendes Ziel gesetzt:

- Förderung des sozialen Engagements in Deutschland und Polen durch Spenden und Sponsoring von mindestens TEUR 200 p.a.

Zur Steigerung der Kundenzufriedenheit hat sich die TAG folgende Ziele gesetzt:

- Erreichen einer Kundenzufriedenheitsquote von mindestens 70% in Deutschland und Polen.  
In Deutschland erfolgt die Auswertung auf Basis der alle drei Jahre durchgeführten bestandsweiten Mieterbefragung und in den dazwischen liegenden Zeiträumen basierend auf den monatlichen Stichprobenbefragungen unserer Mieter\*innen. In Polen erfolgt die Auswertung zur Mieterzufriedenheit im Rahmen der jährlichen Mietvertragsverlängerung.

- Erreichung einer Zufriedenheitsquote der Käufer\*innen von mindestens 70% auf Basis der jährlichen Befragung zur Weiterempfehlungsrate (net promoter score)

Die Förderung sozialer Projekte im Umfang von mindestens TEUR 150 p.a. als Teilziel des oben genannten Spendenziels sowie eine Mieterzufriedenheit von mindestens 70% im deutschen Portfolio sind auch Bestandteil der nichtfinanziellen Ziele der variablen Vorstandsvergütung.

Die Festlegung der Ziele erfolgte in Übereinstimmung mit den verabschiedeten Konzepten zur Nachhaltigkeit bei der TAG insbesondere mit Bezug auf das von der TAG verfolgte Anliegen zur (Weiter)Entwicklung lebenswerter Nachbarschaften mit Blick auf die Bedürfnisse unserer Mieter\*innen und Käufer\*innen. Die TAG möchte Mieter\*innen langfristig ein sicheres Zuhause und einen guten Service bieten. Zudem stehen die Fortführung des sozialen und gesellschaftlichen Engagements und die Erhöhung der Lebensqualität in den Wohnquartieren im Fokus. Die für die Beurteilung der Zielerreichung verwendeten Kennzahlen wurden durch eine Hochschule ausgewertet und validiert. Externe Stakeholder wurden in die Festlegung der Ziele nicht eingebunden.

Die dargestellten Ziele beziehen sich auf die eigenen Tätigkeiten der TAG. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Zielfestlegung externe Informationen wie Branchenberichte und allgemeine Nachhaltigkeitsansätze in der Immobilienwirtschaft wie das Konzept der 15-Minuten-Stadt berücksichtigt. Im Bereich der Förderung des sozialen Engagements besteht ein Bezug auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette.

Die Kundenzufriedenheitsquote wird regelmäßig über Befragungen der Kund\*innen ermittelt und ausgewertet. Die TAG bietet hierfür zahlreiche Kontaktmöglichkeiten. Im Rahmen der Zufriedenheitsbefragungen wird regelmäßig Feedback zu den bestehenden Kontaktmöglichkeiten eingeholt. Auch die Zufriedenheit mit konkreten Merkmalen der Wohnungen, Gebäude und des Wohnumfelds sind Bestandteil der regelmäßigen Zufriedenheitsbefragungen und des Dienstleistungsmonitorings.

Die TAG möchte ihren Kund\*innen schnellen Service und hohe Qualität bieten. Dazu gehört als Baustein der Zielerreichung unter anderem eine gute Erreichbarkeit sowie leicht auffindbare und schnell verfügbare Informationen. Hierzu sollen unter Einsatz moderner Technologien digitale Prozesse im Kundenmanagement geschaffen werden, die diese Anforderungen unterstützen.

Zur Förderung sozialer und kultureller Angebote in den Quartieren der TAG wird weiterhin auf vielfältige Freizeit- und Unterstützungsangebote wie Spielplätze und Aktiv-Treffs gesetzt. Kinder- und Familienzentren erweitern die Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen vor Ort.

Die Zielerreichung wird mindestens jährlich in Abstimmung mit dem verantwortlichen Vorstand (COO/Co-CEO) unter Einbindung der interdisziplinären ESG-Teams und unter Einbezug der entsprechenden Fachbereiche, wie z.B. dem Kundenmanagement, überprüft. Sofern nötig werden Maßnahmen zur Nachverfolgung der Zielsetzungen vereinbart. Die dargestellten Ziele wurden zuletzt im Rahmen der Umsetzung und Erstanwendung der CSRD überprüft und festgelegt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die gesetzten Ziele erreicht. So zeigte sich in der Kundenzufriedenheitsumfrage von Vantage im Herbst 2024 eine große Mehrheit der Befragten sehr zufrieden mit dem Wohnungs- und Serviceangebot. Rund 97% der Teilnehmer\*innen würden Vantage weiterempfehlen. Unsere letzte bestandsweite Mieterbefragung im Jahr 2024 hat bestätigt, dass mehr als 70% unserer Mieter\*innen in Deutschland mit der TAG als Vermieter zufrieden bzw. sehr zufrieden sind. Die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsumfrage im polnischen Verkaufsgeschäfts aus dem Geschäftsjahr 2024 zeigen, dass 91% der befragten Käufer\*innen die TAG ihren Freund\*innen und Verwandten weiterempfehlen würden. Das Investitionsziel wurde mit Gesamtinvestitionen in Höhe von EUR 123,5 Mio. mit 151,5% deutlich übertroffen. Das Spendenziel wurde ebenfalls mit 256,4% deutlich überschritten.

## **8. ANGABEN NACH § 289C ABS. 2 NR. 3 HGB**

Die TAG Immobilien AG übernimmt gesellschaftliche Verantwortung und engagiert sich aktiv für die Förderung sozialer Belange in den von ihr bewirtschafteten Wohnquartieren. Ziel ist es, stabile Nachbarschaften zu schaffen, soziale Teilhabe zu ermöglichen und die Lebensqualität der Mieter\*innen nachhaltig zu verbessern.

### **Beziehungen zu lokalen Gemeinschaften**

In Kooperation mit Städten, Gemeinden und sozialen Trägern unterstützt die TAG soziale Infrastrukturprojekte, die das Zusammenleben der Bewohner\*innen fördern. Es bestehen Begegnungsstätten in verschiedenen Quartieren, die als Anlaufstellen für gemeinschaftliche Aktivitäten und soziale Unterstützung dienen.

### **Maßnahmen zur Förderung des Gemeinwohls**

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Verein Jumpers werden Kinder- und Familienzentren gefördert, die Bildungs- und Freizeitangebote bereitstellen. In 2024 hat die TAG für ihr Quartiersmanagement „Nachhaltige Nachbarschaft. Für Alle.“ den Sonderpreis des Real Estate Social Impact Investing Award 2024 gewonnen. Die TAG setzt sich dafür ein ökologische Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung, Lebensqualität und Zukunftsorientierung zusammenzubringen und damit auch für Menschen mit niedrigem Einkommen Gemeinschaft und Wertschätzung erlebbar zu machen. Insbesondere die Kooperation mit Partnern wie Jumpers und Sempers trägt dazu bei, lebenswerte und bezahlbare Quartiere zu entwickeln.

### **Soziale Projekte und gesellschaftliches Engagement**

Die TAG unterstützt gemeinnützige Initiativen, insbesondere in den Bereichen Bildung, Sport und kulturelle Integration.

### **Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Gesellschaft**

Die TAG trägt durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum aktiv zur sozialen Durchmischung bei und stellt sicher, dass Mieter\*innen aus unterschiedlichen sozialen Schichten in ihren Quartieren zusammenleben können.

## GOVERNANCE-INFORMATIONEN

### 9. UNTERNEHMENSPOLITIK (ESRS G1)

### 9.1.G1. SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Folgenden werden die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken (Impact, Risks und Opportunities, IROs) für den Konzern bezogen auf die jeweiligen ESRS dargestellt. Die Darstellung erfolgt unter der Kennzeichnung, inwieweit das jeweilige IRO die eigene Geschäftstätigkeit (ET) oder die vorgelagerte Wertschöpfungskette (VWSK) oder nachgelagerte Wertschöpfungskette (NWSK) betrifft.

G1 - Unternehmenspolitik	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
<b>Korruption und Bestechung</b>						
Compliancesystem	ET	Interne Richtlinien zur Regelung von Kompetenzen, Vier-Augen-Prinzip (Zeichnungs- und Kompetenzrichtlinie, Geschäftsgrundsätze, Antikorruptionsrichtlinie etc) sowie Schulungen und das Hinweisgebersystem dienen der Korruptionsprävention und -bekämpfung und unterstützen die gesellschaftliche Verantwortung der TAG und erhöhen das Vertrauen der Stakeholder in die integre Geschäftstätigkeit der TAG.	ET	Als großes Wohnimmobilienunternehmen hat die TAG eine gesellschaftliche Verantwortung. Rechtswidriges und unethisches Verhalten, z.B. durch korrupte Handlungen im Rahmen von Beauftragungen/ Vertragsabschlüssen kann zu Wettbewerbsnachteilen und Vertrauensverlust von Öffentlichkeit/ Gesellschaft führen.	Interne Richtlinien zur Regelung von Kompetenzen wie z.B. Zeichnungs- und Kompetenzrichtlinien, Geschäftsgrundsätze, Antikorruptionsrichtlinien sowie Schulungen von Mitarbeiter*innen und das Hinweisgebersystem dienen der Korruptionsprävention und -bekämpfung und stärken die Integrität und das Vertrauen von Geschäftspartnern in die TAG. Vertrauensvolle Beziehungen zu Geschäftspartnern können langfristig eine finanziell stabile Basis gewährleisten.	Treten Korruptionsfälle im Unternehmen oder in der Wertschöpfungskette auf, kann dies zu Reputationsschäden, strafrechtlichen und zivilrechtlichen Sanktionen führen.
<b>Unternehmenskultur</b>						
<b>Compliance</b>	ET	Compliance unterstützt die Einhaltung aller Bestimmungen, die das Verhalten im Dienst regeln oder bei dienstlichen Handlungen zu beachten sind. Somit steht der Begriff Compliance für Regeltreue. Diese Regeltreue hat positive Wirkung auf: faire Behandlung der Arbeitskräfte gemäß	ET		Regeltreue des Unternehmens und ein funktionierendes Compliancemanagement stärken das Vertrauen in den Unternehmenswert und geben damit Aufschluss über die Sicherheit der	Gesetzeswidriges und richtlinienverstoßendes Verhalten von Mitarbeitern birgt das Risiko von bußgeldbewährten Strafen und damit finanziellen Risiken.

G1 - Unternehmenspolitik	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
		festgelegter Richtlinien, Einhaltung von Arbeitsnormen und somit Reduzierung des Risikos von Missbrauch und Ausbeutung von Arbeitskräften, faire Bezahlung und sichere Arbeitsumgebung. So sollen Verstöße gegen Gesetze und gegen die Ziele der Organisation vermieden werden.			geschaffenen Unternehmenswerte.	
						Gesetzeswidriges Verhalten und der Verstoß gegen Richtlinien oder etwa auch die Unkenntnis über regelkonformes Verhalten der Mitarbeiter aus der Wertschöpfungskette können einen negativen Einfluss auf die Reputation der TAG haben.
						Lieferkettengesetz und Entscheidung, EU-Taxonomie konform zu sein, erfordern strikte Compliance; Nichtbeachtung riskiert Strafen bzw. erhöhte Kapitalkosten.
<b>Datenschutz</b>	ET	Die Einhaltung von Datenschutzvorschriften und ein professionelles Datenschutzmanagementsystem stärken das Vertrauen der Stakeholder in die integre und gesetzeskonforme Geschäftstätigkeit der TAG.				Datenschutzverstöße bergen das Risiko von erheblichen Bußgeldern und Schadenersatzforderungen von Kunden, Mitarbeitern und Lieferanten.
<b>Hinweisgebersystem</b>		Ein funktionierendes Hinweisgebersystem und der Schutz von Hinweisgebern können das Wohlbefinden der Mitarbeiter stärken und zur	ET	Nicht funktionierende Hinweisgebersysteme können dazu führen, dass Verstöße nicht öffentlich werden und	Hinweise von Whistleblowern können sehr wertvoll sein, indem sie dazu beitragen, Rechtsverstöße	Das Hinweisgeberschutzgesetz sieht Bußgelder für Unternehmen vor, die gegen die Regelungen

G1 - Unternehmenspolitik	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
		Identifikation von Verstößen beitragen.		nicht eingedämmt werden können.	aufzudecken bzw. zu verhindern. Um Hinweisgeber zu schützen und dazu zu bewegen, dass Hinweise über mögliches Fehlverhalten ohne Angst vor Nachteilen weitergegeben werden, verpflichtet das HinSchG Unternehmen und Behörden, sichere Meldewege einzurichten und verbietet Repressalien gegen Hinweisgeber. Ein Hinweisgebersystem stärkt das Vertrauen der Stakeholder in die integrale Geschäftstätigkeit und Reaktionsfähigkeit der TAG.	verstoßen. Das beinhaltet zum Beispiel ein Bußgeld in Höhe von 20.000 Euro, wenn trotz Verpflichtung kein interner Meldekanal zur Verfügung gestellt wird oder eines in Höhe von 50.000 Euro bei Repressalien gegenüber Whistleblowern. Durch einen Verweis auf § 30 OWiG können sich diese Bußgelder bei bestimmten Ordnungswidrigkeiten sogar noch erhöhen.
<b>Transparenz</b>	ET/VWSK	Transparenter und konstruktiver Umgang mit Externen, z.B. Geschäftspartner/Lieferanten, Mieter*innen z.B. bei (Wohnungs-) Vergabe, Vertragsgestaltung, Leistungsänderungen etc.	ET	Mangelnder transparenter und vertrauensvoller Umgang mit Mitarbeiter*innen (interne Unternehmenskultur einschließlich Mitgestaltung und Mitbestimmung) hat negative Auswirkungen auf Arbeitsklima, Bindung zum Unternehmen, Mitarbeiterzufriedenheit, Mitarbeitermotivation etc.	Unternehmensinterne Informanten gelten damit als hervorragendes Frühwarnsystem und ermöglichen es, illegale Machenschaften und Strukturen früh aufzudecken sowie diese Probleme unternehmensintern zu lösen. Firmen können also proaktiv gegen Missstände vorgehen und vermeiden erhebliche Bußgelder sowie Imageschäden. Das Vertrauen der Mitarbeiter in die integrale Geschäftstätigkeit und die Reaktionsfähigkeit der TAG wird gestärkt.	Unzufriedenheit der Mitarbeiter*innen mit der Unternehmenskultur kann zu geringerer Produktivität/Qualität der Arbeitsergebnisse, höheren Krankenständen, Fluktuation, Kosten für Wiedereinstellungen/Schulungen führen.



G1 - Unternehmenspolitik	Ansiedelung (ET/VWSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/VWSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
	ET/VWSK	Transparenter und vertrauensvoller Umgang mit Mitarbeiter*innen (interne Unternehmenskultur einschließlich Mitgestaltung und Mitbestimmung) hat positive Auswirkungen auf Arbeitsklima, Bindung zum Unternehmen, Mitarbeiterzufriedenheit, Mitarbeitermotivation etc.			Zufriedene Mitarbeiter*innen aufgrund der internen Unternehmenskultur können zu höherer Produktivität/Qualität der Arbeitsergebnisse, niedrigeren Krankenständen, geringerer Fluktuation und Kosten für Wiedereinstellungen/Schulungen führen sowie neuen Ideen für Optimierungen von Prozessen etc.	
<b>Management der Beziehung zu Lieferanten - Einhaltung von Standards/Richtlinien</b>						
	VWSK	Durch die Aufrechterhaltung langfristiger und stabiler Beziehungen zu regionalen Lieferanten haben wir positive Auswirkungen auf die regionale Wirtschaft.	VWSK	Die Tätigkeit in der Bauindustrie birgt ein hohes Risiko von Verletzungen am Arbeitsplatz insbes. auf den Baustellen durch mangelnde Sicherheitsvorkehrungen und unangemessene Arbeitsbedingungen bei Geschäftspartnern.	Bei langfristigen Lieferantenbeziehungen können bessere Angebotspreise sowie pragmatische Problemlösungen erzielt und damit finanzielle Stabilität geschaffen werden.	Durch die Abhängigkeit von vor- und nachgelagerten Geschäftspartnern/Lieferanten ergeben sich finanzielle Risiken (z.B. Vertragsverletzungen, Lieferantenausfall, Preissteigerungen, Fachkräftemangel/Kapazitäten).
	VWSK	Durch Förderung offener Dialoge mit Geschäftspartnern und Vorgaben sozialer Standards kann die TAG die Governance in ihrer Lieferkette verbessern und so dazu beitragen, dass Menschenrechtsverletzungen bzw. Verletzungen von Arbeitnehmerrechten in der Wertschöpfungskette vermieden werden.	VWSK	Nichteinhaltung ethischer Grundsätze wie z.B. Arbeits- und Gesundheitsschutz oder die von Achtung von Menschenrechten durch Geschäftspartner der TAG kann zu kann zur Verletzung von Menschenrechten entlang der Wertschöpfungskette führen.	Die Achtung und Einhaltung der Grundsätze des Geschäftspartnerkodex unterstützt langfristige, konstruktive und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen.	Mangelnde Sicherheitsvorkehrungen, unangemessene Arbeitsbedingungen und Menschenrechtsverletzungen bei Geschäftspartnern/Lieferanten können zu mögl. Regressansprüchen und schlechter Reputation führen.
<b>Ziele</b>	ET	Mit Erreichen der Zielsetzungen im Nachhaltigkeitsprogramm	ET	Infolge konträrer Stakeholderinteressen	Erreichen messbarer Zielsetzungen im	Nichterreichen messbarer Zielsetzungen im

G1 - Unternehmenspolitik	Ansiedelung (ET/WSK)	Positive Auswirkungen	Ansiedelung (ET/WSK)	Negative Auswirkungen	Chancen	Risiken
		wird positiver Beitrag für mehr Nachhaltigkeit in unserem Portfolio und für unsere Stakeholder (z.B. Mieter, Mitarbeiter) geleistet		entstehen Zielkonflikte und es können nicht alle Stakeholdererwartungen/-interessen gleichermaßen erfüllt werden (z.B. bezahlbares vs. klimafreundliches Wohnen).	Nachhaltigkeitsprogramm (z.B. Mitarbeiterzufriedenheit, Mieterzufriedenheit, Frauenquote in der Belegschaft, Vorstand, AR) als Teil der (zukünftigen) Vorstandsvergütung (STIP, LTIP) kann positiven Einfluss auf Reputation, Bewertungen von ESG-Ratings und Attraktivität als Investment am Kapitalmarkt haben.	Nachhaltigkeitsprogramm (z.B. Mitarbeiterzufriedenheit, Mieterzufriedenheit, Frauenquote in der Belegschaft, Vorstand, AR) als Teil der (zukünftigen) Vorstandsvergütung (STIP, LTIP) kann negativen Einfluss auf Reputation, Bewertungen von ESG-Ratings und Attraktivität als Investment am Kapitalmarkt haben.

## 9.2. G1-1 – Konzepte in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur

Die TAG hat ein Compliance-Programm implementiert, das alle geschäftlichen Aktivitäten steuert und die Unternehmenskultur entsprechend fördert.

Die Grundlage für unser Handeln im Einklang mit den Menschenrechten bilden die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) sowie die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die acht Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Unsere Geschäftsgrundsätze sind die Basis unserer internen Richtlinien und Arbeitsanweisungen, die konkretisierend und ergänzend zu den Geschäftsgrundsätzen zu beachten sind. Die Geschäftsgrundsätze gelten für alle Beschäftigten der TAG inkl. des Vorstands und enthalten unter anderem Regelungen zu Geschäftsbeziehungen, Wettbewerbsverboten, Interessenkonflikten sowie zum Datenschutz. Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze der TAG werden konsequent sowie ggf. (arbeits-)rechtlich geahndet. Die Compliance-Abteilung unterstützt bei der Umsetzung und Einhaltung der Geschäftsgrundsätze.

Ebenso erwarten wir von unseren Geschäftspartner\*innen, dass sie sich gesetzeskonform und ethisch einwandfrei verhalten. Zur Umsetzung dieser Erwartungshaltung besteht ein Geschäftspartnerkodex, der auch menschenrechtliche Sorgfaltspflichten umfasst und der auf unserer Website veröffentlicht ist. Nachgewiesene Verstöße gegen diesen Kodex werden nicht toleriert und haben angemessene Sanktionen zur Folge. Je nach Schwere des Verstoßes kann dies auch zu einer vorübergehenden oder dauerhaften Beendigung der Geschäftsbeziehung führen.

Das Compliance-Management-System (CMS) als ein Baustein der eingerichteten Überwachungsmechanismen der TAG (Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und Internes Revisionssystem) verfügt über verschiedene Identifikations- und Bewertungsmechanismen. Das CMS unterstützt wesentlich dabei, die Einhaltung gesetzlicher, regulatorischer und interner Standards einzuhalten und trägt damit zur Risikominimierung bei und fördert das Vertrauen aller Stakeholder. Das CMS gliedert sich in die grundsätzlichen Bestandteile Vorbeugen, Erkennen und Reagieren. Der Vorbeugung dienen insbesondere das Richtlinienmanagement sowie regelmäßige Compliance- und Datenschutzbildungen für unsere Mitarbeiter\*innen. Beratungen durch die Compliance-Abteilung und das interne Datenschutzmanagement in Abstimmung mit dem externen Datenschutzbeauftragten unterstützen dabei ebenfalls. Durch Risikoanalysen, anlassbezogene Untersuchungen und das Hinweisgebersystem wird das Erkennen von Compliance-Verstößen ermöglicht und unterstützt. Für den Fall, dass ein Compliance-Verstoß festgestellt wird, werden unverzüglich Maßnahmen zur Abstellung des Verstoßes ergriffen. Der Prozess der Identifizierung und Überprüfung von Verstößen trägt dazu bei, rechtliche Risiken und Reputationsrisiken zu minimieren und eine verantwortungsvolle und integre Unternehmenskultur zu fördern. Die kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS wird durch die Umsetzung der Ergebnisse aus den Risikoanalysen und Überwachungshandlungen sowie auch durch korrektive Maßnahmen im Falle eines Compliance-Verstoßes sichergestellt.

Für die Übermittlung von Hinweisen und Beschwerden zu tatsächlichen oder vermuteten Rechts- bzw. Compliance-Verstößen steht den Mitarbeitenden und allen, auch externen Stakeholdern und Arbeitnehmern in der Wertschöpfungskette, das Hinweisgebersystem zur Verfügung. Über dieses Hinweisgebersystem können neben Hinweisen nach dem Hinweisgeberschutzgesetz auch menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken oder

Verletzungen nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (Lieferkettengesetz - LkSG), die durch das Handeln im eigenen Geschäftsbereich oder dem eines unmittelbaren Zulieferers entstanden sind, gemeldet werden.

Hinweisgebende Personen können sich über das digitale Hinweisgebersystem, per Post, telefonisch, per E-Mail oder persönlich an die Compliance-Abteilung der TAG wenden. Alternativ kann Kontakt zu unserem Compliance-Vertrauensanwalt aufgenommen werden. Hinweise und Beschwerden können auch geschützt, das heißt anonym, erfolgen.

Die auf unserer Website veröffentlichte Verfahrensordnung zum Hinweisgebersystem nach dem Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) und für das Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) erläutert die Meldekanäle, den Ablauf des Verfahrens sowie die Zuständigkeiten und den Hinweisgeberschutz.

Die Bearbeitung eingehender Meldungen ist zeitnah vorgesehen und erfolgt federführend durch die Compliance-Beauftragte. Sie wurde vom Vorstand ernannt und ist berechtigt, unabhängig, weisungsungebunden und unparteilich nach den Grundsätzen der Vertraulichkeit und Sorgfalt tätig zu sein. Die in die Angelegenheit involvierte Managementkette ist dabei von den Untersuchungsbeauftragten oder dem Untersuchungsausschuss getrennt. Abhängig vom Inhalt der jeweiligen Meldung kann es notwendig sein, Expert\*innen aus anderen Fachbereichen (z.B. Personalabteilung, Datenschutz, Einkauf oder Nachhaltigkeit) in die Ermittlungen einzubeziehen. Insbesondere im Hinblick auf Verletzungen menschenrechtsbezogener und umweltbezogener Pflichten nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz wird die entsprechende Fachabteilung die Prüfung und Erarbeitung einer Lösung maßgeblich begleiten. Wir schützen die Identität der hinweisgebenden Person und der Betroffenen unter Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen und dulden keine Benachteiligungen und Repressalien gegen hinweisgebende Personen.

Je nach Art des festgestellten Verstoßes werden Abhilfe- und Folgemaßnahmen ergriffen. Dazu zählen insbesondere disziplinarische oder arbeitsrechtliche Konsequenzen, Schadenersatzforderungen oder auch strafrechtliche Schritte. Die Erkenntnisse aus den internen Untersuchungen werden auch dafür genutzt, bestehende Arbeits- und Compliance-Prozesse zu überprüfen und, wenn erforderlich, zu optimieren, anzupassen und zu ergänzen.

Ein weiterer wesentlicher Baustein für die Effizienz unseres Compliance-Management-Systems ist die Schulung der Mitarbeitenden. Wir sorgen damit für eine fundierte Kenntnis von relevanten gesetzlichen Anforderungen und compliance-relevanten Zusammenhängen. Wir führen regelmäßige konzernweite Schulungen aller Mitarbeitenden zu den Themen Compliance und Datenschutz durch. Für Fachbereiche, die aufgrund ihrer Tätigkeit einem größeren Risiko ausgesetzt sind, z.B. die Zentrale Technik, die Vermietung oder die Akquisitions- und Verkaufsabteilung, werden vertiefende Informationen zur Verfügung gestellt bzw. Beratungen durchgeführt. Im Berichtsjahr fanden konzernweite Schulungen zu den Geschäftsgrundsätzen, zur Korruptionsbekämpfung und -vermeidung sowie zum Basiswissen im Datenschutz statt.

### 9.3. G1-2 – Management der Beziehungen zu Lieferanten

Die TAG verpflichtet sich, entlang der gesamten Lieferkette auf faires Wirtschaften und die Einhaltung sozialer sowie ökologischer Standards zu achten. Bei der Zusammenarbeit mit unseren Zulieferern sind uns Transparenz und ein regelmäßiger Dialog wichtig. Über die fachliche Zusammenarbeit hinaus findet ein regelmäßiger Austausch zu relevanten Themen statt, bspw. zu aktualisierten Berichtsanforderungen aus der EU-Taxonomie und dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz. Unsere Lieferantenbeziehungen und das Beschaffungsmanagement werden gemäß der Einkaufsrichtlinie konzernübergreifend vom Bereich Zentraler Einkauf gesteuert. Konkrete Einzelbeauftragungen erfolgen in den LIM-Regionen. Wesentliche Vorgaben sind in der Einkaufsrichtlinie und im Geschäftspartnerkodex sowie unseren Grundsätzen und Leitlinien für eine ökologisch und sozial verantwortungsvolle Beschaffung geregelt, sie umfassen gesetzliche Vorschriften und Normen einschließlich Antikorruption, Antidiskriminierung, Einhaltung der Menschenrechte sowie Sozial- und Umweltstandards.

Die für die Beschaffungsprozesse notwendigen Lieferantenbeziehungen steuert der Zentrale Einkauf. Einzelaufträge können auch dezentral erteilt werden. Im Zentralen Einkauf werden die Bedarfe im Konzern ermittelt und nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten am Markt platziert. Die Beschaffung erfolgt über Rahmenverträge, in die Compliance-Anforderungen und Nachhaltigkeitsstandards integriert sind. Darüber hinaus können unsere Bau-Dienstleistenden im Rahmen der Leerwohnungsherrichtung und Teilinstandhaltung in Deutschland zusätzlich an ein Onlineportal (Handwerkerkopplung) angeschlossen werden. Die Handwerkerkopplung gewährleistet eine zügige und papierlose Abwicklung von Aufträgen und trägt so insbesondere dazu bei, Zahlungsverzug durch zeitaufwendige Rechnungsstellungsprozesse gerade bei kleineren und mittleren Unternehmen zu verhindern. Nach erfolgter interner Abnahme der erbrachten Leistung erfolgt eine Abrechnung und Zahlung des jeweiligen Auftrags nach dem Gutschriftverfahren. Aktuell sind elf Gewerke des Innenausbaus an die Handwerkerkopplung angebunden. Die Leistungen unserer Lieferanten bewerten wir regelmäßig. Die primäre Bewertung nach wirtschaftlichen Kriterien und Nachhaltigkeitsaspekten nimmt der Zentrale Einkauf vor.

Das Dienstleistungsmonitoring bildet die zweite Beurteilungsebene. Dabei können zum einen Mieter\*innen die Leistung der Nachunternehmer\*innen bewerten, zum anderen findet eine Einschätzung durch die Mitarbeiter\*innen statt. Außerdem erfolgt ein kontinuierliches Controlling der Rahmenverträge, wobei unter anderem Prüfzeugnisse, Qualitäts- und Controllingberichte ausgewertet werden.

Die Dienstleistenden werden mit standardisierten und transparenten Ausschreibungsprozessen ausgewählt. Wichtige Entscheidungskriterien sind neben dem Angebotspreis und der fachlichen Eignung vor allem Zuverlässigkeit, Qualität, Regionalität sowie soziale und ökologische Kriterien. Die TAG arbeitet bevorzugt mit Partnern aus der Region zusammen, die auch in Deutschland produzieren. Im Berichtsjahr waren rund 98% der Rahmenvertragspartner im Bereich Bau-Dienstleistungen in Deutschland regional agierende Firmen. Aufgrund der überwiegend regionalen Lieferketten und der in Deutschland und Europa geltenden, streng kontrollierten Gesetzgebung (z.B. Einhaltung der Menschenrechte, Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit, Korruptionsverbot, Diskriminierungsverbot, Arbeitsgesetze, Umweltschutzgesetze) besteht nach Einschätzung des Vorstands grundsätzlich kein erhöhtes Risiko für Kinder-, Zwangs- oder Schwarzarbeit bei unseren Lieferanten.

Um dennoch sicherzustellen, dass sich die Lieferanten der TAG konsequent an Vorgaben halten, sind diese über den TAG Geschäftspartnerkodex in den Lieferantenverträgen explizit verankert. Den Geschäftspartnerkodex ist darüber hinaus in die Handwerkerkopplung in Deutschland integriert und auf der Website der TAG veröffentlicht. Die TAG weist ausdrücklich darauf hin, dass die Geschäftspartner dafür Sorge zu tragen haben, dass sämtliche an die TAG zu liefernden Güter, z.B. Materialien und eingebaute Produkte, unter Beachtung der geltenden Rechtslage und Einhaltung der Menschenrechte bezogen bzw. hergestellt worden sind. Die TAG akzeptiert keine Abweichungen von den einschlägigen Arbeits- und Sozialstandards, zu denen wir uns ausdrücklich bekennen. Dazu gehören insbesondere die ILO-Kernarbeitsnormen, das Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit, Vereinigungsfreiheit, das Recht, Gewerkschaften zu gründen, das Recht auf gleichen Lohn für gleichwertige Arbeit von Frauen und Männern und die Beseitigung von Diskriminierung im Arbeitsleben.

Bestehende Lieferanten- oder Rahmenverträge werden regelmäßig auf notwendige Ergänzungen von Nachhaltigkeitskriterien überprüft und entsprechend angepasst. Beispielsweise verpflichten sich alle externen Dienstleistenden, bei der Entsorgung die Bestimmungen des Umweltschutzes zu beachten. Durch die Verpflichtung unserer Lieferanten zu regelmäßigen Schulungen ihrer Mitarbeiter\*innen sollen Qualitäts- und Quantitätsansprüche der TAG sichergestellt werden. Dazu zählen beispielsweise der Umgang mit der Handwerkerkopplung und die Dokumentation. Diese Kompetenzen sind die Basis dafür, dass Leistungen im vereinbarten Umfang termingerecht erbracht werden. Werden vertragliche Vorgaben nicht eingehalten, ist vorgesehen, dass die Zusammenarbeit beendet wird.

Sicherheit und Gesundheit, nachhaltige und zum Teil recycelbare Materialien und natürliche Rohstoffe, soziale Aspekte und Standards sowie faire Geschäftspraktiken spielen ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Beschaffung. Entsprechende Produkt- und Materialeigenschaften werden in Leistungsverzeichnissen vorgegeben. Durch konkrete Vorgaben in den Angebotsbedingungen und Verträgen versucht die TAG, weitere Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Dies ist ebenfalls explizit in den Grundsätzen und Leitlinien für eine ökologisch und sozial verantwortungsvolle Beschaffung (Green & Social Procurement Policy) verankert.

Bieter, die gegen das Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) verstoßen haben und mit einer Geldbuße belegt wurden, werden nicht berücksichtigt. Um ein entsprechendes Risiko zu minimieren, verlangt die TAG von jedem Lieferanten daher eine Selbstauskunft. Zusätzlich wird für Handwerker\*innen und Hausmeister\*innen mindestens jährlich eine Sicherheits- und Arbeitsschutzunterweisungen sowie Schulungen zum Umgang mit Arbeitsgeräten und Materialien durchgeführt. Dabei wird unter anderem erläutert, wie Ressourcen geschont werden und Material nachhaltig eingesetzt wird. Unsere Mitarbeitenden sind angewiesen, potenzielle Verstöße unverzüglich den jeweiligen Vorgesetzten sowie der Compliance-Beauftragten zu melden. Hinweise können – auch anonym – über unser Hinweisgebersystem auf der TAG-Website gegeben werden.

Bei Nichteinhaltung unserer Anforderungen oder bei Verstößen gegen unseren Geschäftspartnerkodex werden weitere Schritte eingeleitet. Nachgewiesene Verstöße können zu einem vorübergehenden oder dauerhaften Ausschluss bei der Auftragsvergabe bzw. zu einer Beendigung der bestehenden Geschäftsbeziehung und des Vertragsverhältnisses sowie zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen führen.

Auch für das Neubaugeschäft in Polen haben wir Kriterien für die Nachhaltigkeit in unserer Lieferkette formuliert. Diese werden, unter Berücksichtigung landesspezifischer Vorschriften, für verschiedene Bereiche der Lieferkette weiter angeglichen.

#### **9.4. G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung**

Die Korruptionsprävention und -bekämpfung ist für unseren nachhaltigen Unternehmenserfolg ebenso von Belang wie für unsere Stakeholder. Wir tolerieren Korruption weder durch Mitarbeitende noch durch Geschäftspartner\*innen. Verfehlungen oder der Verdacht auf Verfehlungen können von Mitarbeitenden sowie von externen Stakeholdern über das Hinweisgebersystem – auch anonym – gemeldet werden. Auf diese Weise kann rechtzeitig reagiert und Schaden abgewendet werden.

Die Geschäftsgrundsätze gehören mit der Antikorruptionsrichtlinie sowie der Kompetenz- und Zeichnungsrichtlinie (Vier-Augen-Prinzip), der Einkaufsrichtlinie und der Spendenrichtlinie zu den zentralen Elementen der Korruptionsprävention und regeln die Verantwortlichkeiten, Strukturen und Prozesse. Die Geschäftsgrundsätze sind Bestandteil des Onboarding-Prozesses, die Richtlinien sind im Intranet veröffentlicht und die Mitarbeitenden werden zu den Inhalten und bei Änderungen informiert und geschult. So stellen wir bei den Mitarbeitenden die Kenntnis sowie das Verständnis zu den Compliance-Themen und insbesondere zur Korruptionsprävention sicher.

Für unsere Geschäftspartner\*innen haben wir auf unserer Website die Antikorruptionsrichtlinie sowie ein Merkblatt zur Korruptionsprävention und -bekämpfung veröffentlicht, das über unsere „Null-Toleranz-Politik“ und Maßnahmen zur Vermeidung von Korruption aufklärt sowie das Verhalten im Verdachtsfall regelt.

Prüfungen auf Korruptions- und Bestechungsrisiken finden bei der TAG routinemäßig statt. Dafür wurden verschiedene Prozesse implementiert, die insbesondere das in der Kompetenz- und Zeichnungsrichtlinie verankerte Vier-Augen-Prinzip, die Geschäftspartnerprüfungen, die Meldepflichten u.a. für Einladungen, Geschenke und mögliche Interessenkonflikte sowie die automatisierten Kontrollen (z.B. Mehrfachzahlungen, mehrfache Kreditoren, Zahlungen ins Ausland) beinhalten. Darüber hinaus prüft die Abteilung Interne Revision Abteilungen und Fachbereiche turnusmäßig auf mögliche Korruptions- und Bestechungsrisiken.

Im Geschäftsjahr wurden obligatorische Schulungen in Form von E-Learnings im Bereich Compliance zu den Geschäftsgrundsätzen sowie zur Korruptionsbekämpfung und -vermeidung durchgeführt. Des Weiteren erfolgte in Deutschland eine Schulung zu den Grundlagen des Datenschutzes als Basiswissen. Das Training zu den auf den Werten der TAG basierenden Geschäftsgrundsätzen vermittelt die wichtigsten Compliance-Regeln der TAG und erläutert regelkonformes Verhalten in verschiedenen Situationen des beruflichen Alltags. Insbesondere umfasst sind die Themen Unternehmenskultur, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Interessenkonflikte, Unternehmenseigentum, Menschenrechte, Insiderhandel, Geldwäscheprävention, Antikorruption, Wettbewerbsrecht, Informationssicherheit sowie Hinweise zum Verhalten im Ernstfall. Die Schulung zur Korruptionsbekämpfung und -vermeidung vermittelt die rechtlichen Grundlagen zum Korruptionsbegriff sowie zu den Konsequenzen von Korruption und bietet vertiefte und praxisorientierte Hilfestellungen insbesondere zu den Themen Geschenke, Einladungen, Umgang mit Amtsträgern, Interessenkonflikten, Insiderhandel und Informationen zur Meldung von Fehlverhalten. Im Kontext des Datenschutzes wurden die Grundlagen der europäischen Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) und in Deutschland des

Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) vermittelt und deren grundlegende Regelungen praxisnah anhand von Beispielen erläutert.

In unserem digitalen Schulungssystem waren – teilweise auch interaktive – Lerninhalte hinterlegt und die Mitarbeitenden haben anschließend ihr Wissen bei der Beantwortung von Fragen unter Beweis gestellt und ein Zertifikat für die bestandene Prüfung erhalten.

Die Mitarbeiter\*innen der TAG sollen hierdurch befähigt werden, kritische Situationen zu erkennen und korrekt zu handeln. Die Schulungen wurden nicht auf risikobehaftete Funktionen beschränkt, die Mitarbeitenden aller Unternehmensbereiche und die Vorstandsmitglieder sowie Mitglieder des Aufsichtsrats haben gleichermaßen an den Schulungen teilgenommen. Rund 80% der Mitarbeitenden in Deutschland sowie 100% der Mitarbeitenden in Polen und 100% der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder haben die Schulungen absolviert.

Die Compliance-Beauftragte berichtet mindestens einmal jährlich und zusätzlich anlassbezogen an den Vorstand. Der Jahresbericht umfasst Art und Umfang der eingegangenen Meldungen, aktuelle Compliance-Themen, Schulungen und Beratungsinhalte und die Weiterentwicklung des CMS sowie einen Ausblick auf die Arbeit im folgenden Berichtsjahr. Der Aufsichtsrat wird ebenfalls regelmäßig und anlassbezogen über die aktuellen Compliance-Themen informiert.

### **9.5.G1-4 – Vorfälle in Bezug auf Korruption oder Bestechung**

Im Geschäftsjahr gab es keine bestätigten Vorfälle von Korruption oder Bestechung, in die Mitarbeitende oder Geschäftspartner\*innen involviert waren. Entsprechend waren keine Sanktionen, gerichtlichen Verfahren oder Vertragsbeendigungen mit Geschäftspartner\*innen im Zusammenhang mit Korruptionsvorfällen veranlasst.

### **9.6.G1-6 – Zahlungspraktiken**

Rechnungen werden von der TAG in Deutschland sofort nach interner Freigabe bzw. innerhalb der gesetzlichen Zahlungsfrist von 30 Tagen nach Rechnungseingang gezahlt. Soweit mit Lieferanten hiervon abweichende Zahlungsbedingungen, z. B. Zahlung innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungseingang, vereinbart sind, werden die Rechnungen innerhalb der vereinbarten Fristen zur Zahlung fällig. Die in Deutschland betriebene Handwerkerkopplung trägt durch das papierlose Gutschriftsystem zu einer zeitnahen Begleichung von Rechnungen bei.

Innerhalb der ROBYG-Gruppe regelt ein internes Verfahren die Bearbeitung von Kostenrechnungszahlungen und definiert die Anforderungen für den gesamten Rechnungsworkflow. Dieses Verfahren umfasst unter anderem die Eingabe von Rechnungen in das Finanz- und Buchhaltungssystem der Gruppe, die Überprüfung, Genehmigung, inhaltliche Überprüfung, Buchhaltung und die endgültige Zahlung. Für jede Phase dieses Prozesses gibt es einen bestimmten Zeitrahmen, innerhalb dessen sie abgeschlossen werden muss.

Die Zahlungsbedingungen für Bauleistungen und den Kauf von Baumaterialien werden durch Vereinbarungen mit Subunternehmern geregelt. Bei Verträgen über Bauarbeiten und Materialien beträgt die Standardzahlungsfrist 30 Tage ab dem Datum der Lieferung einer ordnungsgemäß ausgestellten Rechnung durch den Auftragnehmer, zusammen mit einem von beiden Parteien genehmigten Fortschrittsbericht und den erforderlichen Erklärungen des Auftragnehmers.



Die Zahlungsbedingungen für andere Dienstleistungen und Materialien werden individuell im Vertrag oder in der Bestellung festgelegt. Je nach Vereinbarung werden Zahlungsbedingungen von 7, 14, 21 oder 30 Tagen festgelegt. Die Zahlungsbedingungen dürfen die gesetzliche Frist von 30 Tagen nicht überschreiten. Die Zahlungsbedingungen für andere Dienstleistungen und Materialien werden individuell ausgehandelt, wobei die Bedeutung der Bestellung berücksichtigt wird.

Individuell vereinbarte Zahlungsziele bestanden im Geschäftsjahr 2024 für ca. 15% der Rechnungen in Deutschland, der übrige Anteil wurde unter Beachtung der gesetzlichen Zahlungsfrist verarbeitet. Die durchschnittliche Zeit zur Begleichung einer Rechnung ab dem Zeitpunkt des Beginns der vertraglichen bzw. gesetzlichen Zahlungsfrist betrug im Geschäftsjahr 2024 fünf Tage. In Polen betrug dieser Zeitraum 22 Tage. Der deutliche Länge Zeitraum in Polen ist u.a. darauf zurückzuführen, dass die Rechnungsprüfung im Projektentwicklungsgeschäft aufgrund der komplexen Baurechnungen deutlich länger dauert, als übrige Rechnungen.

Auf Konzernebene betrug die durchschnittliche Dauer zur Begleichung einer Rechnung im Geschäftsjahr 2024 sechs Tage.

Die Ermittlung der Bearbeitungsdauer erfolgte in Deutschland anhand einer systembasierten Abfrage. In Polen wurde die Bearbeitungsdauer auf Basis einer Stichprobe von Rechnungen erhoben.

Per 31.12.2024 waren keine Gerichtsverfahren wegen Zahlungsverzug anhängig.

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosebericht

#### Voraussichtliche wirtschaftliche Rahmendaten

Faktoren wie schwankende Zinsen, eine schwächelnde Konjunktur, hohe Inflation und Wohnungsdefizite haben sowohl Einfluss auf die deutsche als auch die polnische Wirtschaft. Ende Januar 2025 hat die Bundesregierung die Erwartungen für das Wirtschaftswachstum im aktuellen Jahr in Höhe von 0,3% des Bruttoinlandsproduktes gegenüber dem Vorjahr prognostiziert und damit die bisherige offizielle Erwartung von 1,1% aus dem Oktober 2024 gesenkt. Die Arbeitslosenquote soll sich von aktuell 6,0% auf 6,3% erhöhen, während sich die Wachstumsrate der in 2024 mit 2,2% zum Vorjahr stark gesunkenen Verbraucherpreise leicht auf 2,3% in 2025 gegenüber dem Vorjahr reduzieren soll (ifo Konjunkturprognose Winter 2024). Bereits Anfang des Jahres 2023 hat eine Studie des Pestel Institutes ein Wohnungsdefizit in Höhe von 700.000 Wohnungen in Deutschland festgestellt, demgegenüber stehen im Jahr 2023 260.100 und im Jahr 2024 lediglich 215.900 ausgestellte Baugenehmigungen für Wohnungen. Wegen des Rückgangs der Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist davon auszugehen, dass ein hoher Bedarf an Wohnraum unverändert vorhanden ist. Bezogen auf die Mieten und Leerstände gehen wir deshalb von einer Fortsetzung des positiven Trends der vergangenen Geschäftsjahre aus. Auch vor dem Hintergrund von Zinssenkungen bleibt die Geldpolitik restriktiv, da die wirtschaftliche Erholung langsamer als erhofft verläuft. Die EZB erwartet dennoch einen fortgesetzten Disinflationsprozess in 2025, in dem die Inflationsrate mittel- bis langfristig sich wieder dem Zielwert in Höhe von 2% nähert, und signalisiert weitere Zinssenkungen.

Für Polen wird für 2025 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 3,6% prognostiziert, für die Arbeitslosenquote wird ein Rückgang von aktuell 3,0% auf 2,8%, bei der Inflationsrate wird ein leichter Anstieg von 3,6% in 2024 auf 4,7% erwartet (Europäische Wirtschaftsprognose, Herbst 2024). Nachdem in 2023 Verkäufe im polnischen Wohnungsmarkt stark anzogen, reduzierten sich die Verkaufszahlen in 2024 wieder. Der polnische Wohnungsmarkt dürfte sich 2025 gegenüber 2024 wenig verändern. Niedrigere Kreditzinsen oder starke Effekte eines Förderprogramms für Erstkäufer werden nicht erwartet. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Großstädten dürfte steigen, während sich der Markt in kleineren Städten außerhalb der größten Ballungsräume - begünstigt durch verstärkte Abwanderung in Metropolen - verlangsamt.

Die Realisierung der genannten Prognoseannahmen unterliegt selbst Risiken. Das Potenzial für weitere wesentliche Störungen, die durch den Ukrainekrieg und andere geopolitische Krisen ausgelöst werden, ist noch immer vorhanden. Daher sind insbesondere für die Immobilienwirtschaft bedeutende Faktoren wie die zukünftige Inflations- und Zinsentwicklung in diesem Umfeld schwer zu prognostizieren.

#### Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2025

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, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie staatliche Steuergesetzgebungsverfahren.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden bereits im November 2024 folgende Prognosen abgegeben, die unverändert gültig sind:

- **FFO I: EUR 172–176 Mio.** (2024: EUR 175,1 Mio.) bzw. EUR 0,99 je Aktie (2024: EUR 1,00 je Aktie., ca. -1% im Vergleich zum Vorjahr)
- **Bereinigtes Verkaufsergebnis Polen: EUR 61–67 Mio.** (2024: EUR 66,2 Mio. ca. -3% im Vergleich zum Vorjahr)
- **FFO II: EUR 233–243 Mio.** (2024: EUR 239,4 Mio., ca. -1% im Vergleich zum Vorjahr) bzw. EUR 1,36 je Aktie (2024: EUR 1,36 je Aktie, unverändert im Vergleich zum Vorjahr)

Die Anzahl der Aktien, die für die Prognose des FFO I und des FFO II je Aktie verwendet wurde, beläuft sich auf die zum Zeitpunkt der Planung ausstehenden Aktienanzahl (ohne eigene Aktien) von 175.482.891 Stück. Die FFO I-Prognose wurde darüber hinaus auf Basis des zum 31. Dezember 2024 vorhandenen Immobilienportfolios abgegeben, berücksichtigt also keine weiteren Akquisitionen oder Verkäufe. Für Zwecke der FFO II-Prognose wurden keine Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkauf von Wohnungen in Deutschland angenommen. Diese Prognose stellt insofern eine Addition des FFO I und des bereinigten Verkaufsergebnisses Polen dar.

Für die operativen Ergebnisse des Konzerns werden folgende Werte prognostiziert:

- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Deutschland: EUR 224–228 Mio.**  
(2024: EUR 226,3 Mio., unverändert im Vergleich zum Vorjahr)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Polen: EUR 16–18 Mio.**  
(2024: EUR 12,2 Mio., ca. +39% im Vergleich zum Vorjahr)
- **EBITDA (bereinigt) Vermietung Gesamt: EUR 240–246 Mio.**  
(2024: EUR 238,5 Mio., ca. +2% im Vergleich zum Vorjahr)
- **EBITDA (bereinigt) Verkauf Polen: EUR 79–85 Mio.**  
(2024: EUR 76,6 Mio., ca. +7% im Vergleich zum Vorjahr)

Für den FFO I wird in 2025 eine im Vergleich zum Vorjahr stabile Entwicklung angenommen. Während das operative Vermietungsergebnis (bereinigtes EBITDA), trotz der in Deutschland in den letzten beiden Geschäftsjahren erfolgten Verkäufe, weiter ansteigen soll, ist entgegengesetzt mit höheren Finanzierungskosten und höheren Ertragsteuerbelastungen zu rechnen. Die FFO I-Prognose unterstellt ferner in 2025 für das deutsche Portfolio ein gesamtes Mietwachstum auf like-for-like-Basis, d. h. inklusive der Effekte aus einer erwarteten weiteren Reduzierung des Leerstands um ca. 0,3 bis 0,5 Prozentpunkte, von ca. 2,5% bis 3,0% und für das polnische Portfolio ein like-for-like-Mietwachstum von ca. 3,0% bis 3,5%.

Für den FFO II wird in 2025 ebenfalls eine stabile Entwicklung gegenüber dem Vorjahr angenommen, die im Wesentlichen auf ein erneut starkes Verkaufsergebnis in Polen zurückzuführen ist. Das bereinigte Verkaufsergebnis Polen unterstellt dabei für Zwecke der Prognose in 2025, einschließlich der Übergaben in Joint Ventures, die Übergabe von ca. 2.100 (2024: 2.666) Wohnungen. In Bezug auf Wohnungsverkäufe wird in Polen in 2025, ebenfalls einschließlich der Verkäufe innerhalb von Joint Ventures, ein Verkaufsvolumen (kumulierte Verkaufspreise) von rund EUR 450 Mio. (2024: EUR 358 Mio.) erwartet, basierend auf dem Verkauf von ca. 2.800 (2024: 1.936) Wohnungen.

#### **Dividendenprognose**

Abweichend zu den beiden Vorjahren, in denen die Dividende jeweils ausgesetzt wurde, planen Vorstand und Aufsichtsrat, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2025 eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie vorzuschlagen. Dies basiert auf einer Ausschüttungsquote von 40% des FFO I.

#### **Prognose der TAG Immobilien AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2025**

Für den bereinigten Jahresüberschuss der TAG Immobilien AG im Einzelabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir, ohne Ergebnisse aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, vor Steuern und ohne jährlich nicht wiederkehrende Effekte, einen Jahresüberschuss zwischen EUR 11,0 Mio. und EUR 17,0 Mio.

## Chancen- und Risikobericht

### Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem (RMS) 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 Jours fixes, 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 systembasiert an das zentrale Risikomanagement. Dort werden diese Risiken in eine „zusammengefasste Risikomeldung“ im Rahmen von Berichten an den Aufsichtsrat und CFO 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 Nettoschadenshöhe (Bruttoschadenshöhe abzüglich eingeleiteter Maßnahmen, zuzüglich damit verbundener Kosten) und der dazugehörigen Eintrittswahrscheinlichkeit 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 die Bewertung des Risikos auch qualitativ erfolgen, falls quantitative Auswirkungen nicht abschätzbar sind.

Für die Quantifizierung des Schadenspotenzials wurden folgende Einteilungen gewählt:

<b>Quantitatives Ausmaß</b>	<b>Wert in EUR Mio.</b>					
	> 15,0	mittel	hoch	hoch	schwerwiegend	schwerwiegend
	> 5,0- ≤ 15,0	gering	mittel	hoch	hoch	schwerwiegend
	1,0 - ≤ 5,0	gering	gering	mittel	mittel	hoch
		Selten	Unwahrscheinlich	Möglich	Wahrscheinlich	Fast sicher
		≤ 5%	> 5% - ≤ 25%	> 25% - ≤ 50%	> 50% - ≤ 75%	> 75%
				<b>Eintrittswahrscheinlichkeit</b>		

Sämtliche Risiken der TAG werden in einer geschlossenen 15-Feld-Matrix (Risk Map) gemäß ihrer Netto-Schadenshöhe und der Netto-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, Risikotransfer 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. Bei wesentlichen Risiken erfolgt die Prüfung der Wirksamkeit von Maßnahmen direkt durch den Vorstand der TAG, wobei dieser operativ durch den Risikomanager unterstützt wird.

**Risikotragfähigkeit**

Das Geschäftsmodell der TAG ist cashflowbasiert. Als Risikotragfähigkeit wird das maximale Risikoausmaß verstanden, welches das Unternehmen ohne Gefährdung seines Fortbestands 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 Vermietung und Verkauf 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. Refinanzierungsmaßnahmen werden nur dann berücksichtigt, wenn diese schon unmittelbar vor der Umsetzung stehen. Zur Berücksichtigung weiterer, aus heutiger Sicht nicht erkannter Liquiditätsrisiken, wird ein Sicherheitsabschlag von 20% vorgenommen. Sofern wesentliche Liquiditätsrisiken in einem Zeitraum von mehr als einem Jahr 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 Netto-Erwartungswert zuzüglich Maßnahmenkosten wird zu dem Konzernermwartungswert 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, wie auch für den gesamten Risikomanagementprozess, eine entsprechende Software verwendet. Das zentrale Risikomanagement übermittelt dem Vorstand einen konsolidierten Bericht (Risikoreporting für den CFO) mit einer Übersicht der gemeldeten Risiken in den einzelnen Risikokategorien, des Konzernermwartungswertes, der Risikodeckungssumme und der sich daraus ergebenden Risikotragfähigkeit, der Einordnung der Risiken in die Risk Map sowie einer Veränderungsdarstellung zum Vorquartal. Parallel wird eine entsprechende Präsentation für den Aufsichtsrat erstellt, die die wesentlichen Inhalte aus dem CFO-Bericht ergänzt um zusätzliche Erläuterungen der relevanten Sachverhalte enthält.

Der Vorstand erhält quartalsweise vom Risikomanagement eine zusätzliche Zusammenfassung der gemeldeten Risiken mit allen relevanten Informationen sowie der Zuordnung in der Risk Map. Dem Aufsichtsrat werden die Risikokategorien und die Risikomatrix in den jeweiligen Sitzungen vorgelegt und durch den Vorstand erläutert.

Sofern neue oder sich kurzfristig geänderte 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 Risikoverantwortlichen 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. Aufgrund der besonderen Relevanz von Compliance-Risiken ist das CMS 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, Risikoeinschätzung, 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. Der Vorstand hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Risikomanagementsystem und dem IKS befasst und dabei keine Beanstandungen festgestellt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme in ihrer Gesamtheit sprechen.<sup>21)</sup>

## 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
- 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, Hypothekenzinsentwicklung und Realeinkommen sowie die Aktivität von

---

<sup>21)</sup> ungeprüfte Angaben



internationalen Investor\*innen in Deutschland beeinflusst und ist zudem von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist auch das steuerliche Umfeld, in dem steuerpolitische Instrumente wie Sonderabschreibungen, Befreiungstatbestände für Ertragsteuern und die Grunderwerbsteuer sowie schenkungs- und erbschaftsteuerliche Begünstigungen die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen. Im Jahr 2024 lässt sich im Vergleich zum Vorjahr v.a. aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus sowie der weiterhin hohen Basisnachfrage und geringen Bautätigkeit eine Stabilisierung bei Immobilienpreisen konstatieren, was sich auch in leicht höheren Immobilienbewertungen im zweiten Halbjahr 2024 widerspiegelt.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition sowie dem Verkauf 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 bzw. Verkäufe nicht umsetzen kann.

Im Hinblick auf künftige Instandhaltungs- und Bau- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Handwerker- und Baubranche nicht über ausreichend Kapazitäten und Material verfügt, um die entsprechenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten. Dies kann im Hinblick auf die von der TAG geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung, zu zeitlichen Verzögerungen und, als Folge der hohen Nachfrage, zu zusätzlichen 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 (mehr als 75%) des Immobilienbesitzes der TAG befindet.

Mit der strategischen Ausrichtung der TAG auf mittelgroße Städte und das Umfeld großer Metropolen werden diese Risiken begrenzt. Durch ausgewählte Zu- und Verkäufe von Wohnimmobilien wird darüber hinaus die Konzentration auf ein renditestarkes Portfolio gestärkt. Zur Vorbereitung von Akquisitions- und Verkaufsentscheidungen 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 einzelnen Umfeld- und Branchenrisiken in Deutschland werden in Summe weiterhin als mittel angesehen. Nach mehr als zwei Jahren der Stagnation auf dem deutschen Immobilienmarkt gab es im Lauf des Jahres 2024 einen Stopp der fallenden Immobilienpreise und langsam wieder steigende Transaktionsvolumina, bei trotzdem weiterhin hohen Bau- und Modernisierungskosten und einer anhaltend negativen konjunkturellen Entwicklung im Verlauf des Jahres 2024.

Das Risiko der Eintrittswahrscheinlichkeit für das Risiko zeitlicher Verzögerungen und erhöhter Preise durch Kapazitätsengpässe bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist aus unserer Sicht im Vergleich zum letzten Jahr von „hoch“ auf „mittel“ gesunken. Dies beruht auf zunehmend langfristigen Bindungen zu großen

Vertragspartnern und den anhaltenden Ausbau des konzernerneigenen Handwerkerservices. Sofern diese Risiken eintreten, würde dies dazu führen, dass die im zuvor dargestellten Prognosebericht (Abschnitt „Prognose des Konzerns für das Geschäftsjahr 2024“) geschilderte erwartete Entwicklung, insbesondere des FFO I, nicht erreicht werden würde.

Im Gegensatz zum deutschen Immobilienmarkt ist die Wettbewerbssituation in Polen nach unserer Einschätzung weiterhin 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 Handwerksbetrieben. Insgesamt werden die relevanten Umfeld- und Branchenrisiken des polnischen Marktes als gering bis mittel bewertet.

### **Regulatorische und politische 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 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 2023 weitere regulatorische Maßnahmen, wie z. B. die im September 2023 von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Änderungen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG). Diese haben zur Folge, dass seit dem 1. Januar 2024 in Neubauten Heizungen mit 65% erneuerbarer Energie eingebaut werden müssen. Spätestens ab 2026 bzw. 2028 wird die Nutzung von mindestens 65% erneuerbarer Energie, gekoppelt an die kommunale Wärmeplanung, für alle neuen Heizungen verbindlich. Für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten und Bestandsimmobilien gelten Übergangsfristen. Bis zum Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung dürfen weiterhin neue Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden. Das Risiko aus den Folgen des GEG, durch die mögliche negative Auswirkungen auf Sanierungskosten entstehen und nicht vollständig auf Mieter umgelegt werden können, wird nach der Einschätzung hoch im Vorjahr aktuell als mittel betrachtet, aufgrund der nachträglich vorgenommenen Anpassungen bei der Umsetzung dieses Gesetzes. Weitere Verschärfungen können sich zukünftig infolge der weiteren Umsetzung des Regierungsprogramms der Bundesregierung ergeben. Des Weiteren liegt der CO<sub>2</sub>-Preis seit 2024 bei EUR 45 pro Tonne. Ab 2025 soll er auf EUR 55 pro Tonne steigen und ab 2026 beträgt er mindestens EUR 55 und max. EUR 65. Ab 2027 soll EU-weit ein CO<sub>2</sub>-Emissionshandel für Gebäudewärme und den Verkehrssektor eingeführt werden, wodurch sich der CO<sub>2</sub>-Preis fortan am Markt bilden würde. Weitere Änderungen auf deutscher und europäischer Ebene im neuen Geschäftsjahr, die sich bspw. durch die neue Regierung nach der Neuwahl in Deutschland am 23. Februar 2025 ergeben können, sind derzeit noch nicht abschätzbar.

Das Risiko nachteiliger Änderungen im Mietrecht wird für die TAG als mittel 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 den weiteren Einzugsgebieten der Metropolen und in mittelgroßen Städten. Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestands befindet sich in Ostdeutschland. Zu den größten Standorten der TAG gehören die Städte bzw. Regionen Leipzig, Erfurt und Berlin/Brandenburg. Modernisierungsprogramme für bestehende Mieter\*innen werden nur in sehr eingeschränktem Umfang durchgeführt, 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. Dennoch besteht 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 I 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. Diese Risiken werden für die polnischen Aktivitäten allerdings in ihrer Auswirkung als gering angesehen.

Alle übrigen einzelnen regulatorischen und politischen Risiken werden als gering bis mittel eingeschätzt, sodass diese Risikokategorie insgesamt als mittel bewertet wird. Im Vergleich zum letzten Jahr, wo die Gesamtbewertung gering bis mittel ausfiel, spiegeln sich hier insbesondere die Auswirkungen neuer Gesetzgebungsinitiativen (wie bspw. des GEG) und die weiterhin sich verschärfende Lage auf dem Mietwohnungsmarkt wider. Entsprechende Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die im Prognosebericht dargestellten Erwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Mieten und damit des FFO I, 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 und Offenlegungspflichten über die Nachhaltigkeit der Wirtschaftstätigkeiten im Rahmen der EU-Taxonomie-Verordnung und der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), 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. Den steigenden Energiekosten wird durch eine kontinuierliche Erneuerung der Heizanlagen gegengesteuert. Weitere Energieeffizienzmaßnahmen an den Gebäuden werden sukzessive ausgeführt.

Darüber hinaus könnte der regulatorische Druck auf Eigentümer unsanierter Bestandsbauten bezüglich des Erreichens von Klimazielen zukünftig wachsen. Die notwendigen Investitionen zur energetischen Sanierung des Portfolios unterliegen dabei im Allgemeinen dem Risiko der Knappheit von Personal und Rohstoffen zur Durchführung der Sanierungsprojekte, wodurch sich die Sanierung verteuern oder in zeitlicher Hinsicht verzögern könnte.

Die TAG hat bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 ihre Dekarbonisierungsstrategie für das deutsche Wohnungsportfolio veröffentlicht. Danach sind, um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Portfolios bis 2045 zu erreichen, zusätzliche Investitionen (im Vergleich zum bisherigen Investitionsniveau) von insgesamt rund EUR 690 Mio. bzw. ca. EUR 30 Mio. p. a. erforderlich. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Kostensteigerungen, nicht verfügbaren Kapazitäten oder eingeschränkter Finanzierungsmöglichkeiten dieses Ziel nur mit, ggf. deutlich, höheren Kosten oder verspätet erreicht werden kann. Auch kann die Rentabilität der geplanten Maßnahmen durch weitere regulatorische Eingriffe, wie zum Beispiel zukünftig restriktivere Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierungen, geringer oder sogar wesentlich geringer ausfallen als erwartet.

Aus den doppelten Wesentlichkeitsprüfungen im Rahmen der erstmaligen CSRD-Berichterstattung wurden zudem weitere nennenswerte Risiken identifiziert aus den Bereichen Energie (fehlende Mitwirkung der Mieter bspw. beim Einbau neuer smarterer Technik), Anpassungen an den Klimawandel (Reduzierung der Marktgängigkeit von Gebäuden bei fehlenden Anpassungen an den Klimawandel) sowie Governance/Soziales (Mangelnde Sicherheitsvorkehrungen, unangemessene Arbeitsbedingungen und Menschenrechtsverletzungen bei Lieferanten aus der vorgelagerten Wertschöpfungskette). Diesen potenziellen neuen Risiken tritt die TAG durch entsprechende Gegenmaßnahmen entgegen, so dass sie zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht als wesentlich erachtet werden.

Insgesamt werden die Risiken weiterhin als gering, wenn auch zunehmend steigend eingestuft. Können Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen im Zusammenhang mit neuen energetischen und messtechnischen Anforderungen, die zur Reduzierung von CO<sup>2</sup>-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 Ertrag bzw. 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 ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig 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 für die Gruppe aktuell jedoch als gering. Insgesamt kam es auf Konzernebene im Geschäftsjahr 2024 zu Wertminderungen auf Mietforderungen einschließlich der gesondert ausgewiesenen Wertminderungen im Dienstleistungsergebnis von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,7 Mio.). Bezogen auf die Netto-Ist-Miete von EUR 360,2 Mio. (Vorjahr: EUR 350,8 Mio.) entspricht dies einer Forderungsausfallquote von 1,6% (Vorjahr: 1,9%). Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG selbst sind Mietausfälle nur von untergeordneter Bedeutung. Insofern haben die seit dem Jahr 2022 infolge des Ukrainekriegs zum Teil stark gestiegenen Wärme- und Strompreise für die TAG bisher keine wesentlichen wirtschaftlichen Folgen gehabt.

Die zukünftige Entwicklung der Energie- und Wärmepreise in diesem Bereich ist schwer einzuschätzen, die Einschätzung des Einzelrisikos hieraus erfolgt daher unverändert als mittel. Die Entwicklung der Energiepreise wird vor allem durch externe Effekte, die nicht im Handlungsbereich der TAG liegen, beeinflusst. Sofern die Mieter\*innen zukünftig nicht in der Lage sein sollten, ihre Betriebskostenvorauszahlungen an die steigenden Preise anzupassen oder aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung resultierende Nachzahlungen zu leisten, könnte sich das Risiko von Forderungsausfällen aus der Vermietung deutlich erhöhen und sich zudem das Potenzial für zukünftige Mieterhöhungen reduzieren.

Die künftigen Vermietungsrisiken sind sowohl von der Bevölkerungsentwicklung als auch der Neubautätigkeit in Deutschland abhängig. Sie werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit aufgrund der weiter erwarteten hohen Nachfrage nach Wohnraum weiterhin als gering eingestuft. Ein Anstieg der Leerstandsquote würde zu negativen Auswirkungen auf die Mieten und damit insbesondere auf den FFO I führen. Die diesbezüglich dargestellten Erwartungen in der Prognose für das Geschäftsjahr 2025 könnten in einer derartigen Situation nicht erreicht werden.

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, falls sich die Eigentümerquote, auch in den von der TAG angestrebten großen Städten Polens, weiter erhöht. In Kombination mit einer höheren Neubautätigkeit könnte dies zu einem Überangebot führen.

Dieses Risiko wird jedoch als gering eingestuft. 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 (Renditeigenschaften)“, verwiesen.

Steigende Zinsen könnten weitere 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 auch bei einem Rückgang der Mieten oder einem Anstieg der Leerstände eintreten.

In Polen könnten zudem Risiken auch 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. Insgesamt werden die Portfoliobewertungsrisiken aufgrund einer möglichen negativen Marktentwicklung als mittel eingestuft.

Portfoliobewertungsrisiken in Deutschland werden von uns trotz der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als mittel eingestuft. Dies hängt im Wesentlichen mit dem seit Anfang 2022 deutlich gestiegenen Zinsniveau zusammen. Sofern bilanzielle Verluste eintreten, sind diese zwar nicht liquiditätswirksam, erhöhen jedoch den Verschuldungsgrad (LTV). Dies könnte zukünftige Finanzierungen erschweren oder verhindern oder sogar, bei aus heutiger Sicht nicht zu erwartenden substanziellen weiteren Wertminderungen, zum Bruch kreditvertraglicher Auflagen (Financial Covenants) führen.

### **Projektentwicklungsrisiken**

Seit dem Geschäftsjahr 2020 ist die TAG auf dem polnischen Immobilienmarkt im wesentlichen Umfang 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 in Polen nicht zu beobachten war, sind derartige Kostenrisiken dem Projektentwicklungsgeschäft immanent vor dem Hintergrund des auch in Polen gestiegenen Inflationsniveaus. Auf der Ertragsseite besteht das Risiko falscher Verkaufspreiskalkulationen und somit negativer Abweichungen vom Verkaufsplan, insbesondere falls zwischen Planung und Fertigstellung des Projektes längere Zeit als geplant vergeht.

Damit bestehen Fertigstellungsrisiken, Beschaffungsrisiken und Baurisiken innerhalb des Projektentwicklungsgeschäfts, das von der TAG nur in Polen und nicht auch in Deutschland betrieben wird. Die Projektentwicklungsrisiken werden von uns insgesamt als hoch eingeschätzt. Zum Stichtag ergaben sich in diesem Zusammenhang keine Auswirkungen auf die Bewertung der bilanzierten Projektentwicklungen in Polen. Im Falle des Eintretens dieser Risiken könnten der NTA und FFO II negativ beeinflusst werden und die dargestellten Erwartungen hinsichtlich dieser Kennzahlen möglicherweise nicht erreicht werden.

### **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 mindestens die nächsten zwölf Monate sowie die jährliche 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 im Falle unbesicherter Kredite (z. B. Unternehmensanleihen und Schuldscheine) von wesentlicher Bedeutung, dass die TAG weiterhin über ein Investment-Grade-Rating verfügt.

Eine weitere Krise an den Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber als letzte Maßnahme zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. In Zusammenhang mit in den nächsten drei Jahren auslaufenden Schuldscheinen und Anleihen wird das daraus entstehende Risiko als mittel betrachtet.

Im Konzernkreis bestehen Finanzverbindlichkeiten (Kreditverträge, Anleihen, Schuldscheindarlehen, Kreditlinien etc.) über insgesamt EUR 2.656 Mio. (Vorjahr: EUR 2.197 Mio.), bei denen vonseiten der Banken und Finanzierer Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es, bei Nichtinanspruchnahme der Heilungsmöglichkeiten, zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Die TAG Immobilien AG selbst hat in ihrem Einzelabschluss EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 50 Mio.) Verbindlichkeiten aus Bankkrediten 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 HGB“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Liquiditätsrisiken werden durch die TAG insgesamt weiterhin als mittel eingeschätzt. Zwar verfügt der Konzern über ausreichende Liquidität und der Bruch von Financial Covenants wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, jedoch bestehen derzeit infolge des starken Zinsanstiegs in den letzten zwei Jahren nach wie vor Unsicherheiten an den Kapitalmärkten. Auch besteht das Risiko, dass kreditgebende Banken oder andere Fremdkapitalinvestoren aufgrund negativer konjunktureller Entwicklungen oder durch strengere regulatorische Vorgaben ihr Finanzierungsengagement im Immobiliensektor reduzieren bzw. zu für die TAG nachteiligeren Konditionen anbieten müssen.

### **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 94% (Vorjahr: 95%) des Gesamtkreditvolumens. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen verfügen wie im Vorjahr ausschließlich über feste Zinssätze. Zum Stichtag bestehen zwei Schuldscheindarlehen über EUR 10 Mio. (Laufzeit bis Mitte 2025) bzw. EUR 34,5 Mio. (Laufzeit bis Mitte 2027), für die eine variable Verzinsung vereinbart wurde. Der Anteil fixer Zinssätze an den gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beträgt zum Stichtag 95% (Vorjahr: 95%).

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

Das Zinsänderungsrisiko wird insgesamt momentan gering eingeschätzt, nachdem dieses im Vorjahr noch als mittel bis hoch eingestuft wurde. Der Konzern schließt langfristige Festzinssatzkredite und teilweise Zinsderivate (z. B. Zinsswaps) ab, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren.

### **Währungsrisiken**

Durch ihre Geschäftstätigkeit in Polen ist die TAG Währungsrisiken ausgesetzt. Sämtliche Umsätze des Konzerns (Verkäufe und Mieten) werden in Polen im polnischen Złoty erzielt, dessen Wechselkurs im Vergleich zum Euro Schwankungen unterliegt. Finanzierungen in Polen unterliegen im Vergleich zu den Umsätzen einem Wechselkursrisiko, sofern diese in Euro erfolgen. Auch wenn das Geschäftsmodell in Polen langfristig ausgerichtet ist, können bei einer kurzfristig notwendig werdenden Realisierung von Vermögenswerten oder Tilgung von Finanzverbindlichkeiten ggfs. erhebliche Währungskursverluste eintreten. Zum Stichtag beträgt der im Eigenkapital erfasste Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung EUR 72,5 Mio. (Vorjahr: EUR 57,8 Mio.).



Insgesamt wird dieses Risiko als mittel und damit höher als im letzten Jahr (gering) eingeschätzt aufgrund der teilweise neuen externen Finanzierung in Euro. Im Falle des Eintretens dieses Risikos kann es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen kommen.

### **Rechtliche Risiken**

Die TAG ist Partei verschiedener, insbesondere zivilrechtlicher, noch nicht abgeschlossener Gerichtsverfahren, woraus entsprechende rechtliche Risiken entstehen. Diese betreffen u.a. Auseinandersetzungen mit Eigentümergemeinschaften über Baumängel oder mit Mietern.

Einige Risiken aus den Gerichtsverfahren werden im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit unverändert als mittel bewertet. Zum Stichtag wurden daher Rückstellungen in Höhe von EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.) gebildet, die bei einem Eintritt des jeweiligen Risikos zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen führen könnten. Im Einzelabschluss der TAG Immobilien AG wurden Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) gebildet.

### **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 Anteilerwerb 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 des TAG-Konzerns 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 Einzelrisiken, die insgesamt weiterhin als mittel eingestuft werden, sind zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 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 und FFO II oder auch den NTA gefährden könnten.

#### **Weitere sonstige Risiken**

Weitere Risikofelder betreffen im Wesentlichen 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 Cyberattacken 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 zuungunsten 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 unverändert eher gering 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 guten operativen Entwicklung der Tochtergesellschaften, die aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten resultiert und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten als gering eingestuft.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Das Portfolio der TAG in Deutschland befindet sich an 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.

Die TAG weist nach Einschätzung des Vorstands eine solide Finanzstruktur auf und verfügt über ausreichend Liquidität, um ihre Wachstumsziele, gerade im polnischen Mietwohnungsmarkt, weiter zu verfolgen. 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 weiterhin positiven demografischen Entwicklungen in Deutschland und angesichts der weiter gesunkenen Neubauzahlen gute Aussichten. Dies wird aus unserer Sicht auch in Zukunft zu steigenden Mieten und fallenden Leerständen beitragen. 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 2025 geplanten Werte für das Mietwachstum, den Rückgang des Leerstands und damit auch den FFO I zu übertreffen.

Der wachsende polnische Wohnimmobilienmarkt ist Ziel einer regionalen Erweiterung des Geschäftsmodells der TAG, das sich auch hier auf starke Cash-Renditen fokussiert. 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.

Mit der Akquisition von Vantage hatte die TAG bereits Ende 2019/Anfang 2020 einen Einstieg in den polnischen Wohnimmobilienmarkt getätigt, und mit der Akquisition des führenden polnischen Projektentwicklers ROBYG Anfang 2022 ihre Plattform auf diesem schnell wachsenden Markt deutlich ausgebaut und ihr Wachstumspotenzial wesentlich beschleunigt. So verfügt die TAG nun über beste Voraussetzungen, der führende Anbieter auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt, sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufssegment, zu werden. Die Chancen, aus der Geschäftstätigkeit in Polen sowohl attraktive Renditen aus dem bestehenden Verkaufsgeschäft als auch mittelfristig

wesentliche Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft und damit wesentliche Beiträge zum FFO I und FFO II zu erzielen, werden als hoch betrachtet.

## **Gesamteinschätzung des Vorstands**

Das Kapitalmarktumfeld hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 deutlich zum Positiven gewandelt. Insbesondere Fremdfinanzierungsmärkte stehen, wie die im August 2024 erfolgreich begebene Unternehmensanleihe über EUR 500 Mio. gezeigt hat, der TAG sowohl für Refinanzierungen als auch für weiteres Wachstum zur Verfügung. Das Geschäftsmodell der TAG, das sowohl in Deutschland als auch in Polen auf hohe Cashflow-Renditen abzielt, wird nach Ansicht des Vorstands auch in dem nun bestehenden Umfeld höherer Zinsen nachhaltig Bestand haben und attraktiv sein.

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 HGB

Die TAG Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d 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 2024 bestanden haben.

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag EUR 175.489.025,00 (Vorjahr: EUR 175.489.025,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 175.489.025 Stückaktien (Vorjahr: 175.489.025 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 84.424 (Vorjahr: 6.484) Stück, die für die Ausgabe als Belegschaftsaktien und für die langfristige variable Vorstandsvergütung vorgesehen sind, steht der TAG 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 Wertpapierhandelsgesetzes 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 Arbeitnehmern

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 Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat kann nach der Satzung einen Vorstandsvorsitzenden sowie einen oder mehrere stellvertretende Vorstandsvorsitzende ernennen. 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 § 10 der Satzung befugt, Änderungen, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen. Beschlüsse der Hauptversammlung – auch zur Änderung der Satzung – werden gem. § 18 der Satzung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Ist eine Kapitalmehrheit erforderlich, genügt die einfache Kapitalmehrheit.

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

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2023“). Das Bezugsrecht der Aktionär\*innen kann 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. Das Genehmigte Kapital 2023 wurde bisher weder teilweise noch vollständig ausgenutzt.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2023). 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 16. Mai 2023 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, 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 im Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien 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 bisher kein Gebrauch gemacht.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 16. Mai 2023 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 15. Mai 2025 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 Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 Gebrauch gemacht und 100.000 Stück TAG-Aktien

über die Börse erworben. Auf die diesbezüglich gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im Anhang vorzunehmenden Angaben wird an dieser Stelle verwiesen.

Auf Grundlage der vorangegangenen Ermächtigung hat die Gesellschaft in Geschäftsjahr 2024 insgesamt 100.000 (Vorjahr: 0) eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2024 hat die Gesellschaft zudem 22.060 (Vorjahr: 40.950) Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms an Mitarbeiter\*innen übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden keine Aktien (Vorjahr: keine Aktien) übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 84.424 (Vorjahr: 6.484) eigene Aktien, dies entspricht 0,05 % (Vorjahr: 0,00 %) des Grundkapitals. Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 175.405 (Vorjahr: TEUR 175.483).

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

Die TAG verfügt über Kreditlinien bei Banken über insgesamt EUR 95,2 Mio. (Vorjahr: EUR 70,3 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 und Kreditlinien der Tochtergesellschaften in Deutschland und Polen 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 ausstehenden Unternehmensanleihen über EUR 625,0 Mio. (Vorjahr: EUR 125,0 Mio.), die begebenen Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 204,5 Mio. (Vorjahr: EUR 263,5 Mio.) sowie eine in Polen begebene Unternehmensanleihe über EUR 24,0 Mio. (Vorjahr: EUR 24,0 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 zur Rückzahlung oder zum Rückkauf verpflichtet. In Bezug auf die begebene 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 der Übertragungen 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.

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 Arbeitnehmern\*innen getroffen wurden.

## **ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F HGB UND § 315D HGB<sup>22</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.

---

<sup>22</sup> Ungeprüfte Angaben

## BERICHT ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT (AKTIENRECHTLICHER VERGÜTUNGSBERICHT NACH § 162 AKTG)<sup>23</sup>

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

Für den folgenden Vergütungsbericht werden gewährte Zuwendungen für im Geschäftsjahr erbrachte Leistungen definiert. Die bis einschließlich im Geschäftsjahr 2023 veröffentlichte Darstellung stellte auf das Zuflussprinzip ab. Änderungen von Vorjahresangaben ergeben sich dadurch nicht.

### Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

#### Übersicht

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats wurde im vergangenen Jahr neu gefasst und von der Hauptversammlung am 28. Mai 2024 mit 99,57% der gültigen abgegebenen Stimmen gebilligt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von TEUR 40 p.a. (vorher: TEUR 20 p.a.). Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung (TEUR 60 p.a.; vorher: TEUR 30 p.a.), der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält eine feste Vergütung von unverändert TEUR 175 p.a. sowie zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 500 EUR für jede Präsenzsitzung von Ausschüssen, in denen er Mitglied ist.

Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine gesonderte Vergütung. Der Vorsitzende erhält unverändert TEUR 75 p. a., die weiteren Mitglieder, mit Ausnahme des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, der keine diesbezügliche Vergütung erhält, jeweils TEUR 10 p.a. (vorher: TEUR 5 p. a.). Die Mitglieder des Personalausschusses erhalten, sofern nicht darauf verzichtet wird, unverändert ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 je Präsenzsitzung, jedoch keine darüber hinausgehende feste Vergütung. Die Tätigkeit in weiteren Ausschüssen, die aktuell nicht bestehen, würde für den Vorsitz mit TEUR 7,5 (vorher TEUR 7,5) vergütet, die weiteren Mitglieder würden TEUR 5 (vorher TEUR 5) erhalten.

Die Gesellschaft schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats zudem eine Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) ab und übernimmt die Prämie. Im Zusammenhang mit der Aufsichtsrats-tätigkeit angefallene Auslagen, insbesondere Reisekosten sowie auf die jeweilige Vergütung entfallende Umsatzsteuer, werden von der Gesellschaft erstattet.

Die Vergütung des Aufsichtsrats war zuvor seit über zehn Jahren nicht erhöht worden. Die Vergütung erschien Vorstand und Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung, insbesondere im Vergleich mit vergleichbar großen deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen, nicht länger angemessen. Entsprechend der Anregung des Deutschen Corporate Governance Kodex sind für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich fixe Vergütungsbestandteile nebst etwaigem Sitzungsgeld, Auslagenersatz sowie Versicherungsschutz, nicht aber variable Vergütungselemente vorgesehen. Dieses System stärkt die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder und leistet so einen mittelbaren Beitrag zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft. Das Vergütungssystem incentiviert Aufsichtsratsmitglieder zugleich, sich proaktiv für die Förderung der Geschäftsstrategie einzusetzen. Der höhere zeitliche Aufwand des Vorsitzenden, der besonders eng an der Besprechung strategischer Fragen beteiligt ist, und des

---

<sup>23</sup> Ungeprüfte Angaben

stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie des Vorsitzenden bzw. der Mitglieder von Ausschüssen wird angemessen berücksichtigt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr verteilt sich wie folgt:

<b>Aufsichtsratsmitglied</b>	<b>2024 in TEUR</b>	<b>2023 in TEUR</b>
<b>Gewährte Zuwendungen/Zufluss – Vergütung für Aufsichtsratsstätigkeit</b>		
Olaf Borkers (seit 16. Mai 2023)	175	110
Eckhard Schultz (seit 14. Oktober 2023)	48	6
Prof. Dr. Kristin Wellner	32	20
Beate Schulz (seit 22. September 2023; Wahl der Vertretung der Mitarbeitenden)	32	5
Björn Eifler (seit 22. September 2023; Wahl der Vertretung der Mitarbeitenden)	32	5
Gabriela Gryger (seit 28. Mai 2024)	24	0
Dr. Philipp K. Wagner (bis 28. Mai 2024)	8	25
Rolf Elgeti (bis 16. Mai 2023)	0	65
Lothar Lanz (bis 16. Mai 2023)	0	11
Fatma Demirbaga-Zobel (bis 16. Mai 2023)	0	7
Harald Kintzel (bis 16. Mai 2023)	0	7
<b>Summe Vergütung Aufsichtsratsstätigkeit</b>	<b>351</b>	<b>262</b>
<b>Gewährte Zuwendungen/Zufluss – Vergütung für Ausschusstätigkeit</b>		
Eckhard Schultz (seit 14. Oktober 2023)	75	10
Prof. Dr. Kristin Wellner	8	6
Lothar Lanz (bis 16. Mai 2023)	0	28
<b>Summe Vergütung Ausschusstätigkeit</b>	<b>83</b>	<b>44</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>434</b>	<b>306</b>

## Vergütungssystem für den Vorstand

### Dialog mit den Aktionären zu Vergütungsfragen während des Geschäftsjahres

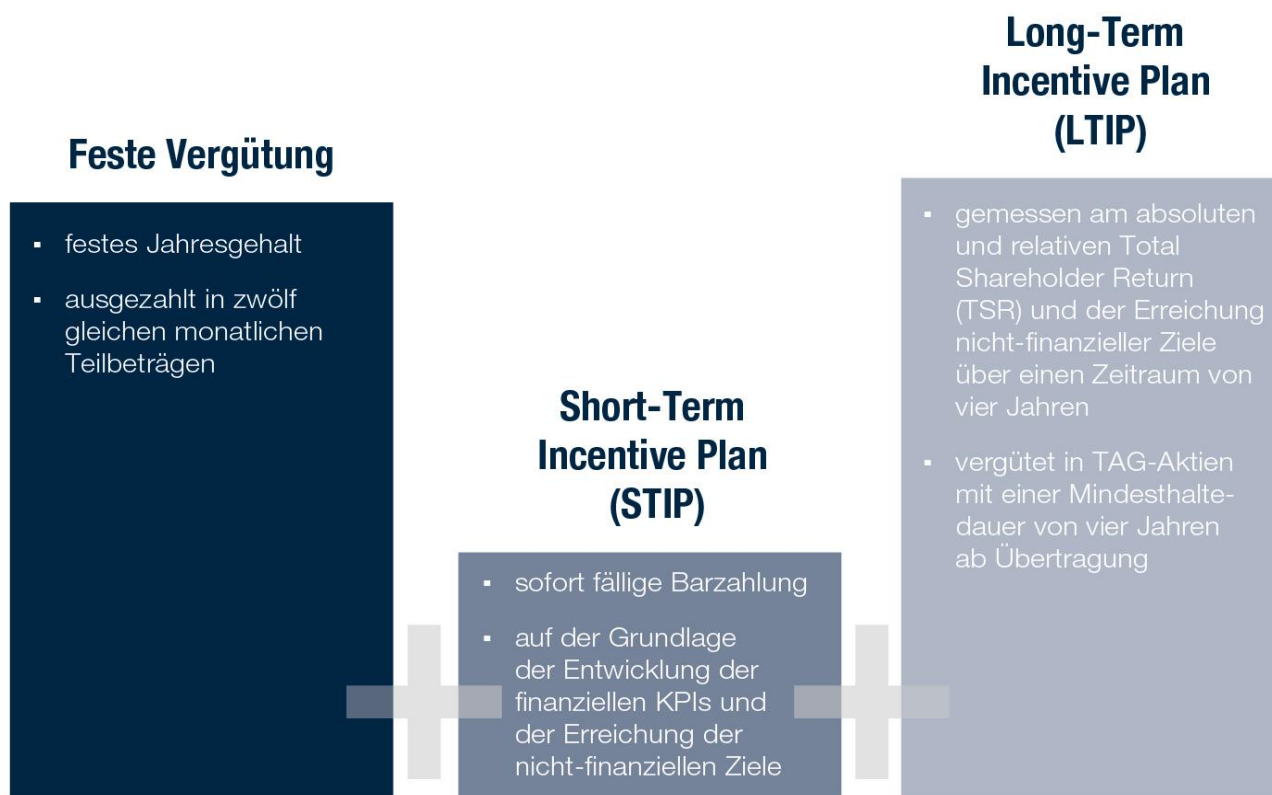
Der Vorstand und Aufsichtsrat der TAG waren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in regelmäßigem Austausch mit Aktionären und Stimmrechtsberatern zur Struktur des Vergütungssystems. Da in der ordentlichen Hauptversammlung in 2025 turnusmäßig das Vorstandsvergütungssystem den Aktionären wieder zur Billigung vorgelegt wird, wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2024 und zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 eine umfangreiche Corporate Governance Roadshow durchgeführt, die sich insbesondere mit den vorgesehenen Änderungen für die künftige Vorstandsvergütung befasste. Dabei wurden die nach Kenntnis der Gesellschaft 25 größten Aktionäre der TAG, die insgesamt rund 65% der Stimmrechte halten, sowie wesentliche nationale und internationale Stimmrechtsberater angesprochen.

Die weit überwiegende Zahl der Aktionäre und alle Stimmrechtsberater folgten der Einladung zu Gesprächen, die im Wesentlichen als Videokonferenz erfolgten und die durch den Aufsichtsratsvorsitzenden der TAG und den Vorstand geführt wurden. Hinweise und Anmerkungen der Aktionäre und der Stimmrechtsberater wurden diskutiert und auch im künftigen Vorstandsvergütungssystem, das mit der Einladung zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung ausführlich vorgestellt werden wird, berücksichtigt.

Im Folgenden wird das im Geschäftsjahr 2024 gültige Vorstandsvergütungssystem beschrieben. Im Hinblick auf die Neuerungen für das Geschäftsjahr 2025 wird auf die Einladung zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung, die voraussichtlich am 16. Mai 2025 stattfinden wird, verwiesen.

### Überblick über das Vergütungssystem

Die Mitglieder des Vorstands der TAG erhalten eine erfolgsunabhängige Festvergütung sowie eine variable Vergütung, die teilweise in bar und teilweise in Form von TAG-Aktien ausgezahlt wird. Die fixe Vergütung und die variable Vergütung erfolgen ausschließlich durch die TAG Immobilien AG, eine Vergütung in Tochtergesellschaften findet nicht statt. Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die wesentlichen Komponenten der Vorstandsvergütung:



Die **feste Vergütung** betrug zum Stichtag TEUR 480 p. a. nach ebenfalls TEUR 480 p. a. zum Ende des Vorjahres.

Die **Zielvergütung für den STIP** betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 150 p. a. (Vorjahr: TEUR 150 p. a.) und war auf maximal TEUR 200 p. a. (Vorjahr TEUR 200 p. a.) begrenzt.

Die **Zielvergütung für den LTIP** belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 250 p. a. (Vorjahr: TEUR 250 p. a.) und war auf maximal TEUR 500 p. a. (Vorjahr TEUR 500 p. a.) begrenzt.

Die **gesamte Zielvergütung** eines Vorstandsmitglieds belief sich damit zum Ende des Geschäftsjahres auf TEUR 880 p. a. (Vorjahr: TEUR 880 p. a.) zzgl. Nebenleistungen, wie zum Beispiel private Kfz-Nutzung, die einen Betrag von TEUR 20 p. a. nicht übersteigen darf. Die **maximale Vergütung** pro Vorstandsmitglied betrug TEUR 1.200 p. a. (Vorjahr: TEUR 1.200 p. a.).

### Feste Vergütung

Die erfolgsunabhängige Vergütung erfolgt in Form eines festen Jahresgehalts, das in zwölf gleichen monatlichen Raten ausbezahlt wird.

Die im Berichtsjahr an die Mitglieder des Vorstands gezahlten Beträge sind nachstehend aufgeführt, im Vorjahr wurde mit Wirkung zum 1. September 2023 die feste Vergütung von bisher TEUR 420 p.a. auf TEUR 480 p.a. erhöht:

#### in TEUR

Name	2024	2023	Veränderung (%)
Claudia Hoyer	480	440	9,1
Martin Thiel	480	440	9,1

### Variable Vergütung

#### Überblick

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 soll auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung und die langfristige Entwicklung des Unternehmens ausgerichtet sein.

Variable Vergütungsbestandteile sind über mehrere Jahre zu bemessen; für außerordentliche Entwicklungen ist eine Begrenzungsmöglichkeit zu vereinbaren.

Die seit der letzten Billigung durch die Hauptversammlung am 11. Mai 2021 gültige variable Vergütung unterscheidet zwischen einem Short-Term Incentive Plan (STIP) und einem Long-Term Incentive Plan (LTIP). Die folgenden Angaben stellen ebenfalls die nach ESRS 2 GOV-3 geforderte Darstellung von Informationen über die Einbeziehung nachhaltigkeitsbezogener Leistungen im Vergütungssystem der TAG.

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

Die variablen Vergütungsbestandteile sollen Anreize für eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der TAG und die Schaffung nachhaltiger Unternehmenswerte entlang der Wertschöpfungskette setzen. Sie tragen zu einer langfristigen Bindung der Vorstandsmitglieder bei. Die langfristigen Anteile der variablen Vorstandsvergütung sollen die kurzfristigen Anteile übersteigen und die Entwicklung des Unternehmens in einem kurzfristigen, auf das jeweilige Geschäftsjahr bezogenen Zeitraum und einem langfristigen Vierjahreszeitraum widerspiegeln. Um der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie gerecht zu werden, wird die Erreichung nicht-finanzieller Ziele bei der Festlegung der variablen Vergütung berücksichtigt.

#### Short-Term Incentive Plan (STIP)

Der STIP basiert auf der Entwicklung finanzieller Kennzahlen (KPIs) und der Erreichung nicht-finanzieller und individueller Ziele. Der STIP stellt eine nach Beschluss des Aufsichtsrats über die variable Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr sofort zahlbare Barvergütung dar und wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Kriterien festgelegt.

### Finanzielle Kennzahlen

- Erhöhung des **EPRA NTA je Aktie** im Geschäftsjahr (nach Eliminierung einer im Geschäftsjahr gezahlten Dividende): jede Erhöhung des EPRA NTA je Aktie um EUR 0,01 wird 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 mit EUR 17.750,00 multipliziert

### Nicht-finanzielles Ziel

- Erreichung des nicht-finanziellen Ziels auf Grundlage der **Risikobewertung durch die externe ESG-Rating-Agentur Sustainalytics**:
  - „Risiko vernachlässigbar“: Vergütung von TEUR 25
  - „Risiko gering“: Vergütung von TEUR 15
  - „Risiko mittel“: Vergütung von TEUR 5
  - „Risiko hoch“ oder „Risiko schwerwiegend“: keine Vergütung

### Individuelle Ziele

- Erreichung der zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstandsmitglied vereinbarten individuellen Ziele, die sich an der jeweiligen Tätigkeit der TAG und ihrer Geschäftsstrategie einschließlich der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientieren sollen. Je nach Grad der Zielerreichung kann die auf Basis der finanziellen Kennzahlen und des nicht-finanziellen Ziels ermittelte STIP-Vergütung um bis zu 10% erhöht werden, unverändert bleiben oder um bis zu 10% reduziert werden.
- Die individuellen Ziele für das Geschäftsjahr 2024 stellten sich wie folgt dar:
  - Implementierung eines Personalentwicklungssystems für die Mitarbeiter\*innen der TAG, so dass die Personalentwicklung als strategisch agierende Einheit innerhalb der Personalabteilung etabliert wird, um den Austritt von Mitarbeiter\*innen zu minimieren und diese auf allen Ebenen langfristig an das Unternehmen zu binden;
  - erstmalige Refinanzierung von fertig gestellten Vermietungsbeständen in Polen mit Bankkrediten mit einem Kreditvolumen von mindestens EUR 150 Mio. und einem Beleihungsgrad (LTV) von mindestens 50%.
- In 2023 betrafen die individuellen Ziele die Umsetzung des Verkaufsprogrammes in Deutschland, das zu einem gesamten Nettoliquiditätszufluss von rund EUR 250 Mio. führte, sowie die erfolgreiche Refinanzierung der in 2023 und Anfang 2024 (Brückenfinanzierung aus dem Erwerb der ROBYG S.A.) auslaufenden Finanzverbindlichkeiten. Da der Aufsichtsrat diese persönlichen Ziele als mehr als erfüllt ansah, wurde in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung eine Modifizierung der STIP-Vergütung um +10% vorgenommen, was zu einer zusätzlichen Vergütung im STIP von TEUR 3 pro Vorstandsmitglied führte.



### Zielgrößen für 2024

Um die Zielvergütung von TEUR 150 p. a. zu erreichen, setzt der STIP eine durchschnittliche jährliche Steigerung des EPRA NTA je Aktie und des FFO I je Aktie zwischen ca. 5% und 7% voraus, eine „niedrige“ Risikobewertung im externen ESG-Rating und keine weitere Anpassung (+/- 10%) auf Basis der individuellen Ziele voraus. Daraus ergeben sich für das abgelaufene Geschäftsjahr die folgende Gewichtung und die dargestellten weiteren Werte:

Messgröße	Gewicht (%)	Schwelle	Ziel	Maximum
<b>Finanziell</b>				
EPRA NTA je Aktie	ca. 15	18,31 €	19,50 €	19,88
FFO I je Aktie	ca. 75	0,98 €	1,04 €	1,06
<b>Nicht-finanziell</b>				
Risikobewertung durch eine externe ESG-Rating-Agentur	ca. 10	(Risiko mittel)	(Geringes Risiko)	(Vernachlässigbares Risiko)
<b>Modifizierung</b>				
Individuelle Ziele	0	-10%	0%	10%
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>			

Die Schwellenwerte für den EPRA NTA je Aktie und den FFO I je Aktie ergeben sich aus den Werten des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres, da nur ein Anstieg dieser finanziellen Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr vergütet wird. Ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr oder ein unveränderter Wert führt zu keiner Vergütung.

Die maximale jährliche Vergütung für den STIP (Gesamt-Cap) von TEUR 200 p.a. wird in Bezug auf die finanziellen Kennzahlen nicht in einzelne Teil-Caps heruntergebrochen. Es verbleibt bei der Beschränkung durch den Gesamt-Cap. Bei der Risikobewertung durch eine externe ESG-Rating-Agentur ist die maximale Vergütung auf TEUR 25 p.a. durch Erreichen der Risikokategorie „vernachlässigbares Risiko“ erzielt. Im Rahmen der Erfüllung individueller Ziele beträgt der maximale Zuschlag auf den zuvor durch das Erreichen finanzieller und nicht-finanzieller Ziele bestimmten Betrag 10%. Auch nach Anwendung dieser Modifizierung darf der Gesamt-Cap für den STIP jedoch nicht überschritten werden.

### Zielerreichung für 2024

Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergab sich folgende Zielerreichung für den STIP:

Messgröße	Ist	Vergütung (in TEUR)
<b>Finanziell</b>		
EPRA NTA je Aktie	19,15 €	17
FFO I je Aktie	1,00 €	35
<b>Nicht-finanziell</b>		
Risikobewertung durch eine externe ESG-Rating-Agentur	vernachlässigbares Risiko	25
<b>Modifizierung</b>		
Individuelle Messgrößen	0%	0
<b>Gesamt</b>		<b>77</b>

In Bezug auf eine Modifizierung durch Erfüllung persönlicher Ziele (mögliche Erhöhung bzw. Reduzierung der STIP-Vergütung um bis zu 10%, d. h. für 2024 bis zu +/- TEUR 8) wurde für Zwecke dieses Vergütungsberichts keine Modifizierung angenommen. Eine Entscheidung dazu wird wie im Vorjahr erst in der nächsten bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung getroffen.

### Long-Term Incentive Plan (LTIP)

Der LTIP wird gemessen an

- der **Total Shareholder Return (TSR-)Performance** für die Aktionäre (als Summe der Aktienkurssteigerung und der im jeweiligen Geschäftsjahr gezahlten Dividenden, **Gewichtung: 80%**) und
- der **Erreichung nicht-finanzieller Ziele (Gewichtung: 20%)**.

jeweils über einen Zeitraum von vier Jahren.

Nicht-finanzielle Ziele werden im LTIP erstmals mit Beginn des Geschäftsjahres 2023 berücksichtigt. Zuvor hatte die Hauptversammlung am 11. Mai 2021 im Rahmen der Billigung des Vorstandsvergütungssystems eine entsprechende Ermächtigung für den Aufsichtsrat erteilt, von der nun, nach Konkretisierung der strategischen nicht-finanziellen Ziele der TAG in den Geschäftsjahren 2021 und 2022, auch Gebrauch gemacht wurde. Insofern sind die nicht-finanziellen Ziele erstmals für die LTIP-Tranche 2023–2026 mit einer Gewichtung von 20% der LTIP-Vergütung relevant. Für die bisherigen LTIP-Tranchen, die bis zum Geschäftsjahr 2025 laufen, ist nur der TSR relevant (d. h. 100% Gewichtung).

Die Übertragung der dem Vorstand aus dem LTIP zustehenden TAG-Aktien erfolgt nach Beschlussfassung des Aufsichtsrats über die variable Vergütung nach Ende des jeweiligen Vierjahreszeitraums. Die Mitglieder des Vorstands können über die im Rahmen des LTIP gewährten TAG-Aktien für einen weiteren Zeitraum von vier Jahren nicht verfügen, sie insbesondere nicht veräußern oder in sonstiger Weise übertragen (**weitere vierjährige Haltepflicht**). Während dieser Haltepflicht sind die Aktien jedoch dividenden- und stimmberechtigt.

Die Anzahl der aus früheren LTIP-Tranchen zugeteilten, aber noch nicht verfügbaren TAG-Aktien beträgt zum Stichtag, wie im Vorjahr, für beide Vorstandsmitglieder jeweils 7.400 Stück.

Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu übertragenden TAG-Aktien ist der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Ende des jeweiligen Geschäftsjahres.

Die Mitglieder des Vorstands haben die Möglichkeit, eine teilweise Umwandlung der Aktienvergütung in eine Barzahlung bis maximal zur Höhe der Lohnsteuerbelastung (inkl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) aus der Aktienzuteilung zu verlangen. Die Zahlungsverpflichtung der Vorstandsmitglieder gegenüber der TAG aus der Abführung der vorgenannten Steuer wird dann mit dem Barzahlungsanspruch verrechnet.

### TSR-Performance-Kennzahlen

Die TSR-Performance bemisst sich nach:

- **Absoluter TSR-Performance:** Entwicklung der TAG-Aktie über einen vierjährigen Zeitraum, der jedes Jahr neu beginnt, und

- **Relativer TSR-Performance:** die relative Entwicklung der TAG-Aktie im Verhältnis zur Entwicklung einer ausgewählten Gruppe von Wettbewerbern (Peer Group) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage für die Aktienkursentwicklung ist jeweils der VWAP der TAG-Aktie bzw. der Aktien der Peer Group über einen Zeitraum von zwei Monaten vor dem Stichtag des Geschäftsjahres zu Beginn und am Ende des Performance-Zeitraums.

Der Ziel-TSR wurde für den vierjährigen Performance-Zeitraum auf 40% (d. h. ca. **10% Ziel-TSR auf Jahresbasis**) festgelegt und führt zu folgender Vergütung:

- Entspricht der tatsächliche 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 bzw. angepasst (z. B. ein Ist-TSR von 20% in einem vierjährigen Performance-Zeitraum führt zu einer LTIP-Aktienvergütung von  $20/40 \times \text{TEUR } 250 = \text{TEUR } 125$ ).
- Ist der tatsächliche TSR negativ, beträgt die LTIP-Aktienvergütung TEUR 0.

#### Absolute TSR-Performance

Ziel	Auszahlung (in TEUR)
Tatsächlicher TSR ist negativ	0
Tatsächlicher TSR = 40%iger Anstieg insgesamt	250

Der tatsächliche TSR wird mit dem Ergebnis der Peer Group verglichen und, wenn der tatsächliche TSR um mindestens 2% besser oder schlechter ist, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt:

- Ist der tatsächliche TSR besser als die Performance der Peer Group, wird ein Aufschlag von 25% vorgenommen.
- Bei einer schlechteren Performance im Vergleich zur Peer Group erfolgt ein Abschlag von 25%.

#### Relative TSR-Performance

Ziel	Anpassung
Tatsächlicher TSR = 2% schlechter als der Durchschnitt der Peer Group	-25%
Tatsächlicher TSR = 2% besser als der Durchschnitt der Peer Group	+25%

Die Peer Group setzt sich aus börsennotierten Immobiliengesellschaften zusammen, die einen bedeutenden Anteil an Wohnimmobilien in Deutschland halten. Derzeit umfasst die Vergleichsgruppe die folgenden Unternehmen: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien SE, Grand City Properties S.A. und Adler Group S.A. Die genannten Unternehmen sind gleich gewichtet.

### Erreichung nicht-finanzieller Ziele

Die nicht-finanziellen Ziele werden vom Aufsichtsrat jedes Jahr für die nächste LTIP-Periode, d. h. für die nächsten vier Jahre, festgelegt. Für die LTIP-Tranche 2024–2027 wurden unverändert zum Vorjahr die folgenden Ziele bestimmt:

#### Nicht-finanzielle Ziele LTIP 2023-2026

Ziel	Gewicht innerhalb der nicht-finanziellen Ziele	Zielvergütung (in TEUR)
Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Emissionen innerhalb des deutschen Portfolios um 10%	40%	20
Mieterzufriedenheit >70%	40%	20
Soziale Projekte innerhalb der TAG-Stiftung von mindestens TEUR 150 p. a.	20%	10
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>50</b>

Die gesamte Zielvergütung für die nicht-finanziellen Ziele von TEUR 50 p. a. entspricht 20% der Zielvergütung für den gesamten LTIP von TEUR 250 p. a.

Aus den definierten Zielen wird die Vergütung grundsätzlich linear für jedes Ziel einzeln berechnet. Wird beispielsweise das Ziel der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen innerhalb des deutschen Portfolios um 20% übererfüllt, beläuft sich die Vergütung für dieses Ziel auf TEUR 20 x 120% = TEUR 24.

Wird eines der dargestellten Ziele um mehr als 10% unterschritten, erfolgt keine Vergütung für dieses Ziel. Die Höchstvergütung greift, sofern ein Ziel um mehr als 50% übererfüllt wird.

Diese nicht-finanziellen Ziele („ESG-Ziele“) wurden vom Aufsichtsrat ausgewählt, da sie eine wichtige Rolle im Zusammenhang mit den strategischen Nachhaltigkeitszielen der TAG spielen. Die Dekarbonisierung des deutschen-Portfolios, dem überwiegenden Immobilienvermögen der TAG, ist eine der wichtigsten Herausforderungen im Bereich Umwelt („E“). Eine hohe Mieterzufriedenheit und kontinuierliches nachbarschaftliches Engagement durch soziale Projekte in den von der TAG bewirtschafteten Regionen sind zentrale Bausteine im Bereich Soziales („S“). Der Bereich Governance („G“) ist im STIP bereits durch das dort implementierte nicht-finanzielle Ziel abgedeckt.

Im Geschäftsjahr 2024 waren die oben genannten nicht-finanziellen Ziele noch nicht für den LTIP relevant. Auch wenn die entsprechende LTIP-Tranche bereits begonnen hat, entsteht eine mögliche Vergütung erst nach Abschluss der ersten LTIP-Tranche 2023–2026, d. h. zu Beginn des Geschäftsjahres 2027.

#### Zielerreichung für 2024

Für das Geschäftsjahr 2024, in dem die LTIP-Tranche 2021–2024 endete, entstand wie im Vorjahr keine Vergütung aus dem LTIP, da der für diese Tranche noch allein maßgebliche TSR der TAG-Aktie im maßgeblichen Vierjahreszeitraum 2021 bis 2024 negativ war. Zu- oder Abschläge durch die relative TSR-Performance kamen aufgrund des negativen absoluten TSR nicht mehr zur Anwendung.

### Vergütung des Vorstands im Berichtsjahr

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt beträgt die Vergütung für beide Vorstände TEUR 1.136 (Vorjahr: TEUR 952). Die im Berichtsjahr zugeflossene Vergütung beträgt TEUR 1.038 (Vorjahr: TEUR 952).

in TEUR	Claudia Hoyer COO, Co-CEO		Martin Thiel CFO, Co-CEO	
	2023 (Ist)	2024 (Ist)	2023 (Ist)	2024 (Ist)
<b>Feste Vergütungsbestandteile</b>				
Festvergütung	440	480	440	480
Nebenleistungen	15	15	7	7
<b>Summe</b>	<b>455</b>	<b>495</b>	<b>447</b>	<b>487</b>
Einjährige variable Vergütung (STIP)	25	77	25	77
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>25</b>	<b>77</b>	<b>25</b>	<b>77</b>
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>480</b>	<b>572</b>	<b>472</b>	<b>564</b>
<b>relativer Anteil Festvergütung</b>	95%	87%	95%	86%
<b>relativer Anteil variable Vergütung</b>	5%	13%	5%	14%
<b>Anzahl Aktien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In den Geschäftsjahren 2023 und 2024 wurde keine LTIP-Vergütung erdient, da am Ende beider Jahre die absolute TSR-Performance für den entsprechenden Vierjahreszeitraum (2020 bis 2023 und 2021 bis 2024) negativ war. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde für den beizulegenden Zeitwert einer möglichen Vergütung aus dem LTIP, der bilanziell jeweils zu Beginn eines Geschäftsjahres bestimmt und dann zum Jahresende nicht mehr an den tatsächlichen Wert angepasst wird, ein Betrag von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) pro Vorstandsmitglied erfasst.

### Maximale Vergütung

Die maximale Jahresvergütung pro Vorstandsmitglied errechnet sich, bezogen auf die in einem Geschäftsjahr gewährten Beträge, wie folgt:

in TEUR	2025	2024	2023
Bruttojahresgehalt	480	480	440
Nebenleistungen	20	20	20
STIP	200	200	200
LTIP	500	500	500
<b>Gesamt</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	<b>1.160</b>

## **Andere Vergütung**

### **Nebenleistungen**

Ein Mitglied des Vorstands nutzt einen Dienstwagen, der als Sachbezug entsprechend besteuert wird. Darüber hinaus erhalten die Vorstandsmitglieder als sonstige Bezüge weitere Leistungen, die zum Teil als Sachbezüge eingestuft und entsprechend besteuert werden. Dazu gehören insbesondere Zuschüsse zu privaten Kranken- und Rentenversicherungen, Unfall- und Haftpflichtversicherungen, die private Nutzung von Kommunikationsgeräten sowie Aufwandsentschädigungen bei Dienstreisen.

### **Pensionen**

Die Verträge mit den Vorstandsmitgliedern sehen keine Pensionsansprüche vor. Ein Vorstandsmitglied hat noch Pensionsansprüche aus einer Zeit vor Aufnahme der Tätigkeit bei der TAG. Diese sind zwar unverfallbar, begründen aber seitdem keine neuen Ansprüche.

Die Mitglieder des Vorstands haben keinen Anspruch auf weitere Tantiemen oder Zusatzvergütungen, wenn sie gleichzeitig Vorstands- oder Aufsichtsratsmandate in anderen Konzerngesellschaften wahrnehmen. Alle Nebentätigkeiten sind genehmigungspflichtig.

### **Ansprüche bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses**

Bei einer ordentlichen Beendigung der Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds hat dieses Anspruch auf Auszahlung des noch nicht ausgezahlten Teils der variablen Vergütung bzw. der noch nicht zugeteilten (verfügbaren) TAG-Aktien aus einer variablen Vergütung aus Vorjahren.

Im Falle eines Kontrollwechsels, z. B. durch den Erwerb der Stimmrechtsmehrheit an der TAG durch Dritte, haben die Mitglieder des Vorstands das Recht, ihren Dienstvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen (Sonderkündigungsrecht). Wird dieses Sonderkündigungsrecht ausgeübt, verpflichtet sich die Gesellschaft, zum Zeitpunkt des Ausscheidens einen Bruttoabfindungsbetrag in Höhe des Jahresbruttogehalts zu zahlen, sofern der Dienstvertrag zum Zeitpunkt der Kündigung noch eine Restlaufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Restlaufzeit zum Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, erhält das Vorstandsmitglied eine Bruttoabfindung in Höhe des Bruttogehalts für die Restlaufzeit.

Für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Vorstandsvertrages aus anderen Gründen enthalten die Verträge die Regelung, dass die zu zahlende Abfindung auf einen Wert in Höhe von zwei Bruttojahresgehältern begrenzt ist und den Betrag für die Restlaufzeit des Vertrages nicht übersteigen soll.

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

Für die vergleichende Darstellung wurden alle operativen und zentralen Bereiche der TAG Immobilien AG in die Berechnung der durchschnittlichen Mitarbeitervergütung einbezogen. Als Basis für die durchschnittlichen FTEs (Full Time Equivalents) wurden alle aktiven Mitarbeiter berücksichtigt (ohne Auszubildende). Handwerker und Hausmeister sind ausschließlich in den Servicegesellschaften beschäftigt und werden daher nicht in die vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung der TAG Immobilien AG einbezogen.

Für die Berechnung der Vergütung der Vorstandsmitglieder wurden die im Geschäftsjahr erhaltenen Beträge angegeben. Der NAV je Aktie und das EBT je Aktie wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2020 berechnet.

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Ertragsentwicklung</b>					
Jahresergebnis TAG AG in TEUR	129.818	80.461	- 525	104.597	34.910
Veränderung prozentual	61,34%	>1000%	-100,50%	199,62%	-47,40%
FFO I je Aktie: Veränderung prozentual:	2,04%	-17,95%	-3,87%	5,08%	7,27%
NAV je Aktie: Veränderung prozentual:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,61%
NTA je Aktie: Veränderung prozentual:	4,59%	-11,73%	-19,57%	17,49%	8,56%
EBT je Aktie: Veränderung prozentual:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	24,32%
<b>Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung</b>					
Veränderung prozentual	3,24%	6,67%	6,41%	2,38%	1,59%
<b>Entwicklung der Vorstandsbezüge</b>					
Claudia Hoyer Veränderung prozentual:	8,96%	-51,66%	-40,25%	119,26%	9,38%
Martin Thiel Veränderung prozentual:	9,11%	-52,08%	-40,45%	120,53%	9,49%

## Weitere Regelungen

### Aktienhalteverpflichtung und mögliche Verwässerung der Aktionäre

Jedes Vorstandsmitglied ist verpflichtet, für die Dauer seines Anstellungsvertrages TAG-Aktien im Marktwert von mindestens einem festen Jahresgehalt (Faktor: 1,0-Faches des festen Jahresgehaltes) zu halten.

Die im Rahmen des LTIP erdienten TAG-Aktien werden durch die Lieferung eigener, zuvor am Markt erworbener TAG-Aktien erfüllt. Insofern besteht für die Aktionäre kein Risiko einer Verwässerung aus der Vorstandsvergütung.

### Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie ihnen nahestehenden Gesellschaften. Auch während des Jahres wurden keine Darlehen an diese Gremien gewährt oder von diesen aufgenommen.

### Rückforderung der variablen Vergütung bei negativer Entwicklung („Clawback“ und „Malus“)

Bei objektiv feststellbaren, schwerwiegenden, grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Verstößen gegen Gesetze oder interne Compliance-Regelungen in einem Geschäftsjahr, die von einzelnen Vorstandsmitgliedern oder dem Gesamtvorstand zu verantworten sind, haben diese die variable Vergütung für das Jahr, in dem die Verstöße begangen wurden, ganz oder teilweise zurückzuzahlen oder zurückzuerstatten.

Werden nachträglich Fehler in dem vom Aufsichtsrat gebilligten IFRS-Konzernabschluss der TAG festgestellt, die Grundlage für die Bemessung der variablen Vergütung waren oder die sich auf die zugrunde liegenden Kennzahlen ausgewirkt haben, gilt die Verpflichtung zur vollständigen oder teilweisen Rückzahlung oder Rückübertragung der variablen Vergütung auch für das oder die Jahre, in denen der Konzernabschluss fehlerhaft aufgestellt wurde. In diesen Fällen kommt es nicht auf ein Verschulden der Vorstandsmitglieder an.

Die Verpflichtung der Rückzahlung besteht auch dann, wenn das Anstellungsverhältnis mit dem Vorstand zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs bereits beendet ist. Ansprüche nach Beendigung des Dienstverhältnisses verjähren innerhalb von 14 Monaten nach Ausscheiden aus dem Vorstand.



# KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b> <sup>1)2)</sup>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditeliegenschaften	(1)	5.834.364	5.935.259
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	289.696	285.932
Sachanlagen	(3)	40.619	36.825
Nutzungsrechte	(4)	16.896	18.819
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	42.897	44.152
Anteile an at Equity bilanzierten Gesellschaften	(5)	20.544	22.745
Derivative Finanzinstrumente	(13)	0	340
Latente Steuern	(6)	24.840	24.773
		<b>6.269.855</b>	<b>6.368.843</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Immobilien des Vorratsvermögens	(7)	611.315	629.635
Andere Vorräte	(7)	112	78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	35.389	41.195
Ertragsteuererstattungsansprüche	(6)	28.130	9.490
Derivative Finanzinstrumente	(13)	539	1.315
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(9)	143.502	113.105
Liquide Mittel	(10)	603.459	128.604
		<b>1.422.447</b>	<b>923.422</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	(11)	<b>57.952</b>	<b>7.524</b>
		<b>7.750.254</b>	<b>7.299.790</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
			1)
<b>Eigenkapital</b>	(12)		
Gezeichnetes Kapital		175.405	175.483
Kapitalrücklage		682.091	683.175
Andere Rücklagen		73.503	59.057
Kumuliertes Konzernergebnis		2.088.577	1.967.454
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		3.019.577	2.885.168
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		80.277	79.325
		<b>3.099.853</b>	<b>2.964.493</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	1.973.814	2.025.653
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	692.273	410.950
Derivative Finanzinstrumente	(13)	10.181	7.509
Rückstellungen für Pensionen	(14)	4.112	4.066
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(13)	49.741	58.234
Latente Steuern	(6)	564.414	608.399
		<b>3.294.535</b>	<b>3.114.812</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	384.489	264.619
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	201.531	112.914
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(13)	466.298	463.463
Derivative Finanzinstrumente	(13)	2.023	4.230
Ertragsteuerschulden	(6)	17.298	12.442
Sonstige Rückstellungen	(15)	45.670	67.003
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	59.636	70.804
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(17)	178.920	225.011
		<b>1.355.866</b>	<b>1.220.485</b>
		<b>7.750.254</b>	<b>7.299.790</b>

1) Angepasst aufgrund erstmaligem separaten Ausweis von Anteilen an at Equity bilanzierten Gesellschaften

2) Angepasst aufgrund erstmaliger Anwendung der Änderungen des IAS 1, zu weiteren Erläuterungen siehe die Ausführungen zu den Änderungen von Bilanzierungsstandards.

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2024	2023
Umsätze aus Vermietung		473.015	462.286
Wertminderungsaufwand		-4.824	-5.688
Aufwendungen aus Vermietung		-181.607	-175.285
<b>Mietergebnis</b>	(18)	<b>286.585</b>	<b>281.314</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien		497.430	749.458
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien		-430.249	-674.649
<b>Verkaufsergebnis</b>	(19)	<b>67.180</b>	<b>74.809</b>
Umsätze aus Dienstleistungen		112.539	118.046
Wertminderungsaufwand		-865	-997
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-65.458	-84.212
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	(20)	<b>46.216</b>	<b>32.837</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(21)	17.339	20.276
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(22)	-114.585	-705.243
Personalaufwand	(23)	-91.369	-85.636
Abschreibungen	(2,3)	-12.737	-11.835
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(24)	-33.318	-30.008
<b>EBIT</b>		<b>165.311</b>	<b>-423.486</b>
Sonstiges Finanzergebnis	(25)	3.327	-16.008
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	(25)	1.642	2.353
Zinsertrag	(25)	17.284	6.562
Zinsaufwand	(25)	-72.561	-72.583
<b>EBT</b>		<b>115.003</b>	<b>-503.162</b>
Ertragsteuern	(6)	7.081	92.223
<b>Konzernergebnis</b>		<b>122.083</b>	<b>-410.939</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	(12)	960	-14.022
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		121.123	-396.917
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	(26)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,69	-2,26
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,65	-2,26

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2024	2023
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>122.083</b>	<b>-410.939</b>
Sonstiges Ergebnis:			
Posten, die später ergebniswirksam umgegliedert werden:			
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	(13)	14.684	81.940
Veränderung der Hedgerücklage		-249	1.693
Latente Steuern	(6)	4	-4
Sonstiges Ergebnis		14.439	83.629
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>136.523</b>	<b>-327.309</b>
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		135.570	-313.727
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		952	-13.583

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2024	2023
Konzernergebnis		122.083	-410.939
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(25)	55.277	66.021
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	(6)	36.286	27.223
Abschreibungen	(2, 3, 4)	12.737	11.835
Sonstiges Finanzergebnis	(25)	-3.327	16.008
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	(25)	-1.642	-2.353
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	(22)	114.585	705.243
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	(1, 19)	578	-3.501
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		10	-171
Wertminderungen auf Forderungen	(18, 20)	5.689	6.685
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	(6)	-43.367	-119.446
Veränderungen der Rückstellungen	(14, 15)	-21.287	20.025
Erhaltene Zinsen		16.669	5.078
Gezahlte Zinsen		-60.087	-59.436
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen		-50.307	-21.271
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		44.049	75.349
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		-85.922	-24.411
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>142.026</b>	<b>291.939</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	(1, 19)	133.215	257.306
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-206.924	-150.156
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	(5)	666	1.118
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	589	16.784
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	(2, 3)	-11.540	-7.161
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-83.994</b>	<b>117.891</b>
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	(13)	-1.514	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	(12)	352	419
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	-185.512	-613.159
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	(13)	542.769	330.952
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(13)	-1.090	-6.098
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(13)	383.465	456.343
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	(13)	-316.474	-689.079
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(13)	-7.913	-8.783

<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>414.083</b>	<b>-529.405</b>
Zahlungswirksame Veränderungen		472.115	-119.575
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		127.398	238.690
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		1.370	8.283
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>600.883</b>	<b>127.398</b>

## KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung	Hedge-Rücklage				
<b>Stand 01.01.2024</b>	175.483	683.175	1.035	57.821	200	1.967.456	2.885.168	79.325	2.964.493
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	121.123	121.123	960	122.083
Änderung der Periode	0	0	0	19.418	753	0	20.171	-8	20.163
Ergebniswirksam Reklassifizierung	0	0	0	-4.771	-952	0	-5.723	0	-5.723
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	14.647	-200	0	14.447	-8	14.439
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.647</b>	<b>-200</b>	<b>121.123</b>	<b>135.570</b>	<b>952</b>	<b>136.523</b>
Erwerb eigener Aktien	-100	-1.414	0	0	0	0	-1.514	0	-1.514
Kosten Erwerb eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe neuer Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe eigener Aktien	21	331	0	0	0	0	352	0	352
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>175.405</b>	<b>682.091</b>	<b>1.035</b>	<b>72.468</b>	<b>0</b>	<b>2.088.578</b>	<b>3.019.576</b>	<b>80.277</b>	<b>3.099.853</b>
<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>175.442</b>	<b>682.797</b>	<b>1.035</b>	<b>-24.003</b>	<b>-1.166</b>	<b>2.364.372</b>	<b>3.198.476</b>	<b>109.263</b>	<b>3.307.739</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-396.917	-396.917	-14.022	-410.939
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	81.824	1.366	0	83.191	439	83.629
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	81.824	1.366	-396.917	-313.727	-13.583	-327.309
Ausgabe eigener Aktien	41	378	0	0	0	0	419	0	419
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-5.008	-5.008
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-11.347	-11.347
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>175.483</b>	<b>683.175</b>	<b>1.035</b>	<b>57.821</b>	<b>200</b>	<b>1.967.456</b>	<b>2.885.168</b>	<b>79.325</b>	<b>2.964.493</b>

# ANHANG

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, zum 31. Dezember 2024 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der IFRS® Accounting Standards, im Folgenden IFRS, wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet. Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung.

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, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftet die TAG zum 31. Dezember 2024 in Deutschland 82.466 (Vorjahr: 84.682) Wohnungen. In Polen verfügt die TAG im Geschäftsfeld Vermietung von Wohnungen zum Stichtag über 3.219 (31. Dezember 2023: 2.417) fertiggestellte Wohnungen. Weitere 1.061 (31. Dezember 2023: 1.359) Mietwohnungen befinden sich im Bau. Zudem besteht eine Grundstücksreserve zum zukünftigen Bau von ca. 6.100 (31. Dezember 2023: ca. 5.700) weiteren Wohnungen. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts, das auch Joint Ventures umfasst, sind zum Stichtag ca. 3.400 Wohnungen im Bau (inklusive ca. 100 fertiggestellten und noch nicht verkaufte Wohnungen) (31. Dezember 2023: ca. 4.300, inklusive ca. 500 fertiggestellten und noch nicht verkauften Wohnungen). Die Grundstücksreserve umfasst in diesem Geschäftsfeld weitere ca. 22.000 (31. Dezember 2023: ca. 15.600) zukünftige Wohnungen.

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 24. März 2025 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

## **KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE**

Zum 31. Dezember 2024 werden insgesamt 183 (Vorjahr: 183) Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die TAG hat im Berichtszeitraum eine neue Joint-Venture-Vereinbarung mit einem Finanzinvestor unterzeichnet, um Wohnungsneubauprojekte in Warschau zu realisieren.

Die Zusammensetzung der vollkonsolidierten Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr hat sich darüber hinaus aufgrund von zwei Verkäufen, fünf Verschmelzungen sowie sieben Neugründungen verändert.

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 oder nach § 246b HGB befreit sind, 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.

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 (Anteilserwerb 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 von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf 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 Geschäfts- oder Firmenwert.

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 und Joint Ventures werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Joint Ventures sind gemeinsame Vereinbarungen, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Gemeinschaftliche Führung liegt vor, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

## 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 2024 wie folgt dar:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	31.12.2024	31.12.2023	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Polnische Złoty	4,2750	4,3395	4,3058	4,5420

## NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

### Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2024

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

Standard	Inhalt
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion (Änderungen an IFRS 16)
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Supplier Finance Arrangements

Zum 1. Januar 2024 waren erstmalig die vom IASB herausgegebenen Änderungen des IAS 1 zur Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig verpflichtend anzuwenden. Voraussetzung für die Klassifizierung einer Schuld als langfristig ist, dass ein Unternehmen am Abschlussstichtag das substantielle Recht zur Verlagerung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag hat. Die Klassifizierung der Verbindlichkeit erfolgt unabhängig von der Einschätzung der Wahrscheinlichkeit, dass das Unternehmen dieses Recht ausüben wird.

Hinsichtlich der von der Gesellschaft ausgegebenen Wandelanleihe 2020/2026 über EUR 470 Mio. hat jeder Investor im Grundsatz das Recht, sein Wandlungsrecht vor Ablauf der vertraglichen Laufzeit auszuüben. Die vertragliche Laufzeit der Wandelanleihe endet am 27. August 2026 (Endfälligkeitstag). Ob die Ausübung wahrscheinlich ist oder nicht, ist für die Klassifizierung als kurz- oder langfristig ohne Bedeutung. Auch ist unerheblich, dass die Gesellschaft über das Recht verfügt, Wandlungsbegehren von Investoren nach eigener Entscheidung durch Lieferung von Aktien und/oder durch Barausgleich zu begegnen.

Durch die Anwendung der Änderungen des IAS 1 werden die Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe in Höhe von EUR 465,2 Mio. sowie aus der separat bilanzierten Put-Option in Höhe von EUR 1,8 Mio. zum 31. Dezember 2024 unter den kurzfristigen und nicht wie bisher unter den langfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen bzw. derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Die Vorjahresdarstellung wurde ebenfalls angepasst. Unter anderem aufgrund der Tatsache, dass die Anleihe derzeit deutlich aus dem Geld notiert, geht die Gesellschaft nicht davon aus, dass innerhalb der nächsten zwölf Monate tatsächlich Wandlungsrechte von Investoren ausgeübt werden.

Aufgrund dieser Ausweisänderung reduzierten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Darstellung im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2023 um EUR 466,3 Mio. auf EUR 3.114,8 Mio.. Zum 31. Dezember 2024 sind die langfristigen Verbindlichkeiten um EUR 467,0 Mio. niedriger als ohne diese Ausweisänderung.

Durch die Änderungen an IFRS 16 werden die Vorschriften konkretisiert, die ein Verkäufer/Leasingnehmer bei der Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion anzuwenden hat. Mit den Änderungen soll sichergestellt werden, dass der Verkäufer/Leasingnehmer keinen Gewinn oder Verlust erfasst, der sich auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht bezieht.

Die Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 betreffen insbesondere zusätzliche Angabepflichten im Zusammenhang mit Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Reverse-Factoring-Vereinbarungen). Insbesondere die Transparenz solcher Vereinbarungen und deren Auswirkungen auf Verbindlichkeiten, Cashflows und Liquiditätsrisiko soll erhöht werden. Darüber hinaus enthalten die Änderungen Klarstellungen in Bezug auf die Merkmale von Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen.

Die Änderungen an den bereits bestehenden Standards IAS 1, IFRS 16, IAS 7 und IFRS 7 hatten, bis auf den oben dargestellten Sachverhalt zu IAS 1, keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### Noch nicht angewendete neue Standards und Änderungen bestehender 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 IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung	01.01.2025
<b>EU Endorsement ausstehend</b>		
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Änderungen im Hinblick auf Transaktionen zwischen einem Unternehmen und seinem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten / Verträge über naturabhängige Stromversorgung	01.01.2026
Jährliche Verbesserungen - Sammeländerungsstandard Nr. 11 zu IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7	Klarstellungen, Vereinfachungen, Korrekturen und Änderungen zur Konsistenz der Rechnungslegungsstandards	01.01.2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027
IFRS 19	Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben	01.01.2027

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Aus den zum 1. Januar 2025 anzuwendenden Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Die Auswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt anwendbarer Standardänderungen (insbesondere IFRS 18) 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 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 dem gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten 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 Geschäftstätigkeiten in Polen für die Vermietung (ZGE Polen Vermietung)

und für den Verkauf (ZGE Polen Verkauf) dar. Wertminderungstests wurden entsprechend auf den Ebenen der ZGE Polen Vermietung und der ZGE Polen Verkauf durchgeführt. Liegt der Buchwert der der jeweiligen ZGE 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 Vereinbarungen, die für einen bestimmten Zeitraum die Kontrolle über einen identifizierbaren Vermögenswert (den Leasinggegenstand) 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 Leasingnehmerin verfügt die TAG im Wesentlichen über Mietverhältnisse für Geschäftsräume, Fahrzeuge sowie 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 3. Sachanlagen
- Abschnitt 4. Nutzungsrechte
- Abschnitt 13. Finanzverbindlichkeiten
- Abschnitt 17. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten
- Abschnitt 19. Verkaufsergebnis
- Abschnitt 24. Sonstige betriebliche Aufwendungen

## Gemeinschaftsunternehmen

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung einer Vereinbarung.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von Gemeinschaftsunternehmen sind in diesen Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils der TAG am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des Gemeinschaftsunternehmens angepasst werden.

## Finanzielle Vermögenswerte

### a. Klassifizierung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells, im 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 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 und Vorliegen der Bedingungen für Renditeliegenschaften 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.

Ergibt sich hinsichtlich der Veräußerbarkeit dieser Vermögenswerte zu einem späteren Zeitpunkt eine abweichende Einschätzung, erfolgt eine Klassifizierung zurück in die langfristigen Vermögenswerte.

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.

### **Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge Accounting)**

Sämtliche derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, der sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignet und als solcher designiert worden ist, wird erfolgsneutral im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Messung der Effektivität erfolgt anhand der Hypothetical-Derivative-Methode.

Die bilanzielle Abbildung einer (erwarteten) Sicherungsbeziehung endet, wenn der Konzern die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet. Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die abgesicherte (erwartete) Transaktion ebenfalls in der Gewinn- oder Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

### **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, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung saldiert. 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.

Im Rahmen von projektbezogenen Baudienstleistungen werden Umsatzerlöse zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts erfasst. Die Einschätzung des Leistungsfortschritts erfolgt auf Basis der Cost-to-Cost-Methode nach dem Verhältnis von angefallenen Auftragskosten zu den erwarteten Gesamtkosten.

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.

## Aktienbasierte Vergütung

### (i) Vorstand

Das im abgelaufenen Geschäftsjahr gültige Vergütungssystem für den Vorstand beinhaltet folgende variable Komponenten:

- „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) und der Erreichung nicht-finanzieller Ziele in einem vierjährigen Performance-Zeitraum bemisst und in TAG-Aktien vergütet wird.

Der STIP verfügt über eine jährliche Zielvergütung von TEUR 150 bzw. eine Maximalvergütung von TEUR 200.

Für den LTIP ist eine jährliche Zielvergütung von TEUR 250 vorgesehen, die Maximalvergütung beträgt TEUR 500. Die Vergütung erfolgt in Form von eigenen TAG-Aktien, die zuvor von der Gesellschaft am Markt erworben wurden. Die übertragenen Aktien unterliegen einer Verfügungsbeschränkung über weitere vier Jahre.

Die Gewährung der mehrjährig zu bemessenden variablen Vergütung (LTIP) bemisst sich am TSR und der Erreichung nicht-finanzieller Ziele in einem Vierjahreszeitraum. Dabei erfolgt die Beurteilung der TSR-Performance einerseits nach der Entwicklung der TAG-Aktie in dem jeweiligen Performance-Zeitraum und andererseits relativ in Bezug zur Performance einer ausgewählten Gruppe von Mitbewerbern (Peer Group) in diesem Zeitraum.

Bemessungsgrundlage der Aktienkursentwicklung ist jeweils der volumengewichtete Durchschnittskurs (VWAP) der TAG-Aktie bzw. der Aktien der Peer Group 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.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste laufende Personalaufwand für die im Geschäftsjahr 2024 erworbenen Ansprüche aus dem LTIP belief sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) für die beiden Vorstände zusammen.

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 mehreren Jahren 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 belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr, analog zum Vorjahr, auf 20%. Bemessungsgrundlage im abgelaufenen Geschäftsjahr war der volumengewichtete Durchschnittspreis (VWAP) der TAG-Aktie im Xetra-Handel über einen Zeitraum von zwei Monaten vor Start des Programms. 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 70 (Vorjahr: TEUR 84) werden in voller Höhe als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 22.060 (Vorjahr: 40.590) 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. Die Auswirkungen der aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen wie bspw. die Entwicklung der Zinsen und der Inflationsrate sowie auch ESG-Kriterien wurden dabei in den Inputparametern der Bewertung berücksichtigt.
- 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.
- Für die Bestimmung der zeitraumbezogenen Erlöserfassung nach IFRS 15 wird angenommen, dass die angefallenen Kosten die Messung des Leistungsfortschritts angemessen wiedergeben.
- 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 sowie Erträgen innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. 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 5.834,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5.935,3 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 611,3 Mio. (Vorjahr: EUR 629,6 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 286,1 Mio. (Vorjahr: EUR 281,8 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 24,8 Mio. (Vorjahr: EUR 24,8 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 45,7 Mio. (Vorjahr: EUR 67,0 Mio.).
- Für die Bestimmung der zeitraumbezogenen Umsatzerlöse wird der Leistungsfortschritt anhand der angefallenen Kosten bestimmt. Für die Bestimmung der Gesamtkosten und der voraussichtlichen Umsatzerlöse sind Annahmen und Schätzungen erforderlich, die die Höhe und die Verteilung der Umsatzerlöse beeinflussen können. Innerhalb der Umsatzerlöse aus Dienstleistungen werden zeitraumbezogene Erlöse in Höhe von EUR 15,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) ausgewiesen.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

## 1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften in TEUR	2024	2023
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>5.935.259</b>	<b>6.569.912</b>
Zugang durch Kauf von Immobilien	86.619	275
Investitionen in Bestandsimmobilien	79.194	85.866
Investitionen in Projektentwicklungen	44.250	63.721
Übertragung in Sachanlagevermögen	0	-25
Übertragung aus Vorratsimmobilien	9.145	1.353
Übertragung in Vorratsimmobilien	-39.943	-41.869
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-57.819	-8.264
Übertragung aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	7	133.397
Veräußerungen	-117.150	-204.724
Marktwertveränderungen	-114.499	-704.815
Währungsumrechnung	9.301	40.432
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>5.834.364</b>	<b>5.935.259</b>

Der Buchwert enthält den beizulegenden Zeitwert der Immobilien. Hiervon entfallen rund EUR 155,3 Mio. (Vorjahr: rund EUR 151,2 Mio.) auf Erbbaurechte, die als Finanzinvestitionen eingestuft und als Finanzierungsleasing bilanziert werden. Zusätzlich wird den Erbbaurechten der Wert der passivierten Leasingverbindlichkeiten von EUR 10,2 Mio. (Vorjahr: EUR 9,4 Mio.) hinzugerechnet.

Die Zugänge durch den Kauf von Immobilien in Höhe von EUR 86,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Polen, die für die Projektentwicklung vorgesehen sind.

Die Veräußerungen des Vorjahres beinhalten erfolgsneutrale Übertragungen in die unter den anderen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Joint-Venture-Beteiligungen in Höhe von TEUR 6.920.

Die gesamten Investitionen in das Immobilienportfolio, unter Berücksichtigung von Anschaffungskosten für neu erworbene Immobilien sowie Herstellungs- und Modernisierungskosten, setzen sich wie folgt zusammen:

Investitionen in TEUR	2024	2023
Investitionen in Renditeliegenschaften	210.063	149.862
Investitionen in Immobilien des Vorratsvermögens	241.429	263.744
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	54	293
<b>Gesamte Investitionen</b>	<b>451.546</b>	<b>413.899</b>

Innerhalb der den Renditeliegenschaften zugeordneten Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) aktiviert.

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

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

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Umsätze aus Vermietung (Netto-Ist-Miete) <sup>1)</sup>	353.581	343.001
Aufwendungen aus Vermietung	-73.454	-67.900
<b>Gesamt</b>	<b>280.127</b>	<b>275.101</b>

<sup>1)</sup> davon im Geschäftsjahr 2024 TEUR 10.798 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 unabhängige Sachverständige 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 Einnahmeüberschüsse 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 abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten 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 Renditeigenschaften wird grundsätzlich als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

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

Region	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein-Ruhr		Erfurt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>731,7</b>	<b>778,3</b>	<b>354,6</b>	<b>368,3</b>	<b>476,4</b>	<b>530,6</b>	<b>299,8</b>	<b>316,6</b>	<b>660,7</b>	<b>669,8</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	41,6	41,4	28,0	27,6	27,6	28,9	17,4	17,6	40,5	39,8
Leerstand (in %)	2,6	3,4	8,4	8,3	1,3	1,6	2,6	2,4	1,6	1,9
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	87	88	95	95	94	95	92	93	94	94
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,3	1,3	0,7	0,7	1,3	1,3	1,3	1,4	1,3	1,3
Instandhaltungskosten (in EUR / m2)	11,5	11,1	11,5	10,9	11,7	11,2	11,5	11,0	12,1	11,6
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	304	289	309	293	313	303	331	319	302	288
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,5	4,6	4,6	2,7	2,6	1,9	1,8	1,7	1,7
Diskontierungszinssatz (in %)	5,0	4,9	5,2	5,1	4,9	4,8	5,1	5,0	5,0	4,9
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,8	3,6	4,4	4,4	3,7	3,6	3,7	3,6	3,7	3,7
Region	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>397,0</b>	<b>401,9</b>	<b>514,1</b>	<b>521,2</b>	<b>713,3</b>	<b>741,2</b>	<b>499,0</b>	<b>510,5</b>	<b>503,1</b>	<b>512,3</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	35,0	34,0	30,3	29,2	48,8	47,8	29,8	29,9	37,0	36,1
Leerstand (in %)	3,3	3,3	3,3	4,3	7,5	8,6	6,0	5,9	4,6	5,7
Bewertungsparameter (durchschnittlich)										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	95	95	92	92	92	92	90	92	98	98
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,8	0,8	1,3	1,3	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8
Instandhaltungskosten (in EUR / m2)	11,5	11,0	11,5	11,0	11,5	11,0	11,4	10,9	11,5	11,0
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	306	292	336	321	306	291	311	297	319	304
Struktureller Leerstand (in %)	4,4	4,4	1,9	1,9	4,3	4,2	3,1	3,1	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,8	5,7	5,2	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	5,2	5,2
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,0	4,9	3,9	3,8	4,1	4,0	3,8	3,7	4,4	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 16,9 Mio. (Vorjahr: EUR 16,6 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 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>2024</b>	<b>2023</b>
Marktwert Renditeliegenschaften	5.166	5.368
Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter		
Marktmiete (+2,0 / -2,0%)	94 / -106	97,8 / -109
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2%)	330 / -297	451 / -221
Instandhaltungskosten (-10 / +10%)	143 / -144	145 / -144
Verwaltungskosten (-10 / +10%)	63 / -63	63 / -63
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0%)	105 / -100	97 / -93
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0%)	1.884 / - 1.079 / -1.782	2.036 / -1.143 / -1.881

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

Das den Renditeliegenschaften zugeordnete Portfolio in Polen hat einen Gesamtwert von EUR 667,9 Mio. (Vorjahr: EUR 566,8 Mio.). Neben den fertiggestellten und in die Vermietung übergegangenen Bestandsimmobilien mit einem Wert von EUR 403,5 Mio. (Vorjahr: EUR 295,7 Mio.) sind sich in der Bauphase befindliche Projektentwicklungen mit einem Wert von EUR 31,8 Mio. (Vorjahr: EUR 167,3 Mio.) und sonstige Grundstücke von EUR 232,6 Mio. (Vorjahr: EUR 103,8 Mio.) enthalten.

Die Bestandsimmobilien werden ebenfalls auf Grundlage der DCF-Methode bewertet. Die Bewertung von sich in der Bauphase befindlichen Projektentwicklungen erfolgt 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 und Sensitivitäten Polen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Marktwert Bestandsimmobilien und in Bauphase befindliche Projekte (in EUR Mio.)	435	274
Nettomieteinnahmen p. a. (in EUR Mio.)	29	16
Struktureller Leerstand	1,9%-3%	4,2%
Kapitalisierungszinssatz	5,8%-6,2%	5,5%-6,1%
<b>Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter</b>		
Nettomieteinnahmen (+2,0 / -2,0 %)	8 / -8	5 / -5
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 %)	4 / -4	3 / -3
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-1,0 / +1,0 / +2,0%)	81 / -61 / -108	52 / -40 / -59

Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen oder mit unbestimmter zukünftiger Verwendung 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 80,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Danach erfolgt eine Bewertung auf Basis der Residualwertmethode im Wert von EUR 61,7 Mio. (Vorjahr: EUR 87,1 Mio.) sowie nach der Vergleichswertmethode im Wert von EUR 89,9 Mio. (Vorjahr: EUR 144,5 Mio.). Darüber hinaus sind geleistete Anzahlungen mit EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 39,4 Mio.) im Rahmen von Forward Funding Contracts, bei denen der Besitzübergang erst nach Fertigstellung eines Projekts erfolgt, im Buchwert der polnischen Renditeliegenschaften 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>
<b>Stand per 1. Januar 2023</b>	19.889	261.265	281.154
Zugänge	1.538	0	1.538
Abgänge	-8.562	0	-8.562
Effekte aus der Währungsumrechnung	71	20.549	20.620
<b>Stand per 31. Dezember 2023</b>	<b>12.936</b>	<b>281.814</b>	<b>294.750</b>
Zugänge	1.847	0	1.847
Abgänge	-1.131	0	-1.131
Effekte aus der Währungsumrechnung	17	4.281	4.298
<b>Stand per 31. Dezember 2024</b>	<b>13.669</b>	<b>286.095</b>	<b>299.764</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand per 1. Januar 2023	14.980	0	14.980
Zugänge	2.294	0	2.294
Abgänge	-8.504	0	-8.504



Effekte aus der Währungsumrechnung	48	0	48
<b>Stand per 31. Dezember 2023</b>	<b>8.818</b>	<b>0</b>	<b>8.818</b>
Zugänge	2.311	0	2.311
Abgänge	-1.074	0	-1.074
Effekte aus der Währungsumrechnung	13	0	13
<b>Stand per 31. Dezember 2024</b>	<b>10.068</b>	<b>0</b>	<b>10.068</b>
<b>Buchwert per 31. Dezember 2023</b>	<b>4.118</b>	<b>281.814</b>	<b>285.932</b>
<b>Buchwert per 31. Dezember 2024</b>	<b>3.601</b>	<b>286.095</b>	<b>289.696</b>

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2024 EUR 286,1 Mio. (Vorjahr: EUR 281,8 Mio.). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert ausschließlich aus Wechselkurseffekten des polnischen Złoty.

Für den Werthaltigkeitstest nach IAS 36.19 zur Überprüfung der Geschäfts- und Firmenwerte auf eine potenzielle Wertminderung wurden die zukünftigen Zahlungsströme der Geschäftstätigkeiten für die jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE Polen Vermietung und ZGE Polen Verkauf) mittels eines DCF-Bewertungsverfahrens diskontiert und die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte abzüglich Kosten der Veräußerung dem Buchwert der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit inkl. des Geschäfts- und Firmenwerts gegenübergestellt. Basis für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme für die ZGE Polen Verkauf war die vom Vorstand genehmigte Detailplanung mit einem Planungshorizont von drei Jahren. Bei der ZGE Polen Vermietung wurde der Zeitraum der Detailplanungsphase wie im Vorjahr auf einen Zeitraum bis 2030 erweitert. Der Grund der Verlängerung über den üblicherweise verwendeten Detailplanungszeitraum hinaus ist, dass in diesem Zeitraum noch die Fertigstellung von Projekten zur Erweiterung des Portfolios der ZGE Polen Vermietung und damit zum Erreichen eines eingeschwungenen Zustands geplant ist. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der ZGE wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

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

<b>DCF-Parameter per 31.12.2024</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Risikoloser Zinssatz Polen in %	5,8	5,5
Marktrisikoprämie Polen in %	5,9	4,7
Unverschuldetes Beta	0,6	0,8
<b>Kapitalkosten</b>	<b>9,4</b>	<b>9,1</b>
Nachhaltig geplante Wachstumsrate in %	2,0	2,0

Die Veränderung der Marktrisikoprämie in Polen im Vergleich zum Vorjahr spiegelt im Wesentlichen erhöhte Renditeerwartungen polnischer Marktteilnehmer\*innen wider. Die im vierten Quartal durchgeführten Wertminderungsanalysen führten zu keinem Wertminderungsbedarf der Geschäfts- und Firmenwerte.

Die Geschäfts- und Firmenwerte und die beizulegenden Zeitwerte im Vergleich zu den Buchwerten der jeweiligen ZGE stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	ZGE Polen Vermietung	ZGE Polen Verkauf
Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31.12.2024	19,6	266,5
Beizulegender Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung	672,3	1.216,1
Buchwert	620,6	837,6
Sensitivität der Wachstumsrate bis zum Impairment	0,4%	3,2%
Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31.12.2023	19,3	262,5
Beizulegender Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung	592,8	1.093,1
Buchwert	581,8	737,9
Sensitivität der Wachstumsrate bis zum Impairment	0,1%	3,1%

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 für die ZGE Polen Vermietung basieren überwiegend auf dem direkt der ZGE zurechenbaren und zur Vermietung vorgesehenen Wohnungsbestand. Zum Stichtag sind rund 3.200 Mietwohnungen bereits fertiggestellt, weitere rund 1.100 Mietwohnungen sind im Bau und werden im Lauf des Jahres 2025 fertiggestellt sein. Darüber hinaus wurde die Fertigstellung von weiteren ca. 6.100 Wohnungen innerhalb des Detailplanungszeitraums, d. h. innerhalb der dann folgenden fünf Jahre, angenommen, sodass der gesamte Mietwohnungsbestand zum Ende der Detailplanungsphase rund 10.000 Wohnungen umfasst. Ergänzend enthält diese ZGE im Detailplanungszeitraum aus strategischen Gründen auch noch Verkäufe von rund 3.600 Wohnungen.

Die Annahmen zur Planung der zukünftigen Zahlungsströme für die ZGE Polen Verkauf basieren, inklusive Verkäufe von Joint Ventures, auf der Übergabe von rund 1.800 Wohnungen im Geschäftsjahr 2025 und ca. 3.000 bis 3.500 Wohnungen in den Folgejahren.

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.

### 3. SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

<b>Sachanlagen in TEUR</b>			
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Summe</b>
<b>Stand per 01.01.2023</b>	<b>13.118</b>	<b>56.246</b>	<b>69.364</b>
Zugänge	305	5.314	5.619
Abgänge	-10.754	-3.685	-14.439
Umbuchungen	0	25	25
Effekte aus der Währungsumrechnung	146	103	249
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>2.815</b>	<b>58.003</b>	<b>60.818</b>
Zugänge	587	9.107	9.694
Abgänge	-145	-1.774	-1.919
Umbuchungen	106	0	106
Effekte aus der Währungsumrechnung	33	61	94
<b>Stand per 31.12.2024</b>	<b>3.396</b>	<b>65.397</b>	<b>68.793</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Summe</b>
<b>Stand per 01.01.2023</b>	<b>3.197</b>	<b>20.935</b>	<b>24.132</b>
Zugänge	379	4.985	5.364
Wertaufholungen	0	0	0
Abgänge	-2.773	-2.827	-5.600
Effekte aus der Währungsumrechnung	40	57	97
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>843</b>	<b>23.150</b>	<b>23.993</b>
Zugänge	335	5.435	5.770
Wertaufholungen	0	0	0
Abgänge	-62	-1.590	-1.652
Effekte aus der Währungsumrechnung	9	54	63
<b>Stand per 31.12.2024</b>	<b>1.125</b>	<b>27.049</b>	<b>28.174</b>
<b>Buchwert 31.12.2023</b>	<b>1.972</b>	<b>34.853</b>	<b>36.825</b>
<b>Buchwert 31.12.2024</b>	<b>2.270</b>	<b>38.348</b>	<b>40.619</b>

Die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien betreffen überwiegend selbst genutzte Büroimmobilien des Konzerns. Der Abgang im Vorjahr betrifft das selbst genutzte Objekt in Hamburg, das langfristig wieder angemietet worden ist.

Die verbleibenden Objekte 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 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 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 01.01.2023	15.618	6.515	793	22.926
Zugänge	12.831	1.377	446	14.654
Abgänge	-168	-1.230	-696	-2.094
Effekte aus der Währungsumrechnung	418	59	0	477
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>28.699</b>	<b>6.721</b>	<b>543</b>	<b>35.963</b>
Zugänge	1.077	1.267	306	2.650
Abgänge	-311	-1.438	-60	-1.809
Effekte aus der Währungsumrechnung	103	13	0	116
<b>Stand per 31.12.2024</b>	<b>29.568</b>	<b>6.563</b>	<b>789</b>	<b>36.920</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Immobilien</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>IT-Ausstattung</b>	<b>Summe</b>
Stand per 01.01.2023	5.566	3.894	764	10.224
Zugänge	7.212	1.580	121	8.913
Abgänge	-168	-1.221	-696	-2.085
Effekte aus der Währungsumrechnung	70	22	0	92
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>12.680</b>	<b>4.275</b>	<b>189</b>	<b>17.144</b>
Zugänge	2.883	1.558	207	4.648
Abgänge	-311	-1.427	-60	-1.798
Effekte aus der Währungsumrechnung	24	7	0	31
<b>Stand per 31.12.2024</b>	<b>15.276</b>	<b>4.413</b>	<b>336</b>	<b>20.025</b>
<b>Buchwert per 31.12.2023</b>	<b>16.019</b>	<b>2.446</b>	<b>354</b>	<b>18.819</b>
<b>Buchwert per 31.12.2024</b>	<b>14.292</b>	<b>2.150</b>	<b>453</b>	<b>16.896</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 16,5 Mio. (Vorjahr: EUR 13,7 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.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverträgen betrugen EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.).

## 5. ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND ANTEILE AN AT EQUITY BILANZIERTEN GESELLSCHAFTEN

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten insbesondere Ausleihungen an die polnischen Joint Ventures. Daneben werden hier die deutschen Minderheitsbeteiligungen an nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds ausgewiesen, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Die Kauttionen betreffen Sicherheitsleistungen für angemietete Büroflächen.

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Andere finanzielle Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ausleihungen an Joint Ventures	33.865	35.139
Beteiligungen	8.264	8.226
Geleistete Kauttionen	571	568
Übrige	197	219
<b>Gesamt</b>	<b>42.897</b>	<b>44.152</b>

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2024 50% der Anteile an einer polnischen Tochtergesellschaft veräußert und ein weiteres Joint Venture mit einem luxemburgischen Finanzinvestor gegründet. Durch die Transaktion wurden Vermögenswerte in Höhe von EUR 62,0 Mio. auf das Joint Venture übertragen und innerhalb des Verkaufsergebnisses ausgewiesen. Der hieraus resultierende Gewinn beträgt EUR 4,2 Mio. Insgesamt werden zum Stichtag acht Gemeinschaftsunternehmen at equity bilanziert.

Die Buchwerte der Anteile an den Joint Ventures und die Entwicklung zum 31. Dezember 2024 setzten sich wie folgt zusammen:

<b>Nach der Equitymethode bewertete Anteile in TEUR</b>	<b>2024</b>
<b>Stand per 01. Januar 2024</b>	<b>22.745</b>
Zugänge	5.076
Abgänge	-9.411
Anteil der TAG am Ergebnis	1.807
Währungsumrechnung	327
<b>Stand per 31. Dezember 2024</b>	<b>20.544</b>

Die verkürzten Bilanzen der wesentlichen Joint Ventures stellen sich wie folgt dar:

<b>31.12.2024 in TEUR</b>	<b>Inwestycja 2016 Sp. z o.o.</b>	<b>Affane Sp. z o.o.</b>	<b>ZASPA Project Sp. z o.o.</b>	<b>Moj Ursus</b>	<b>Popowice Joint Ventures</b>
kurzfristige Vermögenswerte	36.051	27.667	26.140	35.314	61.423
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.501	1.859	853	12.767	12.222
langfristige Vermögenswerte	814	363	96	0	4.974

<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>36.865</b>	<b>28.030</b>	<b>26.236</b>	<b>35.314</b>	<b>66.397</b>
kurzfristige Verbindlichkeiten	13.432	4.193	601	18.830	40.753
davon kurzfristige finanzielle Schulden	0	0	0	0	0
langfristige Verbindlichkeiten	20.778	25.276	22.648	2.849	8.691
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	20.778	25.276	22.648	0	8.614
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>34.210</b>	<b>29.469</b>	<b>23.249</b>	<b>21.679</b>	<b>49.444</b>

<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.655</b>	<b>-1.439</b>	<b>2.987</b>	<b>13.635</b>	<b>16.953</b>
Beteiligungsquote	50%	50%	50%	50%	rd. 65%
TAG-Anteil am Eigenkapital	1.328	-719	1.494	6.817	10.905

31.12.2023 in TEUR	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.	ZASPA Project Sp. z o.o.	Popowice Joint Ventures
kurzfristige Vermögenswerte	22.504	23.600	26.076	38.868
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	12	3	2	8.668
langfristige Vermögenswerte	636	282	88	4.296
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>23.140</b>	<b>23.882</b>	<b>26.164</b>	<b>43.164</b>
kurzfristige Verbindlichkeiten	494	53	0	10.215
davon kurzfristige finanzielle Schulden	0	0	0	0
langfristige Verbindlichkeiten	18.836	24.915	26.538	887
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	18.722	24.915	26.538	0
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>19.330</b>	<b>24.968</b>	<b>26.538</b>	<b>11.102</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>3.810</b>	<b>-1.086</b>	<b>-374</b>	<b>32.062</b>
Beteiligungsquote	50%	50%	50%	65%
TAG-Anteil am Eigenkapital	1.905	-543	-187	20.840

Die zusammengefasste Gewinn- und Verlustrechnung der wesentlichen Joint Ventures stellt sich wie folgt dar:

2024 in TEUR	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.	ZASPA Project Sp. z o.o.	Mój Ursus	Popowice Joint Ventures
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	64.886	6.018
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	-55.923	-6.152
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-924	-572	-217	-44	-1.360
Zinserträge	83	60	25	277	266
Zinsaufwendungen	-645	-205	-207	-4	0
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	272	78	75	-2.771	11

Sonstige Positionen	0	300	300	12	15
	-1.214	-339	-24	6.433	-1.202

2023 in TEUR	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Affane Sp. z o.o.	ZASPA Project Sp. z o.o.	Popowice Joint Ventures
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	21.975
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	-14.680
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-199	-23	-7	-458
Zinserträge	23	17	0	187
Zinsaufwendungen	-867	-1.421	-437	0
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	200	244	84	-1.334
Sonstige Positionen	0	145	0	41
	<b>-843</b>	<b>-1.038</b>	<b>-360</b>	<b>5.731</b>

Die Überleitung der dargestellten zusammenfassenden Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen an den Joint Ventures stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Joint Ventures in TEUR	
Eigenkapital der Joint Ventures	34.791
TAG-Anteil am Eigenkapital	19.825
Verlustanteile verrechnet mit Ausleihungen	719
<b>Buchwert der Beteiligungen</b>	<b>20.544</b>

Die von den Joint Ventures erhaltenen Dividenden beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.).

## 6. TATSÄCHLICHE UND LATENTE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

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

Latente Steuern in TEUR	2024		2023		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	54.660	0	33.166	0	21.494
Immobilienportfolio ohne Umlaufvermögen	6.253	-576.810	8.388	-591.745	12.800

Sachanlagen	1.563	-3.576	2.099	-4.265	153
Andere finanzielle Vermögenswerte	0	-1.384	390	-1.183	-591
Immobilien des Vorratsvermögens	0	-29.666	416	-39.199	9.117
Verbindlichkeiten	16.717	-4.596	21.073	-6.427	-2.525
Rückstellungen	7.144	-680	6.431	-2.105	2.138
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	-9.739	0	-11.339	1.600
Derivative Finanzinstrumente	642	-102	1.241	-567	-134
<b>Summe</b>	<b>86.979</b>	<b>-626.553</b>	<b>73.204</b>	<b>-656.830</b>	<b>44.052</b>
Saldierung	-62.139	62.139	-48.431	48.431	-
<b>Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz</b>	<b>24.840</b>	<b>-564.414</b>	<b>24.773</b>	<b>-608.399</b>	<b>-</b>
				<b>Veränderung 2024</b>	<b>44.052</b>
				<b>davon erfolgsneutral:</b>	685
				<b>davon erfolgswirksam:</b>	43.367

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

<b>Ertragsteuern in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Laufende Steuern	-36.286	-27.223
Latente Steuern	43.367	119.446
<b>Gesamt</b>	<b>7.081</b>	<b>92.223</b>

Die erfolgsneutralen latenten Steuern beinhalten im Wesentlichen Wechselkursdifferenzen auf Bewertungsunterschiede im polnischen Konzernteil.

Von den laufenden Steuern entfallen TEUR 9.193 (Vorjahr: TEUR 3.917) auf Deutschland und TEUR 27.093 (Vorjahr: TEUR 23.305) auf Polen. Bei den latenten Steuern ist ein Steuerertrag in Höhe von TEUR 33.584 (Vorjahr Steuerertrag: TEUR 111.287) Deutschland und ein Steuerertrag in Höhe von TEUR 9.784 (Vorjahr: TEUR 8.158) Polen zuzurechnen.

Die laufenden Ertragsteuern enthalten neben den Steueraufwendungen für das abgelaufene Jahr in Höhe von TEUR 7.299 (Vorjahr: TEUR 4.160) einen Steueraufwand für Vorjahre in Deutschland in Höhe von TEUR 1.894 (Vorjahr Ertrag: TEUR 242). Auf Polen entfallen Steueraufwendungen für das abgelaufene Jahr in Höhe von TEUR 23.621 (Vorjahr: TEUR 21.771). Die Steueraufwendungen für Vorjahre betragen in Polen TEUR 3.473 (Vorjahr: TEUR 1.534).

Die laufenden Ertragsteuern enthalten TEUR 23.071 in Deutschland gezahlte Steuern (Vorjahr: TEUR 844) sowie in Polen gezahlte Steuern TEUR 29.174 (Vorjahr: TEUR 19.720).

In Höhe von TEUR 22.558 (Vorjahr: TEUR 115.492) resultiert eine Gesamtveränderung der latenten Steuern aus der Veränderung temporärer Differenzen. Der Ertrag aus der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 21.494 (Vorjahr: Aufwand TEUR -5.141).

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Ertragsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 28.130 (Vorjahr: TEUR 9.490) beinhalten überwiegend Erstattungen zur Körperschaftsteuer für die Jahre 2022 und 2024. Die Veränderung zum Vorjahreswert ergibt sich im Wesentlichen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer aus im Berichtsjahr



durchgeführten konzerninternen Gewinnausschüttungen. Die Ertragsteuerschulden enthalten Ertragsteuern für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 3.537 (Vorjahr: TEUR 2.556). 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>2024</b>	<b>2023</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	115.002	-503.162
Erwartetes Steuerergebnis (32,275%)	-37.117	162.395
<b>Überleitung durch Steuereffekte auf:</b>		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	1.173	1.040
Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust-/Zinsvorräge	33.547	1.127
Steuerfreie Vermögenmehrungen und nicht-abzugsfähige Aufwendungen	-7.401	-5.678
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	8.363	-77.375
Differenzen aufgrund anderer Steuersätze	8.880	10.889
Übrige	-364	-176
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>7.081</b>	<b>92.223</b>

Der Steuerertrag aus Wertberichtigungen auf latente Steuern sowie Nutzung bislang nicht erfasster Verlust-/Zinsvorräge resultiert im Wesentlichen aus der Anbindung der TAG Potsdam Immobilien an den ertragsteuerlichen Organkreis der TAG Immobilien AG. Dadurch ist es auf Ebene der TAG Immobilien AG zu einer zusätzlichen Werthaltigkeit gewerbesteuerlicher Verlustvorräge gekommen.

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 Veränderung des Werts im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus im Vorjahr durchgeführten Abwertungen auf die Renditeliegenschaften.

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

Der theoretische Steuersatz (für Deutschland) ermittelt sich wie folgt:

<b>Theoretischer Steuersatz in %</b>	<b>2024</b>	<b>2023</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 -6,16% (Vorjahr: 18,33%).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvträge zur Körperschaftsteuer von EUR 126 Mio. (Vorjahr: EUR 132 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 197 Mio. (Vorjahr: EUR 399 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 461 Mio. (Vorjahr: EUR 389 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung dieser Anteile derzeit nicht geplant ist.

Zum Bilanzstichtag wurden die BEPS-Pillar-2-Regelungen (MinBestRL-UmsG) in deutsches Recht überführt (MinStG) und sind mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 27.12.2023 in Kraft getreten. Gem. § 101 MinStG finden die Regelungen des Mindeststeuergesetzes erstmalig auf Wirtschaftsjahre Anwendung, die nach dem 31.12.2023 beginnen und sie sind daher grundsätzlich für das Berichtsjahr anwendbar. Der Konzern unterliegt im Geschäftsjahr 2024 somit dem Anwendungsbereich des MinStG, da die für die Anwendung dieser Regelungen maßgebliche Umsatzgrenze von EUR 750 Mio. in mindestens zwei von vier dem Geschäftsjahr unmittelbar vorhergehenden Geschäftsjahren erreicht wurde (§ 1 Abs. 1 MinStG).

Der Konzern hat daher mit einem Projekt zur Prüfung der Betroffenheit bzgl. der Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar-2-Ergänzungssteuer begonnen. Nach aktueller Einschätzung wird nicht davon ausgegangen, dass die Anwendung des MinStG für 2024 zu einer zusätzlichen steuerlichen Belastung führen wird, da der Konzern voraussichtlich in Ländern tätig ist, deren Ertragsteuerbelastung bei über 15% liegt und für die daher keine Steuerbelastung entstehen sollte. Dabei wurde auf Basis der verfügbaren Daten für das Geschäftsjahr 2024 geprüft, ob eine Steuerlast gemäß MinStG entstehen könnte. Auf Grundlage einer indikativen Analyse wird in sämtlichen Ländern der Unternehmensgruppe mindestens ein effektiver Steuersatz von 15% erreicht, sodass sich kein Steuererhöhungsbetrag ergibt.

Der Konzern verfolgt aufmerksam den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem er tätig ist, und wird die bestehenden Reporting- und Compliance-Prozesse im Hinblick auf eine zukünftige lokale und zentrale Ermittlung der Belastung mit Ergänzungssteuer sowie im Hinblick auf die zukünftige Abgabe des Mindeststeuerberichts und der entsprechenden Steuererklärungen im In- und Ausland anpassen.

Der Konzern wendet die nach IAS 12 zulässige Ausnahmeregelung an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit der Anwendung des Mindeststeuergesetzes oder eines ausländischen Mindeststeuergesetzes zu bilanzieren sind.

## 7. IMMOBILIEN DES VORRATSVERMÖGENS UND ANDERE VORRÄTE

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

<b>Immobilien des Vorratsvermögens in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>629.635</b>	<b>714.188</b>
Zugänge	241.429	263.744
Übertragungen in Renditeliegenschaften	-9.145	-1.353
Übertragungen von Renditeliegenschaften	39.943	41.869
Veräußerungen	-298.811	-434.106
Effekte aus der Währungsumrechnung	8.264	45.293
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>611.315</b>	<b>629.635</b>

Der Posten Immobilien des Vorratsvermögens enthält zum Stichtag im Wesentlichen Projektentwicklungen. Die Investitionen („Zugänge“) entfallen mit EUR 228,7 Mio. (Vorjahr: EUR 252,0 Mio.) auf Projektentwicklungen in Polen und mit EUR 12,8 Mio. (Vorjahr: EUR 11,7 Mio.) auf eine gewerbliche Projektentwicklung in Deutschland.

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 83,2 Mio. (Vorjahr: EUR 74,5 Mio.).

Die Veräußerungen beinhalten erfolgsneutrale Übertragungen in die unter den Anderen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Joint-Venture-Beteiligungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 60.578).

Innerhalb der Projektentwicklungen wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 12.710 (Vorjahr: TEUR 9.424) 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>2024</b>	<b>2023</b>
Forderungen aus Vermietung	24.463	28.568
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.119	5.380
Forderungen aus der Weiterbelastung von Betriebskosten bereits verkaufter Objekte	961	995
Übrige	5.846	6.251
<b>Gesamt</b>	<b>35.389</b>	<b>41.195</b>

Die Forderungen aus Vermietung enthalten einen Posten von EUR 13,1 Mio. (Vorjahr: EUR 17,3 Mio.) aus der Saldierung von Bruttoforderungen von EUR 194,5 Mio. (Vorjahr: EUR 188,8 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 3.158 (Vorjahr: TEUR 3.117).

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

Wertberichtigungen in TEUR	2024	2023
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>15.585</b>	<b>12.151</b>
Verbrauch	-2.731	-2.390
Auflösung	-1.899	-1.842
Zugänge	7.034	7.567
Währungsumrechnung	25	99
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>18.014</b>	<b>15.585</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 5.689 (Vorjahr: TEUR 6.685) ergebniswirksam erfasst.

## 9. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR	2024	2023
Erhaltene Vorauszahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	52.157	52.720
Geleistete Anzahlungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen	39.224	21.454
Steuerforderungen	30.239	6.131
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	4.449	4.449
Weiterbelastbare Verpflichtungen für Pensionen	3.143	3.089
Überzahlungen an Lieferanten	4.912	3.887
Forderungen aus dem EWSG/EWBPG	0	6.395
Sicherungsleistung für Generalunternehmer	3.267	5.826
Übrige	6.110	9.155
<b>Gesamt</b>	<b>143.502</b>	<b>113.105</b>

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

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

Bei den Forderungen aus dem EWFBG bzw. EWVG im Vorjahr handelt es sich um Rückerstattungsansprüche gegenüber der Bundesrepublik Deutschland aus dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz bzw. aus dem Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von Gas- und Wärmelieferungen, die an die Mieter\*innen der TAG über die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung mittelbar weitergegeben worden sind.

Bei den Steuerforderungen handelt es sich im Wesentlichen um Vorsteuerforderungen aus Grundstücksankäufen in Polen.

## 10. LIQUIDE MITTEL

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

## 11. 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	2024	2023
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>7.524</b>	<b>187.417</b>
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	57.819	8.264
Übertragung in die Renditeliegenschaften	-7	-133.397
Investitionen	54	293
Marktwertveränderungen	-86	-428
Veräußerungen	-7.487	-54.651
Effekte aus der Währungsumrechnung	135	25
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>57.952</b>	<b>7.524</b>

Wie im Vorjahr waren für alle zum Stichtag hier ausgewiesenen Objekte bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das folgende Geschäftsjahr erwartet wird. Für einige Immobilien sind im Vorjahr abgeschlossene Verkaufsverträge im Berichtsjahr rückabgewickelt worden, sodass diese Objekte in die Renditeobjekte zurück übertragen worden sind.

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.

## 12. EIGENKAPITAL

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

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2024 beträgt EUR 175.489.025,00 (Vorjahr: EUR 175.489.025,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 175.489.025 (Vorjahr: 175.489.025) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023). Das Bezugsrecht der Aktionäre kann 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. Das Genehmigte Kapital 2023 wurde im Geschäftsjahr weder teilweise noch vollständig ausgenutzt.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2023). 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 16. Mai 2023 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, 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 im Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien 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 bisher kein Gebrauch gemacht.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 16. Mai 2023 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 15. Mai 2025 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 Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 Gebrauch gemacht und 100.000 Stück TAG-Aktien über die Börse erworben.

Auf Grundlage der vorangegangenen Ermächtigungen hat die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2016, 2018, 2020 und 2024 insgesamt 410.000 eigene Aktien zur Bedienung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und der langfristigen Vorstandsvergütung erworben. In 2024 hat die Gesellschaft hiervon 22.060 Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms (Vorjahr: 40.950 Aktien) an Mitarbeiter\*innen übertragen. Im Rahmen der langfristigen Vorstandsvergütung wurden keine Aktien (Vorjahr: keine Aktien) übertragen. Zum Stichtag verfügt die TAG über einen Bestand von 84.424 (Vorjahr: 6.484) eigene Aktien, dies entspricht 0,05% (Vorjahr: 0,00%) des Grundkapitals. Das um die eigenen Anteile gekürzt ausgewiesene gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 175.405 (Vorjahr: TEUR 175.483).

## Rücklagen

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sowie aus einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln mit anschließender Kapitalherabsetzung (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) aus Vorjahren.

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.

Die Rücklage für Hedge Accounting beinhaltet Gewinne und Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte und hat sich wie folgt entwickelt:

<b>Rücklage für Hedge-Accounting in EUR Mio.</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>200</b>	<b>-1.166</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste	-1.178	-1.645
Ergebniswirksam erfasst mit Eintritt der abgesicherten Transaktion	929	0
Ergebniswirksam erfasst durch Wegfall der Sicherungsbeziehung	0	3.365
Latenter Steuereffekt	47	-327
Währungsumrechnung	2	-27
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>200</b>

## Dividende

Abweichend zu den beiden Vorjahren, in denen die Dividende jeweils ausgesetzt wurde, planen Vorstand und Aufsichtsrat, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2025 eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie vorzuschlagen. Dies basiert auf einer zukünftigen Ausschüttungsquote von 40% des FFO I.

## 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.

## 13. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2024	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Änderung des Zeitwerts	Nicht-zahlungswirksame Änderung	Sonstiges		31.12.2024
					Zinsaufwand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290.273	66.991	0	482	57.901	-57.343	2.358.303
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	523.864	355.419	0	5.541	25.960	-16.980	893.804
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	463.463	0	0	0	5.773	-2.938	466.298
Derivative Finanzinstrumente	11.739	0	465	0	0	0	12.204
Leasingverbindlichkeiten	45.332	-7.913	0	7.976	929	0	46.324
Übrige Finanzverbindlichkeiten	4.147	-1.090	0	0	135	0	3.192
<b>Gesamt</b>	<b>3.338.818</b>	<b>413.407</b>	<b>465</b>	<b>13.999</b>	<b>90.698</b>	<b>-77.261</b>	<b>3.780.125</b>

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	01.01.2023	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Änderung des Zeitwerts	Nicht-zahlungswirksame Änderung	Sonstiges		31.12.2023
					Zinsaufwand	gezahlte Zinsen	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.522.039	-232.736	0	-2.820	47.847	-44.057	2.290.273
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	798.617	-282.207	0	3.319	22.600	-18.465	523.864
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	460.628	0	0	0	5.773	-2.938	463.463
Derivative Finanzinstrumente	4.335	0	7.404	0	0	0	11.739
Leasingverbindlichkeiten	42.115	-8.783	0	11.218	782	0	45.332
Übrige Finanzverbindlichkeiten	5.073	-1.090	0	0	164	0	4.147
<b>Gesamt</b>	<b>3.832.807</b>	<b>-524.816</b>	<b>7.404</b>	<b>11.717</b>	<b>77.166</b>	<b>-65.460</b>	<b>3.338.817</b>



## Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden in Deutschland im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen gewährt, in Polen werden überwiegend Bankguthaben verpfändet und konzerninterne Garantien gegeben. 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 konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich eine unbesicherte Unternehmensanleihe über EUR 500,0 Mio. platzieren. Sie verfügt über eine Laufzeit von 5,5 Jahren bei einem Kupon von 4,25%. Daneben besteht eine weitere unbesicherte Unternehmensanleihe aus dem Geschäftsjahr 2018 über EUR 125,0 Mio. mit einem Zinssatz von 1,75%, die im Juni 2025 fällig wird.

Polnische Tochtergesellschaften der TAG haben zum Stichtag unbesicherte Unternehmensanleihen in Zloty über PLN 150,0 Mio. (Vorjahr: PLN 360,0 Mio.) sowie in Euro über EUR 24,0 Mio. (Vorjahr: EUR 24,0 Mio.) emittiert. Die variablen Zinssätze zum Stichtag für Zloty-denominierte Anleihen beliefen sich auf 8,20 % (Vorjahr: 8,2% bis 10,7%) beziehungsweise für die Euro-denominierte Anleihe auf 5,47% (Vorjahr: 6,8%). Im Geschäftsjahr 2024 wurden eine Anleihe über PLN 100,0 Mio. bei Fälligkeit und eine weitere Anleihe über PLN 110,0 Mio. vorzeitig zurückgezahlt.

Bezeichnung	Ursprüngliches Volumen in PLN Mio.	Ausstehendes Volumen in PLN Mio.	Ausstehendes Volumen in EUR Mio.	Laufzeit bis	Zins per 31.12.2024
Serie PD	150,0	150,0	34,6	17.06.2026	WIBOR 6M + 2,4%
Serie AA	24,0	24,0	24,0	12.07.2027	EURIBOR 6M + 2,9%

In Deutschland hat die TAG darüber hinaus im Rahmen von Privatplatzierungen eine Reihe von Schuldscheindarlehen platziert:

Instrument	Begeben in	Nominalvolumen in EUR Mio.	Laufzeit der Tranchen	Durchschnittliche Verzinsung per 31.12.2024
Schuldscheindarlehen	2019	43,0	7 Jahre	1,3%
Schuldscheindarlehen	2020	77,0	3 bis 10 Jahre	2,1%
Schuldscheindarlehen	2022	84,5	3 bis 7 Jahre	4,7%

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 Monate (sogenannte „Commercial Paper“) begeben. Zum 31. Dezember 2024 ist hiervon ein Nominalbetrag von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 25,0 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 31,95. Eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt nur, soweit künftige Dividendenzahlungen den Wert von EUR 0,77 je Aktie übersteigen.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der Änderung in IAS 1 wurden die Wandelschuldverschreibungen, anders als im Vorjahr, unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## Leasingverbindlichkeiten und übrige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus Leasingverbindlichkeiten von TEUR 26.961 (Vorjahr: TEUR 28.506), Verbindlichkeiten aus Sicherungseinbehalten von TEUR 16.527 (Vorjahr: TEUR 15.852) sowie aus Garantiedividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.596 (Vorjahr: TEUR 2.551). Innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zudem die innerhalb eines Jahres fälligen Leasingverbindlichkeiten und Garantiedividenden ausgewiesen.

Nicht-zahlungswirksame Änderungen der Leasingverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen erfolgsneutrale Zu- oder Abgänge zu bilanzierender Leasingverträge.

Die undiskontierten Zahlungsverpflichtungen aus Leasing betragen zum Stichtag TEUR 60.778 (Vorjahr: TEUR 49.510).

## Derivative Finanzinstrumente

Die in den derivativen Finanzinstrumenten der Passiva ausgewiesenen Finanzinstrumente beinhalten Zinsswaps, Wandlungsrechte und Kaufpreisgarantien.

Die Marktwerte der Zinsswaps mit einem positiven Marktwert von TEUR 539 (Vorjahr TEUR 288) und einem negativen Marktwert von TEUR 1.220 (Vorjahr TEUR 398) entfallen vollständig auf freistehende Derivate, deren Gewinne und Verluste im Finanzergebnis ausgewiesen werden. Im Vorjahr entfielen weitere TEUR 1.368 auf Zinssicherungsgeschäfte.

Der Zeitwert der Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen beträgt TEUR 1.812 (Vorjahr:TEUR 3.846). Die Kaufpreisgarantien für Minderheitsbeteiligungen an Tochtergesellschaften weisen einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 9.172 (Vorjahr:TEUR 7.495) auf.

## 14. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellungen für Pensionen entsprechen der Nettoschuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen. Die Entwicklung des Postens stellt sich wie folgt dar:

<b>Rückstellungen für Pensionen in TEUR</b>	<b>Verpflichtung<sup>1)</sup></b>	<b>Erstattungsanspruch</b>
<b>Bilanzansatz zum 01.01.2023</b>	<b>4.281</b>	<b>3.112</b>
Aufwandswirksame Zuführung	153	0
Erfolgsneutrale Zuführung/Auflösung (Rückerstattungsanspruch)	-16	198
Rentenzahlung	-352	-221
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2023</b>	<b>4.066</b>	<b>3.089</b>
Aufwandswirksame Auflösung	163	0
Erfolgsneutrale Zuführung/Auflösung (Rückerstattungsanspruch)	224	281
Rentenzahlung	-341	-227
<b>Bilanzansatz zum 31.12.2024</b>	<b>4.112</b>	<b>3.143</b>

<sup>1)</sup> Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht der bilanziell angesetzten Verpflichtung.

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 418 (Vorjahr: TEUR 341) 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 mitentwickelt, werden die Effekte im Wesentlichen in der GuV saldiert 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>2024</b>	<b>2023</b>
Rechnungszinssatz in %	3,21	3,94
Rentenanpassung in %	2,50	2,50
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet.

In Berichtsjahr wurden Rentenversicherungsbeiträge des Arbeitgebers in die gesetzliche Rentenversicherung in Höhe von TEUR 664,2 (Vorjahr: TEUR 474,5) als Leistungen in beitragsorientierte Versorgungspläne erfasst.

## 15. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Währungs-umrechnung	Stand 31.12.2024
Ausstehende Rechnungen	54.488	53.435	152	27.776	245	28.922
Schadensersatz und Prozessrisiken	2.872	673	87	4.183	27	6.322
Rückstellungen für Tantieme und andere Personalkosten	4.443	3.277	35	3.919	38	5.088
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	786	768	0	886	4	908
Übrige	4.414	2.731	917	3.642	22	4.430
<b>Gesamt</b>	<b>67.003</b>	<b>60.884</b>	<b>1.191</b>	<b>40.406</b>	<b>336</b>	<b>45.670</b>

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen betreffen im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauprojekte in Polen und Rückstellungen gegenüber Energieversorgern, mit deren Inanspruchnahme überwiegend kurzfristig gerechnet wird.

Die Rückstellungen für Schadensersatz erhöhten sich insbesondere aufgrund eines Prozessrisikos aus Vorjahren.

## 16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Nettoverpflichtungen von EUR 14,6 Mio. (Vorjahr: EUR 19,5 Mio.) aus der Saldierung von Vorauszahlungen durch die Mieter\*innen von EUR 197,0 Mio. (Vorjahr: EUR 191,4 Mio.) mit den entsprechenden Forderungen für noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Nebenkosten. Darüber hinaus sind Sicherheitseinbehalte von Subunternehmern sowie Verbindlichkeiten aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Polen enthalten.

## 17. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2024	2023
Erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen	131.799	171.646
Leasingverbindlichkeiten	19.363	16.826
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen	11.644	9.833
Steuerverbindlichkeiten	6.227	11.067
Verbindlichkeiten aus dem EWPBG	3.570	0
Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen in Polen	1.824	7.980
Garantiedividende	1.596	1.596
Abgrenzungsposten	677	376
Übrige	2.221	5.687
<b>Gesamt</b>	<b>178.920</b>	<b>225.011</b>

Bei den Erhaltenen Anzahlungen aus Verkäufen handelt es sich im Wesentlichen um Vorauszahlungen von Immobilienerwerber\*innen aus der Geschäftstätigkeit in Polen, die in Abhängigkeit des jeweiligen Baufortschritts gezahlt werden. Die erhaltenen Anzahlungen werden durch Übergabe der fertiggestellten Wohnungen im Wesentlichen innerhalb der nächsten zwölf Monate realisiert.

Die Verbindlichkeiten aus dem EWPBG resultieren aus zu hohen Rückerstattungen aus dem Energie-Wärme-Preisbremsengesetz. Den Mietern wurden ihre Erstattungen im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen weitergegeben und der darüber hinaus erhaltene Betrag wird an die Bundesrepublik Deutschland zurückgezahlt.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 18. MIETERGEBNIS

Die aus den Segmenten Vermietung Deutschland und Polen 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 Umsätze aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Umsätze aus Vermietung in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Netto-Ist-Miete	360.160	350.832
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	19.378	18.138
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>379.538</b>	<b>368.970</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	88.705	88.729
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	4.773	4.587
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>93.477</b>	<b>93.316</b>
<b>Gesamt</b>	<b>473.015</b>	<b>462.286</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 703.446 (Vorjahr: TEUR 960.820).

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Instandhaltungsaufwendungen	44.662	39.844
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	15.930	14.564
Betriebskosten Leerstand	8.160	9.423
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>68.751</b>	<b>63.830</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	112.855	111.454
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>181.607</b>	<b>175.285</b>
Wertminderungen Mietforderungen	4.824	5.688
<b>Gesamt</b>	<b>186.431</b>	<b>180.972</b>

## 19. VERKAUFSERGEBNIS

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien und die zugehörigen Verkaufsergebnisse in Deutschland und in Polen sind nachfolgend dargestellt:

<b>Verkaufsergebnis in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Deutschland</b>		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	110.103	263.505
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-111.053	-259.805
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>-950</b>	<b>3.700</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien (Deutschland)	0	125
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-2.944	-2.708
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>-2.944</b>	<b>-2.583</b>
<b>Verkaufsergebnis Deutschland</b>	<b>-3.894</b>	<b>1.117</b>
<b>Polen</b>		
Erlöse aus Veräußerung von Renditeliegenschaften	<b>14.453</b>	<b>7.714</b>
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	<b>-14.081</b>	<b>-7.913</b>
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>372</b>	<b>-199</b>
Erlöse aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	372.874	478.114
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-302.171	-404.222
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>70.703</b>	<b>73.892</b>
<b>Verkaufsergebnis Polen</b>	<b>71.075</b>	<b>73.692</b>
<b>Gesamt</b>	<b>67.180</b>	<b>74.809</b>

Die Verkaufsaufwendungen aus Vorratsimmobilien Deutschland resultieren im Wesentlichen aus noch angefallenen Kosten im Zusammenhang mit einer bereits in der Vergangenheit verkauften Immobilie sowie den laufenden Aufwendungen der im Bestand befindlichen Vorratsimmobilie.

Das Verkaufsergebnis in Polen hat sich trotz der gesunkenen Verkaufszahlen von Wohnungen auf einem ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahr gehalten. Grund für diese Entwicklung sind insbesondere höhere Verkaufspreise und infolgedessen besser als erwartete Rohgewinnmargen der übergebenen Wohnungen.

Im Vorjahr erzielte der Konzern aus dem Verkauf des von der TAG selbst genutzten Bürogebäudes, das mit einem langfristigen Mietvertrag zurückgemietet wurde, einen Ertrag von TEUR 3.036.

## 20. 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>2024</b>	<b>2023</b>
Energiemanagement	49.627	72.361
Bau- und Projektdienstleistungen der polnischen Aktivitäten	23.478	3.883
Hausmeistertätigkeiten	20.445	19.025
Multimediaservice	6.073	9.334
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	5.883	6.483
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	3.722	3.793
Sonstige Dienstleistungen	3.310	3.167
<b>Gesamt</b>	<b>112.539</b>	<b>118.046</b>
Wertminderungsaufwand	-865	-997
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-65.458	-84.212
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>46.216</b>	<b>32.837</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.

Die hohen Umsätze aus Energiemanagement im Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus den im Zusammenhang mit der Energiekrise schwankenden Kosten. Die Aufwendungen waren gleichermaßen höher.

Die Bau- und Projektdienstleistungen in Polen wurden im Wesentlichen gegenüber Joint Ventures erbracht. Der Posten enthält in Höhe von EUR 15,9 Mio. zeitraumbezogen realisierte Umsätze aus Baudienstleistungen. Bei den übrigen Umsatzerlösen handelt es sich um zeitpunktbezogen realisierte Leistungen.

Weitere im Bereich Dienstleistungen angefallene Aufwendungen werden unter den jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z. B. im Personalaufwand) ausgewiesen.



## 21. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	2024	2023
Aktiviert Personal aufwendungen	11.685	12.081
Mieterträge aus Zwischenvermietung noch nicht entwickelter Objekte	2.418	4.970
Auflösung von Rückstellungen	1.236	1.587
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.034	662
Zuwendungen der öffentlichen Hand	724	458
Sonstige periodenfremde Erträge	130	128
Erträge aus Anlagenabgängen	111	390
<b>Gesamt</b>	<b>17.339</b>	<b>20.276</b>

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten direkt zurechenbare Kosten aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen. Ein Betrag von TEUR 9.730 (Vorjahr: TEUR 10.103 ) entfällt dabei auf die Vorratsimmobilien, der Rest auf die aktivierten Eigenleistungen der Bestandsimmobilien.

## 22. 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:

Bewertungsergebnis Immobilien in TEUR	2024	2023
Renditeliegenschaften	-114.499	-704.815
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-86	-428
<b>Gesamt</b>	<b>-114.585</b>	<b>-705.243</b>

## 23. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand in TEUR	2024	2023
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	45.724	44.851
Verwaltung und Zentralbereiche	24.892	21.017
Hausmeister*innen	16.714	15.690
Handwerker*innen	4.039	4.078
<b>Gesamt</b>	<b>91.369</b>	<b>85.636</b>

## 24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2024	2023
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	7.856	7.808
EDV-Kosten	3.762	2.761
Raumkosten	3.205	2.672
Werbekosten	2.418	2.288
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	2.394	2.554
Personalnebenkosten	2.210	1.767
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.992	1.784
Projektanlaufkosten in Polen	1.721	1.412
Versicherungen	1.308	1.215
Garantiedividenden	987	952
Nebenkosten des Geldverkehrs	838	1.022
Beiträge und Spenden	719	676
Aufwand Aufsichtsrat	597	501
Aufwand Hauptversammlung	140	145
Investor Relations	132	137
Verluste aus Anlagenabgängen	121	218
Übrige	2.919	2.096
<b>Gesamt</b>	<b>33.318</b>	<b>30.008</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 53) für nicht-bilanzierte kurzfristige Mietverträge erfasst. Der nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogene Aufwand für variable Leasingzahlungen betrug TEUR 652 (Vorjahr: TEUR 611).

## 25. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

<b>Finanzergebnis in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	4.088	2.373
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-762	-18.382
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Gesellschaften	1.642	2.353
Zinsertrag	17.284	6.562
Zinsaufwand	-72.561	-72.583
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-50.309</b>	<b>-79.676</b>
Nicht-zahlungswirksame Zinsen Anleihen	3.502	3.222
Vorfälligkeitsentschädigungen und Einmalgebühren	2	2.676
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z. B. Derivate)	-1.517	15.346
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)</b>	<b>-48.322</b>	<b>-58.432</b>

Das Übrige sonstige Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Verluste durch Wertänderungen von freistehenden Derivaten in Höhe von TEUR 1.309 (Vorjahr: TEUR 14.832), Aufwand aus ineffektiven Teilen der Derivate aus Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 290 (Vorjahr: Ertrag TEUR 50), Ertrag aus der Auflösung von Sicherungsbeziehungen in Höhe von TEUR 249 (Vorjahr: Aufwand von TEUR 3.364), vereinnahmte Ausschüttungen und Dividenden in Höhe von TEUR 666 (Vorjahr: TEUR 1.118) sowie Ertrag aus den Wertänderungen von als FVTPL designierten Beteiligungen in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: Aufwand TEUR 1.405). Die Sicherungsbeziehungen sind im Geschäftsjahr ausgelaufen.

Die erfolgswirksam erfassten Währungsdifferenzen resultieren aus der Umrechnung fremder Währungen zum Bilanzstichtag. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen betreffen nach der Effektivzinsmethode ermittelte Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die sonstigen nicht-zahlungswirksamen Posten in der Überleitung zum Netto-Finanzergebnis beinhalten überwiegend die Bewertung der Derivate mit TEUR 1.350 (Vorjahr: TEUR 18.147) sowie die Währungsdifferenzen mit TEUR 4.088 (Vorjahr: TEUR 2.373).

Der Zinsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Zinsaufwand in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zinsaufwand nach der Effektivzinsmethode Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AmC	-71.299	-71.522
Sonstige Finanzaufwendungen	-1.262	-1.061
<b>Gesamt</b>	<b>-72.561</b>	<b>-72.583</b>

Der Zinsertrag resultiert vollständig aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten.

## 26. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Konzernergebnis (in TEUR)</b>		
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Anteile	121.123	-396.917
Ergebnis aus Wandelanleihen	3.074	8.654
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	124.197	-388.263
<b>Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)</b>		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	175.471	175.444
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen und der Vorstandsvergütung	14.711	14.711
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	190.182	190.154
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
unverwässert	0,69	-2,26
verwässert	0,65	-2,26

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>2024</b>	<b>2023</b>
Liquide Mittel lt. Bilanz	603.459	128.604
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2.577	-1.207
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>600.883</b>	<b>127.398</b>

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen betreffen vorübergehend nicht frei verfügbare Zahlungseingänge aus Verkäufen sowie verpfändete Bankguthaben.

Weitere Angaben zu Cashflows und nicht-zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten inklusive der Leasingverbindlichkeiten sind in Abschnitt „13. Finanzverbindlichkeiten“ dargestellt.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres deutschen Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung Deutschland“ 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. Als Bestandteil der Vermietungstätigkeit erbringt die TAG Dienstleistungen in den Geschäftsfeldern Energiemanagement, Handwerkertätigkeiten und Hausmeistertätigkeiten. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund\*innen der TAG.

Das Segment „Vermietung Polen“ umfasst neben der Vermietung auch die Entwicklung von zukünftig für die Vermietung vorgesehenen Wohnimmobilien sowie Umsätze aus Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Vermietung erbracht werden. Aufgrund der weiter wachsenden Bedeutung dieser Geschäftstätigkeit erfolgt eine von dem Verkaufsgeschäft in Polen getrennte Steuerung dieser Geschäftsaktivität. Das Segment „Verkauf Polen“ umfasst den Wohnungsverkauf sowie die Entwicklung von Immobilien (Neubautätigkeit) zur späteren Veräußerung in Polen. Das Segment „Sonstige“ umfasst im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten in Deutschland, die im Rahmen von Opportunitäten erfolgen.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Das Ergebnis der Segmente Vermietung Deutschland und Vermietung Polen stellt den jeweiligen Beitrag des Segments zum FFO I dar und ergibt zusammen den FFO I des Konzerns. Das Ergebnis im Segment Verkauf Polen stellt den FFO II-Beitrag des polnischen Verkaufsgeschäfts dar, der in Deutschland durch Verkaufsaktivitäten erzielte Beitrag zum FFO II ist in „Sonstige“ berücksichtigt. Das Segment „Sonstige“ beinhaltet ebenso die im Bereich der Vermietung erzielten Umsatzerlöse aus umlagefähigen Betriebskosten. Die Überleitung vom Segmentergebnis auf das EBT wird im Anschluss an die Segmentberichterstattung dargestellt.

Im Konzern erfolgt keine Steuerung der Vermögenswerte und -schulden auf Segmentebene, sodass innerhalb der Segmentberichterstattung keine Darstellung nach Segmenten erfolgt.

Segmentberichterstattung		Vermietung Deutschland	Vermietung Polen	Verkauf Polen	Sonstiges	Summe
<b>Segmentumsatzerlöse</b>	2024	430.058	19.320	410.649	222.960	1.082.986
	2023	453.401	12.958	488.347	375.084	1.329.790
Umsätze aus Vermietung	2024	340.997	19.163	0	112.856	473.016
	2023	339.238	11.594	0	111.454	462.286
Umsätze aus Dienstleistungen	2024	89.061	157	23.322	0	112.539
	2023	114.163	1.364	2.519	0	118.046
Umsätze aus Verkäufen	2024	0	0	387.327	110.103	497.430
	2023	0	0	485.828	263.630	749.458
<b>Segmentaufwand</b>	2024	-203.715	-7.121	-334.042	-224.854	-769.733
	2023	-225.809	-4.157	-387.766	-373.967	-991.699
Aufwand aus der Hausbewirtschaftung	2024	-72.616	-959	0	-112.856	-186.432
	2023	-68.620	-821	0	-111.454	-180.895
Aufwendungen aus Dienstleistungen	2024	-50.863	0	-15.460	0	-66.323
	2023	-81.295	-972	-2.943	0	-85.210
Aufwendungen aus Verkäufen	2024	0	0	-316.252	-113.998	-430.249
	2023	0	0	-412.135	-262.513	-674.648
Personalaufwand	2024	-62.325	-5.879	-23.165	0	-91.369
	2023	-59.741	-3.426	-22.469	0	-85.636
Sonstige Erträge/Sonstige Aufwendungen	2024	-17.911	-283	1.630	0	-16.564
	2023	-16.153	1.062	5.282	0	-9.809
Ergebnis aus Joint Ventures	2024	0	0	1.642	0	1.642
	2023	0	0	2.353	0	2.353
Anpassung Verkaufsergebnis Polen (i. W. PPA-Effekte) und Deutschland <sup>1)</sup>	2024	0	0	17.563	2.000	19.563
	2023	0	0	42.146	0	42.146
<b>Adjusted EBITDA</b>	2024	226.342	12.199	76.606	-1.894	313.253
	2023	227.592	8.801	100.581	1.117	338.091
Finanzergebnis (zahlungswirksam)	2024	-42.271	-10.676	4.625	0	-48.322
	2023	-49.180	-10.490	1.238	0	-58.432
gezahlte Steuern	2024	-9.193	-209	-15.277	0	-24.679
	2023	-3.917	-27	-18.409	0	-22.353
Garantiedividende /Ausschüttungen an Minderheiten und Ergebnisanteile von Minderheiten	2024	-1.090	0	220	0	-870
	2023	-1.090	0	-641	0	-1.731
<b>Segmentergebnis</b>	2024	173.789	1.313	66.174	-1.894	239.382
	2023	173.405	-1.716	82.769	1.117	255.575

<sup>1)</sup> in Vorjahren eliminierte Bewertungsgewinne, die durch Übergabe der zu Grunde liegenden Wohnungen nunmehr zahlungswirksam realisiert sind; erstmalig im Geschäftsjahr 2024 berücksichtigt. Das Vorjahr wurde nicht angepasst. Der Effekt hätte im Vorjahr zu einem rd. EUR 4,1 Mio. höheren bereinigten vergleichbaren EBITDA geführt.

Zwischen den Segmenten Vermietung Polen und Verkauf Polen fanden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 27.892 statt, die in dieser Sicht der Segmentberichterstattung bereits eliminiert worden sind. Die Umsätze zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Preisen verrechnet. Im Vorjahr bestanden keine wesentlichen Intersegmentumsätze.

Die Überleitung des Segmentergebnisses zum EBT laut Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>239.382</b>	<b>255.575</b>
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-114.585	-705.243
Abschreibungen	-12.737	-11.835
Finanzergebnis nicht zahlungswirksam	-3.043	-23.569
Übrige Anpassungen (gezahlte Ertragsteuern, Garantiedividende Minderheiten)	5.986	-18.090
<b>EBT</b>	<b>115.002</b>	<b>-503.162</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 Kapitaldienstquoten, „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>2024</b>	<b>2023</b>
Eigenkapital	3.099.853	2.964.493
Bilanzsumme	7.750.254	7.299.790
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>40,0</b>	<b>40,6</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		2024	2023
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	4.500	4.500
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.764	3.726
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	539	287
Derivate mit Sicherungsbeziehung	Stufe 2	0	1.368
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-12.204	-11.739

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert wie im Vorjahr vollständig aus erfolgswirksam erfassten Änderungen des Zeitwerts.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds. 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	2024		2023	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.358.303	2.270.066	2.290.273	2.175.778
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	834.331	953.732	441.143	417.754
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 1	59.472	59.440	82.721	83.339
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	466.298	442.975	463.463	406.973

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 geringem Umfang bestehen variabel verzinsliche Darlehen. Die Unternehmens- oder Wandelanleihen sowie die aufgenommenen Schuldscheindarlehen verfügen im Wesentlichen über feste Zinssätze. Die Finanzierungen in Polen sind weitestgehend variabel verzinslich. Insgesamt bestehen variabel verzinsliche Darlehen und Anleihen in Höhe von EUR 184,9 Mio. (Vorjahr: EUR 266,8 Mio.).

Der Konzern schließt in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente ab, um die genannten Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivitäten bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Payer Swaps stellen synthetische Festzinsvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar, entsprechend werden auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen variable gegen fixe Zinsen getauscht. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Insgesamt bestehen Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 239,2 Mio. und einem

Buchwert von EUR - 1,2 Mio. sowie mit einem Nominalvolumen von EUR 23,4 Mio. und einem Buchwert von EUR 0,5 Mio.

Zum 31. Dezember 2023 bestanden Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen (im Wesentlichen Payer Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 23,0 Mio. und einem Marktwert von EUR 1,4 Mio. Sie dienten der Sicherung der variabel verzinslichen polnischen Unternehmensanleihen. Die effektive Marktwertänderung dieser Geschäfte betrug EUR 1,6 Mio. Diese Sicherungsbeziehungen sind zum 31. Dezember 2024 ausgelaufen.

Ohne Berücksichtigung von Zinssicherungsgeschäften würde ein Zinsanstieg von 2,0% das Zinsergebnis mit einem Betrag von EUR 20,1 Mio. belasten (Vorjahr: EUR 18,7 Mio.), eine Verminderung des Zinsniveaus um 2,0% würde das Zinsergebnis um einen Betrag von EUR 23,9 Mio. entlasten (Vorjahr: EUR 9,7 Mio.). Diese Effekte würden sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuern unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Die derivativen Finanzinstrumente enthalten darüber hinaus das Wandlungsrecht aus der Wandelschuldverschreibung 2020/2026 mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.). Daneben bestehen bilanzierte Kaufpreisgarantien gegenüber Minderheitsgesellschaftern einer Tochtergesellschaft mit EUR 9,1 Mio. (Vorjahr: EUR 7,5 Mio.) mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren. Diese Derivate unterliegen neben einem Zinsänderungsrisiko auch einem Aktienkursrisiko. Bei einer Erhöhung bzw. Minderung des Zinsniveaus um 2,0% würde sich die Verpflichtung aus diesen Finanzinstrumenten insgesamt um EUR 1,1 Mio. vermindern (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) bzw. um EUR 1,5 Mio. erhöhen (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.), ein Anstieg bzw. Rückgang des TAG-Aktienkursniveaus um 5% würde zu einer Minderung um EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) bzw. einer Erhöhung um EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) der Verpflichtung führen. Die Veränderung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von latenten Steuereffekten in gleicher Höhe auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Durch die Investitionen in den polnischen Gesellschaften besteht grundsätzlich ein Währungsrisiko. Eine Erhöhung des Kurses im 5% würde zu einer erfolgsneutralen Erhöhung der im Eigenkapital ausgewiesenen Währungsrücklage um EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.) führen, eine Verminderung um 5% zu einer erfolgsneutralen Verminderung um EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.).

## 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, ohne Berücksichtigung von Sicherheiten.

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.

### 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 umfasst.

Die TAG bewertet die Forderungen nach Fälligkeitsprofil. Kautionen 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.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko für Mietforderungen.

<b>Ausfallrisiko 31. Dezember 2024 in Mio. EUR</b>	<b>Verlustrate</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Wert- berichtigung</b>
<b>Bestehende Mietverträge</b>			
noch nicht fällige Forderungen	1%	19,7	0,2
≤ 90 Tage	49%	2,7	1,1
≤ 180 Tage	75%	2,5	1,9
≤ 270 Tage	89%	0,6	0,5
> 270 Tage	100%	0,2	0,1
Beendete Mietverträge	78%	15,7	12,4
<b>Gesamt</b>		<b>41,4</b>	<b>16,2</b>
<b>Ausfallrisiko 31. Dezember 2023 in Mio. EUR</b>			
<b>Bestehende Mietverträge</b>			
noch nicht fällige Forderungen	1,0%	23,1	0,2
≤ 90 Tage	34%	3,3	0,9
≤ 180 Tage	71%	2,6	1,9
≤ 270 Tage	83%	0,8	0,7
> 270 Tage	100%	0,2	0,2
Beendete Mietverträge	75%	13,3	10,2
<b>Gesamt</b>		<b>43,4</b>	<b>14,1</b>

In Polen werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 10,1 Mio. (Vorjahr: EUR 12,0 Mio.) ausgewiesen. Die Wertberichtigungen werden mit einer Überfälligkeit von mehr als 180 Tagen und einer Verlustquote zwischen 57% und 98% (Vorjahr: 89%) bzw. Verlusten in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.) berücksichtigt. Insgesamt werden auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die nicht aus dem deutschen Vermietungsgeschäft stammen, weitere Wertberichtigungen in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) gebildet.

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 2023</b>	<b>12,2</b>
Abgeschriebene Beträge	-4,1
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	7,5
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>15,6</b>
Abgeschriebene Beträge	-4,6
Nettoänderungen über die erwartete Laufzeit	7,0
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>18,0</b>

Der Bruttobuchwert der Forderungen verringerte sich im Geschäftsjahr um EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: Anstieg um EUR 11,1 Mio.). Wesentliche Änderungen im Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich regelmäßig aufgrund von Veränderungen im Rahmen des normalen Geschäftsverlaufs. Der Rückgang im Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf geringere Forderungen aus abzurechnenden Betriebskosten zurückzuführen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Nominalwert zum 31. Dezember 2024 von EUR 13,7 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 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 603,5 Mio. (Vorjahr: EUR 128,6 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 2024 ausgereichte, kurzfristige Darlehen in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 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 2024</b>				
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.358.303	396.143	1.393.357	613.016
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	893.804	220.808	266.541	534.046
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	466.298	2.938	478.813	0
Leasingverbindlichkeiten	46.324	6.228	15.477	39.073
Übrige Finanzverbindlichkeiten	5.157	3.560	1.596	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	12.204	0	10.984	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.782.089</b>	<b>629.677</b>	<b>2.166.768</b>	<b>1.186.135</b>
<b>31. Dezember 2023</b>				
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290.273	282.707	1.228.417	874.441
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	523.864	122.260	392.611	41.965
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	463.463	2.938	478.813	0
Leasingverbindlichkeiten	45.331	16.826	20.102	12.582
Übrige Finanzverbindlichkeiten	4.147	3.744	5.362	3.072
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	11.739	0	11.341	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.338.816</b>	<b>428.475</b>	<b>2.136.646</b>	<b>932.060</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.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 174,8 Mio. (Vorjahr: EUR 230,1 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.



## 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 Bankverbindlichkeiten und Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 2.656 Mio. (Vorjahr EUR 2.197 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 Unternehmensanleihen in Deutschland und Polen sowie die Wandelanleihen 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).

Im Einzelnen muss in Deutschland bei Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.145,7 Mio. entweder ein DSCR zwischen 1,05 und 2,25, ein ICR bei 1,8, ein LTV von mindestens 60% bis 80% oder eine Eigenkapitalquote von mind. 25%-30% eingehalten werden. Daneben müssen für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.533 Mio. zum Stichtag Vermietungsquoten zwischen 85% und 92% eingehalten bzw. dürfen vereinbarte Leerstandsquoten nicht überschritten werden, oder sind Mindestmieten absolut oder im Verhältnis zum Kapitaldienst sowie Verschuldungsgrade vereinbart.

In Polen muss bei Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 88,7 Mio. insbesondere der LTV mindestens bei 60 bzw. 65% liegen, der DSCR bei 1,2, der LTV bei 60%, die Vermietungsrate 70% aufweisen und dürfen diverse andere Verschuldungs- und Absicherungsquoten nicht unterschritten werden. Bei Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 35,1 Mio. müssen eine Verschuldungsquote von 1,1 sowie definierte Mindestumsätze und liquide Mittel bei der finanzierenden Bank vorgehalten werden. Bei weiteren Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 60,4 Mio. müssen eine Verschuldungsquote von 1,1 für die finanzierte Gruppe sowie ein ICR von 2,5–3,0 eingehalten werden.

Schuldscheindarlehen und Anleihen mit einem Buchwert von EUR 204,5 Mio. zum Stichtag müssen einen ICR von 1,8 in Deutschland bzw. 1,2 in Polen sowie einen LTV von 60% zu jedem Jahresende aufweisen. Für weitere Bonds in Höhe von EUR 35,2 Mio. darf der Verschuldungsgrad des finanzierten Teilkonzerns in Polen nicht mehr als 1,1 betragen.

Der Konzern erwartet, dass die vierteljährlich bis jährlich einzuhaltenden Covenants im Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingehalten werden.

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 55,2 Mio. (Vorjahr: EUR 53,9 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 4.576 (Vorjahr: TEUR 3.669), von denen TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 438) in ein bis fünf Jahren fällig werden. Der restliche Betrag wird innerhalb eines Jahres fällig.

### HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahres- und Konzernabschluss der TAG Immobilien AG sowie die Jahresabschlüsse verschiedener deutscher Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2024, soweit es sich um Pflichtprüfungen handelt, geprüft. Darüber hinaus wurde eine prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des verkürzten Konzernzwischenlageberichtes zum 30. Juni 2024 durchgeführt. Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im abgelaufenen Geschäftsjahr die Erstellung eines Comfort Letters im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen sowie Aufwendungen für die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts, und betrafen im Vorjahr die Durchführung einer Prüfung nach § 32 WpHG. Bei den sonstigen Leistungen des Vorjahres handelt es sich um verschiedene prüfungsnahe Beratungsleistungen.

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer von insgesamt TEUR 1.249 (Vorjahr: TEUR 838) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für

- Abschlussprüfungsleistungen von TEUR 807 (Vorjahr: TEUR 809)
- andere Bestätigungsleistungen von TEUR 399 (Vorjahr: TEUR 9) und für
- sonstige Leistungen von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 21)

Von den Abschlussprüfungsleistungen entfallen TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 54) auf Nachberechnungen für das Vorjahr. Durch das Netzwerk des Abschlussprüfers wurden keine weiteren Leistungen erbracht.

## PERSONALSTAND

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter\*innen des Konzerns stellt sich für die letzten beiden Geschäftsjahre wie folgt dar:

Mitarbeiter	2024	2023
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	900	913
Hausmeister*innen	512	499
Verwaltung und Zentralbereiche	354	329
Handwerker*innen	83	92
<b>Gesamt</b>	<b>1.849</b>	<b>1.833</b>

## GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Neben den in den folgenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft, hatte die TAG im Geschäftsjahr Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen in Form von Joint-Venture-Beteiligungen zu verzeichnen. Aus Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit diesen wurden Erlöse in Höhe von EUR 20,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) realisiert und Forderungen in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) gegenüber diesen ausgewiesen. Des Weiteren werden Ausleihungen an die Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 33,9 Mio. (Vorjahr: EUR 35,1 Mio.) ausgewiesen. Diese Ausleihungen haben eine Laufzeit bis Mai bzw. Dezember 2028 und werden mit einem variablen Zinssatz verzinst. Der variable Zinssatz zum 31. Dezember 2024 setzte sich aus dem polnischen 6-Monats-WIBOR von 5,86% und einer Marge von 4,1% zusammen. Im Geschäftsjahr erzielte die TAG aus diesen Ausleihungen einen Zinsertrag in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.). Alle Transaktionen fanden zu marktüblichen Bedingungen statt.

Neben den oben genannten Sachverhalten waren im Geschäftsjahr keine weiteren 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 Olaf Borkers, Unternehmensberater, Hamburg (Vorsitzender),
- Herr Eckhard Schultz, Diplom-Kaufmann, Starnberg (stellvertretender Vorsitzender),
- Herr Dr. Philipp K. Wagner, Rechtsanwalt, Berlin, bis 28. Mai 2024
- Frau Prof. Dr. Kristin Wellner, Hochschulprofessorin, Leipzig
- Frau Gabriela Gryger, Unternehmensberaterin, seit 28. Mai 2024
  - Global Parks Poland Sp. z o.o., Warschau, Polen
- Frau Beate Schulz, Mitarbeiterin Rechtsabteilung, Berlin, Arbeitnehmervertreterin,
- Herr Björn Eifler, Teamleiter Immobilienbewirtschaftung, Chemnitz, Arbeitnehmervertreter,

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 434 (Vorjahr: TEUR 306) zzgl. Auslagen und enthält ausschließlich kurzfristig fällige Leistungen.

## VORSTAND

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2024 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO, Co-CEO), Potsdam
  - Vantage Development S.A., Breslau, Polen (Konzernmandat)
  - ROBYG S.A., Warschau, Polen (Konzernmandat)
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO, Co-CEO), Hamburg
  - Vantage Development S.A., Breslau, Polen (Konzernmandat)
  - ROBYG S.A., Warschau, Polen (Konzernmandat)

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr zur Auszahlungen kamen, stellen sich wie folgt dar:

Vergütung des Vorstands in TEUR	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen	1.038	952
<b>Gesamt</b>	<b>1.038</b>	<b>952</b>

Die an den Vorstand und den Aufsichtsrat gezahlte Gesamtvergütung beläuft sich auf TEUR 1.472 nach TEUR 1.258 im Vorjahr.

## **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.

## **WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Am 4. März 2025 hat die TAG eine unbesicherte und nicht nachrangige Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 332 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von sechs Jahren und wird mit 0,625% p.a. verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 18,94 je Aktie. Die Wandelschuldverschreibung wurde zu 100% des Nennbetrages emittiert und wird bei Endfälligkeit, sofern keine Wandlung erfolgt, zu einem aufgezinsten Rückzahlungsbetrag in Höhe von 106,28% des Nennbetrags zurückgezahlt. Sofern bei Endfälligkeit eine Wandlung erfolgt, beträgt der effektive Wandlungspreis auf Grund dieses aufgezinsten Rückzahlungsbetrags EUR 20,13 je Aktie.

Darüber hinaus waren nach dem Bilanzstichtag keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.

Hamburg, 24. März 2025

**Claudia Hoyer**  
(COO, Co-CEO)

**Martin Thiel**  
(CFO, Co-CEO)

## ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Mutterunternehmen</b>		
TAG Immobilien AG	Hamburg	100,0
<b>In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochterunternehmen</b>		
<b>Portfolio Deutschland</b>		
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
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
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
Energie Wohnen Service GmbH <sup>1)</sup>	Hamburg	100,0
Multimedia Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Finance Holding GmbH	Hamburg	100,0
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Greifswald-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Handwerkerservice GmbH	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Service GmbH <sup>1)</sup>	Hamburg	100,0
TAG Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	100,0
TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Nordimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Sachsenimmobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Schwerin-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG SH-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0

TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100,0
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH <sup>1)</sup>	Hamburg	100,0
TAG Vogtland-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnen & Service GmbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnen GmbH <sup>1)</sup>	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Hamburg	100,0
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Hamburg	100,0
TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100,0
TAG Zuhause Wohnen GmbH	Hamburg	100,0
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,0
VFHG Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98,1
TAG Grimma-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Halle-Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH	Hamburg	94,9
TAG Bartol Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Certram Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Muldentale Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Cottbus-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Gotha-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Müritzkreis-Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Sivaka Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Hamburg	94,8
TAG Zidal Immobilien GmbH	Hamburg	94,8
TAG Merseburg-Immobilien GmbH	Hamburg	94,0
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG <sup>2)</sup>	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	94,0
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94,0
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	84,8
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH <sup>1)</sup>	Hamburg	84,8
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	84,8
Colonia Immobilien Verwaltung 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 Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	84,2
Colonia Wohnen GmbH	Hamburg	84,2

Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	84,2
TAG Colonia-Immobilien AG	Hamburg	84,2
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	84,2
FC REF I GmbH	Grünwald	80,0
<b>Portfolio Polen</b>		
10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
<b>9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.</b>	<b>Warschau, Polen</b>	<b>100,0</b>
Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
GK ROBYG Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
GYBOR Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
IGD Silesia Sp. z o.o. in liquidation	Warschau, Polen	100,0
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
KAJAR Investment Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Krakowska Project Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Królewski Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
NCHAR Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
P-Administracja Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Przybrzeżna Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. in liquidation	Warschau, Polen	100,0
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. in liquidation	Sławno, Polen	100,0
PZT "Transbud" S.A.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 23 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 24 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 25 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 26 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 29 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG 30 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0



ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Finance Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG New Era Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Park Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Property Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Residence Sp. z o.o. (formerly: ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.)	Warschau, Polen	100,0
ROBYG S.A.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0

ROBYG Zajeżdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Zajeżdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Star Property Sp. z o.o. in liquidation	Warschau, Polen	100,0
TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o.	Breslau, Polen	100,0
TM Investment Holding Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
Vantage Development S.A.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent 11 Sp. z o.o. (vormals: TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o. 2)	Breslau, Polen	100,0
VD Rent 12 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent 13 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent 14 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent 15 Sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD Rent 16 Sp. z o.o. (vormals: VD sp. z o. o., Mieszkania XX sp. k.)	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.,	Breslau, Polen	100,0
VD Rent Poznań 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
VD Serwis sp. z o.o.	Breslau, Polen	100,0
VD sp. z o.o., Wrocław	Breslau, Polen	100,0
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Warschau, Polen	100,0
ROBYG WPB Sp. z o.o.	Warschau, Polen	99,8
ROBYG 28 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	51,0

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Gesellschaften, die nach der Equity Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden</b>		
Biznes Port Sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Popowice Sp. z o.o.	Breslau, Polen	65,0
Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Breslau, Polen	65,0
Affane Sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0
IPD Invest Sp. z o.o.	Breslau, Polen	50,0
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0
Robyg Mój Ursus Sp. z o.o. (formerly:8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Warschau, Polen	50,0
Zaspa Project Sp. z o.o.	Warschau, Polen	50,0

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital TEUR	Jahres- überschuss TEUR
<b>Beteiligungen, nicht-konsolidiert</b>				
Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH <sup>3)</sup>	Hamburg	49,0	434,0	823,0
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L. <sup>4)</sup>	Luxemburg	20,0	-3.349,0	-172,0

1) Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB

2) Befreit nach §264b HGB

3) Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. Dezember 2023

4) Zahlen basieren auf dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Lux GAAP zum 31. Dezember 2023

# 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 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalentwicklung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, die „zusammengefasste nicht-finanzielle Konzernklärung 2024“ des zusammengefassten Lageberichts, den im Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG)“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Vergütungsbericht nach § 162 AktG, die im Abschnitt „Risikomanagement“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene und als ungeprüft gekennzeichnete Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie einzelne weitere als ungeprüft gekennzeichnete Angaben im zusammengefassten Lagebericht 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 vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 die Inhalte der oben genannten Erklärungen und lageberichts-fremden Angaben.

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 Nichtprüfungleistungen 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 2024 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.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der Renditeliegenschaften den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b) Prüferisches Vorgehen

#### **Bewertung der Renditeliegenschaften**

- a) In dem Konzernabschluss der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2024 sind Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) in Höhe von Mio. 5.834,4 ausgewiesen. Die Renditeliegenschaften beinhalten dabei sowohl Bestandsimmobilien als auch Projektentwicklungsimmobilien für den eigenen Bestand und unbebaute Grundstücke. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 75,3 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns. Die gesetzlichen Vertreter der TAG Immobilien AG bewerten die Renditeliegenschaften zum beizulegenden

Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2024 wurde insgesamt ein Verlust aus der Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von Mio. EUR 114,6 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2024. Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch die akkreditierten, externen Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main, sowie Savills sp. z o.o., Warschau/Polen. Die beizulegenden Zeitwerte der Bestandsimmobilien werden dabei nach dem „Discounted Cashflow“-Verfahren, die der Projektentwicklungen mittels Residualwertverfahren und die der unbebauten Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Residualwertverfahren ermittelt. Neben den von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien weitere bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind.

- b) Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der aus der Berechnung resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertungsmodelle war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.
- c) Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Kapiteln „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)“ und zu den damit verbundene Schätzungsunsicherheiten in dem Kapitel „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“ des Konzernanhangs enthalten.
- d) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns in Bezug auf die in Deutschland gelegenen Renditeliegenschaften ein Verständnis über den Prozess zur Bewertung des Immobilienvermögens verschafft sowie das eingerichtete interne Kontrollsystem zur Beurteilung der von dem deutschen externen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte gewürdigt und eine Aufbau- und Funktionsprüfung implementierter prüfungsrelevanter Kontrollen durchgeführt. Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des externen Gutachters kritisch gewürdigt. Hierzu haben wir gemeinsam mit unseren internen Spezialisten für Immobilienbewertungen die Konformität des angewandten Bewertungsverfahrens mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und das Bewertungsmodell methodisch und rechnerisch nachvollzogen sowie für risikoorientiert und zufällig ausgewählte Objekte die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte eingehenden Parameter mit den vertraglichen Grundlagen abgestimmt bzw. – soweit es sich um Annahmen und Schätzungen handelte – diese bezüglich der von den gesetzlichen Vertretern der TAG Immobilien AG angewandten Methoden, Annahmen und Daten, auch anhand von allgemein zugänglichen Marktdaten, hinsichtlich ihrer Angemessenheit beurteilt. Für eine Stichprobe von Immobilien haben wir darüber hinaus sowohl Vor-Ort-Besichtigungen als auch Befragungen der externen Gutachter durchgeführt.
- e) Für die Prüfung der Bewertung der in Polen gelegenen Renditeliegenschaften haben wir Teilbereichsprüfer durch Prüfungsanweisungen instruiert. Deren Arbeiten haben wir unter Beurteilung der Verlässlichkeit der Teilbereichsprüfer sowie durch eine enge Einbindung in die Tätigkeiten und Überwachung von deren Arbeiten

überprüft. Anschließend haben wir die Arbeit unter Würdigung von Vollständigkeit und Angemessenheit, der von dem jeweiligen Teilbereichsprüfer erlangten Prüfungsnachweise genutzt.

- f) Zudem haben wir die Vollständigkeit und Richtigkeit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die EPRA-Berichterstattung,
- die mit der Erklärung nach § 289f HGB zusammengefasste Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- die zusammengefasste nichtfinanzielle Konzernklärung 2024 im zusammengefassten Lagebericht
- den Vergütungsbericht im Abschnitt „Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG)“ des zusammengefassten Lageberichts,
- die im Abschnitt „Risikomanagement“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB bzw. nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts oder als ungeprüft gekennzeichneten Angaben im zusammengefassten Lagebericht,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der mit der Erklärung zur Unternehmensführung zusammengefassten Konzernklärung zur Unternehmensführung ist, sowie für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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 zu 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 Accounting Standards, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 im 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, 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.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen 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 Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

##### **Prüfungsurteil**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert: `af13d845b2fb37846e5626607fc1748b3b64448da30ddfa77f83e7e4416036cc` aufweist, 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 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 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

##### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten 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 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen**

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.

**Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen**

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 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 zum 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 28. Mai 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 5. Juli 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der TAG Immobilien AG, Hamburg, 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 in das Unternehmensregister einzustellenden 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**

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.  
Hamburg, den 24. März 2025

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Annika Deutsch  
Wirtschaftsprüferin

gez. Maximilian Freiherr v. Perger  
Wirtschaftsprüfer“

# PRÜFUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT ÜBER DIE IM ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT ENTHALTENE ZUSAMMENGEFASSTE NICHTFINANZIELLE ERKLÄRUNG

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

## **PRÜFUNGSURTEIL**

Wir haben die im Abschnitt „Zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung 2024“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung der TAG Immobilien AG, Hamburg, zur Erfüllung der §§ 289b bis 289e, 315b und 315c HGB einschließlich der in dieser zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung enthaltenen Angaben zur Erfüllung der Anforderungen nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung waren

- die Vorjahresangaben und
- die Verweise auf Informationen außerhalb des zusammengefassten Lageberichts.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die beigefügte zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den §§ 289b bis 289e, 315b und 315c HGB, den Anforderungen nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist.

Wir geben kein Prüfungsurteil ab zu den oben genannten Bestandteilen der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung“ weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **Hervorhebung eines Sachverhalts – Grundsätze zur Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung**

Ohne unser Prüfungsurteil zu modifizieren, verweisen wir auf die Ausführungen in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung, in denen die Grundsätze zur Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung beschrieben werden. Danach hat die Gesellschaft die Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) in dem in den Abschnitten „Inhaltsverzeichnis“ und „BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung“ der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung angegebenen Umfang nicht angewendet.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung in Übereinstimmung mit den einschlägigen deutschen gesetzlichen und europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung) oder Irrtümern ist. Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung.

#### **Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung**

Die einschlägigen deutschen gesetzlichen und europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Die gesetzlichen Vertreter haben in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe vorgenommen. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher. Auch die Quantifizierung von nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung angegeben wurden, unterliegt inhärenten Unsicherheiten.

Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung.

#### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung**

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den einschlägigen deutschen gesetzlichen und europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung
- angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung.
- identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine



wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.

- würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

### **Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten**

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir:

- die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung beurteilt.
- die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die gesetzlichen Vertreter nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vertreter diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die gesetzlichen Vertreter nicht einholen konnten.
- analytische Prüfungshandlungen bzw. Einzelfallprüfungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung durchgeführt.
- die Darstellung der Informationen in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung gewürdigt.
- den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung gewürdigt.

### **Verwendungsbeschränkung**

Wir erteilen den Vermerk auf Grundlage unserer mit der Gesellschaft geschlossenen Auftragsvereinbarung (einschließlich der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ vom 1. Januar 2024 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.). Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen.

Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Hamburg, den 24. März 2025

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Annika Deutsch  
Wirtschaftsprüferin

gez. Daniel Oehlmann  
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, 24. März 2025

**Claudia Hoyer**  
(COO, Co-CEO)

**Martin Thiel**  
(CFO, Co-CEO)

# FINANZKALENDER 2025 DER TAG

## VERÖFFENTLICHUNGEN / EVENTS

25. März 2025	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2024
15. Mai 2025	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 1. Quartal 2025
16. Mai 2025	Hauptversammlung, Hamburg
11. Juni 2025	Capital Markets Day in Danzig, Polen
12. August 2025	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2025
11. November 2025	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2025

## KONFERENZEN

09. Januar 2025	Barclays European Real Estate Equity & Credit Conference, London
22. Januar 2025	24th German Corporate Conference Kepler Cheuvreux/ UniCredit, Frankfurt
06. Februar 2025	Hamburger Investorentage
01.-02. April 2025	Van Lanschot Kempen European Real Estate Seminar, New York
20. Mai 2025	Bernstein's 20th Annual Pan-European Conference, Nizza
22. Mai 2025	Van Lanschot Kempen 23rd European Real Estate Seminar, Amsterdam
12. Juni 2025	Warburg Highlights Konferenz, Hamburg
25. Juni 2025	BNP Paribas Real Estate Conference, London
16.-18. September 2025	EPRA Konferenz, Stockholm
22.-24. September 2025	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
22.-25. September 2025	Baader Investment Conference, München
19.-20. November 2025	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London
02.-03. Dezember 2025	UBS Global Real Estate CEO/CFO Conference, London



TAG-Firmensitz Hamburg

## KONTAKT

### **TAG Immobilien AG**

#### **Dominique Mann**

Head of Investor & Public Relations

Telefon + 49 40 380 32 - 305

[ir@tag-ag.com](mailto:ir@tag-ag.com)

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Geschäftsbericht 2024 mitunter auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet, sondern stattdessen zum Beispiel das generische Maskulinum verwendet; dabei gelten sämtliche Personenbezeichnungen jeweils gleichermaßen für alle Geschlechter. Die Wahl dieser verkürzten Sprachformen hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertungen.

Der Geschäftsbericht 2024 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Layout: Gunda Schütt Design & Beratung, Hamburg/TAG Immobilien AG