



# ZWISCHEN BERICHT 2021

ZUM 2. QUARTAL

GROWING CASHFLOWS

**TAG**  
Immobilien AG

# KENNZAHLEN

in EUR Mio.

<b>Konzernkennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>01.01-30.06.2021</b>	<b>01.01-30.06.2020</b>
Netto-Ist-Miete	166,0	159,7
EBITDA (bereinigt)	114,2	113,0
Konzernergebnis	324,1	212,8
FFO I pro Aktie in EUR	0,62	0,59
FFO I	91,5	86,5
AFFO pro Aktie in EUR	0,42	0,33
AFFO	61,9	48,6
<b>Kennzahlen der Konzernbilanz</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Bilanzsumme	6.800,7	6.478,0
Eigenkapital	2.879,2	2.681,5
Eigenkapitalquote in %	42,3	41,4
EPRA Net Tangible Asset (NTA, voll verwässert) je Aktie in EUR	23,69	21,95
LTV in %	44,1	45,1
<b>Portfoliodaten</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Einheiten Deutschland	88.319	88.313
Einheiten Polen (vertraglich gesicherte Pipeline)	11.922	8.742
Immobilienvolumen	6.365,4	5.834,3
Leerstand in % (gesamt)	6,1	5,6
Leerstand in % (Wohneinheiten)	5,8	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,6	1,4
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,6	1,5
<b>Mitarbeiter*innen</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Anzahl der Mitarbeiter*innen Deutschland und Polen	1.377	1.354
<b>Kapitalmarktdaten</b>		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2021 in EUR Mio.		3.920,3
Grundkapital zum 30.06.2021 in EUR		146.498.765
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien zum 30.06.2021 (ausgegeben)		146.498.765
Anzahl der Aktien zum 30.06.2021 (ausstehend, ohne eigene Aktien)		146.379.501
Free Float in % (ohne eigene Aktien)		99,92%
Index		MDAX/EPRA

# INHALT

## INHALT

Kennzahlen	02
Konzernzwischenlagebericht	04
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzerngesamtergebnisrechnung	33
Konzernkapitalflussrechnung	34
Konzerneigenkapitalentwicklung	36
Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben	38
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	48
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	49
TAG-Finanzkalender / Kontakt	50

# LAGE BERICHT

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN SECHS MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2021

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### Überblick und Konzernstrategie

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz als „TAG“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist ein auf den Wohnimmobiliensektor konzentriertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg. Die Immobilien der TAG und ihrer Tochtergesellschaften verteilen sich auf verschiedene Regionen Nord- und Ostdeutschlands und Nordrhein-Westfalens sowie, seit dem Geschäftsjahr 2020, zusätzlich auch auf Polen. Insgesamt bewirtschaftete die TAG zum 30. Juni 2021 rund 88.300 (31. Dezember 2020: rund 88.300) Wohnungen in Deutschland und verfügte über eine vertraglich gesicherte Projektpipeline in Polen zum Bau von rund 12.000 Einheiten. (31. Dezember 2020: rund 8.700 Einheiten), wovon rund 8.200 Einheiten (31. Dezember 2020: rund 5.700 Einheiten) zur langfristigen Bestandshaltung vorgesehen sind.

Die Aktien der TAG sind im MDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2021 EUR 3,9 Mrd. (31. Dezember 2020: EUR 3,8 Mrd.).

Das Geschäftsmodell der TAG besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch eigene Mitarbeiter\*innen wahrgenommen. Darüber hinaus werden Hausmeisterdienstleistungen und Handwerkeraktivitäten für den eigenen Bestand erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Mit der konzern eigenen 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 konzern eigenen 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 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.

Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen genutzt, um die dabei realisierte Wertsteigerung und Liquidität wieder in neue Portfolios mit höheren Renditen zu investieren. Mit dieser Strategie des „Kapital-Recyclings“ reagiert die TAG auf den intensiven Wettbewerb um deutsche Wohnimmobilien und fokussiert sich dabei auf die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie. Ein Wachstum in absoluten Größenordnungen steht nicht im Vordergrund der Unternehmensstrategie. Ziel ist es vielmehr, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mieter\*innen preisgünstigen Wohnraum und Investor\*innen wachsende Cashflows durch attraktive Dividenden zu bieten. Im Geschäftsjahr 2020 hat die TAG ihr Portfolio regional nach Polen erweitert. Die Vantage Development S.A. („Vantage“), ein Immobilienentwickler mit Sitz und Schwerpunkt der Tätigkeit in Breslau (Wroclaw), ist hier die Plattform für die weitere Entwicklung, die künftig auf den Aufbau eines eigenen Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet ist und daneben aktuell auch den weiteren Abverkauf von bereits geplanten und neu zu errichtenden Einheiten umfasst.

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

Das mittelfristige Wachstumsziel der TAG, d. h. für einen Zeitraum innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre, sieht den Aufbau eines Bestandes von ca. 8.000–10.000 Wohneinheiten in Polen vor. Dabei liegt der Investitionsschwerpunkt auf Neubauwohnungen in Großstädten mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

## Nachhaltige Unternehmensentwicklung

Nachhaltigkeitsthemen verändern den Blick auf Unternehmen und deren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Auch zukünftig wird unsere Verantwortung im Hinblick auf Klimaschutz, den Umgang mit Ressourcen und soziale Verpflichtung noch weiter an Bedeutung gewinnen. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie haben wir sukzessive weiter ausgebaut und intensiver verankert. Dadurch konnten Nachhaltigkeitsaspekte noch stärker in die Geschäftstätigkeiten integriert und das Bewusstsein dafür gestärkt werden. Wir beziehen alle ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen unseres Handelns entlang der gesamten Wertschöpfungskette in unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit ein. Denn eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ist für uns ein ganzheitliches Konzept mit Synergieeffekten zwischen den verschiedenen Nachhaltigkeitsebenen: Mit wirtschaftlicher Stabilität und dauerhaften Erträgen schaffen wir nach unserer Auffassung die Voraussetzungen für soziales und ökologisches Engagement und unsere sozialen und ökologischen Maßnahmen wirken sich wiederum positiv auf den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der TAG aus.

Unsere jährliche Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit wird für das jeweilige Geschäftsjahr in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht dargestellt und veröffentlicht (abrufbar unter [www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com) im Bereich „Investor Relations/ Finanzberichte/Nachhaltigkeitsberichte“), der sich an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert. So können wir unsere Ergebnisse und Ziele über eine Zeitachse vergleichen und die Entwicklung nach objektiven Kriterien prüfen und präsentieren.

Unsere nachhaltige Unternehmensentwicklung sehen wir durch die Auszeichnungen von Rating-Agenturen bestätigt. In dem am 6. August 2021 veröffentlichten Report von Sustainalytics, einem der führenden Unternehmen für Marktforschung, Ratings und Daten zu ESG-Themen (Environment, Social, Governance), belegt die TAG Platz 27 von insgesamt 1000 analysierten Immobilienunternehmen weltweit. Damit liegt sie zu diesem Zeitpunkt unter den TOP 3% aller Unternehmen in diesem Sektor. Bei weiteren renommierten ESG-Rating-Agenturen konnte sich die TAG im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter verbessern. Wir stehen fortlaufend in einem aktiven Prozess, um erzielte Erfolge in einem zunehmend sichtbaren, positiven Ranking für das Unternehmen abbilden zu können.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die wirtschaftlichen Aktivitäten haben mit dem Ende des Lockdowns und fortschreitenden Impfungen zum Sommer hin wieder im positiven Sinne Fahrt aufgenommen. Die günstigen Aussichten spiegeln sich auch in den laut ifo Institut seit Monaten erheblich verbesserten Geschäftserwartungen der deutschen Unternehmen wider. Mit bis zu 104 Punkten verzeichnet der ifo Geschäftsklima-Index den höchsten Wert der letzten zehn Jahre. CBRE rechnet damit, dass die gesamte Wirtschaftsleistung ihr Vorkrisenniveau bereits im dritten Quartal 2021 wieder erreichen wird.

Lag die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im vergangenen Jahr noch bei -4,8%, soll es gemäß der aktuellen ifo-Konjunkturprognose vom 16. Juni 2021 im Jahr 2021 voraussichtlich um insgesamt 3,3% und in 2022 um 4,3% zulegen. Für diesen Prognoseverlauf wird unterstellt, dass die bestehenden wirtschaftlichen Beschränkungen, die sich aus den Infektionsschutzmaßnahmen ergeben, bis zum Ende des dritten Quartals 2021 aufgehoben werden.

Auch auf dem Arbeitsmarkt stehen laut ifo-Konjunkturprognose sowie CBRE-Marktausblick die Zeichen auf Erholung. Die Unternehmen stellen wieder mehr Menschen ein und auch im Dienstleistungssektor sowie im Handel legen die Betriebe ihre Zurückhaltung ab und neue Stellen werden geschaffen. Als Folge der fortschreitenden Öffnungen in vielen Wirtschaftsbereichen werden die Arbeitslosigkeit und die Kurzarbeit weiter abgebaut werden. Die Arbeitslosenquote beträgt laut ifo Institut voraussichtlich 5,8% im Durchschnitt des Jahres 2021 und 5,2% im Jahr 2022. Die Arbeitslosenquote zum Ende der Berichtsperiode lag gemäß Angaben der Bundesagentur für Arbeit zum 30.6.2021 bei 5,7%.

CBRE schätzt angesichts der Erholung und der gesamtwirtschaftlichen Situation in der Eurozone auch die Geldpolitik der EZB mindestens für die nächsten zwölf Monate, wenn nicht sogar wesentlich länger, als „ultra akkommodierend ausgerichtet“ ein. Entsprechend wird nicht davon ausgegangen, dass die kurzfristigen Zinssätze vor 2023 steigen werden. Ifo Einschätzungen zufolge wird der Anstieg der Verbraucherpreise 2021 bei durchschnittlich 2,6% und die Kerninflationsrate bei 2,1% liegen. Dieser Preisschub sollte demnach aber nur temporär sein und im Laufe des kommenden Jahres sollten sich die Verbraucherpreise wieder moderater entwickeln und im Jahresdurchschnitt bei 1,9% liegen.

Die Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt bleibt anhaltend hoch und zusammen mit der Erholung des Arbeitsmarktes dürften dem Wohnungsbau in Verbindung mit einem weiterhin günstigen Zinsumfeld und dem Auflösen von Pandemie-Ersparnissen für Immobilieninvestitionen einen neuen Schub verleihen. Die für das laufende Jahr aufgestockten staatlichen Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur, Kinderbetreuung und Schulen sorgen dabei für einen weiteren kräftigen Anstoß im Segment Bau und Immobilienwirtschaft. Negativ wirken auf der Angebotsseite jedoch die derzeit festzustellenden deutlichen Baukostensteigerungen, insbesondere bei Materialien, sowie die weiterhin bestehenden Kapazitätsengpässe bei Bauunternehmen.

### Gesamtwirtschaftliche Lage in Polen

Auch in Polen entwickelt sich das Wirtschaftswachstum positiv. In ihrer Frühjahrsprognose korrigierte die Europäische Kommission die Aussichten entsprechend nach oben. Neben rückläufigen Inzidenzen erholen sich die Unternehmen schneller als erwartet und es kommen positive Signale aus der Wirtschaft. Demnach blicken Analysten optimistisch ins 2. Halbjahr 2021.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Polen soll 2021, anstatt wie bisher angenommen um 3,1%, real um 4% steigen. Grund dafür sind steigende Investitionen. Maßgeblich sind laut Germany Trade and Invest-Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing mbH in diesem Zusammenhang die neuen Mittel aus dem mehrjährigen Finanzrahmen 2021–2027 der Europäischen Union (EU) sowie aus dem Wiederaufbaufonds der EU. Insgesamt rund 160 Milliarden Euro erhält Polen voraussichtlich ab 2022. Diese Gelder sollen auch private Investitionen anregen. Polens Wirtschaft könnte damit dank der steigenden Nachfrage und den guten Exportzahlen die Verluste aus 2020 schon bald wieder aufholen.

### **Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft**

Am deutschen Immobilienmarkt stehen die Zeichen, mit einer leichten zeitlichen Verzögerung im Vergleich zur allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, ebenfalls auf Erholung. Trotz des Pandemie-Umfelds entwickeln sich die insbesondere deutschen Wohn-Investmentmärkte weiterhin sehr positiv und das Interesse seitens der Investor\*innen ist ungebrochen groß. Deutsche Wohnimmobilien bleiben sehr attraktiv, da die Mieten trotz Pandemie weiter steigen werden. Aus Investorensicht rücken insbesondere die Metropolränder in den Anlagefokus, da die in der Pandemie deutlich gestiegene Nachfrage nach diesen Lagen auf Nutzer- sowie Anlegerseite zu höheren Preisen führt und sich gegenüber den innerstädtischen Bereichen höhere Renditen erzielen lassen. Auch das anhaltende Interesse an Core- und Core-Plus-Investments wird nur noch durch das limitierte Angebot aufgehalten.

Auf dem Investmentmarkt verzeichnet die Statistik laut JLL zum Ende des Halbjahres ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 34,1 Mrd., gleichbedeutend mit einem Minus von 20% gegenüber 2020, zum Ende des ersten Quartals war noch ein Minus von über 40% zu verzeichnen. Laut CBRE wurden im ersten Halbjahr 2021 am deutschen Immobilienmarkt rund EUR 33,2 Mrd. investiert und somit 22% weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei sei insbesondere das zweite Quartal mit EUR 17,8 Mrd. stärker (+15%) gewesen als das erste und deutlich dynamischer als das zweite Quartal 2020 (+27%).

Laut BNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarktbericht Deutschland wurden in den ersten sechs Monaten bundesweit knapp EUR 9,9 Mrd. in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Im zweiten Quartal 2021 wurde mit knapp EUR 3,5 Mrd. sogar das beste Q2-Transaktionsvolumen der letzten sechs Jahre erzielt. Insgesamt wurden bislang 17 Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich registriert. Ein Indiz für das unverändert lebhaftes Marktgeschehen ist auch die Anzahl der erfassten Deals, die erneut im Bereich von 200 Transaktionen liegt.

Beteiligt sind führend Spezialfonds mit einem Umsatzanteil von 27%, gefolgt von Pensionskassen mit 15,5%. Außerdem die öffentliche Hand, überwiegend durch ihre Wohnungsgesellschaften, sowie Immobilien-AGs und Investment Manager mit 9% und 10%. Auch der Anteil ausländischer Käufer\*innen fällt mit rund 24% hoch aus. Das Gleichgewicht der unterschiedlichen Anleger unterstreicht das Vertrauen in deutsche Wohnungsbestände mit stabilen und sicheren Cashflows.

Dennoch bleibt eine gewisse Zurückhaltung und die Herausforderung, kurzfristige Erholungseffekte mit Auswirkungen auf Zinsen und Inflation in den mittelfristigen Kontext zu setzen, bestehen. Das Marktumfeld wird aber auch in absehbarer Zeit attraktiv bleiben, denn die Zinsen sind zwar leicht gestiegen, signifikante Steigerungsraten, die eine Investition nicht mehr darstellbar machen würden, werden aber laut JLL zumindest bis 2023 nicht erwartet. Der Abstand von Immobilienrenditen zu Renditen deutscher Staatsanleihen bleibt unverändert hoch.

Für die zweite Jahreshälfte ist von entsprechend hohen Umsätzen auf dem Immobilien-Investmentmarkt und damit vereinzelt auch sinkenden Renditen, auszugehen. Im Fall einer Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE im zweiten Halbjahr 2021 zeichnet sich ein neuer, einmaliger Rekordumsatz ab. Zusammen mit dem gewerblichen Investmentvolumen besteht damit eine Chance, dass in diesem Jahr sogar erstmals die Grenze von EUR 100 Mrd. übertroffen werden könnte.

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

Historisch bedingt liegt der Großteil des Wohnungsbestands zwar noch in der Hand von privaten Eigentümer\*innen, demgegenüber steht allerdings eine voranschreitende Urbanisierung und eine wachsende Nachfrage nach modernem Wohnen bei schätzungsweise rund 1,5 Millionen fehlenden Wohnungen in polnischen Großstädten.

Laut Wüest Partner Deutschland wird die starke Nachfrage nach Wohnraum durch die steigenden Einwohnerzahlen, die geringere Arbeitslosenquote, die stabile Inflationsrate und steigende Löhne (Anstieg zwischen 2010 und 2018 um rund 42%) angetrieben. In die polnischen Großstädte zieht es insbesondere immer mehr Menschen, die in Büros und Shared Service Centern arbeiten. Universitäten und Hochschulen ziehen vor allem junge Menschen an. Zudem entwickelt sich derzeit durch erste Investitionstätigkeiten institutioneller Anleger\*innen in den Wohnungsneubau ein professioneller Vermietungsmarkt. Das gilt insbesondere für die Metropole Warschau und die Großstädte Breslau, Dreistadt, Krakau, Lodz und Posen. Im Schnitt haben sich die Mietpreise dieser Städte um rund ein Viertel seit 2014 erhöht. Der anhaltenden Urbanisierung und steigenden Nachfrage steht ein knappes Angebot an Bauland gegenüber, was die Attraktivität von modernen Neubaumietwohnungen in den polnischen Ballungszentren weiter steigen lässt.

Der polnische Wohnimmobilienmarkt bietet in Anbetracht der in Relation zu anderen europäischen Ländern niedrigeren Baukosten sowie vor dem Hintergrund des großen Nachfrageüberhangs attraktive Investmentchancen. Dies gilt ebenso für den Mietwohnungsmarkt. Gegenüber Ländern in Westeuropa können auf dem Mietwohnungsmarkt weit höhere Mietrenditen erwirtschaftet werden (Pressemitteilung Ruecker Consult).

Laut JLL Residential Market Report Q1 2021 wurden im ersten Quartal 2021 in den Primärmetropolen Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen und Lodz rund 19.500 Einheiten verkauft. Im Vergleich zum ersten Quartal 2020 entspricht dies einem Anstieg um 40% und im Vorjahresvergleich einem Anstieg um 3%. Den größten durchschnittlichen Preisanstieg im Vergleich zum Vorquartal erreicht Breslau mit 9%. Im Jahresvergleich steigen die Preise von 3% in Posen und Lodz auf bis zu 8% in Krakau. Es wird mit einer anhaltend hohen Nachfrage und weiteren Preissteigerungen gerechnet.

Das gesamte Investitionsvolumen im ersten Quartal in Polen lag in 2021 laut Cushman & Wakefield 10% über dem fünfjährigen Durchschnitt der ersten Quartale von 1,25 Mrd. EUR.

## Entwicklung des Immobilienportfolios der TAG

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

Covid-19 bleibt für uns alle eine besondere Herausforderung mit Auswirkungen nicht nur auf die Gesundheit vieler Menschen, sondern auch mit Folgen für die Wirtschaft und für uns als Wohnimmobilienunternehmen.

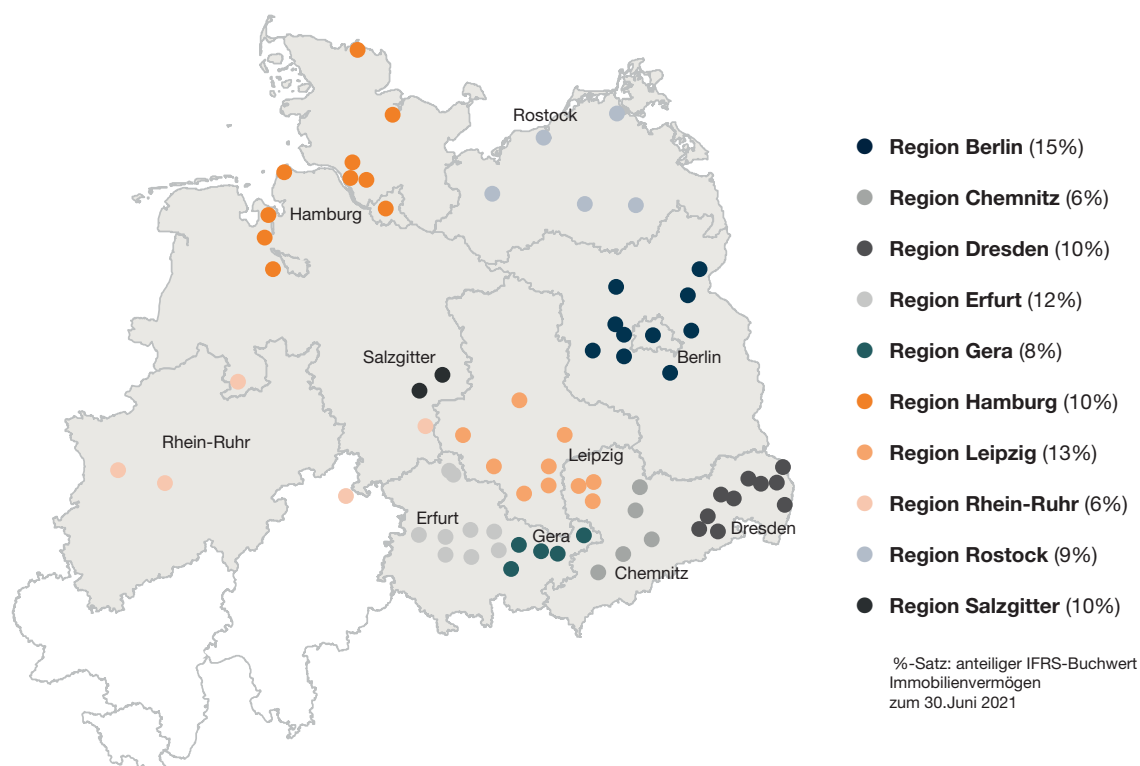
Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wir sind uns der besonderen Verantwortung, die wir als großes Wohnungsunternehmen in dieser Zeit tragen, bewusst und wissen, dass unser Handeln Einfluss auf Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft hat. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum war schon immer unser Kerngeschäft. Insofern ist Nachhaltigkeit traditionell in unserem unternehmerischen Handeln verankert und wir beobachten die aktuellen Entwicklungen ständig, um unser Handeln entsprechend anpassen zu können. Im Kern geht es dabei um den Schutz der Mieter\*innen und Mitarbeiter\*innen. Wir haben unser Gesprächsangebot mit aufgrund von coronabedingten Einnahmeausfällen in Zahlungsschwierigkeiten gekommenen Mieter\*innen verstärkt. Unsere Teams im Forderungsmanagement verstehen sich seit jeher als Schuldnerberater mit dem Ziel, dass Mietschuldner\*innen weiter in ihren Wohnungen wohnen können. Sie bieten auch in dieser Zeit Ratenzahlungen und Stundungsvereinbarungen an und helfen bei der Beantragung von staatlichen Zuschüssen weiter. Besonders bewegt uns, dass gerade Menschen, die ohnehin sehr bedürftig sind, am meisten leiden. Daher stehen wir im Kontakt zu verschiedenen Hilfsorganisationen und leisten unbürokratisch zusätzliche Hilfen. Zum Schutz unserer Mitarbeiter\*innen haben wir die Möglichkeiten zum flexiblen Arbeiten, auch außerhalb des Büros, deutlich erhöht und informieren über unser firmeninternes Intranet über Hygiene- und Schutzmaßnahmen.

Die andauernde Covid-19 Pandemie wirkt sich im operativen Bereich insbesondere in der Form aus, dass Besichtigungstermine nicht wie geplant stattfinden können und es zu weniger Neuvermietungen kommt. Wenngleich diese Auswirkungen die geplante Reduzierung des Leerstands und damit auch die Mieterlöse im Grundsatz negativ beeinflussen, konnten wir insgesamt im ersten Halbjahr 2021, wie bereits im Jahr 2020, keine wesentlichen Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf feststellen. Hinsichtlich der Werthaltigkeit von Forderungen – und damit im Zusammenhang stehend – dem Ausfall von Forderungen, Wertberichtigungen oder Mietkonzessionen, ergaben sich beispielsweise keine für unser Geschäft wesentlichen Effekte. Soweit Auswirkungen für die Berichterstattung relevant sind, gehen wir in den jeweiligen Kapiteln gesondert darauf ein.



## Überblick über das Portfolio

Das Immobilienportfolio der TAG umfasst in Deutschland zum Ende des ersten Halbjahres 2021 rund 88.300 Wohnungen. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung von attraktivem und gleichzeitig günstigem Wohnraum unter genauer Wahrnehmung der sozialen Verantwortung für die Mieter\*innen. Die regionalen Schwerpunkte liegen vor allem im Norden und Osten des Landes und verteilen sich wie folgt:



Portfoliodaten	30.06.2021	31.12.2020
Einheiten	88.319	88.313
Fläche in m <sup>2</sup>	5.302.946	5.302.495
Immobilienvolumen in EUR Mio.*	6.149,0	5.834,3
Annualisierte Netto-Ist-Miete p.a. in EUR Mio. (gesamt)	334,2	334,2
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (gesamt)	5,60	5,57
Netto-Ist-Miete in EUR je m <sup>2</sup> (Wohneinheiten)**	5,50	5,48
Leerstand in % (gesamt)	6,1	5,6
Leerstandsquote in % (Wohneinheiten)**	5,8	4,5
I-f-I Mietwachstum in %	1,6	1,4
I-f-I Mietwachstum in % (inkl. Leerstandsabbau)	1,6	1,5

\* EUR 6.365,4 Mio. Immobilienvolumen gesamt (davon entfallen EUR 216,4 Mio. auf Immobilien in Polen)

\*\* ohne Akquisitionen

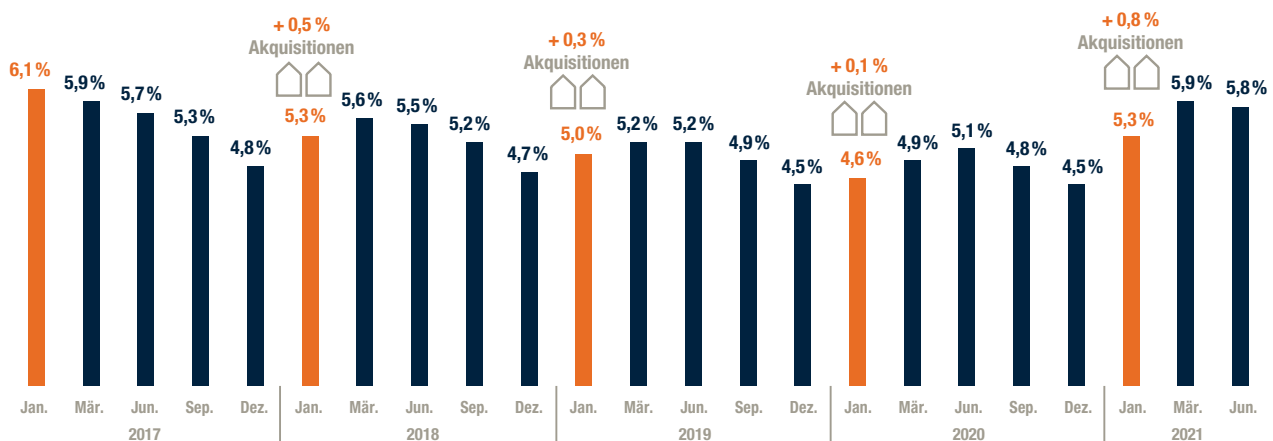
### An- und Verkäufe im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021 erfolgten keine Portfolioankäufe.

Für das deutsche Portfolio wurden von Januar bis Juni 2021 Verkaufsverträge für insgesamt 273 Wohnungen beurkundet. Der Verkaufspreis bzw. Nettoliquiditätszufluss lag bei EUR 11,3 Mio. bzw. EUR 11,1 Mio. und dem 17,7-Fachen der jährlichen Netto-Ist-Miete. Der durchschnittliche Leerstand dieser Wohnungen, die überwiegend sog. „non-core assets“ beinhalteten, lag bei 33%. Aus den Verkäufen werden in Summe Buchgewinne von EUR 1,1 Mio. erwartet.

### Leerstandsentwicklung

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Leerstandsquote in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2017 und im ersten Halbjahr 2021:



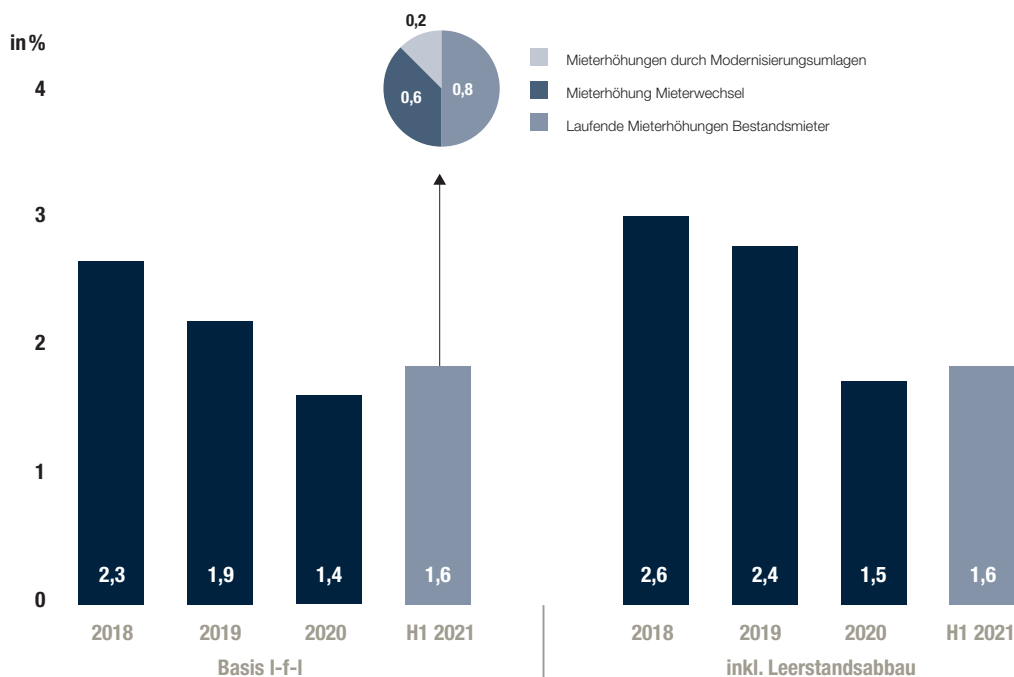
Im Wesentlichen infolge der Integration von Akquisitionen aus dem Vorjahr, aufgrund laufender Modernisierungsprogramme zum Leerstandsabbau sowie des Umstandes, dass wegen der Covid-19 Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns weniger Besichtigungstermine und damit auch weniger Vermietungen stattfinden konnten, war im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021 ein Anstieg des Leerstands festzustellen, der sich jedoch im zweiten Quartal 2021 stabilisiert bzw. bereits wieder auf 5,8% verringert hat. Für das zweite Halbjahr 2021 wird mit einer anhaltenden Reduktion des Leerstands gerechnet. Vor diesem Hintergrund wird auch an der Prognose für das Gesamtjahr 2021, die einen Abbau des Leerstands auf 4,8% bis 5,0% bis zum Jahresende vorsieht, weiterhin festgehalten.

### Mietwachstum

Das Mietwachstum in den Wohneinheiten des Konzerns betrug auf like-for-like-Basis (das heißt ohne die Akquisitionen und Verkäufe der letzten zwölf Monate) 1,6% nach 1,4% p.a. zum Jahresende 2020. Dieses Mietwachstum von 1,6% setzte sich dabei aus laufenden Mieterhöhungen für Bestandsmieter (0,8% nach 0,6% zum Vorjahresende), Mieterhöhungen im Rahmen eines Mieterwechsels (0,6% nach 0,6% zum Vorjahresende) und aus Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen (0,2% nach ebenfalls 0,2% zum Vorjahresende) zusammen.

Inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau betrug das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis 1,6% p.a. (1,5% im Geschäftsjahr 2020). Die für das vollständige Geschäftsjahr 2021 abgegebene Prognose für das gesamte Mietwachstum auf like-for-like-Basis von 1,5% bis 2,0% bleibt weiter bestehen.

Die Entwicklung des Mietwachstums in den Wohneinheiten des Konzerns in Deutschland in den Geschäftsjahren seit 2018 und zum Ende des zweiten Quartals 2021 stellt sich damit wie folgt dar:



Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios blieb in den ersten sechs Monaten 2021 mit EUR 5,50 je m<sup>2</sup> auf dem Niveau zum Ende des Geschäftsjahres 2020 (5,48 je m<sup>2</sup>). Neuvermietungen erfolgten zu durchschnittlich EUR 5,76 je m<sup>2</sup> nach EUR 5,77 je m<sup>2</sup> im Vorjahr.

### Portfolio im Detail nach Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt weitere Details zum deutschen Immobilienportfolio der TAG unterteilt nach den einzelnen Regionen zum 30. Juni 2021:

Region	Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>	IFRS Buchwert 30.06.2021 in EUR Mio.	Ist-Rendite in %	Leerstand 30.06.2021 in %	Leerstand Dez. 2020 in %	Netto-Ist-Miete in EUR /m <sup>2</sup>	Neuvermietungs-miete in EUR /m <sup>2</sup>	I-f-I Miet-wachstum (y-o-y) in %	I-f-I Miet-wachstum ge-samt** (y-o-y) in %	In-stand-haltungs-aufwand in EUR /m <sup>2</sup>	Capex in EUR /m <sup>2</sup>
Berlin	10.417	603.656	917.863	4,5	3,8	3,9	5,95	6,41	3,0	3,8	2,86	5,08
Chemnitz	7.889	462.051	392.397	6,5	7,9	6,9	5,00	5,08	1,4	2,2	4,49	6,57
Dresden	6.129	396.421	606.511	4,5	2,1	1,9	5,92	6,25	1,4	2,0	1,65	4,18
Erfurt	11.045	620.800	755.853	5,1	2,4	2,5	5,34	5,64	1,6	2,2	3,22	5,07
Gera	9.462	549.155	455.333	6,9	7,3	6,5	5,12	5,44	1,0	0,6	2,34	3,44
Hamburg	6.969	428.871	631.637	4,6	4,3	3,7	5,93	6,31	2,4	2,2	4,22	5,55
Leipzig	13.276	773.084	790.603	5,6	10,3	6,0	5,29	5,53	1,2	1,6	3,61	7,29
Rhein-Ruhr	4.182	265.981	374.166	4,7	2,1	1,6	5,61	5,88	1,3	1,8	6,57	4,01
Rostock	8.324	466.014	550.290	5,3	7,4	4,4	5,60	5,91	1,3	-0,1	6,15	11,62
Salzgitter	9.179	563.065	579.089	5,9	6,5	5,6	5,45	5,61	0,8	-0,3	3,27	4,04
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>86.872</b>	<b>5.129.097</b>	<b>6.053.742</b>	<b>5,3</b>	<b>5,8</b>	<b>4,5</b>	<b>5,50</b>	<b>5,76</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>3,67</b>	<b>5,76</b>
Akquisi-tionen	164	9.689	4.500	8,2	24,4	21,6	4,18	–	–	–	–	–
Gewerbe-einheiten (innerhalb Portfolio Wohnen)	1.131	144.310	–	–	16,0	16,1	8,44	–	–	–	–	–
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>88.167</b>	<b>5.283.096</b>	<b>6.058.242</b>	<b>5,5</b>	<b>6,1</b>	<b>5,6</b>	<b>5,57</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Sonstige*	152	19.850	90.778	4,2	6,1	6,3	11,67	–	–	–	–	–
<b>Gesamt-portfolio</b>	<b>88.319</b>	<b>5.302.946</b>	<b>6.149.020</b>	<b>5,5</b>	<b>6,1</b>	<b>5,6</b>	<b>5,60</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

\* beinhaltet Gewerbeimmobilien und Serviced Apartments. Der IFRS-Buchwert beinhaltet Projektentwicklungen von EUR 28,6 Mio.

\*\* inkl. Effekten aus Leerstandsveränderungen

### **Entwicklung der Geschäftstätigkeit in Polen**

Die Umsätze aus Immobilienverkäufen in Polen beliefen sich, auf Basis eines durchschnittlichen Wechselkurses des polnischen Zloty (PLN) zum Euro im ersten Halbjahr 2021 von 4,5374:1 (Vorjahr: 4,4120:1), auf EUR 40,8 Mio. nach EUR 15,8 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Insgesamt wurden im H1 2021 Verkäufe von 267 (Vorjahreszeitraum: 266) Wohnungen beurkundet und 390 (Vorjahreszeitraum: 155) Wohnungen an die Käufer\*innen übergeben. Diese Übergeben führten zu den zuvor genannten Umsatzerlösen.

Zum 30. Juni 2021 umfasst die vertraglich gesicherte Pipeline zum Bau von Wohnungen insgesamt 11.922 (30. Juni 2020: 5.800) Einheiten, davon 6.926 (30. Juni 2020: 4.485) Einheiten in Breslau, 2.488 (30. Juni 2020: 1.074) Einheiten in Posen, 1.072 (30. Juni 2020: 240) Einheiten in Lodz und 1.436 (30. Juni 2020: 0) Einheiten in Danzig. Mit dem im zweiten Quartal 2021 erfolgten Grundstücksankauf in Danzig verfügt die TAG nunmehr über insgesamt vier Standorte in Polen.

Nach den derzeitigen Planungen sind von den insgesamt geplanten 11.922 Wohnungen 3.692 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen, 8.230 sollen nach Fertigstellung vermietet werden und bilden somit die Basis für die rund 8.000 bis 10.000 Wohnungen, die innerhalb eines Zeitraums bis Ende 2025 in Polen als Vermietungsbestand aufgebaut werden sollen. Erste Mieteinnahmen werden in Polen mit Fertigstellung der ersten Vermietungsprojekte seit Juni 2021 erzielt, zum 30. Juni 2021 waren wie geplant 109 Wohnungen in der Vermietung. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 soll sich der Bestand an vermietbaren Wohnungen auf 444 Einheiten erhöhen.

### **Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2021**

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde das Immobilienportfolio der TAG auch zum 30. Juni 2021 durch CBRE als unabhängigen Sachverständigen vollständig bewertet. Neben dieser Bewertung erfolgt eine weitere vollständige Bewertung zum 31. Dezember 2021.

Der gesamte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2021 ausgewiesene Bewertungsgewinn von EUR 310,4 Mio. entfällt mit EUR 305,6 Mio. auf Immobilien in Deutschland. Für das sich im Aufbau befindliche Immobilienportfolio in Polen betrug das Bewertungsergebnis EUR 4,8 Mio.

Der zum 30. Juni 2021 für das deutsche Portfolio ausgewiesene Bewertungsgewinn von EUR 305,6 Mio. liegt deutlich über dem Bewertungsgewinn von EUR 153,0 Mio. in der letzten (halbjährlichen) Neubewertung für die Zeit vom 30. Juni bis 31. Dezember 2020 und ist sowohl auf die aus Sicht des Vorstands gute operative Entwicklung (Effekt von EUR 33,3 Mio.) als auch auf die sog. yield compression zurückzuführen, d. h. gesunkene Kapitalisierungszinssätze durch geringere Renditeanforderungen von potenzieller Erwerber\*innen (Effekt von EUR 272,3 Mio.).



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

Region (in EUR Mio.)	30.06.2021 Verkehrswert IFRS	30.06.2021 Verkehrswert EUR/m <sup>2</sup>	30.6.2021 Bewertungsmultiplikator	Bewertungsgewinn/-verlust	Operative Performance/weitere Marktentwicklungen	Anteil Yield Compression	31.12.2020 Verkehrswert (IFRS)	31.12.2020 Verkehrswert (EUR/m <sup>2</sup> )	31.12.2020 Bewertungsmultiplikator
Berlin	917,9	1.451,6	21,1	64,0	19,8	44,2	851,3	1.355,6	20,1
Chemnitz	392,4	827,7	15,0	7,8	1,0	6,8	367,2	814,6	14,6
Dresden	606,5	1.482,6	21,2	27,8	4,6	23,2	575,2	1.416,7	20,3
Erfurt	755,9	1.173,9	18,3	32,4	3,9	28,5	706,4	1.121,7	17,6
Gera	455,3	792,1	14,0	9,4	0,5	8,9	444,7	772,5	13,6
Hamburg	631,6	1.440,6	20,7	45,9	5,7	40,1	588,5	1.331,3	19,2
Leipzig	790,6	1.008,3	17,5	45,3	0,7	44,7	611,0	1.018,5	16,6
Rhein-Ruhr	374,2	1.351,4	20,1	26,8	1,2	25,6	346,5	1.249,3	18,7
Rostock	550,3	1.158,0	18,4	33,0	1,2	31,8	504,9	1.102,8	17,1
Salzgitter	579,1	1.025,6	16,5	13,7	-4,5	18,2	563,1	997,3	16,0
<b>Wohn-einheiten</b>	<b>6.053,7</b>	<b>1.148,0</b>	<b>18,3</b>	<b>306,1</b>	<b>34,1</b>	<b>272,1</b>	<b>5.558,8</b>	<b>1.104,7</b>	<b>17,4</b>
Akquisitionen	4,5	464,4	11,9	-0,3	0,0	-0,3	188,2	751,7	15,9
<b>Zwischen-summe Portfolio Wohnen</b>	<b>6.058,2</b>	<b>1.146,7</b>	<b>18,3</b>	<b>305,8</b>	<b>34,1</b>	<b>271,8</b>	<b>5.747,0</b>	<b>1.088,0</b>	<b>17,4</b>
Sonstige*	90,8	3.130,3	23,8	-0,3	-0,8	0,5	87,3	3.094,6**	21,0**
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>6.149,0</b>	<b>1.154,1</b>	<b>18,3</b>	<b>305,6</b>	<b>33,3</b>	<b>272,3</b>	<b>5.834,3</b>	<b>1.095,6**</b>	<b>17,4**</b>

\* inkl. Buchwert Projektentwicklungen von EUR 28,6 Mio.

\*\* exkl. Projektentwicklungen

Der Bewertungsfaktor des deutschen Portfolios (als Relation des IFRS-Buchwerts zur Netto-Ist-Miete) ist von 17,4 zum Jahresende 2020 auf 18,3 zum 30. Juni 2021 gestiegen. Dies entspricht einer Bruttoanfangsverzinsung von 5,5% nach 5,7% zum 31. Dezember 2020.

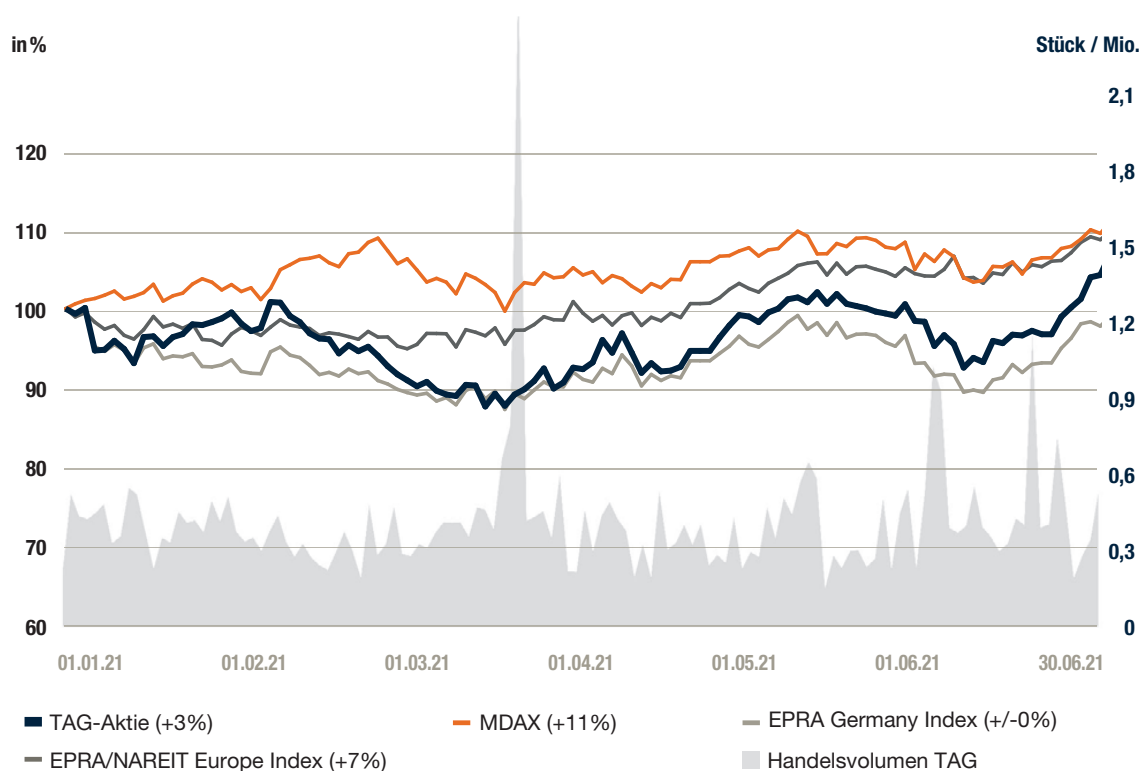
## TAG-Aktie und Kapitalmarkt

### Kursentwicklung

Der Kursverlauf der TAG-Aktie war im ersten Halbjahr 2021 unverändert positiv. Ausgehend von einem Schlusskurs zum Jahresende 2020 mit EUR 25,90 notierte die im MDAX gelistete Aktie am 30. Juni 2021 in der Schlussauktion mit EUR 26,76 (+3%). Die Höchstnotierung lag Mitte Juni bei EUR 27,82, der Tiefstkurs Anfang März bei EUR 23,28 (03.03.2021).

Berücksichtigt man die im Mai 2021 an die Aktionäre ausgezahlte Dividende von EUR 0,88 je Aktie, ergibt sich für das erste Halbjahr 2021 eine Gesamtperformance der TAG-Aktie von +7%. Als Vergleich verzeichnete der EPRA-Index, der sich aus verschiedenen, an internationalen Börsen notierten europäischen Immobiliengesellschaften zusammensetzt, im ersten Halbjahr 2021 einen Anstieg um ebenfalls 7%.

Auf nationaler Ebene stieg der MDAX-Index um 11%, der EPRA Germany, der als Index die wesentlichen deutschen Immobilienwerte umfasst, konnte verglichen mit seinem Ausgangskurs am 31.12.2020 keinen Wertanstieg zum 30.06.2021 aufzeigen, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht:

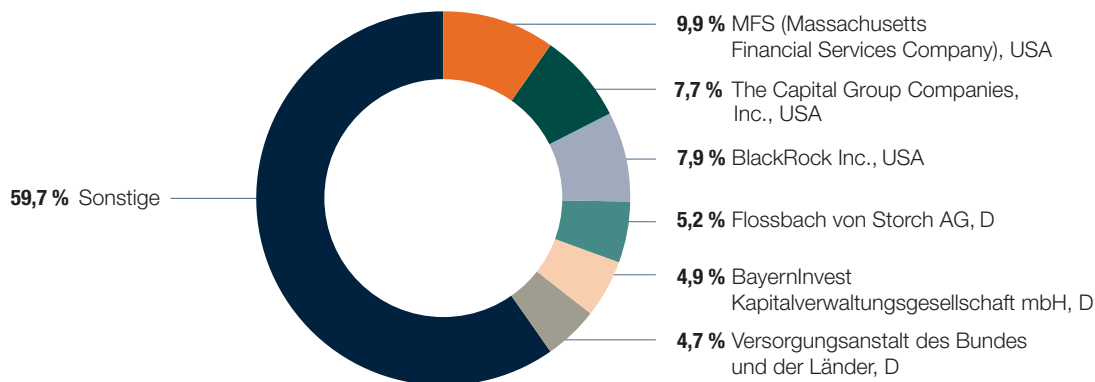


### Grundkapital und Aktionärsstruktur

Die Marktkapitalisierung der TAG belief sich zum 30. Juni 2021 auf EUR 3,9 Mrd. gegenüber EUR 3,8 Mrd. zum 31. Dezember 2020. Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien lagen zum 30. Juni 2021 unverändert zum Vorjahr bei EUR 146.498.765,00 beziehungsweise 146.498.765 Stück.

Der Free Float lag zum Stichtag bei 99,92% des Grundkapitals. Insgesamt werden 0,08% des Grundkapitals (119.264 Stück Aktien zum 30. Juni 2021 nach 203.884 Stück zum 31. Dezember 2020) durch die TAG für Zwecke der Vorstands- und Mitarbeitervergütung als eigene Aktien gehalten.

Nationale und internationale Investor\*innen mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie sind nach wie vor die Hauptaktionär\*innen der TAG, wie die folgende Übersicht zeigt:



### Dividende

Die TAG beteiligt ihre Aktionär\*innen mit einer Ausschüttungsquote von 75 % des FFO I wesentlich am Erfolg des Unternehmens durch Zahlung einer attraktiven Dividende. So wurde auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung, die am 11. Mai 2021 in virtueller Form stattfand, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,88 je Aktie, nach EUR 0,82 je Aktie im Vorjahr, für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen und im Anschluss ausgezahlt.

Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir erneut eine erhöhte Dividende von EUR 0,92 je Aktie auszuschütten, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 75% des FFO I.

### Finanzierungsrating

Für die TAG liegt weiterhin ein Investment Grade Rating durch die Rating-Agentur Moody's (Baa3 mit positivem Ausblick) vor. Das Rating unterstreicht aus Sicht des Vorstands die stabile Finanzierungsstruktur der TAG und erhöht die Flexibilität bei Finanzierungsfragen, insbesondere am Kapitalmarkt.

## ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Vorbemerkung

Im Geschäftsjahr 2020 hat die TAG ihr Portfolio mit dem Erwerb der Vantage Development S.A. („Vantage“) regional nach Polen erweitert. Die Geschäftstätigkeit der Vantage ist im Wesentlichen auf den Aufbau eines eigenen Bestandes an Wohnungen in Polen gerichtet, daneben erfolgt aktuell noch der Verkauf von bestehenden Projektentwicklungen.

Die Beiträge von Vantage bzw. der Geschäftstätigkeit in Polen zum TAG-Konzernergebnis und der Beitrag zum FFO II des TAG-Konzerns stellen sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 wie folgt dar:

<b>in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Beitrag Konzernergebnis Polen	7,7	-3,0
Sondereffekte aus Anlaufkosten Vermietung	0,1	0,0
Effekte aus der Kaufpreisallokation	1,8	2,4
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften Polen	-4,8	1,6
Latente Steuern	-0,5	-2,0
Minderheiten Polen	0,2	0,2
<b>Beitrag Geschäftstätigkeit Polen zum FFO II</b>	<b>4,5</b>	<b>-0,8</b>

Auf den FFO I hatte die Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum noch keinen Einfluss.

## Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung setzen sich für das erste Halbjahr 2021 wie folgt zusammen:

<b>Umsätze aus Vermietung in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Netto-Ist-Miete	166,0	159,7
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	10,9	11,1
<b>Mieterträge nach IFRS 16</b>	<b>176,9</b>	<b>170,8</b>
Weiterbelastete fremderbrachte Betriebs- und Nebenkosten	43,4	39,5
Anteilig allokiertes Entgelt für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2,9	2,7
<b>Weiterbelastete Kosten nach IFRS 15</b>	<b>46,3</b>	<b>42,2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>223,2</b>	<b>213,0</b>

Der Leerstand in den Wohneinheiten des Konzerns lag unter der Berücksichtigung der Integration von Akquisitionen aus dem Geschäftsjahr 2020 sowie den Auswirkungen der auch im ersten Halbjahr 2021 weiter andauernden Covid-19 Pandemie auf Besichtigungstermine und Neuvermietungen bei 5,8% nach 5,3% zum Jahresanfang. Im Vergleich zum Q1 2021 war dabei ein leichter Rückgang von 0,1%-Punkten zu verzeichnen. Die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“) des Konzerns konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 gegenüber dem Vorjahr um 3,9% auf EUR 166,0 Mio. gesteigert werden. Einschließlich der weiteren in den Umsätzen aus Vermietung ausgewiesenen Erträge erhöhten sich die gesamten Umsatzerlöse aus Vermietung von EUR 213,0 Mio. auf EUR 223,2 Mio.

Das erst im Juni 2021 mit Fertigstellung der ersten Projekte gestartete Vermietungsgeschäft in Polen hatte zum Stichtag noch keinen wesentlichen Einfluss auf die erzielten Mieterlöse.

Die einzelnen Positionen der Aufwendungen aus Vermietung ergeben sich wie folgt:

<b>Aufwendungen aus Vermietung inkl. Wertminderungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Instandhaltungsaufwendungen	18,8	16,9
Betriebskosten Leerstand	4,8	3,2
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	4,4	4,7
<b>Aufwendungen ohne Weiterbelastungen</b>	<b>28,0</b>	<b>24,8</b>
Weiterbelastete Kosten, Steuern und Versicherung	57,2	53,3
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>85,2</b>	<b>78,1</b>
Wertminderungen Mietforderungen	2,0	1,9
<b>Gesamt</b>	<b>87,2</b>	<b>80,0</b>

Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit EUR 18,8 Mio. zum 30. Juni 2021 EUR 1,9 Mio. über den Instandhaltungsaufwendungen des ersten Halbjahres 2020. Die Betriebskosten für den Leerstand erhöhten sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 um EUR 1,6 Mio. auf EUR 4,8 Mio.

Das Mietergebnis, als Saldo der Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung sowie Wertminderungen auf Mietforderungen, verbesserte sich im Wesentlichen infolge der erhöhten Umsatzerlöse aus Vermietung von insgesamt EUR 133,0 Mio. im Vorjahreszeitraum auf EUR 136,0 Mio. im ersten Halbjahr 2021.



Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien sowie die zugehörigen Verkaufsergebnisse in Deutschland und in Polen sind nachfolgend dargestellt:

<b>Verkaufsergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Erlöse aus Verkauf von Renditeliegenschaften	29,1	6,6
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-28,6	-6,9
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,3</b>
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	0,9	0,6
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Deutschland)	-0,6	-1,3
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Deutschland)</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,7</b>
Erlöse aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	40,3	15,8
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien (Polen)	-33,6	-16,2
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien (Polen)</b>	<b>6,7</b>	<b>-0,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>7,5</b>	<b>-1,4</b>

Das Verkaufsergebnis aus Vorratsimmobilien in Polen konnte angesichts der unverändert wachsenden Marktnachfrage gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 deutlich auf EUR 6,7 Mio. gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der weiteren, in Deutschland erzielten Verkaufsergebnisse ergibt sich insgesamt ein Verkaufsergebnis von EUR 7,5 Mio.

Die Dienstleistungsumsätze verteilen sich auf die Serviceleistungen des TAG-Konzerns sowie auf anteilig darauf entfallende Grundsteuer und Gebäudeversicherung wie folgt:

<b>Umsätze aus Dienstleistungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Energiemanagement	11,9	12,3
Hausmeistertätigkeiten	7,5	6,7
Multimediaservice	4,6	4,3
Eigenerbrachte Handwerkerleistungen	2,3	2,1
Sonstige Dienstleistungen	1,6	1,5
Weiterbelastete anteilige Grundsteuer und Versicherung	1,5	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>29,3</b>	<b>28,3</b>
Wertminderungsaufwand	-0,3	-0,2
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-15,8	-15,4
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>13,2</b>	<b>12,7</b>

In der nachfolgenden Übersicht werden die wesentlichen Inhalte der sonstigen betrieblichen Erträge zusammengefasst:

<b>Sonstige betriebliche Erträge in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Aktivierete Personalaufwendungen	1,5	1,1
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,7	0,7
Auflösung von übrigen Rückstellungen	0,6	0,2
Sonstige periodenfremde Erträge	0,1	0,0
Übrige	0,8	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>3,6</b>	<b>2,9</b>

Die aktivierten Personalaufwendungen enthalten den Bauprojekten direkt zurechenbare Kosten eigener Mitarbeiter aus der Projektentwicklungstätigkeit in Polen.

Der Posten Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der halbjährlichen Bewertung der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften (einschließlich der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien), das Bewertungsergebnis bei Ankauf von Renditeliegenschaften und Effekte aus der Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

<b>Bewertungsergebnis Immobilien in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Renditeliegenschaften	310,2	172,2
Vorratsimmobilien	0,1	0,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,1	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>310,4</b>	<b>172,4</b>

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 31,1 Mio. nach EUR 28,1 Mio. im Vorjahreszeitraum. Neben der erhöhten Anzahl an Mitarbeiter\*innen (insbesondere im Bereich der Hausmeister\*innen) und laufenden Gehaltserhöhungen bzw. Tantiemehzahlungen für Mitarbeiter\*innen wurde auch die auf der Hauptversammlung am 11. Mai 2021 beschlossene neue Vorstandsvergütung erfasst, die unter anderem eine Erhöhung der Ziel- und Maximalvergütungen für die variable Vorstandsvergütung vorsieht und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu einem Mehraufwand von EUR 0,2 Mio. führte. Ergänzend waren Aufwendungen aus dem Long Term Incentive Plan der Jahre 2018–2020, aus dem im zweiten Quartal 2021 TAG-Aktien an die Vorstände zugeteilt wurden, in Höhe von EUR 1,1 Mio. zu erfassen. Zum 30. Juni 2021 beschäftigte die TAG insgesamt 1.377 Mitarbeiter\*innen in Deutschland und in Polen nach 1.354 Mitarbeiter\*innen zum Ende des Geschäftsjahres 2020.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien sowie auf IT- und sonstige Geschäftsausstattung und belaufen sich im ersten Halbjahr 2021 auf EUR 4,1 Mio. nach EUR 3,4 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist nachfolgend dargestellt:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (inkl. IT-Beratung)	3,1	3,3
Telefonkosten, Porto, Büromaterial	0,9	0,9
Raumkosten	0,8	0,8
EDV-Kosten	0,8	0,8
Reisekosten (inkl. KFZ-Kosten)	0,5	0,6
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,5	0,3
Personalnebenkosten	0,4	0,5
Beiträge und Spenden	0,4	0,5
Versicherungen	0,4	0,3
Werbekosten	0,2	0,2
Investor Relations	0,2	0,2
Übrige	1,0	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>9,2</b>	<b>9,3</b>

Das Finanzergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, als Saldo aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen, beläuft sich auf EUR -29,1 Mio. nach EUR -14,3 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das für die Ermittlung des FFO relevante zahlungswirksame und um Einmaleffekte bereinigte Netto-Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 von EUR -22,1 Mio. auf EUR -21,4 Mio. und ermittelt sich wie folgt:

<b>Finanzergebnis in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Erfolgswirksam erfasste Währungsdifferenzen	0,3	0,0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	0,4	1,4
Zinsertrag	0,6	9,9
Zinsaufwand	-30,4	-25,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-29,1</b>	<b>-14,3</b>
Eliminierung Finanzergebnis Polen	0,3	-0,2
<b>Finanzergebnis Deutschland</b>	<b>-28,8</b>	<b>-14,5</b>
Nicht-zahlungswirksames Finanzergebnis aus Anleihen	1,7	-0,7
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,6
Sonstige nicht-zahlungswirksame Posten (z.B. Derivate)	5,8	-8,9
<b>Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)</b>	<b>-21,4</b>	<b>-22,1</b>

Im nicht-zahlungswirksamen Finanzergebnis aus Anleihen sind insbesondere Bewertungseffekte aus der Bewertung des trennungspflichtigen Derivats der Wandelanleihen enthalten.

Die Ertragsteuern für Deutschland und Polen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Ertragsteuern in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Laufende Steuern	3,8	5,6
Latente Steuern	69,3	46,0
<b>Gesamt</b>	<b>73,1</b>	<b>51,6</b>

Insgesamt erzielte die TAG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 ein Konzernergebnis von EUR 324,1 Mio. nach EUR 212,8 Mio. im ersten Halbjahr 2020. Die Verbesserung des Konzernergebnisses ist im Wesentlichen auf ein um EUR 138,0 Mio. gestiegenes Bewertungsergebnis zurückzuführen. Zu einer Ergebnisreduzierung trug das um EUR 14,8 Mio. verringerte Finanzergebnis bei.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Berechnung des bereinigten EBITDA, des FFO I, des AFFO (Adjusted Funds From Operations, FFO I nach Abzug von Modernisierungsaufwendungen, außer für Projektentwicklungen) und des FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis Deutschland und zzgl. des Ergebnisbeitrags aus der Geschäftstätigkeit in Polen) im ersten Halbjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
<b>Konzernergebnis</b>	<b>324,1</b>	<b>212,8</b>
Eliminierung Konzernergebnis Polen	-7,7	3,0
<b>Konzernergebnis Deutschland</b>	<b>316,4</b>	<b>215,8</b>
Ertragsteuern	71,3	52,3
Finanzergebnis	28,8	14,5
<b>EBIT</b>	<b>416,6</b>	<b>282,6</b>
Anpassungen		
Bewertungsergebnis	-305,6	-174,0
Abschreibungen	4,0	3,4
Verkaufsergebnis	-0,8	1,0
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>114,2</b>	<b>113,0</b>
Netto-Ist-Miete	166,0	159,7
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>68,8%</b>	<b>70,8%</b>
Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne nicht jährlich wiederkehrende Effekte)	-21,4	-22,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,7	3,8
Garantiedividende Minderheiten	-0,6	-0,6
<b>FFO I</b>	<b>91,5</b>	<b>86,5</b>
Aktivierete Instandhaltungsaufwendungen	-3,8	-4,5
<b>AFFO (vor Modernisierungs-Capex)</b>	<b>87,7</b>	<b>82,0</b>
Modernisierungs-Capex	-25,8	-33,3
<b>AFFO</b>	<b>61,9</b>	<b>48,7</b>
Verkaufsergebnis Deutschland	0,8	-1,0
Ergebnisbeitrag aus der Geschäftstätigkeit in Polen	4,5	-0,8
<b>FFO II (FFO I zzgl. Verkaufsergebnis)</b>	<b>96,8</b>	<b>84,7</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (in Tsd.)	147.149	146.286
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,62</b>	<b>0,59</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,42</b>	<b>0,33</b>
Gewichtete Anzahl ausstehender Aktien (verwässert, in Tsd.)	148.173	161.141
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,62</b>	<b>0,54</b>
<b>AFFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,42</b>	<b>0,30</b>

Damit konnte der FFO I, der sich derzeit noch ausschließlich aus dem von der TAG in Deutschland betriebenen Vermietungsgeschäft ermittelt, im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 5,0 Mio. bzw. 6% gesteigert werden. Zu diesem Anstieg trugen, neben den um EUR 3,1 Mio. reduzierten laufenden Ertragsteuern, ein um EUR 1,2 Mio. erhöhtes bereinigtes EBITDA und ein um EUR 0,7 Mio. verbessertes Netto-Finanzergebnis (zahlungswirksam, ohne Einmaleffekte) bei.

Der AFFO konnte im ersten Halbjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 13,2 Mio. bzw. 27% deutlich gesteigert werden. Maßgeblich für diese Entwicklung war, neben dem um EUR 5,0 Mio. höheren FFO I, im Wesentlichen der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um EUR 7,5 Mio. im H1 2021 temporär geringere Modernisierungs-Capex.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg zum 30. Juni 2021 auf EUR 6.800,7 Mio. nach EUR 6.478,0 Mio. zum 31. Dezember 2020. Zum 30. Juni 2021 beträgt der Buchwert des gesamten Immobilienvolumens EUR 6.365,4 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 5.984,4 Mio.), davon entfallen EUR 6.149,0 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 5.834,3 Mio.) auf deutsche Immobilien und EUR 216,4 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 150,1 Mio.) auf Immobilien in Polen.

Die TAG hat in ihrem Portfolio im ersten Halbjahr 2021 für laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungen Aufwendungen in Höhe von insgesamt EUR 48,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 54,7 Mio.) getätigt. Hierbei wurden für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen EUR 18,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 16,8 Mio.) und für aktivierungsfähige Modernisierungen EUR 29,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 37,9 Mio.) aufgewendet, die sich wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Großmaßnahmen (z.B. Modernisierungen ganzer Wohnblöcke)	13,3	21,5
Modernisierung von Wohnungen		
Zuvor leer stehende Wohnungen	12,5	11,9
Mieterwechsel	3,8	4,5
<b>Gesamte Modernisierungsaufwendungen like-for-like Portfolio</b>	<b>29,6</b>	<b>37,9</b>



Zusätzlich fielen Modernisierungsaufwendungen für Projektentwicklungen in Deutschland von EUR 3,8 Mio. an (Vorjahreszeitraum: EUR 15,1 Mio.), dies betrifft ganz überwiegend ein ehemaliges Bürogebäude in München, das gegenwärtig zu einem Studentenwohnheim/Bürogebäude umgebaut wird. Diese Modernisierungsaufwendungen werden unabhängig vom Wohnportfolio gesondert betrachtet. In Polen wurden im Berichtszeitraum EUR 93,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 33,7 Mio.) in Projektentwicklungen investiert.

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

<b>in EUR Mio.</b>	<b>01.01. - 30.06.2021</b>	<b>01.01. - 30.06.2020</b>
Akquisitionen im Geschäftsjahr	4,5	72,4
davon Modernisierungsaufwendungen	0,0	0,0
Projektentwicklungen	97,5	48,8
davon Deutschland	3,8	15,1
davon Polen	93,7	33,7
like-for-like Portfolio Deutschland	29,6	37,9
Sonstige	0,0	0,0
<b>Investitionen Gesamtportfolio</b>	<b>131,6</b>	<b>159,1</b>

## Finanzlage und Eigenkapital

Die zum Stichtag vorhandenen liquiden Mittel und der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Liquide Mittel laut Konzernbilanz	268,9	324,3
Zum Stichtag nicht verfügbare liquide Mittel	-2,5	-4,3
<b>Finanzmittelfonds laut Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>266,4</b>	<b>320,0</b>

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 erhöhte sich das Eigenkapital, nach Berücksichtigung der im Mai 2021 für das Geschäftsjahr 2020 gezahlten Dividende von EUR 128,8 Mio. (Vorjahr: EUR 119,9 Mio.), im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis um EUR 197,7 Mio., sodass sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2021 auf EUR 2.879,2 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 2.681,5 Mio.) beläuft. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 42,3% nach 41,4% zum 31. Dezember 2020.

Die Berechnung des EPRA NTA stellt sich zum Berichtsstichtag wie folgt dar:

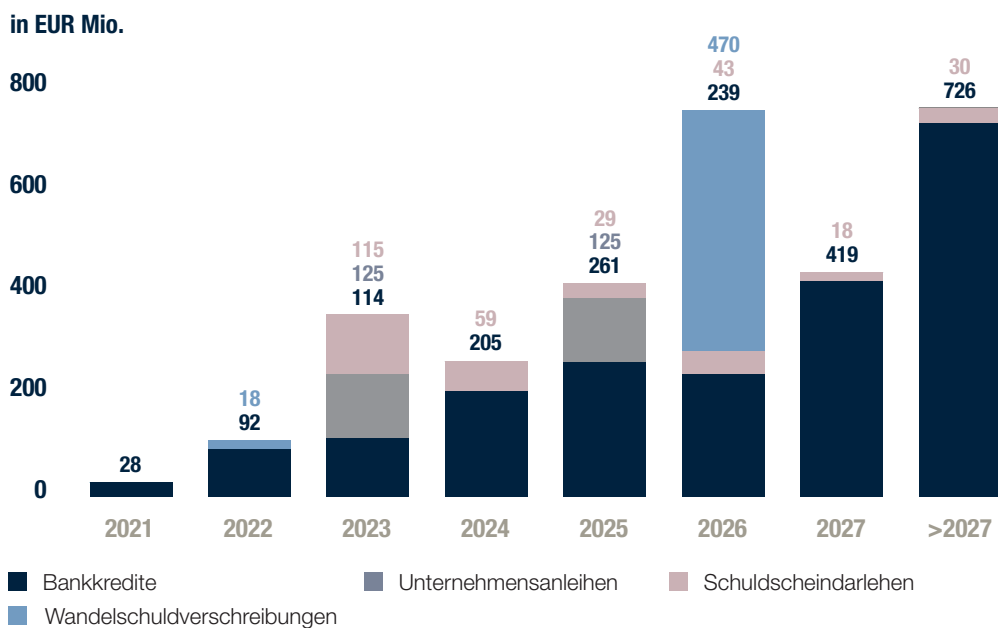
in EUR Mio.	30.06.2021 NTA	31.12.2020 NTA
Eigenkapital (vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter)	2.787,9	2.602,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihe	27,2	25,9
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente	633,3	567,4
Zeitwert Derivate	24,6	20,1
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	41,1	40,9
Geschäfts- und Firmenwert	-18,6	-18,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	-4,2	-4,3
<b>EPRA NTA (verwässert)</b>	<b>3.491,3</b>	<b>3.234,2</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	147.383	147.333
<b>EPRA NTA je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>23,69</b>	<b>21,95</b>

Verwässerungseffekte aus der Wandelschuldverschreibung 2017/2022 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 17,5 Mio.) wurden bei der Berechnung des EPRA NTA berücksichtigt, da der Aktienkurs zum Stichtag den aktuellen Wandlungspreis übersteigt. Bei der im August 2020 emittierten Wandelschuldverschreibung 2020/2026 (ausstehendes Nominalvolumen zum Stichtag von EUR 470,0 Mio.) ist dies nicht der Fall, sodass keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen waren. Wesentliche Ursachen für den Anstieg des EPRA NTA sind aus Sicht des Vorstandes das gute operative Ergebnis sowie die Immobilienbewertung.

Nachfolgend wird die Berechnung des Verschuldungsgrads Loan-to-Value (LTV) gezeigt:

in EUR Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.072,9	1.977,9
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen	544,6	495,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	473,8	565,4
Liquide Mittel	-268,9	-324,3
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>2.822,4</b>	<b>2.714,9</b>
Renditeliegenschaften	6.206,4	5.819,2
Immobilien im Sachanlagevermögen	9,2	9,4
Immobilien des Vorratsvermögens	97,9	102,0
Immobilien des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens	51,9	53,9
<b>Immobilienvolumen (Buchwert)</b>	<b>6.365,4</b>	<b>5.984,5</b>
Geleistete bzw. erhaltene Anzahlungen auf Immobilien und Unternehmenserwerbe	-0,7	-8,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	41,1	40,9
<b>Relevantes Immobilienvolumen für LTV-Berechnung</b>	<b>6.405,8</b>	<b>6.017,4</b>
<b>LTV</b>	<b>44,1%</b>	<b>45,1%</b>

Die Restlaufzeiten der gesamten Finanzverbindlichkeiten stellen sich zum 30. Juni 2021 wie folgt dar:



Die durchschnittliche volumengewichtete Restlaufzeit der Bankkredite betrug zum Stichtag 7,7 Jahre (31. Dezember 2020: 7,9 Jahre), die der gesamten Finanzverbindlichkeiten 6,6 Jahre (31. Dezember 2020: 6,8 Jahre).

Addiert man zu den in den nächsten dreieinhalb Jahren fälligen Bankkrediten von EUR 439 Mio. noch diejenigen hinzu, bei denen Zinsbindungen enden, so ergibt sich für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2024 für Bankkredite ein gesamtes Refinanzierungsvolumen von EUR 521 Mio. Der durchschnittliche Zins dieser Bankkredite beträgt 2,18%. Angesichts der derzeit deutlich niedrigeren Marktzinssätze ist daher in den Folgejahren mit einer weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten zu rechnen.

Der durchschnittliche Zins der Bankkredite belief sich zum 30. Juni 2021 auf 1,7% (31. Dezember 2020: 1,8%), der der gesamten Finanzverbindlichkeiten auf 1,5% (31. Dezember: 1,5%). 98% (31. Dezember 2020: 97%) der gesamten Finanzierungsverbindlichkeiten verfügen über feste Zinssätze.

Der Vorstand geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2021 sowie im Geschäftsjahr 2022 zu verhandelnden Kredite, die nahezu vollständig auf Euro lauten, turnusgemäß prolongiert werden.

## **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Trotz andauernder Covid-19 Pandemie, deren Auswirkungen sich insbesondere im Leerstandsabbau der TAG widerspiegeln und aus Sicht des Vorstands der TAG nicht wesentlich sind, konnte die TAG, wie im Vorjahr, sehr gute Ergebnisse in Bezug auf ihre wesentlichen operativen Kennzahlen, wie das Mietwachstum, erzielen. Das im Geschäftsjahr 2020 durch Akquisitionen erweiterte Wohnportfolio in Deutschland konnte dabei als wesentlicher operativer Erfolgsfaktor zum positiven Konzernergebnis beitragen.

Das Bewertungsergebnis des ersten Halbjahres 2021 lag deutlich über dem Bewertungsergebnis der vorangegangenen Bewertung im zweiten Halbjahr 2020. Der FFO I lag mit EUR 91,5 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von EUR 86,5 Mio. (Anstieg um 5,8%), bezogen auf die einzelne Aktie ergab sich ein Anstieg des FFO I auf EUR 0,62 nach EUR 0,59 zum 30. Juni 2020. Der NTA je Aktie stieg auf EUR 23,69 nach EUR 21,95 zum 31. Dezember 2020 (Steigerung um 7,9%). Der Verschuldungsgrad LTV reduzierte sich zum Stichtag auf 44,1% nach 44,8% zum Jahresende 2020.

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

## MITARBEITER\*INNEN

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter\*innen der TAG ist in folgender Tabelle dargestellt:

Mitarbeiter*innen	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Operativ tätige Mitarbeiter*innen	612	602
Hausmeister*innen	493	444
Verwaltung und Zentralbereiche	185	194
Handwerker*innen	79	72
<b>Gesamt</b>	<b>1.369</b>	<b>1.312</b>

Von den hier dargestellten Mitarbeitern entfallen 1.227 (Vorjahr: 1.188) Mitarbeiter auf Deutschland und 142 (Vorjahr: 124) Mitarbeiter auf Polen.

## SONSTIGE ANGABEN

Mit Ausnahme der Vergütung der Organe der Gesellschaft waren keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosen für das Geschäftsjahr 2021

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu sowie zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Prognose und der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die TAG wird auf die ausführlichen Darstellungen im Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des zusammengefassten Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2020 verwiesen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung der Chancen und Risiken führen würden.

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

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 für den FFO I, das EBT und den NAV, die im Geschäftsbericht 2020 veröffentlicht wurden, bleiben unverändert bestehen und stellen sich (jeweils ohne Ergebnisse aus Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und aus der Bewertung von Vorratsimmobilien, aus der Bewertung von Finanzderivaten, ohne latente Steuereffekte aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge und jeweils auf unverwässerter Basis) wie folgt dar:

- FFO I: EUR 178 Mio. bis 182 Mio. (2020: EUR 172,6 Mio.) bzw. EUR 1,23 je Aktie (2020: EUR 1,18)
- Dividende: EUR 0,92 je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 (für 2020: EUR 0,88 je Aktie)
- NTA je Aktie: EUR 22,30 bis EUR 22,50 (31. Dezember 2020: EUR 21,95)

Die Prognosen zur Entwicklung des Leerstands (Rückgang im Wohnportfolio auf 4,8 % bis 5,0 % nach 5,3 % einschließlich der zum 31. Dezember 2020 wirksam gewordenen Akquisitionen zum 1. Januar 2021) und zum Mietwachstum auf like-for-like- Basis inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau (1,5% bis 2,0% nach 1,5% in 2020) bleiben ebenfalls unverändert.

Für unsere Geschäftstätigkeit in Polen haben wir für das Geschäftsjahr 2021 auf eine konkrete quantitative Prognose von Verkaufsumsätzen und Verkaufsergebnisse verzichtet, da diese aus Konzernsicht nicht von wesentlicher Bedeutung sein werden. Unverändert erwarten wir für 2021 ca. 350 bis 400 verkaufte und an die Erwerber\*innen übergebene Wohnungen.

Hamburg, 10. August 2021

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	6.206.390	5.819.190
Immaterielle Vermögenswerte	22.798	22.679
Sachanlagen	39.313	38.041
Nutzungsrechte	8.468	8.766
Andere finanzielle Vermögenswerte	9.896	9.911
Latente Steuern	47.856	50.648
	<b>6.334.721</b>	<b>5.949.235</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Immobilien des Vorratsvermögens	97.941	102.006
Andere Vorräte	1.083	165
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.235	17.697
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.854	2.215
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	27.052	28.448
Liquide Mittel	268.906	324.320
	<b>414.071</b>	<b>474.851</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>51.865</b>	<b>53.898</b>
	<b>6.800.658</b>	<b>6.477.985</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	146.380	146.295
Kapitalrücklage	519.746	519.899
Andere Rücklagen	-7.141	-9.371
Kumuliertes Konzernergebnis	2.128.929	1.945.792
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.787.913	2.602.615
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	91.332	78.913
	<b>2.879.245</b>	<b>2.681.528</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.892.720	1.888.823
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	542.662	442.459
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	472.762	471.305
Derivative Finanzinstrumente	34.330	28.585
Rückstellungen für Pensionen	5.606	5.783
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	33.283	21.023
Latente Steuern	637.334	570.711
	<b>3.618.697</b>	<b>3.428.690</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	180.207	89.101
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	1.932	53.459
Verbindlichkeit aus Wandelanleihen	1.024	94.059
Ertragsteuerschulden	10.781	15.545
Sonstige Rückstellungen	33.057	27.740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.884	23.860
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	52.748	63.205
	<b>301.634</b>	<b>366.969</b>
<b>Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen</b>	<b>1.082</b>	<b>798</b>
	<b>6.800.658</b>	<b>6.477.985</b>



## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020	01.04. - 30.06.2021	01.04. - 30.06.2020
Umsätze aus Vermietung	223.220	213.032	109.494	104.171
Wertminderungsaufwand	-1.973	-1.904	-1.039	-1.115
Aufwendungen aus Vermietung	-85.216	-78.088	-39.936	-35.993
<b>Mietergebnis</b>	<b>136.031</b>	<b>133.040</b>	<b>68.520</b>	<b>67.063</b>
Umsätze aus Verkauf von Immobilien	70.277	22.982	24.038	9.191
Aufwendungen aus Verkauf von Immobilien	-62.768	-24.374	-19.561	-9.562
<b>Verkaufsergebnis</b>	<b>7.509</b>	<b>-1.392</b>	<b>4.477</b>	<b>-371</b>
Umsätze aus Dienstleistungen	29.284	28.295	14.045	14.284
Wertminderungsaufwand	-254	-239	-134	-157
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-15.834	-15.349	-7.498	-7.217
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>13.197</b>	<b>12.707</b>	<b>6.415</b>	<b>6.910</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.633	2.874	2.057	1.304
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	310.365	172.387	311.112	173.328
Personalaufwand	-31.069	-28.094	-15.936	-14.171
Abschreibungen	-4.105	-3.438	-2.141	-1.782
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.209	-9.295	-4.686	-4.161
<b>EBIT</b>	<b>426.352</b>	<b>278.788</b>	<b>369.819</b>	<b>228.119</b>
Sonstiges Finanzergebnis	740	1.367	1.990	544
Zinsertrag	574	9.859	468	9.656
Zinsaufwand	-30.446	-25.564	-18.284	-12.805
<b>EBT</b>	<b>397.220</b>	<b>264.450</b>	<b>353.994</b>	<b>225.514</b>
Ertragsteuern	-73.105	-51.612	-64.428	-44.802
<b>Konzernergebnis</b>	<b>324.116</b>	<b>212.838</b>	<b>289.567</b>	<b>180.712</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	12.165	7.134	10.893	6.298
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	311.951	205.704	278.673	174.414
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,12	1,41	1,89	1,20
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,96	1,32	1,75	1,12

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020	01.04. - 30.06.2021	01.04. - 30.06.2020
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>324.116</b>	<b>212.838</b>	<b>289.566</b>	<b>180.712</b>
Sonstiges Ergebnis:				
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden:				
Währungsumrechnungsdifferenzen ausländischer Tochtergesellschaften	2.374	-7.411	7.502	1.966
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	2.374	-7.411	7.502	1.966
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>326.490</b>	<b>205.427</b>	<b>297.068</b>	<b>182.678</b>
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	314.182	199.177	274.990	177.264
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	12.308	6.250	10.373	5.414

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Konzernergebnis	324.116	212.838
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	29.872	15.705
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	3.809	5.622
Abschreibungen	4.105	3.438
Sonstiges Finanzergebnis	-740	-1.367
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	-310.365	-172.387
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	-517	300
Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	9	-15
Wertminderungen auf Forderungen	2.227	2.143
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	69.296	45.991
Veränderungen der Rückstellungen	5.140	2.337
Erhaltene Zinsen	116	420
Gezahlte Zinsen	-24.021	-28.523
Ertragsteuerzahlungen und -erstattungen	-8.212	-2.998
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	5.385	-36.327
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	2.833	10.232
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>103.052</b>	<b>57.409</b>

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	16.154	12.990
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-92.190	-96.994
Im Rahmen von Unternehmenserwerben übernommene liquide Mittel	0	68.642
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	398	434
Einzahlungen aus Verkäufen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	2	15
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	-4.110	-1.484
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-79.746</b>	<b>-16.397</b>
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	0	-2.162
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	315	0
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen	-1	-6
Auszahlungen für die Rückzahlung von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	-100.000	-82.977
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	150.000	158.937
Auszahlungen für die Rückzahlung von Wandelanleihen	-92.998	0
Dividendenzahlung	-128.814	-119.941
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	126.774	176.238
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-31.346	-82.677
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.426	-1.302
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-77.496</b>	<b>46.110</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	-54.190	87.122
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	320.019	88.686
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	556	-2.720
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>266.385</b>	<b>173.088</b>

## KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
			Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>146.295</b>	<b>519.899</b>	<b>1.035</b>	<b>-10.407</b>	<b>1.945.792</b>	<b>2.602.615</b>	<b>78.913</b>	<b>2.681.528</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	311.951	311.951	12.165	324.116
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.231	0	2.231	142	2.373
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.231</b>	<b>311.951</b>	<b>314.182</b>	<b>12.307</b>	<b>326.489</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-330	0	0	0	-330	0	-330
Ausgabe eigener Aktien	13	302	0	0	0	315	0	315
Anteilsbasierte Vergütung	72	-126	0	0	0	-54	0	-54
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-128.814	-128.814	0	-128.814
Veränderung nicht-beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	111	111
<b>Stand 30.6.2021</b>	<b>146.380</b>	<b>519.746</b>	<b>1.035</b>	<b>-8.176</b>	<b>2.128.929</b>	<b>2.787.914</b>	<b>91.331</b>	<b>2.879.245</b>
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>146.337</b>	<b>522.985</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>1.672.212</b>	<b>2.342.569</b>	<b>51.667</b>	<b>2.394.236</b>
Konzernergebnis								
Sonstiges Ergebnis								
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6.527</b>	<b>205.704</b>	<b>199.177</b>	<b>6.250</b>	<b>205.427</b>
Abfindungsangebot Colonia	0	-343	0	0	0	-343	0	-343
Erwerb eigener Aktien								
Kosten Erwerb eigener Aktien								
Anteilsbasierte Vergütung	32	55	0	0	0	87	0	87
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-119.941	-119.941	0	-119.941
Erwerb von Vantage Development S.A.	0	0	0	0	0	0	17.896	17.896
<b>Stand 30.6.2020</b>	<b>146.269</b>	<b>520.635</b>	<b>1.035</b>	<b>-6.527</b>	<b>1.757.975</b>	<b>2.419.387</b>	<b>75.813</b>	<b>2.495.200</b>



# ANHANG

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2021

### ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG in Verbindung mit § 117 WpHG zum sogenannten Halbjahresfinanzbericht erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2020, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2021 mit entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 Zwischenberichterstattung). Die Angaben im Konzernzwischenabschluss erfolgen in Millionen Euro (Mio. EUR) bzw. Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis.

### WÄHRUNGSUMRECHNUNG

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.

Der Wechselkurs des Euro zum Polnischen Złoty entwickelte sich wie folgt:

Umrechnungskurs (Basis: 1 EUR)	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	30.06.2021	31.12.2020	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Polnische Złoty	4,5201	4,5597	4,5372	4,4120

## **BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir insofern auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Auf Grund der in 2020 geänderten Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Codex wurde in 2021 ein neues Vergütungssystem für den Vorstand beschlossen. Die wesentlichen Änderungen sehen für den „Short Term Incentive Plan“ die Einführung nicht-finanzieller Ziele und eine Erhöhung der Zielvergütung von TEUR 125 auf TEUR 150 bzw. der Maximalvergütung von TEUR 125 auf TEUR 200 vor. Für den „Long Term Incentive Plan“ (LTIP) wurde eine Erweiterung des Performancezeitraums auf vier Jahre vereinbart, ergänzt um eine Verfügungsbeschränkung über zugesagte Aktien über weitere vier Jahre. Die Zielvergütung wurde von TEUR 150 auf TEUR 250 bzw. die Maximalvergütung von TEUR 300 auf TEUR 400 in 2021 und TEUR 500 ab 2022 angepasst Die grundsätzliche Vorgehensweise zur Ermittlung der Vergütungsbestandteile, insbesondere die Orientierung des LTIP am Total Shareholder Return blieben unverändert, ebenso wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze fortgeführt.

Mit der Vereinbarung des neuen Vergütungssystems wurden die laufenden Altregelungen vorzeitig abgelöst und es wurde in diesem Zusammenhang ein zusätzlicher Personalaufwand von TEUR 1.132 im Eigenkapital erfasst.

## **ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGSSTANDARDS**

Standardänderungen des ersten Halbjahres 2021 hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss. Änderungen von Bilanzierungsstandards, die erst in künftigen Perioden verpflichtend anzuwenden sind, werden nicht freiwillig vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

## **WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN**

Vorgenommene Ermessensentscheidungen und Schätzungen erfolgten unverändert zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 beschriebenen Sachverhalten.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert das Treffen von Annahmen und Schätzungen durch den Vorstand. Diese Ermessensentscheidungen haben Auswirkungen auf die Höhe der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.



## ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften im Berichtszeitraum dar:

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>H1 2021</b>	<b>2020</b>
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>5.819.190</b>	<b>5.199.993</b>
Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	16.977
Zugang durch Kauf von Immobilien	4.483	186.545
Investitionen in Bestandsimmobilien	29.267	71.624
Investitionen in Projektentwicklungen	68.468	46.016
Übertragung aus Vorratsimmobilien	7	14.561
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte Vermögen	-25.211	-45.111
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	0	2.534
Veräußerungen	-938	-268
Marktwertveränderungen	310.224	329.039
Währungsumrechnung	900	-2.720
<b>Stand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>6.206.390</b>	<b>5.819.190</b>

Die TAG hat zum 30. Juni 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 durch CBRE als unabhängigen Sachverständigen ihren gesamten Immobilienbestand bewerten lassen. Der Sachverständige verfügt 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 durch den Gutachter 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. 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 abgezinste 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.

Das Portfolio der TAG enthält seit dem Geschäftsjahr 2020 innerhalb der Renditeliegenschaften neben den Bestandsimmobilien durch die Geschäftstätigkeit in Polen auch Projektentwicklungen und Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen. Der beizulegende Zeitwert von Projektentwicklungen wird nach dem Residualwertverfahren ermittelt. Dabei wird in einem ersten Schritt der beizulegende Zeitwert der fertiggestellten Immobilie ermittelt. In einem zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten, einschließlich Finanzierungskosten, sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen. Der verbleibende Wert (Residualwert) wird bei einer mehrjährigen Projektdauer auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Auch Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen werden grundsätzlich nach der Residualwertmethode bewertet. Sofern der Baubeginn jedoch nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb geplant ist, werden für diesen Zeitraum aus Wesentlichkeitsgründen die Anschaffungskosten als beizulegender Zeitwert verwendet.

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

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

Region	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhein-Ruhr		Erfurt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>913,1</b>	<b>846,4</b>	<b>398,2</b>	<b>382,7</b>	<b>605,4</b>	<b>576,4</b>	<b>368,2</b>	<b>346,3</b>	<b>736,7</b>	<b>704,8</b>
Nettokaltmiete p.a. (in EUR Mio.)	42,9	41,8	26,7	26,1	28,6	28,4	18,4	18,5	39,1	39,1
Leerstand (in %)	4,3	4,9	9,3	8,4	2,5	2,8	2,7	2,7	2,8	2,8
<b>Bewertungsparameter (durchschnittlich)</b>										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	89	88	94	94	93	93	93	93	94	94
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,1	1,3	0,6	0,7	1,3	1,6	1,3	1,6	1,1	1,3
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	9,4	8,9	9,3	8,8	9,6	9,1	9,6	9,0	10,0	9,5
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	239	222	248	235	258	245	274	259	241	228
Struktureller Leerstand (in %)	3,4	3,4	4,6	4,6	2,6	2,6	1,7	1,7	2,0	2,0
Diskontierungszinssatz (in %)	4,5	4,6	4,9	5,1	4,7	4,9	4,8	5,0	4,6	4,8
Kapitalisierungszinssatz (in %)	3,3	3,5	4,3	4,5	3,4	3,6	3,4	3,7	3,5	3,8

Region	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Marktwert (in EUR Mio.)</b>	<b>454,3</b>	<b>443,4</b>	<b>651,0</b>	<b>601,2</b>	<b>785,8</b>	<b>743,0</b>	<b>544,3</b>	<b>514,8</b>	<b>579,1</b>	<b>563,1</b>
Nettokaltmiete p. a. (in EUR Mio.)	32,3	32,4	30,3	29,8	44,7	44,7	29,6	30,3	35,0	35,3
Leerstand (in %)	7,5	7,3	4,3	4,4	10,5	10,5	5,3	6,1	6,7	5,5
<b>Bewertungsparameter (durchschnittlich)</b>										
Nettokaltmiete zu Marktmiete (in %)	93	93	93	94	92	92	93	93	97	97
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	0,6	0,7	1,2	1,5	0,9	1,0	0,8	1,0	0,8	1,0
Instandhaltungskosten (in EUR / m <sup>2</sup> )	9,5	9,0	8,9	8,4	9,5	9,0	9,4	8,9	9,6	9,1
Verwaltungskosten (in EUR je WE)	250	237	258	244	246	233	254	241	260	245
Struktureller Leerstand (in %)	4,8	4,8	1,6	1,6	4,2	4,2	3,3	3,4	2,2	2,2
Diskontierungszinssatz (in %)	5,2	5,4	4,7	4,8	4,7	5,0	4,4	4,7	4,9	5,1
Kapitalisierungszinssatz (in %)	4,5	4,8	3,3	3,6	3,8	4,1	3,6	3,9	4,0	4,3

Darüber hinaus bestehen nicht den Regionen bzw. ihren jeweiligen Leitern direkt zugeordnete Aktivitäten in Form von durch den Konzern betriebene Serviced Apartments und Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von EUR 23,5 Mio. (Vorjahr: EUR 24,1 Mio.). Zudem bestehen zum Stichtag Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von EUR 146,9 Mio. (Vorjahr: EUR 72,9 Mio.), von dem EUR 32,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,6 Mio.) auf zu Anschaffungskosten bewerteten Anzahlungen auf Renditeliegenschaften entfallen.

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

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

<b>Sensitivitätsanalyse in EUR Mio.</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Marktwert Renditeliegenschaften	6.060	5.746
<b>Veränderung des Marktwerts bei Anpassung der Bewertungsparameter</b>		
Marktmiete (+2,0 / -2,0 / -4,0 %)	99 / -111 / -234	89 / -99 / -210
Marktmietsteigerung (+0,2 / -0,2 / -0,4 %)	411 / -367 / -694	360 / -324 / -614
Instandhaltungskosten (-10 / +10 / +20 %)	138 / -139 / -277	116 / -116 / -233
Verwaltungskosten (-10 / +10 / +20 %)	58 / -59 / -118	52 / -53 / -105
Struktureller Leerstand (-1,0 / +1,0 / +2,0 %)	104 / -101 / -200	96 / -93 / -183
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (-0,5 / +0,5 / +1,0 %)	1.033 / -765 / -1.355	903 / -682 / -1.217

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

## ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN

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 EUR Mio.	H1 2021	2020
<b>Stand per 01. Januar</b>	<b>53.898</b>	<b>34.536</b>
Übertragung aus den Renditeliegenschaften	25.211	45.111
Investitionen	71	163
Marktwertveränderungen	329	-602
Veräußerungen	-27.659	-22.724
Übertragung in die Renditeliegenschaften	0	-2.534
Währungsumrechnung	15	-52
<b>Stand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>51.865</b>	<b>53.898</b>

Für einen Anteil von EUR 22,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 24,8 Mio.) wurden bereits Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel überwiegend für das zweite Halbjahr 2021 erwartet wird. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 der weiteren zur Veräußerung bestimmten Immobilien basiert auf der Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist in den Erläuterungen zu Renditeliegenschaften näher dargestellt, ebenso wie die wesentlichen Bewertungsparameter.

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

## WANDELANLEIHEN

Wie im Geschäftsbericht 2020 dargestellt ergaben sich aus vor dem 31. Dezember 2020 eingereichten Wandlungen noch Barausgleichsverpflichtungen von EUR 93,0 Mio., die zu einem entsprechenden Mittelabfluss in 2021 führten.

## ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Die Erlöse aus Verträgen mit Kunden im Sinne des IFRS 15 beinhalten die als Umsätze aus Vermietung ausgewiesenen fremderbrachten Betriebs- und Nebenkosten und die im Dienstleistungsergebnis ausgewiesenen eigenerbrachten Betriebs- und Nebenkosten, jeweils zuzüglich der weiterbelasteten anteiligen Grundsteuer und Gebäudeversicherung, sowie sonstige Dienstleistungserträge. Daneben stellen auch die Erlöse aus Verkäufen von Renditeliegenschaften oder Vorratsimmobilien Umsätze im Sinne des IFRS 15 dar. Die Kategorisierung der Umsatzerlöse ergibt sich aus den entsprechenden Angaben im Konzernlagebericht.

## WEITERE ANGABEN

Zu weiteren Ereignissen und Geschäftsvorfällen der Berichtsperiode und zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu weiteren Angaben verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die TAG verfolgt eine regionale Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios und gliedert ihren Immobilienbestand im Segment „Vermietung“ in die Regionen Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr, Rostock, Salzgitter und Übrige. Daneben erfolgt die Vermietung verschiedener Gewerbeimmobilien sowie durch die TAG betriebene Serviced Apartments. Grundlage der Geschäftsaktivitäten dieser Bereiche ist die Vermietung von Bestandsimmobilien an Kund\*innen der TAG. Die Geschäftsaktivitäten werden somit auf aggregierter Ebene innerhalb des Segments Vermietung ausgewiesen.

Das Segment „Dienstleistungen“ beinhaltet die auf die internen Dienstleistungsgesellschaften entfallenden Geschäftsaktivitäten. Neben der Vermietung baut die TAG seit einigen Jahren die Geschäftstätigkeit im immobiliennahen Dienstleistungsbereich aus. Daher erfolgt seit Ende 2019 die aggregierte Offenlegung von Informationen für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen.

Die Geschäftstätigkeit der TAG in Polen umfasst derzeit insbesondere die Entwicklung von zukünftig für die Vermietung vorgesehenen Immobilien sowie die restliche Entwicklung und Veräußerung von Wohnungen aus dem Bestand der Immobilien des Vorratsvermögens. Da aus diesen Verkäufen zusammen mit den in Deutschland erzielten Transaktionen wesentliche Umsatzerlöse zu verzeichnen waren, wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 das Segment „Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf“ dargestellt. Ergebnisbeiträge im Segment „Vermietung“ werden im Rahmen der polnischen Geschäftstätigkeit bisher noch nicht in wesentlichem Umfang erzielt.

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Berichterstattung, die grundsätzlich (mit den in der weiter unten dargestellten Überleitung vom Segmentergebnis II zum EBT enthaltenen Ausnahmen) der IFRS-Rechnungslegung entspricht. Aus den erzielten Umsatzerlösen aus der Vermietung (Netto-Ist-Mieten bzw. „Kaltmieten“) sowie den erbrachten Dienstleistungen und zugehörigen Aufwendungen wird das Segmentergebnis I ermittelt.

Für die Segmente Vermietung und Dienstleistungen wird, unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personalkosten und weiterer Erträge und Aufwendungen, das Segmentergebnis II wie folgt ermittelt:

Segmentberichterstattung		Vermietung	Dienstleistungen	Geschäftstätigkeit Polen und Verkauf	Summe
Segmentumsatzerlöse	H1 2021	166.021	27.695	70.415	264.131
	H1 2020	159.702	26.936	22.982	209.620
Segmentaufwand	H1 2021	-36.051	-14.566	-62.832	-113.449
	H1 2020	-35.543	-14.229	-24.374	-74.146
Aufwendungen aus Bewirtschaftung	H1 2021	-5.475	0	0	-5.475
	H1 2020	-5.525	0	0	-5.525
Instandhaltung / Investitionskosten	H1 2021	-29.129	0	0	-29.129
	H1 2020	-28.908	0	0	-28.908
Wertminderung auf Forderungen	H1 2021	-1.973	-254	0	-2.227
	H1 2020	-1.904	-239	0	-2.143
Aufwendungen aus Dienstleistungen	H1 2021	0	-14.312	0	-14.312
	H1 2020	0	-13.990	0	-13.990
Sonstige Erträge	H1 2021	527	0	0	527
	H1 2020	794	0	0	794
Segmentergebnis I	H1 2021	129.970	13.129	7.583	150.682
	H1 2020	124.159	12.707	-1.392	135.474
Personalkosten	H1 2021	-8.837	-9.243	0	-18.080
	H1 2020	-8.841	-8.329	0	-17.170
Sonstige Erträge / Sonstige Aufwendungen	H1 2021	-1.775	1.674	0	-101
	H1 2020	-1.819	1.078	0	-741
Segmentergebnis II	H1 2021	119.358	5.560	7.583	132.501
	H1 2020	113.499	5.456	-1.392	117.563
Segmentvermögen	H1 2021	6.149.019	0	216.415	6.365.434
	31.12.2020	5.809.449	0	175.000	5.984.449

Umsatzerlöse, die aus Geschäftsaktivitäten zwischen den Segmenten resultieren, basieren im Wesentlichen auf intern erbrachten Dienstleistungen. Die Dienstleistungsgesellschaften der TAG erbringen regelmäßig Dienstleistungen für die Bestandsgesellschaften des Segments Vermietung.

Die Segmentumsatzerlöse des Segments Vermietung beinhalten analog zur internen Berichterstattung lediglich die Netto-Ist-Miete („Kaltmiete“). Die Segmentumsatzerlöse des Segments Dienstleistungen beinhalten analog zur internen Berichterstattung die durch die internen Dienstleistungsgesellschaften erbrachten Umsatzerlöse nach Bereinigung von Grundsteuer und Gebäudeversicherungen gemäß IFRS 15. Zur Überleitung auf die jeweiligen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf die Erläuterungen zur Ertragslage im Lagebericht.

Die Überleitung des Segmentergebnisses II zum EBT laut Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

<b>Segmentergebnis in TEUR</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>
<b>Segmentergebnis II</b>	<b>132.501</b>	<b>117.563</b>
Aktivierete Investitionskosten, die im Segmentergebnis mindernd berücksichtigt wurden	10.306	12.042
Nicht-zugeordnete Betriebskosten Leerstand	-4.759	-3.215
Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften und Bewertung von Vorratsimmobilien	310.365	172.387
Nicht-zugeordneter Personalaufwand	-12.989	-10.924
Abschreibungen	-4.105	-3.438
Übrige nicht-zugeordnete Erträge und Aufwendungen	-4.966	-5.627
Finanzergebnis	-29.132	-14.338
<b>EBT</b>	<b>397.221</b>	<b>264.450</b>

## ANGABEN ZU BEIZULEGENDEN ZEITWERTEN UND 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 Vermögenswertes 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 Konzernbilanz erfassten Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

<b>Zeitwerte von Finanzinstrumenten in TEUR</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Aktiva</b>			
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 2	5.020	5.020
Andere finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	3.524	3.456
<b>Passiva</b>			
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	Stufe 2	-34.330	-28.585

Die Veränderung des Buchwerts der mit einem Zeitwert der Stufe 3 bewerteten anderen finanziellen Vermögenswerte resultiert vollständig aus Zu- und Abgängen (Vorjahr: Zu- und Abgänge TEUR 257 und erfolgswirksam erfasste Änderungen des Zeitwerts TEUR -135).

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen nicht-börsennotierte Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften und Fonds. Die Bewertung dieser 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. Das separat als Derivat bilanzierte Wandlungsrecht aus der Wandelschuldverschreibung wird auf Basis eines Binominalmodells 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	30.06.2021		31.12.2020	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Stufe 2	2.072.928	2.128.330	1.977.924	2.077.069
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen und sonstigen Darlehen	Stufe 2	544.594	546.717	495.918	502.702
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Stufe 2	473.786	508.118	565.364	582.253

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten wird als Barwert der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen.

Die ebenfalls zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifizierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und liquiden Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

## FINANZRISIKOMANAGEMENT

Vor dem Hintergrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie hat die Gesellschaft eine Analyse der Auswirkungen der allgemein geminderten Kreditwürdigkeit auf das künftige Ausfallrisiko für Mietforderungen vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Entwicklung der tatsächlichen Ausfallquoten im zweiten Quartal 2021 und der bestehenden Vorgehensweise unter Berücksichtigung von Forderungen, Kauttionen und Bruttomieten ist eine signifikante Erhöhung des erwarteten Forderungsausfallsrisikos nicht absehbar, sodass eine Anpassung der Schätzung erwarteter Forderungsausfälle zum 30. Juni 2021 nicht notwendig ist.

Darüber hinaus haben sich die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2020 nicht wesentlich verändert.

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren keine berichtspflichtigen Ereignisse zu verzeichnen.  
Hamburg, 10. August 2021

**Claudia Hoyer**  
COO

**Martin Thiel**  
CFO

**Dr. Harboe Vaagt**  
CLO



## BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalentwicklung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeiter\*innen der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 10. August 2021

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Thiede**                      **Bagehorn**  
**Wirtschaftsprüfer**        **Wirtschaftsprüfer**

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Hamburg, 10. August 2021

**Claudia Hoyer**  
(COO)

**Martin Thiel**  
(CFO)

**Dr. Harboe Vaagt**  
(CLO)

## FINANZKALENDER 2021 DER TAG

### Veröffentlichungen

09. November 2021	Veröffentlichung der Zwischenmitteilung 3. Quartal 2021
-------------------	---

### Konferenzen

30. August–02. September 2021	Commerzbank Corporate Conference, Frankfurt (virtuell)
20.–22. September 2021	Berenberg/Goldman Sachs 10th German Corporate Conference (virtuell)
21. September 2021	Bank of America Virtual Global Real Estate Conference (virtuell)
20.–24. September 2021	Baader Investment Conference, München
21.–23. September 2021	REthink 2021 - EPRA Conference, Brüssel
25. November 2021	Berenberg Real Estate Seminar, Paris



**TAG-Firmensitz Hamburg**

## KONTAKT

### **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 - 0  
Telefax +49 40 380 32 - 390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

### **Dominique Mann**

Head of Investor & Public Relations  
Telefon +49 40 380 32 - 300  
Telefax +49 40 380 32 - 388  
ir@tag-ag.com

Die Zwischenmitteilung zum zweiten Quartal 2021 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Konzeption: fischer's brand loft Werbeagentur GmbH  
Layout und Satz: TAG Immobilien AG

# **TAG**

**Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32-0  
Telefax +49 40 380 32-390  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)  
[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)